



BỘ XÂY DỰNG

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

Số: 02/2011/TT-BXD

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2011

THÔNG TƯ

HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH VÀ CÔNG BỐ CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG

*Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003;
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản số 38/2009/QH12 ngày 19/6/2009;
Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04/02/2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;
Căn cứ Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình,
Bộ Xây dựng hướng dẫn việc xác định và công bố chỉ số giá xây dựng như sau:*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

Thông tư này hướng dẫn việc xác định và công bố chỉ số giá xây dựng để:

- a) Lập và điều chỉnh tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình, dự toán gói thầu và giá dự thầu, điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng và quy đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình;
- b) Xây dựng và công bố các chỉ số giá xây dựng theo định kỳ trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- c) Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

2. Đối tượng áp dụng:

- a) Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình tại các dự án sử dụng 30% vốn nhà nước trở lên;
- b) Khuyến khích các tổ chức, cá nhân liên quan đến việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình sử dụng ít hơn 30% vốn nhà nước và các nguồn vốn khác áp dụng theo hướng dẫn tại Thông tư này.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong Thông tư này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Chỉ số giá xây dựng công trình* là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng công trình theo thời gian.
2. *Công trình đại diện được lựa chọn để xác định chỉ số giá xây dựng* là các công trình được xây mới, có công năng sử dụng phù hợp với phân loại công trình, được xây dựng theo quy trình công nghệ thi công phổ biến và sử dụng các loại vật liệu xây dựng thông dụng.
3. *Loại công trình xây dựng được công bố chỉ số giá* là tập hợp các công trình xây dựng được phân loại theo quy định hiện hành.
4. *Thời điểm gốc* là thời điểm được lựa chọn làm gốc để so sánh.
5. *Thời điểm so sánh* là thời điểm cần xác định chỉ số giá xây dựng so với thời điểm gốc.
6. *Chỉ số giá phần xây dựng* là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của phần chi phí xây dựng của công trình theo thời gian.
7. *Chỉ số giá phần thiết bị* là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của phần chi phí thiết bị của công trình theo thời gian.
8. *Chỉ số giá phần chi phí khác* là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của một số loại chi phí như quản lý dự án, tư vấn và chi phí khác của công trình theo thời gian.
9. *Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình* là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của phần chi phí vật liệu xây dựng trong dự toán xây dựng công trình theo thời gian.
10. *Chỉ số giá nhân công xây dựng công trình* là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của phần chi phí nhân công trong dự toán xây dựng công trình theo thời gian.
11. *Chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình* là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của phần chi phí máy thi công xây dựng trong dự toán xây dựng công trình theo thời gian.
12. *Chỉ số giá theo loại vật liệu xây dựng* là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động giá của từng loại vật liệu xây dựng theo thời gian.
13. *Chỉ số giá theo loại nhân công xây dựng* là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động giá của từng loại nhân công xây dựng theo thời gian.
14. *Chỉ số giá theo nhóm máy thi công xây dựng* là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động giá ca máy theo thời gian của các loại máy có trong nhóm máy thi công xây dựng.

Điều 3. Phân loại chỉ số giá xây dựng

1. Các chỉ số giá xây dựng được xác định theo công trình, loại công trình xây dựng, bao gồm:

a) Chỉ số giá xây dựng công trình.

b) Các chỉ số giá theo cơ cấu chi phí bao gồm:

- Chỉ số giá phần xây dựng;
- Chỉ số giá phần thiết bị;
- Chỉ số giá phần chi phí khác.

c) Các chỉ số giá theo yếu tố chi phí bao gồm:

- Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình;
- Chỉ số giá nhân công xây dựng công trình;
- Chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình.

d) Các chỉ số giá theo loại yếu tố đầu vào bao gồm:

- Chỉ số giá theo loại vật liệu xây dựng chủ yếu;
- Chỉ số giá theo loại nhân công xây dựng chủ yếu;
- Chỉ số giá theo nhóm máy thi công xây dựng chủ yếu.

2. Đối với công trình xây dựng cụ thể, việc tính toán toàn bộ hay một số các chỉ số giá nêu tại khoản 1 Điều này tùy thuộc mục đích, yêu cầu cụ thể trong công tác quản lý chi phí và giai đoạn đầu tư xây dựng công trình.

Điều 4. Nguyên tắc xác định chỉ số giá xây dựng

Việc xác định chỉ số giá xây dựng phải đảm bảo các nguyên tắc:

1. Chỉ số giá xây dựng được xác định phải phản ánh khách quan và phù hợp với sự biến động về giá cả trên thị trường xây dựng tại các địa phương.
2. Việc xác định và công bố chỉ số giá xây dựng phải kịp thời, phù hợp với quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.
3. Khi xác định chỉ số giá xây dựng theo loại công trình để công bố thì phải lựa chọn được danh mục và số lượng công trình đại diện nhất định để tính toán.
4. Chỉ số giá xây dựng được tính bình quân trong khoảng thời gian được lựa chọn, không tính đến một số khoản chi phí về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, lãi vay trong

thời gian xây dựng, vốn lưu động ban đầu cho sản xuất kinh doanh. Đơn vị tính chỉ số giá xây dựng là phần trăm (%).

5. Cơ cấu chi phí được sử dụng để tính toán chỉ số giá xây dựng phải phù hợp với cơ cấu chi phí theo quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình. Các cơ cấu chi phí này phải được tổng hợp từ các số liệu thống kê và được sử dụng cố định trong khoảng thời gian tối đa là 5 năm.

Điều 5. Quản lý việc xác định và công bố chỉ số giá xây dựng

1. Sở Xây dựng cấp tỉnh tổ chức thực hiện việc thu thập số liệu, tính toán và định kỳ công bố chỉ số giá xây dựng để làm cơ sở cho việc lập và quản lý chi phí của các công trình xây dựng trên địa bàn.

2. Đối với các công trình chưa có trong danh mục chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng hoặc các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương công bố thì chủ đầu tư tổ chức xác định các chỉ số giá cho công trình và quyết định việc áp dụng. Riêng đối với chỉ số giá xây dựng áp dụng để điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng thì phải có ý kiến thỏa thuận của Sở Xây dựng địa phương trước khi áp dụng.

3. Đối với công trình xây dựng theo tuyến đi qua địa bàn thuộc nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì chủ đầu tư tổ chức xác định chỉ số giá xây dựng cho công trình và quyết định việc áp dụng sau khi có ý kiến thỏa thuận của Bộ Xây dựng.

Điều 6. Kinh phí tổ chức thực hiện việc xác định và công bố chỉ số giá xây dựng

1. Kinh phí cho việc thu thập số liệu, tính toán xác định và công bố các chỉ số giá xây dựng trên địa bàn các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương được cân đối, bố trí từ nguồn ngân sách hàng năm của địa phương.

Căn cứ số lượng chỉ số giá cần được công bố, số lần công bố trong năm, Sở Xây dựng lập dự toán kinh phí để báo cáo UBND cấp tỉnh xem xét, bố trí kinh phí thực hiện.

2. Trường hợp chủ đầu tư tự tổ chức xác định chỉ số giá xây dựng để áp dụng thì chi phí thực hiện công việc này được tính vào khoản mục chi phí khác trong tổng mức đầu tư của dự án.

Chương II

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG

Điều 7. Thời điểm tính toán

1. Thời điểm được lựa chọn để tính toán các chỉ số giá xây dựng để công bố:

a) Thời điểm gốc được xác định là năm 2006.

b) Thời điểm so sánh là các tháng, quý và năm công bố so với thời điểm gốc.

2. Trường hợp xác định các chỉ số giá xây dựng để lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng cho công trình thì chủ đầu tư phải căn cứ vào tiến độ và các điều kiện thực hiện công việc để lựa chọn thời điểm gốc, thời điểm so sánh.

Điều 8. Trình tự xác định và công bố chỉ số giá xây dựng

Việc xác định và công bố chỉ số giá xây dựng công trình được tiến hành theo trình tự sau:

Bước 1: lập danh mục các loại công trình, lựa chọn các yếu tố chi phí đầu vào.

Bước 2: thu thập, xử lý các số liệu, dữ liệu tính toán.

Bước 3: xác định chỉ số giá xây dựng công trình bao gồm: xác định các cơ cấu chi phí, tính toán các chỉ số giá theo cơ cấu chi phí, theo yếu tố chi phí và chỉ số giá cho từng loại yếu tố đầu vào.

Bước 4: công bố các chỉ số giá xây dựng.

Điều 9. Lập danh mục các loại công trình, lựa chọn các yếu tố chi phí đầu vào

1. Việc lựa chọn số lượng và danh mục loại công trình theo loại hình công trình để công bố được căn cứ vào yêu cầu quản lý, các quy định về quản lý dự án, quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, quy định về phân loại, cấp công trình.

2. Khi xác định chỉ số giá xây dựng cho loại công trình thì phải lựa chọn, lập danh mục các công trình đại diện cho loại công trình đó.

Số lượng công trình đại diện cho loại công trình được xác định tùy thuộc điều kiện cụ thể của từng địa phương nhưng không ít hơn 3 công trình.

3. Trường hợp xác định chỉ số giá xây dựng cho một công trình cụ thể thì công trình đó là công trình đại diện.

4. Các yếu tố chi phí đầu vào đại diện là các chi phí về loại vật liệu, nhân công, máy thi công xây dựng chủ yếu cho công trình hoặc loại công trình.

Việc lựa chọn loại vật liệu, nhân công, máy thi công xây dựng chủ yếu để tính toán chỉ số giá xây dựng được xác định theo nguyên tắc chi phí cho loại vật liệu, nhân công, máy thi công xây dựng chủ yếu đó phải chiếm tỷ trọng lớn trong chi phí về vật liệu, nhân công, máy thi công xây dựng tương ứng của công trình.

Điều 10. Thu thập và xử lý số liệu, dữ liệu tính toán

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

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

b) 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.

2. Các yêu cầu về thông tin giá thị trường của các yếu tố đầu vào:

a) Giá vật liệu xây dựng được xác định trên cơ sở giá thị trường do tổ chức có chức năng cung cấp, báo giá của nhà sản xuất, thông tin giá của nhà cung cấp. Danh mục vật liệu đưa vào tính chỉ số giá xây dựng phải được thống nhất về chủng loại, quy cách, nhãn mác;

b) Giá nhân công xây dựng được xác định trên cơ sở hướng dẫn về tiêu chí xác định tiền lương nhân công thị trường hoặc công bố của các tỉnh ở từng thời kỳ;

c) Giá ca máy thi công xây dựng được xác định theo phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công do Bộ Xây dựng hướng dẫn hoặc theo bảng giá ca máy do các tỉnh công bố ở từng thời kỳ. 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 và xuất xứ.

3. Xử lý số liệu tính toán chỉ số giá xây dựng:

a) 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 chi phí ở thời điểm gốc.

b) 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 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, xuất xứ máy.

Điều 11. Xác định chỉ số giá xây dựng

1. Việc tính toán các chỉ số giá xây dựng được thực hiện theo hướng dẫn nêu tại Phụ lục kèm theo Thông tư này.

2. Đối với việc xác định chỉ số giá xây dựng theo loại công trình để công bố, có thể tính toán chỉ số giá xây dựng áp dụng chung cho địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương hoặc tính toán các chỉ số giá xây dựng cho từng khu vực thuộc địa bàn và tổng hợp lại để có chỉ số giá xây dựng chung.

Việc phân chia khu vực để tính chỉ số giá xây dựng do các tỉnh, thành phố quyết định tùy theo đặc điểm về địa giới hành chính và đặc điểm thị trường xây dựng tại địa phương.

Điều 12. Công bố chỉ số giá xây dựng

1. Các chỉ số giá xây dựng được công bố bao gồm:

a) Chỉ số giá xây dựng công trình; chỉ số giá theo cơ cấu chi phí: công bố theo quý và theo năm;

b) Các chỉ số giá theo yếu tố chi phí; chỉ số giá của các loại vật liệu, nhân công, nhóm máy thi công xây dựng chủ yếu: công bố theo tháng, theo quý và theo năm.

2. Thời điểm công bố:

a) Đối với các chỉ số giá xây dựng được công bố theo tháng: việc công bố được thực hiện vào tuần thứ hai của tháng sau;

b) Đối với các chỉ số giá xây dựng được công bố theo quý: việc công bố được thực hiện vào tuần thứ hai của tháng đầu quý sau;

c) Đối với các chỉ số giá xây dựng được công bố theo năm: việc công bố được thực hiện vào tuần thứ ba của tháng đầu năm sau.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 13. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng

1. Hướng dẫn các địa phương tổ chức việc xác định và công bố các chỉ số giá xây dựng theo quy định tại Thông tư này.

2. Thực hiện công bố chỉ số giá xây dựng theo quý, năm cho ngành xây dựng kể từ năm 2012 theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

3. Tổng hợp, lưu trữ thông tin về biến động giá xây dựng của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, khu vực.

4. Hỗ trợ phần mềm tính toán, các thông tin số liệu về cơ cấu chi phí của một số loại công trình đại diện để các địa phương tham khảo, áp dụng khi có yêu cầu cụ thể.
5. Tổ chức tập huấn, hướng dẫn nghiệp vụ về tính chỉ số giá xây dựng theo yêu cầu.
6. Xem xét và có ý kiến thỏa thuận đối với những chỉ số giá xây dựng của công trình xây dựng theo tuyến đi qua địa bàn thuộc nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương do chủ đầu tư tổ chức xác định.
7. Thanh tra, kiểm tra việc triển khai thực hiện các quy định của Thông tư này.

Điều 14. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Chỉ đạo việc tổ chức thực hiện các quy định tại Thông tư này và bố trí nguồn kinh phí thường xuyên từ ngân sách để tổ chức xác định và công bố các chỉ số giá xây dựng.
2. Giao Sở Xây dựng tổ chức thực hiện một số công việc sau:
 - a) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan căn cứ hướng dẫn của Thông tư này và tình hình biến động giá xây dựng của địa phương tổ chức xác định và công bố kịp thời các chỉ số giá xây dựng làm cơ sở trong việc lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình. Trường hợp cần thiết, có thể ký hợp đồng thuê các tổ chức tư vấn có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện một số phần việc hoặc toàn bộ công việc thu thập số liệu xác định các chỉ số giá xây dựng. Tổ chức tư vấn phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, khách quan của các số liệu được thu thập;
 - b) Thực hiện việc công bố các chỉ số giá xây dựng trên địa bàn từ tháng 10/2011;
 - c) Tổ chức việc theo dõi thường xuyên các thông tin về giá cả thị trường xây dựng tại địa phương; Cập nhật, lưu trữ và gửi về Bộ Xây dựng các thông tin về giá cả thị trường xây dựng tại địa phương định kỳ hàng tháng;
 - d) Xem xét và có ý kiến thỏa thuận đối với những chỉ số giá xây dựng áp dụng để điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng do chủ đầu tư tổ chức xác định;
 - e) Báo cáo theo định kỳ công bố các chỉ số giá xây dựng về UBND cấp tỉnh và Bộ Xây dựng để theo dõi, kiểm tra.

Điều 15. Trách nhiệm của chủ đầu tư

1. Tổ chức xác định chỉ số giá xây dựng theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 5 của Thông tư này đảm bảo tính khách quan, chính xác, phù hợp với yêu cầu quản lý và tự chịu trách nhiệm về việc áp dụng. Trường hợp không đủ điều kiện để tự xác định được các chỉ số giá xây dựng thì có thể ký hợp đồng thuê các tổ chức tư vấn có năng lực, kinh nghiệm thực hiện. Tổ chức tư vấn xác định chỉ số giá xây dựng chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư và pháp luật trong việc đảm bảo tính chính xác, hợp lý của các chỉ số giá xây dựng do mình xác định.

2. Lấy ý kiến thỏa thuận theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 5 Thông tư này trước khi áp dụng.

Điều 16. Xử lý chuyển tiếp

Bộ Xây dựng tiếp tục công bố chỉ số giá xây dựng cho một số tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đến tháng 9/2011.

Điều 17. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 4 năm 2011.
2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, tổ chức, cá nhân gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để xem xét, giải quyết./.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các PTT Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Cục kiểm tra văn bản – Bộ Tư pháp;
- Các Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty nhà nước;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Công báo, Website Chính phủ, Website Bộ Xây dựng;
- Lưu: VP, PC, Vụ KTXD, Viện KTXD (5b).

Trần Văn Sơn