

PHẦN 2. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

I. GIỚI THIỆU:

1.1. Mô tả khái quát về dự án

- Tên dự án: Dự toán chi phí tư vấn xác định cơ cấu tỷ trọng các thành phần chi phí theo năm gốc 2025 làm căn cứ tính toán, xác định các loại chỉ số giá xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh năm 2026 và liên tục trong các năm tiếp theo và tư vấn xác định chỉ số giá xây dựng từ tháng 1 đến tháng 12, từ quý I đến quý IV và năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

- Gói thầu: Tư vấn xác định chỉ số giá xây dựng từ tháng 1 đến tháng 12, từ quý I đến quý IV và năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chủ đầu tư: Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nguồn vốn: Ngân sách Thành phố.

- Người quyết định đầu tư: Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh.

- Mục tiêu:

Thu thập thông tin, các số liệu về chi phí đầu tư xây dựng công trình, các chế độ, chính sách, quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, sử dụng lao động, vật tư, máy và thiết bị thi công và các chi phí khác có liên quan ở thời điểm tính toán; Giá vật liệu xây dựng, nhân công xây dựng, máy 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 từ tháng 01 đến tháng 12 trong năm.

Xử lý số liệu với các thông tin về giá cả các yếu tố đầu vào: các số liệu, dữ liệu thu thập về giá cả các yếu tố đầu vào cần phải được kiểm tra, rà soát, hiệu chỉnh, cụ thể: giá các loại vật liệu xây dựng đầu vào được kiểm tra về sự phù hợp của chủng loại, quy cách, nhãn mác; giá các loại nhân công xây dựng đầu vào được kiểm tra về sự phù hợp với loại thợ, cấp bậc thợ thực hiện công việc; giá ca máy của các loại máy và thiết bị thi công đầu vào được kiểm tra sự phù hợp về chủng loại, công suất.

Tính toán, xác định các loại chỉ số giá xây dựng từ tháng 01 đến tháng 12, từ quý I đến quý IV và cả năm từ năm 2024 đến năm 2026 (bao gồm: Chỉ số giá xây dựng công trình; Chỉ số giá phần xây dựng; Các chỉ số giá xây dựng theo yếu tố chi phí gồm chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình, chỉ số giá nhân công xây dựng công trình và chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình; Chỉ số giá vật liệu xây dựng chủ yếu) và kiểm tra lại kết quả tính toán theo đúng phương pháp quy định tại Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng.

In dự thảo gửi Sở Xây dựng tổ chức họp tổ công tác để đánh giá, thẩm định kết quả tính toán. Tiếp thu các ý kiến để hoàn thiện kết quả trình Sở Xây dựng công bố theo thẩm quyền.

1.2. Phạm vi công việc thực hiện:

A. Xác định cơ cấu tỷ trọng các thành phần chi phí theo năm gốc 2025 làm căn cứ tính toán, xác định các loại Chỉ số giá xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh năm 2026 và liên tục trong các năm tiếp theo: Thực hiện đầy đủ các nội dung theo yêu cầu tại điểm a Khoản 5 Điều 10 của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 2 Điều 1 của Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; cụ thể: “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”.**

Xác định Bảng các loại cơ cấu tỷ trọng các thành phần chi phí theo năm gốc 2025 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm:

- Tỷ trọng các loại vật liệu xây dựng chủ yếu;
- Tỷ trọng nhóm máy thi công xây dựng chủ yếu;
- Tỷ trọng vật liệu, nhân công, máy;
- Tỷ trọng trong chi phí khác;
- Tỷ trọng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí khác.

Trên cơ sở:

a) Yêu cầu về thu thập số liệu, dữ liệu để xác định cơ cấu chi phí:

- Số liệu về chi phí đầu tư xây dựng công trình như tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng, quyết toán vốn đầu tư công trình hoàn thành (nếu có) đã được phê duyệt bao gồm chi tiết các khoản mục chi phí.

- Các chế độ, chính sách, quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, sử dụng lao động, vật tư, máy và thiết bị thi công và các chi phí khác có liên quan ở thời điểm tính toán.

b) Yêu cầu về thông tin giá thị trường của các yếu tố đầu vào

- Giá vật liệu xây dựng, nhân công xây dựng, máy thi công xây dựng được xác định theo Thông tư số 01/2025/TT-BXD và Thông tư số 13/2021/TT-BXD cũng như các quy định khác của Nhà nước có liên quan.

- Danh mục vật liệu 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.

c) Xử lý số liệu tính toán chỉ số giá xây dựng

- Đối với các số liệu, dữ liệu để xác định cơ cấu chi phí: Việc xử lý số liệu, dữ liệu thu thập được bao gồm các công việc rà soát, kiểm tra, hiệu chỉnh lại số liệu, dữ liệu và cơ cấu dự toán chi phí. Số liệu về cơ cấu dự toán chi phí cần phải được quy đổi theo cơ cấu dự toán quy định tại thời điểm gốc. Các số liệu về tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình, quyết toán vốn đầu tư công trình hoàn thành (nếu có) phải được quy đổi về mặt bằng giá ở thời điểm gốc.

- Đối với các thông tin về giá cả các yếu tố đầu vào: các số liệu, dữ liệu thu thập về giá cả các yếu tố đầu vào cần phải được kiểm tra, rà soát, hiệu chỉnh, cụ thể: giá các loại vật liệu xây dựng đầu vào được kiểm tra về sự phù hợp của chủng loại, quy cách, nhãn mác; giá các loại nhân công xây dựng đầu vào được kiểm tra về sự phù hợp với loại thợ, cấp bậc thợ thực hiện công việc; giá ca máy của các loại máy và thiết bị thi công đầu vào được kiểm tra sự phù hợp về chủng loại, công suất.

B. Nội dung công việc và dự toán chi phí tư vấn xác định Chỉ số giá xây dựng từ tháng 1 đến tháng 12, từ Quý I đến Quý IV và năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh:

1.1 Danh mục tính toán, xác định chỉ số giá xây dựng để thực hiện công bố:

Thực hiện theo đúng danh mục các loại công trình, vật liệu xây dựng chủ yếu trên tỷ trọng các thành phần chi phí theo năm gốc 2025 để làm cơ sở xác định chỉ số giá xây dựng trên địa bàn Thành phố trong các năm liên tục tiếp theo. 4

Xác định các loại chỉ số giá xây dựng theo mục 5 Phần I Phụ lục II của Thông tư số 13/2021/TT-BXD được sửa đổi, bổ sung tại mục 2 Phụ lục II của Thông tư số 01/2025/TT-BXD:

- a) Chỉ số giá xây dựng theo yếu tố chi phí:
 - i. Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình;
 - ii. Chỉ số giá nhân công xây dựng công trình;
 - iii. Chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình.
- b) Chỉ số giá xây dựng theo cơ cấu chi phí.
- c) Chỉ số giá xây dựng công trình.

1.2 Thu thập thông tin, các số liệu về chi phí đầu tư xây dựng công trình như tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng, quyết toán vốn đầu tư công trình hoàn thành (nếu có) đã được phê duyệt bao gồm chi tiết các khoản mục chi phí; Các chế độ, chính sách, quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, sử dụng lao động, vật tư, máy và thiết bị thi công và các chi phí khác có liên quan ở thời điểm tính toán; Giá vật liệu xây dựng, thiết bị công trình, nhân công xây dựng, máy và thiết bị thi công được xác định theo Thông tư hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

1.3 Xử lý thông tin, số liệu đã thu thập theo quy định tại điểm 4.3 Khoản 4 Phần I Phụ lục II của Thông tư số 13/2021/TT-BXD.

1.4 Tính toán các loại tỷ trọng, các loại chỉ số giá xây dựng liên quan.

1.5 Kiểm tra, xác định kết quả tính toán các loại chỉ số giá xây dựng, xuất kết quả theo các biểu mẫu đính kèm tại phần V Phụ lục II của Thông tư số 13/2021/TT-BXD được sửa đổi, bổ sung tại mục 5 Phụ lục II Thông tư số 01/2025/TT-BXD.