

CHUYÊN ĐỀ:

**LẬP – THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
LẬP – THẨM ĐỊNH THIẾT KẾ, TỔNG DỰ
TOÁN,
DỰ TOÁN XÂY DỰNG**

PGS. TS. Nguyễn Văn Hiệp
Phó Giám đốc Sở Xây dựng TP.HCM

2006

I. NHỮNG VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN:

I.1. DỰ ÁN ĐẦU TƯ (TKCS – DỰ ÁN – TỔNG MỨC ĐẦU TƯ):

Luật Xây dựng; Luật Đầu tư; Luật Đấu thầu.

NĐ 16/2005/NĐ-CP ngày 7/02/2005 về QL DA ĐTXD CT (sắp đổi).

NĐ 90/2006/NĐ-CP ngày 6/9/2006 về hướng dẫn Luật Nhà ở

NĐ 111/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 về hướng dẫn Luật Đấu thầu

NĐ 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 về sửa đổi bổ sung NĐ 16/2005

NĐ 77/CP ngày 18/6/1997 của Chính phủ về Quy chế đầu tư theo hợp đồng BOT cho đầu tư trong nước.

TT 05/2006/TT-BXD ngày 1/11/2006 của BXD hướng dẫn một số điều NĐ 90/2006/NĐCP

TT 12/BKH/QLĐT ngày 27/8/1997 của Bộ KHĐT hướng dẫn thi hành NĐ 77.

TT 06/BXD-CSXD ngày 25/9/1997 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thi hành NĐ 77.

TT 08/2003/TT-BXD ngày 19/7/2003 của BXD về hướng dẫn nội dung và quản lý HĐ EPC.

TT 03/200/TT-BTC ngày 18/7/2003 của Bộ KHĐT về giám sát, đánh giá đầu tư.

TT 69/2003/TT-BTC ngày 18/7/2003 của BTC về hướng dẫn QL và sử dụng chi phí GS – ĐG ĐT.

CT 28/2003/CT-UB ngày 23/12/2003 của UBND TP về công tác GS – ĐG ĐT.

TT 10/2000/TT-BXD ngày 8/8/2000 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập ĐTM.

TT 490/TT-KHCNMT ngày 29/4/1998 của Bộ KHCNMT về ĐTM.

Văn bản 2020 ngày 27/01/2005 hướng dẫn thẩm định TKCS các DAĐT.

I.2. THẨM ĐỊNH TK – TỔNG DỰ TOÁN – DỰ TOÁN:

NĐ 16/2005/NĐ-CP ngày 7/2/2005 của Chính phủ.

NĐ 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về QL CLCTXD.

TT 04/2005/TT-BXD ngày 01/04/2005 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập và quản lý chi phí dự án ĐTXD CT.

TT 16/2005/TT-BXD ngày 13/10/2005 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn điều chỉnh dự toán, tổng dự toán CT.

TT 08/2005/TT-BXD ngày 06/05/2005 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn nội dung lập, thẩm định, phê duyệt dự án và xử lý chuyển tiếp.

QĐ 109/2005/QĐ-UB ngày 20/6/2005 của UBND TP về công tác quản lý các dự án ĐT trong nước.

II. VỀ LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ:

II.1. NGUYÊN LÝ:

Làm đúng, làm tốt ngay từ đầu để đánh giá hiệu quả kinh tế xã hội.

Trong các phương án bất lợi, chọn phương án bất lợi ít nhất.

Trong các phương án có lợi, chọn phương án có lợi nhiều nhất.

Giải quyết tốt mâu thuẫn đô thị trật tự, hiện đại – hợp lòng dân.

Nhà ở riêng lẻ không cần lập dự án đầu tư.

Yêu cầu:

Phù hợp quy hoạch phát triển KTXH, ngành, QHXD.

Có phương án thiết kế và công nghệ phù hợp.

An toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, PCCC, MT.

Hiệu quả KT – XH.

II.2. DỰ ÁN ĐẦU TƯ:

Phân theo nhóm (A, B, C) theo hướng tăng giá trị cận trên

Phân theo nguồn vốn (ngân sách, có tính chất ngân sách, khác).

BCĐT (Quốc hội)

Dự án ĐT.

BCKT (tôn giáo, quy mô nhỏ là 7 tỉ).

Nội dung BCĐT, DAĐT, BC KT – KT (NĐ 16, 112 và TT 08).

DAĐT: **Thuyết minh**

TKCS: - Thuyết minh
- Các bản vẽ

BC KT – KT: **Thuyết minh**

BVTC (và DT !!) chính là TKCS.

Nội dung TKCS (NĐ 112): đủ để thể hiện giải pháp Thiết kế, xác định được TMĐT và triển khai các bước tiếp theo, theo hướng đơn giản hơn:

Vấn đề QH, mật độ XD, hệ số SDD: Sở QH-KT.

Vấn đề kết nối hạ tầng kỹ thuật: Sở GTCC.

Vấn đề TKĐT (trực chính, thi tuyển): còn rỗi.

Vấn đề cao độ san nền: Sở QH-KT.

Vấn đề suất đầu tư: Bộ XD, Sở XD.

Vấn đề ĐTM; An ninh - Quốc phòng: Cần thỏa thuận trước.

Dự án vốn ODA: phải có kế hoạch đảm bảo kịp thời vốn đối ứng.

Nội dung Báo cáo đầu tư: Cần thuyết minh

Sự cần thiết.

Quy mô, hình thức đầu tư.

Phân tích, lựa chọn công nghệ, sơ bộ về TMĐT.

Phương án huy động vốn, khả năng hoàn vốn và trả nợ.

Tính toán sơ bộ hiệu quả đầu tư.

(Xác định chi phí xây dựng phải phù hợp định mức, chỉ tiêu KTKT đã ban hành và hướng dẫn áp dụng)

Nội dung Dự án đầu tư: Cần thuyết minh

Mục tiêu, địa điểm, quy mô, công suất, công nghệ.

Các giải pháp KT-KT, vốn, TMĐT.

CĐT, hình thức quản lý dự án, hình thức đầu tư, trung gian.

Hiệu quả, PCCC, nổ, ĐTM.

Nội dung Thiết kế cơ sở: Thuyết minh và các bản vẽ

Giải pháp kiến trúc; kích thước, kết cấu chính.

MB, MC, MĐ; các giải pháp kỹ thuật.

Giải pháp xây dựng, công nghệ, thiết bị.

III. CHỦ ĐẦU TƯ:

Vốn ngân sách: là người sử dụng, quản lý công trình về sau, do người quyết định đầu tư chỉ định – Nhà nước quản lý toàn bộ.

Nếu CĐT không đủ năng lực, tìm CĐT khác (vẫn phải có đại diện CSD) hay thuê TVQLDA.

Có TVQLDA, CĐT vẫn phải tổ chức kiểm tra.

Vốn tín dụng: là người vay – Nhà nước quản lý về chủ trương và quy mô.

Vốn khác: là chủ sở hữu vốn hay người đại diện theo pháp luật.

Vốn hỗn hợp: là các thành viên quyết định.

Các dự án thành phần: nếu vận hành độc lập thì quản lý như dự án độc lập.

IV. CÁC BƯỚC THIẾT KẾ:

1 bước: BC KT – KT (TKCS TKBVTC).

2 bước: DAĐT (TKCS -> TKBVTC)

3 bước: BCĐT (TKCS -> TKKT -> TKBVTC): cấp đặc biệt, cấp I mà địa chất phức tạp.

Các bước thiết kế phải nêu rõ từ đầu trong DAĐT và được duyệt trong quyết định đầu tư.

V. THẨM ĐỊNH DẠĐT (THUYẾT MINH VÀ TKCS):

V.1. THẨM ĐỊNH DẠĐT

HĐTĐNN: DA Quốc hội thông qua, hay TT yêu cầu; khi các Bộ liên quan đã thẩm định chuyên ngành.

Bộ trưởng các Bộ hay **tương đương**.

UBND TP: DA vốn ngân sách, khi các Bộ (Sở) liên quan đã có ý kiến.

Người có thẩm quyền quyết định ĐT (HĐQT...): DA vốn khác.

AN – QP: Quy định riêng.

V.2. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH DẠĐT:

Sự phù hợp đối với QH (các loại).

Thẩm định các nội dung của DẠĐT.

Sự phù hợp của BCĐT đã duyệt – nếu phải lập BCĐT.

Tồn tại:

Thẩm định sai: chưa quy rõ trách nhiệm

Số liệu dự án không chính xác

Tính toán thu hồi vốn sai so với thực tế

V.3. THẨM QUYỀN QUYẾT ĐỊNH ĐT (NĐ 16/2005/NĐ-CP):

Thủ tướng (QH thông qua, cho phép ĐT).

Vốn ngân sách: Bộ trưởng, Chủ tịch UBND TP (A, B, C) – có thể ủy quyền Chủ tịch UBND quận, huyện, phường. Xã (thông qua HĐND cùng cấp).

Vốn khác: CĐT quản lý và chịu trách nhiệm.

QĐ 109 của UBND TP: Phân cấp mạnh hơn.

V.4. VẤN ĐỀ TKCS:

Cấp thẩm định:

4 Bộ có chuyên ngành xây dựng (A)

4 Sở có chuyên ngành xây dựng (B, C)

B,C qua nhiều địa phương: Bộ thẩm định.

QĐ 109 (Sở Bưu chính – Viễn thông)

Nội dung thẩm định (Văn bản 2200/BXD-KSTK):

Sự phù hợp đối với QH, quy mô, công nghệ, công suất; cấp CT, các số liệu trong TK, QC, TC, chỉ tiêu KT-KT.

Sự phù hợp đối với phương án KT-KT (nếu có)

Sự phù hợp của các giải pháp TK.

Năng lực thực hiện của đơn vị và cá nhân.

VI. ĐIỀU CHỈNH DAĐT:

Xuất hiện yếu tố bất khả kháng do thiên tai, chiến tranh.

Xuất hiện yếu tố mới, có hiệu quả cao hơn.

QH phải thay đổi có ảnh hưởng đến DA.

Nếu không đổi TMĐT, quy mô, mục tiêu, TKCS: CĐT quyết định.

Nếu có: trình lại người có thẩm quyền quyết định ĐT – thẩm định lại.

VII. VỀ THẨM ĐỊNH TK – TDT – DT:

CĐT tự tổ chức thực hiện, không có năng lực thì nhờ tư vấn thẩm tra, cho các bước TK sau khi DA được duyệt.

Nội dung thẩm định (điều 16 – NĐ 16 và TT08).

Thiết kế: Sự phù hợp bước TK trước
Sự tuân thủ QC – TC
Sự an toàn của công trình (lãng phí ?!)
Sự hợp lý dây chuyền thiết bị, công nghệ.
Bảo vệ môi trường, PCCC, nổ.

TDT – DT: Sự phù hợp về khối lượng với TK
Sự đúng đắn của định mức, đơn giá, các chi phí khác.

Nguyên tắc: $TMĐT \leq TDT \leq (DT)$

Giá trị thanh toán \leq Giá gói thầu

Trước đó, năng lực tư vấn phải được khẳng định, theo quy định.

VIII. NGUYÊN TẮC LẬP VÀ QUẢN LÝ CHI PHÍ

ĐT XD:

VIII.1. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ (TMĐT)

Là chi phí tối đa, xác định khi DADT được duyệt.

Gồm XD, TB, ĐBGTM, TĐC, QLDA, CP khác, DPP.

XD: XD, phá dỡ, san lấp, công trình tạm phục vụ thi công.

TB: TB và công nghệ; đào tạo, CGCN, vận chuyển, lưu kho, bảo quản, thuế, bảo hiểm thiết bị, lắp đặt, hiệu chỉnh.

ĐBGTM, TĐC: cả chi phí ĐBGTM, sử dụng đất, đầu tư hạ tầng.

CP QLDA và chi phí khác: lập DA, chi phí thực hiện ĐBGTM của CĐT; QL chung, đấu thầu, GS, CNSPHVCLCTXD, kiểm định, nghiệm thu, quyết toán, quy đổi vốn đầu tư, thi KT, KS, TK, lãi vay, lệ phí, chi phí thẩm định, quan trắc biến dạng, vốn lưu động ban đầu cho sản xuất, năng lượng, nguyên liệu (thủ không tải), bảo hiểm, kiểm toán (= (10 - 15)% (XD + TB)).

DPP: Dự trù cho phát sinh, các yếu tố trượt giá và những công việc chưa lường trước được (15% tổng các chi phí).

TMĐT còn có thể xác định theo suất vốn đầu tư hay theo những DA tương tự.

VIII. 2. TỔNG DỰ TOÁN:

Được xác định ở bước thiết kế kỹ thuật (đối với thiết kế 3 bước)

thiết kế BVTC (đối với TK 2 bước; 1 bước)

Không bao gồm chi phí ĐBGPMB, TĐC, thuê đất trong thời gian XD, đầu tư HTKT, vốn lưu động ban đầu cho sản xuất.

Là sự cộng số học những dự toán các công trình, hạng mục công trình.

Tổng chi phí được lập dự toán chi hay tính theo định mức (%) đã ban hành.

Gồm cả chi phí đăng kiểm quốc tế; chạy thử và những chi phí khác (nếu có).

Có những chi phí chưa quy định hay chưa tính được ngay thì tạm tính.

Đương nhiên: không được tính trùng.

VIII.3. DỰ TOÁN:

CĐT được quyền cung cấp vật liệu cho công trình của mình.

Trực tiếp phí khác (15% (A+B+C)) gồm cả bơm nước, vét bùn, thí nghiệm vật liệu, di chuyển thiết bị, an toàn lao động, bảo vệ môi trường.

Chi phí chung: quản lý, điều hành công trường của DN XD; phục vụ công nhân, phục vụ thi công. Tính bằng %.

Thu nhập chịu thuế tính trước: tính bằng % của chi phí trực tiếp và chi phí chung.

Chi phí XD gồm chi phí trực tiếp, chi phí chung, TNCTTT, VAT.

Chi phí XD nhà tạm ở hiện trường bằng 1% chi phí XD, tính thành khoản riêng.

Chi phí khác của dự toán: tính thành khoản riêng (thi KT, lập định mức mới...).

Chi phí dự phòng: 10% (A, B); 5% (C).

IX. VẤN ĐỀ NĂNG LỰC TỔ CHỨC TƯ VẤN:

IX.1. VẤN ĐỀ PHÂN HẠNG (I, II): Tự phân hạng

IX.2. VẤN ĐỀ NĂNG LỰC (NĐ 16, 8, TT 12)

XI.3. VẤN ĐỀ CCHN (QĐ 12, 15)

X. NHỮNG VẤN ĐỀ CÒN BẤT CẬP, TỒN TẠI KHI LẬP

DAĐT, THẨM ĐỊNH: Chất đầu tư còn thấp, chưa chuẩn, chưa chi tiết.

Không tính chi phí lập DA cho chi phí GPMB.

Tư vấn thiếu tầm nhìn, không chuyên, ôm việc.

“Hội đồng thẩm định” địa phương hoạt động yếu; chưa rõ trách nhiệm.

QH chưa phủ kín, QH vùng chưa có.

Giá thiết bị, công nghệ khó xác định chính xác, chưa có cách kiểm tra chiết khấu trong giá.

Chưa tính chi phí cho TKCS trong DAĐT

XI. NHỮNG VẤN ĐỀ BẤT CẬP, TỒN TẠI KHI THẨM ĐỊNH TK – TDT – DT:

Chưa lập dự toán, theo thông lệ khu vực và thế giới và cách lập TDT – DT hiện không chính xác.

Chưa có DN riêng về QS – trách nhiệm tư vấn lập dự toán.

Báo giá vật liệu còn ẩn tàng chiết khấu cao, cả vật liệu cơ bản, lẫn thiết bị.

Đơn vị thiết kế quá an toàn, hay thiết kế “bán đấu” trong khi cơ chế chế tài tranh luận trong thẩm tra chưa có.

Năng lực của tư vấn thẩm tra chưa được quy định.

Tiêu chuẩn TK chưa có đầy đủ.

Việc không cho phép chỉ định nhà sản xuất vật liệu, vật tư và thiết bị XD công trình, nên khó duyệt TDT – DT và nghiệm thu.

Thiếu nhiều định mức cho vật liệu mới, công nghệ mới.

Quy định quản lý TDT – DT còn quá cứng.

XII. NHỮNG VÍ DỤ VỀ “THẤT THOÁT – LÃNG PHÍ”

TRONG ĐT – XD:

XII.1. ĐT – XD:

34 nhà máy đường (đầu tư sai địa điểm, quy mô, công nghệ)

Hệ thống nhà máy xi măng lò đứng đầu tư sai địa điểm, quy mô, công nghệ

Đường Đông Tây – Hàm Thủ Thiêm (QH chậm)

Hàng loạt chợ 2 tầng (Văn Thánh, Gò Vấp...)

Đầu tư “khép kín” (BCVT, cầu, đường, điện, CTN, rác, cây xanh...)

Quy định thời gian thực hiện quá “gắt”, không khả thi.

Chủ đầu tư không rành thủ tục, nghiệp vụ, không đủ năng lực.

Chọn tư vấn không đủ năng lực.

XII.2. TK – TDT – DT:

Bộ tượng ĐBP, Hoàng Quốc Việt, Khí Điện Đạm Phú Mỹ, Khí hòa lỏng Dinh Cô Saigon Coop (Q.7), Trường Tân Phong (Q.7), Trường BC – CKN (Q.7), Huyện ủy và UBND Huyện Nhà Bè, Mẫu Giáo Vườn Hồng (Q.2), Bến Xe Miền Đông (Bình Thạnh), Trường Nguyễn Thị Định (Q.8), Bệnh viện Thị xã Long Xuyên, Bệnh viện Vĩnh Long (Vấn đề nền đất chưa cố kết – lỗi tư vấn thiết kế)

Nhà thi đấu Phú Thọ (Q.11)

Siêu thị Sài Gòn (Q.10)

Hợp đồng Điều chỉnh giá (Lô C – Chung cư Phạm Viết Chánh)

Chung cư 14A Lạc Long Quân, Q.11

Bệnh viện Cần Thơ

Chung cư Thanh Tân

Báo giá VLXD hàng tháng

Chào giá thiết bị – Hóa đơn, Báo giá

Tư vấn không đủ năng lực.

XII.3. NGHIỆM THU, BẢO HÀNH, BẢO TRÌ:

Chất lượng không đạt, sửa lại, vẫn nghiệm thu 100%.

Công trình giao thông: dễ không đạt chất lượng, vẫn được nghiệm thu (đường vào cầu, độ phẳng của đường, nắp ga, độ dốc và chất lượng ống thoát nước...).

Nhà máy Couroir (Củ Chi).

Công trình xây dựng: hoàn thiện kém

Chi phí bảo trì: khó có đủ !

Chợ đầu mối Tam Bình.

Nạo vét (khối lượng): ngập nước, triều cường !

Luật Nhà ở: tăng thời gian bảo hành chung cư cao tầng.

Đấu thầu chân gỗ – vấn đề bán thầu.

Vấn đề “Chứng nhận sự phù hợp về CLCTXD”

XIII. VẤN ĐỀ VỀ TỔNG THẦU:

XIII.1. DẠNG BÌNH THƯỜNG:

Tổng thầu thiết kế

Tổng thầu thi công

Tổng thầu thiết kế – thi công

Tổng thầu EPC: khuyến khích

Tổng thầu CKTT: (Turnkey)

Các lưu ý: Giám sát vẫn là của CĐT chọn.

XIII.2. DAĐT HÌNH THỨC KHÁC: DN SẼ LÀ CĐT, ĐƯỢC CẤP GPĐT:

BOT: kinh doanh có thu phí, có thời hạn, sau đó chuyển giao: **Hạ tầng**

BTO: không kinh doanh: **Hạ tầng**

BOO: kinh doanh có thu phí, sau đó khai thác luôn: **Hạ tầng**

Cơ quan Nhà nước ký hợp đồng: là Bộ trưởng, Chủ tịch UBND TP.

Danh mục kêu gọi đầu tư: 6 tháng / lần.

BCĐT đã được duyệt.

Có thể đấu thầu chọn CĐT.

BT: Xây dựng, chuyển giao và nhận dự án khác để thu hồi lại vốn hạ tầng.

XIII.3. ODA:

Tùy chính sách của quốc gia viện trợ, cho vay ưu đãi.

Vấn đề vốn đối ứng: phải đảm bảo.

Có nhiều quy định về thẩm định, phê duyệt, thanh toán.

Phải tuân thủ chặt chẽ quy định của FIDIC.

XIV. ĐỔI MỚI CƠ CHẾ QL CHI PHÍ ĐTXD CÔNG TRÌNH:

XIV.1. KHUYẾT ĐIỂM VÀ TỒN TẠI CỦA VIỆC QLCPĐTXD HIỆN NAY:

Quy định về lập, QL chi phí còn phức tạp (định mức chi phí, dự toán chi tiết)

Tuy nhiên QLCP của các chủ thể chưa rõ, kể cả CĐT, kho bạc; không tạo sự chủ động cho CĐT nhà thầu;

Hiệu quả QLCP chưa cao, chưa bình đẳng trong việc định giá XD và thanh toán giữa các bên liên quan.

Hiệu quả ĐTXD không cao; năng suất giảm; thu nhập thấp; lạm phí và thất thoát kéo dài.

Không xác định được khi có công nghệ mới, VL mới, thiết bị mới, nghề mới !

Không lợi cho hội nhập kinh tế quốc tế.

XIV.2. NGUYÊN TẮC ĐỔI MỚI:

Phù hợp nền kinh tế thị trường và phù hợp thông lệ quốc tế và khu vực.

Giảm dần sự can thiệp của nhà nước

Tạo sự chủ động cho các chủ thể tham gia HĐXD

Quy định rõ trách nhiệm của các chủ thể: lấy chế tài, bất thường thiệt hại và hiệu quả ĐTXD làm thước đo.

Lấy hiệu quả ĐTXDCT làm thước đo.

XIV.3. NỘI DUNG ĐỔI MỚI :

Nhà nước quản lý TMĐT, đối với công trình vốn NS. Các vốn khác (có tính chất NS) CĐT tự quyết định luôn trên cơ sở hiệu quả kinh tế.

TMĐT được tính đúng, tính đủ; có tính đến yếu tố trượt giá, theo độ dài XD; xác định dạng tổng hợp, nhưng nhiều chi tiết.

Dự toán: Tổng hợp, đơn giản. Do những tổ chức TV chuyên nghiệp, KS định giá lập – làm cơ sở xác định giá gói thầu và quản lý chi phí.

Chuyển từ định giá XD theo khu vực, mang tính bình quân, sang định giá XD theo công trình và yếu tố khách quan của thị trường.

NN không công bố giá VL định kỳ nữa ! CĐT có trách nhiệm kiểm tra tính đúng đắn, thực tế của nó.

Chi phí nhân công phải đủ tái tạo sức lao động và tích lũy; tiến dần đến ngang bằng tiền lương CN khu vực.

Giá ca máy được xác định theo giá thuê trên thị trường

Chi phí tư vấn (các loại) tiếp cận thông lệ khu vực và quốc tế; kiểm tra, kiểm soát được bằng hệ thống kiểm toán, ngân hàng, thuế.

Để tính cho tất cả các loại tổng thầu, nhất là EPC và CKTT.

Quy định rõ về trách nhiệm quyết toán HĐ, quyết toán vốn XD

Đổi mới chương trình đào tạo ở các trường đại học, cao đẳng (lập dự toán, lập chi phí, kiểm toán, KS định giá XD (Q.5))