**Phụ lục I  
PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH SUẤT VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

*(Kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021  
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)*

## xác định suất vốn đầu tư xây dựng

### Trình tự xác định suất vốn đầu tư

Suất vốn đầu tư xây dựng được xác định theo các bước như sau:

Bước 1: Lập danh mục loại công trình xây dựng, xác định đơn vị tính suất vốn đầu tư;

Bước 2: Thu thập số liệu, dữ liệu có liên quan;

Bước 3: Xử lý số liệu, dữ liệu và xác định suất vốn đầu tư;

Bước 4: Tổng hợp kết quả tính toán, biên soạn suất vốn đầu tư.

### Nội dung các bước công việc

2.1. Lập danh mục loại công trình xây dựng, xác định đơn vị tính

* Lập danh mục loại công trình xây dựng để xác định suất vốn đầu tư dựa trên cơ sở: danh mục loại công trình cần xác định suất vốn đầu tư; phân loại, phân cấp công trình; tính năng sử dụng, quy mô, hình thức đầu tư; đặc điểm kết cấu, công nghệ và yêu cầu kỹ thuật của công trình; quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng; địa điểm xây dựng công trình.
* Đơn vị tính suất vốn đầu tư: lựa chọn trên cơ sở tính chất công trình, mục đích sử dụng suất vốn đầu tư trong lập và quản lý chi phí theo quy định hiện hành.

Tuỳ theo loại công trình, đơn vị tính suất vốn đầu tư có thể là diện tích/thể tích/chiều dài/công suất/năng lực phục vụ của công trình theo thiết kế.

2.2. Thu thập số liệu, dữ liệu và xây dựng cơ sở dữ liệu để tính toán suất vốn đầu tư

a) Nội dung số liệu, dữ liệu công trình cần thu thập bao gồm:

* Thông tin chung về công trình xây dựng (tên, loại, cấp công trình, địa điểm xây dựng, quy mô công trình, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng, thời gian xây dựng...);
* Thông tin về nguồn vốn, hình thức đầu tư, các chỉ tiêu kinh tế - tài chính, tỷ giá ngoại tệ...;
* Các khoản mục chi phí đầu tư xây dựng công trình trong tổng mức đầu tư; dự toán xây dựng công trình hoặc quyết toán của dự án/công trình (nếu có); số liệu quy đổi vốn đầu tư xây dựng công trình (nếu có);
* Các cơ chế chính sách, căn cứ xác định chi phí của công trình.

b) Thông tin dữ liệu được thu thập, tính toán từ thực tế các công trình xây dựng mới thuộc loại công trình cần xác định suất vốn đầu tư có mức độ trang bị kỹ thuật, áp dụng công nghệ thi công trung bình tiên tiến.

Khi xác định suất vốn đầu tư cho một nhóm, loại công trình xây dựng, thì thông tin cần thu thập tối thiểu phải từ 3 công trình xây dựng trở lên. Trường hợp không đủ số lượng công trình tối thiểu thì sử dụng tài liệu tổng kết, số liệu thống kê liên quan đến chi phí đầu tư xây dựng công trình hoặc kết hợp thông tin dữ liệu đã thu thập từ thực tế và khai thác từ hệ thống cơ sở dữ liệu hiện có các công trình, dự án để xác định suất vốn đầu tư.

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.

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.

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).
* Cập nhật giá cả đầu vào cho phù hợp mặt bằng giá tại thời điểm xác định suất vốn đầu tư. Trường hợp không thể chi tiết được chi phí của một số hạng mục, công trình thuộc dự án 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.
* Tổng hợp các chi phí và xác định suất vốn đầu tư theo công thức:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | (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.

- Suất vốn đầu tư cho loại công trình được tính bình quân từ suất đầu tư của các công trình đã tính toán.

2.4. Tổng hợp kết quả tính toán, biên soạn suất vốn đầu tư bao gồm các nội dung:

- Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng;

- Trị số suất vốn đầu tư theo nhóm/loại công trình;

- Các thông tin liên quan khác (nếu có).

## Xác định suất vốn đầu tư xây dựng trên cơ sở hệ thống suất vốn đầu tư hiện hành

Suất vốn đầu tư xây dựng xác định trên cơ sở hệ thống suất vốn đầu tư hiện hành theo các bước như sau:

1. Thu thập các thông tin, dữ liệu có liên quan đến việc áp dụng hệ thống suất vốn đầu tư hiện hành.

2. Căn cứ các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn kỹ thuật, quy định về quản lý chi phí, hệ thống định mức xây dựng, giá xây dựng, chỉ số giá xây dựng, các yếu tố chi phí khác,... để đánh giá, hoàn thiện và cập nhật các nội dung suất vốn đầu tư, bao gồm:

a) Danh mục suất vốn đầu tư;

b) Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng suất vốn đầu tư;

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:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | (1.2) |

Trong đó:

S: Suất vốn đầu tư sau điều chỉnh;

S0t: Suất vốn đầu tư tại năm t đã được công bố;

Ktg: Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư ở năm t về thời điểm cần xác định suất vốn đầu tư. Hệ số Ktg được xác định dựa trên chỉ số giá xây dựng;

Kkv: 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, giảm trừ;

STi: 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;

d) Các ghi chú (nếu có);

đ) Tổng hợp kết quả rà soát, cập nhật và biên soạn suất vốn đầu tư.