

Phụ lục V

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG

(Kèm theo Thông tư số 37/2026/TT-BXD ngày 26/6/2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

I. HƯỚNG DẪN CHUNG XÁC ĐỊNH CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG

1. Trình tự xác định chỉ số giá xây dựng

- Xác định thời điểm tính toán gồm thời điểm gốc và thời điểm so sánh;
- Lựa chọn các yếu tố đầu vào;
- Thu thập, xử lý số liệu, dữ liệu;
- Xác định chỉ số giá xây dựng.

2. Thời điểm xác định chỉ số giá xây dựng

2.1. Thời điểm xác định chỉ số giá xây dựng để công bố gồm:

a) Thời điểm gốc được quy định tại Thông tư hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

b) Thời điểm so sánh là các tháng, quý và năm công bố chỉ số giá xây dựng so với thời điểm gốc.

2.2. Trường hợp xác định chỉ số giá xây dựng cho công trình cụ thể thì chủ đầu tư phải căn cứ vào tiến độ và các điều kiện thực hiện công việc để lựa chọn thời điểm gốc, thời điểm so sánh cho phù hợp.

3. Lựa chọn các yếu tố chi phí đầu vào

Các yếu tố chi phí đầu vào đại diện là các chi phí về loại vật liệu, nhân công, máy thi công xây dựng chủ yếu cho công trình hoặc loại công trình. Việc lựa chọn loại vật liệu, nhân công, máy thi công xây dựng chủ yếu để xác định chỉ số giá xây dựng được quy định tại Thông tư hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

4. Thu thập và xử lý số liệu, dữ liệu

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

a) 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.

b) 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.

4.2. 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 xác định theo Thông tư hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

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 và đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.

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.

4.3. Xử lý số liệu tính toán chỉ số giá xây dựng

a) 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.

b) 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 nhóm thợ chủ yếu thực hiện công việc; giá ca máy của các loại máy và thiết bị thi công đầu vào được kiểm tra sự phù hợp về chủng loại, công suất.

c) Đối với một số loại vật liệu xây dựng trong quá trình xác định chỉ số giá không thu thập được thông tin dữ liệu về giá tại thời điểm so sánh, hoặc không đảm bảo tính thống nhất về chủng loại, quy cách, nhãn mác so với thời điểm gốc hoặc so kỳ trước, áp dụng các phương pháp sau:

- Phương pháp gán giá: xác định chỉ số giá của một loại vật liệu có tính chất, đặc điểm kỹ thuật tương tự giữa thời điểm so sánh và kỳ trước; trên cơ sở đó, sử dụng kết quả chỉ số giá này để xác định mức giá tạm thời (giá gán) cho loại vật liệu không thu thập được thông tin về giá tại thời điểm so sánh.

- Phương pháp gộp đầu: Phương pháp này được áp dụng trong trường hợp vật liệu cũ trong danh mục và vật liệu mới cùng xuất hiện trong cùng một thời điểm. Thực hiện lựa chọn một loại vật liệu mới cùng loại có tính chất, đặc điểm kỹ thuật tương tự, đã được sử dụng phổ biến trên thị trường để thay thế cho vật liệu không thu thập được thông tin về giá; việc thay thế này được áp dụng thống

nhất cho cả thời điểm gốc và thời điểm so sánh.

5. Xác định chỉ số giá xây dựng

Chỉ số giá xây dựng được tính bình quân trong khoảng thời gian được lựa chọn, không bao gồm các 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 (%).

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.

5.1. Chỉ số giá xây dựng theo yếu tố chi phí

a) Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình (K_{VL}) được xác định theo công thức Laspeyres bình quân nhân gia quyền theo công thức sau:

$$K_{VL} = \prod_{j=1}^m (K_{VL_j})^{P_{VL_j}} \quad (5.1)$$

Trong đó:

P_{VL_j} : tỷ trọng chi phí bình quân của loại vật liệu xây dựng chủ yếu thứ j trong tổng chi phí các loại vật liệu xây dựng chủ yếu của các công trình đại diện;

K_{VL_j} : chỉ số giá loại vật liệu xây dựng thứ j ;

m : số loại vật liệu xây dựng chủ yếu.

Tỷ trọng chi phí bình quân (P_{VL_j}) của loại vật liệu xây dựng chủ yếu thứ j trong tổng chi phí các loại vật liệu chủ yếu bằng bình quân các tỷ trọng chi phí loại vật liệu xây dựng chủ yếu thứ j của các công trình đại diện.

Tổng các tỷ trọng chi phí loại vật liệu xây dựng chủ yếu bằng 1.

Tỷ trọng chi phí của từng loại vật liệu xây dựng chủ yếu thứ j của từng công trình đại diện được tính bằng tỷ số giữa chi phí loại vật liệu chủ yếu thứ j so với tổng chi phí các loại vật liệu chủ yếu trong chi phí trực tiếp của công trình đại diện đó, được xác định như sau:

$$P_{VL_j}^i = \frac{G_{VL_j}^i}{\sum_{j=1}^m G_{VL_j}^i} \quad (5.2)$$

Trong đó:

$P_{VL_j}^i$: tỷ trọng chi phí loại vật liệu xây dựng chủ yếu thứ j của công trình đại diện i ;

G_{VLj}^i : chi phí loại vật liệu xây dựng chủ yếu thứ j của công trình đại diện thứ i.

Các loại vật liệu xây dựng chủ yếu có thể bao gồm những loại sau: xi măng; cát xây dựng; đất đắp; đá xây dựng; gỗ xây dựng; gạch xây dựng; gạch ốp lát; thép xây dựng; vật liệu tấm lợp bao che; vật tư điện; vật tư nước; nhựa đường; cửa khung nhựa/nhôm; kính; sơn; trần, vách thạch cao....

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/Sở Xây dựng (nếu được phân cấp, ủy quyền) có trách nhiệm lựa chọn danh mục các loại vật liệu chủ yếu trên cơ sở đặc điểm kỹ thuật và yêu cầu sử dụng vật liệu thực tế của từng loại công trình, phù hợp với danh mục loại hình công trình xây dựng phổ biến trên địa bàn. Danh mục vật liệu chủ yếu phải đảm bảo tính ổn định, đại diện, phản ánh đúng cơ cấu chi phí xây dựng thực tế.

Chỉ số giá loại vật liệu xây dựng (K_{VLj}) được tính bằng bình quân theo quyền số các chỉ số giá của các loại vật liệu xây dựng có trong nhóm vật liệu đó.

Chỉ số giá của từng loại vật liệu trong nhóm được xác định bằng tỷ số giữa giá bình quân đến hiện trường của loại vật liệu xây dựng đó tại thời điểm so sánh so với thời điểm gốc.

b) Chỉ số giá nhân công xây dựng công trình (K_{NC}) xác định bằng bình quân nhân gia quyền các chỉ số giá nhân công xây dựng của các nhóm chủ yếu của công trình hoặc loại công trình.

Tùy theo đặc điểm, tính chất cụ thể của từng công trình, loại công trình xây dựng để lựa chọn nhóm thợ chủ yếu phục vụ tính toán chỉ số giá nhân công xây dựng công trình cho phù hợp.

Chỉ số giá nhân công xây dựng của từng nhóm thợ chủ yếu xác định bằng tỷ số giữa giá ngày công của nhân công xây dựng tại thời điểm so sánh với thời điểm gốc.

c) Chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình (K_{MTC}) được xác định theo công thức Laspeyres bình quân nhân gia quyền, cụ thể như sau:

$$K_{MTC} = \prod_{k=1}^f (K_{MTC_k})^{P_{MTC_k}} \quad (5.3)$$

Trong đó:

P_{MTC_k} : tỷ trọng chi phí của máy thi công xây dựng chủ yếu thứ k trong tổng chi phí các máy thi công xây dựng chủ yếu của các công trình đại diện;

K_{MTC_k} : chỉ số giá của máy thi công xây dựng chủ yếu thứ k;

f: số máy thi công xây dựng chủ yếu.

Tổng các tỷ trọng chi phí máy thi công xây dựng chủ yếu bằng 1.

Tỷ trọng chi phí của từng máy thi công xây dựng chủ yếu của từng công trình đại diện được tính bằng tỷ số giữa chi phí máy thi công xây dựng chủ yếu đó so với tổng chi phí các máy thi công xây dựng chủ yếu trong chi phí trực tiếp của công trình đại diện. Công thức xác định như sau:

$$P_{MTC_k}^i = \frac{G_{MTC_k}^i}{\sum_{k=1}^f G_{MTC_k}^i} \quad (5.4)$$

Trong đó:

$P_{MTC_k}^i$: tỷ trọng chi phí máy thi công xây dựng chủ yếu thứ k của công trình đại diện thứ i;

$G_{MTC_k}^i$: chi phí máy thi công xây dựng chủ yếu thứ k của công trình đại diện thứ i.

Các máy thi công xây dựng chủ yếu được quy định bao gồm: máy làm đất, máy vận chuyển, máy nâng hạ, máy phục vụ công tác bê tông, máy gia công kim loại, máy phục vụ công tác cọc, máy đào hầm, máy làm đường.

Tùy theo đặc điểm, tính chất cụ thể của từng công trình xây dựng, các máy thi công xây dựng chủ yếu có thể được bổ sung để tính toán cho phù hợp.

Chỉ số giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng chủ yếu được xác định bằng tỷ số giữa giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng của loại máy và thiết bị thi công đó tại thời điểm so sánh so với thời điểm gốc.

5.2. Chỉ số giá xây dựng theo cơ cấu chi phí

a) Chỉ số giá phần xây dựng (I_{XD}) xác định theo công thức:

$$I_{XD} = (K_{VL})^{P_{VL}} \times (K_{NC})^{P_{NC}} \times (K_{MTC})^{P_{MTC}} \quad (5.5)$$

Trong đó:

P_{VL} , P_{NC} , P_{MTC} : Tỷ trọng bình quân của chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công xây dựng trong chi phí trực tiếp của các công trình đại diện. Tổng các tỷ trọng bình quân nói trên bằng 1.

K_{VL} , K_{NC} , K_{MTC} : chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình, nhân công xây dựng công trình, máy thi công xây dựng công trình trong chi phí trực tiếp của các công trình đại diện.

Cách xác định các thành phần của công thức (5.5) như sau:

- Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình, nhân công xây dựng công trình, máy thi công xây dựng công trình (K_{VL} , K_{NC} , K_{MTC}) xác định theo hướng dẫn tại mục 5.1 nêu trên.

- Tỷ trọng bình quân của chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công xây dựng trong chi phí trực tiếp (P_{VL} , P_{NC} , P_{MTC}) được xác định như sau:

Tỷ trọng bình quân của chi phí vật liệu (P_{VL}), nhân công (P_{NC}), máy thi công xây dựng (P_{MTC}) được xác định bằng bình quân của các tỷ trọng chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công xây dựng của các công trình đại diện lựa chọn.

Tỷ trọng chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công xây dựng của từng công trình đại diện bằng tỷ số giữa chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công xây dựng so với tổng các chi phí này của công trình đại diện đó. Công thức xác định như sau:

$$P_{VL_i} = \frac{G_{VL_i}}{G_{TT_i}} \quad (5.6)$$

$$P_{NC_i} = \frac{G_{NC_i}}{G_{TT_i}} \quad (5.7)$$

$$P_{MTC_i} = \frac{G_{MTC_i}}{G_{TT_i}} \quad (5.8)$$

Trong đó:

P_{VL_i} , P_{NC_i} , P_{MTC_i} : tỷ trọng chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công xây dựng của công trình đại diện thứ i;

G_{VL_i} , G_{NC_i} , G_{MTC_i} : chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công xây dựng trong chi phí trực tiếp của công trình đại diện thứ i;

G_{TT_i} : tổng của chi phí vật liệu, nhân công và máy thi công xây dựng của công trình đại diện thứ i.

Chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công xây dựng được xác định căn cứ vào khối lượng công tác xây dựng thực hiện, các định mức, đơn giá xây dựng công trình, công bố giá vật liệu, giá nhân công, giá ca máy và thiết bị thi công.

b) Chỉ số giá phần thiết bị công trình (I_{TB}) được xác định theo công thức

$$I_{TB} = (K_{STB})^{P_{STB}} \times (K_{LD})^{P_{LD}} \quad (5.9)$$

Trong đó:

P_{STB} , P_{LD} : tỷ trọng bình quân chi phí mua sắm thiết bị chủ yếu, chi phí lắp đặt và thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị chủ yếu đó (nếu có) của các công trình đại diện lựa chọn;

K_{STB} , K_{LD} : hệ số biến động chi phí mua sắm thiết bị chủ yếu, hệ số biến động chi phí lắp đặt và thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị chủ yếu đó (nếu có) của các công trình đại diện lựa chọn.

Hệ số biến động chi phí mua sắm thiết bị chủ yếu được xác định bằng tỷ số giữa chi phí mua sắm thiết bị bình quân tại thời điểm so sánh với thời điểm gốc.

Các loại thiết bị chủ yếu là những loại thiết bị có tỷ trọng chi phí lớn trong chi phí mua sắm thiết bị. Ví dụ: hệ thống thang máy, hệ thống điều hòa đối với công trình dân dụng; dây chuyền công nghệ sản xuất chính đối với công trình công nghiệp.

Hệ số biến động chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị (nếu có) xác định như đối với chỉ số giá phần xây dựng.

c) Chỉ số giá phần chi phí khác (I_{CPK}) được xác định theo công thức sau:

$$I_{CPK} = \prod_{s=1}^e (K_{KMK_s})^{P_{KMK_s}} \quad (5.10)$$

Trong đó:

P_{KMK_s} : tỷ trọng bình quân của khoản mục chi phí chủ yếu thứ s trong tổng chi phí các khoản mục chủ yếu thuộc phần chi phí khác của các công trình đại diện;

K_{KMK_s} : hệ số biến động chi phí của khoản mục chi phí chủ yếu thứ s trong chi phí khác của các công trình đại diện;

e: số khoản mục chi phí chủ yếu thuộc chi phí khác của các công trình đại diện.

Các khoản mục chi phí chủ yếu trong chi phí khác của công trình đại diện là những khoản mục chi phí chiếm tỷ trọng lớn trong chi phí khác của công trình đại diện (như: chi phí khảo sát, thiết kế, quản lý dự án, giám sát thi công...).

Đối với những khoản mục chi phí chiếm tỷ trọng < 2% trong tổng chi phí khác của công trình đại diện thì có thể không sử dụng để tính.

Đối với một số khoản mục chi phí khác tính trên chi phí xây dựng hoặc chi phí thiết bị thì các hệ số biến động của chúng được lấy bằng chỉ số giá phần xây dựng hoặc chỉ số giá phần thiết bị tương ứng.

Đối với một số khoản mục chi phí khác tính trên tổng chi phí xây dựng và chi phí thiết bị thì các hệ số biến động của chúng được lấy bằng bình quân của chỉ số giá phần xây dựng và chỉ số giá phần thiết bị.

5.3. Chỉ số giá xây dựng công trình

Chỉ số giá xây dựng công trình (I) được tính theo công thức sau:

$$I = (I_{XD})^{P_{XD}} \times (I_{TB})^{P_{TB}} \times (I_{CPK})^{P_{CPK}} \quad (5.11)$$

Trong đó:

P_{XD} , P_{TB} , P_{CPK} : tỷ trọng bình quân của chi phí xây dựng, thiết bị, chi phí khác của các công trình đại diện lựa chọn. Tổng các tỷ trọng bình quân nói trên bằng 1;

I_{XD} , I_{TB} , I_{CPK} : chỉ số giá phần xây dựng, phần thiết bị, phần chi phí khác của công trình đại diện lựa chọn.

Cách xác định các thành phần của công thức (5.11) như sau:

- Chỉ số giá phần xây dựng, phần thiết bị, phần chi phí khác (I_{XD} , I_{TB} , I_{CPK}) xác định theo hướng dẫn tại khoản 5.2 Mục I Phụ lục này.

- Tỷ trọng bình quân của chi phí xây dựng, thiết bị, chi phí khác (P_{XD} , P_{TB} , P_{CPK}) được xác định như sau:

Tỷ trọng bình quân của chi phí xây dựng (P_{XD}), chi phí thiết bị (P_{TB}), chi phí khác (P_{CPK}) được xác định bằng bình quân của các tỷ trọng chi phí xây dựng, tỷ trọng chi phí thiết bị, tỷ trọng chi phí khác tương ứng của các công trình đại diện trong loại công trình.

Tỷ trọng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí khác của từng công trình đại diện bằng tỷ số giữa chi phí xây dựng, thiết bị, chi phí khác của công trình đại diện đó so với tổng các chi phí này của công trình. Công thức xác định như sau:

$$P_{XD_i} = \frac{G_{XD_i}}{G_{XDCT_i}} \quad (5.12)$$

$$P_{TB_i} = \frac{G_{TB_i}}{G_{XDCT_i}} \quad (5.13)$$

$$P_{CPK_i} = \frac{G_{CPK_i}}{G_{XDCT_i}} \quad (5.14)$$

Trong đó:

P_{XD_i} , P_{TB_i} , P_{CPK_i} : tỷ trọng chi phí xây dựng, thiết bị, chi phí khác so với tổng các chi phí này của công trình đại diện thứ i;

G_{XD_i} , G_{TB_i} , G_{CPK_i} : chi phí xây dựng, thiết bị, chi phí khác của công trình đại diện thứ i ;

G_{XDCT_i} : tổng các chi phí xây dựng, thiết bị và chi phí khác của công trình đại diện thứ i .

Các số liệu về chi phí xây dựng, chi phí thiết bị và chi phí khác của các công trình đại diện lựa chọn được xác định từ các số liệu thống kê thu thập.

5.4. Trong trường hợp có phân chia khu vực tính toán thì chỉ số giá vật liệu, nhân công, máy thi công xây dựng được tính bằng phương pháp bình quân nhân gia quyền giữa chỉ số giá vật liệu, nhân công, máy thi công của từng khu vực với tỷ trọng chi phí tương ứng.

II. XÁC ĐỊNH CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG

1. Xác định chỉ số giá xây dựng cho công trình cụ thể

- Chỉ số giá xây dựng cho công trình cụ thể được xác định trên cơ sở cơ cấu chi phí của công trình/gói thầu đó, giá cả (hoặc chỉ số giá) các yếu tố đầu vào phù hợp với điều kiện thực hiện công việc và khu vực xây dựng công trình/gói thầu.

- Xác định chỉ số giá xây dựng công trình/gói thầu nằm trên địa bàn một đơn vị hành chính cấp tỉnh trình tự xác định chỉ số giá như khoản 5 Mục I Phụ lục này.

2. Xác định chỉ số giá xây dựng của địa phương

- Lựa chọn số lượng và danh mục loại công trình theo loại hình công trình để công bố được căn cứ vào yêu cầu quản lý, các quy định về quản lý dự án, quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, đặc điểm loại hình công trình trên địa bàn. Căn cứ danh mục các loại công trình tại Mục IV Phụ lục này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/Sở Xây dựng (nếu được phân cấp, ủy quyền) lựa chọn và xác định danh mục các loại công trình làm cơ sở tổ chức xác định chỉ số giá xây dựng trên địa bàn để công bố theo thẩm quyền.

- Khi xác định chỉ số giá xây dựng cho loại công trình thì phải lựa chọn các công trình đại diện cho loại công trình đó. Số lượng công trình đại diện cho loại công trình được xác định tùy thuộc điều kiện cụ thể của từng địa phương nhưng không ít hơn 3 công trình. Công trình đại diện là công trình được đầu tư phổ biến trong loại hình công trình được xây dựng tại địa phương.

- Căn cứ đặc điểm thị trường xây dựng của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/Sở Xây dựng (nếu được phân cấp, ủy quyền) quyết định việc xác định chỉ số giá xây dựng chung cho toàn tỉnh/thành phố hoặc xác định chỉ số giá xây dựng cho từng khu vực thuộc địa bàn tỉnh/thành phố.

Việc phân chia khu vực để tính chỉ số giá xây dựng do các địa phương quyết định theo đặc điểm về địa giới hành chính và đặc điểm thị trường xây dựng tại địa phương hoặc theo quy định phân vùng mức lương tối thiểu vùng do Chính phủ quy định.

Trong trường hợp có phân chia khu vực tính toán thì chỉ số giá xây dựng địa phương được tính bằng phương pháp bình quân nhân gia quyền giữa chỉ số giá xây dựng của từng khu vực của địa phương với quyền số tương ứng và được thực hiện theo công thức sau:

$$I_{\text{địa phương}} = \prod_{t=1}^n (I_{KV_t})^{P_{KV_t}} \quad (5.15)$$

Trong đó:

P_{KV_t} : Tỷ trọng giá trị vốn đầu tư xây dựng của khu vực t trong tổng giá trị vốn đầu tư xây dựng của địa phương trong năm trước năm tính toán;

I_{KV_t} : Chỉ số giá xây dựng của khu vực t;

n : Số khu vực thuộc địa phương;

Việc xác định chỉ số giá xây dựng khu vực được thực hiện như ở khoản 5 Mục I Phụ lục này.

3. Xác định chỉ số giá xây dựng quốc gia

Chỉ số giá xây dựng quốc gia được tính bằng phương pháp bình quân nhân gia quyền giữa chỉ số giá xây dựng của tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương/hoặc vùng với quyền số tương ứng.

4. Xác định chỉ số giá xây dựng công trình nằm trên địa bàn hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên

4.1. Xác định chỉ số giá xây dựng theo loại công trình, theo cơ cấu chi phí

- Trường hợp sử dụng chỉ số giá do địa phương công bố

Chỉ số giá xây dựng được tính bằng phương pháp bình quân nhân gia quyền giữa chỉ số giá xây dựng của từng đơn vị hành chính cấp tỉnh với quyền số tương ứng và được thực hiện theo công thức sau:

$$I_{\text{hientinh}} = \prod_{t=1}^n (I_{\text{tinh}_t})^{P_{\text{tinh}_t}} \quad (5.16)$$

Trong đó:

P_{tinh_t} : Tỷ trọng chi phí đã được phân bổ cho đơn vị hành chính cấp tỉnh thứ t trong tổng mức đầu tư/dự toán của công trình;

I_{tinh_t} : Chỉ số giá xây dựng của đơn vị hành chính cấp tỉnh thứ t;

n : Số đơn vị hành chính cấp tỉnh công trình đi qua;

- Trường hợp địa phương chưa công bố chỉ số giá thì việc xác định chỉ số giá thực hiện như tại khoản 5 Mục I Phụ lục này.

4.2. Xác định chỉ số giá xây dựng theo yếu tố chi phí, theo loại vật liệu chủ yếu

- Xác định chỉ số giá xây dựng để điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng thực hiện theo phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng tại Phụ lục này và Thông tư hướng dẫn điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành.

- Giá cả các yếu tố đầu vào phù hợp với điều kiện thực hiện công việc của gói thầu tuân thủ theo các nguyên tắc nêu tại khoản 4.2 Mục I Phụ lục này;

- Các bước xác định chỉ số giá như khoản 5.1 Mục I Phụ lục này.

III. PHƯƠNG PHÁP CHUYỂN ĐỔI GIÁ TRỊ CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG KHI THAY ĐỔI THỜI ĐIỂM GỐC

Chuyển đổi giá trị của chỉ số giá xây dựng theo loại công trình, chỉ số giá phần xây dựng, chỉ số giá theo yếu tố chi phí khi thay đổi thời điểm gốc thực hiện theo công thức sau:

1. Chuyển đổi giá trị chỉ số giá xây dựng kỳ công bố theo giá năm gốc cũ về giá năm gốc mới:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị chỉ số} \\ \text{giá kỳ công bố} \\ \text{theo năm gốc} \\ \text{mới} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá trị chỉ số giá xây} \\ \text{dựng kỳ công bố theo} \\ \text{năm gốc cũ} \end{array} \times \frac{\begin{array}{l} \text{Giá trị chỉ số giá của năm công bố} \\ \text{đầu tiên khi thay đổi thời điểm gốc} \\ \text{theo giá năm gốc mới} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{Giá trị chỉ số giá của năm công bố} \\ \text{đầu tiên khi thay đổi thời điểm gốc} \\ \text{theo giá năm gốc cũ} \end{array}}$$

2. Chuyển đổi giá trị chỉ số giá xây dựng kỳ công bố theo giá năm gốc mới về giá năm gốc cũ:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị chỉ số giá} \\ \text{kỳ công bố theo} \\ \text{năm gốc cũ} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá trị chỉ số} \\ \text{giá xây dựng} \\ \text{kỳ công bố theo} \\ \text{năm gốc mới} \end{array} \times \frac{\begin{array}{l} \text{Giá trị chỉ số giá của năm công bố} \\ \text{đầu tiên khi thay đổi thời điểm gốc} \\ \text{theo giá năm gốc cũ} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{Giá trị chỉ số giá của năm công bố} \\ \text{đầu tiên khi thay đổi thời điểm gốc} \\ \text{theo giá năm gốc mới} \end{array}}$$

IV. DANH MỤC LOẠI CÔNG TRÌNH CÔNG BỐ CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG

STT	DANH MỤC CÔNG TRÌNH
I	Công trình dân dụng
1	Công trình nhà ở
2	Công trình giáo dục
3	Công trình văn hóa
4	Công trình trụ sở cơ quan nhà nước và tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội
5	Công trình y tế
6	Công trình thể thao
	...
II	Công trình công nghiệp
1	Công trình sản xuất vật liệu xây dựng
2	Công trình luyện kim và cơ khí chế tạo
3	Công trình khai thác mỏ và chế biến khoáng sản
4	Công trình dầu khí
5	Công trình năng lượng
6	Công trình hóa chất
7	Công trình công nghiệp nhẹ
	...
III	Công trình hạ tầng kỹ thuật
1	Công trình cấp nước
2	Công trình thoát nước
3	Công trình xử lý chất thải rắn
4	Tuyến cống thoát nước mưa, nước thải
5	Công trình chiếu sáng công cộng
6	Đường cáp truyền tín hiệu viễn thông
	...
IV	Công trình giao thông
1	Công trình đường bộ
2	Công trình đường sắt

STT	DANH MỤC CÔNG TRÌNH
3	Công trình cầu
4	Công trình hầm
5	Công trình đường thủy nội địa
6	Công trình hàng hải
7	Công trình hàng không
8	Nhà ga
	...
V	Công trình nông nghiệp và môi trường
1	Công trình thủy lợi
2	Công trình đê điều
	...

Ghi chú:

- Căn cứ vào những công trình được xây dựng phổ biến trên địa bàn địa phương để lựa chọn danh mục công trình để công bố chỉ số giá xây dựng cho phù hợp.
- Trong danh mục loại công trình cần thể hiện chi tiết về đặc điểm chung để phân biệt về mặt kỹ thuật của loại công trình (ví dụ loại công trình cầu (cầu bê tông, cầu thép); loại công trình đường (đường bê tông xi măng, đường bê tông nhựa).

V. CÁC BIỂU MẪU CÔNG BỐ CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG

**Bảng 5.1: CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH THÁNG/QUÝ..... NĂM....TRÊN
ĐỊA BÀN TỈNH/THÀNH PHỐ...**

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	So với năm gốc 202.... Vùng/Khu vực... (TP/tỉnh..., phường/xã,...,)	So với năm gốc 202.... Vùng/Khu vực... (TP/tỉnh..., phường/xã,...,)
I	Công trình dân dụng		
1	Công trình nhà ở		
2	Công trình giáo dục		
...	...		
II	Công trình công nghiệp		
1	Công trình sản xuất vật liệu xây dựng		
2	Công trình luyện kim và cơ khí chế tạo		
...	...		
III	Công trình hạ tầng kỹ thuật		
1	Công trình cấp nước		
2	Công trình thoát nước		
...	...		
IV	Công trình giao thông		
1	Công trình đường bộ		
2	Công trình cầu		
...	...		
V	Công trình nông nghiệp và môi trường		
1	Công trình thủy lợi		
2	Công trình đê điều		
...	...		

Bảng 5.2: CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG THÁNG/QUÝ..... NĂM....TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH/THÀNH PHỐ...

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	So với năm gốc 202.... Vùng/Khu vực... (TP/tỉnh..., phường/xã,...,)	So với năm gốc 202..... Vùng/Khu vực... (các phường/xã còn lại,...,)
I	Công trình dân dụng		
1	Công trình nhà ở		
2	Công trình giáo dục		
...	...		
II	Công trình công nghiệp		
1	Công trình sản xuất vật liệu xây dựng		
2	Công trình luyện kim và cơ khí chế tạo		
...	...		
III	Công trình hạ tầng kỹ thuật		
1	Công trình cấp nước		
2	Công trình thoát nước		
...	...		
IV	Công trình giao thông		
1	Công trình đường bộ		
2	Công trình cầu		
...	...		
V	Công trình nông nghiệp và môi trường		
1	Công trình thủy lợi		
2	Công trình đê điều		
...	...		

**Bảng 5.3: CHỈ SỐ GIÁ VẬT LIỆU, NHÂN CÔNG, MÁY THI CÔNG THÁNG/QUÝ.....
NĂM....TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH/THÀNH PHỐ...**

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	So với năm gốc 202.... Vùng/Khu vực... (TP/tỉnh..., phường/xã,...)			So với năm gốc 202..... Vùng/Khu vực... (các phường/xã còn lại...,...)		
		Vật liệu	Nhân công	Máy TC	Vật liệu	Nhân công	Máy TC
I	Công trình dân dụng						
1	Công trình nhà ở						
2	Công trình giáo dục						
...	...						
II	Công trình công nghiệp						
1	Công trình sản xuất vật liệu xây dựng						
2	Công trình luyện kim và cơ khí chế tạo						
...	...						
III	Công trình hạ tầng kỹ thuật						
1	Công trình cấp nước						
2	Công trình thoát nước						
...	...						
IV	Công trình giao thông						
1	Công trình đường bộ						
2	Công trình cầu						
...	...						
V	Công trình nông nghiệp và môi trường						
1	Công trình thủy lợi						
2	Công trình đê điều						
...	...						

**Bảng 5.4: CHỈ SỐ GIÁ VẬT LIỆU XÂY DỰNG THÁNG/QUÝ..... NĂM....
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH/THÀNH PHỐ...**

Đơn vị tính: %

STT	Loại vật liệu	So với năm gốc 202.... Vùng/Khu vực... (TP/tỉnh..., phường/xã,...)	So với năm gốc 202..... Vùng/Khu vực... (các phường/xã còn lại,...)
1	Xi măng		
2	Cát xây dựng		
3	Đá xây dựng		
4	Đất đắp		
5	Gạch xây		
6	Gạch ốp lát		
7	Gỗ xây dựng		
8	Thép xây dựng		
9	Nhựa đường		
10	Vật liệu tấm lợp bao che		
11	Cửa khung nhựa /nhôm		
12	Kính		
13	Sơn		
14	Vật tư điện		
15	Vật tư nước		
16	Trần, vách thạch cao		
...	...		