

PHẦN 2. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

I. GIỚI THIỆU

1. MÔ TẢ KHÁI QUÁT VỀ GÓI THẦU

a) Tên nhiệm vụ: Xác định chỉ số giá xây dựng năm 2026 theo năm gốc 2025 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

b) Tên gói thầu: Tư vấn xác định chỉ số giá xây dựng năm 2026 theo năm gốc 2025 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

c) Chủ đầu tư: Sở Xây dựng tỉnh Ninh Bình.

d) Thời gian thực hiện: năm 2026.

đ) Nội dung thực hiện:

- Xác định tỷ trọng gốc năm 2025;
- Xác định chỉ số giá xây dựng năm 2026 theo năm gốc 2025 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình;
- Xác định chỉ số giá xây dựng năm 2026 theo năm gốc 2025:
 - + Trên địa bàn tỉnh Ninh Bình trước hợp nhất;
 - + Trên địa bàn tỉnh Hà Nam trước hợp nhất;
 - + Trên địa bàn tỉnh Nam Định trước hợp nhất.
- Nguồn vốn: Vốn ngân sách tỉnh.
- Thời gian thực hiện hợp đồng: Hết ngày 31/12/2026.
- Loại hợp đồng: trọn gói.

2. MÔ TẢ MỤC ĐÍCH TUYỂN CHỌN NHÀ THẦU.

Thuê đơn vị tư vấn đảm bảo đủ năng lực, kinh nghiệm để thực hiện xác định chỉ số giá xây dựng năm 2026 theo năm gốc 2025.

II. NỘI DUNG VÀ PHẠM VI CÔNG VIỆC:

1. YÊU CẦU CHUNG:

Trên cơ sở phương pháp do Bộ Xây dựng ban hành, Sở Xây dựng chủ trì, thuê tổ chức tư vấn có đủ năng lực thực hiện khảo sát, xác định lại cơ cấu tỷ trọng gốc năm 2025 làm cơ sở để xác định chỉ số giá năm 2026 và các năm tiếp theo, đồng thời xác định chỉ số giá chuyển tiếp theo hướng dẫn tại Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 03/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Nguồn thông tin phục vụ cho việc khảo sát, xác định chỉ số giá thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục II Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Phụ lục II Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 03/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ vào các nội dung về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, việc ban hành chỉ số giá xây dựng hàng tháng, quý và năm trên địa bàn tỉnh để các cơ

quan, tổ chức, cá nhân tham khảo làm cơ sở quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Yêu cầu lập sản phẩm xác định các nội dung sau:

+Xác định tỷ trọng gốc năm 2025;

+Xác định chỉ số giá xây dựng năm 2026 theo năm gốc 2025 trên địa bàn thành tỉnh Ninh Bình;

+Xác định chỉ số giá xây dựng năm 2026 theo năm gốc 2020 trên địa bàn các tỉnh trước khi hợp nhất

2. YÊU CẦU CỤ THỂ

1.1. Về tiến độ thực hiện

Thời gian thực hiện đến hết ngày 31/12/2026.

Dự thảo các tháng, Quý đầu trước ngày 01/5/2026.

Thời điểm tiếp theo tùy theo yêu cầu về công bố chỉ số giá theo tháng hoặc theo Quý để cung cấp kết quả, cụ thể như sau:

- Nếu công bố chỉ số giá theo tháng thì gửi kết quả về trước ngày mùng 05 của tháng tiếp theo so với tháng được công bố chỉ số giá.

- Nếu công bố chỉ số giá theo quý thì gửi kết quả về trước ngày mùng 10 của tháng đầu tiên của quý tiếp theo so với quý được công bố chỉ số giá.

1.2. Nguyên tắc xác định

Chỉ số giá xây dựng được xác định phải phản ánh khách quan và phù hợp với sự biến động về giá cả trên thị trường xây dựng tại các địa phương.

Việc xác định và công bố chỉ số giá xây dựng phải kịp thời, phù hợp với quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

Khi xác định chỉ số giá xây dựng để công bố thì phải lựa chọn được danh mục và số lượng công trình đại diện nhất định để tính toán.

Chỉ số giá xây dựng được tính bình quân trong khoảng thời gian được lựa chọn, không tính đến một số khoản chi phí về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, lãi vay trong thời gian xây dựng, vốn lưu động ban đầu cho sản xuất kinh doanh. Đơn vị tính chỉ số giá xây dựng là phần trăm (%).

Cơ cấu chi phí sử dụng để tính toán chỉ số giá xây dựng phải phù hợp với cơ cấu chi phí theo quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, được tổng hợp từ các số liệu thống kê và được sử dụng cố định đến khi có sự thay đổi thời điểm gốc.

Việc quản lý, sử dụng chỉ số giá xây dựng phải tuân thủ các quy định có liên quan đến quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Việc xác định chỉ số giá phải tuân thủ đúng theo các phương pháp xác định được hướng dẫn trong Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

1.3. Yêu cầu về trình tự thu thập, tính toán, xác định chỉ số giá xây dựng

- Bước 1: Xác định thời điểm tính toán gồm thời điểm gốc và thời điểm so sánh;

- Bước 2: Lập danh mục chỉ số giá xây dựng cần xác định và lựa chọn các

yếu tố đầu vào;

- Bước 3: Thu thập, xử lý số liệu, dữ liệu tính toán;
- Bước 4: Xác định tỷ trọng gốc.

1.4. Yêu cầu về danh mục các công trình xác định chỉ số giá xây dựng

Danh mục các công trình phù hợp với danh mục được quy định trong phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng trong các Thông tư hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và đáp ứng yêu cầu phù hợp tình hình thực tiễn của địa phương.

1.5. Yêu cầu về thu thập, xử lý số liệu, dữ liệu tính toán

a) Yêu cầu về thu thập số liệu, dữ liệu để xác định cơ cấu chi phí

Số liệu về chi phí đầu tư xây dựng công trình như tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng, quyết toán vốn đầu tư công trình hoàn thành (nếu có) đã được phê duyệt bao gồm chi tiết các khoản mục chi phí.

Các chế độ, chính sách, quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, sử dụng lao động, vật tư, máy và thiết bị thi công và các chi phí khác có liên quan ở thời điểm tính toán.

b) Yêu cầu về thông tin giá thị trường của các yếu tố đầu vào.

Giá vật liệu xây dựng, thiết bị công trình, nhân công xây dựng, máy và thiết bị thi công xây dựng: được phép sử dụng những kết quả đã được cấp có thẩm quyền ban hành. Những trường hợp chưa được cấp có thẩm quyền ban hành nhà thầu phải thực hiện khảo sát, xác định theo quy định.

Danh mục vật liệu, thiết bị công trình đưa vào tính chỉ số giá xây dựng phải được thống nhất về chủng loại, quy cách, nhãn mác.

Danh mục máy và thiết bị thi công đưa vào tính chỉ số giá xây dựng phải được thống nhất về chủng loại, công suất.

c) Xử lý số liệu tính toán

Đối với các số liệu, dữ liệu để xác định cơ cấu chi phí: Việc xử lý số liệu, dữ liệu thu thập được bao gồm các công việc rà soát, kiểm tra, hiệu chỉnh lại số liệu, dữ liệu và cơ cấu dự toán chi phí. Số liệu về cơ cấu dự toán chi phí cần phải được quy đổi theo cơ cấu dự toán quy định tại thời điểm gốc. Các số liệu về tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình, quyết toán vốn đầu tư công trình hoàn thành (nếu có) phải được quy đổi về mặt bằng giá ở thời điểm gốc.

Đối với các thông tin về giá cả các yếu tố đầu vào: các số liệu, dữ liệu thu thập về giá cả các yếu tố đầu vào cần phải được kiểm tra, rà soát, hiệu chỉnh, cụ thể: Giá các loại vật liệu xây dựng đầu vào được kiểm tra về sự phù hợp của chủng loại, quy cách, nhãn mác. Giá các loại nhân công xây dựng đầu vào được kiểm tra về sự phù hợp với loại thợ, cấp bậc thợ thực hiện công việc. Giá cả máy của các loại máy và thiết bị thi công đầu vào được kiểm tra sự phù hợp về chủng loại, công suất, xuất xứ máy.

1.6. Yêu cầu về xác định tỷ trọng gốc

Nhà thầu mô tả việc xác định tỷ trọng gốc chi tiết, rõ ràng, tuân thủ

quy định tại Thông tư số 01/2025/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

1.7. Yêu cầu về xác định chi số giá xây dựng

Chỉ số giá xây dựng được tính bằng phương pháp bình quân nhân gia quyền giữa mức độ biến động giá (chỉ số giá xây dựng) của các yếu tố đầu vào đại diện được chọn với quyền số tương ứng.

Nhà thầu mô tả việc tính toán các chỉ số giá xây dựng chi tiết, rõ ràng, tuân thủ quy định tại Thông tư số 01/2025/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.