

**BỘ XÂY DỰNG
VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG**



SUẤT VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

**NHÀ Ở SINH VIÊN VÀ NHÀ Ở CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP
THEO THIẾT KẾ ĐIỂN HÌNH TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 14/2008/QĐ-BXD
VÀ QUYẾT ĐỊNH SỐ 131/QĐ-BXD CỦA BỘ XÂY DỰNG
(Công bố kèm theo công văn số 882A/VKT/ĐT ngày 18/9/2009
của Viện Kinh tế xây dựng)**

Hà Nội, tháng 9 năm 2009

**BỘ XÂY DỰNG
VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Số : 882A/VKT/ĐT

Hà Nội, ngày 18 tháng 9 năm 2009

V/v Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp.

**SUẤT VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
NHÀ Ở SINH VIÊN VÀ NHÀ Ở CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP**
(Tài liệu công bố để tham khảo)

Trên cơ sở thiết kế mẫu, thiết kế điển hình đã được ban hành tại Quyết định số 14/2008/QĐ-BXD ngày 30/10/2008 và Quyết định số 131/QĐ-BXD ngày 16/2/2009 của Bộ Xây dựng, Viện Kinh tế xây dựng – Bộ Xây dựng đã nghiên cứu, tính toán tập suất vốn đầu tư xây dựng công trình (XDCT) nhà ở sinh viên và nhà ở công nhân khu công nghiệp (xem chi tiết kèm theo).

Tập suất vốn đầu tư này dùng để tham khảo khi xác định tổng mức đầu tư XDCT theo qui định hiện hành của nhà nước (Thông tư số 05/2007/TT-BXD ngày 25/7/2007 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư XDCT).

Trong quá trình vận dụng, nếu có những nội dung nào chưa phù hợp, cần phản ánh về Viện Kinh tế xây dựng – Bộ Xây dựng để cùng xem xét điều chỉnh cho phù hợp.

Nơi nhận:
- Lưu VP, VKT,ĐT, M100

**VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG
VIỆN TRƯỞNG**

TS. Dương Văn Cận

Vấn đề nhà ở cho các đối tượng là sinh viên, công nhân các khu công nghiệp, người có thu nhập thấp tại các đô thị được Đảng và Nhà nước hết sức quan tâm, thể hiện qua các chủ trương, chính sách về an sinh xã hội. Chính phủ đã có Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20 tháng 4 năm 2009 và Thủ tướng Chính phủ đã ban hành các Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg, 66/2009/QĐ-TTg, 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 đề ra các giải pháp cụ thể nhằm thực hiện các chủ trương chính sách này.

Để hỗ trợ các Bộ ngành, địa phương, các chủ đầu tư trong việc triển khai các chương trình, dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho học sinh, sinh viên (gọi tắt là nhà ở sinh viên), nhà ở cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp tập trung, khu chế xuất, khu công nghệ cao (gọi tắt là nhà ở công nhân khu công nghiệp), Viện Kinh tế xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở sinh viên và nhà ở công nhân khu công nghiệp làm cơ sở cho việc tính toán tổng mức đầu tư dự án, dự trù kế hoạch vốn bố trí cho các chương trình này.

PHẦN I QUY ĐỊNH ÁP DỤNG

1. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp được tính toán trên cơ sở một số mẫu thiết kế điển hình do Bộ Xây dựng ban hành tại Quyết định số 14/2008/QĐ-BXD ngày 30/10/2008 và Quyết định số 131/QĐ-BXD ngày 16/2/2009.

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở sinh viên và nhà ở công nhân khu công nghiệp được công bố là mức chi phí cần thiết tính cho một đơn vị năng lực khai thác, sử dụng công trình theo thiết kế công trình nhà ở sinh viên và nhà ở công nhân khu công nghiệp.

- Căn cứ suất đầu tư xây dựng được công bố, các cơ quan quản lý, chủ đầu tư, tư vấn khi vận dụng cần có những điều chỉnh cần thiết cho phù hợp với điều kiện cụ thể của Bộ, ngành, địa phương.

2. Nội dung chỉ tiêu suất vốn đầu tư xây dựng công trình (S) bao gồm các chi phí cần thiết cho việc xây dựng, mua sắm và lắp đặt thiết bị và trang thiết bị nội thất, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn và các khoản chi phí khác. Các chi phí này được tính cho một mét vuông sàn xây dựng theo các mẫu thiết kế điển hình và được xác định theo công thức (1) sau:

$$S = S_{XD} + S_{TB} + S_{CPK} + S_{DP} \quad (1)$$

Trong đó:

S_{XD} : Suất chi phí xây dựng tính cho một mét vuông sàn xây dựng.

S_{TB} : Suất chi phí thiết bị tính cho một mét vuông sàn xây dựng.

S_{CPK} : Suất chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn và các khoản chi phí khác) tính cho một mét vuông sàn xây dựng.

S_{DP} : Suất chi phí dự phòng tính cho một mét vuông sàn xây dựng.

3. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp được xác định trên cơ sở:

- Qui chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và qui định về quản lý chất lượng công trình xây dựng, có tính đến một số qui định của Chính phủ về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất cho các loại công trình này;

- Các mẫu thiết kế điển hình do Bộ Xây dựng công bố có xét đến một số điều chỉnh về chi phí đối với phần kết cấu chịu lực, hoàn thiện của công trình;

- Các công trình nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp được xây dựng bằng các loại vật liệu, cấu kiện xây dựng, trang thiết bị công trình với chất lượng ở mức trung bình và có tính chất phổ biến được sản xuất trong nước, sẵn có tại địa phương;

- Mặt bằng giá xây dựng tại thời điểm Quý III năm 2009.

- Chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và yếu tố trượt giá được tính ở mức 15% tổng chi phí xây dựng công trình.

4. Nội dung chỉ tiêu suất vốn đầu tư xây dựng công trình chưa bao gồm:

- Chi phí xây dựng phần móng công trình. Khi vận dụng suất vốn đầu tư theo công bố này để xác định tổng mức đầu tư, tùy thuộc điều kiện cụ thể của địa điểm xây dựng công trình, chủ đầu tư cần tính bổ sung chi phí xây dựng móng công trình hoặc có thể vận dụng hệ số điều chỉnh chi phí xây dựng công trình (K).

- Chưa tính thuế giá trị gia tăng.

- Chưa tính chi phí gia cố đặc biệt về nền móng công trình.

- Chưa tính chi phí cho phần hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhà ở sinh viên và nhà ở công nhân. Khoản mục chi phí này có thể tham khảo theo tập suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố hàng năm.

Khi sử dụng chỉ tiêu suất vốn đầu tư để xác định tổng mức đầu tư cần căn cứ vào tính chất, yêu cầu cụ thể của dự án để tính bổ sung các khoản mục chi phí nêu trên cho phù hợp.

5. Khi sử dụng các chỉ tiêu suất vốn đầu tư được công bố để xác định tổng mức đầu tư của dự án, ngoài việc phải tính bổ sung các chi phí cần thiết để thực hiện các công việc nêu ở Điểm 4 thì cần phải có thêm những điều chỉnh cần thiết trong các trường hợp:

- Khi mặt bằng giá xây dựng ở thời điểm lập dự án có sự thay đổi so với mặt bằng giá tính toán suất vốn đầu tư (Quý III năm 2009), việc điều chỉnh có thể sử dụng chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.

- Có sự khác biệt về đơn vị đo diện tích, công năng sử dụng của công trình trong Tập suất vốn đầu tư tại văn bản này.

PHẦN II
SUẤT VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
CÔNG TRÌNH NHÀ Ở SINH VIÊN

Bảng 2.1 Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở sinh viên

STT	Loại công trình	Đơn vị tính	Suất vốn đầu tư	Trong đó	
				Xây dựng	Thiết bị & nội thất
1	2	3	4	5	6
I	Mẫu 116-01-06				
1	Nhà ở sinh viên cao 12 tầng	1000đ/m ² sàn	4.400	2.810	670
II	Mẫu 116-02-06				
1	Nhà ở sinh viên cao 12 tầng	1000đ/m ² sàn	3.830	2.650	380
III	Mẫu 116-03-06				
1	Nhà ở sinh viên cao 7 tầng	1000đ/m ² sàn	4.000	2.580	570
2	Nhà ăn và phòng đa năng	1000đ/m ² sàn	4.550	3.900	210

1. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở sinh viên được tính cho từng mẫu thiết kế:

Mẫu nhà ở sinh viên 116-01-06 có khối nhà cao 12 tầng với quy mô 500 sinh viên;

Mẫu nhà ở sinh viên 116-02-06 có khối nhà cao 12 tầng với quy mô 1000 sinh viên;

Mẫu nhà ở sinh viên 116-03-06 có 2 khối nhà cao 7 tầng với quy mô mỗi khối nhà là 500 sinh viên.

2. Chi phí mua sắm và lắp đặt vật tư, thiết bị trong Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở sinh viên tại Bảng 2.1 gồm chi phí thang máy và các thiết bị phục vụ vận hành thang máy, máy bơm nước, điện, chiếu sáng, chống sét, phòng cháy chữa cháy,... và trang thiết bị nội thất như giường, tủ, ghế, bàn và ghế khách (phòng khách), bàn và ghế ăn (cho nhà ăn) phù hợp với từng mẫu thiết kế nhà;

3. Các công trình xây dựng nhà ở sinh viên được thiết kế xây dựng với kết cấu:

Công trình nhà ở cao 12 tầng theo mẫu thiết kế số 116-01-06 được xây dựng với kết cấu khung bê tông cốt thép, bước cột 3,9x7,8m, chiều cao tầng từ 3,4 đến 3,6m.

Công trình nhà ở cao 12 tầng theo mẫu thiết kế số 116-02-06 được xây dựng với kết cấu khung bê tông cốt thép, bước cột: 7,2x7,2m; 7,2x8,4m; 8,4x8,4m.

Công trình nhà ở cao 7 tầng theo mẫu thiết kế số 116-03-06 được xây dựng với kết cấu khung bê tông cốt thép, bước cột: 7,2x8,4m.

Các công trình xây dựng được xây dựng theo hệ khung dầm, sàn bê tông cốt thép đổ tại chỗ, hệ thống tường ngăn và bao che xây gạch lỗ. Kết cấu mái nhà ở và nhà ăn sử dụng mái tôn có hệ xà gồ thép hình đặt trên các tường xây thu hồi, trần mái bằng bê tông cốt thép đổ tại chỗ với hệ khung dầm.

4. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở sinh viên tại Bảng 2.1 chưa tính đến:

+ Chi phí xây dựng phần móng công trình. Khi tính suất vốn đầu tư có chi phí xây dựng móng công trình, trường hợp vận dụng hệ số điều chỉnh chi phí xây dựng công trình (K) thì suất vốn đầu tư xây dựng công trình được tính bằng suất vốn đầu tư ở cột 4 Bảng 2.1 nhân với hệ số K.

+ Mẫu 116-01-06 đến 116-03-06: K=1,16 - 1,18

+ Nhà ăn và phòng đa năng: K=1,20

+ Chi phí xây dựng các công trình phụ trợ: nhà để xe, bãi để xe, công trình thể dục thể thao- văn hoá, công viên, cây xanh, sân, đường nội bộ trong phạm vi dự án.

PHẦN III
SUẤT VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
CÔNG TRÌNH NHÀ Ở CÔNG NHÂN KHU CÔNG
NGHIỆP

Bảng 3.1 Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở công nhân khu công nghiệp

STT	Loại công trình	Đơn vị tính	Suất vốn đầu tư	Trong đó	
				Xây dựng	Thiết bị & nội thất
1	2	3	4	5	6
I	Mẫu thiết kế 1.1-01-07				
1	Đơn nguyên ở 1 tầng	1000đ/m ² sàn	4.300	3.060	380
II	Mẫu thiết kế 1.1-02-07				
1	Đơn nguyên ở cao 3 tầng	1000đ/m ² sàn	3.320	2.360	270
III	Mẫu thiết kế 1.1-03-07				
1	Đơn nguyên ở cao 4 tầng	1000đ/m ² sàn	4.400	3.200	285
IV	Mẫu thiết kế 1.1-04-07				
1	Đơn nguyên ở cao 5 tầng	1000đ/m ² sàn	4.630	3.400	230
V	Mẫu thiết kế 1.1-05-07				
1	Đơn nguyên ở cao 5 tầng	1000đ/m ² sàn	4.430	3.250	280

1. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở công nhân khu công nghiệp được tính theo 5 mẫu thiết kế:

Mẫu 1.1-01-07 là Nhà ở công nhân - đơn nguyên ở 1 tầng

Mẫu 1.1-02-07 là Nhà ở công nhân - đơn nguyên ở cao 3 tầng

Mẫu 1.1-03-07 là Nhà ở công nhân - đơn nguyên ở cao 4 tầng

Mẫu 1.1-04-07 và 1.1-05-07 là Nhà ở công nhân - đơn nguyên ở cao 5 tầng.

2. Chi phí mua sắm và lắp đặt vật tư, thiết bị trong suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà đơn nguyên tại Bảng 3.1 gồm các chi phí sau:

- Nhà mẫu 1.1-01-07: gồm chi phí thiết bị máy bơm nước, điện, chiếu sáng, chống sét, phòng cháy chữa cháy và trang thiết bị nội thất (như giường tầng, tủ, ghế, bàn và ghế khách, máy vô tuyến (tivi) và tủ để máy vô tuyến).

- Nhà mẫu 1.1-02-07 gồm: chi phí thiết bị máy bơm nước, điện, chiếu sáng, chống sét, phòng cháy chữa cháy và trang thiết bị nội thất (như giường tầng, tủ, ghế, bàn và ghế khách, máy vô tuyến và tủ để máy vô tuyến, bàn và ghế phòng ăn).

- Nhà mẫu 1.1-03-07 gồm: chi phí thiết bị máy bơm nước, điện, chiếu sáng, chống sét, phòng cháy chữa cháy và trang thiết bị nội thất (như giường tầng, tủ, ghế, bàn và ghế sofa khách, máy vô tuyến và tủ để máy vô tuyến, bàn làm việc và ghế làm việc, tủ hồ sơ tài liệu, bàn và ghế phòng ăn, dụng cụ nhà bếp: bếp ga, lò vi sóng).

- Nhà mẫu 1.1- 04- 07 gồm: chi phí thiết bị máy bơm nước, điện, chiếu sáng, chống sét, phòng cháy chữa cháy và trang thiết bị nội thất (như giường tầng, tủ đôi đầu giường, giường đôi, tủ quần áo, ghế sofa, máy vô tuyến và tủ để máy vô tuyến, bàn và ghế phòng ăn, dụng cụ nhà bếp: bếp ga).

- Nhà mẫu 1.1- 05- 07 gồm: chi phí thiết bị máy bơm nước, điện, chiếu sáng, chống sét, phòng cháy chữa cháy và trang thiết bị nội thất (như giường tầng, tủ đầu giường, ghế sofa, máy vô tuyến và tủ để máy vô tuyến, bàn và ghế phòng ăn).

3. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở công nhân tại Bảng 3.1 chưa tính đến:

+ Chi phí xây dựng phần móng công trình. Khi tính suất vốn đầu tư có chi phí xây dựng móng công trình, trường hợp vận dụng hệ số điều chỉnh chi phí xây dựng công trình (K) thì suất vốn đầu tư xây dựng công trình được tính bằng suất vốn đầu tư ở cột 4 Bảng 3.1 nhân với hệ số K.

- Mẫu thiết kế 1.1-01-07; 1.1-02-07 : K=1,18

- Mẫu thiết kế 1.1-03-07 đến 1.1-05-07 : K=1,15

+ Mẫu thiết kế số 1.1- 01-07 và 1.1- 03 - 07 chưa tính đến chi phí xây dựng nhà ăn tập thể, các công trình phụ trợ: nhà để xe, bãi để xe, khu thể dục thể thao, công viên, cây xanh, sân, đường nội bộ trong phạm vi dự án.

+ Mẫu thiết kế số 1.1- 02-07, 1.1- 04 – 07 và 1.1 – 05 - 07 chưa tính đến chi phí xây dựng các công trình phụ trợ: nhà để xe, khu thể dục thể thao, công viên, cây xanh, sân, đường nội bộ trong phạm vi dự án.

4. Công trình xây dựng nhà ở theo mẫu thiết kế số 1.1- 01-07 được xây dựng với kết cấu sử dụng tấm 3D nhẹ gồm tấm tường TBK và tấm 3D chịu lực đúc sẵn. Công trình xây dựng nhà ở theo mẫu thiết kế từ 1.1- 02-07 đến 1.1-05-07 được xây dựng với kết cấu khung bê tông cốt thép, chiều cao tầng là 3,6m, sàn bê tông cốt thép đổ tại chỗ, hệ thống tường ngăn và bao che xây gạch lỗ.

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Phần I. Quy định áp dụng	3
Phần II. Chỉ tiêu suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở sinh viên	6
Phần III. Chỉ tiêu suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở công nhân khu công nghiệp	9