





# THUYẾT MINH TÍNH CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG

(Kèm theo Quyết định số 306/QĐ-SXD ngày 09 tháng 12 năm 2015 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận về công bố chỉ số giá xây dựng tháng 11 năm 2015)



## I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Chỉ số giá xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng theo thời gian. Các chỉ số giá xây dựng trong Tập chỉ số giá xây dựng được xác định theo nhóm công trình thuộc 6 loại công trình xây dựng (công trình dân dụng, công trình công nghiệp, công trình giao thông, công trình thủy lợi, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình nông nghiệp và PTNT) và bao gồm các loại chỉ số sau :

- Chỉ số giá xây dựng công trình;
- Chỉ số giá phần xây dựng;
- Chỉ số giá xây dựng theo yếu tố chi phí 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;
- Chỉ số giá vật liệu xây dựng chủ yếu.

2. Các từ ngữ trong Tập chỉ số giá xây dựng này được hiểu như sau :

*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.

*Chỉ số giá phần xây dựng* là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí xây dựng của công trình theo thời gian.

*Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình* là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí vật liệu xây dựng trong chi phí trực tiếp của cơ cấu dự toán theo thời gian.

*Chỉ số giá nhân công xây dựng công trình* là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí nhân công trong chi phí trực tiếp của cơ cấu dự toán theo thời gian.

*Chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình* là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí máy thi công trong chi phí trực tiếp của cơ cấu dự toán theo thời gian.

*Thời điểm gốc* là thời điểm được chọn làm gốc để so sánh. Các cơ cấu chi phí xây dựng được xác định tại thời điểm này.

*Thời điểm so sánh* là thời điểm cần xác định các chỉ số giá so với thời điểm gốc hoặc so với thời điểm so sánh khác.

3. Chỉ số giá xây dựng công trình tại các Bảng "Chỉ số giá xây dựng công trình" đã tính toán đến sự biến động của các chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và một số khoản mục chi phí khác của chi phí đầu tư xây dựng công trình.

Các chỉ số giá xây dựng công trình này chưa xét đến sự biến động của chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có), chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường (nếu có), chi phí thuê tư vấn nước ngoài (nếu có), chi phí rà phá bom mìn và vật nổ, lãi vay trong thời gian xây dựng (đối với các dự án có sử dụng vốn vay), vốn lưu động ban đầu (đối với các dự án sản xuất, kinh doanh).



Khi sử dụng chỉ số giá xây dựng công trình làm cơ sở để xác định tổng mức đầu tư thì cần căn cứ vào tính chất, đặc điểm và yêu cầu cụ thể của dự án để tính bổ sung các khoản mục chi phí này cho phù hợp.

Chỉ số giá xây dựng công trình tại các Bảng "Chỉ số giá xây dựng công trình" đã tính đến sự biến động của chi phí trực tiếp (chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công xây dựng) và các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng

Trường hợp những công trình có xử lý nền móng đặc biệt, hoặc có kết cấu đặc biệt thì khi vận dụng chỉ số giá phần xây dựng vào việc tính toán cần có sự điều chỉnh bổ sung cho phù hợp.

Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình, chỉ số giá nhân công xây dựng công trình và chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình tại các Bảng "Chỉ số giá vật liệu, nhân công, máy thi công" đã tính đến sự biến động chi phí vật liệu xây dựng, chi phí nhân công xây dựng và chi phí máy thi công xây dựng trong chi phí trực tiếp.

Chỉ số giá của một số loại vật liệu xây dựng chủ yếu tại Bảng "*Chỉ số giá vật liệu xây dựng chủ yếu*" phản ánh mức độ biến động giá vật liệu xây dựng chủ yếu bình quân tháng theo Công bố giá vật liệu xây dựng chủ yếu của Sở Xây dựng so với giá vật liệu xây dựng chủ yếu bình quân năm 2011.

4. Các chỉ số giá xây dựng của tháng 11 năm 2015 đã được tính toán điều chỉnh chi phí nhân công, máy thi công, các chi phí khác trong dự toán xây dựng công trình theo mức lương theo quyết định 34/2015/QĐ-UBND tỉnh Ninh Thuận ngày 23/6/2015 về việc: "Công bố đơn giá nhân công trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận".

5. Các chỉ số giá xây dựng trong tập chỉ số giá xây dựng được xác định theo phương pháp thống kê, tính toán từ các số liệu thực tế thu thập của các dự án đầu tư xây dựng công trình đã và đang xây dựng tại địa phương. Các công trình lựa chọn để tính toán là các công trình xây dựng mới, có tính năng phục vụ phù hợp với phân loại công trình, được xây dựng theo quy trình công nghệ thi công phổ biến, sử dụng các loại vật liệu xây dựng thông dụng hiện có trên thị trường.

Các chỉ số giá xây dựng này được xác định trên cơ sở cơ cấu tỷ trọng các khoản mục chi phí xây dựng của công trình tại thời điểm năm 2011 (gọi tắt là cơ cấu chi phí năm 2011). Giá xây dựng công trình tính tại năm 2011 được lấy làm gốc (được quy định là 100%) và giá của các thời kỳ khác được biểu thị bằng tỷ lệ phần trăm (%) so với giá thời kỳ gốc.

6. Việc xác định mức độ trượt giá bình quân ( $I_{XDCTbq}$ ) để tính toán chi phí dự phòng trong tổng mức đầu tư hay dự toán của công trình được thực hiện bằng cách tính bình quân các chỉ số giá xây dựng liên hoàn theo loại công trình của tối thiểu 3 thời kỳ gần nhất so với thời điểm tính toán.

Các chỉ số giá xây dựng liên hoàn là chỉ số giá xây dựng được tính bằng cách lấy chỉ số giá của thời kỳ sau chia cho chỉ số giá xây dựng của thời kỳ trước.

7. Đối với công trình chưa có trong danh mục Chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng công bố thì chủ đầu tư tổ chức xác định các chỉ số giá cho công trình đó và quyết định việc áp dụng. Riêng chỉ số giá xây dựng để điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng thì phải có ý kiến thỏa thuận của Sở Xây dựng trước khi áp dụng.

8. Chủ đầu tư chịu hoàn toàn trách nhiệm khi sử dụng chỉ số giá xây dựng công bố tại Quyết định này, chịu trách nhiệm quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/03/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình và theo đúng các quy định hiện hành.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc các Sở Ngành, các chủ đầu tư, nhà thầu có trách nhiệm phản ánh về Phòng Quản lý hoạt động Xây dựng - Sở Xây dựng để được hướng dẫn theo thẩm quyền./.

ĐA X.  
XÂY  
H NIN

**Bảng 1. CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**  
(NĂM 2011 = 100)

Đơn vị tính : %

STT	Loại công trình	Tháng 11 năm 2015
<b>I</b>	<b>CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG</b>	
1	Công trình nhà ở	115,38
2	Công trình giáo dục	117,01
3	Công trình văn hóa	109,19
4	Công trình trụ sở cơ quan, văn phòng	112,48
5	Công trình y tế	107,00
6	Công trình khách sạn	111,04
<b>II</b>	<b>CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP</b>	
1	Công trình năng lượng	
	- Đường dây	116,38
	- Trạm biến áp	106,90
2	Công trình nhà máy may	112,10
<b>III</b>	<b>CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG</b>	
1	Công trình đường bộ	
	- Đường bê tông xi măng	113,16
	- Đường nhựa asphan, đường thâm nhập nhựa, đường láng nhựa	117,21
2	Công trình cầu, hầm	
	- Cầu, cống bê tông xi măng	102,46
<b>IV</b>	<b>CÔNG TRÌNH THỦY LỢI</b>	
1	Đập bê tông	113,75
2	Kênh bê tông xi măng	110,88
3	Tường chắn bê tông cốt thép	114,68
<b>V</b>	<b>CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>	
1	Công trình mạng cấp nước	122,81
2	Công trình mạng thoát nước	119,44
3	Công trình xử lý nước thải	115,86

**Bảng 2. CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG**  
(NĂM 2011 = 100)

Đơn vị tính : %

STT	Loại công trình	Tháng 11 năm 2015
<b>I</b>	<b>CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG</b>	
1	Công trình nhà ở	118,58
2	Công trình giáo dục	120,53
3	Công trình văn hóa	110,90
4	Công trình trụ sở cơ quan, văn phòng	115,00
5	Công trình y tế	108,35
6	Công trình khách sạn	113,33
<b>II</b>	<b>CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP</b>	
1	Công trình năng lượng	
	- Đường dây	119,49
	- Trạm biến áp	109,21
2	Công trình nhà máy may	113,06
<b>III</b>	<b>CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG</b>	
1	Công trình đường bộ	
	- Đường bê tông xi măng	115,59
	- Đường nhựa asphan, đường thâm nhập nhựa, đường láng nhựa	120,13
2	Công trình cầu, hầm	
	- Cầu, cống bê tông xi măng	102,82
<b>IV</b>	<b>CÔNG TRÌNH THỦY LỢI</b>	
1	Đập bê tông	117,49
2	Kênh bê tông xi măng	111,77
3	Tường chắn bê tông cốt thép	115,79
<b>V</b>	<b>CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>	
1	Công trình mạng cấp nước	127,09
2	Công trình mạng thoát nước	123,07
3	Công trình xử lý nước thải	118,76

H.C.N.V  
SỞ  
DỰNG  
H THỦ

**Bảng 3. CHỈ SỐ GIÁ VẬT LIỆU, NHÂN CÔNG, MÁY THI CÔNG**  
(NĂM 2011 = 100)

Đơn vị tính : %

STT	Loại công trình	Tháng 11 năm 2015		
		Vật liệu	Nhân công	Máy TC
<b>I</b>	<b>CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG</b>			
1	Công trình nhà ở	107,53	135,70	113,08
2	Công trình giáo dục	108,05	135,70	113,08
3	Công trình văn hóa	102,61	135,70	113,08
4	Công trình trụ sở cơ quan, văn phòng	108,05	135,70	113,08
5	Công trình y tế	100,04	135,70	113,08
6	Công trình khách sạn	99,42	135,70	113,08
<b>II</b>	<b>CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP</b>			
1	Công trình năng lượng			
	- Đường dây	107,42	135,70	113,08
	- Trạm biến áp	104,94	135,70	113,08
2	Công trình nhà máy may	105,16	135,70	113,08
<b>III</b>	<b>CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG</b>			
1	Công trình đường bộ			
	- Đường bê tông xi măng	112,95	135,70	113,08
	- Đường nhựa asphan, đường thâm nhập nhựa, đường láng nhựa	104,85	135,70	113,08
2	Công trình cầu, hầm			
	- Cầu, cống bê tông xi măng	93,18	135,70	113,08
<b>IV</b>	<b>CÔNG TRÌNH THỦY LỢI</b>			
1	Đập bê tông	102,59	135,70	113,08
2	Kênh bê tông xi măng	99,16	135,70	113,08
3	Tường chắn bê tông cốt thép	105,28	135,70	113,08
<b>V</b>	<b>CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b>			
1	Công trình mạng cấp nước	113,29	135,70	113,08
2	Công trình mạng thoát nước	107,27	135,70	113,08
3	Công trình xử lý nước thải	102,39	135,70	113,08



**Bảng 4. CHỈ SỐ GIÁ VẬT LIỆU XÂY DỰNG CHỦ YẾU**  
(NĂM 2011 = 100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại vật liệu	Tháng 11 năm 2015
1	Xi măng	113,09
2	Cát xây dựng	267,73
3	Đá xây dựng	101,57
4	Gạch xây	124,16
5	Gỗ xây dựng	100,00
6	Thép xây dựng	84,30
7	Nhựa đường	95,85
8	Gạch lát	142,77
9	Vật liệu tấm lợp, bao che	92,98
10	Kính xây dựng	112,07
11	Sơn và vật liệu sơn	107,46
12	Vật tư ngành điện	108,15
13	Vật tư đường ống nước	113,37
14	Bê tông thương phẩm	129,23
15	Dầu diesel	69,64
16	Xăng	90,33

