

Chương 1:
NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG
VÀ CÁC KHÁI NIỆM VỀ GIÁ TRONG XÂY DỰNG

1.1. ĐỐI TƯỢNG NGHIÊN CỨU, VÀ NGUYÊN TẮC QUẢN LÝ VỐN XÂY DỰNG:

1.1.1. ĐỐI TƯỢNG NGHIÊN CỨU CỦA MÔN HỌC PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ SPXD:

là giá xây dựng qua các giai đoạn của một dự án đầu tư xây dựng.

- **Giai đoạn chuẩn bị đầu tư:** Tổng mức đầu tư.
- **Giai đoạn thực hiện đầu tư:** Tổng dự toán công trình, dự toán công trình xây dựng, Giá thành kế hoạch, giá thành thực tế (chi phí sản xuất theo kế hoạch và theo thực tế của nhà thầu xây dựng).
- **Giai đoạn kết thúc xây dựng đưa công trình vào khai thác sử dụng:** Giá quyết toán công trình.

1.1.2. NGUYÊN TẮC CHUNG VỀ QUẢN LÝ GIÁ XÂY DỰNG:

- a. 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.

- b. 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, dễ thực hiện, phù hợp với yêu cầu của thực tế thị trường. Đối với dự án có sử dụng ngoại tệ thì phần ngoại tệ phải ghi đúng nguyên tệ trong tổng mức đầu tư, tổng dự toán, dự toán và 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.
- c. 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 các chế độ chính sách của Nhà nước, đồng thời phải phù hợp với 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.

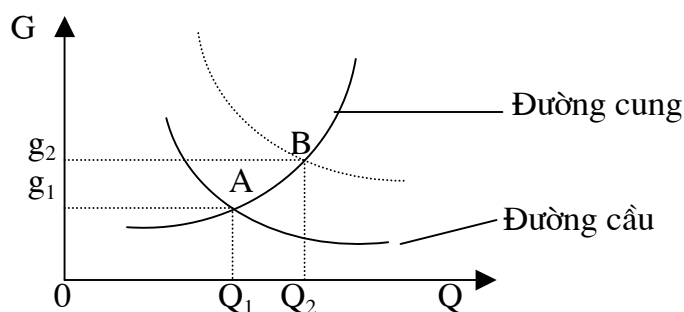
1.2. GIÁ XÂY DỰNG TRONG NỀN KINH TẾ THỊ TRƯỜNG:

1.2.1. CÁC KHÁI NIỆM VỀ CƠ CHẾ THỊ TRƯỜNG:

- a. **Ba yếu tố của thị trường:** Thị trường ra đời, tồn tại và phát triển khi hội đủ 3 yếu tố sau:

- Phải có khách hàng tức là những người có nhu cầu về một loại hàng hóa hoặc dịch vụ nào đó mà chưa được đáp ứng. Đó là yếu tố **Cầu**.
- Phải có sản phẩm hàng hóa hoặc dịch vụ đáp ứng được yêu cầu của khách hàng. Chỉ có những sản phẩm hàng hóa hoặc dịch vụ có nhu cầu trong xã hội mới được cung ứng. Đó là yếu tố **Cung**.
- Việc cung cấp sản phẩm hàng hóa hoặc dịch vụ theo nhu cầu phải được khách hàng chấp nhận trả giá (bồi hoàn các chi phí). Giá cả hàng hóa hoặc dịch vụ biến động tùy theo sự thay đổi của cung và cầu (hình I-1).

Hình I-1: Mô tả quy luật cung - cầu và giá cả



Cung và cầu vốn có quy luật riêng của nó, nhưng biểu diễn đường tổng cung và tổng cầu trên cùng một hệ trục (trục hoành biểu diễn số lượng sản phẩm hàng hóa, trục tung biểu diễn giá 1 đơn vị sản phẩm) thì nảy sinh những yếu tố mới. Đường cung và cầu cắt nhau tại điểm A (điểm cân bằng cung cầu trên thị trường), hoành độ của điểm A biểu diễn số lượng sản phẩm được tiêu thụ trên thị trường (Q_1) với giá cả 1 đơn vị sản phẩm hàng hóa tương ứng trên trục tung là g_1 .

Khi mức sống của người dân được nâng lên, khi đó đường cầu sẽ tịnh tiến về bên phải, giả sử quy luật cung cầu vẫn như cũ thì sẽ làm cho 1 loại hàng hóa nào đó bán được nhiều hơn Q_2 ($Q_2 > Q_1$) với giá cao hơn g_2 ($g_2 > g_1$). Điều đó kích thích thị trường phát triển - [11].

b. Khái niệm về cơ chế thị trường:

“Nền kinh tế thị trường là một cơ chế tinh vi để phối hợp một cách không tự giác giữa người tiêu dùng và doanh nghiệp thông qua hệ thống giá cả và thị trường” (Kinh tế học tập I, trang 53 của Paul A. Samuelson và Wilam D. Nordhaus - Bản dịch tiếng Việt của Viện quan hệ quốc tế - Hà Nội) - [11].

Hoạt động của cơ chế thị trường:

Quan niệm cơ bản là các quyết định lớn về giá cả và phân phối được tạo ra tại thị trường. Trong hệ thống thị trường, cái gì cũng có giá của nó. Nếu hàng hóa hoặc dịch vụ nào có nhiều khách hàng đòi hỏi thì người bán sẽ *tăng giá* để phân phối *một lượng cung hạn chế*. Ngược lại, nếu hàng hóa hoặc dịch vụ nào đó được cung cấp với số lượng lớn thì vì hạn chế tiền vốn và kho tàng nên người bán sẽ hạ giá bán, người mua sẽ tăng lên. Vì vậy người sản xuất và cơ sở dịch vụ sẽ thu hẹp bớt số lượng cung cấp của mình. Nhu cầu tăng hàng hóa sẽ khan hiếm hơn, người bán sẽ lại tăng giá ... Cứ như thế, một sự cân bằng giữa cung và cầu trên thị trường được thực hiện theo một cơ chế tự động.

c. Cơ chế thị trường có sự quản lý vĩ mô của Nhà Nước:

Như ở mục trên đã trình bày, cơ chế thị trường thực hiện cân bằng cung- cầu một cách tự động theo sự điều tiết của “bàn tay vô hình” là giá cả. Lịch sử phát triển kinh tế - xã hội đã cho thấy, bàn tay vô hình đôi khi có thể dẫn nền kinh tế đi lầm đường lạc lối. Biểu hiện nghiêm trọng nhất là khủng hoảng thừa, mức giá trị bị sụt thấp; “dễ bị những đợt lạm phát và thất nghiệp tái diễn, và cuối cùng là sự phân phối thu nhập không thể chấp nhận được...”

Để hạn chế những vấn đề trên của cơ chế “bàn tay vô hình”, các nền kinh tế hiện đại đã áp dụng mô hình hỗn hợp giữa kinh tế thị trường và sự can thiệp của Chính phủ thông qua các chính sách thuế, chi tiêu ngân sách và các luật lệ.

❖ Một số mô hình kinh tế hỗn hợp được áp dụng ở các nước:

1. Mô hình kinh tế thị trường tự do (được áp dụng ở Mỹ):

Ngày nay trên thực tế không có thị trường tự do cạnh tranh mà “toàn bộ các hoạt động kinh tế là sự kết hợp giữa các nhân tố độc quyền và cạnh tranh” [11]. Do đó, ở đây cạnh tranh không hoàn hảo, tức là một người mà hoạt động kinh doanh của nó có thể ảnh hưởng đến giá cả của hàng hóa nào đó, nhưng không có nghĩa là “độc tài”. Vì rằng trên thị trường còn có các sản phẩm có thể thay thế của các nhà kinh doanh khác với giá chấp nhận được. Mặt khác còn có sự can thiệp của Nhà Nước bằng các chính sách thuế và ưu đãi về kinh tế nhằm hướng nền kinh tế đến đích nhất định.

2. Mô hình kinh tế thị trường - xã hội (áp dụng ở CHLB Đức):

Kinh tế thị trường tự do có mặt hạn chế là phúc lợi xã hội không được bảo đảm. Người lao động được lĩnh hết tiền công và tự do sử dụng. Do đó khi thất nghiệp hoặc gặp hoạn nạn thì sẽ rất khó khăn, sự phân hóa giàu nghèo rất mạnh. Khi nền công nghệ phát triển thì tiền công bị giảm, nhiều người bị thất nghiệp thu nhập rất thấp làm sức mua trong nước bị giảm sút. Người ta sản xuất không phải chỉ cho nội địa mà còn nhằm để xuất khẩu.

Với sự phân tích trên, người Đức chọn mô hình “kinh tế thị trường - xã hội”. Mô hình này có 3 trụ cột chính [12] là:

- + Bảo đảm sở hữu: Sở hữu và quyền thừa kế sở hữu được bảo vệ, nhưng sở hữu kèm theo nghĩa vụ là phải quan tâm và phục vụ lợi ích xã hội.
- + Quyền tự do cá nhân: Tự do hành nghề, tự do phát triển nhân cách, nhưng không làm phương hại đến người khác, không làm hại trật tự chính trị - xã hội đã được ghi trong hiến pháp.
- + Bảo đảm phúc lợi xã hội:
 - . Bảo đảm việc làm cho người lao động. Pháp luật quy định, doanh nghiệp không được tùy tiện sa thải thợ. Công nhân được quyền tham gia kiểm soát doanh nghiệp.
 - . Nhà Nước quy định tiền lương tối thiểu nhằm đảm bảo mức sống của người lao động.
 - . Nhà Nước khuyến khích việc tiết kiệm, công nhân trích thu nhập để gửi tiết kiệm thì được Nhà Nước thưởng và gộp vào tiền gửi để hưởng lãi.

- . Chú trọng công tác bảo hiểm. Có 4 loại bảo hiểm chính:

- 1 - Bảo hiểm thất nghiệp.
- 2 - Bảo hiểm y tế.
- 3 - Bảo hiểm hưu trí.
- 4 - Bảo hiểm ốm đau nặng, đại phẫu thuật ...

3. Mô hình kinh tế - xã hội ở Việt nam:

Nhà Nước Việt Nam luôn hoàn thiện bộ máy tổ chức để đủ sức thực hiện các nhiệm vụ chiến lược theo mô hình kinh tế - xã hội đã chọn. Những nét đặc trưng của mô hình kinh tế - xã hội được áp dụng tại Việt Nam là: nền kinh tế thị trường nhiều thành phần có sự quản lý vĩ mô của Nhà Nước theo định hướng xã hội chủ nghĩa.

Các yếu tố của nền kinh tế theo cơ chế thị trường và các quy luật hoạt động của cơ chế này đã được trình bày ở mục (1.2.), ở đây chỉ trình bày thêm về sự quản lý của Nhà Nước trong mô hình này.

Sự quản lý vĩ mô của Nhà Nước thể hiện trên các lĩnh vực sau:

+ Nhà Nước can thiệp trực tiếp bằng pháp luật và thể chế, như: Luật đất đai; Luật công ty; Luật phá sản; Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, luật thuế ... việc quản lý bằng luật pháp này vừa thể hiện sự định hướng phát triển kinh tế - xã hội vừa thể hiện quyền lực của Nhà Nước: “cho phép” hoặc là “cấm” những hoạt động hoặc hành vi nào đó, nhằm đảm bảo an ninh quốc gia, trật tự chính trị và an toàn xã hội.

+ Sự can thiệp có tính chất hành chính (hành pháp), thể hiện ở các văn bản dưới luật, chẳng hạn văn bản quy định các điều kiện hành nghề; các thủ tục pháp quy khi thực hiện đầu tư và hành nghề sản xuất - kinh doanh; quy định và hướng dẫn thực hiện các hình thức tổ chức doanh nghiệp nhằm làm cho các thành phần kinh tế đều có điều kiện phát triển, các doanh nghiệp trong nước có đủ sức cạnh tranh được với các doanh nghiệp nước ngoài.

+ Sự quản lý và can thiệp về kinh tế thể hiện ở các mặt sau:

- . Ban hành các chính sách về giá cả, tín dụng, các biểu thuế áp dụng cho từng đối tượng trong từng thời kỳ.
- . Hỗ trợ về kinh tế cho một số đối tượng hoặc lĩnh vực nào đó đang còn yếu nhưng cần phải phát triển để nền kinh tế phát triển cân đối và vững chắc, chẳng hạn như có chính sách ưu đãi về tín dụng, chính sách trợ giá khi cần thiết, phân phối hợp lý các nguồn vốn hỗ trợ phát triển ...
- . Quy hoạch chiến lược cho nền kinh tế đi theo hành lang nhất định, đạt đến mục tiêu nhất định qua từng thời kỳ để tiến đến mục tiêu “dân giàu, nước mạnh, xã hội công bằng, văn minh”.

+ Nhà nước Việt Nam là người tổ chức sản xuất xã hội:

- . Quy hoạch vùng kinh tế và có chính sách điều động dân cư để giải quyết những vấn đề kinh tế - xã hội.

- . Có chính sách đầu tư phát triển tạo việc làm góp phần xóa đói giảm nghèo.
- . Hoạch định và chỉ đạo thực hiện các loại hình tổ chức sản xuất - kinh doanh để phát huy tiềm năng sẵn có trong nước và vai trò chủ đạo của các doanh nghiệp nhà nước.

1.2.2. GIÁ XÂY DỰNG TRONG CƠ CHẾ THỊ TRƯỜNG Ở VIỆT NAM:

Giá sản phẩm xây dựng và dịch vụ trong lĩnh vực này cũng phải tuân theo những quy luật chung của kinh tế thị trường.

1. Giá cả vừa có chức năng tín hiệu vừa có chức năng điều chỉnh cung - cầu:

Quy luật cung cầu và giá cả tác động đến các yếu tố đầu vào trong sản xuất xây dựng: Vật liệu, nhân công, máy thi công.

a. Vật liệu xây dựng (VLXD): Vật liệu xây dựng có nhiều chủng loại và quy cách phẩm chất khác nhau. Ví dụ như có nhiều loại xi măng với nhiều nhãn - mác khác nhau, sắt thép xây dựng cũng có nhiều loại do các hãng sản xuất với các loại đường kính và khả năng chịu lực khác nhau...

Khả năng cung ứng, số lượng tiêu thụ và chất lượng sản phẩm từng loại vật liệu xây dựng cũng ảnh hưởng đến giá cả VLXD. Điều này làm cho các chủ đầu tư phải cân nhắc trong quyết định lựa chọn loại VLXD để sử dụng cho từng loại công trình cụ thể, để sao cho vừa phù hợp với khả năng tài chính của mình đồng thời không ảnh hưởng đến chất lượng công trình xây dựng.

Đối với doanh nghiệp xây dựng, hoạt động sản xuất - kinh doanh cần đảm bảo hiệu quả về mặt tài chính đạt được. Về VLXD sử dụng trong thi công xây lắp của doanh nghiệp xây dựng có liên quan đến 2 khái niệm: Vật liệu xây dựng sơ cấp và vật liệu xây dựng thứ cấp.

- **Vật liệu xây dựng sơ cấp** là tất cả các loại nguyên vật liệu đang ở dạng sơ khai vốn có của nó, như xi măng (rời hoặc bao); sắt thép xây dựng (tròn, thép hình, thép tấm...), cát, đá, sỏi, gỗ xây dựng (gỗ xẻ, gỗ thành khí theo quy chuẩn...).
- **Vật liệu xây dựng thứ cấp** là các loại cấu kiện, kết cấu xây dựng được gia công, chế tạo từ các loại vật liệu xây dựng sơ cấp do các nhà thầu xây dựng tự thực hiện, chẳng hạn như panen đúc sẵn, các loại cửa, các loại ván khuôn định hình, vữa xây trát, vữa bê tông tươi... Trong sản xuất xây dựng, các vật liệu xây dựng được xếp vào loại thứ cấp này có thể một phần do các nhà kinh doanh khác cung cấp cho nhà thầu xây dựng, nhưng giá trị gia tăng của VLXD do chính nhà thầu làm ra mới là điều đáng quan tâm lưu ý vì có liên quan đến luật thuế giá trị gia tăng (Value Added Tax - VAT) áp dụng trong xây dựng.

b. Nhân công trong xây dựng:

Sản xuất xây dựng có một số đặc điểm khác biệt so với các ngành sản xuất khác, như công việc không cố định ở một nơi, kém ổn định; môi trường sản xuất nhiều cát bụi, tiếng ồn lớn; chịu tác động trực tiếp bởi các điều kiện của tự nhiên như mưa, nắng, gió, bão... Tất nhiên các tác động xấu đối với người lao động sẽ được đền bù (tính chất bù trừ trong tiền lương, tiền công).

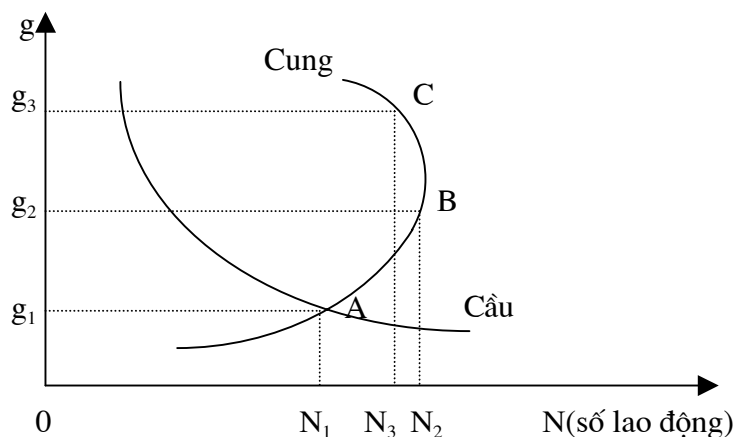
Sản xuất xây dựng sử dụng nhiều nghề chuyên môn, mỗi loại công tác xây lắp lại đòi hỏi một trình độ nghề nghiệp khác nhau. Điều này cũng được xét đến khi trả công lao động trên cơ

sở thang bảng lương và sự đền bù cho người lao động làm việc trong điều kiện khó khăn, độc hại dưới dạng phụ cấp theo quy định hiện hành.

Tiền lương biểu thị sức lao động tính bằng tiền, trong khi đó tiền công phản ánh giá cả của lao động trên thị trường. Do đó, nói chung tiền công thường thay đổi theo quy luật cung - cầu trên thị trường lao động. Tiền công thường lớn hơn so với tiền lương tương ứng của từng bậc thợ. Ở Việt nam, tỷ lệ tiền công/ tiền lương trong đơn giá nhân công dao động trong khoảng từ 1,67 đến 3,36 tùy theo *đơn giá xây dựng cơ bản của địa phương* được tính theo mức lương tối thiểu quy định ở năm nào.

Có thể nói tiền lương là bộ phận chủ yếu trong tiền công. Tỷ lệ này cao hay thấp có nghĩa là đưa phần đền bù (dạng phụ cấp) vào tiền lương nhiều hay ít, còn mức thu nhập của công nhân xây dựng cao hay thấp còn phải căn cứ vào tiền công trả theo giờ công hoặc ngày công. Nếu chỉ xét riêng mức tiền công trả cho 1 giờ công hoặc 1 ngày công thì chưa đủ mà còn phải xét đến chế độ lao động (quy định cường độ lao động trung bình trong năm của mỗi người thợ theo từng loại ngành nghề và điều kiện làm việc cụ thể). Tiền công cao, số giờ làm việc theo quy định ít, người thợ có điều kiện nghỉ ngơi hưởng thụ điều kiện văn hóa, tinh thần và tham quan du lịch; người nào thấy còn thiếu thốn về tiền bạc thì có thể làm thêm giờ hoặc làm thêm công việc khác. Ngược lại tiền công không cao thì phải làm việc nhiều giờ trong một năm, nếu làm không đủ thời gian quy định thì thu nhập sẽ bị giảm và nhất là không còn hoặc còn rất ít thời gian rảnh rỗi cho các hoạt động khác.

Quy luật cung - cầu và giá cả tác động trong thị trường lao động có nét riêng. Khi mà thu nhập bình quân tính theo đầu người đạt đến mức giàu có nhất định thì nhu cầu về đời sống vật chất không còn là vấn đề cấp bách nữa và người ta muốn có nhiều thời gian nghỉ ngơi để hưởng thụ đời sống văn hóa tinh thần. Do đó, tiền công mặc dù rất cao vẫn rất khó thuê lao động nhất là đối với những công việc nặng nhọc (mô tả ở hình H I-2) Tình trạng này thường thấy ở các nước phát triển. Đó là nguyên nhân của tình trạng xuất khẩu lao động từ các nước kém phát triển sang các nước giàu có.



Hình I-2: Quy luật cung - cầu và giá cả tác động trong thị trường xây dựng.

Trên hình Hình I-2 cho thấy, ứng với điểm B giá 1 giờ công (hoặc ngày công) là g_2 thì số lao động được cung ứng nhiều nhất (N_2), nhưng nếu giá nhân công tăng cao hơn nữa đến mức người

ta không cần phải làm nhiều giờ, nhiều ngày mới đủ trang trải cho nhu cầu cuộc sống thì từ sau điểm điểm B trở đi giá nhân công càng đắt, càng khan hiếm lao động, nhất là lao động cho các công việc nặng nhọc, độc hại. Có lẽ đây là một trong những yếu tố kích thích các doanh nghiệp đầu tư cho tự động hóa sản xuất. Nhưng tự động hóa cũng nên dừng ở mức độ hợp lý, nếu mức tự động hóa càng cao thì càng ít việc làm cho người lao động, càng ít người có đủ thu nhập để mua sắm hàng hóa, dịch vụ của các doanh nghiệp, tức là yếu tố khách hàng bị giảm sút làm cho thị trường không thể phát triển được.

b. Chi phí sử dụng máy thi công:

Chi phí sử dụng máy thi công được tính vào đơn giá xây dựng là một đặc điểm về hạch toán giá thành sản phẩm trong xây dựng.

Các hình thức sử dụng máy xây dựng thường gặp:

- Doanh nghiệp tự trang bị máy móc thiết bị cho thi công xây lắp.
- Thuê máy theo ca tùy thuộc tiến độ thi công.
- Thuê máy trong một khoảng thời gian nhất định.

Đối với hình thức doanh nghiệp tự trang bị máy móc thiết bị cho thi công xây lắp. Thì các doanh nghiệp phải xác định giá ca máy theo quy định chung và theo giá cả thị trường. Giá ca máy bao gồm các loại chi phí và phương pháp xác định như sau:

b1. Mức khấu hao cơ bản: chi phí này tính bình quân cho 1 ca máy.

$$\text{Mức khấu hao cơ bản: } K_{CB} = \frac{T_K}{\sum ca} \quad (1-1)$$

Trong đó:

T_K - Tổng số tiền khấu hao phải thực hiện trong suốt thời hạn khấu hao theo quy định.

$\sum ca$ - Tổng số ca máy tính theo định mức trong suốt thời hạn khấu hao theo quy định - do doanh nghiệp xây dựng tự quyết định.

- **Thời hạn khấu hao theo quy định** cần đảm bảo xem xét trên 2 khía cạnh: hao mòn hữu hình và hao mòn vô hình. Hao mòn hữu hình quyết định tuổi thọ vận hành (tuổi thọ cơ học), còn hao mòn vô hình quyết định tuổi thọ kinh tế. Thời hạn khấu hao (N_{KH}) tính bằng năm, cần thỏa mãn yêu cầu:

$$N_{KH} \leq N_{KT} < N_{CH}. \quad (1-2)$$

Trong đó:

N_{KT} - Tuổi thọ kinh tế của máy (thông thường từ 5 đến 10 năm).

N_{CH} - Tuổi thọ cơ học của máy (có một số thiết bị vận hành được 20 đến 30 năm).

Thực chất của việc lựa chọn thời hạn khấu hao theo biểu thức (1-2) là nhằm đảm bảo kịp bù đắp hao mòn vô hình.

- **Số ngày làm việc định mức trong 1 năm (N_{DM}):**

$$N_{DM} = 365 - (N_{CN} + N_{TL} + N_{SCBD} + N_{NGNH}) \quad (1-3)$$

Trong đó:

365 - Số ngày trong 1 năm.

N_{CN} - Các ngày chủ nhật trong năm.

N_{TL} - Những ngày nghỉ tết, nghỉ lễ theo chế độ.

N_{SCBD} - Số ngày máy ngừng việc để sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ trong năm.

N_{NGNH} - Số ngày máy ngừng việc do các nguyên nhân ngẫu nhiên (hỏng hóc đột xuất, mưa, bão ...). Đại lượng này có thể xác định bằng phương pháp mô phỏng Monte Carlo.

- **Số ca làm việc bình quân trong ngày:**

Việc tăng cường thời gian sử dụng máy móc thiết bị theo thời gian nhằm đảm bảo thu hồi lại giá trị ban đầu của nó trước khi kết thúc tuổi thọ kinh tế. Tuy nhiên, tùy theo điều kiện và công việc thực tế mà bố trí và tổ chức số ca làm việc trong 1 ngày cho phù hợp (1 ca, 2 ca hoặc 3 ca).

Cần chú ý: Số ca1 phải đảm bảo bằng số ngày làm việc định mức trong 1 năm (N_{DM}).

Số ca 2 được sử dụng ít hơn do điều kiện làm việc hoặc điều kiện sử dụng.

Số ca 3 được sử dụng trong xây dựng rất ít.

Các số liệu này các doanh nghiệp có được bằng cách phải lấy theo số liệu thống kê hằng năm và tự xác định cho từng loại máy.

Vậy tổng số ca máy định mức trong thời hạn khấu hao theo quy định ($\sum ca$) được xác định theo công thức:

$$\sum ca = N_{DM} (1 + K_{ca2} + K_{ca3}) \times N_{KH} \quad (1-4)$$

Với: K_{ca2} là hệ số sử dụng ca 2 thường lấy từ 0,4 - 0,5

K_{ca3} là hệ số sử dụng ca 3 thường lấy từ 0,10 - 0,15

b2. Khấu hao sửa chữa lớn (K_{SCL}) và sửa chữa - bảo dưỡng kỹ thuật các cấp:

Đây là chi phí nhằm khôi phục tính năng kỹ thuật của máy xây dựng do hao mòn hữu hình gây ra. Có thể xác định các chi phí này bằng cách áp dụng mô hình thích hợp để sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ.

b3. Chi phí năng lượng, nhiên liệu động lực cho 1 ca máy:

Chi phí này dựa trên định mức tiêu hao và giá cả thị trường.

b4. Tiền công cho thợ điều khiển và phục vụ máy thi công: cần tuân thủ các quy định về số lượng thợ điều khiển và phục vụ máy trong ca và cấp bậc thợ.

Lái xe được trả công trên cơ sở lương 3 bậc.

Lái máy xây dựng được trả công trên cơ sở lương 7 bậc.

- **Đối với máy xây dựng đi thuê:**

Các máy xây dựng loại lớn (cần trục, máy đào đất, máy đóng cọc, ép cọc, máy lu lèn...) nhất là các thiết bị chuyên dùng (thi công kết cấu ứng lực trước, cọc nhồi sâu có đường kính lớn...) thường do các doanh nghiệp thi công cơ giới mới đủ khả năng đầu tư mua sắm trang bị để sử dụng và cho thuê.

Các doanh nghiệp xây dựng đi thuê máy cần lựa chọn phương án thuê máy hợp lý: là nên thuê theo ca hay thuê trong một khoảng thời gian dài đảm bảo phục vụ cho một quá trình thi công để đảm bảo hiệu quả trong sản xuất - kinh doanh.

2. Vấn đề sản xuất của doanh nghiệp xây dựng:

Sản phẩm của doanh nghiệp xây dựng là các công trình xây dựng, mà các công trình này được doanh nghiệp xây dựng (B) sản xuất theo đơn đặt hàng của chủ đầu tư (là khách hàng trong xây dựng -A) thông qua hợp đồng kinh tế ký kết giữa A và B và hồ sơ thiết kế do công ty tư vấn thiết kế lập theo yêu cầu của chủ đầu tư. Khác với hoạt động sản xuất - kinh doanh của các ngành nghề khác là việc sản xuất ra sản phẩm là trên cơ sở phân tích nhu cầu của thị trường, phân tích năng lực của mình và trên cơ sở chủ động trong sản xuất các loại hình sản phẩm để cung ứng cho nhu cầu của thị trường.

Mặt khác thời gian sản xuất (thi công xây lắp công trình) cũng được quy định cụ thể trong quá trình đàm phán, ký kết hợp đồng xây dựng.

Như vậy, vấn đề là các doanh nghiệp xây dựng phải tìm mọi biện pháp để đảm bảo chất lượng công trình theo thiết kế, vừa tiết kiệm chi phí sản xuất, đồng thời có thể rút ngắn thời gian thi công xây lắp công trình so với kế hoạch đã đề ra trong hợp đồng và đảm bảo giá bán sản phẩm (giá dự thầu) có tính cạnh tranh cao.

Hoạt động kinh doanh xây dựng nằm trong thị trường cạnh tranh giữa những người bán sản phẩm, mà ở đó người bán sản phẩm là các chủ thầu XD bán sản phẩm của mình thông qua hình thức đấu thầu và hợp đồng xây dựng. Sự cạnh tranh này làm cho giá bán sản phẩm giảm dần, nhưng trong điều kiện thông thường, người bán không thể bán sản phẩm của với giá thấp hơn giá thành (chi phí cơ bản trong sản xuất - Prime Cost). Do đó, các doanh nghiệp nói chung và DNXD nói riêng cần phải kiểm soát các chi phí sản xuất một cách chặt chẽ.

Muốn giảm được các chi phí sản xuất nhằm giảm giá bán sản phẩm, các DNXD cần phải đổi mới thiết bị công nghệ: trang bị các máy móc, thiết bị hiện đại; áp dụng phương pháp thi công tiên tiến, tổ chức lao động khoa học...

3. Các khái niệm về giá trong xây dựng:

a. Giá xây dựng nhằm mục đích phục vụ cho công tác quản lý vốn đầu tư xây dựng của chủ đầu tư và quản lý chi phí sản xuất kinh doanh trong DNXD:

a1. Tổng mức đầu tư của dự án xây dựng công trình (V- gọi tắt tổng mức đầu tư) là khái toán chi phí của dự án đầu tư xây dựng công trình, được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

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.

$$V = G_{XD} + G_{TB} + C_{GPMB} + C_{QLDA} + C_K + C_{DP}$$

a2. Tổng dự toán xây dựng công trình: là toàn bộ chi phí cần thiết dự tính để đầu tư xây dựng công trình, hạng mục công trình thuộc dự án. Được xác định ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật đối với thiết kế 3 bước, thiết kế bản vẽ thi công đối với thiết kế 2 bước và 1 bước và là căn cứ để quản lý chi phí xây dựng công trình.

Tổng dự toán xây dựng công trình bao gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí khác được tính trong dự toán công trình, chi phí quản lý dự án và chi phí khác; chi phí dự phòng.

Tổng dự toán không bao gồm: Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư kể cả chi phí thuê đất trong 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).

$$G_{TDT} = G_{XD} + G_{TB} + C_{QLDA} + C_k + C_{DP}$$

a3. Dự toán xây dựng công trình (G_{DT}): là toàn bộ chi phí cần thiết dự tính để đầu tư xây dựng được xác định ở bước thiết kế kỹ thuật đối với thiết kế 3 bước, thiết kế bản vẽ thi công đối với thiết kế 2 bước và 1 bước

Dự toán công trình bao gồm: chi phí xây dựng công trình chính, công trình phụ trợ, công trình tạm phục vụ thi công, chi phí xây dựng nhà tạm để ở và điều hành thi công; chi phí thiết bị; chi phí khác và chi phí dự phòng.

$$G_{DT} = G_{XD} + G_{TB} + C_k + C_{DP}$$

a4. Dự toán chi phí xây dựng: được xác định trên cơ sở thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công, và đơn giá xây dựng cơ bản khu vực thống nhất (đơn giá dự toán).

+ **Giá trị dự toán xây dựng sau thuế:** là toàn bộ chi phí xã hội trung bình cần thiết để tạo nên công trình xây dựng. Bao gồm: chi phí trực tiếp (VL, NC, MTC, trực tiếp phí khác); chi phí chung; thuế và lãi.

+ **Giá trị dự toán xây dựng trước thuế** Bao gồm: chi phí trực tiếp (VL, NC, MTC, trực tiếp phí khác); chi phí chung; và lãi.

+ **Giá thành dự toán xây dựng** Bao gồm: chi phí trực tiếp về VL, NC, MTC và trực tiếp phí khác.

a5. Giá thành dự toán công tác xây lắp theo thi công do bên B lập sau khi nhận được chỉ tiêu về giá thành do bên A đưa sang, cũng bao gồm 5 khoản mục trên, nhưng được lập trên cơ sở định mức hao phí nội bộ, điều kiện trang bị thiết bị công nghệ, và các biện pháp thi công của đơn vị xây lắp. Bao gồm:

+ **Giá thành kế hoạch:** đó là loại giá thành thành do bên B lập trên cơ sở giá hợp đồng đã ký kết với bên A.

Để tính được giá thành kế hoạch bên B phải lập và tính toán các biện pháp cải tiến kỹ thuật, hoàn thiện tổ chức sản xuất, và tổ chức quản lý kinh tế để xác định nhiệm vụ hạ giá thành dự kiến theo kế hoạch.

- + **Giá thành thực tế** là toàn bộ các khoản chi phí thực tế về tư liệu sản xuất và tiền lương của cán bộ công nhân tham gia thực hiện khối lượng công tác xây lắp của mình.

b. Giá xây dựng dùng trong giao dịch trên thị trường xây dựng:

b1. Giá đấu thầu xây lắp:

- + **Giá mời thầu:** do chủ đầu tư công bố, về nguyên tắc chỉ được nhỏ hơn hoặc bằng giá thành dự toán công tác xây lắp theo thiết kế.
- + **Giá dự thầu (giá bỏ thầu):** do nhà thầu xây dựng lập, thông thường giá dự thầu nhỏ hơn hoặc bằng giá mời thầu do chủ đầu tư đưa ra.
- + **Giá xét thầu:** do hội đồng xét thầu xác định trên cơ sở tập hợp giá của các hồ sơ dự thầu của các nhà thầu.

b2. Giá trúng thầu: là giá bỏ thầu của nhà thầu trúng thầu.

b3. Giá hợp đồng: là giá ghi trong hợp đồng ký kết giữa A và B sau khi đã thỏa thuận giao nhận thầu. Đây cũng chính là giá của tổ chức nhận thầu thắng cuộc trong quá trình đấu thầu và được chủ đầu tư thỏa thuận ký hợp đồng giao nhận thầu.

b4. Giá thỏa thuận: là giá thỏa thuận giữa A và B trên cơ sở của giá thị trường tự do, không theo một đơn giá quy định nào cả. Loại giá này không được áp dụng cho các công trình được đầu tư từ nguồn vốn ngân sách Nhà Nước, mà chỉ áp dụng cho thành phần kinh tế tư nhân.

b5. Giá giao khoán: thường áp dụng trong trường hợp nhà thầu khoán cho đội sản xuất hay cho công nhân thực hiện từng loại hạng mục công việc không thể cân đong đo đếm được.

1.2.3. MỘT SỐ ĐẶC ĐIỂM CỦA ĐỊNH GIÁ SẢN PHẨM XÂY DỰNG:

Việc định giá sản phẩm xây dựng có một số đặc điểm sau:

1. Giá cả sản phẩm xây dựng có tính cá biệt cao, vì các công trình xây dựng phụ thuộc nhiều vào điều kiện của địa điểm xây dựng, và chủng loại công trình xây dựng và vào các yếu cầu sử dụng khác nhau của các chủ đầu tư. Do đó, giá xây dựng không thể định trước hàng loạt cho các công trình toàn vẹn mà phải xác định cụ thể cho từng trường hợp theo đơn đặt hàng cụ thể.
2. Trong xây dựng người ta không thể định giá trước cho một công trình toàn vẹn, nhưng người ta có thể định giá cho từng loại công việc xây dựng, từng bộ phận hợp thành công trình thông qua đơn giá xây dựng.

Trên cơ sở đơn giá này người ta sẽ lập giá cho toàn thể công trình xây dựng. Trong xây dựng giá trị dự toán công tác xây lắp đóng vai trò giá cả sản phẩm của ngành công nghiệp xây dựng.

3. Quá trình hình thành giá xây dựng công trình thường kéo dài kể từ khi đấu thầu cho đến khi kết thúc xây dựng và bàn giao công trình, trải qua các điều chỉnh và đàm phán trung gian giữa bên giao thầu và bên nhận thầu xây dựng. Như vậy giá xây dựng một công trình nào đó đã được hình thành trước khi sản phẩm thực tế ra đời.
4. Chủ đầu tư đóng vai trò quyết định trong việc định giá công trình xây dựng.
5. Phụ thuộc vào các giai đoạn đầu tư, giá xây dựng công trình được biểu hiện bằng các tên gọi khác nhau, được tính toán theo các quy định khác nhau và được sử dụng với các mục đích khác nhau.
6. Trong nền kinh tế thị trường, Nhà Nước vẫn đóng vai trò quan trọng trong việc hình thành giá cả xây dựng, chủ yếu là đối với các công trình được đầu tư từ nguồn vốn ngân sách Nhà Nước.

Ở nước ta hiện nay vai trò quản lý giá xây dựng của Nhà Nước còn tương đối lớn, vì phần lớn các công trình xây dựng hiện nay được xây dựng từ nguồn vốn ngân sách Nhà Nước, và vì Nhà Nước còn phải đóng vai trò can thiệp và giá xây dựng các công trình của các chủ đầu tư nước ngoài để tránh thiệt hại chung cho đất nước.