

GIÁ CẢ VÀ PHƯƠNG PHÁP THỐNG KÊ QUY ĐỔI GIÁ TRỊ XÂY LẮP CÔNG TRÌNH THEO GIÁ THỰC TẾ Ở NƯỚC TA

TS. Nguyễn Hồng Danh
Viện Khoa học Thống kê

Trong nền kinh tế thị trường định hướng XHCN ở Việt Nam, ngành xây dựng có **những đặc thù rất riêng** so với các ngành khác.

- Bản chất tự nhiên của sản phẩm xây dựng thường là đơn chiếc, to lớn, nặng nề và đắt tiền, đáp ứng yêu cầu riêng của các loại khách hàng.

- Cơ cấu ngành rất phức tạp, thường phân tán và trải rộng khắp nơi.

Đặc tính của nhu cầu đa dạng với nhiều mục đích sử dụng cuối cùng rất khác nhau.

- Phương pháp xác định giá công trình thường là một quá trình riêng lẻ chia ra nhiều phần công việc

Từ đó, chúng ta có thể thấy vấn đề giá cả trong xây dựng có tính cá biệt cao, rất phức tạp và khó khăn - vì nó phụ thuộc vào nhiều điều kiện cụ thể của công trình, và nhiều yếu tố khác. Nhìn chung, giá cả của sản phẩm xây dựng có các đặc điểm:

- Giá cả sản phẩm xây dựng có tính cá biệt cao vì nó phụ thuộc vào: điểm đặt của công trình xây dựng (điều kiện địa chất, thủy văn, cự ly vận chuyển,...) phương án tổ chức xây dựng, công nghệ thi công, thời điểm và thời gian xây dựng, ý muốn của người có công trình xây dựng.

- Quá trình hình thành giá công trình xây dựng kéo dài từ lúc đấu thầu đến khi kết thúc xây dựng, thanh quyết toán công trình.

- Giá xây dựng công trình hình thành chủ yếu thông qua đấu thầu và đàm phán. Chủ đầu tư giữ vai trò quyết định đối với mức giá công trình thông qua đấu thầu hay chỉ định thầu. Nhà nước giữ vai trò quan trọng trong việc hình thành giá cả các công trình xây dựng do nguồn vốn ngân sách của nhà nước cấp hoặc do vốn của doanh nghiệp nhà nước bỏ ra thông qua các định mức, đơn giá, phương pháp tính toán chi phí xây dựng và các định hướng về các giải pháp xây dựng cũng như các luật xây dựng và luật liên quan.

- Giá xây dựng có rất nhiều tên gọi và cách tính khác nhau tùy thuộc vào giai đoạn đầu tư và xây dựng và ý đồ quản lý như tổng mức đầu tư, tổng dự toán công trình, giá trị dự toán, giá trị dự toán hợp đồng, giá trị dự toán chi tiết các hạng mục công trình và các công việc xây lắp, giá xét thầu, giá tranh thầu, giá hợp đồng, giá thanh quyết toán công trình, giá cứng, giá mềm, giá trần, giá sàn, giá bắt buộc, giá thỏa thuận,... Không thể định sẵn giá cho một sản phẩm xây dựng cuối cùng mà chỉ có thể định sẵn phương pháp tính toán giá cả, định mức, đơn giá để tính nên giá của sản phẩm xây dựng. Đồng thời trong quá trình xây dựng hay có rủi ro và có thể có phát sinh các chi phí mới không lường trước được.

Ngoài ra, trong thực tế ở nước ta, giá trị sản xuất xây dựng thường phải điều chỉnh khá nhiều lần theo các hệ số quy định của Nhà nước (Bộ Xây dựng) từ đơn giá và các khoản mục chi phí đến khối lượng (theo đơn giá phân đoạn hoặc tỷ trọng thời gian hao phí định mức) để tổng hợp giá trị sản xuất xây lắp hoàn thành cuối cùng.

Tuy nhiên, công tác thống kê xây dựng còn tiếp tục tính toán và phản ánh chính xác giá trị tài sản mới tăng thêm do đầu tư tạo ra và các chỉ tiêu vốn đầu tư, giá trị sản xuất xây dựng... trong giai đoạn hay bước công việc cuối cùng phải thực hiện là giai đoạn thanh quyết toán công trình dự án xây dựng và sẵn sàng đưa vào sử dụng. ở đây, cần phải vận dụng phương pháp thống kê quy đổi giá trị xây lắp xây dựng theo giá thực tế. Hay nói cách khác là tiến hành tính chuyển giá trị sản xuất xây dựng theo giá thực tế hàng năm của công trình về mặt bằng giá tại thời điểm báo cáo. Do những đặc điểm đặc thù của ngành xây dựng như quy mô lớn, cơ cấu phức tạp, cấu thành nguyên vật liệu, trang thiết bị máy móc lắp đặt đa dạng nhiều chủng loại, thời gian thu hồi vốn và sinh lãi thường chậm do quá trình xây dựng kéo dài,... nên việc tính toán quy đổi giá trị sản

xuất xây lắp theo giá thực tế thực chất là một công việc tổng hợp và phức tạp đòi hỏi người thực hiện phải thu thập và xử lý nhiều thông tin bằng các phương pháp thích hợp. Cụ thể tính toán chính xác theo phương pháp thống kê quy đổi giá trị sản xuất xây lắp theo giá thực tế - từ lý thuyết đến thực tiễn như sau:

Hiện nay đã có nhiều phương pháp thống kê quy đổi khác nhau được các chuyên gia thống kê kinh tế trong và ngoài nước đề xuất, tuy nhiên không có một phương pháp duy nhất nào được coi là chính xác riêng rẽ mà chỉ tồn tại một phương pháp thích hợp nhất được lựa chọn áp dụng tùy theo loại công trình, đối tượng công trình cũng như mục tiêu của công tác quy đổi. Khi phương pháp lựa chọn được xác định, các phương pháp khác được sử dụng bổ trợ nhằm kiểm chứng cho kết quả đã được tính toán. Trong điều kiện Việt Nam, phương pháp quy đổi giá trị xây lắp công trình được hướng dẫn trong thông tư số 11/2000/TT-BXD, ngày 25/10/2000 của Bộ Xây dựng, theo đó nghiên cứu tính toán hệ số quy đổi được coi là tâm điểm của phương pháp. Có thể mô phỏng bằng biểu thức kinh tế như sau:

$$G_{QĐ} = G_{XL} \times K_{XL} + G_{SCL} \times K_{SCL} + G_{KS} \times K_{KS} \text{ (nếu có)} + G_K \times K_K$$

Trong đó: $G_{QĐ}$: giá trị xây lắp công trình quy đổi;

G_{XL} : giá trị xây lắp chưa quy đổi

G_{SCL} : giá trị công tác sửa chữa lớn chưa quy đổi

G_{KS} : giá trị công tác thăm dò khảo sát thiết kế phát sinh chưa quy đổi

G_K : giá trị công tác XDChB khác và thu khác chưa quy đổi

K_{XL} : hệ số quy đổi giá trị xây lắp

K_{SCL} : hệ số quy đổi giá trị công tác sửa chữa lớn

K_{KS} : hệ số quy đổi giá trị công tác thăm dò khảo sát thiết kế phát sinh

K_K : hệ số quy đổi giá trị công tác XD CB khác và thu khác

Trong đó: công thức tổng quát xác định hệ số quy đổi giá trị xây lắp như sau:

$$K_{XL} = K_{VL} + K_{NC} + K_M + K_C + K_N \text{ (hoặc } K_{TN})$$

Trong đó:

K_{XL} : hệ số quy đổi giá trị xây lắp

K_{VL} : mức quy đổi giá trị xây lắp do điều chỉnh chi phí vật liệu

$K_{VL} = P_{VL} \times H_{VL}$ (trong đó P_{VL} : tỷ trọng chi phí vật liệu trong giá trị xây lắp của công trình và H_{VL} : hệ số điều chỉnh chi phí vật liệu trong giá trị xây lắp do giá vật liệu thay đổi và được xác định theo công thức sau:

$$H_{NC} = \frac{\text{Tiền lương 1 ngày công ở thời-điểm bàn giao} - \text{Tiền lương 1 ngày công tính trong giá trị xây lắp thực hiện}}{\text{Tiền lương 1 ngày công tính trong giá trị xây lắp đã thực hiện}}$$

K_M : mức quy đổi giá trị xây lắp do điều chỉnh chi phí sử dụng máy $K_M = P_M \times H_M$ (trong đó P_M : tỷ trọng chi phí thuê máy móc trong giá trị xây lắp của công trình

H_M : mức điều chỉnh chi phí thuê máy móc trong giá trị xây lắp định theo công thức sau:

$$H_M = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{M_i^{BG} - M_i^G}{M_i^G}$$
 (Trong đó M_i^{BG} : Giá ca máy của loại máy, thiết bị thi công thứ i ở thời điểm bàn giao đưa vào sử dụng M_i^G : Giá ca máy của loại máy, thiết bị thi công thứ i

$$H_{VL} = \sum_{i=1}^n a_i h_i$$

Trong đó:

a_i : tỷ trọng chi phí của loại vật liệu thứ i so với tổng chi phí vật liệu trong giá trị xây lắp của công trình.

n : số loại vật liệu chủ yếu có sự thay đổi về giá

h_i : mức điều chỉnh giá của loại vật liệu thứ i

K_{NC} : mức quy đổi giá trị xây lắp do điều chỉnh chi phí nhân công $K_{NC} = P_{NC} \times H_{NC}$ (trong đó P_{NC} : tỷ trọng chi phí nhân công trong giá trị xây lắp của công trình

H_{NC} : mức điều chỉnh chi phí nhân công trong giá trị xây lắp; do giá nhân công thay đổi; do các yếu tố tăng lương, bổ sung phụ cấp lương,... và được xác định theo công thức sau:

tính trong giá trị xây lắp đã thực hiện n : Số loại máy, thiết bị thi công được chọn đại diện để tính toán)

K_C : mức quy đổi giá trị xây lắp do điều chỉnh chi phí chung $K_C = P_C \times H_C$ (trong đó P_C : tỷ trọng chi phí chung trong giá trị xây lắp của công trình và H_C : mức điều chỉnh chi phí chung trong giá trị xây lắp do giá chi phí chung thay đổi)

K_{TL} : mức quy đổi giá trị xây lắp do điều chỉnh chi phí thuế và lãi

$$K_{TL} = P_{TL} \times \sum_{i=1}^n K_i$$

trong đó P_{TL} : tỷ trọng của chi phí thuế và lãi (hoặc thu nhập chịu thuế tính trước trong giá trị xây lắp của công trình và K_i : mức quy đổi giá trị xây lắp do điều chỉnh thuế và lãi trong từng khoản mục cấu thành giá trị xây lắp)

K_{TN} : mức quy đổi giá trị xây lắp do điều chỉnh chi phí thu nhập chịu thuế tính trước (đối với giá trị sản xuất xây lắp đã thực hiện sau ngày 01/01/1999).

Mặc dù được chia ra nhiều loại hệ số quy đổi nhưng có thể hiểu một cách tổng quát hệ số như một chỉ số vừa phản ánh mức biến động về mặt chi phí, vừa phản ánh giá trị gia tăng của đồng vốn theo thời gian dưới tác động của mức lãi suất cụ thể đã lựa chọn.

Việc tính toán hệ số quy đổi các chi phí (xây lắp) nói chung được coi là phức tạp hơn cả, có khối lượng lớn hơn cả - mặc dù chúng chỉ là thực hiện những phép tính toán học thuần túy. Theo phương pháp hướng dẫn hiện hành, hệ số quy đổi chi phí xây lắp là chỉ số tổng hợp của các mức quy đổi do điều chỉnh các yếu tố vật liệu, nhân công, máy thi công, chi phí trực tiếp khác, chi phí chung, thuế, lãi hoặc thu nhập chịu thuế tính trước.

Đối với mỗi hạng mục công trình, các mức điều chỉnh của mỗi yếu tố thành phần nói trên là không giống nhau, thậm chí rất khác nhau. Sự khác nhau đó bắt nguồn từ 2 lý do: Tỷ trọng tham gia của mỗi yếu tố trong tổng cơ cấu chi phí khác nhau và mức độ điều chỉnh giá vật liệu, giá nhân công và giá

máy thi công chủ yếu tại thời điểm quy đổi so với thời điểm thi công có khác nhau. Vì vậy, đối với những công trình bao gồm nhiều hạng mục công trình có yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công và biện pháp thi công khác nhau việc tính toán hệ số quy đổi chi phí xây lắp đòi hỏi phải thực hiện riêng biệt cho từng hạng mục, cho từng năm thực hiện. Nhờ sự trợ giúp của tin học, việc xử lý cùng một lúc nhiều thông tin với khối lượng rất lớn vẫn có thể thực hiện được nếu dữ liệu được mã hoá thống nhất.

Thời gian quy đổi là mốc thời gian có tính quy ước thường được chọn một cách chủ quan trong 3 trường hợp: đầu kỳ, cuối kỳ, hay tại một thời điểm nào đó công trình bắt đầu đưa vào sử dụng.

Tóm lại, phương pháp thống kê quy đổi giá trị sản xuất xây dựng nhờ tính toán hệ số quy đổi đã được minh chứng là một phương pháp khoa học bởi tính chính xác của nó trong ứng dụng. Tuy nhiên, bản thân hệ số bao giờ cũng chỉ là những con số khô khan dù đã được tính toán bằng phương pháp khoa học ■

Tài liệu tham khảo

1. PGS.TS Bùi Văn Yêm "Phương pháp định giá sản phẩm xây dựng", NXB Xây dựng, Hà Nội – 1997
2. Tạp chí Xây dựng, số 433 tháng 3/2004
3. Văn bản pháp quy mới về đầu tư xây dựng – nhà ở đất ở đất đai xây dựng kiểm tra quy hoạch phát triển đô thị – quản lý doanh nghiệp và kinh tế tài chính xây dựng, NXB Xây dựng, Hà Nội - 2003