



TRƯỜNG ĐH KT-CN CẦN THƠ

HP: KINH TẾ XÂY DỰNG

CHƯƠNG 1: TỔ CHỨC QUẢN LÝ XÂY DỰNG CƠ BẢN

NCS-ThS. Lưu Ngọc Cường



Cần Thơ, 7/2023

NỘI DUNG CHƯƠNG 1:

TỔ CHỨC QUẢN LÝ XÂY DỰNG CƠ BẢN

I- NGÀNH XÂY DỰNG TRONG NỀN KINH TẾ QUỐC DÂN

II - ĐẶC ĐIỂM KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA NGÀNH XÂY DỰNG

III - QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

IV - QUẢN LÝ ĐẦU TƯ XDCB

V – QUY CHẾ QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

VI – KHÁI NIỆM ĐẦU TƯ VÀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

VII – BÁO CÁO ĐẦU TƯ

VIII – DỰ ÁN ĐẦU TƯ

IX – VỐN ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN

X – HÌNH THỨC QUẢN LÝ DỰ ÁN

I- NGÀNH XÂY DỰNG TRONG NỀN KINH TẾ QUỐC DÂN

- **Ngành xây dựng đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế quốc dân:**
 - Xây dựng cơ sở vật chất - kỹ thuật cho tất cả các ngành
 - Nâng cao năng lực sản xuất cho tất cả các ngành kinh tế
 - Nâng cao khả năng quốc phòng cho đất nước
 - Nâng cao đời sống vật chất tinh thần cho mọi người

II - ĐẶC ĐIỂM KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA NGÀNH XÂY DỰNG

1 - Đặc điểm của sản phẩm xây dựng là:

- Các công trình, hạng mục xây dựng đã hoàn thành
- Kết tinh các thành quả KH-CN và tổ chức sản xuất của toàn xã hội ở một thời kì nhất định
- Mang tính nghệ thuật, màu sắc dân tộc, mang tính truyền thống và khí hậu của vùng
- Sản phẩm của ngành công nghệ xây lắp và có tính chất liên ngành
- Cố định, gắn liền với đất → đơn chiếc, riêng lẻ
- Sản xuất theo đơn đặt hàng (yêu cầu) trước
- Tồn tại lâu dài

II - ĐẶC ĐIỂM KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA NGÀNH XÂY DỰNG(tt)

2 - Đặc điểm của quá trình sản xuất xây dựng: *có liên quan đến các đặc điểm SPXD và do các đặc điểm ấy quyết định*

- SX thiếu tính ổn định, có tính lưu động cao theo lãnh thổ
- Thời gian xây dựng công trình dài, chi phí SX lớn → *hết sức chú trọng đến yếu tố thời gian thi công công trình*
- Quá trình sản xuất mang tính tổng hợp, cơ cấu SX phức tạp các công việc xen kẽ lẫn nhau
- SX xây dựng nói chung thực hiện ở ngoài trời nên chịu nhiều ảnh hưởng của điều kiện tự nhiên
- Sản phẩm của ngành xây dựng thường SX theo phương pháp đơn chiếc, thi công theo đơn đặt hàng của chủ đầu tư.

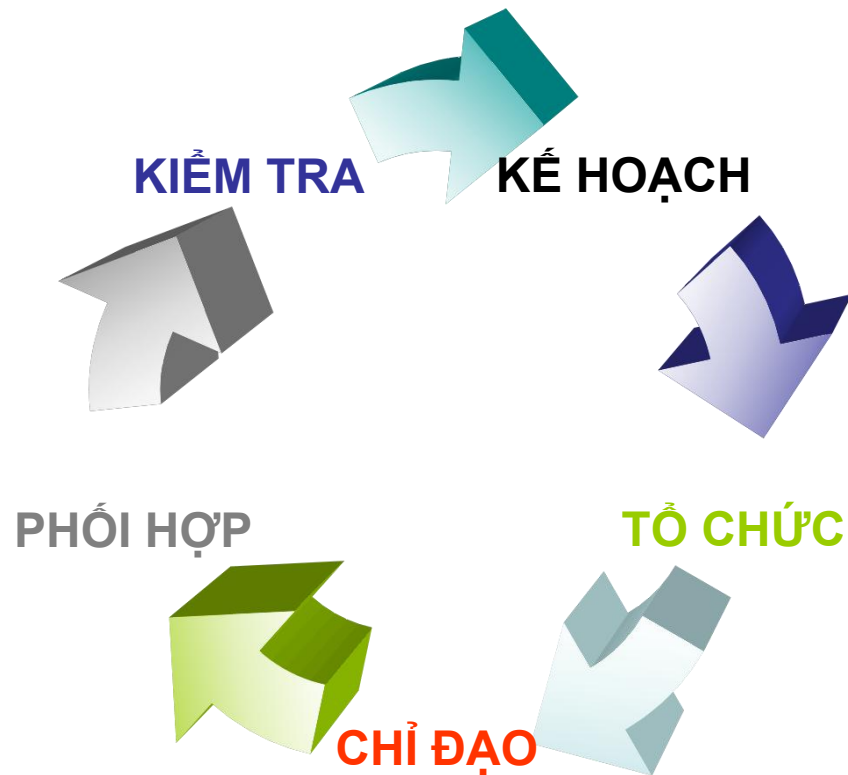
III - QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

1 – Mục đích và yêu cầu của QLĐT XD

- Khuyến khích các thành phần kinh tế đầu tư sản xuất kinh doanh phù hợp với chiến lược và quy hoạch phát triển kinh tế xã hội của đất nước trong từng thời kì
- Đẩy nhanh tốc độ tăng trưởng kinh tế nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân
- Quản lý nguồn vốn của NN đạt hiệu quả, chống lãng phí, tham ô

III - QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG(tt)

2 – Các chức năng của công tác QLNN



III - QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG(tt)

3 – Các nguyên tắc QLNN

- Thống nhất quản lý
- Tập trung dân chủ
- Kết hợp quản lý theo ngành với quản lý theo địa phương và vùng lãnh thổ
- Kết hợp hài hòa với lợi ích kinh tế
- Tiết kiệm và hiệu quả

III - QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG(tt)

4 – Các phương pháp QLNN

– *Phương pháp quản lý:*

- Tác động về mặt tổ chức
- Tác động, điều chỉnh, phối hợp đối tượng quản lý

– *Phương pháp kinh tế:*

- Dùng các quan hệ kinh tế tác động lên đối tượng quản lý
- Điều chỉnh theo cơ chế thị trường

– *Phương pháp giáo dục:*

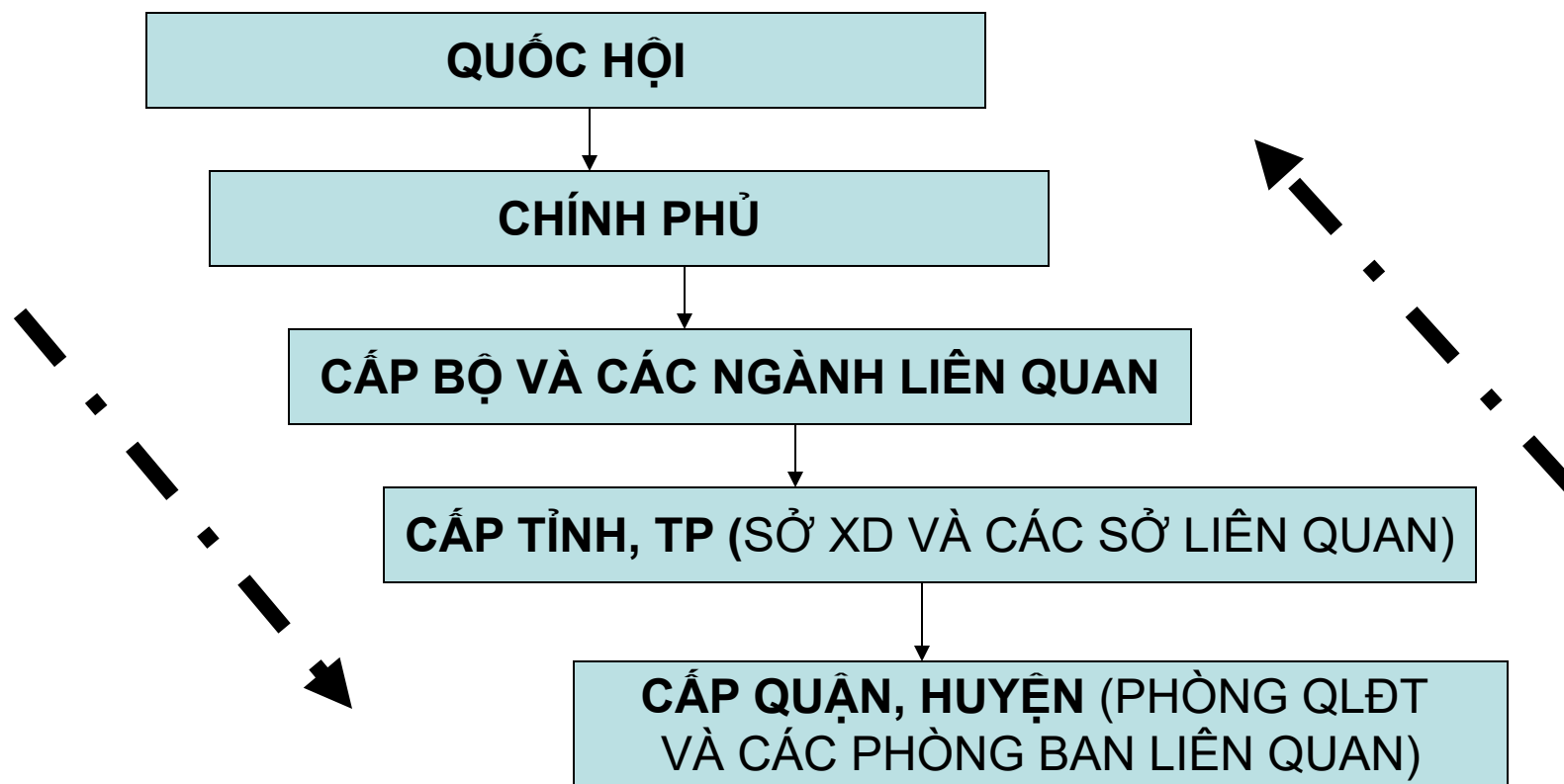
IV - QUẢN LÝ ĐẦU TƯ XDCCB

1 – Vai trò của NN trong quản lý XD:

- Xây dựng chiến lược, định hướng phát triển ngành XD
- Xây dựng cơ sở pháp lý, quy chế quản lý đầu tư XD
- Xây dựng các quy định và biện pháp quản lý nguồn vốn và quản lý chất lượng công trình
- Xây dựng các chính sách về quản lý và về kinh tế cho các chủ thể tham gia vào hoạt động XD
- Kiểm tra, theo dõi và điều chỉnh quá trình thực hiện các quy định của NN trong lĩnh vực đầu tư XDCCB

IV - QUẢN LÝ ĐẦU TƯ XDCB(tt)

2 – Bộ máy quản lý XD của nhà nước



V – QUY CHẾ QUẢN LÝ DỰ ÁN XÂY DỰNG

(LUẬT XD VÀ NĐ 16/2005/NĐ-CP)

1 – Nguyên tắc cơ bản trong hoạt động XD

- Bảo đảm xây dựng công trình theo quy hoạch thiết kế, bảo đảm mỹ quan công trình, bảo vệ môi trường và cảnh quan chung, phù hợp với điều kiện tự nhiên, đặc điểm văn hóa, xã hội của từng địa phương, kết hợp phát triển kinh tế-xã hội với quốc phòng, an ninh
- Tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng

V – QUY CHẾ QUẢN LÝ DỰ ÁN XÂY DỰNG (tt)

(LUẬT XD VÀ NĐ 16/2005/NĐ-CP)

1 – Nguyên tắc cơ bản trong hoạt động XD

- Bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn công trình, tính mạng con người và tài sản, phòng, chống cháy, nổ, vệ sinh môi trường
- Bảo đảm xây dựng đồng bộ trong từng công trình, đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật
- Bảo đảm tiết kiệm, có hiệu quả, chống lãng phí, thất thoát và các tiêu cực khác trong xây dựng

V – QUY CHẾ QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ(tt)

(LUẬT XD VÀ NĐ 16/2005/NĐ-CP)

2 – Các giai đoạn thực hiện dự án đầu tư:

- a) Giai đoạn chuẩn bị đầu tư
- b) Giai đoạn thực hiện đầu tư
- c) Giai đoạn nghiệm thu, bàn giao và đưa công trình vào sử dụng

a – GIAI ĐOẠN CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ

Nội dung công việc:

- Nghiên cứu sự cần thiết phải đầu tư
- Khảo sát, thăm dò thị trường
- Xác định quy mô và hình thức đầu tư
- Điều tra, khảo sát và chọn địa điểm xây dựng
- ***Lập báo cáo dự án đầu tư***
- Thẩm định dự án đầu tư (thông tư 02/2007/TTƯ-BXD)

b – GIAI ĐOẠN THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Nội dung công việc:

- Xin giao đất hay thuê đất
- Xin giấy phép xây dựng
- Tiến hành công tác đền bù giải tỏa (nếu có)
- Khảo sát và thiết kế xây dựng
- Thẩm tra và thẩm định hồ sơ thiết kế - dự toán
- ***Đấu thầu*** (xây lắp và trang thiết bị)
- Thi công xây lắp
- Nghiệm thu từng phần
- Vận hành thử

LẬP DỰ ÁN VÀ THIẾT KẾ CÔNG TRÌNH

GD CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ		GD THỰC HIỆN ĐẦU TƯ			GD KẾT THÚC BÀN GIAO ĐƯA VÀO SỬ DỤNG
Lập dự án					
Báo cáo KT-KT (thiết kế 1 bước), thiết kế bản vẽ thi công, dự toán công trình (<i>phê duyệt</i>)					
Báo cáo đầu tư (<i>thẩm định</i>)	Lập dự án và thiết kế cơ sở, tổng mức đầu tư (<i>thẩm định và phê duyệt</i>)	Thiết kế 2 bước	Thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán(thẩm định và phê duyệt)		
		Thiết kế 3 bước	Thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán (<i>thẩm định và phê duyệt</i>)	Thiết kế bản vẽ thi công và dự toán (<i>thẩm định và phê duyệt</i>)	
HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG					

18

c – GIAI ĐOẠN NGHIỆM THU BÀN GIAO VÀ ĐƯA CÔNG TRÌNH VÀO SỬ DỤNG

Nội dung công việc:

- Nghiệm thu và bàn giao công trình
- Vận hành công trình và hướng dẫn sử dụng
- Hoàn công và quyết toán công trình
- Bảo hành công trình

VI – KHÁI NIỆM ĐẦU TƯ VÀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Hoạt động đầu tư trong xây dựng thường gồm hai hình thức:

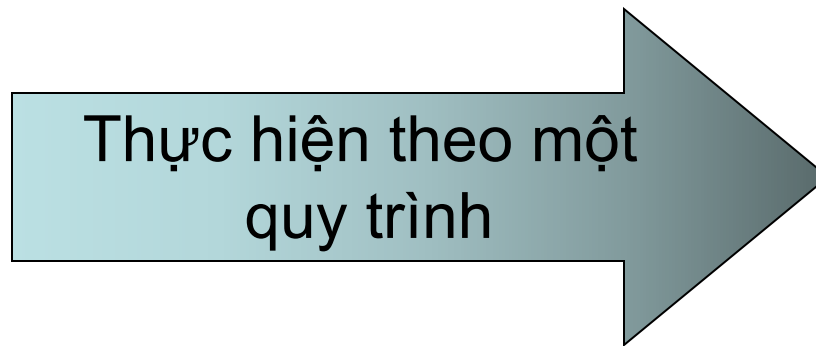
1. Đầu tư cơ bản là hoạt động đầu tư để tạo ra các tài sản cố định đưa vào hoạt động trong các lĩnh vực kinh tế - xã hội nhằm thu được lợi ích dưới các hình thức khác nhau.

2. Đầu tư xây dựng cơ bản là hoạt động đầu tư thực hiện bằng cách tiến hành xây dựng mới các tài sản cố định.

VI – KHÁI NIỆM ĐẦU TƯ VÀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ (tt)

3. Dự án:

Tập hợp
những
đề xuất,
ý tưởng



- ✓ Đạt mục tiêu đề ra
- ✓ Khoảng thời gian xác định
- ✓ Sử dụng nguồn tài nguyên (kinh phí, nhân công và vật tư) giới hạn

VI – KHÁI NIỆM ĐẦU TƯ VÀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ (tt)

4. Dự án đầu tư:

- ✓ Tập hợp những đề xuất, ý tưởng
- ✓ Bỏ vốn để tạo mới, mở rộng, cải tạo đối tượng nhất định

Thực hiện theo một quy trình



- ✓ Tăng trưởng về số lượng
- ✓ Cải tiến hay nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ
- ✓ Khoảng thời gian Xác định

VII – BÁO CÁO ĐẦU TƯ

(điều 4 ND 16/2005/ND-CP)

Nội dung chính của Báo cáo đầu tư:

- Sự cần thiết phải đầu tư xây dựng công trình, các điều kiện thuận lợi và khó khăn.
- Dự kiến quy mô đầu tư: công suất, diện tích xây dựng; các hạng mục công trình bao gồm các công trình chính, công trình phụ và các công trình khác; dự kiến về địa điểm xây dựng công trình và nhu cầu sử dụng đất;

VII – BÁO CÁO ĐẦU TƯ(tt)

(điều 4 ND 16/2005/ND-CP)

Nội dung chính của Báo cáo đầu tư:

- Phân tích lựa chọn sơ bộ về công nghệ, kỹ thuật, các điều kiện cung cấp vật tư thiết bị, nguyên liệu, năng lượng, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, các phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư nếu có, các ảnh hưởng của dự án đối với môi trường, sinh thái, phòng chống cháy nổ, an ninh, quốc phòng;
- Hình thức đầu tư, xác định tổng mức đầu tư, thời gian thực hiện dự án, phương án quy động vốn theo tiến độ, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án và phân kỳ đầu tư nếu có.

VIII – THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

(điều 5,6,7 NĐ 16/2005/NĐ-CP)

1- Phần thuyết minh dự án:

- Sự cần thiết đầu tư và mục tiêu đầu tư, đánh giá nhu cầu thị trường, tiêu thụ sản phẩm, kinh doanh hình thức đầu tư XD; địa điểm xây dựng, nhu cầu sử dụng đất; điều kiện cung cấp nguyên liệu, nhiên liệu và các yếu tố đầu vào khác.
- Mô tả về quy mô và diện tích xây dựng công trình, các hạng mục công trình bao gồm công trình chính, công trình phụ và các công trình khác; phân tích lựa chọn phương án kỹ thuật, công nghệ và công suất.

VIII – THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ(tt)

1- Phần thuyết minh dự án(tt):

- Các giải pháp thực hiện bao gồm:
 - a) Phương án giải phóng mặt bằng
 - b) Các phương án thiết kế kiến trúc
 - c) Phương án khai thác dự án và sử dụng DA
 - d) Tiến độ thực hiện và hình thức QLDA
- Đánh giá tác động môi trường, các giải pháp phòng chống cháy, nổ
- Tổng mức đầu tư, nguồn vốn và khả năng cấp vốn theo tiến độ, phương án hoàn trả vốn đối với dự án có yêu cầu thu hồi vốn; các chỉ tiêu tài chính và phân tích đánh giá hiệu quả KT, hiệu quả XH

VIII – THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ(tt)

2- Phần thiết kế cơ sở:

- ***Thuyết minh thiết kế cơ sở:*** những cơ sở phân tích, phương án lựa chọn, tính toán:
 - Giải pháp kiến trúc
 - Giải pháp kết cấu
 - Giải pháp môi trường
 - Giải pháp hạ tầng kỹ thuật
- ***Bản vẽ thiết kế cơ sở***

BÁO CÁO KINH TẾ - KỸ THUẬT

(điều 35 Luật XD và điều 12 NĐ 16/2005/NĐ-CP)

- *Sự cần thiết đầu tư* ; mục tiêu xây dựng công trình
- Địa điểm xây dựng, quy mô, công suất; cấp công trình
- Nguồn kinh phí xây dựng công trình; thời hạn xây dựng; hiệu quả công trình; phòng và chống cháy nổ
- Bản vẽ thiết kế thi công và dự toán công trình

X – VỐN ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN

1- Tổng mức vốn đầu tư của dự án

a – Khái niệm:

- Toàn bộ chi phí đầu tư và xây dựng
- Chi phí giới hạn tối đa của dự án được xác định trong quyết định duyệt dự án

b – Nội dung tổng mức đầu tư

- ***Chi phí chuẩn bị thực hiện dự án đầu tư***
- ***Chi phí thực hiện dự án đầu tư***
- ***Chi phí nghiệm thu và bàn giao***
- ***Chi phí chuẩn bị sản xuất***
- ***Vốn lưu động ban đầu***

IX – VỐN ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN(tt)

2- Tổng dự toán công trình

a – Khái niệm:

- Tổng chi phí cần thiết cho việc đầu tư xây dựng công trình
- Chi phí được xác định trong quyết định duyệt thiết kế - dự án

b – Nội dung tổng dự toán

- *Chi phí xây lắp*
- *Chi phí thiết bị*
- *Chi phí QLDA*
- *Chi phí tư vấn*
- *Chi phí khác*
- *Dự phòng phí*

CÁC CHI PHÍ CỦA TỔNG DỰ TOÁN

1- Chi phí xây lắp

- Chi phí xây dựng các hạng mục công trình
- CP lắp đặt thiết bị
- CP san lấp mặt bằng
- CP xây dựng các công trình tạm
- CP tháo dỡ các công trình kiến trúc cũ

2 – Chi phí thiết bị

- CP mua sắm thiết bị
- CP vận chuyển, bảo quản đến công trình
- thuế và phí bảo hiểm thiết bị

CÁC CHI PHÍ CỦA TỔNG DỰ TOÁN (tt)

3 – Chi phí QLDA:

4 – Chi phí tư vấn:

5 – Chi phí khác: toàn bộ các chi phí liên quan đến việc thực hiện dự án

6 – Dự phòng phí: CP dự phòng do yếu tố trượt giá và do khối lượng phát sinh

X – HÌNH THỨC QUẢN LÝ DỰ ÁN

(Điều 35 ND 16/2005/ND-CP)

- a) **Thuê tổ chức tư vấn quản lý dự án:** khi chủ đầu tư xây dựng công trình không đủ điều kiện năng lực
- b) **Trực tiếp quản lý dự án:** khi chủ đầu tư xây dựng công trình có đủ điều kiện năng lực về quản lý dự án

HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ THẦU

(Điều 16-24 Luật đấu thầu)

- ✓ Đấu thầu là quá trình lựa chọn nhà thầu đáp ứng các yêu cầu bên mời thầu
- ✓ Các hình thức lựa chọn nhà thầu
 - *Đấu thầu rộng rãi*
 - *Đấu thầu hạn chế*
 - *Chỉ định thầu*
 - *Mua sắm trực tiếp*
 - *Chào hàng cạnh tranh áp dụng cho những gói thầu mua sắm hàng hóa có giá trị dưới 2 tỷ đồng*
 - *Tự thực hiện*
 - *Lựa chọn nhà thầu trong trường hợp đặc biệt*

CÂU HỎI ÔN TẬP:

1. Đầu tư là gì? Hãy cho một ví dụ và nêu các giai đoạn đầu tư một ngành hàng nào đó mà bạn quan tâm?
2. Để phát triển kinh tế xã hội của đất nước, tại sao phải tiến hành đầu tư?
3. Dự án đầu tư là gì? Tại sao phải xây dựng dự án đầu tư?
4. Hãy nêu các bước trong chu trình dự án đầu tư?
5. Theo bạn, thế nào là tính khả thi của dự án?