

BỘ XÂY DỰNG  
Số: 04/2005/TT-BXD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
Hà Nội, ngày 1 tháng 4 năm 2005

## THÔNG TƯ

### **Hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình**

*Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc Hội khoá XI, kỳ họp thứ 4;*

*Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 7/2/2005 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;*

*Căn cứ Nghị định số 36/2003/NĐ-CP ngày 04 tháng 4 năm 2003 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng ;*

*Bộ xây dựng hướng dẫn cụ thể việc lập và quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình như sau:*

#### **A- nguyên tắc lập và quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình**

1 - Chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình là toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình. Do đặc điểm của quá trình sản xuất và đặc điểm của sản phẩm xây dựng nên mỗi dự án đầu tư xây dựng công trình có chi phí riêng được xác định theo đặc điểm, tính chất kỹ thuật và yêu cầu công nghệ của quá trình xây dựng.

Chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình được biểu thị qua chỉ tiêu tổng mức đầu tư, tổng dự toán, dự toán công trình, giá thanh toán và quyết toán vốn đầu tư khi kết thúc xây dựng đưa công trình vào khai thác sử dụng.

2 - Việc lập và quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình phải đảm bảo mục tiêu và hiệu quả của dự án đầu tư xây dựng, đồng thời phải đơn giản, rõ ràng và dễ thực hiện. Khi lập chi phí đầu tư xây dựng công trình phải đảm bảo tính đúng, đủ, hợp lý, phù hợp với yêu cầu thực tế của thị trường. Đối với dự án có sử dụng ngoại tệ thì phần ngoại tệ được ghi theo đúng nguyên tệ trong tổng mức đầu tư, tổng dự

toán, dự toán, quyết toán công trình làm cơ sở cho việc quy đổi vốn đầu tư và là cơ sở để tính tổng mức đầu tư, tổng dự toán, dự toán xây dựng công trình theo nội tệ.

3 - Chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình được xác định trên cơ sở khối lượng công việc, hệ thống định mức, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và các chế độ chính sách của Nhà nước, đồng thời phải phù hợp những yếu tố khách quan của thị trường trong từng thời kỳ và được quản lý theo Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 7/ 2 /2005 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

## **B- Lập tổng mức đầu tư, tổng dự toán và dự toán xây dựng công trình**

### **I- Tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình**

#### **1- Nội dung tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình**

Tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình (Sau đây gọi là tổng mức đầu tư) là khái toán chi phí của dự án đầu tư xây dựng công trình (Sau đây gọi là dự án) được xác định trong giai đoạn lập dự án hoặc lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật làm cơ sở để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, xác định hiệu quả đầu tư của dự án. Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách Nhà nước thì tổng mức đầu tư là chi phí tối đa mà Chủ đầu tư được phép sử dụng để đầu tư xây dựng công trình.

Tổng mức đầu tư bao gồm: Chi phí xây dựng; Chi phí thiết bị ; Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư; Chi phí quản lý dự án và chi phí khác; Chi phí dự phòng.

1.1- Chi phí xây dựng bao gồm : Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình thuộc dự án; Chi phí phá và tháo dỡ các vật kiến trúc cũ; Chi phí san lấp mặt bằng xây dựng; Chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công (đường thi công, điện nước, nhà xưởng v.v.) ; Nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

1.2- Chi phí thiết bị bao gồm: Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ (gồm cả thiết bị phi tiêu chuẩn cần sản xuất, gia công) và chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có), chi phí vận chuyển từ cảng hoặc nơi mua đến công trình, chi phí lưu kho, lưu bãi, chi phí bảo quản, bảo dưỡng tại kho bãi ở hiện trường, thuế và phí bảo hiểm thiết bị công trình ; Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có).

1.3- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư bao gồm: Chi phí đền bù nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng trên đất, ...; Chi phí thực hiện tái định cư có liên quan đến đền bù giải phóng mặt bằng của dự án; Chi phí của Ban đền bù giải phóng mặt bằng ; Chi phí sử dụng đất như chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật (nếu có).

Chủ đầu tư có trách nhiệm lập phương án và xác định chi phí trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để tổ chức thực hiện công việc này.

1.4- Chi phí quản lý dự án và chi phí khác bao gồm: Chi phí quản lý chung của dự án; Chi phí tổ chức thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư; Chi phí thẩm định hoặc thẩm tra thiết kế, tổng dự toán, dự toán xây dựng công trình; Chi phí lập hồ sơ mời dự thầu, hồ sơ mời đấu thầu, phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đấu thầu; Chi phí giám sát thi công xây dựng, giám sát khảo sát xây dựng và lắp đặt thiết bị; Chi phí kiểm định và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng; Chi phí nghiệm thu, quyết toán và quy đổi vốn đầu tư; Chi phí lập dự án ; Chi phí thi tuyển kiến trúc (nếu có) ; Chi phí khảo sát, thiết kế xây dựng ; Lãi vay của Chủ đầu tư trong thời gian xây dựng thông qua hợp đồng tín dụng hoặc hiệp định vay vốn (đối với dự án sử dụng vốn ODA) ; Các lệ phí và chi phí thẩm định ; Chi phí cho Ban chỉ đạo Nhà nước, Hội đồng nghiệm thu Nhà nước, chi phí đăng kiểm chất lượng quốc tế, chi phí quan trắc biến dạng công trình (nếu có) ; Vốn lưu động ban đầu cho sản xuất ; Chi phí nguyên liệu, năng lượng, nhân lực cho quá trình chạy thử không tải và có tải (đối với dự án sản xuất kinh doanh) ; Chi phí bảo hiểm công trình ; Chi phí kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán và một số chi phí khác.

1.5- Chi phí dự phòng: Là khoản chi phí để dự trù cho các khối lượng phát sinh, các yếu tố trượt giá và những công việc chưa lường trước được trong quá trình thực hiện dự án.

## **2- Phương pháp lập tổng mức đầu tư**

Tổng mức đầu tư được xác định trên cơ sở khối lượng chủ yếu các công việc cần thực hiện của dự án theo thiết kế cơ sở và các khối lượng khác dự tính hoặc được

xác định theo chi phí xây dựng của các dự án có tiêu chuẩn kinh tế-kỹ thuật tương tự đã thực hiện hoặc theo suất đầu tư xây dựng công trình. Dự án đầu tư gồm nhiều công trình thì mỗi công trình có thể vận dụng phương pháp tính quy định tại các điểm 2.1, 2.2, 2.3 sau đây để tính tổng mức đầu tư.

2.1- Căn cứ theo thiết kế cơ sở của dự án.

2.1.1- Chi phí xây dựng được tính theo những khối lượng chủ yếu từ thiết kế cơ sở, các khối lượng khác dự tính và đơn giá xây dựng phù hợp.

2.1.2- Chi phí thiết bị được tính theo số lượng, chủng loại, giá trị từng loại thiết bị hoặc giá trị toàn bộ dây chuyền công nghệ (nếu mua thiết bị đồng bộ) theo giá thị trường ở thời điểm lập dự án hoặc theo báo giá của Nhà cung cấp và dự tính các chi phí vận chuyển, bảo quản, lắp đặt những thiết bị này và chi phí đào tạo, chuyển giao công nghệ (nếu có).

2.1.3- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư được tính theo khối lượng phải đền bù, tái định cư của dự án và các quy định hiện hành của Nhà nước về giá đền bù và tái định cư tại địa phương nơi xây dựng công trình, chi phí thuê đất thời gian xây dựng, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật (nếu có).

2.1.4- Chi phí quản lý dự án và chi phí khác được tính theo các quy định hiện hành hoặc có thể ước tính bằng 10% , 15% của tổng chi phí xây dựng và thiết bị nêu tại điểm 2.1.1, 2.1.2 và chưa bao gồm lãi vay của Chủ đầu tư trong thời gian xây dựng đối với các dự án sản xuất kinh doanh.

2.1.5- Chi phí dự phòng được tính không vượt quá 15% của tổng các chi phí quy định từ điểm 2.1.1 đến 2.1.4.

2.2- Trường hợp có số liệu của các dự án có tiêu chuẩn kinh tế-kỹ thuật tương tự đã thực hiện thì có thể sử dụng các số liệu này để lập tổng mức đầu tư. Trường hợp này phải tính quy đổi số liệu đó về thời điểm lập dự án và điều chỉnh các khoản mục chi phí chưa tính để xác định tổng mức đầu tư.

2.3- Đối với các công trình thông dụng như nhà ở, khách sạn, đường giao thông, v. v, tổng mức đầu tư có thể xác định theo giá chuẩn hoặc suất vốn đầu tư xây dựng công

trình tại thời điểm lập dự án và điều chỉnh, bổ sung các chi phí chưa tính của cơ cấu tổng mức đầu tư.

2.4- Các dự án phải lập báo cáo đầu tư xây dựng công trình để xin chủ trương đầu tư trước khi lập dự án thì việc xác định sơ bộ tổng mức đầu tư có thể ước tính theo suất vốn đầu tư hoặc theo chi phí của dự án tương tự đã thực hiện.

## **II - Tổng Dự toán xây dựng công trình**

### **1- Nội dung tổng dự toán xây dựng công trình**

Tổng dự toán xây dựng công trình của dự án (Sau đây gọi là tổng dự toán) là toàn bộ chi phí cần thiết dự tính để đầu tư xây dựng các công trình, hạng mục công trình thuộc dự án. Tổng dự toán được xác định ở bước thiết kế kỹ thuật đối với trường hợp thiết kế 3 bước, thiết kế bản vẽ thi công đối với trường hợp thiết kế 2 bước và 1 bước và là căn cứ để quản lý chi phí xây dựng công trình.

Tổng dự toán bao gồm: Các chi phí được tính theo các dự toán xây dựng công trình, hạng mục công trình gồm chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, các chi phí khác được tính trong dự toán xây dựng công trình và chi phí dự phòng, chi phí quản lý dự án và một số chi phí khác của dự án. Tổng dự toán không bao gồm: Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư kể cả chi phí thuê đất thời gian xây dựng, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật (nếu có), vốn lưu động ban đầu cho sản xuất (đối với dự án sản xuất, kinh doanh).

### **2- Phương pháp lập tổng dự toán**

Tổng dự toán xây dựng công trình bao gồm dự toán xây dựng các công trình, hạng mục công trình, chi phí quản lý dự án và chi phí khác.

2.1- Dự toán xây dựng công trình, hạng mục công trình lập theo quy định tại mục III phần B của Thông tư này.

2.2- Chi phí quản lý dự án và chi phí khác trong tổng dự toán bao gồm:

2.2.1- Chi phí quản lý dự án:

Chi phí quản lý chung của dự án; Chi phí tổ chức thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư; Chi phí thẩm định hoặc thẩm tra thiết kế, tổng dự toán, dự toán xây dựng công trình; Chi phí lập hồ sơ mời dự thầu,