



**CÔNG TY CP TƯ VẤN
XÂY DỰNG SÓC TRĂNG**

Số 42 Hùng Vương - Phường Sóc Trăng
TP Cần Thơ; ĐT - Fax: 02993.822523

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

TP. Cần Thơ, ngày 12 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

DỰ ÁN : NÂNG CẤP, SỬA CHỮA TRỤ SỞ LÀM VIỆC PHƯỜNG PHÚ LỢI

HẠNG MỤC : - TRỤ SỞ LÀM VIỆC UBND PHƯỜNG; - KHỐI SỐ 01 (PHÒNG ĐÔ THỊ CŨ); - KHỐI SỐ 02 (PHÒNG GIÁO DỤC CŨ); - HỘI TRƯỜNG, PHÒNG HỌP, KHO LƯU TRỮ, SÂN ĐƯỜNG

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ:

1. Căn cứ pháp lý :

- Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020, Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật xây dựng số 50/2014/QH13, ngày 18/6/2014 của Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

- Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 được Quốc hội khóa XV, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 23 tháng 6 năm 2023;

- Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 29 tháng 11 năm 2024;

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

- 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;

- Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP, ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Căn cứ Nghị định số 85/2025/NĐ-CP ngày 08 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật đầu tư công;

- Căn cứ Nghị định số 175/2025/NĐ-CP, ngày 20/6/2025 của Chính phủ về quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17/6/2025 của Quốc hội

- Căn cứ Nghị định số 67/2023/NĐ-CP ngày 06/9/2023 của Chính phủ qui định về bảo hiểm bắt buộc trách nhiệm dân sự chủ xe cơ giới, bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc, bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng;

- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP, ngày 16 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

- Căn cứ Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Chính Phủ "Về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu";

- Nghị định số 254/2025/NĐ-CP, ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công.

- Căn cứ Thông tư số 09/2024/NĐ-CP, ngày 30/8/2024 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng tại Thông tư 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng;

- Thông tư 11/2021/TT-BXD, ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn một số nội dung xác định và Quản lý chi phí đầu tư xây dựng

- Thông tư số 12/2021/TT-BXD, ngày 31 tháng 08 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;

- Thông tư 13/2021/TT-BXD, ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu Kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;

- Thông tư 14/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây Dựng về việc Hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng;

- Thông tư số 01/2025/TT-BXD, ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Bộ xây dựng Về việc 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

- Thông tư 27/2023/TT-BTC, ngày 12/05/2023 của Bộ Tài chính về quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Thông tư 28/2023/TT-BTC, ngày 12/05/2023 của Bộ Tài chính về quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc phí thẩm định báo cáo kinh tế - kỹ thuật;

- Căn cứ Quyết định số 56/2024/QĐ-SXD, ngày 25/01/2024 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc ban hành định mức dự toán cho các công tác xây dựng đặc thù trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng

- Căn cứ Quyết định số 146/QĐ-SXD, ngày 30/12/2024 của Sở xây dựng tỉnh Sóc Trăng về việc công bố Đơn giá nhân công xây dựng năm 2024 trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng;

- Căn cứ Quyết định số 352/QĐ-SXD, ngày 30/6/2025 của Sở xây dựng tỉnh Sóc Trăng về việc công bố Bảng đơn giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng tháng 5 năm 2025 trên địa bàn Thành phố Cần Thơ

- Căn cứ vào công bố giá Số: 4091/SXD-QLXD&CLCT , ngày 10 tháng 12 năm 2025 V/v Công bố giá vật liệu xây dựng tại thời điểm tháng 11 năm 2025 trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

- Căn cứ quyết định số 2907/QĐ-UBND, ngày 08 tháng 12 năm 2025 của Ủy Ban nhân dân Thành phố Cần Thơ Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án : Nâng cấp, sửa chữa trụ sở làm việc Phường Phú Lợi.

- Căn cứ quyết định số 80/QĐ-QLDA, ngày 08 tháng 12 năm 2025 của Ban QLDA ĐTXD khu vực Sóc Trăng về việc phê duyệt kết quả chỉ định gói thầu tư vấn khảo sát, lập Báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình: Nâng cấp, sửa chữa trụ sở làm việc Phường Phú Lợi

- Căn cứ hồ sơ Báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng công trình: Nâng cấp, sửa chữa trụ sở làm việc Phường Phú Lợi do Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Sóc Trăng lập; Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Sóc Trăng kính trình Ủy ban Nhân dân Thành phố Cần Thơ xem xét thẩm định, phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng công trình, với những nội dung sau :

2. Sự cần thiết đầu tư :

Nhu cầu cải tạo xây dựng nâng cấp trụ sở làm việc Phường Phú Lợi là điều rất cần thiết, hiện tại đang bị xuống cấp, không thuận tiện trong công tác phục vụ để đáp ứng nhu cầu làm việc, khu tiếp công dân; Ảnh hưởng rất lớn đến năng suất làm việc của toàn khu . Vì vậy việc đầu tư cải tạo , nâng cấp Trụ sở của dự án là vấn đề quan trọng cần được thực thi.

II. MỤC TIÊU XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH :

1.Tên dự án : Nâng cấp, sửa chữa trụ sở làm việc Phường Phú Lợi

Hạng mục : Trụ sở làm việc UBND phường

+ Trụ sở làm việc

+ Phòng 01 cửa (tầng trệt), quây

+ Khu vệ sinh

Hạng mục : Khối số 01 (Phòng đô thị cũ)

Hạng mục : Khối số 02 (Phòng giáo dục cũ)

Hạng mục : Hội trường, phòng họp, kho lưu trữ, Sân đường

2. Mục tiêu xây dựng công trình :

Việc đầu tư cải tạo xây dựng nhằm tăng cường hiệu suất làm việc, tạo mọi điều kiện tốt và nâng cao hiệu quả công tác quản lý của các cấp lãnh đạo và nhân viên

Ngoài ra, trong chương trình phát triển đô thị, thành phố cũng chú trọng đến việc chỉnh trang đô thị, việc đầu tư dự án phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt và định hướng phát triển đô thị trong tương lai. Dự án trên đồng bộ sẽ tạo nên một mạng lưới chỉnh trang đô thị hiệu quả, tạo điều kiện góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân và thúc đẩy sự phát triển bền vững của Phường Phú Lợi.

III. CHỦ ĐẦU TƯ :

1- **Cơ quan chủ đầu tư :** Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Sóc Trăng

2- **Hình thức quản lý dự án :** Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án.

IV. NỘI DUNG CHỦ YẾU THIẾT KẾ XÂY DỰNG:

a. Tiêu chuẩn thiết kế kiến trúc:

- QCVN 02:2009/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia – Số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng.

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- TCVN 4319-2012: Nhà và công trình công cộng –nguyên tắc cơ bản để thiết kế.

b. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam tập I, II, III;

- TCVN 9363:2012: Khảo sát cho xây dựng;

- TCVN 5574:2018: Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép

- TCVN 4447-2012: Công tác đất – Quy phạm thi công và nghiệm thu

- TCVN 4252:2012: Quy trình thiết kế tổ chức xây dựng và thiết kế tổ chức thi công.

- TCVN 4319-2012: Nhà và công trình công cộng –nguyên tắc cơ bản thiết kế.

- TCVN 1450-2009: Gạch rỗng đất sét nung.

- TCVN 1451 – 1998: Gạch đặc đất sét nung;

- TCVN 6477 - 2011: Gạch bê tông.

- TCVN 7959 - 2011: Gạch bê tông nhẹ - Bê tông khí chưng áp.

- TCVN 9028 – 2011: Vữa cho bê tông nhẹ.

- TCVN 5718 – 1993: Chồng thấm công trình.

- Bộ tuyển tập tiêu chuẩn kỹ thuật công trình của Bộ Xây Dựng.

IV. ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG, QUY MÔ, CẤP CÔNG TRÌNH :

1. Tên công trình: Nâng cấp, sửa chữa trụ sở làm việc Phường Phú Lợi

2. Địa điểm xây dựng : Phường Phú Lợi , Thành phố Cần Thơ.

3. Quy mô, cấp công trình :

Công trình: Công trình dân dụng

Nhóm dự án : Nhóm C

4. Nội dung qui mô đầu tư :

4.1/Trụ sở làm việc UBND phường Phú Lợi : là khu nhà 03 tầng có diện tích 2.151,6m²

- Trụ sở làm việc : Tường trong : xả nhám sơn lại toàn bộ bằng 01 nước lót + 01 nước sơn phủ; Tường ngoài: cạo vôi 50%, xả nhám 50% , bả matit 50% phần cạo sơn cũ, sơn lại toàn bộ tường ngoài bằng 01 nước sơn lót + 02 nước sơn phủ , vệ sinh và chống thấm sê nô , vệ sinh và chống thấm sê nô, lợp lại mới mái tol từ trục 5 đến trục 8

- Phòng 01 cửa (tầng trệt), quây : Tháo dỡ cửa đi và cửa sổ, phá dỡ tường ngăn trục C đoạn 8-11 để mở rộng phòng 01 cửa, xây thêm đoạn tường dày 200 để lấy cửa đi trục 02 cánh trục 8,9 đoạn C-D. Thay trần phòng 01 cửa thành trần thạch cao khung chìm mạ kẽm, bả matit và sơn 03 nước tổng hợp, ốp Alu 03 cột tròn D400 dày 2mm khung sườn 14x14x1mm; Tháo gạch nền hiện trạng lát lại gạch men 600x600, tháo dỡ 18 bóng đèn hiện trạng và lắp đặt mới 16 bóng đèn; tháo dỡ 08 quạt trần hiện trạng và lắp đặt mới 08 quạt trần; Lắp đặt molsi 03 bóng đèn và 03 quạt đảo, thay mới 36m dây điện; Làm mới quây trung tâm hành chính công khung và mặt bàn bằng gỗ, thanh giằng inox, vách ngăn kính cường lực dày 8ly.

- Khu vệ sinh : Cải tạo lại khu vệ sinh nữ tầng trệt trục 1-2, Cải tạo lại khu vệ sinh nam tầng trệt trục 11-12 , Cải tạo lại khu vệ sinh trục 4_D và 4-E tầng lầu 1; Cải tạo lại khu vệ sinh trục 1-2 trục 11-12 lầu 1,2 : Vệ sinh tường ốp gạch men cao 1,6m, thay thiết bị vệ sinh , thay mới cửa đi và cửa sổ thành cửa nhôm , lát gạch men chống trượt 300x300mm

4.2/ Khối số 01 (Phòng Đô thị cũ) : là khu nhà 01 tầng có diện tích 1.125 m²

Tường trong : Cạo vôi 25%, xả nhám 75%, bả matit 25% theo khối lượng cạo vôi, sơn lại toàn bộ tường trong bằng 01 nước lót + 02 nước sơn phủ

Tường ngoài : Cạo vôi 50%, xả nhám 50%, bả matit 50% theo khối lượng cạo vôi. sơn lại toàn bộ tường ngoài bằng 01 nước lót + 02 nước sơn phủ

Vệ sinh rong rêu bám bẩn và chống thấm lại sê nô; Tháo dỡ trần cũ làm lại trần tấm nhựa 600 x 600

4.3/ Khối số 02 (Phòng giáo dục cũ) : là khu nhà 01 tầng có diện tích 624 m²

Tường trong : Cạo vôi 25%, xả nhám 75%, bả matit 25% theo khối lượng cạo vôi, sơn lại toàn bộ tường trong bằng 01 nước lót + 02 nước sơn phủ

Tường ngoài : Cạo vôi 50%, xả nhám 50%, bả matit 50% theo khối lượng cạo vôi, sơn lại toàn bộ tường ngoài bằng 01 nước lót + 02 nước sơn phủ

Trục 15 tường mặt ngoài giáp khối Đàng Ủy trát tường ngoài dày 1,5cm, vữa XM M75 , Bả bằng bột bả matit, Sơn tường ngoài nhà đã bả bằng sơn các loại 1 nước lót + 2 nước phủ.

Vệ sinh rong rêu bám bẩn và chống thấm lại sê nô, bắn keo silicon mái lợp tol , cạo gi sét và sơn lại cửa đi và cửa sổ.

4.4/ Hội trường, phòng họp, Kho lưu trữ, Sân đường

- **Hội trường, phòng họp** : là khu nhà 01 tầng có diện tích 368 m² ,

Tháo dỡ cửa hiện trạng, Lắp dựng mới 02 cửa đi pa nô kính 5ly khung nhôm hệ sơn màu tĩnh điện; Lắp dựng 08 cửa sổ kính 5ly khung nhôm hệ sơn màu tĩnh điện

Tường trong : Cạo vôi 25%, xả nhám 75%, bả matit 25% theo khối lượng cạo vôi, sơn lại toàn bộ tường trong bằng 01 nước lót + 02 nước sơn phủ

Tường ngoài : Cạo vôi 50%, xả nhám 50%, bả matit 50% theo khối lượng cạo vôi, sơn lại toàn bộ tường ngoài bằng 01 nước lót + 02 nước sơn phủ

Vệ sinh rong rêu bám bẩn và chống thấm lại sê nô, bắn keo silicon mái lợp tol, làm trần thạch cao khung chìm mạ kẽm, bả matit và sơn 03 nước tổng hợp.

-**Kho lưu trữ:** là khu nhà 03 tầng có diện tích 246.96m²

Cạo gi sét và sơn lại các lam thép hộp trang trí

Tường ngoài : Cạo vôi 50%, xả nhám 50%, bả matit 50% theo khối lượng cạo vôi, sơn lại toàn bộ tường ngoài bằng 01 nước lót + 02 nước sơn phủ

- **Sân đường:** có diện tích S1 : 265m²; S2: 108m²; S3: 102,3m²; S4: 113,6m²

Nền S1: Đục phá nền hiện trạng dày 500 đảm chắc nền hạ, đổ bê tông đá 1x2 mác 300 dày 80; Lót vữa lót dày 30, lát gạch vỉa hè 400x400x30

Nền S2: Đục phá nền hiện trạng dày 140 đảm chắc nền hạ, đổ bê tông đá 1x2 mác 300 dày 80; Lót vữa lót dày 30, lát gạch vỉa hè 400x400x30

Nền S3: Đục phá nền hiện trạng dày 80 đảm chắc nền hạ, đổ bê tông đá 1x2 mác 300 dày 80

Nền S4: Đắp cát nền dày 320mm, đổ bê tông đá 1x2 mác 300 dày 80 kết hợp kê ron.

Lắp đặt ống nhựa thoát nước D315x9,2mm thoát nước; Làm mới 03 hố ga xây gạch thẻ dày 200 vữa xi măng mác 75, nắp hố ga bê tông cốt thép đá 1x2 mác 300 dày 80.

V. NGUỒN KINH PHÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH:

Nguồn vốn đầu tư : Nguồn vốn ngân sách địa phương

VI. THỜI GIAN KHỞI CÔNG VÀ HOÀN THÀNH :

- Thời gian thực hiện dự án : Năm 2025 - 2026

- Tiến độ thực hiện dự án : Năm 2025 - 2026

VII. HIỆU QUẢ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH:

Đầu tư xây dựng Dự án :Nâng cấp, sửa chữa trụ sở làm việc Phường Phú Lợi góp phần hoàn chỉnh mạng lưới khu đô thị , bước đầu tạo tiền đề và động lực phát triển các mặt khác của địa phương. Hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án