

THÔNG TƯ

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng

Căn cứ Nghị định số 52/2022/NĐ-CP ngày 08 tháng 8 năm 2022 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Kinh tế xây dựng và Viện trưởng Viện Kinh tế xây dựng;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 8 như sau:

“Điều 8. Quản lý, công bố giá xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP

1. Đơn giá xây dựng công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP là cơ sở để xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh. Đơn giá xây dựng công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố được xác định trên cơ sở định mức xây dựng do cơ quan có thẩm quyền ban hành và giá các yếu tố chi phí quy định tại khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều này phù hợp với thời điểm xác định đơn giá xây dựng công trình. Giá các yếu tố chi phí gồm: giá vật liệu xây dựng, đơn giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công.

2. Giá vật liệu xây dựng, đơn giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng do Sở Xây dựng công bố định kỳ theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP và quy định tại các khoản 3, 4, 5 Điều này.

3. Quản lý, công bố giá vật liệu xây dựng:

a) Giá vật liệu xây dựng được công bố phải phù hợp với giá thị trường, tiêu chuẩn chất lượng, nguồn gốc xuất xứ, khả năng và phạm vi cung ứng vật liệu tại thời điểm công bố. Danh mục vật liệu xây dựng công bố được lựa chọn trên cơ sở danh mục vật liệu xây dựng có trong hệ thống định mức do cơ quan có thẩm quyền ban hành và danh mục vật liệu xây dựng có trên thị trường;

b) Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức khảo sát, thu thập thông tin, xác định giá vật liệu xây dựng trên địa bàn; công bố theo mẫu số 01 Phụ lục VIII Thông tư này; gửi kết quả công bố kèm theo tệp dữ liệu điện tử (theo mẫu thống nhất) về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý và cập nhật vào hệ thống cơ sở dữ liệu theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP;

c) Trường hợp cần thiết, Sở Xây dựng công bố giá vật liệu xây dựng theo tháng đối với những loại vật liệu xây dựng có biến động để đáp ứng yêu cầu quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Thời điểm công bố giá vật liệu xây dựng theo quý là trước ngày 15 tháng đầu quý sau, theo tháng là trước ngày 10 tháng sau.

4. Quản lý, công bố đơn giá nhân công xây dựng:

a) Đơn giá nhân công xây dựng được công bố trên địa bàn phải phù hợp với giá nhân công xây dựng trên thị trường lao động của địa phương, phù hợp với đặc điểm, tính chất công việc của nhân công xây dựng; đã bao gồm lương, phụ cấp lương theo đặc điểm tính chất của sản xuất xây dựng và một số khoản chi phí thuộc trách nhiệm của người lao động phải trả theo quy định. Chi phí thuộc trách nhiệm của người lao động phải trả theo quy định gồm: bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn và một số khoản phải trả khác;

b) Đơn giá ngày công của nhân công xây dựng xác định cho thời gian làm việc quy định (8 giờ/ngày, 26 ngày/tháng) theo nhóm nhân công của công nhân

trực tiếp sản xuất xây dựng, phù hợp với trình độ tay nghề theo cấp bậc thợ nhân công trong hệ thống định mức do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;

c) Danh mục nhóm, cấp bậc thợ nhân công xây dựng và phương pháp xác định đơn giá nhân công xây dựng được quy định chi tiết tại Thông tư hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;

d) Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan: thực hiện hoặc thuê tư vấn có đủ điều kiện năng lực thực hiện khảo sát, thu thập thông tin để xác định đơn giá nhân công xây dựng trên địa bàn; công bố theo mẫu số 2 Phụ lục VIII Thông tư này; gửi kết quả công bố kèm theo tệp dữ liệu điện tử (theo mẫu thống nhất) về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý và cập nhật vào hệ thống cơ sở dữ liệu theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP;

đ) Thời điểm công bố đơn giá nhân công xây dựng theo năm là trước ngày 15 tháng 01 của năm tiếp theo.

5. Quản lý, công bố giá ca máy và thiết bị thi công:

a) Giá ca máy và thiết bị thi công được công bố phải phù hợp với chủng loại, công suất, các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu và đặc điểm, tính chất của từng loại máy, thiết bị. Danh mục máy và thiết bị thi công công bố được lựa chọn trên cơ sở danh mục máy và thiết bị thi công có trong hệ thống định mức do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và danh mục máy và thiết bị thi công có trên thị trường;

b) Giá ca máy và thiết bị thi công được xác định cho một ca làm việc quy định (8 giờ) của máy và thiết bị thi công, phù hợp với định mức hao phí và dữ liệu cơ bản để tính giá ca máy do Bộ Xây dựng ban hành, phù hợp với danh mục máy và thiết bị thi công có trong hệ thống định mức do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;

c) Giá ca máy và thiết bị thi công gồm toàn bộ hoặc một số các khoản mục chi phí như chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nhiên liệu, năng lượng, chi phí nhân công điều khiển và chi phí khác của máy. Giá ca máy và thiết bị thi công không bao gồm các chi phí nêu tại điểm b khoản 6 Điều 4 Thông tư này;

d) Định mức hao phí, các dữ liệu cơ bản để xác định giá ca máy và phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công theo hướng dẫn tại Thông tư hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;

đ) Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan: thực hiện hoặc thuê tư vấn có đủ điều kiện năng lực thực hiện khảo sát, thu thập thông tin, tham khảo nguyên giá ca máy do Bộ Xây dựng công bố để xác định giá ca máy và thiết bị thi công trên địa bàn; công bố theo mẫu số 3 Phụ lục VIII Thông tư

này; gửi kết quả công bố kèm theo tệp dữ liệu điện tử (theo mẫu thống nhất) về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý và cập nhật vào hệ thống cơ sở dữ liệu theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP;

e) Thời điểm công bố giá ca máy và thiết bị thi công theo năm là trước ngày 15 tháng 01 của năm tiếp theo.

6. Các doanh nghiệp sản xuất, cung ứng vật liệu xây dựng, nhân công xây dựng; doanh nghiệp kinh doanh cung cấp, cho thuê máy và thiết bị thi công xây dựng trên địa bàn; các chủ đầu tư, nhà thầu trúng thầu tại các dự án đầu tư xây dựng có trách nhiệm cung cấp các thông tin về giá các yếu tố chi phí phục vụ Sở Xây dựng công bố giá theo khoản 2 Điều này.”.

2. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 5 Điều 10 như sau:

“a) Thời điểm gốc là năm 2020, thời điểm so sánh là thời điểm công bố chỉ số giá xây dựng so với thời điểm gốc. Từ năm 2026, thời điểm gốc là năm 2025. Thời điểm gốc được điều chỉnh định kỳ 5 năm và xác định là năm thứ 5 của kỳ liên kế trước đó;”.

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung Điều 1 của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình

1. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục I “Phương pháp xác định suất vốn đầu tư xây dựng” ban hành kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục II “Phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng” ban hành kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD tại Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục III “Xác định định mức dự toán mới, điều chỉnh định mức dự toán và rà soát cập nhật hệ thống định mức” ban hành kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD tại Phụ lục III ban hành kèm theo Thông tư này.

4. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục IV “Phương pháp xác định đơn giá nhân công xây dựng” ban hành kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Thông tư này.

5. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục V “Phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng” ban hành kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD tại Phụ lục V ban hành kèm theo Thông tư này.

6. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục VI “Phương pháp đo bóc khối lượng công trình” ban hành kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD tại Phụ lục VI ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày **08/3..**/2025.
2. Bãi bỏ khoản 1 Điều 1 của Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Nơi nhận

- Thủ tướng Chính phủ;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng TW Đảng và các ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Tòa án Nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ; cơ quan thuộc Chính phủ;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Các Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty nhà nước;
- Công báo, Website Chính phủ, Website Bộ Xây dựng;
- Lưu: VT, Cục KTXD, Viện KTXD (100b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Bùi Xuân Dũng

PHỤ LỤC I

Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục I “Phương pháp xác định suất vốn đầu tư xây dựng” ban hành kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình (Kèm theo Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

1. Sửa đổi, bổ sung điểm c mục 2.2 Mục 2 Phần I như sau:

“c) Xây dựng cơ sở dữ liệu để tính toán suất vốn đầu tư:

- Trên cơ sở đánh giá, phân tích thông tin số liệu về các công trình, dự án đã thực hiện, xác định nội dung các hạng mục xây dựng/công tác xây dựng/công việc chủ yếu; các công nghệ áp dụng; yêu cầu kỹ thuật chủ yếu cho công trình, dự án;

- Lựa chọn các yêu cầu về kinh tế, kỹ thuật đối với mỗi loại công trình để xác định suất vốn đầu tư:

+ Quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ của công trình;

+ Quy chuẩn xây dựng, các tiêu chuẩn xây dựng dự kiến sử dụng phù hợp với yêu cầu đối với loại công trình;

+ Lựa chọn biện pháp thi công chủ đạo có tính chất phổ biến được sử dụng hiện nay;

+ Điều kiện thi công phổ biến đối với công trình;

+ Giá cả các yếu tố đầu vào;

+ Hồ sơ thiết kế được sử dụng để xác định khối lượng xây dựng chủ yếu;

+ Định mức, đơn giá và chế độ chính sách về quản lý chi phí đầu tư xây dựng được áp dụng tại thời điểm cần xác định;

+ Các nội dung chi phí được xác định trong suất vốn đầu tư.

c1) Trường hợp sử dụng số liệu, dữ liệu được khai thác từ hệ thống cơ sở dữ liệu hiện có. Các yêu cầu thông tin dữ liệu từ công trình hiện có bao gồm:

- Các thành phần nội dung chi phí, các hạng mục chủ yếu của công trình, dự án;

- Các thông tin về giá cả đầu vào, cơ chế chính sách trong xác định suất vốn đầu tư;

- Quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ, đặc điểm kỹ thuật của công trình, dự án.

c2) Trường hợp xây dựng dữ liệu trên cơ sở yêu cầu cơ bản của thiết kế và dữ liệu chi phí của công trình, dự án (mô hình chi phí), trình tự, nội dung thực hiện như sau:

- Xây dựng danh mục các hạng mục/công trình cần thiết đối với loại hình dự án: căn cứ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hoặc từ khảo sát thực tế các dự án cùng loại hình đã thực hiện.

- Xác định các yêu cầu cơ bản của thiết kế xây dựng đối với từng hạng mục/công trình của dự án: về sử dụng vật liệu, đáp ứng yêu cầu về công năng, công nghệ áp dụng, giải pháp kết cấu,....

- Xác định chi tiết yêu cầu về công năng sử dụng đối với các hạng mục/công trình chính của dự án: căn cứ theo yêu cầu từ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, quy định của pháp luật hoặc tham khảo từ số liệu các dự án đã thực hiện.

- Xác định quy mô của các công trình/hạng mục công trình chính của dự án (tính theo đơn vị diện tích xây dựng đối với các hạng mục/công trình dạng nhà hoặc theo đơn vị chiều dài đối với các hạng mục/công trình dạng tuyến (đường giao thông, tuyến công thoát nước,...)).”.

2. Sửa đổi, bổ sung mục 2.3 Mục 2 Phần I như sau:

“2.3. Xử lý số liệu, dữ liệu và xác định suất vốn đầu tư:

- Rà soát các nội dung chi phí, cập nhật, bổ sung hoặc loại bỏ các nội dung chi phí cho phù hợp với quy định hiện hành, quy chuẩn, tiêu chuẩn đối với công trình, dự án. Trường hợp còn thiếu các hạng mục thì bổ sung các hạng mục cần thiết theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng công trình. Loại bỏ các yếu tố, khoản mục chi phí có tính chất riêng biệt trong thông tin, số liệu thu thập của công trình quy định tại khoản 2 Điều 11 Thông tư hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng (trong trường hợp xác định suất vốn đầu tư để công bố).

- Khi sử dụng các dữ liệu chi phí của công trình tương tự thì sử dụng chỉ số giá xây dựng, hệ số điều chỉnh vùng (nếu cần thiết) để điều chỉnh về mặt bằng giá tại thời điểm tính toán, địa điểm tính toán.

- Chi phí xây dựng các hạng mục phụ trợ trong dự án có thể tham khảo từ các dự án có tính chất tương tự hoặc tính theo tỷ lệ % từ công trình chính.

- Cập nhật giá cả đầu vào cho phù hợp mặt bằng giá tại thời điểm xác định suất vốn đầu tư.

Chi phí xây dựng công trình có thể xác định căn cứ theo quy mô của công trình hoặc khối lượng chủ yếu của các công tác, bộ phận kết cấu công trình với suất chi phí xây dựng, đơn giá xây dựng tổng hợp tương ứng. Trường hợp chưa có suất chi phí xây dựng, đơn giá xây dựng tổng hợp được công bố có thể tính toán từ số liệu tham khảo của các công trình tương tự đã có.

Trong thành phần chi phí xây dựng có thể chưa bao gồm chi phí cho biện pháp thi công. Khi sử dụng suất vốn đầu tư để xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư sẽ bổ sung chi phí này theo từng trường hợp cụ thể.

- Tổng hợp các chi phí và xác định suất vốn đầu tư theo công thức:

$$S = \frac{V}{N} \quad (1.1)$$

Trong đó:

S: suất vốn đầu tư xây dựng cho công trình;

V: tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình đã xử lý, bổ sung, hiệu chỉnh.

N: quy mô theo diện tích/thể tích/chiều dài/công suất/năng lực phục vụ của công trình theo thiết kế tương ứng với đơn vị tính suất vốn đầu tư được lựa chọn.”.

3. Sửa đổi, bổ sung điểm c Mục 2 Phần II như sau:

“c) Trị số suất vốn đầu tư:

- Trường hợp có đầy đủ cơ sở dữ liệu về suất vốn đầu tư quy định tại điểm c khoản 2.2 Mục I Phụ lục này. Suất vốn đầu tư được cập nhật giá cả đầu vào và chế độ chính sách tại thời điểm tính toán;

- Trường hợp cập nhật giá trị suất vốn đầu tư từ hệ thống suất vốn đầu tư hiện hành được thực hiện theo công thức sau:

$$S = S_{0t} \times K_{tg} \times K_{kv} \pm \sum_{i=1}^n S_{Ti} \quad (1.2)$$

Trong đó:

S: suất vốn đầu tư sau điều chỉnh;

S_{0t} : suất vốn đầu tư tại thời điểm t đã được công bố;

K_{tg} : hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư ở năm t về thời điểm cần xác định suất vốn đầu tư. Hệ số K_{tg} được xác định như sau:

$$K_{tg} = I_{tt} / I_{0t}$$

I_{tt} : chỉ số giá xây dựng tại thời điểm cần điều chỉnh suất vốn đầu tư;

I_{0t} : chỉ số giá xây dựng tại thời điểm tính toán suất vốn đầu tư đã công bố.

K_{kv} : hệ số điều chỉnh khu vực/vùng của suất vốn đầu tư trong trường hợp suất vốn đầu tư cần xác định có sự khác biệt về vùng/khu vực với suất vốn đầu tư đã được công bố. Hệ số này xác định bằng phương pháp chuyên gia hoặc trên cơ sở so sánh mặt bằng giá các khu vực;

n: số lượng các khoản mục chi phí bổ sung hoặc giảm trừ;

i: thứ tự các khoản mục chi phí bổ sung hoặc giảm trừ;

S_{Ti} : các chi phí bổ sung được phân bổ đối với các khoản mục chi phí cần thiết theo quy định nhưng chưa được tính đến trong suất vốn đầu tư hiện hành hoặc các chi phí giảm trừ được phân bổ đối với các khoản mục chi phí theo quy định không còn phù hợp trong suất vốn đầu tư hiện hành; S_{Ti} được tính trên 1 đơn vị diện tích hoặc công suất năng lực phục vụ phù hợp với đơn vị tính của suất vốn đầu tư S_{0i} ; Chi phí này được xác định trên cơ sở dữ liệu của công trình cụ thể hoặc tham khảo chi phí của các công trình tương tự đã thực hiện.”.

PHỤ LỤC II

Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục II “Phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng” ban hành kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình

(Kèm theo Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

1. Sửa đổi, bổ sung mục 4.2 Mục 4 Phần I như sau:

“4.2. Yêu cầu về thông tin giá thị trường của các yếu tố đầu vào

Giá vật liệu xây dựng, thiết bị công trình, nhân công xây dựng, máy và thiết bị thi công xây dựng được xác định theo Thông tư hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Danh mục vật liệu, thiết bị công trình đưa vào tính chỉ số giá xây dựng phải được thống nhất về chủng loại, quy cách, nhãn mác.

Danh mục máy và thiết bị thi công đưa vào tính chỉ số giá xây dựng phải được thống nhất về chủng loại, công suất.”.

2. Sửa đổi, bổ sung Mục 5 Phần I như sau:

“5. Xác định chỉ số giá xây dựng

Chỉ số giá xây dựng được tính bình quân trong khoảng thời gian được lựa chọn, không tính đến một số khoản chi phí về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, lãi vay trong thời gian xây dựng, vốn lưu động ban đầu cho sản xuất kinh doanh. Đơn vị tính chỉ số giá xây dựng là phần trăm (%).

Chỉ số giá xây dựng được tính bằng phương pháp bình quân nhân gia quyền giữa mức độ biến động giá (chỉ số giá xây dựng) của các yếu tố đầu vào đại diện được chọn với quyền số tương ứng.

5.1. Chỉ số giá xây dựng theo yếu tố chi phí

a) Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình (K_{VL}) được xác định theo công thức Laspeyres bình quân nhân gia quyền theo công thức sau:

$$K_{VL} = \prod_{j=1}^m (K_{VL_j})^{P_{VL_j}} \quad (2.1)$$

Trong đó:

P_{VL_j} : tỷ trọng chi phí bình quân của loại vật liệu xây dựng chủ yếu thứ j trong tổng chi phí các loại vật liệu xây dựng chủ yếu của các công trình đại diện;

K_{VL_j} : chỉ số giá loại vật liệu xây dựng thứ j;

m: số loại vật liệu xây dựng chủ yếu.

Tỷ trọng chi phí bình quân (P_{VL_j}) của loại vật liệu xây dựng chủ yếu thứ j trong tổng chi phí các loại vật liệu chủ yếu bằng bình quân các tỷ trọng chi phí loại vật liệu xây dựng chủ yếu thứ j của các công trình đại diện.

Tổng các tỷ trọng chi phí loại vật liệu xây dựng chủ yếu bằng 1.

Tỷ trọng chi phí của từng loại vật liệu xây dựng chủ yếu thứ j của từng công trình đại diện được tính bằng tỷ số giữa chi phí loại vật liệu chủ yếu thứ j so với tổng chi phí các loại vật liệu chủ yếu trong chi phí trực tiếp của công trình đại diện đó, được xác định như sau:

$$P_{VL_j}^i = \frac{G_{VL_j}^i}{\sum_{j=1}^m G_{VL_j}^i} \quad (2.2)$$

Trong đó:

$P_{VL_j}^i$: tỷ trọng chi phí loại vật liệu xây dựng chủ yếu thứ j của công trình đại diện i;

$G_{VL_j}^i$: chi phí loại vật liệu xây dựng chủ yếu thứ j của công trình đại diện thứ i.

Các loại vật liệu xây dựng chủ yếu có thể bao gồm những loại sau: xi măng; cát xây dựng; đất đắp; đá xây dựng; gỗ xây dựng; gạch xây dựng; gạch ốp lát; thép xây dựng; vật liệu tấm lợp bao che; vật tư điện; vật tư nước; nhựa đường; cửa khung nhựa/nhôm; kính; sơn; trần, vách thạch cao....

Tùy theo đặc điểm loại hình công trình xây dựng phổ biến trên địa bàn địa phương, danh mục công trình xây dựng công bố để lựa chọn loại vật liệu chủ yếu để tính toán cho phù hợp.

Chỉ số giá loại vật liệu xây dựng (K_{VL_j}) được tính bằng bình quân theo quyền số các chỉ số giá của các loại vật liệu xây dựng có trong nhóm vật liệu đó. Chỉ số giá của từng loại vật liệu trong nhóm được xác định bằng tỷ số giữa giá bình quân đến hiện trường của loại vật liệu xây dựng đó tại thời điểm so sánh so với thời điểm gốc.

b) Chỉ số giá nhân công xây dựng công trình (K_{NC}) xác định bằng bình quân nhân gia quyền các chỉ số giá nhân công xây dựng của các loại bậc thợ chủ yếu của công trình hoặc loại công trình.

Tùy theo đặc điểm, tính chất cụ thể của từng công trình, loại công trình xây dựng để lựa chọn loại bậc thợ nhân công chủ yếu phục vụ tính toán chỉ số giá nhân công xây dựng công trình cho phù hợp.

Chỉ số giá nhân công xây dựng của từng loại bậc thợ chủ yếu xác định bằng tỷ số giữa đơn giá ngày công của nhân công xây dựng tại thời điểm so sánh với thời điểm gốc.

c) Chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình (K_{MTC}) được xác định theo công thức Laspeyres bình quân nhân gia quyền, cụ thể như sau:

$$K_{MTC} = \prod_{k=1}^f (K_{MTC_k})^{P_{MTC_k}} \quad (2.3)$$

Trong đó:

P_{MTC_k} : tỷ trọng chi phí của máy thi công xây dựng chủ yếu thứ k trong tổng chi phí các máy thi công xây dựng chủ yếu của các công trình đại diện;

K_{MTC_k} : chỉ số giá của máy thi công xây dựng chủ yếu thứ k;

f: số máy thi công xây dựng chủ yếu.

Tổng các tỷ trọng chi phí máy thi công xây dựng chủ yếu bằng 1.

Tỷ trọng chi phí của từng máy thi công xây dựng chủ yếu của từng công trình đại diện được tính bằng tỷ số giữa chi phí máy thi công xây dựng chủ yếu đó so với tổng chi phí các máy thi công xây dựng chủ yếu trong chi phí trực tiếp của công trình đại diện. Công thức xác định như sau:

$$P_{MTC_k}^i = \frac{G_{MTC_k}^i}{\sum_{k=1}^f G_{MTC_k}^i} \quad (2.4)$$

Trong đó:

$P_{MTC_k}^i$: tỷ trọng chi phí máy thi công xây dựng chủ yếu thứ k của công trình đại diện thứ i;

$G_{MTC_k}^i$: chi phí máy thi công xây dựng chủ yếu thứ k của công trình đại diện thứ i.

Các máy thi công xây dựng chủ yếu được quy định bao gồm: máy làm đất, máy vận chuyển, máy nâng hạ, máy phục vụ công tác bê tông, máy gia công kim loại, máy phục vụ công tác cọc, máy đào hầm, máy làm đường.

Tùy theo đặc điểm, tính chất cụ thể của từng công trình xây dựng, các máy thi công xây dựng chủ yếu có thể được bổ sung để tính toán cho phù hợp.

Chỉ số giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng chủ yếu được xác định bằng tỷ số giữa giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng của loại máy và thiết bị thi công đó tại thời điểm so sánh so với thời điểm gốc.

5.2. Chỉ số giá xây dựng theo cơ cấu chi phí

a) Chỉ số giá phần xây dựng (I_{XD}) xác định theo công thức:

$$I_{XD} = (K_{VL})^{P_{VL}} \times (K_{NC})^{P_{NC}} \times (K_{MTC})^{P_{MTC}} \quad (2.5)$$

Trong đó:

P_{VL} , P_{NC} , P_{MTC} : Tỷ trọng bình quân của chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công xây dựng trong chi phí trực tiếp của các công trình đại diện. Tổng các tỷ trọng bình quân nói trên bằng 1.

K_{VL} , K_{NC} , K_{MTC} : chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình, nhân công xây dựng công trình, máy thi công xây dựng công trình trong chi phí trực tiếp của các công trình đại diện.

Cách xác định các thành phần của công thức (2.5) như sau:

- Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình, nhân công xây dựng công trình, máy thi công xây dựng công trình (K_{VL} , K_{NC} , K_{MTC}) xác định theo hướng dẫn tại mục 5.1 nêu trên.

- Tỷ trọng bình quân của chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công xây dựng trong chi phí trực tiếp (P_{VL} , P_{NC} , P_{MTC}) được xác định như sau:

Tỷ trọng bình quân của chi phí vật liệu (P_{VL}), nhân công (P_{NC}), máy thi công xây dựng (P_{MTC}) được xác định bằng bình quân của các tỷ trọng chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công xây dựng của các công trình đại diện lựa chọn.

Tỷ trọng chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công xây dựng của từng công trình đại diện bằng tỷ số giữa chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công xây dựng so với tổng các chi phí này của công trình đại diện đó. Công thức xác định như sau:

$$P_{VL_i} = \frac{G_{VL_i}}{G_{TT_i}} \quad (2.6)$$

$$P_{NC_i} = \frac{G_{NC_i}}{G_{TT_i}} \quad (2.7)$$

$$P_{MTC_i} = \frac{G_{MTC_i}}{G_{TT_i}} \quad (2.8)$$

Trong đó:

$P_{VL_i}, P_{NC_i}, P_{MTC_i}$: tỷ trọng chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công xây dựng của công trình đại diện thứ i ;

$G_{VL_i}, G_{NC_i}, G_{MTC_i}$: chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công xây dựng trong chi phí trực tiếp của công trình đại diện thứ i ;

G_{TT_i} : tổng của chi phí vật liệu, nhân công và máy thi công xây dựng của công trình đại diện thứ i .

Chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công xây dựng được xác định căn cứ vào khối lượng công tác xây dựng thực hiện, các định mức, đơn giá xây dựng công trình, công bố giá vật liệu, giá nhân công, giá ca máy và thiết bị thi công.

b) Chỉ số giá phần thiết bị công trình (ITB) được xác định theo công thức

$$I_{TB} = (K_{STB})^{P_{STB}} \times (K_{LD})^{P_{LD}} \quad (2.9)$$

Trong đó:

P_{STB}, P_{LD} : tỷ trọng bình quân chi phí mua sắm thiết bị chủ yếu, chi phí lắp đặt và thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị chủ yếu đó (nếu có) của các công trình đại diện lựa chọn;

K_{STB}, K_{LD} : hệ số biến động chi phí mua sắm thiết bị chủ yếu, hệ số biến động chi phí lắp đặt và thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị chủ yếu đó (nếu có) của các công trình đại diện lựa chọn.

Hệ số biến động chi phí mua sắm thiết bị chủ yếu được xác định bằng tỷ số giữa chi phí mua sắm thiết bị bình quân tại thời điểm so sánh với thời điểm gốc.

Các loại thiết bị chủ yếu là những loại thiết bị có tỷ trọng chi phí lớn trong chi phí mua sắm thiết bị. Ví dụ: hệ thống thang máy, hệ thống điều hòa đối với công trình dân dụng; dây chuyền công nghệ sản xuất chính đối với công trình công nghiệp.

Hệ số biến động chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị (nếu có) xác định như đối với chỉ số giá phần xây dựng.

c) Chỉ số giá phần chi phí khác (I_{CPK}) được xác định theo công thức sau:

$$I_{CPK} = \prod_{s=1}^e (K_{KMK_s})^{P_{KMK_s}} \quad (2.10)$$

Trong đó:

P_{KMK_s} : tỷ trọng bình quân của khoản mục chi phí chủ yếu thứ s trong tổng chi phí các khoản mục chủ yếu thuộc phần chi phí khác của các công trình đại diện;

K_{KMK_s} : hệ số biến động chi phí của khoản mục chi phí chủ yếu thứ s trong chi phí khác của các công trình đại diện;

e: số khoản mục chi phí chủ yếu thuộc chi phí khác của các công trình đại diện.

Các khoản mục chi phí chủ yếu trong chi phí khác của công trình đại diện là những khoản mục chi phí chiếm tỷ trọng lớn trong chi phí khác của công trình đại diện. Ví dụ những khoản mục chi phí chủ yếu trong chi phí khác đối với công trình dân dụng như: chi phí khảo sát xây dựng, chi phí thiết kế xây dựng, chi phí lập dự án đầu tư xây dựng công trình, chi phí quản lý dự án, chi phí giám sát thi công.

Đối với những khoản mục chi phí chiếm tỷ trọng < 2% trong tổng chi phí khác của công trình đại diện thì có thể không sử dụng để tính.

Đối với một số khoản mục chi phí khác tính trên chi phí xây dựng hoặc chi phí thiết bị thì các hệ số biến động của chúng được lấy bằng chỉ số giá phần xây dựng hoặc chỉ số giá phần thiết bị tương ứng.

Đối với một số khoản mục chi phí khác tính trên tổng chi phí xây dựng và chi phí thiết bị thì các hệ số biến động của chúng được lấy bằng bình quân của chỉ số giá phần xây dựng và chỉ số giá phần thiết bị.

5.3. Chỉ số giá xây dựng công trình

Chỉ số giá xây dựng công trình (I) được tính theo công thức sau:

$$I = (I_{XD})^{P_{XD}} \times (I_{TB})^{P_{TB}} \times (I_{CPK})^{P_{CPK}} \quad (2.11)$$

Trong đó:

P_{XD} , P_{TB} , P_{CPK} : tỷ trọng bình quân của chi phí xây dựng, thiết bị, chi phí khác của các công trình đại diện lựa chọn. Tổng các tỷ trọng bình quân nói trên bằng 1;

I_{XD} , I_{TB} , I_{CPK} : chỉ số giá phần xây dựng, phần thiết bị, phần chi phí khác của công trình đại diện lựa chọn.

Cách xác định các thành phần của công thức (2.11) như sau:

- Chỉ số giá phần xây dựng, phần thiết bị, phần chi phí khác (I_{XD} , I_{TB} , I_{CPK}) xác định theo hướng dẫn tại khoản 5.2 Mục I Phụ lục này.

- Tỷ trọng bình quân của chi phí xây dựng, thiết bị, chi phí khác (P_{XD} , P_{TB} , P_{CPK}) được xác định như sau:

Tỷ trọng bình quân của chi phí xây dựng (P_{XD}), chi phí thiết bị (P_{TB}), chi phí khác (P_{CPK}) được xác định bằng bình quân của các tỷ trọng chi phí xây dựng, tỷ trọng chi phí thiết bị, tỷ trọng chi phí khác tương ứng của các công trình đại diện trong loại công trình.

Tỷ trọng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí khác của từng công trình đại diện bằng tỷ số giữa chi phí xây dựng, thiết bị, chi phí khác của công trình đại diện đó so với tổng các chi phí này của công trình. Công thức xác định như sau:

$$P_{XD_i} = \frac{G_{XD_i}}{G_{XDCT_i}} \quad (2.12)$$

$$P_{TB_i} = \frac{G_{TB_i}}{G_{XDCT_i}} \quad (2.13)$$

$$P_{CPK_i} = \frac{G_{CPK_i}}{G_{XDCT_i}} \quad (2.14)$$

Trong đó:

P_{XD_i} , P_{TB_i} , P_{CPK_i} : tỷ trọng chi phí xây dựng, thiết bị, chi phí khác so với tổng các chi phí này của công trình đại diện thứ i ;

G_{XD_i} , G_{TB_i} , G_{CPK_i} : chi phí xây dựng, thiết bị, chi phí khác của công trình đại diện thứ i ;

G_{XDCT_i} : tổng các chi phí xây dựng, thiết bị và chi phí khác của công trình đại diện thứ i .

Các số liệu về chi phí xây dựng, chi phí thiết bị và chi phí khác của các công trình đại diện lựa chọn được xác định từ các số liệu thống kê thu thập.

5.4. Trong trường hợp có phân chia khu vực tính toán thì chỉ số giá vật liệu, nhân công, máy thi công xây dựng được tính bằng phương pháp bình quân nhân gia quyền giữa chỉ số giá vật liệu, nhân công, máy thi công của từng khu vực với tỷ trọng chi phí tương ứng.”.

3. Sửa đổi Mục 2 Phần II như sau:

“2. Xác định chỉ số giá xây dựng cho địa phương

- Lựa chọn số lượng và danh mục loại công trình theo loại hình công trình để công bố được căn cứ vào yêu cầu quản lý, các quy định về quản lý dự án, quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, đặc điểm loại hình công trình trên địa bàn. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ Danh mục các loại công trình tại Mục IV Phụ lục này để lựa chọn và xác định danh mục các loại công trình tính chỉ số giá xây dựng công bố cho địa phương.

- Khi xác định chỉ số giá xây dựng cho loại công trình thì phải lựa chọn các công trình đại diện cho loại công trình đó. Số lượng công trình đại diện cho loại công trình được xác định tùy thuộc điều kiện cụ thể của từng địa phương nhưng không ít hơn 3 công trình. Công trình đại diện là công trình được đầu tư phổ biến trong loại hình công trình được xây dựng tại địa phương.

- Căn cứ đặc điểm thị trường xây dựng của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc xác định chỉ số giá xây dựng chung toàn tỉnh/thành phố hoặc xác định chỉ số giá xây dựng cho từng khu vực thuộc địa bàn tỉnh/thành phố.

Việc phân chia khu vực để tính chỉ số giá xây dựng do các tỉnh, thành phố quyết định theo đặc điểm về địa giới hành chính và đặc điểm thị trường xây dựng tại địa phương hoặc theo quy định phân vùng mức lương tối thiểu vùng do Chính phủ quy định.

Việc xác định chỉ số giá xây dựng khu vực được thực hiện như ở khoản 5 Mục I Phụ lục này.”.

4. Sửa đổi Phần III như sau:

“ III. PHƯƠNG PHÁP CHUYỂN ĐỔI GIÁ TRỊ CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG KHI THAY ĐỔI THỜI ĐIỂM GÓC

Chuyển đổi giá trị của chỉ số giá xây dựng theo loại công trình, chỉ số giá phần xây dựng, chỉ số giá theo yếu tố chi phí khi thay đổi thời điểm gốc thực hiện theo công thức sau:

1. Chuyển đổi giá trị chỉ số giá xây dựng kỳ công bố theo giá năm gốc cũ về giá năm gốc mới:

$$\text{Giá trị chỉ số giá kỳ công bố theo năm gốc mới} = \text{Giá trị chỉ số giá xây dựng kỳ công bố theo năm gốc cũ} \times \frac{\text{Giá trị chỉ số giá năm công bố đầu tiên khi thay đổi thời điểm gốc theo giá năm gốc mới}}{\text{Giá trị chỉ số giá năm công bố đầu tiên khi thay đổi thời điểm gốc theo giá năm gốc cũ}}$$

2. Chuyển đổi giá trị chỉ số giá xây dựng kỳ công bố theo giá năm gốc mới về giá năm gốc cũ:

$$\text{Giá trị chỉ số giá kỳ công bố theo năm gốc cũ} = \text{Giá trị chỉ số giá xây dựng kỳ công bố theo năm gốc mới} \times \frac{\text{Giá trị chỉ số giá năm công bố đầu tiên khi thay đổi thời điểm gốc theo giá năm gốc cũ}}{\text{Giá trị chỉ số giá năm công bố đầu tiên khi thay đổi thời điểm gốc theo giá năm gốc mới}}$$

5. Sửa đổi các Bảng 2.1; Bảng 2.2; Bảng 2.3; Bảng 2.4 Phần V như sau:

Bảng 2.1: CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH THÁNG/QUÝ..... NĂM....TRÊN ĐIA BÀN TỈNH/THÀNH PHỐ...

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	So với năm gốc 202.... Vùng/Khu vực... (TP..., thị xã..., huyện,...)	So với năm gốc 202..... Vùng/Khu vực... (các huyện còn lại.....)
I	Công trình dân dụng		
1	Công trình nhà ở		
2	Công trình giáo dục		
...	...		
II	Công trình công nghiệp		
1	Công trình sản xuất vật liệu xây dựng		
2	Công trình luyện kim và cơ khí chế tạo		
...	...		
III	Công trình hạ tầng kỹ thuật		
1	Công trình cấp nước		
2	Công trình thoát nước		
...	...		
IV	Công trình giao thông		
1	Công trình đường bộ		
2	Công trình cầu		
...	...		
V	Công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn		
1	Công trình thủy lợi		
2	Công trình đê điều		
...	...		

Bảng 2.2: CHỈ SỐ GIÁ PHẢN XÂY DỰNG THÁNG/QUÝ.... NĂM....TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH/THÀNH PHỐ...

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	So với năm gốc 202.... Vùng/Khu vực... (TP..., thị xã..., huyện,...)	So với năm gốc 202..... Vùng/Khu vực... (các huyện còn lại,...,....)
I	Công trình dân dụng		
1	Công trình nhà ở		
2	Công trình giáo dục		
...	...		
II	Công trình công nghiệp		
1	Công trình sản xuất vật liệu xây dựng		
2	Công trình luyện kim và cơ khí chế tạo		
...	...		
III	Công trình hạ tầng kỹ thuật		
1	Công trình cấp nước		
2	Công trình thoát nước		
...	...		
IV	Công trình giao thông		
1	Công trình đường bộ		
2	Công trình cầu		
...	...		
V	Công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn		
1	Công trình thủy lợi		
2	Công trình đê điều		
...	...		

**Bảng 2.3: CHỈ SỐ GIÁ VẬT LIỆU, NHÂN CÔNG, MÁY THI CÔNG THÁNG/QUÝ.....
NĂM....TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH/THÀNH PHỐ...**

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	So với năm gốc 202.... Vùng/Khu vực... (TP..., thị xã..., huyện,...,)			So với năm gốc 202..... Vùng/Khu vực... (các huyện còn lại,...,)		
		Vật liệu	Nhân công	Máy TC	Vật liệu	Nhân công	Máy TC
I	Công trình dân dụng						
1	Công trình nhà ở						
2	Công trình giáo dục						
...	...						
II	Công trình công nghiệp						
1	Công trình sản xuất vật liệu xây dựng						
2	Công trình luyện kim và cơ khí chế tạo						
...	...						
III	Công trình hạ tầng kỹ thuật						
1	Công trình cấp nước						
2	Công trình thoát nước						
...	...						
IV	Công trình giao thông						
1	Công trình đường bộ						
2	Công trình cầu						
...	...						
V	Công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn						
1	Công trình thủy lợi						
2	Công trình đê điều						
...	...						

Bảng 2.4: CHỈ SỐ GIÁ VẬT LIỆU XÂY DỰNG THÁNG/QUÝ..... NĂM....TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH/THÀNH PHỐ...

Đơn vị tính: %

STT	Loại vật liệu	So với năm gốc 202.... Vùng/Khu vực... (TP..., thị xã..., huyện...)	So với năm gốc 202..... Vùng/Khu vực... (các huyện còn lại...,...,...)
1	Xi măng		
2	Cát xây dựng		
3	Đá xây dựng		
4	Đất đắp		
5	Gạch xây		
6	Gạch ốp lát		
7	Gỗ xây dựng		
8	Thép xây dựng		
9	Nhựa đường		
10	Vật liệu tấm lợp bao che		
11	Cửa khung nhựa /nhôm		
12	Kính		
13	Sơn		
14	Vật tư điện		
15	Vật tư nước		
16	Trần, vách thạch cao		
...	...		

PHỤ LỤC III

Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục III “Xác định định mức dự toán mới, điều chỉnh định mức dự toán và rà soát, cập nhật hệ thống định mức” ban hành kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình

(Kèm theo Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

1. Bổ sung Phần IV như sau:

“IV. HƯỚNG DẪN KHẢO SÁT, BIỂU MẪU KHẢO SÁT THU THẬP DỮ LIỆU

1. Khảo sát xác định định mức dự toán công trình

1.1. Việc tổ chức khảo sát thu thập dữ liệu trực tiếp tại công trình trong quá trình thi công thực hiện trên cơ sở đề cương khảo sát với một số nội dung chính như sau: Tên công tác/định mức cần khảo sát; yêu cầu kỹ thuật, biện pháp tổ chức thi công, điều kiện thi công tại công trình; thành phần công việc (công đoạn/bước công việc) được xác định định mức; dự kiến các phương án khảo sát (phạm vi, cách thức thu thập dữ liệu...) tương ứng với từng nội dung thành phần hao phí; thành phần tham gia thực hiện khảo sát...

1.2. Số lần khảo sát và mức độ chênh lệch giữa các lần khảo sát trực tiếp tại công trình

a) Thực hiện khảo sát ít nhất 5 lần/định mức tương ứng với phạm vi khảo sát (vị trí, thời điểm thi công...) khác nhau nhưng đảm bảo tương đồng về yêu cầu kỹ thuật, biện pháp tổ chức thi công, điều kiện thi công. Mức độ chênh lệch số liệu thu thập được của các lần khảo sát đối với vật liệu chính; năng suất nhân công; năng suất các máy và thiết bị thi công chính, đảm bảo không quá 20% (giữa số liệu nhỏ nhất và lớn nhất của các lần khảo sát). Trường hợp số liệu khảo sát không đảm bảo yêu cầu thì tiếp tục khảo sát.

b) Trường hợp công tác xây dựng mang tính chất đặc thù, có khối lượng thi công không đảm bảo đủ số lần khảo sát tối thiểu quy định tại điểm a nêu trên thì số lần khảo sát do chủ đầu tư quyết định.

1.3. Biểu mẫu khảo sát thu thập số liệu trực tiếp tại công trình thực hiện theo hướng dẫn tại Mục 3 Phần IV Phụ lục này.

2. Khảo sát phục vụ công tác rà soát, cập nhật định mức

Việc khảo sát, thu thập dữ liệu phục vụ công tác rà soát, cập nhật định mức thực hiện trên cơ sở danh mục, kế hoạch rà soát định mức, đề cương, biểu mẫu

khảo sát phù hợp với từng nội dung, yêu cầu rà soát, cập nhật định mức. Tham khảo biểu mẫu theo hướng dẫn tại Mục 3 Phần IV Phụ lục này để tổ chức thực hiện khảo sát trực tiếp hoặc thiết lập các nội dung khảo sát gián tiếp trên cơ sở nội dung, yêu cầu rà soát, cập nhật định mức.

3. Biểu mẫu khảo sát thu thập số liệu trực tiếp tại công trình

PHIẾU KHẢO SÁT VẬT LIỆU TẠI CÔNG TRÌNH

Công tác:

Tên định mức:

Gói thầu/Công trình:..... Khối lượng thi công:.....

Vị trí khảo sát:..... Khí hậu/thời tiết:.....

Thời gian khảo sát:..... Điều kiện khác:

Vật liệu:.....

Stt	Loại vật liệu	Đơn vị	Khối lượng theo thiết kế	Khối lượng thực tế thi công	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Vật liệu thứ 1				
2	Vật liệu thứ 2				
3	Vật liệu thứ 3				
...	Vật liệu thứ....				

Ghi chú: Vật liệu cần ghi đầy đủ các thông tin chủng, loại.

Đại diện chủ đầu tư (ký, ghi rõ họ tên)	Đơn vị tư vấn giám sát (nếu có) (ký, ghi rõ họ tên)	Nhà thầu thi công xây dựng (ký, ghi rõ họ tên)	Đơn vị thực hiện khảo sát (ký, ghi rõ họ tên)
---	---	--	---

PHIẾU KHẢO SÁT SỐ LIỆU NHÂN CÔNG TẠI CÔNG TRÌNH

Công tác:

Tên định mức:.....

Gói thầu/Công trình:.....

Khối lượng thi công:.....

Vị trí khảo sát:.....

Khí hậu/thời tiết:.....

Thời gian khảo sát:.....

Điều kiện khác:

Tổ đội nhân công:.....

Stt	Nội dung công việc thực hiện	Thời gian			Thành phần nhân công								Ghi chú	
					Nhân công thứ 1 (số lượng...)		Nhân công thứ 2 (số lượng...)		Nhân công thứ 3 (số lượng...)		Nhân công thứ ... (số lượng...)			
		b.đầu	k.thúc	(Δ t)	b.đầu	k.thúc	b.đầu	k.thúc	b.đầu	k.thúc	b.đầu	k.thúc		
		(h:ph)	(h:ph)	(h:ph)	(h:ph)	(h:ph)	(h:ph)	(h:ph)	(h:ph)	(h:ph)	(h:ph)	(h:ph)		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(...)	(...)	(...)	
1	Công đoạn/bước công việc thứ 1													
2	Công đoạn/bước công việc thứ 2													
...	Công đoạn/bước công việc thứ ...													

Ghi chú:

- Cột (3), (4) thời gian bắt đầu và kết thúc cho từng công đoạn/bước công việc của công tác xây dựng. Trường hợp xuất hiện thời gian ngừng thi công thì được ghi chép đầy đủ thời gian bắt đầu, kết thúc khi ngừng thi công, lý do ngừng thi công được ghi vào cột ghi chú.
- Nhân công thứ 1, nhân công thứ 2, nhân công thứ 3, nhân công thứ... tương ứng với công đoạn/bước công việc thứ 1, công đoạn/bước công việc thứ 2, công đoạn/bước công việc thứ 3, công đoạn/bước công việc thứ... . Điền cấp bậc nhân công (nếu có).
- Đính kèm danh sách thông tin của nhân công do chủ đầu tư, nhà thầu cung cấp.

Đại diện chủ đầu tư
(ký, ghi rõ họ tên)

Đơn vị tư vấn giám sát (nếu có)
(ký, ghi rõ họ tên)

Nhà thầu thi công xây dựng
(ký, ghi rõ họ tên)

Đơn vị thực hiện khảo sát
(ký, ghi rõ họ tên)

PHIẾU KHẢO SÁT SỐ LIỆU MÁY THI CÔNG TẠI CÔNG TRÌNH

Công tác:

Tên định mức:.....

Gói thầu/Công trình:..... Khối lượng thi công:.....

Vị trí khảo sát:..... Khí hậu/thời tiết:.....

Thời gian khảo sát:..... Điều kiện khác:

Máy thi công (MTC):

Stt	Nội dung công việc thực hiện	Thời gian			Thành phần máy thi công								Ghi chú
					MTC thứ 1 (số lượng...)		MTC thứ 2 (số lượng...)		MTC thứ 3 (số lượng...)		MTC thứ ... (số lượng...)		
		b.đầu	k.thúc	(Δ t)	b.đầu	k.thúc	b.đầu	k.thúc	b.đầu	k.thúc	b.đầu	k.thúc	
		(h:ph)	(h:ph)	(h:ph)	(h:ph)	(h:ph)	(h:ph)	(h:ph)	(h:ph)	(h:ph)	(h:ph)	(h:ph)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(...)	(...)	(...)
1	Công đoạn/bước công việc thứ 1												
2	Công đoạn/bước công việc thứ 2												
...	Công đoạn/bước công việc thứ ...												

Ghi chú:

- Cột (3), (4) thời gian bắt đầu và kết thúc cho từng công đoạn/bước công việc của công tác xây dựng. Trường hợp xuất hiện thời gian ngừng thi công cần ghi chép đầy đủ thời gian bắt đầu, kết thúc khi ngừng thi công, lý do ngừng thi công được ghi vào cột ghi chú.

- Đính kèm danh sách máy với đầy đủ các thông tin sau: Tên, chủng loại, xuất xứ máy; thông số kỹ thuật của máy (như: công suất, trọng tải, trọng lượng, dung tích,...) do chủ đầu tư, nhà thầu cung cấp.

Đại diện chủ đầu tư
(ký, ghi rõ họ tên)

Đơn vị tư vấn giám sát (nếu có)
(ký, ghi rõ họ tên)

Nhà thầu thi công xây dựng
(ký, ghi rõ họ tên)

Đơn vị thực hiện khảo sát
(ký, ghi rõ họ tên) ”

PHỤ LỤC IV

Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục IV “Phương pháp xác định đơn giá nhân công xây dựng” ban hành kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình
(Kèm theo Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

1. Sửa đổi, bổ sung điểm b mục 1.1 Mục 1 Phần I như sau:

“b) Khảo sát chuyên gia có kinh nghiệm, chủ đầu tư, nhà thầu và cá nhân, tổ chức trong lĩnh vực xây dựng trên địa bàn tỉnh, thành phố;

Sở Xây dựng tổ chức xây dựng cơ sở dữ liệu, danh sách các doanh nghiệp xây dựng, chuyên gia trong lĩnh vực xây dựng, ... phục vụ cho việc thu thập dữ liệu định kỳ theo quy định.”.

2. Sửa đổi mục 1.2 Mục 1 Phần I như sau:

“1.2. Nguyên tắc khảo sát để xác định, công bố đơn giá nhân công xây dựng

a) Đơn giá nhân công xây dựng được khảo sát, xác định và công bố phù hợp với nhóm nhân công xây dựng quy định tại Bảng 4.1 Phụ lục này và quy định tại điểm a, b khoản 4 Điều 8 Thông tư hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng của Bộ Xây dựng.

b) Việc xác định, công bố đơn giá nhân công xây dựng phải phù hợp với mặt bằng giá nhân công xây dựng trên thị trường lao động của từng địa phương nhưng không thấp hơn mức lương tối thiểu vùng do Chính phủ quy định. Địa phương căn cứ vào đặc điểm của từng khu vực cụ thể để lựa chọn khu vực khảo sát, công bố đơn giá nhân công cho phù hợp

c) Việc lựa chọn khu vực khảo sát, thu thập số liệu để xác định và công bố đơn giá nhân công xây dựng phải đảm bảo đủ số lượng thông tin yêu cầu tối thiểu, đảm bảo đủ độ tin cậy và phản ánh được mặt bằng nhân công xây dựng tại khu vực cần công bố. Khu vực được lựa chọn để khảo sát và công bố đơn giá nhân công xây dựng là khu vực có sự tương đồng về điều kiện kinh tế - xã hội, phù hợp quy định phân vùng của Chính phủ.

d) Các công trình, dự án được lựa chọn khảo sát, thu thập thông tin để xác định và công bố đơn giá nhân công xây dựng đảm bảo tính phổ biến về loại công trình, điều kiện thi công, tiến độ thi công, công nghệ thi công. Các đối tượng được lựa chọn để phỏng vấn thu thập thông tin (các chuyên gia, chủ đầu tư, nhà thầu...) phải có kinh nghiệm, sự am hiểu về lĩnh vực xây dựng và thị trường nhân công

xây dựng. Các doanh nghiệp xây dựng trên địa bàn được lựa chọn để khảo sát, thu thập thông tin phải là các doanh nghiệp có đăng ký kinh doanh, năng lực và kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng.

đ) Quá trình khảo sát, thu thập thông tin theo trình tự, phương pháp và các bảng, biểu mẫu được hướng dẫn tại Phụ lục này. Số liệu thu thập được đảm bảo tính trung thực, khách quan, có sự xác nhận của các bên có liên quan.

e) Số liệu khảo sát, thống kê sử dụng để xác định đơn giá nhân công xây dựng phải được xử lý, sàng lọc, rà soát trước khi tính toán xác định đơn giá nhân công xây dựng.”.

3. Sửa đổi, bổ sung mục 1.3 Mục 1 Phần I như sau:

“1.3 Tổ chức khảo sát

Bước 1: Cơ quan chủ trì (Sở Xây dựng) quyết định thành lập tổ khảo sát (đại diện Sở Xây dựng làm tổ trưởng) và phê duyệt kế hoạch khảo sát gồm các nội dung sau:

- Thời gian bắt đầu và kết thúc công việc khảo sát;
- Các khu vực dự kiến khảo sát, công bố đơn giá nhân công xây dựng;
- Danh mục các công trình đang thi công xây dựng, đã thi công xây dựng hoàn thành trong 3 năm trên địa bàn được lựa chọn khảo sát, các đối tượng cần khảo sát;
- Danh mục các công việc cần khảo sát, thu thập số liệu và kinh phí phục vụ khảo sát;
- Tên tổ chức tư vấn chuyên môn thực hiện công tác khảo sát (nếu có).

Bước 2: Thông báo tới các đối tượng sẽ thực hiện khảo sát (các Chủ đầu tư, Ban quản lý dự án, các đơn vị tư vấn, nhà thầu, doanh nghiệp xây dựng và các chuyên gia) trên địa bàn về kế hoạch thực hiện khảo sát để phối hợp khảo sát.

Bước 3: Tiến hành khảo sát, thu thập đơn giá nhân công xây dựng theo danh mục nhóm công tác xây dựng.

Bước 4: Tổng hợp, rà soát và xử lý các số liệu thu thập được

Bước 5: Hoàn thiện, công bố theo quy định.”.

4. Sửa đổi mục 1.4 Mục 1 Phần I như sau:

“1.4. Khảo sát đơn giá nhân công xây dựng

a) Khảo sát trực tiếp tại công trình:

- Đối với các công tác xây dựng thuộc Nhóm: I, III, IV và các nhóm nhân công khác tại Bảng 4.1 phụ lục này: Cần thực hiện khảo sát tối thiểu đơn giá nhân công của 03 công tác xây dựng trong mỗi nhóm (riêng Nhóm I là 05 công tác xây

dựng) theo tổ đội thực hiện công tác đó; mỗi công tác xây dựng cần thực hiện khảo sát tối thiểu tại 03 công trình xây dựng.

- Đối với các công tác xây dựng thuộc Nhóm II: cần thực hiện khảo sát tối thiểu tại 03 loại hình công trình xây dựng. Số lượng công tác xây dựng cần thực hiện khảo sát tối thiểu là 15 công tác xây dựng (bảo đảm các công tác xây dựng được khảo sát tập trung các công tác xây dựng chủ yếu trong nhóm nhân công). Mỗi công tác xây dựng được khảo sát tối thiểu tại 03 công trình xây dựng.

b) Khảo sát, thu thập số liệu tại các doanh nghiệp xây dựng trên địa bàn tỉnh/thành phố: Cần thực hiện khảo sát ít nhất tại 05 doanh nghiệp xây dựng có kinh nghiệm thi công xây dựng đại diện đối với 05 loại hình công trình xây dựng. Số liệu thu thập là hợp đồng lao động và/hoặc bảng lương doanh nghiệp chi trả cho công nhân xây dựng tại các công trình trong vòng 02 năm gần thời điểm khảo sát nhất.

c) Khi thực hiện khảo sát trực tiếp tại công trình và các doanh nghiệp xây dựng trên địa bàn, trường hợp không đủ số lượng cần khảo sát theo quy định tại điểm a, b khoản này thì có thể kết hợp với số liệu khảo sát từ nguồn thông tin nêu tại điểm b, c khoản 1.1 nêu trên để đảm bảo số mẫu khảo sát theo quy định.

“d) Đơn giá nhân công xây dựng của mỗi công tác xây dựng thứ i trong công thức (4.1) được khảo sát bằng mẫu phiếu khảo sát tại các Bảng 4.3, Bảng 4.4, Bảng 4.5 và tổng hợp số liệu tính toán theo Bảng 4.6 của Phụ lục này.”.

5. Sửa đổi mục 2.1 Mục 2 Phần I như sau:

“2.1. Quy đổi đơn giá nhân công xây dựng theo cấp bậc (trong cùng một nhóm nhân công xây dựng) trong hệ thống định mức dự toán xây dựng theo công thức sau:

$$G_{NCĐM}^i = \frac{G_{NCXD}^j \times H_{CB}^i}{H_{CB}^j} \quad (4.2)$$

Trong đó:

$G_{NCĐM}^i$: đơn giá nhân công xây dựng thực hiện một công tác xây dựng thứ i thuộc nhóm nhân công xây dựng thứ j có hao phí định mức công bố trong hệ thống định mức dự toán xây dựng công trình (đồng/công);

G_{NCXD}^j : đơn giá nhân công xây dựng của một nhân công trong nhóm công tác xây dựng thứ j được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương công bố;

H_{CB}^j : hệ số cấp bậc bình quân của nhóm nhân công xây dựng thứ j, quy định tại Bảng 4.2 của Phụ lục này;

H_{CB}^i : hệ số cấp bậc của nhân công thực hiện công tác i thuộc nhóm nhân công xây dựng thứ j có cấp bậc trong hệ thống định mức dự toán xây dựng công trình.”.

6. Sửa đổi mục 2.2 Mục 2 Phần I như sau:

“2.2. Ví dụ tính toán:

Xác định đơn giá nhân công xây dựng của công tác đào xúc đất ra bãi thải, bãi tập kết mà hiệu AB.11200 cấp bậc thợ 3/7 trong định mức dự toán xây dựng công trình, biết đơn giá nhân công xây dựng của nhóm 1 theo công bố của tỉnh là 250.000đ/ngày công, cấp bậc bình quân của nhóm 1 là 3,5/7 (Bảng 4.2 Phụ lục này):”.

7. Bổ sung mục 2.3 Mục 2 Phần I như sau:

“2.3 Quy đổi thời gian làm việc theo quy định

Đơn giá nhân công xây dựng được xác định cho 1 ngày công tương ứng với 8 giờ làm việc. Trường hợp số liệu khảo sát đơn giá nhân công xây dựng cho một ngày công có số giờ công khác 8 giờ làm việc thì thực hiện quy đổi về đơn giá nhân công xây dựng tương ứng với một ngày công như sau:

$$G_{NC}^{(i)} = \frac{G_{NC(0)}^{(i)} \times 8}{H} \quad (4.3)$$

Trong đó:

$G_{NC}^{(i)}$: đơn giá nhân công xây dựng của công tác xây dựng thứ i được xác định cho 1 ngày công tương ứng với 8 giờ công làm việc.

$G_{NC(0)}^{(i)}$: đơn giá nhân công xây dựng của công tác xây dựng thứ i được khảo sát thu thập dữ liệu.

H : số giờ công cho một ngày công của đơn giá nhân công xây dựng được khảo sát của công tác xây dựng thứ i .”.

8. Sửa đổi Mục 3 Phần I như sau:

“3. Điều chỉnh đơn giá nhân công xây dựng của địa phương

Khi thị trường nhân công xây dựng tại địa phương không có sự biến động lớn (về mặt bằng giá, nhu cầu nhân công lao động,...), đơn giá nhân công xây dựng bình quân để công bố có thể được xác định bằng cách điều chỉnh trên cơ sở đơn giá nhân công xây dựng đã được công bố. Việc điều chỉnh đơn giá nhân công xây dựng bình quân theo hướng dẫn tại mục này để công bố chỉ được thực hiện tối đa không quá 2 năm liên tiếp.

Trường hợp sử dụng đơn giá nhân công xây dựng đã được địa phương công bố để điều chỉnh, sử dụng công bố cho năm tiếp theo thì việc điều chỉnh thực hiện sau:

- Việc điều chỉnh phải đảm bảo đơn giá nhân công xây dựng đáp ứng các nguyên tắc quy định tại điểm a, b, khoản 1.2 Mục 1 Phần I của Phụ lục này.

- Tương quan mức biến động đơn giá nhân công phù hợp với khu vực thị trường.

- Điều chỉnh đơn giá nhân công xây dựng về thời điểm cần xác định để công bố theo công thức sau:

$$G_{NC(i)}^j = G_{NCgóc(i)}^j \times (1 + K_1 + K_2^j) \quad (4.4)$$

Trong đó:

$G_{NC(i)}^j$: đơn giá nhân công xây dựng nhóm i tại vùng j của địa phương tại thời điểm cần xác định.

+ i: là các nhóm nhân công xây dựng quy định tại bảng 4.1

+ j: là các vùng theo bảng công bố đơn giá nhân công của địa phương

- $G_{NCgóc(i)}^j$: đơn giá nhân công nhóm i tại vùng j của địa phương đã được công bố.

- K_1 : hệ số điều chỉnh do chi phí sinh hoạt tăng (tính theo tỷ lệ %).

K_1 được xác định bằng mức biến động (tăng, giảm) của chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của địa phương trong năm liền kề trước đó.

- K_2^j : hệ số điều chỉnh tăng tại vùng j của địa phương khi xét đến các yếu tố khác như: nhu cầu thu hút lao động, tốc độ tăng trưởng kinh tế, khả năng cân đối vốn đầu tư xây dựng của địa phương. Hệ số K_2^j xác định không quá 5%.

Trên cơ sở kết quả tính toán và dữ liệu biến động đơn giá nhân công thị trường, địa phương xem xét lựa chọn phương án điều chỉnh đơn giá nhân công.”

9. Sửa đổi, bổ sung điểm a Mục 2 Phần II như sau:

“a) Đơn giá nhân công xây dựng được khảo sát phải phù hợp với đơn giá nhân công xây dựng trên thị trường xây dựng (đã bao gồm các khoản phụ cấp và bảo hiểm người lao động phải nộp theo quy định và không bao gồm các khoản bảo hiểm mà người sử dụng lao động phải nộp theo quy định). Đơn giá nhân công xây dựng được xác định cho thời gian làm việc là 8h/ngày và 26 ngày/tháng. Riêng đối với nhóm nhân công xây dựng làm công việc có tính chất đặc biệt thì thời gian

làm việc trong một ngày theo quy định hiện hành và được quy đổi về thời gian làm việc là 8h/ngày.”.

10. Sửa đổi điểm b Mục 4 Phần II như sau:

“b) Mẫu các phiếu khảo sát được quy định tại các Bảng 4.7, Bảng 4.8 Phụ lục này”.

11. Loại bỏ Bảng 4.2

12. Sửa đổi Bảng 4.3 như sau:

BẢNG 4.2
BẢNG HỆ SỐ CẤP BẬC ĐƠN GIÁ NHÂN CÔNG XÂY DỰNG

STT	Nhóm nhân công xây dựng	Cấp bậc bình quân	H_{CB}^i							
			1	2	3	4	5	6	7	8
1	Nhóm công nhân xây dựng									
1.1	Nhóm I, II, III:	3,5/7	1	1,18	1,39	1,65	1,94	2,30	2,71	
1.2	Nhóm IV:									
	- Nhóm vận hành máy, thiết bị thi công xây dựng.	3,5/7	1	1,18	1,39	1,65	1,94	2,30	2,71	
	- Nhóm lái xe các loại	2/4	1	1,18	1,40	1,65				
1.3	Vận hành tàu, thuyền									
	- Thuyền trưởng, thuyền phó	1,5/2	1	1,05						
	- Thủy thủ, thợ máy, thợ điện	2/4	1	1,13	1,3	1,47				
	- Máy trưởng, máy I, máy II, điện trưởng, kỹ thuật viên cuốc I, kỹ thuật viên cuốc II tàu sông	1,5/2	1	1,06						
	- Máy trưởng, máy I, máy II, điện trưởng, kỹ thuật viên cuốc I, kỹ thuật viên cuốc II tàu biển	1,5/2	1	1,04						
1.4	Thợ lặn	2/4	1	1,10	1,24	1,39				
2	Nhóm nhân công khác									
2.1	Kỹ sư khảo sát, thí nghiệm, kỹ sư trực tiếp	4/8	1	1,13	1,26	1,40	1,53	1,66	1,79	1,93
2.2	Nghệ nhân	1,5/2	1	1,08						

13. Sửa đổi Bảng 4.4 như sau:

BẢNG 4.3

PHIẾU KHẢO SÁT TỔ ĐỘI, THU THẬP ĐƠN GIÁ NHÂN CÔNG XÂY DỰNG TẠI CÔNG TRÌNH				
Tên dự án:			Nhóm công tác xây dựng:	2
Tên công trình:			Số thứ tự phiếu khảo sát:	CT.01
Loại công trình:			Khu vực công bố:	
Tên chủ đầu tư:			Vùng (theo phân vùng CP):	
Tên nhà thầu xây dựng:			Nguồn vốn dự án:	
Địa điểm XDCT:				
Thời gian khảo sát:				
Đơn vị khảo sát:				
Tổ thợ:		Tổ gia công, lắp dựng cốt thép		
STT	Họ và tên	Loại thợ	Đơn giá nhân công xây dựng thực nhận (đ/ngc)	Ghi chú
[1]	[2]	(3)	(4)	(5)
1		Chính	Ví dụ: 350.000	<i>Thời gian làm việc/ca, điều kiện làm việc, ...</i>
2		Phụ	Ví dụ: 300.000	
....				
n				
			G_{XD}^i	
Đơn vị khảo sát		Đại diện nhà thầu		Đại diện Sở Xây dựng

Ghi chú:

- Thợ chính là thợ có kỹ thuật tham gia trực tiếp vào quá trình thực hiện các công việc để tạo ra sản phẩm của công trình.
- Thợ phụ là công nhân lao động phổ thông, giúp cho thợ chính thực hiện các công việc của công trình.
- Đơn giá nhân công xây dựng bình quân của cả tổ đội là đơn giá tương đương với cấp bậc bình quân công bố tại bảng 4.2 Phụ lục này và được tính bằng trung bình số học đơn giá nhân công của thợ chính và thợ phụ trong tổ.

14. Sửa đổi Bảng 4.5 như sau:

BẢNG 4.4

PHIẾU THỐNG KÊ ĐƠN GIÁ NHÂN CÔNG XÂY DỰNG TỪ KẾT QUẢ TRÚNG THẦU/SỐ LIỆU QUYẾT TOÁN CÔNG TRÌNH HOÀN THÀNH						
Tên dự án:					Nhóm công tác xây dựng:	
Tên công trình:					Số thứ tự phiếu khảo sát: QT.01	
Loại công trình:					Khu vực công bố:	
Tên chủ đầu tư:					Vùng (phân vùng Chính phủ):	
Tên nhà thầu xây dựng:					Nguồn vốn dự án:	
Địa điểm xây dựng công trình:						
Thời gian khảo sát:						
Đơn vị khảo sát:						
STT	Tên công tác xây dựng	ĐVT	Chi phí nhân công để thực hiện 1 đơn vị công tác xây dựng (trong hồ sơ khảo sát)	Định mức hao phí lao động thực hiện công tác xây dựng tại cột (3) (trong hồ sơ khảo sát)	Đơn giá nhân công xây dựng được khảo sát	
(1)	(2)		(3)	(4)	(5)=(3)/(4)	(6)
1	SX, LD cốt thép BT tại chỗ, cốt thép lạnh tô, giằng tường đk<10mm, chiều cao <=50m	T			Ví dụ: 350.000	
2	Sản xuất lắp dựng, tháo dỡ ván khuôn lạnh tô, giằng tường bằng ván ép phủ phim	m2			Ví dụ: 300.000	
Đơn giá nhân công xây dựng bình quân nhóm (đ/ngc)						

Đơn vị khảo sát

Chủ đầu tư

Đại diện Sở Xây dựng

15. Sửa đổi Bảng 4.6 như sau:

BẢNG 4.5

PHIẾU KHẢO SÁT THU THẬP THÔNG TIN TỪ CHUYÊN GIA							
Tên chuyên gia:					Nhóm công tác xây dựng:		
Đơn vị công tác:					Số thứ tự phiếu khảo sát:		CG.01
Số năm kinh nghiệm:					Khu vực công bố:		
Lĩnh vực công tác:					Vùng (theo phân vùng Chính phủ):		
Địa điểm khảo sát ĐGNCXD:							
Thời gian khảo sát:							
Đơn vị khảo sát:							
STT	Tên công tác	Số lượng loại thợ trong 01 tổ đội		ĐGNCXD (đ/ngày công)		ĐGNCXD bình quân (đ/ngc)	Ghi chú
		Thợ chính	Thợ phụ	Thợ chính	Thợ phụ		
[1]	[2]	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=[(3)*(5)+(4)*(6)]/[(3)+(4)]	(8)
1	Gia công, lắp dựng cột thép						
2	Đổ bê tông						
...							
		Đơn giá nhân công xây dựng bình quân (đ/ngc)				G ⁱ _{XD}	
Đơn vị khảo sát		Chuyên gia				Đại diện Sở Xây dựng	

Ghi chú:

- Thợ chính là thợ có kỹ thuật tham gia trực tiếp vào quá trình thực hiện các công việc để tạo ra sản phẩm của công trình.
- Thợ phụ là công nhân lao động phổ thông, giúp cho thợ chính thực hiện các công việc của công trình.
- Đơn giá nhân công xây dựng bình quân của một công tác là đơn giá tương đương với cấp bậc bình quân công bố tại Bảng 4.2 Phụ lục này và được tính bằng bình quân gia quyền đơn giá nhân công của thợ chính và thợ phụ trong tổ đội.

16. Sửa đổi Bảng 4.7 như sau:

BẢNG 4.6

BẢNG TỔNG HỢP ĐƠN GIÁ NHÂN CÔNG XÂY DỰNG TỪNG KHU VỰC CỦA ĐỊA PHƯƠNG

Thời gian tiến hành khảo sát:		Từ ngày đến ngày										Mã khu vực:	I
Khu vực 1 gồm các địa bàn:												Tổng số phiếu khảo sát:	
STT	Nhóm công tác xây dựng	Đơn giá nhân công xây dựng bình quân nhóm (đồng/ ngày)										Đơn giá nhân công xây dựng bình quân (đ/ngc)	
	Số thứ tự mẫu phiếu khảo sát	CT.01	CT.02	CG.01	CG.02	QT.01	QT.02			
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]		[8]	[9]	...	[n]	$G_{XD}^j = [(3)+(4)+(5)+...]/n$	
1	Nhóm 1: + ... +												
2	Nhóm 2: + +												

ĐƠN VỊ KHẢO SÁT

ĐẠI DIỆN SỞ XÂY DỰNG

17. Sửa đổi Bảng 4.8 như sau:

BẢNG 4.7

PHIẾU KHẢO SÁT ĐƠN GIÁ NHÂN CÔNG XÂY DỰNG TẠI CÁC DOANH NGHIỆP/ TỔ CHỨC/... NƠI THỰC HIỆN DỰ ÁN				
Tên dự án/công trình:			Nhóm công tác xây dựng:	II
Loại công trình:			Số thứ tự phiếu khảo sát:	DNII.01
Tên chủ đầu tư:			Khu vực khảo sát:	
Tên nhà thầu xây dựng:			Nguồn vốn dự án:	
Địa điểm XDCT:				
Thời gian khảo sát:				
Đơn vị khảo sát:				
STT	Họ và tên	Loại thợ	Đơn giá nhân công xây dựng thực nhận (đ/ngc)	Tổ thợ
[1]	[2]	(3)	(4)	(5)
1	Nguyễn Văn A	Chính	350.000	Xây
3	Nguyễn Mỹ B	Phụ	270.000	Phụ xây
...	Đơn giá nhân công xây dựng bình quân (đ/ngc)		G_{XD}^i	

Đơn vị khảo sát

Đại diện doanh nghiệp được khảo sát

Đại diện đơn vị Tổ chức khảo sát

Ghi chú:

- Thợ chính là thợ có kỹ thuật tham gia trực tiếp vào quá trình thực hiện các công việc để tạo ra sản phẩm của công trình.
- Thợ phụ là công nhân lao động phổ thông, giúp cho thợ chính thực hiện các công việc của công trình.

18. Sửa đổi Bảng 4.9 như sau:

BẢNG 4.8

PHIẾU KHẢO SÁT ĐƠN GIÁ NHÂN CÔNG XÂY DỰNG NGƯỜI LAO ĐỘNG TRỰC TIẾP					
Thời gian khảo sát			Nhóm công tác xây dựng		IV
Khu vực khảo sát			Số thứ tự phiếu khảo sát		LDIV.01
Đơn vị khảo sát					
STT	Họ và tên	Loại thợ	Đơn giá nhân công xây dựng thực nhận (đ/ngc)	Công việc xây dựng đảm nhiệm	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(5)	(6)	(7)
1	Trần Công X	Chính	390.000	Lái máy ủi 110CV	
2	Phạm Văn Y	Phụ	300.000	Phụ lái máy ủi 110CV	
Đơn giá nhân công xây dựng bình quân (đ/ngc)			G ⁱ _{XD}		

Đơn vị khảo sát

Đại diện đơn vị Tổ chức khảo sát

Ghi chú:

- Thợ chính là thợ có kỹ thuật tham gia trực tiếp vào quá trình thực hiện các công việc để tạo ra sản phẩm của công trình.
- Thợ phụ là công nhân lao động phổ thông, giúp cho thợ chính thực hiện các công việc của công trình.

PHỤ LỤC V

Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục V “Phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng” ban hành kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình
(Kèm theo Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

1. Bổ sung Chương I Phần V

Stt	Mã hiệu	Loại máy và thiết bị	Số ca năm	Định mức (%)			Định mức tiêu hao nhiên liệu, năng lượng (1ca)	Nhân công điều khiển máy	Nguyên giá tham khảo (1000 VND)
				Khấu hao	Sửa chữa	Chi phí khác			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	M101.1200	Máy lu chân cừu tự hành - trọng lượng tĩnh:							
1	M101.1203	25t	270	15	3,6	5	67 lít diesel	1x4/7	1.768.970
	M102.1100	Tời điện - sức kéo:							
2	M102.1108	7,5t	240	15	4,6	4	27 kWh	1x3/7	80.800
3	M102.1109	10t	240	15	4,6	4	41 kWh	1x3/7	127.000
4	M102.1110	15t	240	15	4,6	4	44 kWh	1x3/7	202.481
	M102.1200	Pa lăng xích - sức nâng:							
5	M102.1201a	1t	240	15	4,6	4		1x3/7	1.850

Stt	Mã hiệu	Loại máy và thiết bị	Số ca năm	Định mức (%)			Định mức tiêu hao nhiên liệu, năng lượng (1ca)	Nhân công điều khiển máy	Nguyên giá tham khảo (1000 VND)
				Khấu hao	Sửa chữa	Chi phí khác			
6	M102.1203	20t	240	15	4,2	4		1x3/7	18.360
	M106.1000	Ô tô phun sơn							
7	M106.1001	19,7cv	180	12	4,4	6	16 lít diesel + 5 lít xăng	1x3/4 lái xe	4.895.800
	M112.2200	Máy cắt bê tông - công suất:							
8	M112.2203	Máy cắt vát 20,5cv	120	20	4,5	5	34 lít xăng	1x3/7	325.000
9	M112.2204	Máy cắt khe tạo nhám 55kW	120	20	4,5	5	50 lít diesel	1x3/7	4.776.400
	M112.3100	Máy lốc tôn - công suất:							
10	M112.3102	Máy lốc tôn (chiều dày tôn đến 40mm)	230	13	3,9	4	32 kWh	1x3/7	2.818.531
	M112.3300	Máy tiện - công suất:							
11	M112.3301a	4,5kW	230	14	4,1	4	10 kWh	1x3/7	40.500
12	M112.4202	Máy hàn TIG	200	21	4,8	5	40 kWh	1x4/7	41.528

PHỤ LỤC VI

Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phụ lục VI “Phương pháp đo bóc khối lượng công trình” ban hành kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình
(Kèm theo Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

1. Sửa đổi, bổ sung mục 5.4 Mục 5 phần II như sau:

“5.4. Công tác bê tông

Khối lượng bê tông được đo bóc, phân loại riêng theo phương thức sản xuất bê tông (bê tông trộn tại chỗ, bê tông thương phẩm), theo loại bê tông sử dụng (bê tông đá dăm, bê tông át phan, bê tông chịu nhiệt, bê tông bền sunfat...), kích thước vật liệu (đá, sỏi, cát...), mác xi măng, mác vữa bê tông (cấp độ bền của bê tông), theo chi tiết bộ phận kết cấu (móng, tường, cột ...), theo chiều dày khối bê tông, theo chiều cao công trình, theo cấu kiện bê tông (bê tông đúc sẵn), theo điều kiện thi công và biện pháp thi công.

Khi đo bóc khối lượng để lập tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng, khối lượng bê tông được đo bóc trên cơ sở kích thước, số lượng quy định trong bản vẽ thiết kế, thuyết minh thiết kế hoặc từ yêu cầu triển khai dự án, các hồ sơ, chỉ dẫn khác có liên quan, không trừ thể tích cốt thép, dây buộc, bản mã, các bộ phận ứng suất trước (ngoại trừ ống lượn cáp, ống siêu âm), các lỗ rỗng trên bề mặt kết cấu bê tông có thể tích nhỏ hơn 0,1m³ nằm trong cấu kiện bê tông đang được tính khối lượng. Việc tính toán khối lượng trong nghiệm thu, thanh toán khối lượng hoàn thành thực hiện theo nội dung hợp đồng đã ký, phù hợp với hình thức lựa chọn nhà thầu, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất, loại hợp đồng và quy định pháp luật áp dụng cho hợp đồng.

Cột, trụ nối với tường, nếu có cùng loại cấp phối, mác bê tông (cấp độ bền của bê tông) với tường và không có yêu cầu phải đúc riêng thì khi đo bóc được đo như bộ phận của tường.

Phần bê tông giao giữa cột và dầm nếu có cùng loại cấp phối, mác bê tông (cấp độ bền của bê tông) và không có yêu cầu phải đúc riêng thì khi đo bóc được đo như bộ phận của dầm.

Phần bê tông dầm, cột, vách nằm trong tấm sàn nếu có cùng loại cấp phối, mác bê tông (cấp độ bền của bê tông) với tấm sàn và không có yêu cầu phải đúc riêng thì khi đo bóc được đo như bộ phận của sàn.

Những yêu cầu đặc biệt về các biện pháp đầm, bảo dưỡng hoặc biện pháp kỹ thuật xử lý đặc biệt theo thiết kế hoặc tiêu chuẩn, quy phạm, phương án vận chuyển bê tông (cự ly, loại xe), tỷ lệ cấp phối bê tông cần được ghi rõ trong Bảng chi tiết khối lượng công tác xây dựng và Bảng tổng hợp khối lượng xây dựng.”.