

Phụ lục IV

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ CÔNG TÁC XÂY DỰNG VÀ GIÁ NHÓM CÔNG TÁC XÂY DỰNG

(Kèm theo Thông tư số 36/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

1. Quy định chung

1.1. Giá công tác xây dựng được xác định cho công tác xây dựng trên cơ sở định mức dự toán công tác xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng (gồm giá vật liệu xây dựng, giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công) và các yếu tố chi phí cần thiết khác hoặc được xác định trên cơ sở báo giá của đơn vị thi công, nhà sản xuất, nhà cung cấp hoặc theo giá tương tự ở các công trình đã thực hiện hoặc đang thực hiện.

1.2. Giá nhóm công tác xây dựng được xác định trên cơ sở tổng hợp giá của các công tác xây dựng.

1.3. Phụ lục này hướng dẫn phương pháp xác định giá công tác xây dựng trên cơ sở định mức dự toán công tác xây dựng và giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng tại khoản 2 Phụ lục này; hướng dẫn phương pháp xác định giá nhóm công tác xây dựng tại khoản 3 Phụ lục này.

1.4. Trường hợp giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình được xác định trên cơ sở giá nhóm công tác xây dựng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 22 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP thì thực hiện theo hướng dẫn tại khoản 3 Phụ lục này.

2. Phương pháp xác định giá công tác xây dựng

2.1. Cơ sở xác định giá công tác xây dựng

- Định mức dự toán tương ứng với công tác xây dựng;
- Giá vật liệu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) đến hiện trường công trình;
- Giá nhân công xây dựng của công trình;
- Giá ca máy và thiết bị thi công của công trình (hoặc giá thuê máy và thiết bị thi công).

2.2. Xác định các thành phần chi phí trong giá công tác xây dựng

2.2.1. Xác định chi phí vật liệu (VL)

2.2.1.1. Chi phí vật liệu được xác định theo công thức

$$VL = \sum_{i=1}^n (V_i \times G_i^{vl}) \times (1 + K^{vl}) \quad (4.1)$$

Trong đó:

- V_i : lượng hao phí vật liệu chủ yếu thứ i ($i = 1 \div n$) tính cho một đơn vị khối lượng công tác xây dựng trong định mức dự toán;

- G_i^{vl} : giá của một đơn vị vật liệu thứ i ($i = 1 \div n$) được xác định đảm bảo nguyên tắc:

+ Phù hợp với tiêu chuẩn kỹ thuật, chất lượng vật liệu, yêu cầu sử dụng vật liệu của công trình, dự án;

+ Phù hợp với nhu cầu, kế hoạch dự kiến sử dụng vật liệu của công trình về tiến độ, khối lượng cung cấp; thời điểm lập, mặt bằng giá thị trường tại nơi xây dựng công trình và được tính đến hiện trường công trình theo hướng dẫn tại tiết 2.2.1.2 Phụ lục này.

- K^{VL} : hệ số tính chi phí vật liệu khác (nếu có) so với tổng chi phí vật liệu chủ yếu xác định trong định mức dự toán.

Giá vật liệu được xác định trên cơ sở xem xét, đánh giá từ các nguồn thông tin cơ sở dữ liệu trên Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng, công bố giá của địa phương, báo giá của nhà cung cấp, sản xuất trên thị trường, dữ liệu giá, chi phí của công trình tương tự (nếu có) để lựa chọn giá hoặc tính toán giá bình quân làm cơ sở xác định giá xây dựng công trình, bảo đảm phù hợp với tiêu chuẩn, chỉ dẫn kỹ thuật, xuất xứ, yêu cầu chất lượng của công trình và giá thị trường. Đối với vật tư nhập khẩu được tham khảo thông tin giá thị trường quốc tế (nếu có). Trường hợp không có giá từ các nguồn thông tin hoặc có nhưng không phù hợp, chủ đầu tư được thuê tổ chức thẩm định giá có năng lực, kinh nghiệm để xác định giá cho dự án, công trình theo quy định của pháp luật về giá.

2.2.1.2. Phương pháp xác định giá vật liệu đến hiện trường công trình (G^{vl})

Trường hợp giá vật liệu chưa bao gồm chi phí vận chuyển đến hiện trường thì xác định giá vật liệu đến hiện trường công trình theo công thức sau:

$$G^{vl} = G^{ng} + C^{v/c} + C^{bx} + C^{vcnb} + C^{hh} \quad (4.2)$$

Trong đó:

- G^{ng} : là giá vật liệu tại nguồn cung cấp;

- $C^{v/c}$: chi phí vận chuyển đến công trình (bao gồm cả chi phí trung chuyển, bốc xếp để trung chuyển và hao hụt trung chuyển (nếu có));

- C^{bx} : chi phí bốc xếp (bao gồm cả chi phí bốc lên, xếp xuống) (nếu có);

- C^{vcnb} : chi phí vận chuyển nội bộ trong công trình (nếu có);

- C^{hh} : chi phí hao hụt bảo quản tại hiện trường công trình (nếu có).

Bảng tính giá vật liệu đến hiện trường công trình được tổng hợp theo hướng dẫn tại Bảng 4.1 Phụ lục này. Trong đó, chi phí vận chuyển đến công trình xác

định trên cơ sở phương án vận chuyên (cự ly, cấp đường vận chuyên, loại, tải trọng phương tiện vận chuyên) phù hợp với tiến độ thi công xây dựng và cước vận chuyên, định mức vận chuyên, giá dịch vụ vận chuyên.

Bảng 4.1: BẢNG TÍNH GIÁ VẬT LIỆU ĐẾN HIỆN TRƯỜNG CÔNG TRÌNH

Dự án:.....

Công trình:.....

Đơn vị tính: ...

STT	Loại vật liệu	Đơn vị tính	Giá vật liệu đến công trình			Chi phí vận chuyển nội bộ công trình (nếu có)	Chi phí hao hụt bảo quản tại hiện trường công trình (nếu có)	Giá vật liệu đến hiện trường công trình
			Giá tại nguồn cung cấp	Chi phí vận chuyển đến công trình (nếu có)	Chi phí bốc xếp (nếu có)			
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9] = [4]+[5]+[6] + [7]+[8]
1								
2								
...								

2.2.2. Xác định chi phí nhân công (NC)

Chi phí nhân công được xác định theo công thức:

$$NC = \sum_{i=1}^n (N_i \times G_i^{nc}) \quad (4.3)$$

Trong đó:

- N_i : hao phí lao động tính bằng ngày công trực tiếp theo nhóm nhân công của loại nhân công thứ i ($i = 1 \div n$) cho một đơn vị khối lượng công tác xây dựng xác định theo định mức dự toán;

- G_i^{nc} : giá nhân công xây dựng của loại nhân công thứ i ($i = 1 \div n$) được xác định theo hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp giá nhân công xây dựng do cơ quan quản lý nhà nước ban hành, công bố chưa có hoặc chưa phù hợp với công trình thì chủ đầu tư, đơn vị tư vấn căn cứ hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 37/2026/TT-BXD hướng dẫn

phương pháp xác định định mức dự toán và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật để xác định giá nhân công xây dựng của công trình làm cơ sở xác định giá xây dựng công trình.

2.2.3. Xác định chi phí máy thi công (MTC)

Chi phí máy thi công được xác định bằng công thức sau:

$$MTC = \sum_{j=1}^m (M_j \times G_j^{mtc}) \times (1 + K^{mtc}) \quad (4.4)$$

Trong đó:

- M_j : hao phí ca máy của loại máy, thiết bị thi công chính thứ j ($j = 1 \div m$) tính cho một đơn vị khối lượng công tác xây dựng xác định theo định mức dự toán;

- G_j^{mtc} : giá ca máy của loại máy, thiết bị thi công chính thứ j ($j = 1 \div m$) theo bảng giá ca máy và thiết bị thi công của công trình xác định theo hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- K^{mtc} : hệ số tính chi phí máy khác (nếu có) so với tổng chi phí máy, thiết bị thi công chủ yếu xác định trong định mức dự toán.

Trường hợp giá ca máy và thiết bị thi công do cơ quan quản lý nhà nước ban hành, công bố chưa có hoặc chưa phù hợp với công trình thì chủ đầu tư, đơn vị tư vấn căn cứ hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 37/2026/TT-BXD để xác định giá ca máy và thiết bị thi công của công trình làm cơ sở xác định giá xây dựng công trình.

Tổng hợp giá công tác xây dựng theo hướng dẫn tại Bảng 4.2 dưới đây.

Bảng 4.2: TỔNG HỢP GIÁ CÔNG TÁC XÂY DỰNG

Dự án:.....

Công trình:.....

Đơn vị tính:...

TÊN CÔNG TÁC	MÃ HIỆU ĐƠN GIÁ	MÃ HIỆU VL, NC, M	THÀNH PHẦN HAO PHÍ	ĐƠN VỊ TÍNH	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
Công tác xây dựng 1	DG.1		Chi phí VL	VL			
		V.1					
		V.2					
		...					

TÊN CÔNG TÁC	MÃ HIỆU ĐƠN GIÁ	MÃ HIỆU VL, NC, M	THÀNH PHẦN HAO PHÍ	ĐƠN VỊ TÍNH	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
			Cộng				
			Chi phí NC	NC			
		NC.1		công			
		NC.2		công			
		...					
			Cộng				
			Chi phí MTC	MTC			
		M.1		ca			
		M.2		ca			
		...					
			Cộng				
<i>Công tác xây dựng 2</i>	DG.2	...					

Ghi chú: Đối với các giá công tác xây dựng xác định trên cơ sở định mức dự toán xây dựng trong hệ thống định mức xây dựng do cơ quan có thẩm quyền ban hành, thì mã hiệu đơn giá được thể hiện phải đảm bảo đồng bộ, thống nhất với mã hiệu định mức trong hệ thống định mức xây dựng được ban hành.

3. Phương pháp xác định giá nhóm công tác xây dựng

3.1. Cơ sở xác định giá nhóm công tác xây dựng

- Danh mục nhóm công tác xây dựng.
- Khối lượng công tác xây dựng cấu thành nhóm công tác xây dựng.
- Giá công tác xây dựng cấu thành giá nhóm công tác xây dựng.

3.2. Xác định các thành phần chi phí trong giá nhóm công tác xây dựng

Các thành phần chi phí trong giá nhóm công tác xác định theo các công thức sau:

$$VL = \sum_{i=1}^n (q_i \times VL_i); \quad NC = \sum_{i=1}^n (q_i \times NC_i); \quad MTC = \sum_{i=1}^n (q_i \times M_i) \quad (4.5)$$

Trong đó:

- VL, NC, MTC: Chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công trong giá nhóm công tác xây dựng

- VL_i : Chi phí vật liệu trong giá nhóm công tác xây dựng của công tác thứ i theo công thức (4.1);

- NC_i : Chi phí nhân công trong giá nhóm công tác xây dựng của công tác thứ i theo công thức (4.3);

- M_i : Chi phí máy thi công trong giá nhóm công tác xây dựng của công tác thứ i theo công thức (4.4).

- q_i : khối lượng của công tác thứ i trong nhóm công tác xây dựng.

Trường hợp các công tác xây dựng có đơn vị khối lượng khác nhau, cần thực hiện quy đổi về đơn vị tính khối lượng nhóm công tác xây dựng.

Bảng 4.3: TỔNG HỢP GIÁ NHÓM CÔNG TÁC XÂY DỰNG

Dự án:.....

Công trình:.....

Đơn vị tính:...

TÊN NHÓM CÔNG TÁC XÂY DỰNG	MÃ HIỆU GIÁ CÔNG TÁC XÂY DỰNG	TÊN CÔNG TÁC	ĐƠN VỊ TÍNH	KHỐI LƯỢNG	GIÁ YẾU TỐ CHI PHÍ			THÀNH TIỀN		
					VẬT LIỆU	NHÂN CÔNG	MÁY THI CÔNG	VẬT LIỆU	NHÂN CÔNG	MÁY THI CÔNG
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]
Giá nhóm công tác xây dựng 1	DG.1									
	DG.2									
	...									
	TỔNG CỘNG							VL	NC	M
Giá nhóm công tác xây dựng 2	...									

3.3. Trường hợp sử dụng giá nhóm công tác xây dựng để xác định giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình, cần thực hiện quy đổi giá các công tác xây dựng,

giá nhóm công tác xây dựng liên quan đến bộ phận, đơn vị kết cấu công trình theo đơn vị tính giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình.