

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

UBND PHƯỜNG MINH XUÂN
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

THẨM ĐỊNH

Theo Văn bản số: 136.../TB-KTHTĐT
Ngày 20 tháng 4 năm 2026..

Ký tên:



BÁO CÁO KINH TẾ KỸ THUẬT

**CÔNG TRÌNH: CẢI TẠO, SỬA CHỮA TRỤ SỞ LÀM VIỆC
ĐẢNG ỦY, HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN VÀ ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG VÀ CÁC HẠNG MỤC PHỤ TRỢ**

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN VÀ DỊCH VỤ P. MINH XUÂN

PHÊ DUYỆT

Theo Quyết định số: 758.../QB-UB

Ngày 22 tháng 4 năm 2026

Ký tên:



NĂM 2026

MỤC LỤC

I/ CÁC CĂN CỨ LẬP BÁO CÁO KINH TẾ KỸ THUẬT.....	
1. Các căn cứ pháp lý.....	
2. Các tiêu chuẩn và quy chuẩn áp dụng.....	
II/ SỰ CẦN THIẾT VÀ MỤC TIÊU ĐẦU TƯ:.....	
1. Sự cần thiết đầu tư:.....	
2. Mục tiêu đầu tư:.....	
III/ ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG :.....	
IV/ QUY MÔ CẤP CÔNG TRÌNH:.....	
V/ ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG VÀ GIẢI PHÁP.....	
VI/ NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ:	
VII/ KINH TẾ XÂY DỰNG:.....	
VIII/ KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ :	
KẾT LUẬN	

NỘI DUNG

BÁO CÁO KINH TẾ KỸ THUẬT

CÔNG TRÌNH: CẢI TẠO, SỬA CHỮA TRỤ SỞ LÀM VIỆC ĐẢNG ỦY, HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN VÀ ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG VÀ CÁC HẠNG MỤC PHỤ TRỢ

Địa điểm XD: Trụ sở UBND phường Minh Xuân, tỉnh Tuyên Quang.

Chủ đầu tư: Ban quản lý dự án và dịch vụ Phường Minh Xuân.

I/ CÁC CĂN CỨ LẬP BÁO CÁO KINH TẾ KỸ THUẬT

1. Các căn cứ pháp lý.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

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

Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của bộ XD về hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của bộ XD ban hành định mức xây dựng;

Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của bộ XD hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;

Thông tư số 08/2025/TT-BXD ngày 30/05/2025 của bộ XD về sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Căn cứ Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30/8/2024 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung quy định về xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 70/2024/TT-BTC ngày 01/10/2024 của Bộ Tài chính quy định về quản lý, sử dụng các khoản thu từ hoạt động tư vấn, quản lý dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang: số 356/QĐ-UBND ngày 28/7/2025 về việc giao dự toán ngân sách nhà nước năm 2025; số 808/QĐ-UBND ngày 08/10/2025 về việc giao bổ sung chỉ tiêu đầu tư phát triển và kế hoạch đầu tư công vốn ngân sách địa phương năm 2025 từ nguồn tăng thu, tiết kiệm chi ngân sách công năm 2024, tỉnh Tuyên Quang;

Căn cứ các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân phường Minh Xuân: Nghị quyết số 11/NQ-HĐND ngày 20/8/2025 phê duyệt Kế hoạch đầu tư công vốn ngân sách địa

phương năm 2025 của phường Minh Xuân; số 17/NQ-HĐND ngày 11/11/2025 phê duyệt bổ sung Kế hoạch đầu tư công năm 2025 của ngân sách địa phương phường Minh Xuân;

Căn cứ Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 20/8/2025 của Ủy ban nhân dân phường Minh Xuân về việc giao dự toán thu, chi ngân sách nhà nước năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 12/11/2025 của Ủy ban nhân dân phường Minh Xuân về việc phê duyệt bổ sung Kế hoạch đầu tư công năm 2025 vốn ngân sách địa phương của phường Minh Xuân;

Căn cứ Quyết định số .../QĐ-UBND ngày .../.../2026 của Ủy ban nhân dân phường Minh Xuân về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án: Cải tạo, sửa chữa Trụ sở làm việc Đảng ủy, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường và các hạng mục phụ trợ;

Căn cứ hợp đồng số 05/2025/HĐ-TV giữa ban quản lý dự án và dịch vụ phường Minh Xuân và Công ty TNHH Tâm Việt Tuyên Quang về việc tư vấn khảo sát, lập báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình Cải tạo, sửa chữa Trụ sở làm việc Đảng ủy, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường và các hạng mục phụ trợ.

2. Các tiêu chuẩn và quy chuẩn áp dụng.

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam gồm: Tập 1 ban hành kèm theo Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14/12/1996, tập 2 và tập 3 ban hành kèm theo Quyết định số 439/BXD-CSXD ngày 25/9/1997 của Bộ Xây dựng.

- QCVN 02 : 2009/BXD - Quy chuẩn về số liệu, điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng.

- QCVN 05 : 2008/BXD - Quy chuẩn về Nhà ở và công trình công cộng. An toàn sinh mạng và sức khỏe.

- TCVN 4319 : 2012 - Nhà và CT công cộng. Nguyên tắc cơ bản thiết kế.

- TCVN 2737 : 2023 - Tải trọng và tác động. Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 9362 : 2012 - Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình.

- TCVN 9379 : 2012 - Kết cấu XD và nền. Nguyên tắc cơ bản về tính toán.

- TCVN 5573: 2011 - Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép. Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCVN 5574: 2018 - Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép. Tiêu chuẩn thiết kế.

- TCXD 9206 : 2012 - Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng.

- TCVN 6477: 2011 - Tiêu chuẩn sử dụng gạch không nung trong công trình xây dựng (hướng dẫn số 2250/BXD-VLXD ngày 16/9/2014 của Bộ Xây dựng).

- QCVN 02:2019/BLĐTBXH – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn lao động đối với thang máy điện

- TCVN 6395, TCVN 6396 – Tiêu chuẩn an toàn cấu tạo và lắp đặt thang máy

- Các tiêu chuẩn, quy định hiện hành khác có liên quan đến dự án.

II/ SỰ CẦN THIẾT VÀ MỤC TIÊU ĐẦU TƯ:

1. Sự cần thiết đầu tư:

- Hiện trạng công trình : Trụ sở làm việc Đảng uỷ, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường Minh Xuân được hiện nay vốn là trụ sở làm việc của Sở Nông nghiệp và Môi trường, đã được cải tạo và sửa chữa lớn từ năm 2011. Sau hơn 10 năm sử dụng, nhiều hạng mục đã xuống cấp, không còn đáp ứng yêu cầu về công năng, an toàn và thẩm mỹ, cụ thể : Các hạng hệ thống điện, nước, chống thấm, chống nóng... đã lạc hậu, tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn. Không gian làm việc chật hẹp, thiếu tiện nghi ảnh hưởng đến hiệu quả công việc và chất lượng phục vụ.

- Nhu cầu thực tiễn: Đảng uỷ và Ủy ban nhân dân phường là cơ quan lãnh đạo, quản lý trực tiếp tại cơ sở, thường xuyên tiếp nhận và giải quyết công việc liên quan đến người dân. Khối lượng công việc ngày càng tăng, đòi hỏi trụ sở phải đảm bảo diện tích, không gian làm việc, các phòng chuyên môn và phòng họp, khu vực lưu trữ hồ sơ. Việc cải tạo trụ sở Đảng uỷ và Ủy ban nhân dân phường giúp tăng cường hiệu quả phối hợp, tiết kiệm chi phí, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho công tác chỉ đạo, điều hành và phục vụ nhân dân.

- Do đó việc đầu tư xây dựng, cải tạo trụ sở là cần thiết để đáp ứng các tiêu chuẩn về trụ sở làm việc của cơ quan hành chính nhà nước, phù hợp với định hướng hiện đại hóa nền hành chính, xây dựng chính quyền đô thị văn minh, đồng thời việc đầu tư sẽ tạo điều kiện nâng cao năng lực quản lý, cải thiện môi trường làm việc cho cán bộ, đồng thời nâng cao hình ảnh chính quyền trong mắt nhân dân, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội tại địa phương

2. Mục tiêu đầu tư:

Việc cải tạo, sửa chữa Trụ sở làm việc Đảng uỷ, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường và các hạng mục phụ trợ nhằm khắc phục tình trạng xuống cấp của các hạng mục công trình, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho cán bộ, công chức thực hiện nhiệm vụ, nâng cao chất lượng phục vụ nhân dân, góp phần cải cách hành chính, xây dựng chính quyền đô thị văn minh và nâng cao hình ảnh chính quyền trong mắt nhân dân.

III/ ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG :

Phường Minh Xuân, tỉnh Tuyên Quang.

IV/ QUY MÔ CẤP CÔNG TRÌNH:

1. Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp III.

2. Quy mô đầu tư:

2.1. Sửa chữa, cải tạo khối nhà làm việc của Đảng uỷ, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường Minh xuân :

A. Đánh giá hiện trạng:

- Tường ngoài nhà ẩm mốc, bong tróc; tường trong nhà một số vị trí bong tróc. - Khu vệ sinh phòng làm việc số 1 tầng 2 dò nước, thấm dột xuống tầng 1.
- Chưa có thang máy và thang thoát hiểm.
- Sê nô mái, thoát nước mái, bị thấm dột.
- Gạch lát nền bị bong, tróc, nhiều vị trí sửa chữa bằng gạch không đồng màu và kích thước so với tổng thể.

B. Nội dung cải tạo:

2.1. Khối nhà làm việc 5 tầng:

- Chống thấm, trát lại một số vị trí bị bong tróc, sơn lại toàn bộ khối nhà làm việc màu sáng đẹp, đảm bảo kỹ thuật, mỹ thuật;
- Sửa chữa, chia lại một số phòng làm việc để phù hợp với tính chất công việc của các phòng ban.
- Sơn lại toàn bộ tường và trần thạch cao phòng hội trường tầng 5 màu trắng, phá dỡ phần tường đã che 02 cửa sổ đã có tại trục E-1,E-2 , Lắp dựng trang trí vách tường trục 1 bằng vách nhựa giả gỗ cao đến cốt trần mới, ốp cột bằng ván gỗ trang trí.
- Bóc toàn bộ gạch lát nền; lát lại nền bằng gạch Ceramic KT 600x600.
- Cải tạo nhà vệ sinh tại phòng làm việc số 1 tầng 2: Thay thế gạch lát, xử lý chống thấm và lát lại bằng gạch Ceramic chống trơn KT 300x300;
- Cải tạo lại phòng làm việc số 1 tầng 1: Bỏ sung 01 nhà vệ sinh khép kín, trần vệ sinh bằng thạch cao chịu nước, ốp lát gạch ceramic và bỏ sung thiết bị vệ sinh;
- Xử lý chống thấm sê nô mái, tháo dỡ lắp đặt lại toàn bộ hệ thống thoát nước mái, xây bỏ sung nâng chiều cao của tường thu hồi thêm 0,92m tháo dỡ và lắp đặt lại mái tôn lên phần tường thu hồi xây bỏ sung nhằm tăng cường hiệu quả thoát nước mái.
- Cải tạo, lắp đặt bỏ sung 01 thang máy tải trọng 630kg; tốc độ 1m/s, công suất 4,5-7,5kw, vật liệu cabin bằng inox 304.
- Lắp dựng 01 thang thoát hiểm 05 tầng. Kết cấu thép hình; Kết cấu móng trụ BTCT M200#; vế thang rộng 0,9m lan can cao 1,2m.

2.2. Vệ sinh lớp sơn cũ đã bong tróc, sơn lại khối nhà làm việc phòng Kinh tế hạ tầng và Đô thị phường với diện tích khoảng 1.096,7m².

2.3.Sửa chữa hạng mục phụ trợ:

- Vệ sinh và sơn lại toàn bộ cổng, hàng rào gồm 85 bước rào

V/ ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG VÀ GIẢI PHÁP

1. Cơ sở lập báo cáo đánh giá sơ bộ tác động môi trường

- Luật số 52/2005/QH11 (Luật bảo vệ môi trường) do Quốc hội nước CHXHCN Việt nam thông qua 29/11/2005, thay thế cho Luật bảo vệ Môi trường ban hành năm 1993.

- Nghị quyết số 80-NĐ-CP ngày 9/8/2006 về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật bảo vệ môi trường

- Thông tư số 08/TT – BTNMT ngày 9/8/2006 về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường.

- Các tiêu chuẩn Môi trường Việt Nam ban hành theo Quyết định số 35/2002/QĐ-BKHCNMT ngày 25/6/2002 của Bộ trưởng Bộ KHCN&MT (Bao gồm: 31 tiêu chuẩn) và các tiêu chuẩn môi trường khác có liên quan.

2. Đánh giá tác động môi trường của Dự án.

2.1 Giai Đoạn Xây Dựng:

1.1 Bụi:

Trong quá trình xây dựng các nguồn ô nhiễm chính có thể gây ra tác động đến môi trường là:

- Đào san chuẩn bị mặt bằng.
- Từ các xe máy.
- Vật liệu rơi vãi từ các xe vận chuyển.
- Nhìn chung, bụi ảnh hưởng tới công nhân và khu dân cư xung quanh.

1.2 Khí thải:

+ Bụi sinh ra trong quá trình đào đất bị gió cuốn lên gây ô nhiễm không khí: CO, CO₂, NO_x, SO_x.

+ Tiếng ồn rung cho các phương tiện giao thông vận tải thi công cơ giới tham gia thi công công trình.

+ Ô nhiễm do khí thải của các phương tiện vận tải, máy móc thi công sử dụng nhiên liệu xăng, dầu DO, chất FO chứa bụi than SO₂, NO, THC.

1.3 Môi trường nước:

+ Nước mưa chảy tràn qua khu vực thi công công trình vào mùa mưa cuốn theo đất đá, cát, xi măng và các loại rác sinh hoạt gây ô nhiễm nguồn nước mặt cho khu vực.

+ Nước thải sinh hoạt của cán bộ, công nhân trong quá trình xây dựng chứa các chất ô nhiễm hữu cơ.

1.4 Môi trường đất:

Các chất thải rắn là vật liệu xây dựng phế thải bỏ như: Gạch vỡ, tấm lợp, xà bần.

+ Rác sinh hoạt của công nhân xây dựng.

2.2 Giai đoạn đưa dự án vào hoạt động:

2.1 Tác động tới môi trường nước:

Quá trình hoạt động của Dự án ít có tác động đến môi trường nước.

2.1.2 Chất thải rắn:

Toàn bộ CTR phát sinh trong quá trình thi công được thu gom bằng các phương tiện cơ giới hoặc thủ công theo các tuyến thu gom và thời gian nhất định. Lượng CTR này sẽ được tập trung về trạm trung chuyển CTR theo quy hoạch đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật và các công trình sử dụng chung.

3. Giải pháp xử lý và bảo vệ môi trường:

- Giai đoạn xây dựng: Ngay khi lập đề án thi công sẽ đề ra biện pháp an toàn lao động, vệ sinh môi trường và bảo vệ sức khoẻ như:

+ Lập kế hoạch tiến độ thi công và bố trí nhân lực hợp lý, tuần tự tránh chông chéo giữa các công trình thi công.

+ Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hoá các thao tác và quá trình thi công.

+ Tuân thủ các quy định về an toàn lao động khi lập đề án tổ chức thi công như

biện pháp thi công đất, vấn đề bố trí máy móc thiết bị, biện pháp phòng ngừa lao động, chống sét, bố trí các kho bãi nguyên vật liệu, lán trại tạm và hậu cần phục vụ.

+ Tuân thủ luật bảo hộ lao động, tổ chức học tập, kiểm tra nội quy an toàn lao động.

+ Bố trí hợp lý đường vận chuyển và đi lại.

+ Lập rào chắn cách ly các khu vực nguy hiểm, để xảy ra cháy nổ thiết kế chiếu sáng cho những nơi cần làm việc ban đêm.

+ Xây dựng các nhà vệ sinh tạm thời phục vụ công nhân trên công trường xây dựng.

+ Đối với chất rắn thải: được thu gom hàng ngày và tập kết tại khu thu gom rác thải.

+ Tiếng ồn do động cơ xe: do bản thân khu vực đã có rất nhiều cây xanh, do vậy sẽ có tác dụng rất lớn trong việc hạn chế ô nhiễm không khí như lắng bụi trên lá cây làm giảm lượng bụi lơ lửng trong không khí. Làm giảm tiếng ồn và che nắng. Một số loại cây xanh có thể hấp thụ các kim loại nặng như chì, cadmium.

Ngoài ra cần bố trí nhân lực thực hiện việc làm vệ sinh, chăm sóc cây xanh thường xuyên đảm bảo giữ gìn môi trường Xanh - Sạch - Đẹp.

VI/ NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ:

Từ nguồn vốn ngân sách phường (nguồn thu kết dư và nguồn ngân sách phường chưa phân bổ tại Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 20/8/2025 của Ủy ban nhân dân phường Minh Xuân).

VII/ KINH TẾ XÂY DỰNG:

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

Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của bộ XD về hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của bộ XD ban hành định mức xây dựng;

Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của bộ XD hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;

Thông tư số 08/2025/TT-BXD ngày 30/05/2025 của bộ XD về sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Quyết định số 128/QĐ-UBND ngày 17/3/2022 của UBND tỉnh Tuyên Quang;

Quyết định số 03/QĐ-SXD ngày 08/01/2026 về việc công bố đơn giá nhân công xây dựng trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

Quyết định số 06/QĐ-SXD ngày 10/01/2026 về việc công bố giá ca máy và thiết bị thi công trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

Thông báo giá vật liệu số 108 ngày 10/3/2026 của liên sở Xây Dựng Tuyên Quang - Tài Chính và tham khảo giá thị trường;

Các thông tư và văn bản áp dụng hiện hành.

Tổng giá trị dự toán: **4.000.000.000** (Bốn tỷ đồng chẵn), trong đó:

1.	Chi phí xây dựng:	2.438.491.000 đ
2.	Chi phí thiết bị	1.000.000.000 đ
3.	Chi phí quản lý dự án:	94.792.000 đ
4.	Chi phí tư vấn ĐTXD:	294.597.000 đ
5.	Chi phí khác:	66.814.000 đ
6.	Chi phí dự phòng :	105.306.000 đ

(Xem bảng tổng hợp chi tiết trong quyển dự toán công trình)

VIII/ KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ :

- **Chủ đầu tư:** Ban quản lý dự án và dịch vụ Phường Minh Xuân.
- **Đơn vị thiết kế:** Công ty TNHH Tâm Việt Tuyên Quang.
- **Đơn vị thi công:** Các đơn vị có đủ tư cách pháp nhân.
- **Kế hoạch thực hiện:** Năm 2026.

KẾT LUẬN

Trên đây là toàn bộ thuyết minh Báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng công trình Cải tạo, sửa chữa Trụ sở làm việc Đảng ủy, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân phường và các hạng mục phụ trợ. Rất mong được các cơ quan quản lý xây dựng có thẩm quyền xem xét phê duyệt để công trình sớm được khởi công xây dựng.

NGƯỜI VIẾT THUYẾT MINH



Phạm Anh Đức