

BỘ XÂY DỰNG  
VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG  
-----o0o-----

**BÁO CÁO**  
**KẾT QUẢ THỰC HIỆN DỰ ÁN**

**ĐÁNH GIÁ SỰ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG, CÁC YẾU TỐ CƠ  
BẢN TẠO RA SỰ BIẾN ĐỘNG CỦA THỊ TRƯỜNG, DỰ BÁO XU HƯỚNG  
PHÁT TRIỂN VÀ ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP BÌNH ỔN, ĐIỀU TIẾT VÀ  
THÚC ĐẨY SỰ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG**

**Chủ nhiệm dự án: TS. Lê Văn Cư**

**HÀ NỘI - 2022**

BỘ XÂY DỰNG  
VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG  
-----o0o-----

# **BÁO CÁO**

## **KẾT QUẢ THỰC HIỆN DỰ ÁN**

**ĐÁNH GIÁ SỰ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG, CÁC YẾU TỐ CƠ  
BẢN TẠO RA SỰ BIẾN ĐỘNG CỦA THỊ TRƯỜNG, DỰ BÁO XU HƯỚNG  
PHÁT TRIỂN VÀ ĐỀ XUẤT CÁC GIẢI PHÁP BÌNH ỔN, ĐIỀU TIẾT VÀ  
THÚC ĐẨY SỰ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG**

**CHỦ NHIỆM DỰ ÁN**

**ĐƠN VỊ THỰC HIỆN  
VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG**

**TS. Lê Văn Cư**

**CƠ QUAN QUẢN LÝ DỰ ÁN**

**HÀ NỘI - 2022**

## MỤC LỤC

<b>MỤC LỤC</b> .....	<b>i</b>
<b>DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT</b> .....	<b>v</b>
<b>DANH MỤC BẢNG</b> .....	<b>vii</b>
<b>DANH MỤC BIỂU ĐỒ</b> .....	<b>viii</b>
<b>PHẦN MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Mục tiêu và sự cần thiết phải thực hiện dự án .....	1
1.1. Sự cần thiết phải thực hiện dự án.....	1
1.2. Mục tiêu của dự án.....	3
2. Phạm vi, đối tượng nghiên cứu .....	3
2.1. Phạm vi nghiên cứu.....	3
2.2. Đối tượng nghiên cứu .....	4
3. Nội dung của dự án .....	4
4. Phương pháp nghiên cứu.....	5
5. Địa chỉ áp dụng .....	5
<b>NỘI DUNG DỰ ÁN</b> .....	<b>6</b>
<b>PHẦN THỨ NHẤT ĐÁNH GIÁ TỔNG QUÁT VỀ THỰC TRẠNG CỦA THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG TRONG NHỮNG NĂM VỪA QUA (GIAI ĐOẠN TỪ NĂM 2008 ĐẾN 2020)</b> .....	<b>6</b>
<b>I. VỀ VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG</b> .....	<b>6</b>
1. Quy mô vốn đầu tư xây dựng.....	6
2. Nguồn vốn đầu tư xây dựng.....	7
<b>II. VỀ DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG</b> .....	<b>8</b>
1. Thị trường vật liệu xây dựng.....	8
2. Thị trường nhân công xây dựng.....	22
3. Thị trường cơ khí, máy và thiết bị xây dựng .....	24
4. Thị trường thi công xây lắp.....	27
5. Thị trường dịch vụ tư vấn xây dựng .....	32
6. Thị trường khoa học công nghệ xây dựng .....	34
7. Thực trạng quá trình tạo lập công trình xây dựng trong thời gian vừa qua .....	36

<b>III. VỀ CÁC CHỦ THỂ THAM GIA THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG ...</b>	<b>37</b>
1. Bộ máy quản lý nhà nước đối với thị trường xây dựng.....	37
2. Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng và chủ đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ.....	38
3. Doanh nghiệp tham gia hoạt động xây dựng .....	39
4. Các tổ chức hoạt động khoa học công nghệ xây dựng .....	42
5. Các định chế tài chính cung cấp vốn cho thị trường xây dựng.....	44
<b>IV. VỀ THỂ CHẾ, CƠ CHẾ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG ĐÃ BAN HÀNH TRONG GIAI ĐOẠN VỪA QUA.....</b>	<b>44</b>
1. Về quản lý hoạt động đầu tư xây dựng .....	44
2. Về phát triển nguồn nhân lực ngành xây dựng .....	46
3. Về quản lý vật liệu xây dựng .....	47
4. Về quản lý cơ khí xây dựng .....	47
5. Về quản lý hoạt động khoa học công nghệ xây dựng .....	48
<b>V. MỘT SỐ TỒN TẠI, HẠN CHẾ CỦA THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG VÀ NGUYÊN NHÂN.....</b>	<b>48</b>
1. Một số tồn tại, hạn chế .....	48
2. Nguyên nhân của các tồn tại, hạn chế.....	53
<b>VI. MỘT SỐ BÀI HỌC RÚT RA VỀ QUẢN LÝ THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG TRONG GIAI ĐOẠN VỪA QUA .....</b>	<b>56</b>
<b>PHẦN THỨ HAI. CÁC YẾU TỐ CHỦ YẾU TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG VÀ DỰ BÁO XU HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG ĐẾN NĂM 2030 .....</b>	<b>58</b>
<b>I. PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ CHỦ YẾU TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG .....</b>	<b>58</b>
1. Tăng trưởng kinh tế.....	58
2. Tác động của thị trường bất động sản.....	59
3. Tác động của đô thị hóa và phát triển hạ tầng .....	61
4. Về huy động vốn tham gia thị trường .....	65
5. Nợ đọng xây dựng cơ bản .....	66
6. Tác động của hội nhập quốc tế.....	68
7. Sự phát triển của khoa học công nghệ .....	69
8. Về tiềm năng khai thác, sử dụng tài nguyên khoáng sản để sản xuất vật liệu xây dựng.....	70

<b>II. DỰ BÁO XU HƯỚNG PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG TRONG NHỮNG NĂM TỚI.....</b>	<b>72</b>
1. Thị trường vật liệu xây dựng.....	72
2. Thị trường nhân công xây dựng.....	78
3. Thị trường cơ khí xây dựng, máy và thiết bị thi công xây dựng .....	79
4. Thị trường thi công xây lắp.....	81
5. Thị trường dịch vụ tư vấn xây dựng .....	81
6. Thị trường dịch vụ khoa học công nghệ xây dựng .....	82
<b>PHẦN THỨ BA. KINH NGHIỆM VỀ QUẢN LÝ THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG CỦA MỘT SỐ NƯỚC TRÊN THẾ GIỚI.....</b>	<b>83</b>
1. Vai trò quản lý của nhà nước đối với thị trường xây dựng thông qua việc xây dựng, ban hành các thể chế, cơ chế chính sách.....	83
2. Vai trò của các chủ thể xã hội, khu vực kinh tế tư nhân tham gia vào việc thúc đẩy sự phát triển của thị trường xây dựng .....	98
3. Kinh nghiệm minh bạch hóa hệ thống thông tin về thị trường xây dựng .....	102
4. Bài học rút ra cho Việt Nam .....	102
<b>PHẦN THỨ TƯ. NỘI DUNG ĐỀ ÁN.....</b>	<b>107</b>
<b>I. QUAN ĐIỂM.....</b>	<b>107</b>
<b>II. MỤC TIÊU .....</b>	<b>107</b>
1. Mục tiêu đến năm 2025.....	107
2. Định hướng mục tiêu đến năm 2030 và các năm tiếp theo.....	108
<b>III. GIẢI PHÁP BÌNH ỔN, ĐIỀU TIẾT VÀ THỨC ĐẨY THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN .....</b>	<b>108</b>
1. Các giải pháp điều tiết, thúc đẩy thị trường xây dựng phát triển.....	108
2. Một số giải pháp bình ổn thị trường xây dựng khi một số phân khúc của thị trường có sự biến động bất thường.....	114
<b>PHẦN THỨ NĂM. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....</b>	<b>115</b>
1. Bộ Xây dựng .....	115
2. Bộ Kế hoạch và Đầu tư .....	117
3. Bộ Tài chính.....	117
4. Bộ Công thương .....	117
5. Bộ Lao động Thương binh và Xã hội .....	118
6. Bộ Khoa học và Công nghệ .....	118
7. Bộ Tài nguyên và Môi trường.....	118

8. Ngân hàng Nhà nước.....	118
9. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương .....	119
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ CỦA DỰ ÁN.....</b>	<b>120</b>
1. Kết luận của dự án.....	120
2. Kiến nghị.....	120
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>121</b>
PHỤ LỤC 01: TỜ TRÌNH, DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH PHÊ DUYỆT ĐỀ ÁN	
PHỤ LỤC 02: DỮ LIỆU KHẢO SÁT, TỔNG HỢP CỦA DỰ ÁN	

**DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT**

ADB (Asian Development Bank): Ngân hàng phát triển Châu Á

BĐS: Bất động sản

BIM (Building Information Modeling): Mô hình thông tin công trình

BOT (Build Operate Transfer): Xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao

BT (Build Transfer): Xây dựng – Chuyển giao

BXD: Bộ Xây dựng

Bộ MLIT: Bộ Đất đai, cơ sở hạ tầng, giao thông vận tải và du lịch Nhật Bản

CPTPP (Comprehensive and Progressive Agreement for Trans-Pacific Partnership): Hiệp định Đối tác Toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương

CSH: Chủ sở hữu

CSTK: Công suất thiết kế

DNVVN: Doanh nghiệp vừa và nhỏ

EPC (Engineering – Procurement – Construction): Thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình

EC (Engineering – Construction): Thiết kế và thi công xây dựng công trình

EP (Engineering – Procurement): Thiết kế và cung cấp thiết bị công nghệ

EU (European Union): Liên minh Châu Âu

FDI (Foreign Direct Investment): Đầu tư trực tiếp nước ngoài

FTA (Free Trade Agreement): Hiệp định thương mại tự do

GDP (Gross domestic product): Tổng sản phẩm trong nước

G7: Nhóm 7 nước phát triển

HTKT: Hạ tầng kỹ thuật

KCN: Khu công nghiệp

KH&CN: Khoa học và công nghệ

NSLĐ: Năng suất lao động

NSNN: Ngân sách nhà nước

ODA (Official Development Assistance): Hỗ trợ phát triển chính thức

PPP (Public Private Partnership): Hợp tác công tư

QCVN: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia

QTC: Quy tiêu chuẩn

SMM (Standard Measure Method): Quy tắc tính tiền lương công trình kiến trúc

TFP (Total Factor Productivity): Năng suất các nhân tố tổng hợp

UBND: Ủy ban nhân dân

USD (United States Dollar): Đồng đô la Mỹ

VAT (Value Added Tax): Thuế giá trị gia tăng

VNĐ: Việt Nam đồng

VLXKN: Vật liệu xây không nung

WTO (World Trade Organization): Tổ chức Thương mại Thế giới



**DANH MỤC BẢNG**

Bảng 1.1. Tổng công suất thiết kế, sản lượng sản xuất và tiêu thụ sứ vệ sinh ...	20
Bảng 1.2. Doanh thu của doanh nghiệp ngành xây dựng đang hoạt động.....	28
Bảng 2.1. Tiềm năng khoáng sản và chất thải công nghiệp làm VLXD .....	71

## DANH MỤC BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 1.1. Môi quan hệ giữa mức độ đóng góp của ngành xây dựng và tốc độ tăng trưởng GDP .....	7
Biểu đồ 1.2. Sản lượng sản xuất thép các nước năm 2020 .....	8
Biểu đồ 1.2. Diễn biến giá thép xây dựng từ năm 2008-2020 .....	10
Biểu đồ 1.3. Tổng lượng sản xuất và tiêu thụ xi măng giai đoạn 2008-2018.....	12
Biểu đồ 1.4. Diễn biến giá xi măng giai đoạn 2008-2018 .....	12
Biểu đồ 1.5. Diễn biến giá cát tại các khu vực giai đoạn 2008-2018 .....	14
Biểu đồ 1.6. Diễn biến giá đá xây dựng cả nước 2008-2018.....	16
Biểu đồ 1.7. Tình hình sản xuất và tiêu thụ gạch trong các năm gần đây <sup>□</sup> .....	18
Biểu đồ 1.8. Diễn biến giá gạch ốp lát giai đoạn 2008-2018.....	19
Biểu đồ 1.9. Diễn biến giá nhựa đường giai đoạn 2008-2018 .....	22
Biểu đồ 1.10. Trình độ công nghệ của doanh nghiệp ngành cơ khí chế tạo .....	25
Biểu đồ 1.11. Tuổi của máy và thiết bị thi công xây dựng cho thuê phổ biến trên thị trường .....	27
Biểu đồ 1.12. Thị phần hoạt động của các công ty tư vấn thiết kế .....	32
Biểu đồ 1.13. Yêu cầu chất lượng nhân lực đối với dịch vụ tư vấn xây dựng ...	33
Biểu đồ 1.14. Yêu cầu chất lượng nhân lực ngành xây dựng, kỹ thuật .....	33

## PHẦN MỞ ĐẦU

### 1. Mục tiêu và sự cần thiết phải thực hiện dự án

#### 1.1. Sự cần thiết phải thực hiện dự án

##### a) Cơ sở thực tiễn

Thị trường xây dựng được hiểu theo nghĩa rộng là nơi có các quan hệ mua bán, chuyển giao quyền sở hữu sản phẩm, dịch vụ liên quan đến xây dựng công trình giữa người cung cấp và người có nhu cầu. Thị trường xây dựng nước ta cơ bản đã hình thành, cơ cấu của thị trường được định hình; hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường ngày càng hoàn thiện. Theo số liệu thống kê và ước tính cho thấy các lĩnh vực xây lắp, vật liệu xây dựng, cơ khí xây dựng đóng góp vào GDP tương ứng 506.097 tỷ đồng (tương đương 5,97% GDP), 153.712 tỷ đồng (tương đương 1,81% GDP), 67.340 tỷ đồng (tương đương 0,79% GDP); tổng đóng góp của 3 lĩnh vực trên khoảng 727.149 tỷ đồng (tương đương 8,57% GDP) chiếm một tỷ trọng khá lớn<sup>1</sup>. Do đó, thị trường xây dựng gặp khó khăn, khủng hoảng sẽ tác động trực tiếp, nhanh chóng lên các thị trường khác có liên quan và tác động đến ổn định kinh tế vĩ mô. Trong giai đoạn vừa qua, bên cạnh những mặt tích cực đã đạt được, thị trường xây dựng trong thời gian qua cũng bộc lộ một số yếu kém, hạn chế cần phải khắc phục. Hiện tượng mất cân đối về cung cầu đã xuất hiện; giá cả của một số yếu tố đầu vào cấu thành giá sản phẩm của thị trường tăng đột biến trong một số giai đoạn ảnh hưởng đến tiến độ, chất lượng công trình và làm gia tăng chi phí đầu tư xây dựng công trình (*Giá thép tăng đột biến giai đoạn 2003-2004*<sup>[2]</sup>; *Giá nhiều loại vật tư, vật liệu xây dựng như giá xăng dầu, sắt thép các loại, nhựa đường, xi măng, cát, đá, sỏi, gạch các loại, dây điện, cáp điện các loại, gỗ các loại, kính các loại tăng mạnh giai đoạn 2007-2008*<sup>[3]</sup>; *Giá cát tăng bất thường cuối năm 2017 và năm 2018*). Sản phẩm của thị trường chưa đáp ứng được tính đa dạng về chủng loại, chất lượng sản phẩm chưa

<sup>1</sup> Niên giám thống kê và kết quả ước tính của Viện Kinh tế xây dựng năm 2021

<sup>2</sup> Thông tư số 02/2004/TT-BXD ngày 22/4/2004 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn tính bổ sung chi phí xây dựng công trình do giá thép xây dựng tăng đột biến

<sup>3</sup> Thông tư 09/2008/TT-BXD ngày 17/4/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn điều chỉnh giá và hợp đồng xây dựng do biến động giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng

hoàn toàn đáp ứng được yêu cầu; Các công trình khởi công mới có xu hướng giảm, đặc biệt là các công trình quan trọng, trọng điểm quốc gia có tính lan tỏa, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế;

- Lực lượng lao động trên thị trường xây dựng có cơ cấu chưa hợp lý, trình độ chưa đáp ứng được yêu cầu của thị trường (*Tỷ trọng lao động tham gia vào thị trường thi công xây dựng qua đào tạo thấp; thiếu lao động tay nghề cao trong một số công trình có công nghệ, kỹ thuật phức tạp như thi công xây dựng đường ống dẫn khí, nhà máy lọc dầu, công trình nhiệt điện, công trình tàu điện ngầm, công trình đường sắt đô thị; Các sản phẩm cơ khí trong nước không đáp ứng được yêu cầu kỹ thuật cao, chính xác của nhiều công trình, đặc biệt là các gói thầu xây dựng thực hiện theo hình thức tổng thầu EPC; Chưa cung cấp được các loại máy và thiết bị thi công hiện đại cho các công trình, gói thầu trong nước dẫn tới phải nhập khẩu, thuê từ nước ngoài*);

- Công tác quản lý nhà nước đối với thị trường xây dựng còn gặp khó khăn, lúng túng...;

Thực trạng trên đòi hỏi cần phải nghiên cứu, xác định các yếu tố tác động đến thị trường xây dựng, dự báo được xu hướng phát triển làm cơ sở đưa ra những công cụ, giải pháp để quản lý thị trường xây dựng một cách hiệu quả.

#### *b) Cơ sở pháp lý*

- Yêu cầu về hoàn thiện thể chế, cơ chế chính sách đặt ra những đòi hỏi cần phải có giải pháp cụ thể để quản lý thị trường xây dựng, đó là:

+ Tập trung hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường đồng bộ, hiện đại trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy luật khách quan của kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế sâu rộng; trong đó tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý, cơ chế, chính sách, thực hiện đồng bộ các giải pháp để vận hành thông suốt, hiệu quả các thị trường, đảm bảo cạnh tranh bình đẳng, minh bạch, thị trường phát triển ổn định, không để xảy ra tình huống nóng, lạnh bất thường, ảnh hưởng đến ổn định kinh tế vĩ mô là một nhiệm vụ quan trọng của Chính phủ và các thành viên Chính phủ.

+ Để thực hiện nhiệm vụ trên, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 63/NQ-CP ngày 22/7/2016 về Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết của Quốc hội về Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội 5 năm 2016-2020, trong đó giao cho Bộ Xây dựng chủ trì soạn thảo, trình Chính phủ ban hành “*Đề án đánh giá sự phát triển thị trường xây dựng, các yếu tố cơ bản tạo ra sự biến động của thị trường, dự báo xu hướng phát triển và đề xuất các giải pháp bình ổn, điều tiết và thúc đẩy sự phát triển của thị trường xây dựng*”.

Từ các phân tích trên cho thấy việc tổ chức triển khai thực hiện dự án “*Đề án đánh giá sự phát triển thị trường xây dựng, các yếu tố cơ bản tạo ra sự biến động của thị trường, dự báo xu hướng phát triển và đề xuất các giải pháp bình ổn, điều tiết và thúc đẩy sự phát triển của thị trường xây dựng*” là rất cần thiết.

## **1.2. Mục tiêu của dự án**

Mục tiêu của dự án là đánh giá thực trạng tình hình phát triển và dự báo xu thế phát triển của thị trường xây dựng làm cơ sở để đề xuất các chính sách, biện pháp quản lý nhằm thúc đẩy thị trường xây dựng phát triển ổn định.

## **2. Phạm vi, đối tượng nghiên cứu**

### **2.1. Phạm vi nghiên cứu**

Hiện tại có rất nhiều tiêu chí phân loại thị trường xây dựng, và các loại thị trường thành phần cũng rất phong phú. Tuy nhiên, Đề án lựa chọn các thị trường sau để phân tích, đánh giá: thị trường thi công xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường tư vấn xây dựng, thị trường cơ khí, **máy và thiết bị thi công xây dựng**, thị trường lao động, thị trường khoa học công nghệ xây dựng. Các lý do lựa chọn thị trường thành phần để nghiên cứu như sau:

+ Các lĩnh vực thi công xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng, cơ khí xây dựng, tư vấn xây dựng đóng góp vào GDP bình quân lớn hơn 8,5%, có vị trí quan trọng đối với thị trường xây dựng nói riêng và nền kinh tế nói chung;

+ Các thị trường khác như thị trường vốn, thị trường trong nước, ngoài nước, thị trường đấu thầu, chỉ định thầu đã được Chính phủ giao cho các Bộ ngành

có liên quan nghiên cứu <sup>[4]</sup> trong một số đề án, chiến lược phát triển như Đề án hoàn thiện cơ chế tài chính về đất đai, Chiến lược phát triển tài chính đến năm 2030 (Bộ Tài chính), Chiến lược tổng thể phát triển thị trường trong nước giai đoạn đến năm 2025, tầm nhìn đến 2035 (Bộ Công thương), Đề án tái cơ cấu đầu tư công (Bộ Kế hoạch và Đầu tư);

+ Các thị trường thi công xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường tư vấn xây dựng, thị trường cơ khí xây dựng, **thị trường máy và thiết bị thi công xây dựng**, thị trường lao động đã từng bước được hình thành và vận hành trong một khoảng thời gian dài, các số liệu thống kê có liên quan được phân loại, thu thập, phân tích, lưu trữ theo tiêu chí các yếu tố sản xuất khá đầy đủ;

+ Thuận lợi trong việc phân tích, đánh giá thực trạng; xác định các yếu tố tác động và đề xuất các giải pháp bình ổn, điều tiết và thúc đẩy sự phát triển của thị trường xây dựng;

Thời gian nghiên cứu, đánh giá thực trạng thị trường xây dựng trong giai đoạn từ 2008 đến 2020 (sơ bộ) và dự báo đến năm 2030, định hướng các năm tiếp theo.

## **2.2. Đối tượng nghiên cứu**

Đối tượng nghiên cứu bao gồm: hệ thống cơ chế chính sách quản lý thị trường xây dựng đã được ban hành; thực trạng của thị trường xây dựng trong giai đoạn 2008-2020; các chủ thể tham gia thị trường xây dựng; các báo cáo nghiên cứu, phân tích thị trường thành phần; các tài liệu nghiên cứu kinh nghiệm về quản lý thị trường xây dựng của một số nước trên thế giới.

## **3. Nội dung của dự án**

Đề án gồm 05 phần chính:

***Phần thứ nhất:*** Đánh giá tổng quát về thực trạng của thị trường xây dựng trong những năm vừa qua (giai đoạn từ năm 2008 đến nay).

---

<sup>4</sup> Nghị quyết số 63/NQ-CP ngày 22/7/2016 về Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết của Quốc hội về Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội 5 năm 2016-2020.

**Phần thứ hai:** Các yếu tố chủ yếu tác động đến thị trường xây dựng và dự báo xu hướng phát triển của thị trường xây dựng đến năm 2030.

**Phần thứ ba:** Kinh nghiệm về quản lý thị trường xây dựng của một số nước trên thế giới.

**Phần thứ tư:** Nội dung Đề án.

**Phần thứ năm:** Tổ chức thực hiện.

#### **4. Phương pháp nghiên cứu**

- Tổ chức thu thập thông tin các thị trường thành phần thông qua các báo cáo kết quả nghiên cứu, phân tích thị trường; gặp gỡ các hiệp hội có liên quan; lấy ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước liên quan đến quản lý thị trường xây dựng;

- Phân tích, tổng hợp, đánh giá chính sách hiện hành có liên quan.

- Nghiên cứu kinh nghiệm quốc tế và phân tích khả năng áp dụng phù hợp với đặc điểm của Việt nam.

- Tổng hợp, đề xuất giải pháp trên cơ sở đánh giá thực trạng, kinh nghiệm quốc tế và định hướng phát triển của đất nước.

#### **5. Địa chỉ áp dụng**

- Các cơ quan quản lý Nhà nước về thị trường xây dựng ở Trung ương và địa phương.

- Các tổ chức, cá nhân tham gia vào thị trường xây dựng hoặc có liên quan đến thị trường xây dựng.

**NỘI DUNG DỰ ÁN**  
**PHẦN THỨ NHẤT**  
**ĐÁNH GIÁ TỔNG QUÁT VỀ THỰC TRẠNG CỦA THỊ TRƯỜNG**  
**XÂY DỰNG TRONG NHỮNG NĂM VỪA QUA**  
**(GIAI ĐOẠN TỪ NĂM 2008 ĐẾN 2020)**

## **I. VỀ VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

### **1. Quy mô vốn đầu tư xây dựng**

- Theo niên giám thống kê, vốn đầu tư phát triển toàn xã hội theo giá thực tế liên tục tăng trong những năm vừa qua, năm 2019 đạt 2.046.838 tỷ đồng, sơ bộ năm 2020 đạt 2.164.457 tỷ đồng, tốc độ tăng trưởng vốn đầu tư toàn xã hội giai đoạn gần đây bình quân khoảng 10,1%/năm; trong đó, vốn chi cho đầu tư xây dựng cơ bản trong vốn đầu tư phát triển bình quân khoảng 72,4%, năm 2020 sơ bộ đạt 1.554.371 tỷ đồng. Giai đoạn 2008-2020, vốn chi cho đầu tư xây dựng cơ bản toàn xã hội tăng trưởng 9,9%/năm. **Từ số liệu thống kê cho thấy, sự tăng trưởng của vốn đầu tư xây dựng và tăng trưởng của nền kinh tế (tăng trưởng GDP) có tính đồng hướng.**

- Giai đoạn **2015-2020**, theo giá thực tế, GDP tăng trưởng bình quân **6,12% năm (trong đó GDP năm 2020 là 2,91%, dự báo năm 2021 tăng trưởng 3%<sup>5</sup>)**, vốn đầu tư phát triển toàn xã hội bình quân khoảng **33,47%** so với GDP, trong đó vốn đầu tư xây dựng cơ bản ở mức duy trì ở mức **24,2% GDP**.

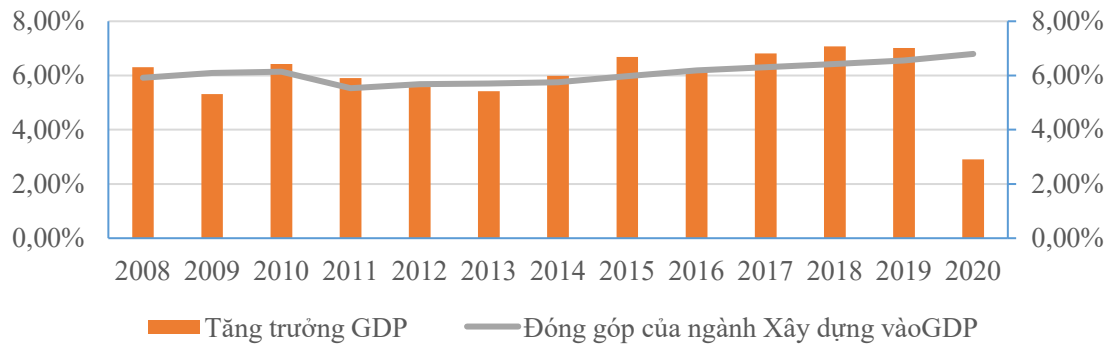
- Theo các số liệu thống kê ngành xây dựng Việt Nam giai đoạn 2000-2009 tốc độ tăng trưởng ngành đạt trung bình 9,6%, giai đoạn 2010-2013 đạt trung bình 4,6%, giai đoạn 2014-2018 đạt trung bình đạt khoảng 9,1%, giai đoạn 2018-2020 sơ bộ đạt mức bình quân khoảng 7,9%. Mối quan hệ giữa mức độ đóng góp của ngành xây dựng vào GDP và tốc độ tăng trưởng GDP trong giai đoạn 2010-2020 đến nay thể hiện tại Biểu đồ 1.1.

---

<sup>5</sup> Theo dự báo của Ngân hàng Thế giới (Worldbank)



**Biểu đồ 1.1. Mối quan hệ giữa mức độ đóng góp của ngành xây dựng và tốc độ tăng trưởng GDP**



*Nguồn: Niên giám thống kê giai đoạn 2008-2020 (sơ bộ)*

## 2. Nguồn vốn đầu tư xây dựng

- Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, vốn đầu tư phát triển toàn xã hội phân theo các thành phần kinh tế cho thấy, nguồn vốn **ngoài nhà nước** chiếm tỷ trọng ngày càng lớn. Các nhà đầu tư tư nhân, nhà đầu tư nước ngoài đang đóng vai trò ngày càng lớn đối với các hoạt động đầu tư xây dựng. Khu vực kinh tế nhà nước giảm dần theo từng năm do định hướng cắt giảm đầu tư công, huy động nguồn lực từ các thành phần kinh tế khác nhau. Trong giai đoạn 10 năm gần đây, cơ cấu vốn đầu tư phát triển bình quân của chủ đầu tư sử dụng vốn nhà nước, vốn ngoài nhà nước, vốn đầu tư nước ngoài lần lượt khoảng **36,86%; 40,77%; 22,95%**; giá trị tuyệt đối bình quân lần lượt khoảng **533.300 tỷ đồng; 612.500 tỷ đồng; 338.420 tỷ đồng**. Tỷ trọng vốn đầu tư xây dựng theo khu vực kinh tế năm 2021 như sau: kinh tế nhà nước chiếm **24,7%** và có xu hướng giảm trong trung và dài hạn; kinh tế ngoài nhà nước chiếm **59,5%** và có xu hướng tăng trong trung và dài hạn; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài chiếm khoảng **15,8%** và có xu hướng giảm trong trung hạn.

- Xét về lĩnh vực xây dựng, trong những năm gần đây, giá trị sản phẩm xây dựng đối với loại công trình xây dựng dân dụng (nhà ở, bệnh viện, văn phòng,...) chiếm tỷ lệ **40-65%**; loại công trình công nghiệp khoảng **12-19%**; loại công trình cơ sở hạ tầng (giao thông, điện, cấp thoát nước,...) chiếm **24-42%** (**Chi tiết tại Bảng 5A trong Phụ lục kèm theo**).

- Vốn đầu tư của khu vực nhà nước vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng đầu tư phát triển, tuy nhiên hiệu quả đầu tư của khu vực này không cao, chỉ số ICOR của khu vực nhà nước luôn lớn hơn gần 2 lần so với mức trung bình của cả ba khu vực (cả nước). Đứng trên góc độ đầu tư xây dựng các dự án có mục đích kinh

doanh, hiệu quả đầu tư của các doanh nghiệp tư nhân, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài cao hơn so với các doanh nghiệp nhà nước, đặc biệt doanh nghiệp tư nhân có hiệu quả đầu tư gần gấp 2 lần doanh nghiệp nhà nước (Chi tiết tại Bảng 6, Bảng 7 trong Phụ lục kèm theo).

## II. VỀ DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG

### 1. Thị trường vật liệu xây dựng

Các loại vật liệu xây dựng thông thường được đầu tư, sản xuất đáp ứng cơ bản nhu cầu của thị trường trong nước, một số sản phẩm đã có xuất khẩu; chất lượng và sức cạnh tranh của nhiều sản phẩm được cải thiện đáp ứng thị hiếu người tiêu dùng, một số sản phẩm có thể cạnh tranh với các sản phẩm của các nước trong khu vực và thế giới. Diễn biến thị trường một số loại vật liệu chủ yếu như sau:

#### a) Thép xây dựng

- Theo thống kê, năm 2008 có trên 60 doanh nghiệp sản xuất thép xây dựng và 4 doanh nghiệp sản xuất thép tấm. Trong 10 năm phát triển của ngành thép, đến nay đã có hơn 110 nhà sản xuất và cung cấp thép trên thị trường Việt Nam. Đối với sản xuất thép thô: Việt Nam đã tăng từ 2.250.000 tấn (năm 2008) lên 14.132.000 tấn (năm 2018), năm 2020 ước tính 24 triệu tấn. Trong 10 năm, Việt Nam từ nước đứng thứ 41 thế giới, thứ 9 châu Á đã vươn lên vị trí 17 thế giới, thứ 6 châu Á.

**Biểu đồ 1.2. Sản lượng sản xuất thép các nước năm 2020**

Sản lượng sản xuất thép (triệu tấn)		Tăng trưởng
Trung Quốc	961	5,5%
Ấn Độ	89	-12,3%
Nhật Bản	76	-17,3%
Hàn Quốc	61	-7,2%
Đài Loan	19	-7,5%
<b>Việt Nam</b>	<b>24</b>	<b>28,8%</b>
Brazil	28	-6,7%
Mỹ	66	-17,9%
EU	125	-14,6%

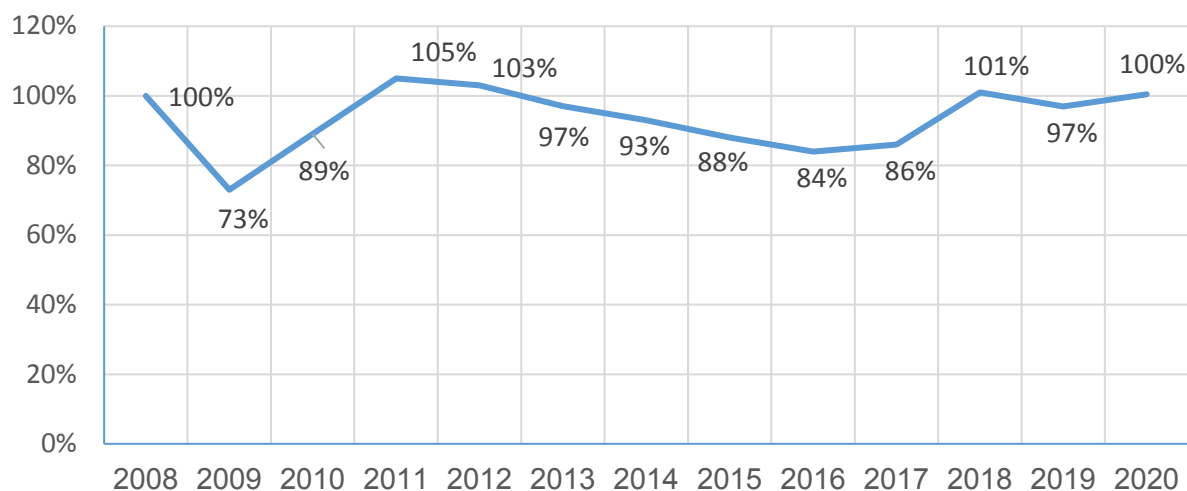
*Nguồn: Hiệp hội thép Việt Nam, Hiệp hội thép thế giới.*

- Đến năm 2020, theo Hiệp hội thép Việt Nam (VSA) tổng năng lực sản xuất ngành thép nước ta đạt khoảng 30 triệu tấn/năm, đứng đầu các nước Đông - Nam Á, tuy nhiên công suất hoạt động chỉ đạt khoảng từ 63% đến 65% công suất

thiết kế (tỷ lệ huy động công suất của thép xây dựng (thanh, cuộn, hình) là khoảng 69%). Đối với thép xây dựng, sản lượng tiêu thụ năm 2019 đạt 10,56 triệu tấn, năm 2020 đạt 10,115 triệu tấn. Tính chung 7 tháng đầu năm 2021, sản xuất thép các loại đạt 18.325.583 tấn, tăng 33,5% so với cùng kỳ 2020; tiêu thụ thép các loại đạt 16.161.179 tấn, tăng 30,7% so với cùng kỳ 2020, trong đó, xuất khẩu thép các loại đạt 4.078.19 tấn, tăng 78,9% so với 7 tháng năm 2020. Hiện tại, với năng lực sản xuất thì ngành thép Việt Nam có khả năng đáp ứng 100% nhu cầu về phôi thép, thép xây dựng và thép cán nguội cho nhu cầu trong nước.

- Việt Nam nhập khẩu thép từ nhiều quốc gia trên thế giới, nhưng chiếm tỷ trọng lớn nhất là Trung Quốc (khoảng 46%). Việc tăng nhập khẩu thép Trung Quốc vào Việt Nam do đa phần thép Trung Quốc nhập vào Việt Nam với giá rẻ hơn vì Trung Quốc giữ đồng nhân dân tệ ở mức thấp giúp giá thép xuất khẩu cạnh tranh hơn. So với thép nhập khẩu, các doanh nghiệp thép trong nước với quy mô sản xuất nhỏ và công nghệ lạc hậu nên chi phí sản xuất kém cạnh tranh. Tuy nhiên, đến 2020, xuất khẩu sắt thép của nước ta đạt 9,86 triệu tấn, kim ngạch gần 5,26 tỷ USD; tăng lần lượt 47,9% so với năm 2019; mặc dù giá trung bình năm qua giảm 15,5% còn 533,4 USD/tấn. Trong top 10 thị trường xuất khẩu sắt thép lớn nhất, xuất khẩu sang 4 thị trường tăng, trong đó sang Trung Quốc, Philippines, Đài Loan (Trung Quốc) và Ấn Độ đều tăng mạnh, trên 30%. Đặc biệt, xuất khẩu sang Trung Quốc – thị trường sắt thép số 1 của Việt Nam - tăng gấp khoảng 8 lần so với cùng kỳ năm ngoái.

- Về diễn biến giá thép xây dựng trong giai đoạn 2008-2020: trong giai đoạn này, nhìn chung giá thép xây dựng diễn biến tương đối ổn định, trừ thời kỳ từ 2008 đến 2011 giá thép có diễn biến bất thường. Nguyên nhân chủ yếu là do giá thành sản xuất thép trong nước cao (giá phôi nhập khẩu cao), chính sách thắt chặt lãi suất cho vay. Mặt khác, do giá thép xây dựng của thế giới biến động tăng. Ngoài ra, còn một số nguyên nhân khác thuộc về chủ quan như hiện tượng đầu cơ, lũng đoạn giá thép xây dựng. Năm 2020, thép xây dựng tiêu thụ mạnh và tăng giá, thị trường thép xây dựng nội địa có nhu cầu tiêu thụ thép nhiều hơn trong quý III. Mặc dù sản xuất thép xây dựng quý III giảm nhẹ lần lượt 5% và 2% so với các quý I và II. Nhưng bán hàng thép tăng trưởng so với 2 quý trước lần lượt là 6% và 19%.

**Biểu đồ 1.2. Diễn biến giá thép xây dựng từ năm 2008-2020**

*Nguồn: Nghiên cứu của Viện Kinh tế xây dựng*

- Để xử lý hiện tượng diễn biến giá thép bất thường, Chính phủ đã thực hiện các giải pháp bình ổn thị trường thép xây dựng thông qua những giải pháp trực tiếp và gián tiếp. Một loạt chính sách đã được ban hành như: hỗ trợ lãi suất, miễn giảm thuế VAT, **điều chỉnh thuế xuất khẩu, nhập khẩu trong từng giai đoạn** theo hướng có lợi cho sản xuất thép trong nước. Mặt khác, gói kích cầu trị giá khoảng 6 tỷ USD có tác động đến sức tiêu thụ sản phẩm thép. Ngoài ra, những giải pháp can thiệp trực tiếp thông qua các chính sách để quản lý giá thép, giải quyết ách tắc trong khâu thanh toán vốn đầu tư xây dựng (Văn bản số 164/TTg-CN ngày 29/01/2008 và số 546/TTg-KTN ngày 14/4/2008 của Thủ tướng Chính phủ về điều chỉnh giá nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu xây dựng và hợp đồng xây dựng; Thông tư số 09/TT-BXD ngày 17/4/2008 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn điều chỉnh giá và giá hợp đồng xây dựng do biến động giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng). Mặt khác, sau năm 2011, do giải pháp của Chính phủ để chấn chỉnh hoạt động đầu tư công (Chỉ thị số 1792/CT-TTg ngày 15/10/2011) nên góp phần điều chỉnh nhu cầu sử dụng thép xây dựng. Ngoài ra, trong giai đoạn từ 2008-2020 sản lượng sản xuất thép trong nước đã phát triển tăng lên, góp phần đáp ứng nhu cầu sử dụng thép của thị trường trong nước.

#### *b) Xi măng*

- Theo số liệu thống kê, Việt Nam có 16 công ty trực thuộc Tổng công ty xi măng Việt Nam, 8 đơn vị liên danh và 61 đơn vị thuộc các tập đoàn, các địa

phương sản xuất xi măng<sup>6</sup>. Tổng cộng cả nước có 86 dây chuyền sản xuất được phân bố ở cả 3 miền. Chiếm thị phần nhiều nhất về sản xuất xi măng là Tổng công ty xi măng Việt Nam (VICEM) (36% so với tổng sản lượng cả nước). Tổng công suất các dây chuyền sản xuất xi măng đạt 105,84 triệu tấn xi măng/năm. Năm 2020, toàn ngành xi măng sản xuất đạt 80,97 triệu tấn xi măng.

- Tổng sản lượng xi măng tiêu thụ toàn ngành năm 2020 đạt 100,14 triệu tấn, tăng khoảng 2 % so với năm 2019. Trong đó, Tổng sản lượng tiêu thụ tại thị trường trong nước tính đến hết ngày 31/12 khoảng 62,12 triệu tấn, giảm 4% so với năm 2019; xuất khẩu sản phẩm xi măng ước đạt 38,02 triệu tấn tăng 12% so với năm 2019. Hiện sản phẩm xi măng Việt Nam đã có mặt tại thị trường trên 40 nước. Giá xuất khẩu xi măng năm 2018 đạt trên dưới 50 USD/tấn và clanhke từ 38 - 42 USD/tấn (giá xuất khẩu clanhke tăng khoảng 10 USD/tấn so với năm 2016).

- Trong tổng các dây chuyền sản xuất clanhke, số lượng dây chuyền có công suất lớn, thiết bị đồng bộ, hiện đại là khoảng 32 dây chuyền với tổng công suất 64,3 triệu tấn xi măng/năm, chiếm 65,84% tổng công suất thiết kế. Số còn lại là dây chuyền có mức độ tự động hóa trung bình và thấp, chủ yếu được thiết kế, chế tạo tại Trung Quốc.

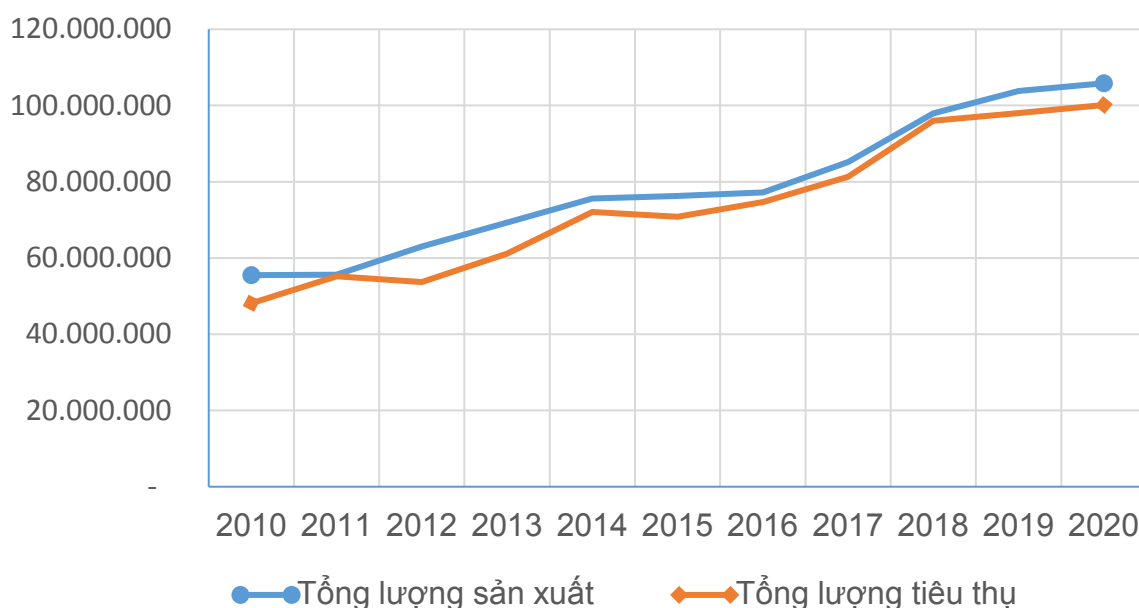
- Các sản phẩm xi măng của Việt Nam tương đối đa dạng. Các doanh nghiệp sản xuất xi măng đã sản xuất được hầu hết các chủng loại xi măng poóc lăng phục vụ nhu cầu xây dựng trong nước. Các loại xi măng do Việt Nam sản xuất hoàn toàn đáp ứng các tiêu chuẩn của các nước tiên tiến trên thế giới.

---

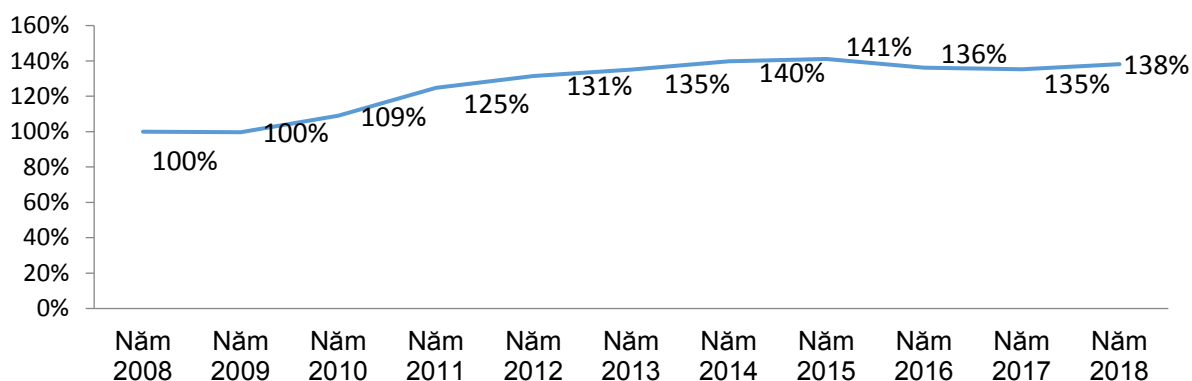
<sup>6</sup>Kỹ yếu xi măng Việt Nam

**Biểu đồ 1.3. Tổng lượng sản xuất và tiêu thụ xi măng giai đoạn 2008-2020**

Đơn vị: tấn



- Về giá xi măng: giá xi măng trong những năm gần đây cơ bản ổn định, xu hướng tăng và giảm không biến động nhiều do nguồn cung dồi dào, đủ đáp ứng nhu cầu. Đồng thời, Việt Nam cũng xuất khẩu được khối lượng lớn xi măng dư thừa ra nước ngoài.

**Biểu đồ 1.4. Diễn biến giá xi măng giai đoạn 2008-2018**

Nguồn: Nghiên cứu của Viện Kinh tế xây dựng

### c) Cát xây dựng

#### - Cát tự nhiên

+ Hiện nay theo số liệu thống kê, tổng số mỏ cát, sỏi xây dựng cả nước: 331 mỏ với tổng trữ lượng dự báo: 2.079,72 triệu m<sup>3</sup>, nguồn cát xây dựng chủ yếu là cát sông. Cát vàng xây dựng chiếm 30 – 35% tổng trữ lượng tức là khoảng 623 – 727 triệu m<sup>3</sup>. Cát tập trung chủ yếu ở các tỉnh như: Phú Thọ, Tuyên Quang, Vĩnh

Phúc, Thanh Hoá, Quảng Bình, Quảng Trị, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Phú Yên, Ninh Thuận, Bình Thuận, Kon Tum, Đồng Nai, An Giang, Cần Thơ ... Tính trung bình hàng năm các dòng sông có thể bồi đắp thêm khoảng 15 – 20% tức là khoảng từ 311 – 415 triệu m<sup>3</sup> cát. Riêng các tỉnh miền Trung do sông ngắn, độ dốc cao nên trữ lượng cát bồi đắp lớn và đặc biệt được bồi lắng ở cửa sông và một phần trôi ra biển. Tuy nhiên, việc xây dựng các đập thủy điện và thủy lợi trong những năm vừa qua đã làm thay đổi sâu sắc đến chế độ thủy văn, quá trình vận chuyển, tích tụ, sự phân bố và trữ lượng bãi bồi cát trên các dòng sông. Kết quả điều tra cho thấy trữ lượng cát tại các sông có đập thủy điện và thủy lợi hàng năm có xu hướng giảm đi từ 4%- 26% (trung bình khoảng 10%). Như vậy, trữ lượng cát tái tạo hàng năm đang có xu hướng suy giảm theo sự tăng lên về số lượng các đập thủy điện và thủy lợi.

+ Đặc điểm quan trọng của cát vàng (dùng cho sản xuất bê tông và làm đường giao thông) ở Việt nam là phân bố chủ yếu trên các tuyến sông như sông Lô (Tuyên Quang, Phú Thọ, Vĩnh Phúc), sông Chu, sông Mã (Thanh Hoá), sông Thạch Hãn (Quảng Trị), sông Hương, sông Bồ (Thừa Thiên-Huế), sông Vu Gia, sông Thu Bồn, sông Trường Giang (Quảng Nam), sông Đà Rằng (Phú Yên), sông Dinh (Ninh Thuận), sông Hà Thanh (Bình Thuận), sông Đồng Nai (Đồng Nai), sông Hậu (Đồng Tháp, An Giang). Cát mỏ trên đất liền phân bố ở một số tỉnh trữ lượng nhỏ không đáng kể, chỉ có cát mỏ tại tỉnh Bình Thuận vừa có chất lượng tốt, trữ lượng lớn đạt tới 507 triệu m<sup>3</sup>.

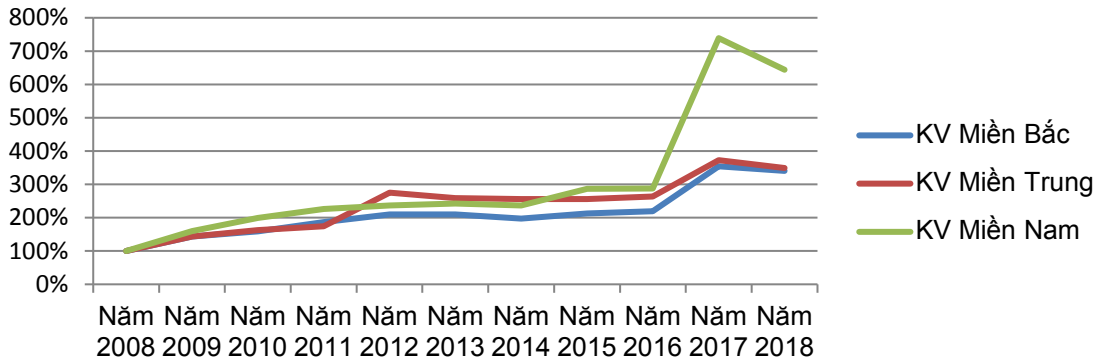
+ Qua việc đánh giá trên có thể thấy rằng, trữ lượng cát vàng ở nước ta phân bố không đồng đều, nhu cầu tiêu thụ cát xây dựng tập trung nhiều ở các thành phố như Hồ Chí Minh, Hà Nội, Đà Nẵng và một số thành phố khác. Ngược lại, hầu hết các thành phố này đều thiếu nguồn cát, thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội, Hải Phòng không có cát vàng xây dựng phải mua cát từ tỉnh khác. Hà Nội chỉ có cát san lấp, xây trát, cát vàng được mua từ Phú Thọ, Thái Nguyên. Thành phố Hồ Chí Minh thiếu cả nguồn cát san lấp, cát xây dựng phải mua từ Đồng Nai, Bình Thuận, còn Thành phố Đà Nẵng chỉ đáp ứng được dưới 50% nhu cầu, phần còn lại phải mua từ Quảng Nam.

+ Trong những năm gần đây, theo thống kê, sản lượng cát xây dựng giao động hàng năm từ 50-63 triệu m<sup>3</sup>. Nhu cầu từ năm 2016 đến năm 2020 cần 2,1 đến 2,3 tỉ m<sup>3</sup> cát. Trong khi đó, trữ lượng dự báo hiện nay chỉ hơn 2 tỉ m<sup>3</sup>. Với mức độ sử dụng cát như hiện nay, không có giải pháp thay thế cát tự nhiên thì trong vòng vài năm tới sẽ thiếu cát dùng cho công trình xây dựng.

+ Trong 10 năm 2008-2018, giá cát xây dựng luôn biến động liên tục, xu

hướng ngày càng tăng. Biến động giá tăng nhiều nhất là khu vực miền Nam, do nguồn cung thiếu hụt nghiêm trọng, đồng thời nhu cầu xây dựng của khu vực này đang ở mức khá cao (Biểu đồ 1.5).

**Biểu đồ 1.5. Diễn biến giá cát tại các khu vực giai đoạn 2008-2018**



*Nguồn: Nghiên cứu của Viện Kinh tế xây dựng*

+ Để khắc phục hiện tượng thiếu hụt về lượng và sự biến động tăng về giá của cát tự nhiên trong giai đoạn vừa qua, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương thực hiện một số giải pháp như sau: Thực hiện nghiêm chỉ đạo của Chính phủ về triển khai chống khai thác cát trái phép trên phạm vi toàn quốc; đồng thời rà soát tiếp tục cho phép các dự án khai thác cát hoặc nạo vét luồng có đủ điều kiện pháp lý, để cung cấp nguồn cát phục vụ xây dựng; Tăng cường quản lý, xác định đúng nhu cầu sử dụng cát xây dựng, vật liệu san lấp tại địa phương; quản lý việc lưu thông vận chuyển cát, sỏi xây dựng; quản lý bến bãi, cửa hàng buôn bán vật liệu xây dựng, thường xuyên nắm thông tin về giá cả, nguồn cung đặc biệt là yêu cầu niêm yết giá bán cát công khai, minh bạch, chống việc đầu cơ, tích trữ để tăng giá. Thúc đẩy sản xuất, sử dụng cát nhân tạo thay thế cát tự nhiên, hạn chế sử dụng cát tự nhiên trong các công trình xây dựng và san lấp, tiến tới dừng không sử dụng cát tự nhiên khai thác ở lòng sông vào mục đích san lấp.

+ Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 452/QĐ-TTg ngày 12/4/2017 phê duyệt Đề án đẩy mạnh xử lý, sử dụng tro, xỉ, thạch cao của các nhà máy nhiệt điện hóa chất, phân bón làm nguyên liệu sản xuất vật liệu xây dựng và trong công trình xây dựng; trong đó có việc sử dụng chất thải tro bay làm vật liệu san lấp thay thế cát tự nhiên. Các Bộ Xây dựng, Tài chính ban hành cơ chế ưu đãi về thuế để khuyến khích việc sản xuất và quy định sử dụng các loại cát nhân tạo và vật liệu thay thế cát tự nhiên. UBND các địa phương rà soát, tính toán cân đối



cung cầu cát sỏi xây dựng, cát nhiễm mặn và vật liệu san lấp. Tăng cường quản lý các hoạt động khai thác và tiêu thụ cát xây dựng tại các địa phương.

### **- Cát nhân tạo**

Cát nhân tạo là loại cát được nghiền từ các loại đá trong tự nhiên như đá vôi, đá ong, đá granit, cuội sỏi,... có modul hạt tương đương với cát tự nhiên. Ở Việt Nam, việc phát triển, sản xuất cát nhân tạo thay thế cát tự nhiên chưa nhiều. Hiện chỉ có hơn 20 cơ sở sản xuất cát nhân tạo tập trung tại Sơn La, Lai Châu, Quảng Ninh, Lạng Sơn, Thái Nguyên, Hà Nam, Bà Rịa-Vũng Tàu, Bình Dương, Đồng Nai, với tổng công suất đạt khoảng 3 triệu m<sup>3</sup>/năm, chỉ bằng 2% so với khối lượng cát tự nhiên được tiêu thụ. Một số công trình thủy điện lớn (như thủy điện Sơn La, thủy điện A Vương (tỉnh Quảng Ngãi), Bản Vẽ (tỉnh Nghệ An), thủy điện Sê San 4 (tỉnh Gia Lai), một số công trình trọng điểm như Dự án Cảng Hàng không Quốc tế Vân Đồn, Quảng Ninh, Dự án đường cao tốc Hạ Long - Vân Đồn, Dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 18 Hạ Long - Mông Dương... đã sử dụng cát nhân tạo. Việc ứng dụng rộng rãi loại vật liệu mới này đang gặp rất nhiều khó khăn, nguyên nhân đầu tiên xuất phát từ thói quen sử dụng. Hệ thống tiêu chuẩn, định mức sử dụng cát nghiền chưa đầy đủ cũng gây khó khăn để các tổ chức, các nhân sử dụng rộng rãi.

#### *d) Đá xây dựng*

- Theo thống kê, tổng trữ lượng đá có tại nước ta vào khoảng 34,3 tỷ m<sup>3</sup> đá macma các loại; 5 tỷ m<sup>3</sup> đá trầm tích và 895 tỷ m<sup>3</sup> đá xây dựng có nguồn gốc biến chất. Trong đó, trữ lượng đá xây dựng có thể khai thác được hiện nay khá lớn, với khoảng 42 tỷ m<sup>3</sup> thì đủ để thỏa mãn mọi nhu cầu xây dựng trong nước.

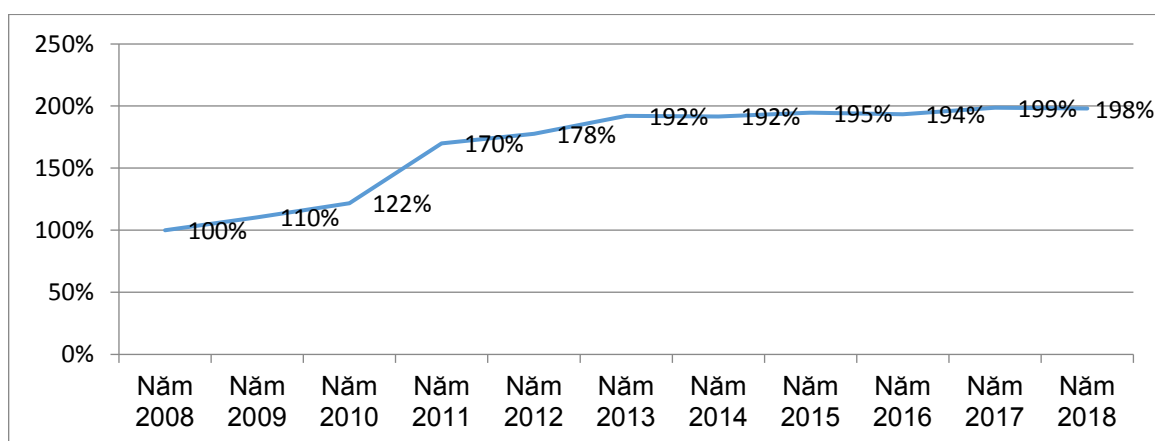
- Trên cơ sở số liệu báo cáo của 41/63 địa phương và nguồn số liệu khác, tổng số cơ sở sản xuất đá xây dựng ước tính khoảng 2200 doanh nghiệp. Hoạt động khai thác và chế biến đá xây dựng ở nước ta hiện nay được cho là có công nghệ không đồng đều, một số doanh nghiệp hoạt động thủ công, nhưng có khá nhiều doanh nghiệp đã thực hiện cơ giới hoá. Do đặc thù riêng của ngành đá xây dựng, đá khai thác từ các mỏ sẽ được tiêu thụ tại các tỉnh thành lân cận và hạn chế vận chuyển đi xa do chi phí cao.

- Theo Niên giám thống kê, từ năm 2001 đến 2020, sản lượng đá xây dựng tăng trung bình là 1%-3%/năm. Sản lượng đá xây dựng thường có xu hướng tăng trong vòng 03 năm, sau đó sản lượng giảm trong vòng 2 - 3 năm tiếp theo, đặc biệt những năm 2017-2019 đều có xu hướng giảm so với năm trước. Đến năm 2019, sản lượng khai thác khoảng 162 triệu m<sup>3</sup>, về cơ bản không vượt dự báo nhu

cầu theo quy hoạch tổng thể phát triển vật liệu xây dựng Việt Nam đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 tại quyết định số 1469/QĐ-TTg ngày 22/8/2014 của Thủ tướng Chính phủ.

- Về diễn biến giá giao dịch bình quân đá xây dựng trên cả nước như sau: Đối với giai đoạn 2008-2010, giá đá xây dựng tương đối ổn định, khả năng cung cấp đá xây dựng đủ đáp ứng nhu cầu xây dựng trong cả nước. Giai đoạn 2011-2014, nhu cầu đá xây dựng tăng cao do các dự án đường giao thông đồng loạt được khởi công thi công xây dựng dẫn tới giá đá có sự biến động lớn. Bước sang giai đoạn 2014-2018, nhu cầu đá xây dựng tại các dự án xây dựng đường giao thông, dự án bất động sản đi vào ổn định do đó thị trường giá đá xây dựng không có nhiều biến động.

**Biểu đồ 1.6. Diễn biến giá đá xây dựng cả nước 2008-2018**



*Nguồn: Nghiên cứu của Viện Kinh tế xây dựng*

#### *đ) Gạch xây dựng*

##### **- Gạch xây dựng truyền thống (gạch nung)**

+ Theo số liệu thống kê, sản lượng sản xuất gạch xây dựng truyền thống (gạch nung) giai đoạn 2008-2019 bình quân khoảng 17.339 triệu viên. Trong đó năm 2010, sản lượng cao nhất đạt 20.196 triệu viên. Trong những năm gần đây, sản lượng sản xuất gạch nung giảm rõ rệt, xuống 15.448 triệu viên năm 2017 và 13.831 triệu viên năm 2019. Việc sản lượng sản xuất gạch nung giảm do tác động chủ trương xóa bỏ các lò gạch thủ công, các chính sách ưu đãi, khuyến khích sử dụng gạch không nung trong xây dựng trong thời gian vừa qua.

+ Về tổng thể giai đoạn 2008-2018, trừ năm 2008-2009 khi giá các loại vật tư, vật liệu biến động giá lớn và giá gạch tăng đột biến thời điểm quý I/2011 thì giá gạch nung cơ bản không có sự biến động nhiều, chỉ biến động theo mùa và tăng nhẹ qua từng năm theo mức độ biến động của chỉ số giá tiêu dùng do các yếu

tổ đầu vào của sản xuất tăng như giá điện, nguyên nhiên liệu.

### **- Gạch không nung**

+ Thực hiện chương trình phát triển vật liệu xây không nung (VLXKN) đến năm 2020 kèm theo quyết định số 567/QĐ-TTg ngày 28/4/2010 của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã ban hành thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn, định mức kinh tế kỹ thuật về vật liệu xây không nung, 35/63 địa phương đã ban hành chỉ thị về việc tăng cường sản xuất và sử dụng VLXKN, 55/63 địa phương ban hành lộ trình giảm dần và tiến tới xóa bỏ lò gạch thủ công, thủ công cải tiến, lò đứng liên tục, lò vòng sử dụng nhiên liệu hóa thạch. Đến thời điểm hiện nay, các địa phương cơ bản đã xóa bỏ gần hết các lò gạch thủ công, thủ công cải tiến.

+ Theo số liệu điều tra năm 2018 của Viện Vật liệu xây dựng, công suất thiết kế sản xuất gạch không nung đạt 12.643 triệu viên QTC, tỷ lệ huy động công suất thiết kế hiện chỉ đạt 38.85% (Năm 2018 sản xuất và tiêu thụ được 4.913 triệu viên QTC). Như vậy, nếu phát huy hết công suất thiết kế của các cơ sở sản xuất gạch không nung thì có thể đáp ứng được khoảng 50% nhu cầu thị trường gạch xây dựng trong những năm gần đây.

+ Tuy đã có những quy định tỷ lệ cụ thể bắt buộc sử dụng vật liệu không nung trong các công trình xây dựng nhưng tình hình tiêu thụ gạch xây không nung trong thời gian vừa qua vẫn gặp phải nhiều khó khăn, thách thức, với các nguyên nhân chủ yếu như giá thành của sản phẩm gạch nung rẻ do phí khai thác, sử dụng tài nguyên thấp, việc khai thác tài nguyên để sản xuất gạch nung chưa bị hạn chế; Các chính sách ưu đãi trong đầu tư sản xuất VLXKN đã được ban hành nhưng chưa đi vào thực tế; Các nhà đầu tư thiếu kinh nghiệm, nguồn vốn còn hạn chế, một số doanh nghiệp chỉ nhập khẩu dây chuyền công nghệ với trình độ trung bình, thiếu đồng bộ; công tác chuyển giao công nghệ, kỹ thuật sản xuất và tiếp thu công nghệ chưa tốt; Các nhà máy vừa sản xuất vừa điều chỉnh nên chất lượng sản phẩm chưa ổn định. Công tác bảo quản sản phẩm khi lưu kho và vận chuyển chưa đúng quy trình đã ảnh hưởng đến chất lượng sản phẩm; mẫu mã sản phẩm còn đơn điệu chưa phù hợp với thị trường; Sản phẩm gạch không nung có những yêu cầu đặc thù về kỹ thuật, quy trình thi công. Tuy nhiên, nhiều đơn vị thi công chưa tuân thủ đúng chỉ dẫn kỹ thuật nên khi công trình đi vào sử dụng xuất hiện các khuyết tật như rạn, nứt làm ảnh hưởng tiêu cực tới hiệu quả, công năng sử dụng công trình, chưa tạo được lòng tin từ người sử dụng.

#### *e) Gạch ốp lát*

- Việt Nam nằm trong số những nhà sản xuất và tiêu thụ gạch ốp lát lớn trên thế giới và hiện đang trong giai đoạn quy hoạch chuyển đổi cơ cấu sản phẩm từ

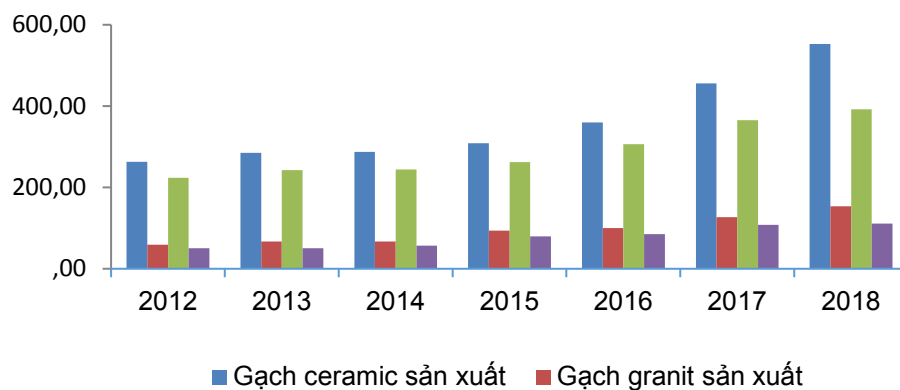
gạch tráng men sang xương bán sứ. Năm 2017, sản xuất và tiêu dùng gạch ốp lát trong nước lần lượt đạt 560 triệu và 580 triệu m<sup>2</sup>. Với cơ cấu 4,1% và 4,4% sản lượng sản xuất và tiêu thụ toàn cầu, Việt Nam đứng sau Trung Quốc, Ấn Độ và Braxin.

- Hiện nay, các doanh nghiệp tại Việt Nam đang sản xuất 04 loại sản phẩm gạch ốp lát chính, đó là: gạch Cotto, gạch Ceramic, gạch Porcelain và gạch Granite, tổng công suất hiện đạt hơn 900 triệu m<sup>2</sup>/năm. Trong đó, nhu cầu gạch cotto là thấp nhất trong số các loại gạch ốp lát. Ba sản phẩm còn lại được dùng phổ biến trong các công trình xây dựng, trong đó có gạch Granite tuy mới xuất khoảng chục năm trở lại đây nhưng được đánh giá là có chất lượng tốt nhất hiện nay, do có thành phần làm từ bột đá nên có độ bền tốt hơn so với các sản phẩm còn lại.

- Trong năm 2018, tổng năng lực sản xuất gạch ceramic và granit đạt 753,5 triệu m<sup>2</sup>, lượng tiêu thụ đạt 542 triệu m<sup>2</sup>. Tỷ lệ tiêu thụ chiếm 71,9% so với lượng sản xuất, toàn ngành hiện đang dư cung khá lớn ở mức 28%. Ngành gạch ốp lát tiếp tục tồn kho mạnh với 211,5 triệu m<sup>2</sup>. Mảng gạch tráng men truyền thống ceramic tồn kho hơn 160 triệu m<sup>2</sup> trong đó chủ yếu là gạch cỡ nhỏ do xu hướng tiêu dùng gạch kích thước lớn trong thời gian trở lại đây. Tình hình sản xuất và tiêu thụ gạch ốp lát trong những năm gần đây xem Biểu đồ 1.7.

**Biểu đồ 1.7. Tình hình sản xuất và tiêu thụ gạch trong các năm gần đây<sup>17)</sup>**

*Đơn vị tính: triệu m<sup>2</sup>*



*Nguồn: Nghiên cứu của Viện Kinh tế xây dựng*

- Về công nghệ và trang bị các dây chuyền sản xuất gạch ốp lát tại nước ta nhìn chung đã theo kịp với các nước trong khu vực và tiếp cận được với trình độ tiên tiến của thế giới.

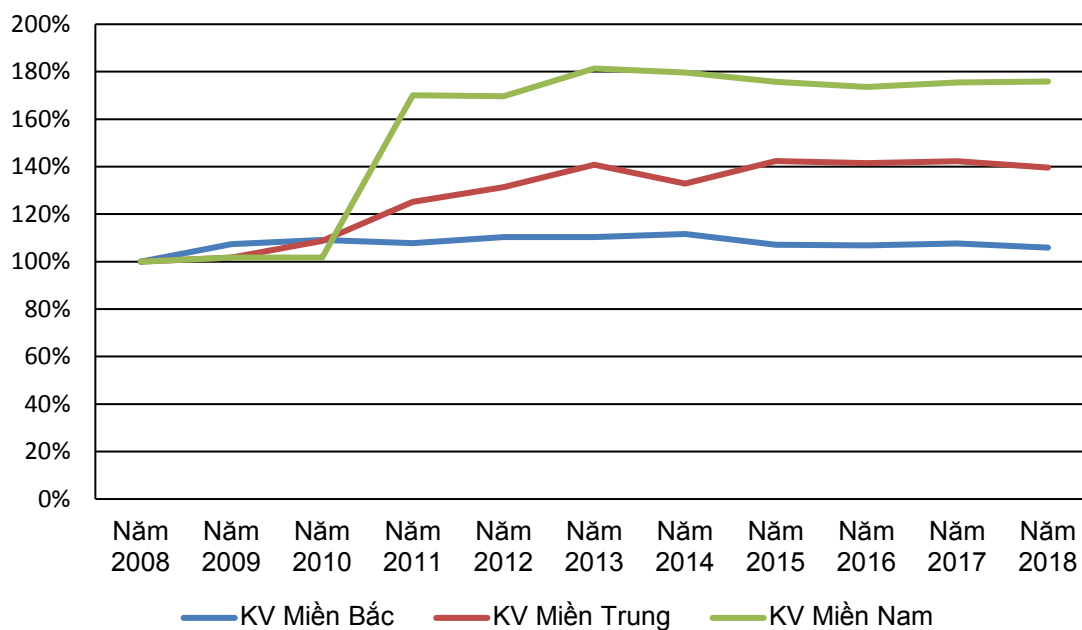
<sup>17)</sup> Viện Vật liệu xây dựng

- Về giá bán bình quân gạch ốp lát:

+ Toàn ngành dư cung cùng với sự xuất hiện của gạch nhập khẩu từ Trung Quốc và các nước châu Âu khiến cho mức độ cạnh tranh ngành gay gắt. Giá bán trong những năm gần đây có xu hướng giảm (Biểu đồ 1.8). Việc cạnh tranh về giá khiến giá bán gạch ốp lát giảm nhiều; thu hẹp biên lợi nhuận và tác động tiêu cực lên hoạt động kinh doanh các doanh nghiệp sản xuất trong ngành.

+ Vào cuối năm 2018, do dư cung dẫn đến giá bán giảm (mảng gạch tráng men ceramic truyền thống có giá bán giảm mạnh nhất từ 20% - 30%, đặc biệt với các mẫu kích thước nhỏ và in bằng phương pháp cũ. Đối với gạch porcelain, giá cũng đã giảm từ 5% - 20% đối với hai dòng sản phẩm chủ yếu là kích thước 600x600 và 800x800 mm).

**Biểu đồ 1.8. Diễn biến giá gạch ốp lát giai đoạn 2008-2018**



*Nguồn: Nghiên cứu của Viện Kinh tế xây dựng*

### *g) Kính xây dựng*

- Theo số liệu điều tra, khảo sát của Bộ Xây dựng, trên cả nước có 9 dây chuyền sản xuất kính với tổng công suất thiết kế là 207,9 triệu m<sup>2</sup>/năm (vượt gần gấp đôi so với Quy hoạch đến năm 2020). Tổng sản lượng sản xuất khoảng 155 triệu m<sup>2</sup>/năm. Các nhà máy kính thường không có mỏ riêng mà phải mua nguyên liệu từ các công ty khai thác và chế biến khoáng sản, hoặc nhập khẩu nguyên liệu.

- Về trang bị, công nghệ sản xuất: trong tổng số 9 dây chuyền sản xuất, có

dây chuyền theo công nghệ kéo kính ngang được nhập khẩu từ Trung Quốc, được đánh giá là công nghệ trung bình; 6 dây chuyền sản xuất theo công nghệ kính nổi, đây là công nghệ mới, hiện đại nhất hiện nay.

- Các doanh nghiệp sản xuất kính hiện nay đều sản xuất tốt và có hiệu quả kinh tế. Một số nhà máy đang sử dụng công nghệ kéo ngang bị hạn chế thị trường vì chất lượng sản phẩm không đồng đều và kích thước sản phẩm bị hạn chế.

#### *h) Sứ vệ sinh*

- Trên cơ sở số liệu báo cáo của 42/63 địa phương, số liệu điều tra, khảo sát của Viện Vật liệu xây dựng - Bộ Xây dựng, tính đến 31/7/2019, trên địa bàn cả nước có 25 cơ sở sản xuất sứ vệ sinh với tổng công suất thiết kế là 26.45 triệu sản phẩm/năm (gấp 1,8 lần so với năm 2015). Theo kết quả điều tra, khảo sát, trung bình mỗi cơ sở có từ 1 đến 5 dây chuyền sản xuất. Công suất thiết kế của mỗi dây chuyền khoảng từ 300.000 đến 5.000.000 sản phẩm/năm. Tổng công suất thiết kế, sản lượng sản phẩm sản xuất và tiêu thụ của ngành sứ vệ sinh xem Bảng 1.1. Theo báo cáo của Hiệp hội gốm sứ xây dựng Việt Nam thì giai đoạn từ năm 2015 đến nay, tỷ lệ khai thác công suất trung bình của cả nước đạt khoảng 70-87%.

**Bảng 1.1. Tổng công suất thiết kế, sản lượng sản xuất và tiêu thụ sứ vệ sinh**

Đơn vị tính: triệu sản phẩm

<b>Năm</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Công suất thiết kế	14,70	15,00	21,75	23,25	26,45
Sản lượng thực tế	12,50	13,00	16,00	16,00	17,92
Tiêu thụ sản phẩm	10,83	12,00	14,00	16,00	17,92

*Nguồn: Viện Vật liệu xây dựng – Bộ Xây dựng*

- *Về công nghệ sản xuất*: theo số liệu điều tra, khảo sát của Bộ Xây dựng, công nghệ sản xuất sứ vệ sinh hiện nay về cơ bản không có nhiều thay đổi so với những năm trước đây. Hiện nay, hầu hết các cơ sở sản xuất sứ vệ sinh đều có công nghệ hiện đại, thiết bị ở mức tiên tiến so với khu vực và trên thế giới. Một số cơ sở tư nhân đầu tư sớm (khoảng 32% tổng số cơ sở trên toàn quốc), có quy mô nhỏ vẫn còn sử dụng dây chuyền của Trung Quốc, một số công đoạn vẫn sử dụng lao động trực tiếp nên năng suất, chất lượng sản phẩm còn hạn chế.

- *Về chủng loại sản phẩm*: Sản phẩm sứ vệ sinh chủ yếu là bàn cầu, chậu rửa mặt, bệ tiểu, bồn tắm,.. ngày càng phong phú, đa dạng về mẫu mã, màu sắc, đáp ứng thị hiếu khác nhau của thị trường. Các doanh nghiệp cũng tích cực đầu tư nghiên cứu các sản phẩm mới, ứng dụng công nghệ tiên tiến để đáp ứng nhu cầu của thị trường (như công nghệ nano chống bám bẩn và tự làm sạch, các sản phẩm lavabo liền khối, kích thước lớn,...).

- *Về tình hình sản xuất kinh doanh*: Theo số liệu sản xuất và tiêu thụ thực tế thì các doanh nghiệp sản xuất sứ vệ sinh nhìn chung cũng đối mặt với tình trạng cung vượt cầu và cạnh tranh khá gay gắt về giá với các sản phẩm nhập khẩu, đặc biệt từ thị trường Trung Quốc. Những năm qua, sứ vệ sinh của Việt Nam cũng đã xuất khẩu song với khối lượng chưa nhiều, năm 2017 đạt 110 triệu USD.

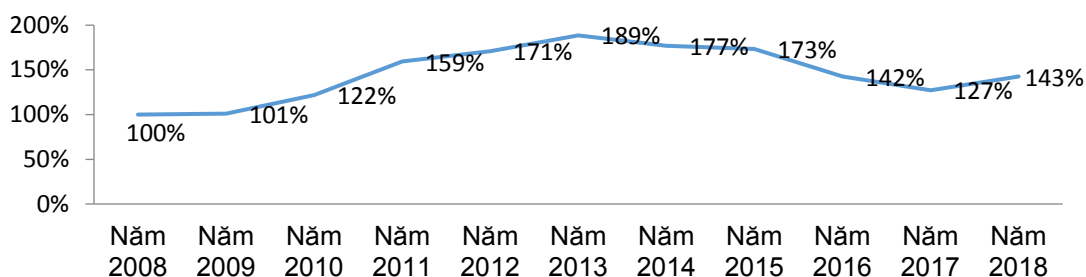
#### *i) Nhựa đường*

- Nhựa đường (bitum) là vật liệu chính để sản xuất bê tông nhựa đường hoặc dùng phun tưới bán thâm nhập trong xây dựng mặt đường bộ cho các công trình xây dựng giao thông. Trong sản xuất bê tông nhựa nóng, chi phí nhựa đường chiếm tỷ trọng đáng kể trong giá thành của 1m<sup>3</sup> bê tông nhựa đường. Do vậy, chất lượng nhựa đường quyết định đến chất lượng của mặt đường nhựa và là yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến chi phí và lợi nhuận của Chủ đầu tư và Nhà thầu thi công.

- Hiện nay Việt Nam nhập khẩu 100% nguyên liệu nhựa đường từ Singapore, Trung Quốc, Thái Lan, Hàn Quốc, Malaysia, Iran và các nước Trung Đông.... Trong vài năm tới nguồn cung nhựa đường nội địa sẽ được bổ sung khi Nhà máy lọc dầu Dung Quất thực hiện chế biến dầu thô nhập khẩu từ Trung Đông.

- Về thị phần cung ứng nhựa đường: nhựa đường Petrolimex chiếm thị phần lớn nhất Việt Nam (chiếm khoảng 30% thị phần). Các nhà máy của Petrolimex trung bình mỗi năm cung cấp trên 200 nghìn tấn nhựa đường các loại: nhựa đường nhũ tương, nhựa đường polime và nhựa đường MC.

- Đối với nhựa đường đặc nóng là loại mặt hàng nhập khẩu nên có độ nhạy cao đối với biến động giá xăng dầu và tỷ giá ngoại tệ trên đồng Việt Nam. Diễn biến giá nhựa đường trong những năm qua thể hiện tại Biểu đồ 1.9.

**Biểu đồ 1.9. Diễn biến giá nhựa đường giai đoạn 2008-2018**

*Nguồn: Nghiên cứu của Viện Kinh tế xây dựng*

### *i) Phát triển của một số loại vật liệu xây dựng mới*

- Vật liệu xanh, thân thiện với môi trường, tiêu tốn ít năng lượng và giúp tiết kiệm được điện năng tiêu thụ đang là xu hướng mà các doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng hướng tới. Hiện nay, ngành vật liệu xây dựng đã sản xuất được nhiều loại vật liệu thông minh, thân thiện với môi trường, có thể kể đến như xốp cách nhiệt, tôn lợp sinh thái, gỗ ốp tường xanh, tấm bê tông thực vật, bê tông mùn cưa, bê tông từ bụi thép, sợi nấm, một số loại vật liệu không nung,...

- Vật liệu xây không nung được làm từ những phụ phẩm, phế thải hoặc các loại cốt liệu thông qua quá trình tạo hình, đóng rắn mà không cần sử dụng đến nhiệt. Mặc dù năng lực sản xuất VLXKN hiện đã đạt được mục tiêu nhưng sản lượng sản xuất và tiêu thụ thực tế còn thấp hơn mức kỳ vọng, các cơ sở sản xuất không phát huy được hết công suất thiết kế do khó khăn trong tiêu thụ VLXKN.

## **2. Thị trường nhân công xây dựng**

### **2.1. Cung, cầu về lao động ngành xây dựng**

- Theo Tổng hội xây dựng Việt Nam, hiện nay Việt Nam có khoảng 4 triệu lao động đang làm việc trong ngành xây dựng. Tuy nhiên, theo số liệu thống kê cho thấy nhân lực ngành xây dựng làm việc chính thức trong các doanh nghiệp xây dựng giai đoạn 2010-2017 bình quân khoảng 1.774.225 người/năm, chiếm tỷ trọng 14,84% trong tổng lao động trong các doanh nghiệp của toàn ngành kinh tế (bình quân giai đoạn 2010-2017 là 12.077.165 người, năm 2017 là 14.512.179 người)<sup>[8]</sup>. So sánh với số lao động thực tế trên thị trường xây dựng thì có sự chênh lệch khá lớn với số lượng lao động làm việc trong các doanh nghiệp xây dựng, điều này phản ánh một số vấn đề sau:

+ Lao động tự do trong ngành xây dựng, là lao động làm việc không ký hợp đồng lao động với các doanh nghiệp xây dựng hoặc tự tổ chức hoạt động dưới

<sup>8</sup> Tổng hợp theo số liệu của Niên giám thống kê



hình tổ, đội, nhóm thợ có số lượng khá lớn, thậm chí lớn hơn cả số lượng lao động chính thức làm trong các doanh nghiệp xây dựng. Tuy nhiên, đây cũng là thực trạng chung của thị trường lao động tại Việt Nam. Năm 2017, số lượng lao động của Việt Nam khoảng 54,87 triệu người, trong khi số lao động làm việc trong các doanh nghiệp là 14,512 triệu người chiếm khoảng 26,45% trên tổng số lao động của cả nước.

+ Cung lao động ngành xây dựng khá dồi dào, nguồn cung bổ sung ngoài nguồn nhân lực ký kết với các danh nghiệp ngành xây dựng là lao động dôi dư, nhàn rỗi từ khu vực nông nghiệp hoặc từ các tổ, đội, nhóm thợ tự quản.

+ Cung, cầu lao động ngành xây dựng có sự biến động theo các thời điểm trong năm.

- Về cơ cấu lao động ngành xây dựng: theo kết quả khảo sát lao động ngành xây dựng, công nhân xây dựng chiếm tỷ lệ 40,54%, công nhân lắp máy: 13,64%, công nhân sản xuất vật liệu xây dựng: 20,27%, công nhân cơ khí: 11,72% và lao động phổ thông: 13,82%. Tuy nhiên, số lượng công nhân có trình độ cao đẳng nghề chiếm tỷ lệ rất thấp, công nhân có tay nghề bậc cao (bậc 5, 6, 7 và vượt khung) chỉ chiếm 16,84% còn lại thợ bậc 1, 2 và lao động phổ thông còn chiếm tỷ lệ cao. Theo cơ cấu bình quân hiện nay ở Việt Nam giữa kỹ sư - trung cấp chuyên nghiệp - công nhân học nghề là 1:1,3:0,5 trong khi ở các nước trên thế giới bình quân là 1:4:10<sup>[9]</sup>; số liệu này cho thấy ngành xây dựng đang trong tình trạng mất cân đối về cơ cấu lao động, số lượng lao động đã qua đào tạo nghề thấp, đây cũng là thực trạng chung của thị trường lao động Việt Nam khi tỷ lệ lao động qua đào tạo nghề bình quân khoảng 21,7%.

## ***2.2. Về chất lượng, thu nhập của lao động ngành xây dựng***

- Số lượng lao động làm việc trong ngành xây dựng là rất lớn, khoảng 4 triệu người và tiếp tục được bổ sung hàng năm. Tuy nhiên, chất lượng nguồn nhân lực ngành xây dựng vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu của thị trường, số lượng lao động ngành xây dựng đã qua đào tạo nghề chiếm tỷ lệ thấp. Nhiều công trình phụ thuộc vào nhân lực nước ngoài bao gồm cả lực lượng thiết kế, giám sát, vận hành thiết bị tiên tiến như công trình giao thông ngầm, công trình hóa chất phức tạp, công trình cao trên 50 tầng... Đây là một trong những nguyên nhân dẫn đến việc doanh nghiệp xây dựng trong nước không có khả năng cạnh tranh khi đấu thầu các dự án quy mô lớn, công nghệ, kỹ thuật phức tạp trong và ngoài nước.

- Thu nhập của người lao động ngành xây dựng khá thấp so với các ngành

<sup>9</sup> Học viện Cán bộ quản lý xây dựng và Đô thị-Bộ Xây dựng

khác của nền kinh tế, xếp thứ 14 đến 15 trên 18 ngành kinh tế. Theo số liệu thống kê năm 2018, thu nhập người lao động của ngành xây dựng bình quân là 7.001 nghìn đồng người/tháng, chỉ cao hơn lao động các ngành nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản; ngành dịch vụ lưu trú và ăn uống; hoạt động hành chính và dịch vụ hỗ trợ; hoạt động khác. Trong giai đoạn 2011-2018, thu nhập của người lao động trong doanh nghiệp ngành xây dựng tăng bình quân khoảng 9,28%; năm 2015 tăng cao nhất với 16,35% và năm 2016 tăng thấp nhất với mức tăng 3,44%.

### **3. Thị trường cơ khí, máy và thiết bị thi công xây dựng**

#### **3.1. Cơ khí xây dựng**

- Số lượng doanh nghiệp ngành cơ khí trong những năm vừa qua tăng nhanh, từ khoảng 10.000 (năm 2010) lên hơn 21.000 doanh nghiệp vào năm 2016, chiếm 28% tổng số doanh nghiệp công nghiệp chế biến chế tạo, tạo việc làm cho hơn 1 triệu lao động, chiếm 17% tổng số lao động trong ngành. Sự phân bố số lượng các doanh nghiệp nhà nước không đều, chủ yếu tập trung tại các thành phố Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, Hải Phòng. Khoảng 50% cơ sở sản xuất cơ khí chuyên chế tạo, lắp ráp, còn lại chủ yếu là các cơ sở sửa chữa.

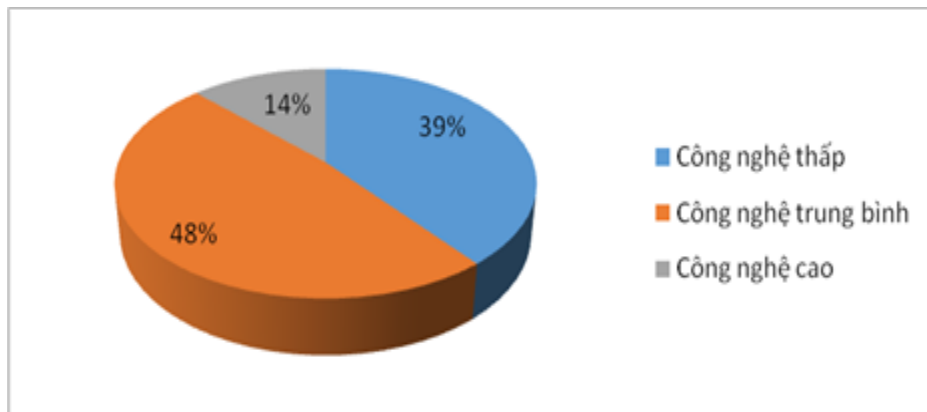
- Ngành cơ khí xây dựng đã được đầu tư một bước để nâng cao năng lực cơ khí chế tạo, tăng tỷ lệ nội địa hoá chế tạo thiết bị cho các dây chuyền xi măng lò quay công suất đến 6.000 tấn clinker/ngày, thiết bị nhiệt điện, thiết bị thủy công, đã bước đầu tiếp cận việc làm tổng thầu EPC dự án nhà máy nhiệt điện, nhà máy xi măng lò quay. Đã chế tạo 100% thiết bị phi tiêu chuẩn ở các dây chuyền công nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng trong ngành. Nâng khả năng chế tạo phụ tùng thay thế nhập ngoại đạt mức 50-65% cho công nghệ xi măng lò quay và gần 80% cho công nghệ xi măng lò đứng. Đã chế tạo đồng bộ thiết bị dây chuyền sản xuất gạch nung; dây chuyền thiết bị đúc cột điện ly tâm; dây chuyền thiết bị trạm trộn bê tông thương phẩm; dây chuyền thiết bị chế tạo cầu kiện xây dựng bê tông ứng lực trước, dây chuyền sản xuất vật liệu xây dựng không nung; đạt tỷ lệ nội địa hóa 70% về khối lượng và khoảng 40% về giá trị (tại nhà máy xi măng Sông Thao), vượt mức yêu cầu đối với mục tiêu đặt ra ban đầu về tỷ lệ nội địa hóa với dây chuyền thứ nhất là 63% khối lượng và 36% giá trị; Dây chuyền 2 xi măng Hoàng Thạch tỷ lệ nội địa hóa đạt 20,2%, các nhà máy xi măng Bút Sơn, Hoàng Mai, Sông Gianh, Hải Phòng đạt khoảng 30%, Tam Điệp đạt 35,2%, Nghi Sơn đạt 46,4% về khối lượng và từ 10-15% về giá trị. Các doanh nghiệp cơ khí trong nước đã thiết kế, chế tạo lắp đặt kết cấu thép tại các công trình trọng điểm quốc gia: Nhà Quốc hội, Trung tâm Hội nghị quốc gia, Bảo tàng Hà Nội, Cung triển lãm quy hoạch quốc gia, Cung thi đấu điền kinh trong nhà - Indoorgame... Thiết kế,

chế tạo, lắp đặt các cầu vượt thép nút giao, chế tạo công trục một dầm có tải trọng lớn,...

- Với những kết quả nêu trên, các cơ sở nghiên cứu, thiết kế, chế tạo các sản phẩm cơ khí xây dựng đã góp phần thúc đẩy ngành cơ khí chế tạo phát triển, đáp ứng được một phần nhu cầu trong lĩnh vực Xây dựng và sản xuất của đất nước.

- Về khả năng đáp ứng nhu cầu trong nước, năm 2014, ngành cơ khí mới chỉ đáp ứng được 32% nhu cầu cơ khí cả nước, đến năm 2017 đã đáp ứng được 34,5% trong khi đó mục tiêu đề ra là từ 40-45%<sup>[10]</sup>. Ngành cơ khí nói chung, cơ khí xây dựng nước ta nói riêng còn rất nhiều vấn đề cần giải quyết. Năng lực sản xuất sản phẩm cơ khí còn thấp; số lượng doanh nghiệp trong ngành dù có tăng tương đối nhanh trong thời gian gần đây, nhưng vẫn còn khiêm tốn so với tổng số doanh nghiệp cả nước, trong khi đó chất lượng và quy mô các doanh nghiệp cơ khí còn nhỏ, hạn chế về trình độ khoa học công nghệ. Nhân lực ngành cơ khí nhìn chung còn thiếu và yếu cả về số lượng và chất lượng. Số thợ cơ khí có tay nghề cao còn hạn chế. Lực lượng nghiên cứu triển khai, nhất là lực lượng tư vấn thiết kế chưa có trình độ cao, đáp ứng yêu cầu của các công trình, dự án về thiết bị cơ khí đồng bộ. Thực trạng trình độ công nghệ của doanh nghiệp cơ khí xem Biểu đồ 10.

**Biểu đồ 1.10. Trình độ công nghệ của doanh nghiệp ngành cơ khí chế tạo<sup>[11]</sup>**



### 3.2. Máy và thiết bị thi công xây dựng

- Theo thống kê hàng năm, nước ta có kim ngạch nhập khẩu máy xây dựng vào khoảng 2 ÷ 3 tỷ USD/năm, với số lượng vào khoảng 12.000 ÷ 15.000 chiếc, và chủ yếu là nhóm máy xúc đào, máy ủi, máy lu.

<sup>10</sup> Vụ Kinh tế công nghiệp

<sup>11</sup> Viện Nghiên cứu sáng chế và khai thác công nghệ (2015)

- Chi phí đầu tư mua sắm máy xây dựng mới là khá cao, nên tại thị trường Việt Nam hiện nay, việc nhập khẩu chiếm đến 95% là máy cũ đã qua sử dụng. Bên cạnh lý do khả năng tài chính của các doanh nghiệp Việt Nam chưa mạnh thì bởi mức giá của máy cũ nhập tương đối thấp, chỉ bằng  $1/3 \div 1/4$  so với giá mua mới. Một số nước, có lượng máy xây dựng nhập khẩu lớn vào Việt Nam có thể kể đến như Nhật, Hàn Quốc, Trung Quốc và Mỹ.

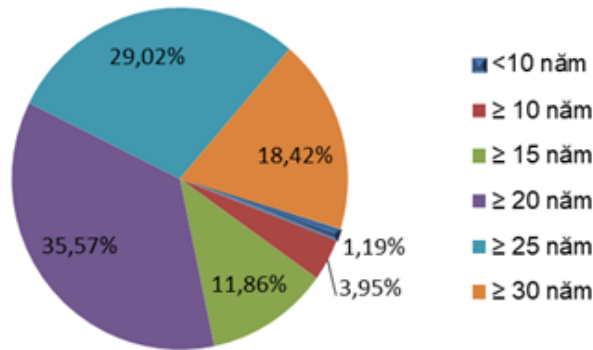
- Thị trường nhập khẩu và mua bán máy xây dựng mới chủ yếu có xuất xứ từ Trung Quốc. Lượng máy cũ nhập khẩu từ Trung Quốc là khá khiêm tốn, do hiệu quả sử dụng thấp và chi phí vận hành sửa chữa cao bởi công nghệ lạc hậu (khoảng dưới 10% số lượng máy nhập khẩu). Theo ước tính có khoảng 450 đơn vị tham gia nhập khẩu các loại thiết bị máy xây dựng và cung cấp dịch vụ mua bán máy xây dựng trên thị trường.

- Hiện nay, đối với các nhà thầu thi công xây dựng, bên cạnh những tập đoàn và tổng công ty lớn với chủng loại máy sẵn có thì phần lớn các nhà thầu xây dựng đều có hoạt động thuê máy xây dựng để phục vụ công tác thi công, bởi tính tiện dụng, hiệu quả và năng suất cao hơn. Qua khảo sát một số nhà thầu xây dựng tư nhân có quy mô vừa và nhỏ cho thấy, có đến trên 70% số lượng máy xây dựng sử dụng thi công xây dựng công trình được các nhà thầu sử dụng hình thức thuê khoán.

- Theo pháp luật hiện hành liên quan đến việc lựa chọn nhà thầu tại Việt Nam thì việc nhà thầu sở hữu máy vẫn có được những ưu thế nhất định khi đánh giá lựa chọn về mặt kỹ thuật, điều này phần nào hạn chế sự phát triển của thị trường cho thuê máy thời gian qua. Tuy nhiên, trong xu thế hội nhập phát triển, xu hướng thuê máy và thiết bị thi công xây dựng sẽ là phổ biến tại Việt Nam trong thời gian tới.

- Về chất lượng các loại máy và thiết bị thi công xây dựng, khảo sát sơ bộ về niên hạn của máy và thiết bị thi công xây dựng cho thuê phổ biến tại thị trường Việt Nam hiện nay cho thấy, nhiều nhà cung cấp dịch vụ cho thuê máy vẫn chào thuê nhiều chủng loại máy đã có tuổi thọ trên 25 đến 30 năm (Biểu đồ 1.11). Điều này chứng tỏ nhu cầu thuê máy tại Việt Nam là cao. Kết quả khảo sát cho thấy, loại máy và thiết bị thi công xây dựng cho thuê phổ biến trên thị trường có tuổi đời trên 20 năm chiếm tỷ trọng lớn nhất (chiếm 35,57%), dưới đó là loại máy cho thuê có tuổi đời trên 25 năm (chiếm 29,02%), loại máy cho thuê có tuổi đời trên 30 năm cũng chiếm tỷ lệ đáng kể (18,42%). Trong khi đó, máy xây dựng cho thuê có tuổi đời nhỏ hơn 10 năm tuổi rất hạn chế (1,19%).

**Biểu đồ 1.11. Tuổi của máy và thiết bị thi công xây dựng cho thuê phổ biến trên thị trường**



- Theo quy định của pháp luật hiện hành, việc nhập khẩu máy và thiết bị thi công xây dựng đã qua sử dụng là đối tượng chịu sự điều tiết trực tiếp của Thông tư số 23/2015/TT-BKHHCN ngày 13/11/2015 của Bộ Khoa học và Công nghệ về quy định việc nhập khẩu máy móc, thiết bị, dây chuyền công nghệ đã qua sử dụng đến thị trường máy và thiết bị thi công xây dựng đã qua sử dụng. Những hiệu quả tích cực của Thông tư này trong việc bước đầu không chế để tránh việc đưa Việt Nam trở thành “bãi rác thải công nghệ” đã từng bước được thể hiện. Theo đó, việc khống chế quy định về việc cấm nhập khẩu máy móc, thiết bị công nghệ đã qua sử dụng có tuổi đời trên 10 năm đã khiến lượng máy và thiết bị thi công xây dựng đã qua sử dụng nhập khẩu vào Việt Nam giảm đáng kể trong thời gian từ 2015-2018.

#### **4. Thị trường thi công xây lắp**

##### *a) Cung, cầu thị trường thi công xây lắp*

- Cung thị trường thi công xây lắp thể hiện khả năng thi công xây dựng các công trình của các doanh nghiệp xây lắp đang hoạt động đáp ứng yêu cầu của chủ đầu tư trên thị trường, cung tiềm năng của thị trường thi công xây lắp là sản lượng tiềm năng mà các doanh nghiệp thi công xây dựng có thể tạo ra trên thị trường trong một năm. Giai đoạn 2011-2017 cho thấy cung trên thị trường đạt 950.574 tỷ đồng, tương ứng 16,24 tỷ/năm/doanh nghiệp và đạt mức tăng cung cao nhất trong giai đoạn là 12,19%.

- Cầu thị trường thi công xây dựng là nhu cầu đầu tư xây dựng các công trình của các chủ đầu tư trên thị trường, bao gồm cả nhà nước. Có thể thấy cầu tiềm năng của thị trường thi công xây lắp tại Việt Nam là rất lớn do nhu cầu đầu tư các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Cầu tiềm năng trong hơn 30 năm đổi mới nói chung và giai đoạn 2008-2018 nói riêng luôn lớn hơn cầu có khả năng chi trả, điều này thể hiện ở các

khía cạnh sau:

+ Tổng cầu tiềm năng của thị trường thi công xây lắp giai đoạn 2016-2018 trung bình khoảng 1.424.600 tỷ đồng/năm.

+ Sự thiếu hụt nguồn cung vốn đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là các công trình trọng điểm, quan trọng quốc gia trong thời gian qua (dự án đường bộ cao tốc Bắc Nam, tuyến metro số 1 Bến Thành – Suối Tiên, cảng hàng không quốc tế Long Thành, đường cao tốc Trung Lương – Mỹ thuật ...).

+ Thực trạng nợ đọng xây dựng cơ bản giai đoạn 2008-2018: tính đến đầu năm 2016, nợ đọng xây dựng cơ bản trong xây dựng nông thôn mới là 16.000 tỷ đồng<sup>[12]</sup>, nợ đọng xây dựng cơ bản vốn ngân sách trung ương là 9.557,6 tỷ đồng<sup>[13]</sup>. Nợ đọng xây dựng cơ bản chính là con số thể hiện chênh lệch giữa cung thực tế và cầu thực tế có khả năng chi trả.

+ Cầu có khả năng chi trả thể hiện gián tiếp thông qua doanh thu của các doanh nghiệp ngành xây dựng đang hoạt động. Giai đoạn 2016-2018 cho thấy tổng cầu có khả năng chi trả khoảng 1.119.400 tỷ đồng/năm thấp hơn tổng cầu tiềm năng là 1.424.600 tỷ đồng/năm<sup>[14]</sup>.

- Qua phân tích thị trường thi công xây lắp giai đoạn 2008-2018 cho thấy tổng cung thực tế (tổng năng lực thi công xây lắp của các doanh nghiệp trên thị trường) lớn hơn tổng cầu có khả năng chi trả và có nhiều khả năng đáp ứng được tổng cầu tiềm năng.

**Bảng 1.2. Doanh thu của doanh nghiệp ngành xây dựng đang hoạt động**

Đơn vị: tỷ đồng

Stt	Năm	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1	Doanh thu của doanh nghiệp ngành xây dựng đang hoạt động	562.907	614.181	665.487	775.529	953.739	1.110.036	1.237.393	1.341.674	1.498.650
2	Tốc độ tăng trưởng doanh thu		109,1%	108,4%	116,5%	123,0%	116,4%	111,5%	108,4%	111,7%

*Nguồn: Niên giám thống kê các năm.*

<sup>12</sup> Báo cáo của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tại hội thảo cho ý kiến về Báo cáo kết quả giám sát chuyên đề việc thực hiện chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới gắn với tái cơ cấu ngành nông nghiệp

<sup>13</sup> Ủy ban Thường vụ Quốc hội

<sup>14</sup> Niên giám thống kê và kết quả tính toán, tổng hợp của Viện Kinh tế xây dựng

Trừ năm doanh thu tăng ngoài quy luật, thị trường thi công xây lắp tăng trưởng bình quân khoảng 12,63%/năm. Dự báo năm 2020 tăng khoảng 12% (tương đương khoảng 1.678.488 tỷ đồng).

### *b) Cơ cấu thị trường thi công xây lắp*

Hiện nay thị trường thi công xây lắp tại Việt Nam có quy mô là 1.237.404 tỷ đồng/năm (tương đương khoảng 53 tỷ USD/năm), trong đó các nhà thầu thi công xây lắp trong nước chiếm thị phần 85%, các nhà thầu thi công xây lắp nước ngoài chiếm thị phần 15%<sup>[15]</sup>. Con số trên cho thấy sự phát triển lớn mạnh của các nhà thầu thi công xây lắp Việt Nam trong thời gian qua.

### *c) Chất lượng, năng lực thực hiện thi công xây lắp*

- Trong những năm gần đây, cơ quan chuyên môn thuộc Bộ Xây dựng và các địa phương tổ chức kiểm tra, nghiệm thu bình quân khoảng 12.800 công trình, trong đó có khoảng trên 97% đảm bảo chất lượng, đủ điều kiện đưa vào khai thác sử dụng<sup>[16]</sup>. Điều này cho thấy chất lượng công trình xây dựng cơ bản đáp ứng yêu cầu chất lượng theo hồ sơ thiết kế, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng về thi công và nghiệm thu, chỉ dẫn kỹ thuật chiếm tỷ trọng rất lớn.

- Các doanh nghiệp xây lắp trong ngành đã tích cực áp dụng khoa học công nghệ mới, bước đầu tiếp cận khoa học công nghệ tiên tiến trong thi công các công trình nhà ở, công nghiệp, giao thông,.. có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp ở Việt Nam. Cán bộ, kỹ sư, công nhân trưởng thành qua việc ứng dụng công nghệ mới, hiện đại; kinh nghiệm, năng suất lao động và trình độ chuyên môn được nâng lên từng bước thông qua quá trình làm thầu phụ, liên danh, liên kết với các nhà thầu quốc tế.

- Đối với các công trình dân dụng và công nghiệp: thi công xây dựng được các loại công trình đáp ứng yêu cầu về thẩm mỹ, kỹ thuật phức tạp, đặc thù như Trung tâm Hội nghị quốc gia, Nhà Quốc hội, những công trình dân dụng có độ cao đến 81 tầng, khu đô thị đến hàng ngàn ha... nhà máy xi măng với công suất 4 triệu tấn/năm, nhà máy nhiệt điện công suất 2400 MW,...

- Các đơn vị thi công xây lắp đã làm chủ được công nghệ thi công bê tông đầm lặn, thi công bê tông bản mặt, với những đập thủy điện cao trên 130m (như thủy điện Sơn La cao 138m, thủy điện Lai Châu cao 135m). Đây là những công

<sup>15</sup> Hiệp hội nhà thầu Việt Nam

<sup>16</sup> Số liệu tổng hợp của Bộ Xây dựng

nghệ thi công tiên tiến, giúp rút ngắn thời gian thi công, giảm giá thành. Thi công được hầu hết các công trình thủy điện, nhiệt điện lớn nhỏ trên phạm vi cả nước. Nhiều đơn vị đã triển khai đầu tư, xây dựng các công trình thủy điện sang Lào, Campuchia. Hiện các nhà thầu trong nước đang từng bước tiếp cận các công nghệ, giải pháp kỹ thuật để thi công công trình điện gió.

- Đối với các công trình giao thông: làm chủ được công nghệ thi công cầu đúc hẫng, cầu dây văng, cầu vòm, hầm đường bộ; làm quen công nghệ cào bóc tái chế, chống trơn trượt trong thi công mặt đường với chất lượng cao, tạo độ bám dính tốt, giảm tai nạn giao thông. Đây là những công nghệ tiên tiến, được sử dụng phổ biến trên thế giới hiện nay. Đã thi công được những cầu dây văng với khẩu độ lớn nhất lên tới 435m, cầu vòm với khẩu độ 235m. Đang tiếp cận, học hỏi để tiến tới thi công các công trình metro ngầm.

- Đối với các công trình thủy lợi, nông nghiệp: Đã thi công nhiều công trình thủy lợi quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp như Công trình thủy lợi Cửa Đạt, Tả Trạch.

#### *d) Sự cạnh tranh trên thị trường thi công xây lắp tại Việt Nam*

- Thực tế cho thấy sau hơn 10 năm học hỏi, tích lũy kinh nghiệm và phát triển, các nhà thầu thi công xây lắp trong nước cơ bản đã có thể cạnh tranh với các nhà thầu nước ngoài hoạt động tại Việt Nam trong việc xây dựng các công trình có yêu cầu về công nghệ không quá phức tạp. Từ vai trò là nhà thầu phụ, các nhà thầu thi công xây lắp trong nước đã vươn lên tự mình làm nhà thầu chính hoặc hợp tác phân chia lợi nhuận với các nhà thầu chính nước ngoài. Hiện nay, nhà thầu thi công xây lắp trong nước đã có thể tự mình thi công các công trình siêu cao tầng như Công ty CP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình (HBC) thực hiện toàn bộ công việc thi công, quản lý, giám sát... dự án Saigon Center (6 tầng hầm và 44 tầng nổi); Công ty Coteccons thắng thầu dự án The Landmark 81 (tại thời điểm cất nóc tháng 3/2018, là công trình cao thứ 10 thế giới) đã lập nên một kỷ lục mới và đưa nhà thầu Việt Nam vào Top 50 nhà thầu trên thế giới có đủ khả năng thi công những công trình phức tạp nhất; Các nhà thầu trong nước còn đủ khả năng thi công các công trình hạ tầng, năng lượng quy mô lớn như Công trình hầm đường bộ Đèo Cả, Nhà máy Nhiệt điện Vĩnh Tân 4, Cầu Bạch Đằng nối Hải Phòng và Quảng Ninh (các công trình xây dựng được gắn biển công trình tiêu biểu và trọng điểm quốc gia).

- Tuy đã đạt được những bước phát triển mạnh mẽ và rất đáng ghi nhận, thì năng lực cạnh tranh của các nhà thầu trong nước vẫn còn nhiều hạn chế, bất cập



như:

+ Khả năng cạnh tranh kém, khó có khả năng thắng thầu những dự án đầu tư xây dựng trong lĩnh vực công nghiệp năng lượng, dầu khí, hạ tầng giao thông quy mô lớn, công nghệ hiện đại, kỹ thuật phức tạp, đặc biệt là các dự án thực hiện theo hình thức tổng thầu EPC, các dự án này chủ yếu do các nhà thầu nước ngoài thực hiện.

+ Các nhà thầu thi công xây dựng tại Việt Nam chưa thể thâm nhập sâu, rộng và gia tăng mạnh thị phần tại các thị trường tiềm năng, thuận lợi và gần gũi về địa lý với Việt Nam như Lào, Campuchia, Myanmar, Thái Lan, Brunei hoặc các thị trường phát triển nhưng mở cửa như Ả Rập Xê Út, Kuwait, CH Guinea Xích Đạo do hạn chế về kiến thức pháp luật của các nước, thiếu hiểu biết về thị trường; trình độ quản lý, năng lực công nghệ, trình độ kỹ thuật còn yếu.

+ Năng suất lao động thấp, số lượng nhà thầu nhỏ và siêu nhỏ hoạt động chủ yếu tại địa phương, dựa vào quan hệ là chủ yếu, trình độ quản lý, khoa học, công nghệ, kỹ thuật rất thấp. Chính số lượng nhà thầu nhỏ và siêu nhỏ chiếm tỷ trọng lớn (93,52%) đã cản trở quá trình tích tụ vốn, năng lực sản xuất (là một trong những cơ sở quan trọng để đẩy mạnh nghiên cứu phát triển, ứng dụng khoa học và công nghệ, đầu tư trang bị tài sản hiện đại), nâng cao năng lực cạnh tranh của các nhà thầu trong hoạt động thi công xây lắp.

*e) Biến động giá xây dựng công trình, tỷ trọng các yếu tố đầu vào của công trình xây dựng*

- Biến động giá xây dựng công trình đứng trên góc độ cả nước được thể hiện thông qua chỉ số giá xây dựng quốc gia. Năm 2021, mức độ biến động giá xây dựng của từng nhóm loại công trình như sau: nhóm công trình dân dụng biến động giá tăng trong khoảng 2,79% ÷ 6,61%; nhóm công trình công nghiệp biến động giá tăng trong khoảng 1,04% ÷ 9,9%; nhóm công trình hạ tầng kỹ thuật biến động giá tăng trong khoảng 2,68% ÷ 5,41%; nhóm công trình giao thông biến động giá tăng trong khoảng 3,61% ÷ 9,9%; nhóm công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn biến động giá tăng trong khoảng 2,51% ÷ 4,86%<sup>17</sup>.

- Theo kết quả nghiên cứu cho thấy<sup>18</sup>, cơ cấu tỷ trọng của các yếu tố vật liệu, nhân công và máy thi công xây dựng chiếm trong giá thành sản phẩm xây

<sup>17</sup> Quyết định số 97/QĐ-BXD ngày 09/3/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc công bố chỉ số giá xây dựng quốc gia năm 2021

<sup>18</sup> Viện Kinh tế xây dựng (2021), Báo cáo nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá xây dựng

dựng có sự khác nhau giữa các loại hình công trình. Tỷ trọng bình quân các yếu tố này của các công trình như sau:

- + Tỷ trọng chi phí vật liệu bình quân khoảng 35% - 40%.
- + Tỷ trọng chi phí nhân công bình quân khoảng 16% - 22%.
- + Tỷ trọng chi phí máy thi công khoảng 4%-8%.

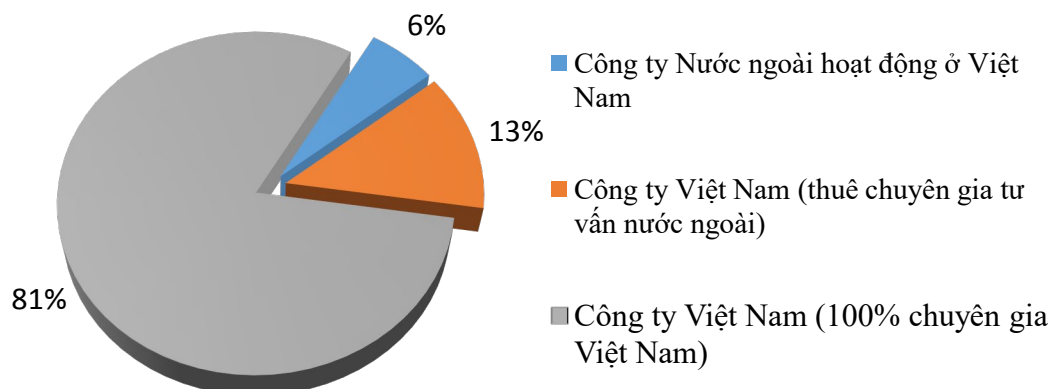
Từ tỷ trọng trên có thể thấy chi phí vật liệu chiếm tỷ trọng lớn trong giá xây dựng công trình và khi các yếu tố biến động sẽ tác động thế nào đến giá xây dựng công trình.

## 5. Thị trường dịch vụ tư vấn xây dựng

- Theo số liệu thống kê đến ngày 30/6/2019, có khoảng 12.860 tổ chức hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ tư vấn xây dựng, phần lớn là giám sát thi công xây dựng; thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng; quản lý, thẩm tra chi phí đầu tư xây dựng; và thi công xây dựng.

- Thị phần của các doanh nghiệp tư vấn thiết kế, theo kết quả khảo sát sơ bộ chủ yếu vẫn là doanh nghiệp trong nước (trên 80%). Tuy nhiên, do chính sách mở cửa của nền kinh tế Việt Nam trong những năm gần đây, các chuyên gia tư vấn nước ngoài đến Việt Nam làm việc ngày một nhiều hơn, đóng góp đáng kể vào lực lượng tư vấn xây dựng, tác động tích cực đến chất lượng dịch vụ tư vấn xây dựng (Biểu đồ 1.12).

**Biểu đồ 1.12. Thị phần hoạt động của các công ty tư vấn thiết kế**

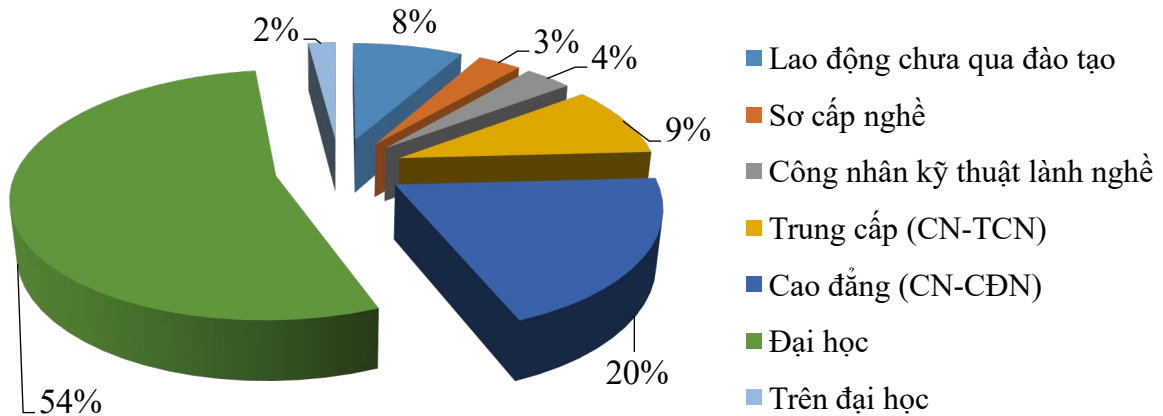


- Các đơn vị tư vấn có sự phân bố không đều giữa các khu vực, phần lớn tập trung tại các thành phố lớn, có điều kiện kinh tế phát triển, nhu cầu xây dựng

cao như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Bắc Ninh, Hải Phòng, Quảng Ninh ... Tại các tỉnh khó khăn trong phát triển kinh tế, số lượng doanh nghiệp tư vấn thường ít, nhân lực hạn chế về số lượng và trình độ.

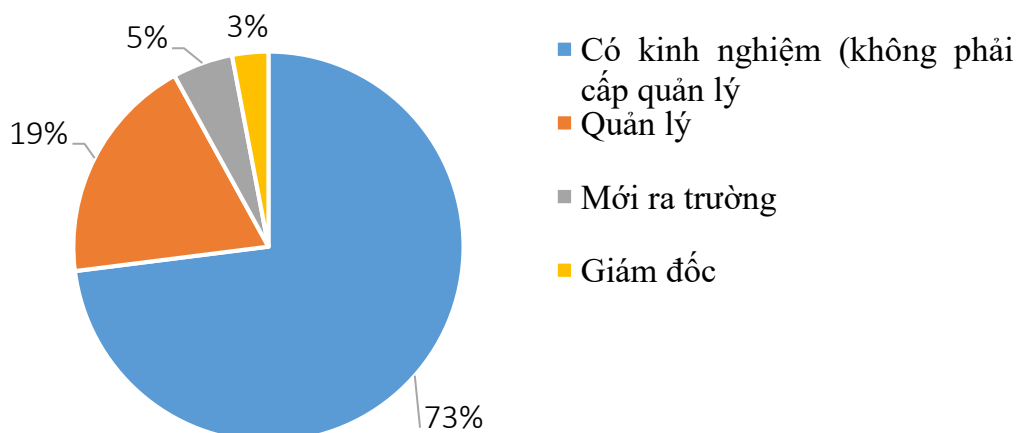
- Về cơ cấu nhân lực trong các tổ chức tư vấn, tỷ lệ nhân lực có trình độ đại học và cao đẳng chiếm tỷ lệ chủ yếu (Biểu đồ 1.13). Bên cạnh đó, yêu cầu nhân lực tuyển dụng theo năm kinh nghiệm công tác và theo vị trí chức danh cũng thể hiện sự chênh lệch khá lớn. Tỷ lệ doanh nghiệp có yêu cầu nhân lực được tuyển dụng phải có kinh nghiệm công tác từ 3-5 năm chiếm trên 70%, lớn hơn gấp 10 lần so với nhân lực mới ra trường chưa có kinh nghiệm. Điều này cho thấy, thị trường đang đòi hỏi nguồn nhân lực chất lượng cao, có thể làm việc ngay, không phải qua các khóa đào tạo thêm (Biểu đồ 1.14).

**Biểu đồ 1.13. Yêu cầu chất lượng nhân lực đối với dịch vụ tư vấn xây dựng**



*Nguồn: Vietnam Work-2017*

**Biểu đồ 1.14. Yêu cầu chất lượng nhân lực ngành xây dựng, kỹ thuật**



*Nguồn: Jobstreet- Q2.2018*

- Về chất lượng công tác tư vấn:

+ Đội ngũ kỹ sư tư vấn đã có những chuyển biến tích cực về chất. Việc ứng dụng khoa học công nghệ đã nâng năng suất lao động của kỹ sư tư vấn lên 1,5-2 lần so với 10-15 năm trước. Qua quá trình cộng tác, phối hợp với các đối tác tư vấn nước ngoài, trình độ của các cán bộ kỹ sư tư vấn trong nước được đánh giá đã tiếp cận được với trình độ khu vực và quốc tế ở một số lĩnh vực.

+ Sản phẩm kỹ sư tư vấn tạo ra cơ bản đáp ứng yêu cầu về chất lượng, kỹ thuật, sự tiện dụng, tính thẩm mỹ của công trình, dự án.

+ Công tác tư vấn khảo sát xây dựng: phần lớn các công tác khảo sát xây dựng của các dự án, công trình trên cả nước do tư vấn trong nước đảm nhiệm.

+ Tư vấn quy hoạch, quản lý dự án, lập dự án, thiết kế, giám sát thi công và một số công việc tư vấn khác: từ chỗ tư vấn Việt Nam chỉ đóng vai trò là nhà thầu phụ cho các tư vấn nước ngoài, đến nay tư vấn trong nước đã có thể đảm nhận được nhiều phần việc của những dự án có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp; hoặc cùng hợp tác bình đẳng với các tổ chức tư vấn quốc tế lớn. Đã trang bị, bước đầu tiếp cận được phần mềm thiết kế hiện đại để thiết kế, quản lý thi công phân kết cấu trong các công trình thủy điện, các công trình cầu, đường, nhà ở cao 40-50 tầng (phần mềm 3D, BIM 1, BIM 2,...).

+ Giá trị sản xuất của hoạt động tư vấn có mức tăng trưởng khá, mức tăng cao nhất từ 5% đến 10% tùy theo từng sản phẩm tư vấn.

+ Bên cạnh những mặt đạt được, so sánh giữa các đơn vị tư vấn trong nước và nước ngoài cho thấy lực lượng tư vấn trong nước còn tồn tại một số hạn chế, như là thiếu năng lực tài chính, thiếu đầu tư nâng cao về trình độ, công nghệ là những nguyên nhân khiến nhiều dịch vụ tư vấn xây dựng của các công trình lớn đều được thực hiện bởi các nhà tư vấn xây dựng nước ngoài; việc tiếp cận khoa học-công nghệ trong thiết kế còn chậm (ứng dụng, chuyển giao công nghệ chưa tương xứng với trình độ phát triển khoa học); kiến trúc sư, kỹ sư tư vấn chưa coi trọng hiệu quả kinh tế của dự án (ứng dụng công nghệ xanh, tiết kiệm nhiên liệu, tiết kiệm chi phí còn chưa được quan tâm đúng mức).

## **6. Thị trường khoa học công nghệ xây dựng**

- Đối với các tổ chức hoạt động khoa học công nghệ: Tính đến năm 2016, cả nước có 3.088 tổ chức hoạt động khoa học công nghệ, trong đó các tổ chức

hoạt động khoa học công nghệ công lập là 1.432 tổ chức, ngoài công lập là 1.656 tổ chức. Các tổ chức chủ yếu hoạt động khoa học công nghệ về xây dựng bao gồm 27 Viện nghiên cứu; 22 Hội nghề nghiệp, 12 Trung tâm và Viện nghiên cứu thực thuộc Tổng hội xây dựng Việt Nam.

- Về các sản phẩm khoa học công nghệ xây dựng: Một số sản phẩm chính đã nghiên cứu, đưa vào sản xuất, chế tạo thành công:

+ *Lĩnh vực cơ khí - tự động hoá*: đã tạo ra những sản phẩm giá thành cạnh tranh và chất lượng tương đương với các sản phẩm nhập khẩu, dần chiếm được thị phần trong nước và bắt đầu xuất khẩu ra thế giới như các dây chuyền thiết bị sản xuất đồng bộ, máy móc, thiết bị siêu trường, siêu trọng, thiết bị cơ khí thủy công, hệ thống công trục chân què 350 tấn, cầu trục gian máy 1.120 tấn,...

+ *Lĩnh vực năng lượng*: hợp tác, liên kết với các nước phát triển như Nhật Bản, Liên bang Nga để thiết kế, chế tạo, thử nghiệm, lắp đặt, vận hành hệ thống lọc bụi tĩnh điện (ESP) có chất lượng tương đương với tiêu chuẩn của châu Âu, có khả năng tham gia đấu thầu cung cấp thiết bị cho các dự án nhà máy nhiệt điện tại Việt Nam và xuất khẩu như: 02 ESP công suất 1,8 triệu m<sup>3</sup>/h cho Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình, 01 công suất 2x300MW; 04 ESP công suất 1,5 triệu m<sup>3</sup>/h cho Nhà máy Nhiệt điện Vũng Áng, 1 công suất tổ máy 2x600 MW; 02 ESP công suất 450.000 Nm<sup>3</sup>/h và 40.000 Nm<sup>3</sup>/h xuất khẩu cho Dự án Nhà máy Luyện kim Myanmar. Việc nghiên cứu, chế tạo thành công lọc bụi tĩnh điện đã nâng được tỷ lệ nội địa hóa từ 76% lên 94% về khối lượng và từ 65,18% lên 79,6% về giá trị (kể cả giá trị lắp đặt), hoặc từ 50% lên 64% về giá trị (không kể giá trị lắp đặt),...

+ *Trong thiết kế, thi công xây dựng*: đã làm chủ và cải tiến được các công nghệ tiên tiến và hiện đại của thế giới như công nghệ đập trụ đỡ, đập xà lan di động, đập cao su; công nghệ thiết kế, thi công đập bê tông đầm lăn; công nghệ Jet-grouting xử lý nền móng và chống thấm; công nghệ túi địa kỹ thuật, công nghệ Neoweb để xây dựng, sửa chữa đường giao thông nông thôn với kinh phí xây dựng thấp; công nghệ sản xuất sơn tấm lợp gốc nhựa Polyester độ bền cao; thi công các tòa nhà siêu cao tầng.

+ Về vật liệu: nghiên cứu chế tạo nhựa đường chất lượng cao trên cơ sở nhựa đường biến tính cao su, hạ giá thành sản phẩm 10%. Nghiên cứu chế tạo vật liệu tổ hợp PVC/Tro bay ứng dụng làm sản phẩm kỹ thuật điện giá thành hạ hơn 10% so với nhập ngoại, ..

- Kết quả hoạt động và hiệu quả hoạt động của các tổ chức KH&CN ngành

xây dựng trong nước còn hạn chế<sup>[19]</sup>:

+ Hiệu quả hoạt động của các tổ chức KH&CN công lập trong mạng lưới không đồng đều, số lượng công bố khoa học trên các tạp chí quốc tế và số sáng chế chủ yếu chỉ tập trung ở một số tổ chức KH&CN lớn nhưng còn hạn chế;

+ Kết quả hoạt động nghiên cứu khoa học và ứng dụng công nghệ trong sản xuất kinh doanh, hoạt động chuyển giao công nghệ và dịch vụ KH&CN cũng chủ yếu tập trung ở các tổ chức KH&CN lớn thuộc các bộ, ngành (một số tổ chức có tổng doanh thu từ hoạt động ứng dụng, chuyển giao công nghệ, dịch vụ KH&CN lên đến hàng trăm tỷ đồng mỗi năm). Đối với các tổ chức KH&CN công lập ở địa phương, các kết quả trên còn rất hạn chế, có đến trên 90% số tổ chức KH&CN công lập ở địa phương có tổng doanh thu từ các hoạt động nghiên cứu, ứng dụng không quá 02 tỷ đồng mỗi năm, nhiều tổ chức có doanh thu dưới 01 tỷ đồng.

## **7. Thực trạng quá trình tạo lập công trình xây dựng trong thời gian vừa qua**

Quá trình tạo lập công trình xây dựng diễn ra trong thời gian dài. Đối với các dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn công, thời gian bắt đầu tạo lập công trình xây dựng được tính từ khi lập, thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư; lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng, dự toán xây dựng công trình; lựa chọn nhà thầu xây dựng; tổ chức thi công, giám sát, nghiệm thu công trình xây dựng. Quá trình hình thành công trình xây dựng có nhiều chủ thể tham gia như người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, ban quản lý dự án; cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng, môi trường, lao động, đất đai, phòng cháy chữa cháy, an ninh, quốc phòng; các nhà thầu xây dựng; đồng thời chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản quy phạm pháp luật khác nhau, bao gồm khoảng 15 Luật chuyên ngành, gần 100 nghị định và nhiều thông tư, văn bản hướng dẫn<sup>[20]</sup>. Trong khi đó, các văn bản quy phạm pháp luật vẫn còn tồn tại những mâu thuẫn, chồng chéo. Mặt khác, năng lực của nhiều chủ thể tham gia quá trình hình thành công trình xây dựng còn hạn chế dẫn tới quá trình tạo lập nhiều công trình xây dựng bị chậm tiến độ, chất lượng

<sup>[19]</sup>Đinh Việt Bách (2017), tái cấu trúc mạng lưới tổ chức khoa học và công nghệ công lập, Bộ KH&CN, Hà Nội

<sup>[20]</sup>Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, Luật Đầu tư công số 39/2019/QH13, Luật Đầu tư số 67/2014/QH13; Luật sửa đổi, bổ sung Điều 6 và Phụ lục 4 về Danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện của Luật đầu tư, Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12, Luật Quy hoạch 21/2017/QH14, Luật Đất đai số 45/2013/QH13, Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13, Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Luật Bảo vệ môi trường 2014, Luật Ngân sách nhà nước 83/2015/QH13, Luật Quản lý, sử dụng vốn Nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp 69/2014/QH13, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 15/2017/QH14; Luật Phòng cháy chữa cháy 27/2001/QH10; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật phòng cháy và chữa cháy 40/2013/QH13; Luật Điện lực 2004, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Điện lực 2012 và các văn bản hướng dẫn.

chưa đảm bảo, gia tăng vốn đầu tư ảnh hưởng lớn đến hiệu quả sử dụng vốn nhà nước nói riêng và hiệu quả đầu tư của toàn xã hội nói chung<sup>[21]</sup>.

Công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng vẫn còn nhiều khó khăn, trở ngại, kéo dài, làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai của hàng loạt công trình, dự án trên cả nước. Nguyên nhân chủ yếu là do một số cơ chế, chính sách, quy định về thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng chưa phù hợp với thực tế, chưa đảm bảo đúng lợi ích mọi mặt của những người bị thu hồi đất; việc chuẩn bị phương án thu hồi, giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong không ít trường hợp thiếu công khai, dân chủ, minh bạch; chưa được các cấp chính quyền quan tâm đúng mức, nhất là về giá cả đền bù, phương án giải quyết việc làm mới, chuyển đổi nghề cho người có đất bị thu hồi. Chưa làm tốt công tác tuyên truyền, vận động, giải thích cho nhân dân hiểu rõ quy định của pháp luật, mặt khác lại quá thiên về biện pháp hành chính, áp đặt hoặc né tránh, thiếu cương quyết, không giải quyết dứt điểm. Năng lực của nhiều cán bộ làm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng còn hạn chế và thiếu chuyên nghiệp. Một số người dân thiếu hiểu biết về pháp luật hoặc cố tình đưa ra những yêu cầu, đòi hỏi không hợp lý.

### **III. VỀ CÁC CHỦ THỂ THAM GIA THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG**

#### **1. Bộ máy quản lý nhà nước đối với thị trường xây dựng**

Bộ máy quản lý nhà nước liên quan đến thị trường xây dựng hiện nay được quy định cơ bản đầy đủ, có sự phân công rõ ràng về chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan. Nếu phân theo các mảng của thị trường, các chủ thể tham gia với vai trò quản lý nhà nước đối với thị trường xây dựng bao gồm:

- Đối với thị trường hàng hóa nói chung, hàng hóa thị trường xây dựng nói riêng (vật liệu xây dựng; cơ khí xây dựng, thiết bị và máy xây dựng): tổ chức thực hiện quản lý thị trường gồm Tổng cục quản lý thị trường – Bộ Công thương, Cục quản lý thị trường cấp tỉnh, Đội quản lý thị trường cấp huyện; tiếp đến là Tổng Cục hải quan – Bộ Tài chính, Cục hải quan, Chi cục hải quan; Công an, Biên phòng;

<sup>[21]</sup> Dự án đường sắt Cát Linh-Hà Đông kéo dài tiến độ hơn 8 năm, tổng mức đầu tư điều chỉnh tăng hơn 2 lần; Dự án đường sắt đô thị ga Hà Nội dài - Nhôn kéo dài tiến độ hơn 7 năm, tổng mức đầu tư điều chỉnh tăng gần 2 lần; Dự án tuyến metro số 1 Bến Thành - Suối Tiên kéo dài tiến độ hơn 3 năm, tổng mức đầu tư điều chỉnh tăng gần 2 lần; Dự án Cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi sử dụng vốn vay ODA của Cơ quan Hợp tác quốc tế Nhật Bản (JICA) và Ngân hàng Thế giới (WB), tổng mức đầu tư hơn 34.000 tỷ đồng xuất hiện các lỗi chất lượng ngay sau khi đưa vào sử dụng.

- Đối với thị trường lao động xây dựng: tổ chức thực hiện quản lý thị trường gồm Bộ Lao động thương binh và xã hội, Bộ Giáo dục và đào tạo; các Bộ, Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành; các Sở Lao động thương binh và xã hội, Sở Giáo dục và đào tạo;

- Đối với thị trường thi công xây dựng, tư vấn xây dựng: tổ chức chủ trì thực hiện việc quản lý là các Bộ, Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành;

- Đối với thị trường Khoa học công nghệ xây dựng: các tổ chức tham gia quản lý thị trường bao gồm Bộ Khoa học và Công nghệ, các Sở Khoa học và công nghệ, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành và các Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành;

## **2. Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng và chủ đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ**

- Trong lĩnh vực đầu tư xây dựng tại Việt Nam, chủ đầu tư các công trình có thể chia thành chủ đầu tư sử dụng vốn nhà nước, chủ đầu tư sử dụng vốn tư nhân, chủ đầu tư sử dụng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; trong đó:

+ Chủ đầu tư sử dụng vốn nhà nước là các Ban, tổ chức Đảng ở Trung ương (10 Ban, tổ chức Đảng Trung ương), Bộ, ngành (18 Bộ, 04 cơ quan ngang Bộ, 8 cơ quan trực thuộc chính phủ), UBND các cấp (tính đến năm 2016, cả nước có 63 tỉnh, 713 huyện, 11.162 xã<sup>[22]</sup>), tổ chức chính trị - xã hội (06 tổ chức chính trị, xã hội, gồm: Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam, Đoàn Thanh niên Cộng sản Hồ Chí Minh, Hội Liên hiệp Phụ nữ Việt Nam, Hội Cựu chiến binh Việt Nam, Hội Nông dân Việt Nam) thực hiện đầu tư xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật và kết cấu hạ tầng xã hội nhằm tạo lập các tài sản cố định cho đất nước, thiết lập nền tảng cơ bản cho phát triển kinh tế-xã hội của quốc gia và thực hiện các hoạt động chính trị, văn hóa, xã hội, an ninh, quốc phòng, ngoại giao.

+ Chủ đầu tư sử dụng vốn ngoài nhà nước là những tổ chức, cá nhân sở hữu vốn không phải vốn nhà nước thực hiện đầu tư xây dựng các dự án, công trình và công trình nhà ở riêng lẻ với mục đích sản xuất kinh doanh, ở, sinh hoạt;

+ Chủ đầu tư sử dụng đầu tư nước ngoài là các tổ chức, cá nhân sử dụng vốn đầu tư nước ngoài thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh, thu lợi nhuận.

<sup>22</sup>Số liệu công bố tại Hội thảo “Đề án tổng thể sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã từ nay đến năm 2021” do Bộ Nội vụ tổ chức tại Hà Nội ngày 10/7/2018



### **3. Doanh nghiệp tham gia hoạt động xây dựng**

Các tổ chức, cá nhân trực tiếp cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong hoạt động xây dựng, bao gồm có các doanh nghiệp tham gia hoạt động xây dựng và các tổ hợp tác, các hộ kinh doanh cá thể, cá nhân xây dựng nhà ở riêng lẻ. Nội dung Đề án sẽ tập trung vào đối tượng các doanh nghiệp tham gia hoạt động xây dựng.

#### **3.1. Số lượng doanh nghiệp**

Cùng với sự phát triển của nền kinh tế thị trường nói chung và thị trường xây dựng nói riêng, các doanh nghiệp với vai trò là động lực tăng trưởng quan trọng của cả nền kinh tế có sự phát triển mạnh mẽ về số lượng, năm 2010 số lượng doanh nghiệp hoạt động là 279.360 doanh nghiệp, năm 2016 là 505.059 doanh nghiệp, năm 2017 là 560.417 doanh nghiệp, năm 2018 là 702.710 doanh nghiệp<sup>[23]</sup>; trong đó có các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư xây dựng. Từ năm 2010 đến năm 2018<sup>[24]</sup>, số lượng doanh nghiệp thi công xây dựng tăng từ 43.118 doanh nghiệp lên 75.268 doanh nghiệp, doanh nghiệp tư vấn tăng từ 7.893 doanh nghiệp lên 25.857 doanh nghiệp, doanh nghiệp cơ khí xây dựng tăng từ 2.771 lên 6.772 doanh nghiệp, doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng tăng từ 3.442 lên 5.925 doanh nghiệp. Năm 2018, doanh nghiệp kinh doanh, cho thuê thiết bị và máy thi công xây dựng có khoảng 690 doanh nghiệp (Yellowpages Việt Nam).

#### **3.2. Quy mô và năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp**

Doanh nghiệp nói chung và doanh nghiệp xây dựng Việt Nam nói riêng có sự phát triển mạnh về số lượng, tuy nhiên khả năng cạnh tranh của các doanh nghiệp xây dựng Việt Nam còn hạn chế, rất ít doanh nghiệp có khả năng thực hiện các công việc liên quan đến các dự án, công trình có quy mô lớn, công nghệ, kỹ thuật phức tạp như công trình đường sắt trên cao; tàu điện ngầm; cầu vượt sông, cầu vượt biển; công trình siêu cao tầng; công trình công nghiệp có yêu cầu cao về kỹ thuật, công nghệ thực hiện theo hình thức hợp đồng EPC, EP, EC; các công trình trên chủ yếu do các nhà thầu nước ngoài là tổng thầu, nhà thầu đứng đầu liên danh, nhà thầu trong nước là thầu phụ hoặc là một thành viên trong liên danh. Hạn chế của các nhà thầu xây dựng trong nước được thể hiện tổng hợp thông qua quy mô và năng suất lao động của doanh nghiệp, cụ thể như:

<sup>23</sup> Tổng cục thống kê, Bộ chỉ tiêu chủ yếu đánh giá mức độ phát triển doanh nghiệp cả nước và các địa phương năm 2017 và giai đoạn 2010-2017 (Tài liệu tại Hợp báo ngày 13/10/2018)

<sup>24</sup> Số liệu doanh nghiệp được thống kê hàng năm để tính năng suất lao động

- Đối với doanh nghiệp thi công xây dựng:

+ Trong số các doanh nghiệp xây lắp được thống kê, tính toán giai đoạn 2015-2018, các doanh nghiệp quy mô vốn siêu nhỏ (dưới 3 tỷ) đang chiếm số lớn, với tỷ trọng bình quân là 49%; tiếp đến là các doanh nghiệp có quy mô vốn từ 3 tỷ đến dưới 20 tỷ chiếm tỷ trọng lớn bình quân là 43%; doanh nghiệp có quy mô vốn từ 20 tỷ đến dưới 100 tỷ và quy mô vốn từ 100 tỷ trở lên chiếm tỷ trọng nhỏ bình quân lần lượt là 6,2%, 1,3% và ổn định trong vài năm trở lại đây, trong khi số lượng tuyệt đối các doanh nghiệp quy mô nhỏ có xu hướng tăng lên nhanh chóng. Trong lĩnh vực thi công xây dựng, doanh nghiệp có quy mô càng lớn thì năng suất lao động càng cao do lĩnh vực thi công xây dựng đòi hỏi phải có tiềm lực tài chính, nhân sự, máy móc, vật tư để đầu tư cho khoa học công nghệ, phương thức tổ chức quản lý, trang bị máy và thiết bị thi công hiện đại, đầu tư phát triển nguồn nhân lực nhằm thực hiện có hiệu quả các dự án, gói thầu thi công xây dựng.

+ Năng suất lao động của các doanh nghiệp thi công xây dựng đạt mức thấp, thông thường đứng vị trí từ 14-16 trên 20 ngành kinh tế.

+ Năng suất lao động khối doanh nghiệp theo quy mô vốn lĩnh vực xây lắp giai đoạn 2015-2018. NSLĐ cao nhất là năm 2018: 322 Tr. đồng/người (Bình quân của doanh nghiệp có quy mô vốn từ 100 tỷ đồng trở lên), thấp nhất là năm 2015: 68 Tr.đồng/người (Bình quân của doanh nghiệp có quy mô vốn dưới 3 tỷ đồng); trong đó, nhóm doanh nghiệp có vốn chủ sở hữu từ 100 tỷ trở lên là cao nhất, tiếp đến nhóm doanh nghiệp có vốn chủ sở hữu từ 20 tỷ đến dưới 100 tỷ, từ 3 tỷ đến dưới 20 tỷ VNĐ, thấp nhất là doanh nghiệp có vốn chủ sở hữu dưới 3 tỷ đồng. Đối với tốc độ tăng năng suất lao động, nhóm doanh nghiệp có vốn CSH từ 20 tỷ đến dưới 100 tỷ là cao nhất, bình quân 22%; Tốc độ tăng đối với NSLĐ nhóm doanh nghiệp có vốn CSH từ 100 tỷ trở lên chỉ là 5,7%; Tốc độ tăng đối với NSLĐ nhóm doanh nghiệp có quy mô dưới 3 tỷ và doanh nghiệp có quy mô vốn từ 3 tỷ đến dưới 20 tỷ bình quân lần lượt là 10,6% và 13%.

- Đối với doanh nghiệp tư vấn xây dựng:

+ Các doanh nghiệp quy mô vốn siêu nhỏ (dưới 3 tỷ) còn chiếm tỷ trọng lớn nhất, bình quân lên đến 70,5% và số lượng tăng lên trong mấy năm gần đây; doanh nghiệp có quy mô vốn từ 3 tỷ đến dưới 20 tỷ chiếm tỷ trọng bình quân là 27,8%; doanh nghiệp có quy mô vốn từ 20 tỷ đến dưới 100 tỷ và quy mô vốn từ 100 tỷ trở lên chiếm tỷ trọng nhỏ bình quân lần lượt là 1,4%, 0,3% và ổn định trong vài năm trở lại đây;

+ NSLĐ khối doanh nghiệp tư vấn xây dựng giai đoạn 2010-2018: ngoại trừ sự đột biến về NSLĐ của năm 2010 thì NSLĐ trong giai đoạn này cao nhất là năm 2018: 93 Tr.đồng/người và thấp nhất là năm 2011: 36 Tr.đồng/người. NSLĐ doanh nghiệp tư vấn xây dựng không cao, thường xuyên thấp hơn NSLĐ của doanh nghiệp khối xây lắp, chiếm 70-75% NSLĐ của doanh nghiệp xây lắp. Tốc độ tăng NSLĐ hàng năm vào khoảng 5-7%/năm.

+ NSLĐ khối doanh nghiệp tư vấn xây dựng theo quy mô vốn giai đoạn 2015-2018. NSLĐ cao nhất là năm 2018: 262Tr. đồng/người (Bình quân của doanh nghiệp có quy mô vốn từ 100 tỷ đồng trở lên), thấp nhất là năm 2015: 93 Tr.đồng/người (Bình quân của doanh nghiệp có quy mô vốn dưới 3tỷ đồng). Về tốc độ tăng NSLĐ, nhóm doanh nghiệp có vốn CSH từ 3 tỷ đến dưới 20 tỷ là cao nhất, bình quân 15%; Tốc độ tăng đối với NSLĐ nhóm doanh nghiệp có vốn CSH từ 100 tỷ trở lên tăng đều qua các năm; Tốc độ tăng đối với NSLĐ nhóm doanh nghiệp có quy mô dưới 3 tỷ ổn định nhất nhưng chỉ tăng bình quân 2,1%;

- Đối với doanh nghiệp cơ khí xây dựng:

+ Các doanh nghiệp quy mô vốn siêu nhỏ (dưới 3 tỷ) chiếm tỷ trọng lớn nhất, bình quân chiếm 71,2%; doanh nghiệp có quy mô vốn từ 3 tỷ đến dưới 20 tỷ chiếm tỷ trọng bình quân là 25,0%; doanh nghiệp có quy mô vốn từ 20 tỷ đến dưới 100 tỷ và quy mô vốn từ 100 tỷ trở lên chiếm tỷ trọng nhỏ bình quân lần lượt là 2,9%, 0,8%. Về cơ cấu số lượng doanh nghiệp lĩnh vực cơ khí xây dựng mấy năm gần đây tương đối ổn định, trong năm 2018 có xu hướng tăng nhẹ;

+ NSLĐ khối doanh nghiệp cơ khí xây dựng giai đoạn 2010-2018: cao nhất là năm 2018 có giá trị 87 Tr.đồng/người; thấp nhất là 2010 có giá trị 34 Tr.đồng/người. NSLĐ hàng năm không cao, luôn thấp hơn so với NSLĐ của doanh nghiệp khối xây lắp, bằng 65-72% NSLĐ của doanh nghiệp xây lắp.

+ NSLĐ khối doanh nghiệp cơ khí xây dựng theo quy mô vốn giai đoạn 2015-2018: năng suất lao động bình quân của nhóm doanh nghiệp có vốn chủ sở hữu từ 100 tỷ trở lên là cao nhất, tiếp đến nhóm doanh nghiệp có vốn chủ sở hữu từ 20 tỷ đến dưới 100 tỷ, thấp nhất là nhóm doanh nghiệp siêu nhỏ. Đối với tốc độ tăng năng suất lao động, nhóm doanh nghiệp có vốn CSH từ 3 tỷ đến dưới 20 tỷ và từ 20 tỷ đến dưới 100 tỷ là cao nhất, bình quân lần lượt là 10,6% và 10,9%; Tốc độ tăng đối với NSLĐ nhóm doanh nghiệp có vốn CSH từ 100 tỷ trở lên chỉ là 5,8%; Tốc độ tăng đối với NSLĐ nhóm doanh nghiệp có quy mô dưới 3 tỷ bình quân là 7,8%; Nhìn chung tốc độ tăng trưởng các nhóm là ổn định, Các

doanh nghiệp vừa và lớn độ ổn định cao hơn các doanh nghiệp siêu nhỏ và nhỏ.

- Đối với doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng

+ Về quy mô doanh nghiệp: các doanh nghiệp quy mô vốn siêu nhỏ (dưới 3 tỷ) còn chiếm tỷ trọng lớn nhất bình quân là 48,5%; doanh nghiệp có quy mô vốn từ 3 tỷ đến dưới 20 tỷ chiếm tỷ trọng lớn bình quân là 36,7%; doanh nghiệp có quy mô vốn từ 20 tỷ đến dưới 100 tỷ và quy mô vốn từ 100 tỷ trở lên chiếm tỷ trọng nhỏ bình quân lần lượt là 11,4%, 3,5%;

+ NSLĐ khối doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng giai đoạn 2010-2018: cao nhất là năm 2018 có giá trị 109 Tr.đồng/người; thấp nhất là 2010 có giá trị 38 Tr.đồng/người. Kết quả NSLĐ hàng năm đều không cao, thậm chí luôn thấp hơn so với NSLĐ của doanh nghiệp khối xây lắp, bằng 80-22% NSLĐ của doanh nghiệp xây lắp.

+ NSLĐ khối doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng theo quy mô vốn giai đoạn 2015-2018: năng suất lao động bình quân của nhóm doanh nghiệp có vốn chủ sở hữu từ 100 tỷ trở lên là cao nhất, tiếp đến nhóm doanh nghiệp có vốn chủ sở hữu từ 20 tỷ đến dưới 100 tỷ. Tốc độ tăng NSLĐ trong 3 năm trở lại đây đối với các nhóm doanh nghiệp theo vốn chủ sở hữu: nhóm doanh nghiệp có vốn CSH dưới 3 tỷ và từ 3 tỷ đến dưới 20 tỷ là cao nhất, bình quân 16,00% và 15,8%; Tốc độ tăng đối với NSLĐ nhóm doanh nghiệp có vốn chủ sở hữu từ 100 tỷ trở lên không ổn định.

Với tổng số doanh nghiệp ngành xây dựng đang hoạt động lớn, khoảng hơn 120.000 doanh nghiệp, doanh thu bình quân của doanh nghiệp ngành xây dựng rất thấp đạt khoảng 16 - 17 tỷ/năm/doanh nghiệp; doanh thu thấp trong bối cảnh thâm dụng nhiều lao động và yêu cầu về tập trung sản xuất quy mô lớn để nâng cao năng suất lao động, hiệu quả hoạt động sản xuất cho thấy mức độ cạnh tranh trong hoạt động xây dựng là khá khốc liệt. Ngoài ra, tính minh bạch của thị trường xây dựng chưa cao do hoạt động đấu thầu theo phương thức truyền thống (đấu thầu không qua mạng) trong hoạt động xây dựng chiếm tỷ lệ lớn, tỷ lệ tiết kiệm từ hoạt động đấu thầu thấp.

#### **4. Các tổ chức hoạt động khoa học công nghệ xây dựng**

Các tổ chức hoạt động về khoa học công nghệ xây dựng bao gồm khối các trường Đại học, cao đẳng; các Viện nghiên cứu; các doanh nghiệp hoạt động khoa học công nghệ; các hiệp hội, hội nghề nghiệp

#### ***4.1. Các trường Đại học, cao đẳng đào tạo các chuyên ngành xây dựng***

Theo kết quả tổng hợp số liệu trên trang web của Bộ Giáo dục và Đào tạo, hiện nay trên cả nước có 69 trường đại học đào tạo chuyên ngành xây dựng, kiến trúc, quy hoạch; 55 trường đại học đào tạo chuyên ngành vật liệu xây dựng; 65 trường đại học đào tạo chuyên ngành cơ khí xây dựng. Hiện nay, cả nước có 10 trường cao đẳng chuyên ngành về xây dựng và 31 ngành, nghề thuộc lĩnh vực xây dựng đang được đào tạo tại các trường cao đẳng. Ngoài ra, theo Quyết định số 1836/QĐ-LĐTĐ ngày 27/11/2017 của Bộ trưởng Bộ LĐTĐ phê duyệt ngành, nghề trọng điểm, trường được lựa chọn ngành, nghề trọng điểm giai đoạn 2016-2020 và định hướng đến năm 2025 đã có 12 ngành, nghề thuộc lĩnh vực xây dựng đã được quy hoạch là nghề trọng điểm theo các cấp độ tại các trường cao đẳng, trường trung cấp. Như vậy, cả nước có khoảng 314 trường đại học, cao đẳng đào tạo các chuyên ngành liên quan đến xây dựng, đây là các trung tâm quan trọng trong việc triển khai các hoạt động nghiên cứu, ứng dụng khoa học và công nghệ xây dựng tại Việt Nam hiện nay.

#### ***4.2. Các Viện nghiên cứu trong lĩnh vực đầu tư xây dựng***

- Theo số liệu khảo sát, trên cả nước có khoảng 27 Viện nghiên cứu trực thuộc các Bộ, ngành, Viện Hàn lâm Khoa học và công nghệ Việt Nam, Viện hàn lâm khoa học xã hội Việt Nam, Trường Đại học Quốc gia Hà Nội thực hiện các hoạt động nghiên cứu khoa học công nghệ liên quan đến quản lý kinh tế, quản lý đầu tư xây dựng, vật liệu xây dựng, cơ khí xây dựng, thiết bị và công nghệ xây dựng.

- Theo thống kê đến hết 31/5/2016 trên cả nước có 3.088 tổ chức hoạt động khoa học công nghệ, trong đó các tổ chức hoạt động khoa học công nghệ ngoài công lập là 1.656.

#### ***4.3. Các Hiệp hội nghề nghiệp***

Hiệp hội nghề nghiệp là các tổ chức được thành lập và hoạt động trên cơ sở tự nguyện, tự chủ về kinh phí hoạt động. Các hiệp hội nghề nghiệp hoạt động với chức năng bảo vệ lợi ích của các thành viên; thực hiện phản biện xã hội đối với các lĩnh vực có liên quan; nghiên cứu, đề xuất các sáng kiến, giải pháp, biện pháp, quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành. Với vai trò, chức năng của mình, các Hiệp hội trong lĩnh vực xây dựng đã có những đóng góp nhất định trong việc hoàn thiện hệ thống thể chế, cơ chế, chính sách; hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm chuyên ngành; nghiên cứu ứng dụng và chuyển giao công nghệ; tham gia vào việc

quản lý thị trường xây dựng thông qua việc phân tích, đánh giá, đưa ra các cảnh báo thị trường, dự báo sự phát triển của thị trường xây dựng. Trong lĩnh vực xây dựng, bao gồm các Hiệp hội nghề nghiệp sau:

- Tổng hội xây dựng Việt Nam, gồm 12 hội chuyên ngành, 12 Trung tâm và Viện nghiên cứu trực thuộc, 40 hội tại địa phương;

- Hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam, Hiệp hội Xi măng Việt Nam, Hiệp hội thép Việt Nam, Hiệp hội kính và thủy tinh Việt Nam, Hiệp hội nhà thầu xây dựng Việt Nam, Hội khoa học kỹ thuật cầu đường Việt Nam, Hiệp hội bất động sản Việt Nam, Hiệp hội các đô thị Việt Nam, Hiệp hội doanh nghiệp cơ khí Việt Nam, Hiệp hội Quản lý dự án đầu tư xây dựng Việt Nam;

## **5. Các định chế tài chính cung cấp vốn cho thị trường xây dựng**

Tổng tài sản của hệ thống tài chính Việt Nam đạt 9,7 triệu tỷ VND vào cuối năm 2015, xấp xỉ 231% tổng GDP của Việt Nam. Tổng tài sản của các tổ chức tín dụng đạt 7,319 triệu tỷ, xấp xỉ 75% tổng tài sản của hệ thống tài chính. Việt Nam hiện có khoảng 350 định chế tài chính, trong đó có hơn 140 tổ chức tín dụng, 151 công ty chứng khoán và 58 công ty bảo hiểm. Chủ sở hữu tại các ngân hàng rất đa dạng, bao gồm: sở hữu nhà nước, nhà nước sở hữu phần lớn, cổ phần, tư nhân, liên doanh. Tỷ trọng tài sản của các ngân hàng thương mại nhà nước trong hệ thống ngân hàng thương mại đã giảm mạnh từ 85% vào năm 1993 xuống còn 47% vào tháng 7 năm 2015<sup>[25]</sup>. Như vậy các định chế tài chính cung cấp vốn cho thị trường nói chung và thị trường xây dựng nói chung có khoảng 140 tổ chức tín dụng, bao gồm ngân hàng (ngân hàng thương mại, ngân hàng chính sách, ngân hàng hợp tác xã); tổ chức tín dụng phi ngân hàng (công ty tài chính, công ty cho thuê tài chính và các tổ chức tín dụng phi ngân hàng khác); tổ chức tài chính vi mô và quỹ tín dụng nhân dân<sup>[26]</sup>.

## **IV. VỀ THỂ CHẾ, CƠ CHẾ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG ĐÃ BAN HÀNH TRONG GIAI ĐOẠN VỪA QUA**

### **1. Về quản lý hoạt động đầu tư xây dựng**

- *Về kế hoạch vốn đầu tư xây dựng*: để khắc phục tình trạng đầu tư dàn trải, quyết định đầu tư khi chưa cân đối được vốn, giải quyết triệt để hiện tượng nợ đọng xây dựng cơ bản, Nhà nước đã ban hành luật Đầu tư công, các văn bản hướng dẫn Luật góp phần từng bước nâng cao hiệu quả đầu tư tại các dự án đầu

<sup>25</sup> Học viện chính sách và phát triển.2016

<sup>26</sup>Khoản 1 Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng 2010

tư xây dựng sử dụng vốn đầu tư công<sup>[27]</sup>.

- *Về quản lý dự án đầu tư xây dựng*: quản lý dự án đầu tư xây dựng là một quá trình diễn ra trong thời gian dài, từ khi có quyết định phê duyệt dự án đến khi kết thúc xây dựng đưa công trình vào vận hành khai thác; quản lý dự án đầu tư xây dựng có vai trò quan trọng quyết định đến tiến độ, chất lượng, chi phí và hiệu quả đầu tư của các dự án sử dụng vốn nhà nước; do đó để tạo khung khổ pháp lý cho vấn đề này, Nhà nước đã ban hành Luật Xây dựng, các văn bản hướng dẫn luật, qua đó kiến tạo môi trường thuận lợi cho các chủ thể tham gia quản lý dự án đầu tư xây dựng<sup>[28]</sup>.

- *Về đấu thầu trong hoạt động xây dựng*: trong giai đoạn này, Nhà nước đã ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về đấu thầu trong hoạt động xây dựng nhằm đảm bảo tính cạnh tranh, công bằng cho các nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng, nâng cao tính minh bạch, hiệu quả trong lựa chọn nhà thầu, góp phần hạn chế việc các tiêu cực xảy ra trong hoạt động đấu thầu xây dựng<sup>[29]</sup>.

<sup>[27]</sup>Luật Đầu tư công số 39/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 18/6/2014; Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư; Nghị định số 40/2020/NĐ-CP ngày 06/4/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công; Nghị định 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá dự án; Nghị định số 50/2016/NĐ-CP ngày 01/6/2016 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực kế hoạch và đầu tư;

<sup>[28]</sup>Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 18/6/2014; Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ; Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà ở và công sở; Nghị định số 100/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 07 năm 2018 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Thông tư 14/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp giấy phép hoạt động xây dựng và quản lý nhà thầu nước ngoài hoạt động xây dựng tại Việt Nam; Thông tư 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng; Thông tư 16/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số Điều của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng; Thông tư 17/2016/TT-BXD Hướng dẫn về năng lực của tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng; Thông tư 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán xây dựng công trình; Thông tư 24/2016/TT-BXD ngày 01/9/2016 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý dự án đầu tư xây dựng; Thông thư 26/2016/TT-BXD ngày 26/10/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng

<sup>[29]</sup>Luật Đấu thầu 2005; Nghị định số 111/2006/NĐ-CP, số 58/2008/NĐ-CP và số 85/2009/NĐ-CP của Chính phủ Hướng dẫn thi hành Luật Đấu thầu và lựa chọn nhà thầu xây dựng theo Luật Xây dựng và các văn bản hướng dẫn; Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2013; Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu; Thông tư 01/2015/TT-BKHĐT ngày 14/02/2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết lập HS mời quan tâm, Hồ sơ mời thầu, HSYC dịch vụ tư vấn; Thông tư 03/2015/TT-BKHĐT ngày 06/5/2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết lập hồ sơ mời thầu xây lắp; Thông tư 05/2015/TT-BKHĐT ngày 16/6/2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết lập hồ sơ mời thầu mua sắm hàng hóa; Thông tư 10/2015/TT-BKHĐT ngày 26/10/2015 của

- *Về quản lý giá xây dựng*: thực hiện thể chế hóa chủ trương, đường lối của Đảng về xây dựng nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa, trong giai đoạn này, Nhà nước đã ban hành các Luật và văn bản hướng dẫn luật nhằm tạo khung khổ pháp lý cho các hoạt động kinh tế diễn tuân thủ các quy luật khách quan của nền kinh tế thị trường có sự quản lý của Nhà nước; trong đó có quá trình hình thành, quản lý giá xây dựng<sup>[30]</sup>.

- *Về quản lý hợp đồng xây dựng*: hoạt động xây dựng có tính đặc thù cao, do đó pháp luật về hợp đồng dân sự không thể tạo ra khuôn khổ pháp lý đầy đủ, cụ thể cho quản lý hợp đồng xây dựng. Vì vậy, nhằm đáp ứng nhu cầu thực tiễn, Nhà nước đã ban hành các văn bản pháp luật riêng để quản lý hợp đồng xây dựng<sup>[31]</sup>.

## 2. Về phát triển nguồn nhân lực ngành xây dựng

Với mục tiêu đổi mới, hoàn thiện về quản lý và phát triển lao động xây dựng. Trong giai đoạn này, Nhà nước đã ban hành nhiều cơ chế chính sách có liên

---

Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết về kế hoạch lựa chọn nhà thầu; Thông tư 11/2015/TT-BKHĐT ngày 27/10/2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết lập hồ sơ yêu cầu đối với chỉ định thầu, chào hàng cạnh tranh; Thông tư 19/2015/TT-BKHĐT ngày 27/11/2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết lập báo cáo thẩm định trong quá trình tổ chức lựa chọn nhà thầu; Thông tư 23/2015/TT-BKHĐT ngày 21/12/2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết lập báo cáo đánh giá hồ sơ dự thầu; Thông tư số 07/2016/ TT-BKHĐT ngày 29/6/2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu mua sắm hàng hóa đối với đấu thầu qua mạng; Thông tư số 10/2016/ TT-BKHĐT ngày 22/7/2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết việc giám sát, theo dõi và kiểm tra hoạt động đấu thầu; Thông tư số 11/2016/ TT-BKHĐT ngày 26/7/2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn lập hồ sơ mời thầu thiết kế, cung cấp hàng hóa và xây lắp (EPC); Thông tư số 14/2016/ TT-BKHĐT ngày 29/9/2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định chi tiết lập hồ sơ mời thầu dịch vụ phi tư vấn

<sup>[30]</sup>Luật Xây dựng 2003, Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản năm 2009; Nghị định số 99/2009/NĐ-CP ngày 13/6/2007 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; Nghị định 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình và các văn bản hướng dẫn; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 18/6/2014; Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 05/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định đơn giá nhân công trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng

<sup>[31]</sup>Luật Xây dựng 2003, Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản năm 2009; Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005; Nghị định số 99/2009/2007 ngày 13/6/2007; Nghị định 48/2010/NĐ-CP ngày 07/5/2010 về hợp đồng trong hoạt động xây dựng; Nghị định 207/2013/NĐ-CP ngày 11/12/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 48/2010/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 18/6/2014; Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng; Thông tư số 07/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng; Thông tư số 08/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về hợp đồng tư vấn xây dựng; Thông tư số 09/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn hợp đồng thi công xây dựng công trình; Thông tư số 30/2016/TT-BXD ngày 30/12/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn hợp đồng thiết kế-cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình



quan như Bộ Luật Lao động 2012, Luật Xây dựng 2014 và các nghị định, thông tư, quyết định hướng dẫn; Quyết định số 579/QĐ-TTg ngày 19/4/2011 của Thủ tướng Chính phủ về chiến lược phát triển nhân lực Việt Nam thời kỳ 2011-2020; Quyết định số 1216/QĐ-TTg ngày 22/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về quy hoạch phát triển nhân lực Việt Nam thời kỳ 2011-2020; Quyết định số 636/QĐ-TTg ngày 13/9/2012 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy hoạch phát triển nhân lực ngành Xây dựng giai đoạn 2011-2020. Các cơ chế, chính sách nêu trên đã bước đầu tạo được khuôn khổ pháp lý cho việc phát triển nguồn lực ngành xây dựng, từng bước đáp ứng nhu cầu nhân lực ngành xây dựng trên thị trường.

### **3. Về quản lý vật liệu xây dựng**

Thị trường vật liệu xây dựng chiếm tỷ trọng lớn trong thị trường xây dựng, những biến động trên thị trường xây dựng gắn liền với những biến động tại các phân khúc thị trường vật liệu xây dựng (xi măng, thép xây dựng, cát, đá xây dựng, gạch ốp lát ...). Mặt khác, phát triển vật liệu xây dựng liên quan đến yêu cầu về bảo vệ môi trường, sử dụng hợp lý tài nguyên, tiết kiệm nhiên liệu và năng lượng. Do đó, quản lý vật liệu xây dựng là yêu cầu bắt buộc, đặc biệt quản lý để thúc đẩy phát triển vật liệu xây dựng. Để thực hiện được yêu cầu này, Nhà nước đã ban hành các cơ chế, chính sách có liên quan nhằm phát triển các vật liệu nhân tạo, vật liệu tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu<sup>[32]</sup>.

### **4. Về quản lý cơ khí xây dựng**

Ngành cơ khí cung cấp máy móc, thiết bị cho mọi ngành kinh tế của đất nước với khoảng 1/3 sản lượng cơ khí là sản phẩm trung gian được phân phối cho các ngành kinh tế khác. Công nghiệp cơ khí chế tạo được coi là động lực thúc đẩy các ngành công nghiệp và kinh tế khác phát triển, trực tiếp và gián tiếp tạo việc

<sup>[32]</sup>Luật Xây dựng 2003, Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản năm 2009; Nghị định 124/2007/ ngày 31/7/2007 của Chính phủ về quản lý vật liệu xây dựng; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 18/6/2014; Nghị định 24a/2016/NĐ-CP ngày 05/4/2016 về quản lý vật liệu xây dựng; Quyết định số 1469/QĐ-TTg, ngày 22/6/2014 của Thủ tướng Chính phủ về quy hoạch tổng thể phát triển vật liệu xây dựng Việt Nam đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030; Quyết định 567/QĐ-TTg ngày 28/4/2010 (Phát triển VLXKN); Quyết định 452/QĐ-TTg ngày 12/4/2017 (Tận dụng tro xỉ thạch cao làm VLXD); Quyết định 1488/QĐ-TTg ngày 29/8/2011 (Quy hoạch phát triển CN xi măng VN); Quyết định 1266/QĐ-TTg ngày 18/8/2020 (Chiến lược phát triển VLXD 2021-2030, định hướng đến 2050) của Thủ tướng Chính phủ.

làm cho hàng triệu lao động, góp phần quan trọng trong việc chuyển dịch cơ cấu lao động, nâng cao năng suất lao động quốc gia. Vì vậy, để thúc đẩy ngành cơ khí nói chung, cơ khí xây dựng nói riêng phát triển, trong thời gian qua Nhà nước đã ban hành nhiều cơ chế, chính sách ưu đãi, khuyến khích phát triển ngành cơ khí chế tạo, ngành công nghiệp hỗ trợ cho cơ khí; các cơ chế chính sách hỗ trợ phát triển sản xuất sản phẩm cơ khí trọng điểm, dự án đầu tư sản xuất sản phẩm cơ khí trọng điểm<sup>[33]</sup>.

## **5. Về quản lý hoạt động khoa học công nghệ xây dựng**

Khoa học công nghệ, trong đó có khoa học công nghệ xây dựng là chìa khóa để tháo gỡ các nút thắt về năng suất lao động thấp, chất lượng tăng trưởng chưa cao. Do đó, trong giai đoạn này, Nhà nước ban hành các quy định pháp luật về khoa học và công nghệ; trong đó có các chính sách khuyến khích, ưu đãi phát triển, đào tạo, thu hút, sử dụng có hiệu quả nhân lực khoa học và công nghệ; ứng dụng khoa học công nghệ trong dự án đầu tư xây dựng; khuyến khích doanh nghiệp ứng dụng kết quả nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ để đổi mới, nâng cao trình độ công nghệ, nâng cao năng suất, chất lượng, sức cạnh tranh của sản phẩm, hàng hoá<sup>[34]</sup>.

## **V. MỘT SỐ TỒN TẠI, HẠN CHẾ CỦA THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG VÀ NGUYỄN NHÂN**

### **1. Một số tồn tại, hạn chế**

#### **1.1. Đối với quá trình hình thành sản phẩm chủ yếu của thị trường xây dựng - công trình xây dựng**

Quá trình hình thành sản phẩm chủ yếu của thị trường xây dựng trải qua nhiều khâu, tác động bởi nhiều chủ thể, thời gian hình thành kéo dài. Theo quy định của pháp luật đầu tư xây dựng hiện hành, quá trình hình thành công trình xây dựng chịu sự kiểm soát tại nhiều giai đoạn, nhiều bước; trong đó kiểm soát đang tập trung nhiều vào giai đoạn tiền kiểm, nhiệm vụ kiểm soát bị phân tán cho nhiều

<sup>[33]</sup> Quyết định số 186/2002/QĐ-TTg ngày 26/12/2002 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chiến lược phát triển ngành Cơ khí Việt Nam đến năm 2010, tầm nhìn tới năm 2020

<sup>[34]</sup> Luật Khoa học và công nghệ năm 2000 và năm 2013, Luật Chuyển giao công nghệ 2006; Nghị định số 81/2002/NĐ-CP của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Khoa học và Công nghệ; Quyết định số 527/QĐ-BXD ngày 29/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Chiến lược phát triển khoa học và công nghệ ngành Xây dựng đến năm 2020, tầm nhìn 2030

chủ thể như cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng, môi trường, phòng chống cháy nổ, quốc phòng, đất đai; người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, ban quản lý dự án; các thủ tục về thẩm định, nghiệm thu, thanh toán, quyết toán chưa được tinh gọn; năng lực của các chủ thể tham gia vào quá trình hình thành công trình xây dựng còn hạn chế, kế hoạch thực hiện khối lượng công việc không chuẩn xác, đây là một trong các nguyên nhân dẫn tới quá trình hình thành công trình xây dựng bị gián đoạn, cắt khúc, tiến độ bị kéo dài, chậm giải ngân và chất lượng không đảm bảo.

## **1.2. Đối với thị trường vật liệu xây dựng**

- Việc kiểm soát phát triển vật liệu xây dựng theo quy hoạch còn bất cập, một số vật liệu xây dựng chủ yếu còn thiếu quy hoạch phát triển, kế hoạch sản xuất chưa bám sát nhu cầu thị trường dẫn đến lượng tồn kho cao; lệch pha cung cầu trong nhiều thời điểm; công nghệ sản xuất một số loại vật liệu hoàn thiện còn lạc hậu, chất lượng sản phẩm chưa ổn định, chi phí sản xuất cao; việc nghiên cứu, đầu tư sản xuất các loại vật liệu xây dựng cao cấp, tiết kiệm năng lượng, vật liệu thông minh còn hạn chế, chưa đáp ứng với nhu cầu đa dạng của thị trường. Nhiều loại vật liệu vẫn phụ thuộc vào nguồn nhập khẩu.

- Một số tồn tại cụ thể của thị trường vật liệu xây dựng:

+ Sản lượng xi măng lớn hơn nhu cầu sử dụng của thị trường trong nước; trong khi khả năng tìm kiếm thị trường xuất khẩu xi măng còn gặp khó khăn.

+ Sản lượng thép xây dựng cơ bản đã đáp ứng nhu cầu trong nước; nhưng đang đối mặt với sự cạnh tranh với thép nhập khẩu từ Trung Quốc, đặc biệt về giá cả. Mặt khác, doanh nghiệp sản xuất trong nước chưa có khả năng sản xuất một số loại thép như thép cán nóng, thép cường độ cao, thép hợp kim đặc biệt.

+ Việc khai thác cát tự nhiên chưa hoàn toàn tuân thủ theo quy hoạch; nguồn cung cát tự nhiên thiếu cục bộ tại một số địa phương, khu vực; trong khi, việc sản xuất cát thay thế cát tự nhiên (cát nhân tạo) chưa phát triển. Giá cả của cát tự nhiên tại một số địa phương ở một số thời điểm nhất định có diễn biến bất thường, khó quản lý.

+ Khả năng sản xuất một số loại gạch ốp lát thông thường hiện đang lớn hơn nhu cầu sử dụng trong nước, nhưng một số loại gạch ốp lát kích cỡ lớn, chất lượng cao vẫn phải nhập khẩu.

+ Thị trường trong nước có khả năng cung ứng được một số loại kính thông thường, nhưng vẫn phải nhập khẩu một số loại kính chất lượng cao.

+ Thị trường nhựa đường trong nước phụ thuộc vào nhập khẩu nguyên liệu sản xuất; chưa chủ động trong việc quản lý cung ứng, ảnh hưởng lớn đến giá cả của nhựa đường.

### **1.3. Đối với thị trường nhân công xây dựng**

Thị trường nhân công xây dựng mất cân đối giữa nhu cầu sử dụng lao động và khả năng cung ứng lao động. Lực lượng lao động kỹ thuật, lao động có tay nghề cao còn thiếu hụt, công nhân tay nghề bậc cao (bậc 5, 6, 7 và vượt khung) chỉ chiếm khoảng 16,84%. Lao động có tính chất thời vụ, lao động không qua đào tạo chiếm tỷ trọng lớn khoảng 80%. Khả năng thu hút lao động cho hoạt động xây dựng còn khó khăn.

### **1.4. Đối với thị trường cơ khí, máy và thiết bị xây dựng**

- Mặc dù ngành cơ khí Việt Nam đạt được một số thành tựu, nhưng nhìn chung vẫn còn khá nhiều tồn tại, khó khăn. Tuy ngành khá đa dạng về sản phẩm nhưng đang phải cạnh tranh ngày càng gay gắt với sản phẩm nhập khẩu.

- Chất lượng sản phẩm cơ khí xây dựng nhìn chung còn thấp, giá thành cao, thiếu sức cạnh tranh. Còn thiếu nhiều doanh nghiệp cơ khí xây dựng lớn đóng vai trò dẫn dắt ngành cơ khí xây dựng trong nước. Trình độ chế tạo cơ khí xây dựng còn lạc hậu so với nhiều nước trên thế giới.

- Các doanh nghiệp cơ khí trong nước hầu hết đều có quy mô sản xuất nhỏ, trình độ công nghệ trung bình, chưa khẳng định được năng lực thị trường. Một số hãng nước ngoài tuy có thương hiệu mạnh nhưng tại Việt Nam chủ yếu chỉ lắp ráp để tiêu thụ tại chỗ; Mức độ liên kết và hợp tác còn thấp, không phát huy được sức mạnh của phân công và hợp tác sản xuất; Vốn cố định cho sản xuất cơ khí thường lớn, vòng quay vốn lưu động lại thấp, do đó doanh nghiệp cơ khí khó huy động được vốn, các dự án về cơ khí vì thế cũng kém hấp dẫn đối với các ngân hàng thương mại hơn so với các dự án thuộc lĩnh vực khác. Tỷ trọng doanh nghiệp trong nước và FDI chiếm ngày càng nhiều trong lĩnh vực cơ khí và họ mang nhiều công nghệ vào Việt Nam, nhưng do liên kết kém nên khả năng hấp thụ công nghệ của các doanh nghiệp trong nước yếu. Bên cạnh đó, ngành có rất ít phát minh, sáng chế được đăng ký, thiết bị và trình độ công nghệ còn chậm đổi mới. Các doanh nghiệp cơ khí thiếu đầu ra cho sản phẩm nên không có cơ hội tích lũy và

đầu tư đổi mới công nghệ.

- Về nguồn nhân lực: Nhân lực ngành Cơ khí Việt Nam còn thiếu và yếu cả về số lượng lẫn chất lượng. Số thợ cơ khí có tay nghề cao giảm sút, lao động chuyên môn thiếu chứng chỉ nghề quốc tế và kỹ năng ngoại ngữ. Lực lượng nghiên cứu triển khai, trước hết là đội ngũ tư vấn thiết kế chưa đạt trình độ, đáp ứng yêu cầu của các công trình, dự án về thiết bị cơ khí đồng bộ.

- Thị trường cơ khí xây dựng chưa cung cấp được những sản phẩm cơ khí có độ chính xác cao, danh mục sản phẩm chưa đa dạng, giá thành sản phẩm chưa hợp lý; việc đầu tư sản xuất các thiết bị thi công xây dựng, các thiết bị phi tiêu chuẩn chưa được quan tâm.

- Thị trường cho thuê máy và thiết bị thi công chưa phát triển; Còn tồn tại nhiều loại máy móc, thiết bị lạc hậu, năng suất thấp. Máy và thiết bị thi công vẫn chủ yếu nhập từ nước ngoài nên giá cả còn cao, khó khăn trong bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa thiết bị.

- Năng lực nghiên cứu, thiết kế, chế tạo những máy, thiết bị công trình xây dựng còn yếu kém, chưa đáp ứng được đầy đủ nhu cầu của thị trường.

### **1.5. Đối với thị trường thi công xây lắp**

- Năng lực của các nhà thầu trong nước còn hạn chế; số lượng doanh nghiệp có quy mô nhỏ và siêu nhỏ chiếm tỷ trọng chủ yếu (chiếm 90%-95%). Các nhà thầu trong nước chủ yếu làm thầu phụ tại các dự án, công trình sử dụng vốn vay nước ngoài, có quy mô lớn, công nghệ phức tạp.

- Còn thiếu nhiều nhà thầu lớn, tập đoàn xây dựng mang tầm cỡ quốc tế, đóng vai trò dẫn dắt thị trường thi công xây dựng trong nước, hội nhập thị trường thi công quốc tế.

- Phần lớn các nhà thầu trong nước chưa làm chủ được các công nghệ thi công công trình hiện đại, kỹ thuật phức tạp như công trình siêu cao tầng, công trình cao tầng sử dụng khung thép lõi cứng, cầu dây văng nhịp lớn, thi công các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật ngầm.

- Trình độ quản lý, tổ chức sản xuất, mức độ trang bị máy, thiết bị thi công xây dựng tiên tiến còn hạn chế; ứng dụng khoa học công nghệ hiện đại chưa cao.

- Chất lượng của một số công trình xây dựng, đặc biệt công trình sử dụng vốn nhà nước còn bất cập. Tiến độ thi công của một số công trình còn kéo dài,

đặc biệt là các công trình trọng điểm, quy mô lớn.

### **1.6. Đối với thị trường dịch vụ tư vấn xây dựng**

- Các nhà thầu tư vấn trong nước chưa cung cấp được các dịch vụ tư vấn cho các công trình có công nghệ hiện đại, kỹ thuật phức tạp, chủ yếu đóng vai trò nhà thầu phụ của các nhà thầu tư vấn nước ngoài.

- Chất lượng các sản phẩm tư vấn chậm được cải thiện; việc ứng dụng khoa học công nghệ tiên tiến trong công tác tư vấn còn hạn chế.

- Năng lực của nhiều đơn vị tư vấn chưa đáp ứng yêu cầu của công trình, dự án; trang thiết bị phục vụ công tác tư vấn nhìn chung còn lạc hậu, chậm đổi mới.

### **1.7. Đối với thị trường khoa học công nghệ xây dựng**

- Về phát triển và ứng dụng khoa học công nghệ xây dựng: chưa đẩy mạnh các chính sách khuyến khích, thu hút, sử dụng có hiệu quả nhân lực khoa học và công nghệ, tạo lập và thu hút các nguồn lực để phát triển thị trường khoa học và công nghệ. Cơ chế, chính sách hỗ trợ nghiên cứu phát triển, nghiên cứu chuyển giao công nghệ, ứng dụng khoa học công nghệ trong dự án đầu tư xây dựng còn nhiều hạn chế, thiếu khả thi. Nhiều tồn tại và thiếu các chính sách cụ thể về khuyến khích doanh nghiệp ứng dụng khoa học và phát triển công nghệ để đổi mới, nâng cao trình độ công nghệ, nâng cao năng suất, chất lượng, sức cạnh tranh của sản phẩm, dịch vụ tư vấn xây dựng....

- Về phạm vi, lĩnh vực nghiên cứu: các hoạt động nghiên cứu, chuyển giao khoa học công nghệ xây dựng không đồng đều trên tất cả các thị trường thành phần, quy mô thị trường nhỏ.

- Về tiềm lực KH&CN, đội ngũ cán bộ KH&CN: đội ngũ cán bộ KH&CN tuy có phát triển về số lượng nhưng chất lượng chưa đáp ứng yêu cầu, thiếu các tập thể khoa học mạnh, các viện nghiên cứu, trường đại học đẳng cấp quốc tế, thiếu các cán bộ đầu ngành có khả năng dẫn dắt các hướng nghiên cứu mới hoặc chỉ đạo triển khai các nhiệm vụ quốc gia ở trình độ quốc tế; cơ sở vật chất kỹ thuật và trang thiết bị nghiên cứu còn thiếu, chưa đồng bộ. Trình độ KH&CN quốc gia nhìn chung còn tụt hậu xa so với thế giới, kể cả với một số nước nhóm đầu trong khu vực Đông Nam Á. KH&CN chưa thực sự trở thành động lực chủ yếu cho tăng trưởng và tái cơ cấu kinh tế.

## **2. Nguyên nhân của các tồn tại, hạn chế**

### **2.1. Về thể chế, cơ chế chính sách, bộ máy thực thi pháp luật**

- Hệ thống pháp luật đầu tư xây dựng và các pháp luật khác có liên quan đến điều chỉnh hoạt động đầu tư xây dựng còn một số điểm chồng chéo, mâu thuẫn, chưa đầy đủ đã ảnh hưởng đến công tác quản lý nhà nước đối với thị trường xây dựng.

- Một số quy định về trình tự thủ tục và còn cứng nhắc trong quản lý đầu tư công dẫn tới tình trạng chậm giải ngân, ảnh hưởng tới tiến độ, hiệu quả đầu tư. Quy định về đầu tư theo hình thức đối tác công tư còn thiếu các quy định chi tiết, một số quy định chưa phù hợp dẫn tới thiếu sức hút các nhà đầu tư tham gia vào đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng.

- Cơ chế, chính sách bảo đảm, ưu đãi, hỗ trợ đầu tư còn nhiều vướng mắc, thiếu tính khả thi. Các quy định về quản lý các hoạt động xây dựng còn nhiều bất cập trong điều kiện quy mô công trình ngày càng lớn, tính chất kỹ thuật ngày càng phức tạp. Hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về xây dựng, quy định pháp luật về ứng dụng khoa học trong dự án đầu tư xây dựng, ứng dụng công nghệ thông tin trong các hoạt động xây dựng còn chậm được ban hành, chưa theo kịp với sự phát triển của thực tiễn. Môi trường đầu tư còn nhiều rào cản, chưa đủ thông thoáng để theo kịp với xu thế hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng...

- Theo quy định của pháp luật đầu tư xây dựng hiện hành, quá trình hình thành công trình xây dựng chịu sự kiểm soát tại nhiều giai đoạn, nhiều bước; trong đó kiểm soát đang tập trung nhiều vào giai đoạn tiền kiểm, nhiệm vụ kiểm soát bị phân tán cho nhiều chủ thể như cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng, môi trường, phòng chống cháy nổ, quốc phòng, đất đai; người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, ban quản lý dự án; các thủ tục về thẩm định, nghiệm thu, thanh toán, quyết toán chưa được tinh gọn; năng lực của các chủ thể tham gia vào quá trình hình thành công trình xây dựng còn hạn chế, kế hoạch thực hiện khối lượng công việc không chuẩn xác, đây là một trong các nguyên nhân dẫn tới quá trình hình thành công trình xây dựng bị gián đoạn, cắt khúc, tiến độ bị kéo dài, chậm giải ngân và chất lượng không đảm bảo.

- Các công cụ phục vụ xác định giá (hệ thống chỉ tiêu, định mức kinh tế - kỹ thuật) của sản phẩm xây dựng của các dự án sử dụng vốn nhà nước còn thiếu,

chậm đổi mới. Cơ chế quản lý giá của các sản phẩm xây dựng tại các dự án này còn cứng nhắc, chưa phù hợp với cơ chế thị trường.

- Thiếu quy định về đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ của các chủ thể tham gia trực tiếp quá trình hình thành công trình xây dựng và chế tài kèm theo, dẫn tới các dự án, công trình xây dựng bị đội vốn, chậm tiến độ, chất lượng không đảm bảo nhưng khó quy trách nhiệm chính xác, cụ thể cho các cá nhân, chủ thể có liên quan.

- Cơ chế chính sách khuyến khích đầu tư và sử dụng các loại vật liệu thân thiện môi trường, tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm tài nguyên; phát triển cơ khí xây dựng còn chưa đầy đủ, chưa phù hợp thực tiễn.

- Chính sách ưu đãi về vốn, lãi suất, thuế đối với ngành cơ khí xây dựng còn chưa đầy đủ và chưa khả thi để tạo điều kiện cho cơ khí xây dựng phát triển.

- Chính sách nội địa hóa, quy định pháp luật đấu thầu về ưu đãi về sử dụng sản phẩm cơ khí xây dựng trong nước còn bất cập.

- Năng lực tổ chức thực hiện các quy định pháp luật về thị trường xây dựng còn hạn chế; bộ máy quản lý thị trường xây dựng hoạt động chưa hiệu quả, việc phân công, phân cấp quản lý chưa hợp lý.

## **2.2. Về khuyến khích phát triển doanh nghiệp**

- Nhà nước chưa có chính sách phù hợp khuyến khích các doanh nghiệp đẩy mạnh phát triển các sản phẩm cơ khí xây dựng, ứng dụng các công nghệ tiên tiến, nâng cao năng suất trong lĩnh vực xây dựng.

- Chính sách khuyến khích hình thành doanh nghiệp quy mô lớn, đa lĩnh vực có khả năng dẫn dắt trong các lĩnh vực của ngành xây dựng còn thiếu.

- Nhiều quy định về điều kiện kinh doanh đã được đổi mới, hoàn thiện nhưng thủ tục còn rườm rà, khó khăn trong áp dụng thực tế. Cơ chế ưu đãi, hỗ trợ cho doanh nghiệp xây dựng thông qua các công cụ tài chính, tín dụng, thuế và các chính sách vĩ mô khác chưa đồng bộ dẫn tới quá trình tái cơ cấu doanh nghiệp nhà nước hoạt động trong các lĩnh vực xây dựng còn nhiều hạn chế.

## **2.3. Về đào tạo, phát triển nguồn nhân lực và chính sách với người lao động**

- Việc đào tạo nghề, cán bộ kỹ thuật, quản lý thì chưa gắn với nhu cầu của thị trường xây dựng, chưa có chính sách thu hút được lao động qua đào tạo nghề.



Thiếu cơ chế, chính sách về phát triển thị trường cung ứng lao động xây dựng từ cơ sở đào tạo nghề tới các doanh nghiệp xây dựng, quan hệ cung cầu giữa cơ sở dạy nghề với doanh nghiệp, thiếu các cơ chế chính sách ưu đãi, hỗ trợ có tính khả thi để khuyến khích các doanh nghiệp tham gia vào phát triển, đào tạo nghề.

- Chính sách về tiền lương, tiền thưởng, đãi ngộ đối với người lao động của ngành Xây dựng chưa theo kịp diễn biến của mặt bằng giá cả thị trường nhân công xây dựng. “Mức tiền lương đầu vào” chưa thực sự phù hợp với nhu cầu chi phí nhân công của một số công trình có tính chất phức tạp, có yêu cầu kỹ mỹ thuật cao. Một số khoản phụ cấp tiền lương cho người lao động tại một số vùng khó khăn, điều kiện thi công xây dựng đặc thù cũng chưa được tính đúng, tính đủ. Việc điều chỉnh “mức tiền lương đầu vào” còn chậm, chưa theo kịp diễn biến của thị trường nhân công xây dựng.

- Hệ thống chính sách về đào tạo, phát triển nguồn nhân lực xây dựng chưa gắn kết được giữa cung và cầu, giữa đào tạo với sử dụng. Chưa định hướng, tạo dựng được sự cân đối về quy mô và cơ cấu đào tạo các bậc học, cấp học dẫn đến tình trạng “thừa thầy, thiếu thợ”. Hệ thống văn bản pháp luật quy định về chức danh nghề nghiệp cho nhân lực làm công việc quản lý, kỹ thuật, lao động trong ngành xây dựng chậm sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện để theo kịp với phát triển khoa học, công nghệ của các lĩnh vực và toàn ngành. Mặc dù nhà nước đã có những chính sách khuyến khích tư nhân trong và ngoài nước đầu tư vào hoạt động đào tạo nghề nhưng trên thực tế thiếu quy hoạch sử dụng đất đai cho mục đích xã hội hóa do quỹ đất tại các đô thị có hạn nên các cơ sở giáo dục nghề nghiệp ngoài công lập chưa được ưu tiên xem xét thực hiện giao đất, cho thuê đất, thuê nhà theo Thông tư số 135/2008/TT- BTC ngày 31/12/2008 của Bộ Tài chính hoặc đã được giao đất, thuê đất, thuê nhà nhưng không bảo đảm diện tích đất tối thiểu theo quy định; để đáp ứng nhu cầu về cơ sở vật chất, các cơ sở giáo dục nghề nghiệp ngoài công lập phải tự thu xếp nguồn vốn trong việc chuyển nhượng hoặc thuê đất của tư nhân để đầu tư xây dựng dẫn đến chi phí đầu tư cao.

- Mối quan hệ giữa doanh nghiệp với hoạt động dạy nghề trên thực tế hiện nay rất lỏng lẻo. Nhiều doanh nghiệp thờ ơ với hoạt động dạy nghề. Nếu có nhu cầu về lao động, họ chỉ tổ chức ứng tuyển các lao động đạt yêu cầu mà không chịu tổ chức đào tạo hay bỏ chi phí liên kết với cơ sở dạy nghề để đào tạo nghề cho lao động. Một trong những nguyên nhân dẫn đến tình trạng trên là do cơ quan nhà nước chưa áp dụng chế tài xử lý mạnh; quy định trong luật chưa rõ ràng, cơ chế, chính sách ưu đãi chưa hấp dẫn. Bên cạnh đó còn phải kể đến các nguyên nhân

như thiếu đội ngũ chuyên gia, trang thiết bị đào tạo chưa đáp ứng, chương trình đào tạo chưa cập nhật.

#### **2.4. Về phát triển và ứng dụng khoa học công nghệ xây dựng**

Chưa đẩy mạnh các chính sách khuyến khích, thu hút, sử dụng có hiệu quả nhân lực khoa học và công nghệ, tạo lập và thu hút các nguồn lực để phát triển thị trường khoa học và công nghệ. Cơ chế, chính hỗ trợ nghiên cứu phát triển, nghiên cứu chuyển giao công nghệ, ứng dụng khoa học công nghệ trong dự án đầu tư xây dựng còn nhiều hạn chế, thiếu khả thi. Nhiều tồn tại và thiếu các chính sách cụ thể về khuyến khích doanh nghiệp ứng dụng khoa học và phát triển công nghệ để đổi mới, nâng cao trình độ công nghệ, nâng cao năng suất, chất lượng, sức cạnh tranh của sản phẩm, dịch vụ tư vấn xây dựng...

#### **2.5. Về hệ thống thông tin của thị trường xây dựng**

- Thiếu cơ chế, chính sách, hướng dẫn về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin dữ liệu thống kê, dự báo cung - cầu phát triển của thị trường xây dựng.

- Thông tin thị trường xây dựng chưa đầy đủ, chưa kịp thời; việc công khai minh bạch các thông tin cơ sở dữ liệu đối với các lĩnh vực, sản phẩm của ngành còn hạn chế. Hệ thống thông tin thống kê thị trường xây dựng còn nhiều hạn chế, dẫn đến thiếu các cơ sở dữ liệu tin cậy và cập nhật phục vụ đánh giá hiện trạng và xây dựng các định hướng chiến lược, hoạch định chính sách về thị trường xây dựng.

### **VI. MỘT SỐ BÀI HỌC RÚT RA VỀ QUẢN LÝ THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG TRONG GIAI ĐOẠN VỪA QUA**

Qua phân tích đánh giá tổng quát về thực trạng thị trường xây dựng giai đoạn 2008-2019 cho thấy thị trường xây dựng trong giai đoạn này nhìn chung phát triển ổn định, không có xảy ra biến động “nóng, lạnh” bất thường, trừ một số phân khúc của một số loại vật liệu chủ yếu của thị trường vật liệu xây dựng (phân khúc thị trường thép xây dựng, cát xây dựng) có hiện tượng xảy ra diễn biến bất thường về lượng và giá ở một số thời điểm nhất định.

Trong giai đoạn này, Nhà nước đã thực hiện nhiều giải pháp khác nhau, trong đó bao gồm các giải pháp có tính chất gián tiếp, trực tiếp; các giải pháp có tính chất ngắn hạn và dài hạn để can thiệp thị trường, cụ thể:

- Một là, Nhà nước đã tập trung xây dựng, hoàn thiện khung khổ pháp lý

để tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ thể tham gia hoạt động trong thị trường xây dựng.

- *Hai là*, Nhà nước đã sử dụng biện pháp can thiệp trực tiếp khi một số phân khúc của thị trường xây dựng có sự biến động bất thường thông qua việc ban hành các văn bản điều hành, chỉ đạo của Chính phủ, các giải pháp quản lý cụ thể của các Bộ ngành và địa phương.

- *Ba là*, Nhà nước cũng đã sử dụng trực tiếp nguồn lực về vốn, ưu đãi thuế, tín dụng để hỗ trợ các chủ thể tham gia thị trường xây dựng khi một số phân khúc thị trường có sự biến động bất thường.

**PHẦN THỨ HAI.**  
**CÁC YẾU TỐ CHỦ YẾU TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG**  
**XÂY DỰNG VÀ DỰ BÁO XU HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA**  
**THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG ĐẾN NĂM 2030**

**I. PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ CHỦ YẾU TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG**

**1. Tăng trưởng kinh tế**

- Tăng trưởng kinh tế là điều kiện cần để thúc đẩy các thị trường nói chung và thị trường xây dựng nói riêng tăng trưởng và phát triển. Dự báo tăng trưởng của nền kinh tế trong trung hạn đến 2025 bình quân từ 6,5 đến 6,7% là cơ sở nền tảng để thị trường xây dựng tiếp tục tăng trưởng ổn định và phát triển mở rộng với đà tăng trưởng cao hơn trong trung hạn và dài hạn.

- Tăng trưởng kinh tế tạo điều kiện giúp tăng tổng cầu chung của nền kinh tế dẫn đến nhu cầu đầu tư, mở rộng sản xuất kinh doanh của các khu vực kinh tế nói chung tăng lên, đặc biệt là khu vực kinh tế ngoài nhà nước và khu vực kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, qua đó thúc đẩy thị trường xây dựng phát triển. Điều này được thể hiện qua số liệu tỷ lệ vốn đầu tư phát triển của các năm 2013-2020, sau khi nước ta khắc phục được thực trạng tăng trưởng thấp của nền kinh tế, kể từ năm 2013, tỷ trọng vốn đầu tư phát triển của khu vực kinh tế ngoài nhà nước, kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài liên tục tăng; khu vực kinh tế nhà nước trong giai đoạn này giảm do chủ trương giảm dần vốn đầu tư của nhà nước vào lĩnh vực sản xuất kinh doanh đồng thời thu hút các nhà đầu tư tư nhân tham gia vào xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật, kết cấu hạ tầng xã hội thông qua phương thức đầu tư theo hình thức đối tác công tư, xã hội hóa đầu tư.

- Tăng trưởng kinh tế góp phần tạo thêm việc làm, gia tăng nhu cầu sử dụng lao động trong đó có nhân công xây dựng; Tăng trưởng kinh tế dẫn đến tăng tổng cung của nền kinh tế, thúc đẩy sản xuất hàng hóa phát triển trong đó có vật liệu xây dựng, sản phẩm cơ khí xây dựng; Tăng trưởng kinh tế giúp các doanh nghiệp mở rộng sản xuất kinh doanh, tăng doanh thu, lợi nhuận tạo ra nguồn lực, động cơ để đầu tư cho khoa học công nghệ, trong đó có khoa học công nghệ xây dựng;

- Tăng trưởng kinh tế Việt Nam trong ngắn hạn từ 2018 - 2020 dự báo sẽ đạt và vượt mục tiêu như Nghị quyết của Đảng đề ra đến 2020 tăng bình quân 6,5 - 7%. Dự báo trong trung hạn đến 2025, nền kinh tế được dự báo tiếp tục phát

triển ổn định, GDP đạt từ 6,5-6,7%. Mặc dù không phải là tốc độ tăng trưởng đột phá, nhưng với tốc độ tăng trưởng ổn định và tăng đều qua các năm sẽ là cơ sở quan trọng để thị trường xây dựng phát triển ổn định.

- Với mức tăng trưởng không đột phá, ở ngưỡng tăng trưởng tương đối đều thì các dự báo cầu sẽ không có sự gia tăng nhiều so với tốc độ gia tăng cầu hiện nay. Mặc dù mô hình tăng trưởng kinh tế đang chuyển dần từ chiến lược tăng trưởng theo chiều rộng sang tăng trưởng theo chiều sâu, song các hoạt động kinh tế, xã hội đang tiếp tục phát triển mở rộng quy mô và ngày càng tập trung nhiều hơn vào các địa bàn trung tâm sẽ làm nảy sinh nhu cầu xây dựng gia tăng ở các trung tâm phát triển. Sự chuyển đổi cơ cấu của nền kinh tế Việt Nam cùng với gia tăng của quá trình đô thị hóa và các cơ hội việc làm mới tại các thành phố sẽ thúc đẩy nhanh cầu xây dựng hạ tầng ở các trung tâm đô thị, đặc biệt là ở các vùng mới quy hoạch và mở rộng phạm vi phát triển.

- Hiệp định đối tác toàn diện và tiên bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP) có hiệu lực ngày 14/01/2019 sẽ tạo cơ hội và sức hút đối với các hoạt động đầu tư nước ngoài đến Việt Nam cũng như mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh của các ngành sản xuất các mặt hàng xuất khẩu có thế mạnh. Nhu cầu xây dựng các hạ tầng khu vực công nghiệp sẽ gia tăng mạnh mẽ trong giai đoạn 2021-2025.

## **2. Tác động của thị trường bất động sản**

- Bất động sản được đưa vào kinh doanh bao gồm các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, quyền sử dụng đất và nhà, công trình xây dựng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản. Trong đó, nhà và công trình xây dựng chủ yếu là nhà ở (nhà chung cư, nhà riêng lẻ), văn phòng cho thuê, công trình thương mại, dịch vụ (trung tâm thương mại, siêu thị,...), du lịch - nghỉ dưỡng (khách sạn, resort,...) và các công trình công nghiệp (nhà xưởng, hạ tầng khu công nghiệp,...). Các sản phẩm bất động sản này đều là kết quả của quá trình đầu tư xây dựng trong quá trình phát triển các dự án bất động sản. Giá trị sản xuất kinh doanh các công trình nhà ở chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng giá trị sản xuất kinh doanh ngành xây dựng (trên dưới 40%). Do vậy, có thể thấy, hoạt động của thị trường xây dựng chủ yếu là cung ứng sản phẩm hàng hóa cho thị trường BĐS và thị trường BĐS là nguồn cầu lớn nhất của thị trường xây dựng, đặc biệt là thị trường nhà ở.

- Dự báo sự tác động của diễn biến thị trường bất động sản đến thị trường xây dựng trong thời gian tới như sau:

*\* Giai đoạn 2019-2021*

+ Theo đánh giá, thị trường bất động sản Việt Nam sẽ tiếp tục phát triển ổn định đến 2021. Mặc dù thị trường bất động sản có thể xuất hiện các cơn sốt nóng hoặc đóng băng và tạo nên bong bóng bất động sản nhưng chỉ tại một số khu vực cục bộ và trong thời gian ngắn. Do vậy, diễn biến của thị trường bất động sản về cơ bản sẽ không có tác động đột biến tới thị trường xây dựng.

+ Trong giai đoạn này, nguồn vốn đổ vào thị trường xây dựng vẫn chịu ảnh hưởng của chính sách tín dụng bất động sản. Bên cạnh đó các địa phương cũng đẩy mạnh triển khai rà soát các dự án đầu tư xây dựng dở dang và cấp phép các dự án nhà ở và thương mại mới. Những yếu tố này được đánh giá sẽ gây khó khăn cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng khi thiếu nguồn việc mới.

+ Theo mục tiêu trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, đến năm 2021 diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người đạt 25,5m<sup>2</sup>/người. Tính đến cuối năm 2018, con số này đang là 24m<sup>2</sup>/người; như vậy, từ 2019 đến 2021, ngành xây dựng cần triển khai và hoàn thành khoảng 150 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở. Với hao phí một số loại vật liệu chủ yếu được sử dụng trong quá trình thi công xây dựng các dự án, trung bình để hoàn thiện 1m<sup>2</sup> sàn xây dựng cần sử dụng khoảng 0,59m<sup>3</sup> đá xây dựng, 0,56m<sup>3</sup> cát, 90kg thép, 370kg xi măng thì nhu cầu để hoàn thành kế hoạch đặt ra là 88,5 triệu m<sup>3</sup> đá xây dựng, 84 triệu m<sup>3</sup> cát xây dựng, 13,5 triệu tấn thép, 55,5 triệu tấn xi măng.

*\* Giai đoạn 2021-2030*

Thị trường bất động sản có cơ hội phát triển mạnh hơn sau giai đoạn 2021, sau khi cơ bản giải quyết xong các dự án dở dang; các nhà đầu tư chuyên nghiệp chiếm lĩnh thị trường và nền kinh tế phát triển theo chiều sâu vững chắc; quá trình cơ cấu lại nền kinh tế góp phần tăng trưởng ổn định sẽ tạo đà tăng trưởng cho thị trường bất động sản. Dự báo từ 2021 đến 2025 và các năm tiếp theo, thị trường sẽ sôi động và tăng trưởng mạnh hơn do sự gia tăng nhanh của cầu tạo nên sự cân bằng hơn giữa cung và cầu. Dự báo đây là giai đoạn thị trường tăng trưởng nhanh nhưng ổn định và có tính thanh khoản đều ở tất cả các phân khúc, thậm chí cuối

giai đoạn có thể thiếu cung ở phân khúc văn phòng và mặt bằng thương mại do lượng khởi công các dự án có sản phẩm thuộc phân khúc này đang chững lại.

Như vậy, với xu hướng thị trường bất động sản diễn biến như trên thì thị trường xây dựng sẽ có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển.

### **3. Tác động của đô thị hóa và phát triển hạ tầng**

#### **3.1. Tác động của quá trình đô thị hóa**

- Quá trình đầu tư phát triển đô thị tại Việt Nam luôn gắn liền với sự phát triển của thị trường xây dựng, gắn liền với quá trình đổi mới công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Đầu tư phát triển đô thị không chỉ tạo ra tăng trưởng GDP mà còn góp phần tích cực vào chuyển dịch mô hình và cơ cấu tăng trưởng trong dài hạn.

- Tốc độ tăng trưởng đô thị giữ tốc độ ổn định (khoảng 0,9-1,1%/năm). Nhiều đô thị được phát triển và mở rộng gắn liền với sự hình thành các thị trường kinh tế thành phần, thị trường xây dựng. Nhiều đô thị, điểm dân cư, nhiều khu công nghiệp, khu kinh tế, du lịch, kết cấu hạ tầng... đã được quy hoạch, đầu tư xây dựng mới, hoặc cải tạo mở rộng để đáp ứng nhu cầu phát triển mới của đất nước. Hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị được quan tâm đầu tư xây dựng theo hướng đồng bộ, hiện đại. Quá trình đô thị hóa luôn gắn với yêu cầu hoàn thiện quy hoạch, cơ sở hạ tầng các khu đô thị, khu công nghiệp. Một số tác động chủ yếu của quá trình đô thị hóa đến nhu cầu xây dựng có thể kể đến như sau:

- Đối với đầu tư xây dựng công trình công nghiệp: Trong điều kiện Việt Nam có tiềm năng trở thành trung tâm công nghiệp mới của khu vực Đông Nam Á. Tăng trưởng trong phân khúc xây dựng công nghiệp sẽ được hỗ trợ bởi 2 yếu tố: nguồn vốn FDI ổn định và làn sóng dịch chuyển sản xuất vào Việt Nam. Do vậy, trong những năm tiếp theo, dự báo thị trường đầu tư xây dựng công trình công nghiệp sẽ phát triển theo hướng:

+ Tập trung xây dựng, hình thành mô hình KCN sinh thái là rất cần thiết để nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất và bảo vệ môi trường, góp phần thực hiện chiến lược tăng trưởng xanh của Chính phủ.

+ Đầu tư xây dựng với chủ trương góp phần cải thiện hiệu quả tài nguyên, thông qua việc giảm sử dụng nguyên liệu thô, nước và năng lượng, giảm tác động môi trường tiêu cực của các KCN, cải thiện tình hình môi trường ở các vùng lân

cận, cải thiện sức khỏe người lao động, cũng như chất lượng cuộc sống cho cộng đồng bằng việc giảm thiểu phát thải khí nhà kính.

+ Nâng cao chất lượng xây dựng kết cấu hạ tầng KCN theo hướng xây dựng một cách đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật với các tiện nghi, tiện ích công cộng phục vụ cho KCN; gắn kết cấu hạ tầng trong và ngoài hàng rào KCN. Bên cạnh đó, cần đa dạng các nguồn vốn để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng KCN, hỗ trợ tối đa, tạo điều kiện thuận lợi trong việc thu hút các nhà đầu tư đến tìm kiếm cơ hội kinh doanh.

- Đối với đầu tư xây dựng các công trình nhà ở, hạ tầng xã hội đô thị:

+ Việc đẩy mạnh đô thị hóa sẽ kèm theo việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, nhà ở đô thị phát triển khá mạnh. Các công trình dân dụng ở các đô thị đã phát triển với quy mô lớn làm thay đổi cấu trúc không gian và hình ảnh đô thị. Loại hình công trình này phát triển khá đa dạng với nhiều thể loại và hình thức phong phú. Cùng với chính sách phát triển nền kinh tế thị trường nhiều thành phần các nguồn vốn đầu tư nước ngoài đã được huy động vào mục đích xây dựng đô thị, sự phong phú của nguồn vật liệu cũng như nhiều công nghệ kỹ thuật mới được du nhập từ nước ngoài tạo ra sự đột phá trong kiến trúc.

+ Sự phát triển các công trình công cộng trong khu vực đô thị sẽ dẫn đến các bước phát triển vượt bậc, với sự ứng dụng ngày càng nhiều các thành tựu khoa học công nghệ và vật liệu mới. Sự hội nhập bước đầu với kiến trúc thế giới đã làm cho kiến trúc công cộng trở nên đa dạng hơn, phong phú hơn. Nhiều thể loại công trình mới đa dạng trong sử dụng, phức tạp về kỹ thuật, có quy mô lớn và đáp ứng những đòi hỏi cao về kiến trúc và thẩm mỹ, nhất là các công trình văn phòng, các trung tâm thương mại, các cao ốc, khách sạn cao cấp, tượng đài, công viên, vườn hoa,... với ngôn ngữ, hình thức kiến trúc mới, phong phú góp phần đổi mới hình ảnh đô thị.

+ Xây dựng khu dân cư thông minh, tòa nhà thông minh, căn hộ thông minh, sử dụng vật liệu xây dựng mới - vật liệu xây dựng xanh được đề cao. Việc thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt đề án phát triển đô thị thông minh bền vững hướng đến năm 2030 sẽ là cơ hội để các doanh nghiệp xây dựng - vật liệu xây dựng nghiên cứu sâu hơn và ứng dụng những thành tựu công nghệ mới nhất một cách chuyên nghiệp để tạo ra các công trình thông minh, từ đó nâng cao chất lượng cũng như trình độ của mình.



- Đối với đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng giao thông đô thị:

+ Nhu cầu về xây dựng các dự án cơ sở hạ tầng giao thông sẽ tăng trưởng mạnh mẽ, và tiếp tục tăng trong vòng 10 năm tới nhờ vào xu hướng đô thị hóa đang ngày càng diễn ra mạnh mẽ. Việt Nam được dự báo sẽ là một trong những thị trường cận biên đang phát triển với tốc độ nhanh, trong đó đầu tư cơ sở hạ tầng luôn được xem là ưu tiên hàng đầu của Chính phủ với tổng vốn đầu tư chiếm khoảng 25% tổng chi tiêu Chính phủ.

- Đối với đầu tư xây dựng hệ thống cấp, thoát nước và xử lý chất thải rắn đô thị:

+ Việc đầu tư phát triển hệ thống cấp, thoát nước và xử lý chất thải rắn sinh hoạt chủ yếu sử dụng nguồn vốn ngân sách (trong đó vốn vay ODA là chính), trong khi nguồn vốn của khu vực kinh tế tư nhân tham gia đầu tư còn rất khiêm tốn. Theo số liệu thống kê và ước tính, vốn đầu tư đã thực hiện của lĩnh vực cấp, thoát nước và xử lý chất thải rắn sinh hoạt đô thị trong giai đoạn 2011 - 2020 khoảng 313,16 ngàn tỷ đồng; tương ứng khoảng 31,36 ngàn tỷ đồng/năm, cụ thể như sau:

\* Đối với lĩnh vực cấp nước: ước tính tổng nhu cầu vốn đầu tư cho cấp nước giai đoạn 2011-2020 là: 98,5 ngàn tỷ đồng. Riêng giai đoạn từ 2011 - 2018, sơ bộ vốn đã đầu tư cho lĩnh vực cấp nước là: 56,15 ngàn tỷ đồng với nhu cầu vốn đầu tư bình quân/năm vào khoảng 7,02 ngàn tỷ đồng. Nguồn vốn nhà nước để đầu tư xây dựng chiếm khoảng 87% (trong đó, vốn ngân sách chiếm khoảng 12%, vốn ODA chiếm khoảng 66%, vốn của doanh nghiệp nhà nước chiếm khoảng 9%) và vốn của doanh nghiệp khu vực kinh tế tư nhân chiếm khoảng 13%.

\* Đối với lĩnh vực thoát nước, xử lý nước thải: Tổng kinh phí đầu tư cho thoát nước và xử lý nước thải đô thị trung bình 228 triệu USD/năm. Tuy nhiên, do quá trình phát triển đô thị hóa quá nhanh và điều kiện kinh tế khó khăn, năng lực của hệ thống kỹ thuật hạ tầng đô thị nói chung và hệ thống cấp thoát nước đô thị nói riêng còn nhiều bất cập.

- Tại các đô thị của Việt Nam hệ thống thoát nước chưa đáp ứng được nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội và đảm bảo vệ sinh môi trường. Ước tính tổng nhu cầu vốn đầu tư cho thoát nước giai đoạn 2011-2020 là: 155 ngàn tỷ đồng. Riêng giai đoạn từ 2011 - 2018, sơ bộ vốn đã cho lĩnh vực thoát nước là: 91,90 ngàn tỷ đồng với nhu cầu vốn đầu tư bình quân/năm: 11,49 ngàn tỷ đồng; Chủ yếu được

đầu tư từ nguồn vốn của nhà nước, trong đó vốn ngân sách chiếm khoảng 18% (bao gồm cả vốn của các dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng BT) và vốn ODA chiếm khoảng 82%.

- Đối với lĩnh vực xử lý chất thải rắn sinh hoạt đô thị: Ước tính tổng nhu cầu vốn đầu tư cho xử lý chất thải rắn sinh hoạt đô thị giai đoạn 2011-2020 là 60,1 ngàn tỷ đồng. Riêng giai đoạn 2011- 2018, sơ bộ vốn đã cho lĩnh vực xử lý chất thải rắn sinh hoạt đô thị là 33,95 ngàn tỷ đồng, với nhu cầu vốn đầu tư bình quân/năm: 4,24 ngàn tỷ đồng. Vốn nhà nước sử dụng để đầu tư xây dựng chiếm khoảng 80% (trong đó, vốn ngân sách chiếm khoảng 35%, vốn ODA chiếm khoảng 45%), vốn của doanh nghiệp khu vực kinh tế tư nhân chiếm khoảng 20%.

- Từ các số liệu đánh giá trên cho thấy, để đảm bảo quá trình phát triển và đời sống dân sinh trong khu vực đô thị, trong thời gian tiếp theo Nhà nước sẽ vẫn cần bố trí một lượng vốn ngân sách lớn cho đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật đô thị.

### **3.2. Tác động của việc phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng**

- Cơ sở hạ tầng là một trọng tâm phát triển trong mô hình phát triển kinh tế Việt Nam 2016–2020. Hàng năm Việt Nam chi khoảng 7-10% GDP cho phát triển cơ sở hạ tầng, trong khu vực chỉ thấp hơn Trung Quốc. Các lĩnh vực được ưu tiên đầu tư phát triển trong giai đoạn vừa qua bao gồm: hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông; hệ thống hạ tầng năng lượng; hạ tầng thủy lợi; hạ tầng thủy sản; hệ thống HTKT thông tin.

- Nhu cầu đầu tư cơ sở hạ tầng ở Việt Nam trong thời gian tới vẫn rất lớn, chủ yếu do tăng trưởng kinh tế cao và xu hướng đô thị hóa tạo áp lực lên hệ thống hạ tầng hiện có. Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) ước tính Việt Nam cần chi khoảng 11 - 12% GDP cho cơ sở hạ tầng để duy trì mức tăng trưởng hiện nay. Trong chiến lược phát triển của các ngành cũng thể hiện nhu cầu đầu tư lớn, cụ thể: Trong thời gian tới, Việt Nam phấn đấu hoàn thành đường bộ cao tốc Bắc - Nam, các tuyến cao tốc kết nối đến các cảng hàng không, cảng biển lớn, hệ thống cảng biển đáp ứng tốt nhu cầu thông quan về hàng hóa xuất khẩu và nội địa, tiếp tục xây dựng và hoàn thiện mạng lưới cảng hàng không trong cả nước với quy mô hiện đại đạt tiêu chuẩn quốc tế, phát triển hệ thống đường sắt đô thị tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh; nâng cấp hệ thống lưới điện và nhiều nhà máy điện khác;

xây dựng và nâng cấp hệ thống thủy lợi, đối phó với biến đổi khí hậu và nước biển dâng;...

- Ước tính nhu cầu vốn đầu tư cho phát triển kết cấu hạ tầng của Việt Nam trong giai đoạn 2020-2030 là rất lớn, khoảng 300 tỷ USD. Tuy nhiên, hiện nay quy mô của nền kinh tế Việt Nam còn nhỏ, khả năng cân đối vốn từ nguồn ngân sách nhà nước cho đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng là rất hạn chế, chỉ đáp ứng được khoảng 50% nhu cầu. Do vậy, có thể sẽ cần phải huy động nguồn vốn tư nhân để đáp ứng nhu cầu đầu tư cơ sở hạ tầng, chủ yếu thông qua (1) huy động vốn ngoài nhà nước theo hình thức hợp tác công - tư (PPP), (2) Thoái vốn doanh nghiệp nhà nước và (3) nguồn vốn từ khai thác quỹ đất và bất động sản thông qua các công cụ tài chính bất động sản.

- Việc đẩy mạnh đầu tư vào phát triển hệ thống hạ tầng sẽ tác động đến thị trường xây dựng cụ thể như sau:

+ Sẽ xuất hiện nhiều nhà đầu tư tư nhân, nước ngoài tham gia việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng.

+ Tăng cao nhu cầu sử dụng vật liệu và cấu kiện xây dựng, đặc biệt là các loại vật liệu: thép, xi măng, cát, đá, nhựa đường. Nhu cầu lượng vật liệu đắp nền lớn nên dự báo trong một số thời điểm và tại một số địa phương sẽ xảy ra tình trạng thiếu hụt vật liệu cát, đá.

+ Nhu cầu sử dụng các loại vật liệu mới, các công nghệ thi công tiên tiến đòi hỏi phải được nghiên cứu áp dụng: vật liệu tái chế, vật liệu hiệu năng cao, công nghệ thi công ngầm, đường sắt tốc độ cao,...

+ Nhu cầu về nhân lực và máy móc thi công chất lượng cao.

- Tốc độ tăng trưởng của thị trường xây dựng có sự tương quan với tình hình đầu tư phát triển đô thị, hệ thống cơ sở hạ tầng. Theo nhiều chuyên gia đánh giá, ngành xây dựng được dự báo vẫn tăng trưởng khá, với mức tăng trung bình khoảng 6-8% năm theo xu hướng phát triển trong giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Ba nguyên nhân chính tác động đến sự tăng trưởng của thị trường xây dựng là: (1) sự tập trung đầu tư hạ tầng của Chính phủ; (2) thị trường bất động sản phục hồi; (3) dòng vốn FDI tiếp tục tăng ở mức tích cực.

#### **4. Về huy động vốn tham gia thị trường**

- Theo báo cáo thẩm tra kế hoạch đầu tư công trung hạn 2016-2020 của Ủy

ban Tài chính - Ngân sách của Quốc Hội, khả năng cân đối so với nhu cầu vốn đầu tư phát triển giai đoạn 2016-2020 rất thấp (1.679 nghìn/3.710 nghìn tỷ đồng), mới đáp ứng được khoảng 45% nhu cầu. Sau đó, kế hoạch đầu tư công trung hạn 2016-2020 được duyệt là 2.000.000 tỷ đồng, trong đó vốn dự phòng trong kế hoạch là 200.000 tỷ đồng. Mặc dù vậy, so với nhu cầu đầu tư là 3.710.000 tỷ đồng (trong đó nhu cầu vốn đầu tư xây dựng chiếm khoảng 72%<sup>[35]</sup>, tương ứng với 2.671.000 tỷ đồng) thì mới đáp ứng được khoảng 54%. Trong khi đó, vốn đầu tư phát triển từ nguồn vốn công chiếm khoảng 30%<sup>[9]</sup>. Như vậy, tổng vốn đầu tư phát triển toàn xã hội giai đoạn 2016-2020 khoảng 12.366.600 tỷ đồng, trong đó vốn cần huy động cho thị trường xây dựng giai đoạn này khoảng 8.903.950 tỷ đồng, tương ứng với 1.780.790 tỷ đồng/năm.

- Việc huy động vốn tham gia thị trường xây dựng tập trung vào đầu tư xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các công trình sản xuất kinh doanh; trong đó các công trình sản xuất kinh doanh chủ yếu do các doanh nghiệp thực hiện, bao gồm các doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp tư nhân và doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Đối với các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đòi hỏi một lượng vốn đầu tư lớn, trong khi nguồn vốn đầu tư công chỉ đáp ứng khoảng 30% tổng nhu cầu vốn cho thị trường thì việc tìm kiếm, khơi thông các kênh huy động vốn khác để đầu tư các công trình này là rất cấp bách.

- Trong thời gian qua kênh huy động vốn từ khu vực tư nhân trong và ngoài nước thông qua mô hình đầu tư theo hình thức đối tác công tư để đầu tư các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đang được đẩy mạnh, tính pháp lý của hình thức đầu tư này đang được nâng cấp từ Nghị định lên thành Luật, điều này đã góp phần đẩy mạnh thu hút, sự tham gia của khu vực tư nhân đầu tư vào các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Tính đến 30/01/2019, đã có 336 dự án PPP đã ký kết hợp đồng (trong đó, 140 dự án áp dụng loại hợp đồng BOT, 188 dự án áp dụng loại hợp đồng BT và 08 dự án áp dụng các loại hợp đồng khác) với tổng số vốn huy động được khoảng 1.609.295 tỷ đồng<sup>[36]</sup>.

## **5. Nợ động xây dựng cơ bản**

- Theo quy định của Luật Đầu tư công số 49/2014/QH13 và Luật Đầu tư

<sup>35</sup>Niên giám thống kê và kết quả tổng hợp tính toán của Viện Kinh tế xây dựng

<sup>36</sup> Tờ trình Dự án Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư của Bộ Kế hoạch và Đầu tư

công số 39/2019/QH14, “Nợ đọng xây dựng cơ bản” là giá trị khối lượng thực hiện đã được nghiệm thu của dự án thuộc kế hoạch đầu tư công được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng chưa có vốn bố trí cho phần khối lượng thực hiện đó. Như vậy, nợ đọng xây dựng cơ bản có hai đặc điểm là:

+ Khối lượng thực hiện đã được nghiệm thu của dự án thuộc kế hoạch đầu tư công được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Chưa có vốn bố trí cho phần khối lượng thực hiện đó.

- Như vậy, sau khi Luật Đầu tư công có hiệu lực thì nợ đọng xây dựng cơ bản đã từng bước được giải quyết và giảm thiểu số nợ đọng xây dựng mới phát sinh. Theo quy định của Luật Đầu tư công các dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn công sẽ không được chấp thuận chủ trương đầu tư nếu không đảm bảo được yêu cầu về nguồn vốn và khả năng cân đối vốn cho dự án và dự án đầu tư xây dựng sẽ không được tổ chức lập, thẩm định, quyết định đầu tư xây dựng nếu không có chủ trương đầu tư được duyệt trừ những dự án đang thực hiện các công việc chuẩn bị cho xem xét, phê duyệt chủ trương đầu tư. Tuy nhiên, sau khi Luật Đầu tư công có hiệu lực thì nợ đọng xây dựng cơ bản vẫn có thể xảy ra do tình hình huy động vốn thấp hơn so với kế hoạch (thu ngân sách nhà nước, phát hành trái phiếu chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương) hoặc do vướng mắc về các thủ tục pháp lý của dự án.

- Theo báo cáo thẩm tra kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2016-2020 của Ủy ban Tài chính - Ngân sách của Quốc hội và Báo cáo tình hình nợ đọng xây dựng cơ bản nguồn vốn ngân sách nhà nước của Chính phủ gửi Quốc Hội năm 2013: tính đến ngày 31/12/2012, nợ đọng xây dựng cơ bản vốn NSNN và trái phiếu Chính phủ là 46.576 tỷ đồng của 16.782 dự án; tính đến 30/6/2013 nợ đọng xây dựng cơ bản nguồn vốn ngân sách nhà nước và trái phiếu Chính phủ là 43.358 tỷ đồng của 15.638 dự án; tính đến thời điểm 31/12/2014, nợ đọng xây dựng cơ bản nguồn ngân sách nhà nước và trái phiếu chính phủ khoảng 46.000 tỷ đồng; nợ đọng xây dựng cơ bản năm 2016 còn 43.310 tỷ đồng, năm 2017 còn 17.938 tỷ đồng<sup>[37]</sup>.

- Theo Báo cáo 380/BC-CP ngày 13/9/2018 của Chính phủ về tổng kết, đánh giá tình hình thực hiện Luật Đầu tư công 49/2014/QH13, bên cạnh kết quả

---

<sup>37</sup>Báo cáo 380/BC-CP ngày 13/9/2018 của Chính phủ về tổng kết, đánh giá tình hình thực hiện Luật Đầu tư công 49/2014/QH13

đạt được, việc xử lý nợ đọng xây dựng cơ bản vẫn tồn tại một số hạn chế; một số bộ, ngành, địa phương tỷ lệ nợ đọng lớn so với tổng chi đầu tư phát triển; vẫn còn tình trạng dễ phát sinh nợ đọng mới với giá trị khoảng 14.614 tỷ đồng và có địa phương chưa xây dựng phương án, lộ trình xử lý nợ theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ.

- Trong thời gian qua, nợ đọng xây dựng cơ bản đã từng bước được giải quyết, nợ đọng xây dựng cơ bản trước khi có luật Đầu tư công 49/2014/QH13 đã được xử lý gần hết. Tuy nhiên, vẫn còn tình trạng phát sinh nợ đọng xây dựng cơ bản mới. Ngoài ra, nợ đọng xây dựng cơ bản từ khu vực không sử dụng vốn công cũng góp phần tạo ra những áp lực cho thị trường xây dựng và các doanh nghiệp xây dựng. Theo hiệp hội nhà thầu, tính đến năm 2016, nhiều Công ty xây dựng có nợ đọng xây dựng cơ bản rất lớn như Tổng công ty Xây dựng Trường Sơn với nợ đọng xây dựng cơ bản khoảng 2.644 tỷ đồng, Tổng công ty Vinaconex khoảng 1.185 tỷ đồng.

- Như vậy, nợ đọng xây dựng cơ bản trong thị trường xây dựng là một hiện tượng tất yếu ngay cả khi đã có luật để điều tiết, đối với vốn đầu tư công là do nguồn vốn huy động thực tế không theo kế hoạch, vướng mắc thủ tục về đầu tư xây dựng, đối với vốn khác là quy luật chiếm dụng vốn tạm thời của chủ đầu tư đối với các nhà thầu xây dựng. Tuy nhiên, nợ đọng xây dựng cơ bản phải được kiểm soát, hạn chế đến mức tối đa, nếu không sẽ có tác động tiêu cực đến thị trường xây dựng nói chung cũng như tác động đến hiệu quả sản xuất kinh doanh và sự tồn vong, phát triển của các nhà thầu xây dựng.

## **6. Tác động của hội nhập quốc tế**

- Kể từ khi Việt Nam trở thành thành viên chính thức của tổ chức thương mại thế giới (WTO) ngày 11/01/2007 đến nay, Việt Nam đã mở cửa và hội nhập kinh tế quốc tế sâu rộng, Việt Nam đã ký kết nhiều hiệp định thương mại tự do (FTA) song phương và đa phương, đặc biệt là các hiệp định thương mại tự do thế hệ mới như Hiệp định Đối tác Toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (gọi tắt là Hiệp định CPTPP) gồm 11 nước thành viên là: Ôt-xtrây-li-a, Bru-nây, Ca-na-đa, Chi-lê, Nhật Bản, Ma-lai-xi-a, Mê-hi-cô, Niu Di-lân, Pê-ru, Xinh-ga-po và Việt Nam, Hiệp định Thương mại tự do Việt Nam – EU (gọi tắt là Hiệp định EVFTA). Hiện nay, độ mở của nền kinh tế Việt Nam đã lên tới 196% GDP vào năm 2018 (Tổng giá trị xuất khẩu tăng 13,2% đạt 243,5 tỷ USD, nhập khẩu tăng

11,1% đạt 236,7 tỷ USD, tổng kim ngạch hai chiều đạt 480 tỷ USD)<sup>[38]</sup> đưa Việt Nam vào nhóm các nước có độ mở lớn nhất thế giới, điều này đặt ra nhiều thách thức và cơ hội đối với Việt Nam. Hội nhập kinh tế góp phần nâng cao năng suất, chất lượng, hiệu quả và năng lực cạnh tranh của các chủ thể trong nước tham gia vào thị trường xây dựng như các nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu tư vấn xây dựng, các công ty sản xuất kinh doanh vật liệu, sản phẩm cơ khí; các công ty cung cấp và cho thuê máy và thiết bị thi công xây dựng; các tổ chức nghiên cứu, ứng dụng và chuyển giao công nghệ; đồng thời góp phần nâng cao trình độ khoa học, công nghệ cho đội ngũ nhân sự quản lý xây dựng, trình độ tay nghề cho nhân công xây dựng.

- Việc Việt Nam gia nhập một loạt các hiệp định thương mại tự do thế hệ mới như Hiệp định CPTPP, Hiệp định EVFTA dẫn tới thị trường mua sắm công của Việt Nam sẽ mở cửa cho các doanh nghiệp, nhà thầu đến từ các nước thành viên; các doanh nghiệp, nhà thầu này sẽ được đối xử như nhà thầu trong nước đối với các gói thầu sử dụng vốn công, điều này làm cho mức độ cạnh tranh trên thị trường xây dựng ngày càng khốc liệt, mở rộng từ khu vực tư sang cả khu vực công; trong đó có sự gia tăng cạnh tranh về giá với vật liệu xây dựng từ nước ngoài; các yêu cầu ngày càng cao về minh bạch trong đấu thầu xây dựng có sự tham gia của nhà thầu nước ngoài; tác động mạnh của xu hướng bảo hộ thương mại tới phát triển vật liệu xây dựng ra thị trường nước ngoài...

## **7. Sự phát triển của khoa học công nghệ**

Khoa học công nghệ phát triển sẽ góp phần nâng cao năng suất, chất lượng, hiệu quả, năng lực cạnh tranh của các sản phẩm xây dựng trong nước; khoa học công nghệ phát triển làm cho tính cạnh tranh trên thị trường xây dựng mạnh mẽ hơn do các doanh nghiệp ứng dụng các công nghệ mới vào quản lý, sản xuất kinh doanh, là cơ sở để thúc đẩy thị trường xây dựng trong nước phát triển:

- Các doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng trong nước có khả năng sản xuất được các loại vật liệu có hàm lượng tri thức cao, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường như vật liệu nano, kính tiết kiệm năng lượng, gạch không nung; bê tông sử dụng cát nhiễm mặn, bê tông sử dụng cát nghiền nhân tạo, bê tông cường độ cao; thép xây dựng mác cao; sản phẩm gốm sứ vệ sinh cao cấp; tấm tường cách âm, cách nhiệt, siêu nhẹ;

<sup>38</sup> Số liệu thống kê kinh tế Việt Nam 2018

- Nhà thầu thi công xây dựng nhập khẩu, nghiên cứu, ứng dụng các công nghệ, biện pháp thi công hiện đại (từng bước làm chủ công tác thi công công trình siêu cao tầng, công trình hầm đường bộ, công trình đường bộ cao tốc, công trình cầu vượt sông quy mô lớn, công nghệ khoan kích ống ngầm trong đô thị,...), ứng dụng công nghệ quản lý thông minh hiệu quả như mô hình xây dựng tinh gọn (Lean Construction), mô hình thông tin công trình (BIM);

- Nhà thầu tư vấn xây dựng từng bước cung cấp được các sản phẩm tư vấn cho công tác quy hoạch xây dựng, xây dựng các công trình có yêu cầu công nghệ cao, kỹ thuật phức tạp, quy mô lớn như thiết kế xây dựng, quản lý dự án, giám sát thi công xây dựng đường bộ cao tốc, cầu vượt sông quy mô lớn, hầm đường bộ;

- Tòa nhà thông minh, đô thị thông minh đang từng bước được đầu tư xây dựng, hiện thực hóa tại Việt Nam trong thời gian qua như: ứng dụng trí tuệ nhân tạo, internet vạn vật hấp dẫn, công nghệ thông tin trong quản lý giao thông đô thị, chiếu sáng đô thị, quản lý an ninh tại các hệ thống giao thông công cộng, giao tiếp với dân cư đô thị thông qua các phần mềm ứng trên điện thoại thông minh; quản lý tòa nhà (hệ thống điều hòa không khí, cấp điện, chiếu sáng, giao thông);

- Trình độ của cán bộ quản lý ngày càng được nâng cao, từng bước ứng dụng công nghệ quản lý, công cụ làm việc hiện đại vào trong công việc, góp phần nâng cao năng suất lao động, chất lượng công việc; trình độ tay nghề của nhân công xây dựng được nâng cao rõ rệt.

## **8. Về tiềm năng khai thác, sử dụng tài nguyên khoáng sản để sản xuất vật liệu xây dựng**

Nước ta nhìn chung là có lợi thế lớn về tiềm năng tài nguyên khoáng sản làm VLXD. Hầu hết các khoáng sản làm VLXD đều có trữ lượng lớn đảm bảo đủ lượng dùng cho các dây chuyền sản xuất VLXD. Bên cạnh đó, nước ta còn có lượng chất thải công nghiệp (tro xỉ nhiệt điện, gang thép, ...) lớn và sẽ còn tăng lên trong các năm tới, có thể sử dụng rất tốt để làm nguyên liệu sản xuất VLXD. Cụ thể tiềm năng trữ lượng các khoáng sản và một số chất thải công nghiệp dùng làm nguyên liệu sản xuất VLXD được trình bày trong Bảng 2.1.



**Bảng 2.1. Tiềm năng khoáng sản và chất thải công nghiệp làm VLXD**

TT	Tên khoáng sản	Đơn vị	Số mỏ đã khảo sát	Tổng tài nguyên
1	Đá vôi xi măng	triệu tấn	230	42.169
2	Đất sét xi măng	triệu tấn	219	7.847
3	Phụ gia xi măng	triệu tấn	112	3.942
	<i>Puzzolan</i>	<i>triệu tấn</i>	<i>59</i>	<i>1.118</i>
	<i>Đá bazan</i>	<i>triệu tấn</i>	<i>15</i>	<i>715</i>
	<i>Đá cao silic</i>	<i>triệu tấn</i>	<i>19</i>	<i>318</i>
	<i>Laterit</i>	<i>triệu tấn</i>	<i>12</i>	<i>301</i>
	<i>Sét phụ gia xi măng</i>	<i>triệu tấn</i>	<i>6</i>	<i>1.487</i>
	<i>Đá đen</i>	<i>triệu tấn</i>	<i>1</i>	<i>3</i>
4	Cao lanh	triệu tấn	228	750
5	Đất sét trắng	triệu tấn	24	37
6	Fenspat (Trùng thạch)	triệu tấn	40	73
7	Đất sét chịu lửa	triệu tấn	9	14
8	Cát trắng	triệu tấn	41	823
9	Đá đolômit	triệu tấn	29	2.746
10	Đá ốp lát	triệu m <sup>3</sup>	179	30.096
11	Cát xây dựng	triệu m <sup>3</sup>		1.728
12	Đá xây dựng	tỷ m <sup>3</sup>		53
13	Tro xỉ nhiệt điện (2020 ÷ 2030)	triệu tấn/năm		25,4 ÷ 38,3
14	Xi lò cao (năm 2020)	triệu tấn/năm		5
15	Xi thép (năm 2020)	triệu tấn/năm		3
16	Than	tỷ tấn		49
17	Dầu	tỷ tấn		1,5 ÷ 2,6
18	Khí	tỷ m <sup>3</sup>		500

Với mục tiêu phát triển vật liệu xây dựng trong những năm tới, đòi hỏi ngành sản xuất vật liệu xây dựng phải đạt công nghệ tiên tiến, sản phẩm chất lượng cao, tiêu hao nguyên liệu, nhiên liệu thấp, bảo vệ môi trường; tăng cường

sử dụng các loại chất thải, nhiên liệu để sản xuất vật liệu mới thân thiện môi trường. Mặt khác, tận dụng các loại chất thải công nghiệp, rác thải đô thị, nông nghiệp để tận dụng năng lượng; cơ cấu lại sản phẩm vật liệu xây dựng theo hướng giảm sử dụng nguyên liệu, nhiên liệu và tăng giá trị trên một đơn vị khối lượng, tăng hàm lượng công nghệ của sản phẩm, giảm tỷ trọng sử dụng tài nguyên khoáng sản. Đòi hỏi đổi mới công nghệ sản xuất vật liệu xây dựng, phát triển công nghiệp phụ trợ, tăng cường nhân lực được đào tạo có kiến thức và kỹ năng, đẩy mạnh tái cơ cấu các sản phẩm vật liệu xây dựng.

## II. DỰ BÁO XU HƯỚNG PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG TRONG NHỮNG NĂM TỚI

### 1. Thị trường vật liệu xây dựng

**Bảng 2.2. Dự báo nhu cầu một số sản phẩm VLXD giai đoạn đến năm 2025, định hướng đến 2030**

TT	Sản phẩm	ĐVT	Năm 2018		Năm 2025	Năm 2030
			Tiêu thụ	TCSTK		
1	Xi măng	Tr. Tấn	95,9	97,66	106,8	123,9
2	Vật liệu xây	Tỷ Viên	26,0	28,0	34,57	41,59
3	Vật liệu lợp	Tr. m <sup>2</sup>	527,2	-	775,7	880,7
4	Gạch gốm ốp lát	Tr. m <sup>2</sup>	754,44	901,6	819,9	942,28
5	Sứ vệ sinh	Tr. SP	16,0	23,25	21,96	31,69
6	Kính xây dựng	Tr. m <sup>2</sup>	185,00	207,9	210,5	225,1
7	Vôi	Tr. Tấn	4,8	2,378*	6,44	7,75
8	Bê tông	Tr. m <sup>3</sup>	32,5	50,0	207,33	258,25

*Nguồn: Viện Vật liệu xây dựng, nghiên cứu “Chiến lược phát triển vật liệu xây dựng Việt Nam thời kỳ 2021 - 2030, định hướng đến năm 2030”*

#### 1.1. Thị trường thép xây dựng

- Trong thời gian tới, ngành thép trong nước sẽ phát triển theo hướng đầu tư, sản xuất đáp ứng nhu cầu nguyên liệu đầu vào của ngành thép, bổ sung các sản phẩm trong nước chưa sản xuất được hoặc cung chưa đáp ứng được cầu như sản phẩm gang, sắt xộp từ nguồn nguyên liệu quặng sắt trong nước hoặc quặng sắt nhập khẩu, các sản phẩm từ gang đúc, sắt xộp, phôi thép; các sản phẩm thép tấm cán nóng, thép mạ kim loại, đặc biệt là thép chất lượng cao, thép hợp kim phục vụ cho cơ khí chế tạo, công nghiệp đóng tàu để thay thế nhập khẩu.

- Về sản lượng sản xuất, năm 2025 tổng sản lượng sản xuất gang và sắt xộp

đạt khoảng 46 triệu tấn, phôi thép khoảng 57,3 triệu tấn, thép thành phẩm khoảng 39 triệu tấn. Về sản lượng tiêu thụ, mức độ tăng trưởng nhu cầu sản phẩm thép xây dựng nói chung giai đoạn 2020-2025 tăng khoảng 5-7% so với giai đoạn 2015-2019; trong đó tỷ lệ xuất khẩu sản phẩm thép các loại năm 2020 khoảng 20% và năm 2025 khoảng 25% so với sản lượng sản xuất, đặc biệt giảm dần tỷ lệ nhập khẩu sản phẩm thép các loại vào năm 2020 khoảng 25% và năm 2025 khoảng 15% so với nhu cầu tiêu thụ trong nước.

- Về giá thép xây dựng: do ảnh hưởng của xu hướng bảo hộ thương mại đang gia tăng trên thế giới trong đó có thép xây dựng, đồng thời Trung Quốc cũng bắt đầu nói lỏng các quy định liên quan đến sản xuất thép dẫn tới sản lượng thép sản xuất trong nước và nhập khẩu vào Việt Nam có xu hướng nhỉnh hơn so với nhu cầu trong nước. Vì vậy, giá thép xây dựng trong giai đoạn 2020-2025 có thể điều chỉnh giảm từ 5-10% so với giá bình quân giai đoạn 2015-2019.

## 1.2. Thị trường xi măng

- Trong thời gian tới, Trung Quốc, Ấn Độ, Thái Lan, Indonesia và Việt Nam vẫn là các nước sản xuất xi măng lớn nhất thế giới trong số 160 nước sản xuất xi măng hiện nay. Nhu cầu tiêu thụ xi măng trong những năm tới có mức tăng trưởng bình quân khoảng 3,6%, tuy nhiên không đồng đều giữa các khu vực (các nước đang phát triển 4,3% năm, riêng châu Á bình quân 5%/năm, các nước phát triển xấp xỉ 01%/năm), điều này xuất phát từ nhu cầu đầu tư xây dựng các công trình trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các nước đang phát triển cao hơn;

- Đối với sản xuất, phân phối, tiêu thụ xi măng trong nước: đến năm 2030, tổng công suất thiết kế các nhà máy sản xuất xi măng tại Việt Nam đạt từ 130-140 triệu tấn/năm; trong khi nhu cầu tiêu thụ trong nước dự kiến đến năm 2025 khoảng 85÷95 triệu tấn/năm và đến năm 2030 là 103 triệu tấn/năm. Như vậy, trong vòng 10 năm tới, năng lực sản xuất xi măng trong nước đủ đáp ứng nhu cầu tiêu thụ trong nước và còn dư để xuất khẩu, khối lượng xi măng xuất khẩu khoảng 30% sản lượng sản xuất, đạt khoảng 25-30 triệu tấn<sup>[39]</sup>. Trong thời gian tới, thị trường xuất khẩu xi măng chủ yếu của Việt Nam vẫn là các nước Trung Quốc, Bangladesh và Philippines, đặc biệt Trung Quốc vẫn là thị trường xuất khẩu xi măng lớn nhất của Việt Nam do nhu cầu sử dụng xi măng của Trung Quốc vẫn rất lớn, trong khi Trung Quốc tiếp tục thực hiện chính sách duy trì, giảm sản lượng

<sup>39</sup> Viện Vật liệu xây dựng – Bộ Xây dựng

sản xuất xi măng trong nước nhằm giảm bớt ô nhiễm môi trường từ khu vực sản xuất công nghiệp. Ngoài ra, một số nước khác trong khu vực Asean sẽ là những thị trường tiềm năng của xi măng Việt Nam trong thời gian tới như Campuchia, Lào, Myanmar do nhu cầu đầu tư xây dựng phát triển hạ tầng kỹ thuật của các quốc gia này. Về giá xi măng trong thời gian tới, do cung xi măng luôn vượt cầu trong nước lên giá xi măng sẽ không có biến động lớn, dự báo giá xi măng tăng khoảng 5-10%.

### 1.3. Thị trường cát xây dựng

- Về nhu cầu và sản lượng cung ứng cát xây dựng: mỗi năm nhu cầu cát xây dựng cần khoảng 120-160 triệu m<sup>3</sup>/năm (năm 2025 là 137 triệu m<sup>3</sup>/năm, năm 2030 là 160 triệu m<sup>3</sup>/năm)<sup>[37]</sup>, nhu cầu cát san lấp từ 525-575 triệu m<sup>3</sup>/năm, lượng các khai thác trong nước không đủ để phục vụ cho nhu cầu cát xây dựng và cát san lấp, phần thiếu hụt được bù đắp bởi nguồn cát nhập khẩu từ Campuchia và một số nước. Tuy nhiên, lượng cát nhập khẩu ngày càng hạn chế do chính sách cấm hoặc không khuyến khích xuất khẩu cát của các nước. Vì vậy, trong thời gian tới việc nghiên cứu, sản xuất, cung ứng các vật liệu thay thế cát tự nhiên sẽ được đẩy mạnh, dự kiến tổng công suất thiết kế sản xuất cát nghiền đến năm 2030 đạt khoảng 13 triệu m<sup>3</sup>/năm, chỉ bù đắp được phần nào nhu cầu cát xây dựng. Vì vậy, việc cung không đáp ứng cầu trong các năm sắp tới có thể xuất hiện như giai đoạn 2017-2018.

- Về giá cát xây dựng: do sự thiếu hụt nguồn cung lên trong giai đoạn 2020-2025, dự báo giá cát xây dựng bình quân tăng khoảng 20-25% so với giai đoạn 2015-2019. Tuy nhiên, đến giai đoạn 2026-2030, giá cát xây dựng sẽ dần ổn định và có mức tăng chỉ khoảng 5-10% do sản lượng cát nhân tạo gia tăng, đồng thời việc minh bạch hóa, cũng như bổ sung các nguồn cung ứng cát tự nhiên mới sẽ góp phần cân bằng cung cầu về cát xây dựng.

### 1.4. Thị trường đá xây dựng

- Trong thời gian tới, nhu cầu sử dụng đá xây dựng trong các công trình xây dựng tiếp tục gia tăng do nhu cầu đầu tư các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà ở trên cả nước, cụ thể:

+ Đến năm 2035, Việt Nam đạt mục tiêu trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại, có hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, bao phủ rộng khắp các vùng trong cả nước; đặc biệt là hệ thống đường giao thông, trong đó có hệ thống đường bộ cao tốc Bắc – Nam, đường Bộ cao tốc kết nối các Trung

tâm kinh tế; tuyến đường Hồ Chí Minh, các tuyến đường kết nối các tỉnh thành trên cả nước.

+ Theo dự báo của BMI, mức độ tăng trưởng giá trị xây dựng các công trình nhà ở và nhà không để ở trong thời gian tới khoảng 7-8%/năm, chủ yếu là quá trình đô thị hóa và tập trung dân số tại hơn 800 đô thị trong cả nước, đặc biệt là các đô thị lớn như thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội, Đà Nẵng, Hải Phòng, Quảng Ninh, Cần Thơ, Đồng Nai, Bình Dương ...;

- Với năng lực sản xuất hiện có cũng như gia tăng trong thời gian tới, tổng công suất thiết kế các cơ sở sản xuất đá xây dựng đến năm 2020 đạt khoảng 210-220 triệu m<sup>3</sup>/năm và đến năm 2025 đạt khoảng 240-260 triệu m<sup>3</sup>/năm đủ để đáp ứng nhu cầu đá xây dựng trên cả nước<sup>[37]</sup>. Tuy nhiên, tại một số thời điểm có thể có sự thiếu hụt nguồn cung do nhu cầu đá xây dựng tăng cao khi các công trình trọng điểm được thi công đồng loạt. Thời gian tới, với các yêu cầu tuân thủ nghiêm ngặt về bảo vệ môi trường trong khai thác, sản xuất đá xây dựng, sử dụng tiết kiệm tài nguyên, chi phí nguyên nhiên liệu đầu vào sản xuất tăng, giá đá xây dựng có thể tăng khoảng 10-20%/năm.

### **1.5. Thị trường gạch ốp lát**

- Trong thời gian tới, ngành sản xuất gạch ốp, lát tại Việt Nam sẽ phát triển theo hướng tăng quy mô sản xuất trong từng đơn vị sản xuất, sử dụng các dây chuyền công nghệ đồng bộ, hiện đại, tạo ra sản phẩm đá ốp lát tự nhiên chất lượng cao, giá trị gia tăng lớn; nâng cao tỷ trọng các loại gạch gốm ốp lát kích thước lớn, đa dạng về chủng loại, màu sắc, sản phẩm có khả năng chống mài mòn cao, màu sắc hoa văn trang trí hiện đại; sản phẩm có tính năng đặc biệt, chống bám bẩn, có khả năng tự làm sạch, ngăn ngừa sự phát triển của rêu mốc, bền màu; các loại vật liệu hỗn hợp gốm - đá tự nhiên, gốm - vật liệu hữu cơ, composit; phát triển các cơ sở chế biến nguyên liệu lớn, tập trung, chuyên môn hóa khâu sản xuất nguyên liệu cho gạch ốp lát;

- Trong các năm tiếp theo, về tổng thể, ngành sản xuất gạch ốp lát các loại vẫn có tiềm năng phát triển do nhu cầu đầu tư các công trình xây dựng tại các đô thị vẫn tiếp tục gia tăng, xuất phát từ xu thế tất yếu của quá trình đô thị hóa của Việt Nam trong các tầm nhìn phát triển 2035 và 2045; theo BMI tốc độ tăng trưởng giá trị xây dựng nhà ở trong thời gian tới khoảng 8-9%/năm. Dự kiến đến năm 2030, tổng công suất thiết kế các nhà máy sản xuất vật liệu ốp lát khoảng 1.032 triệu m<sup>2</sup>/năm, tỷ lệ xuất khẩu đạt khoảng 20-25% sản lượng sản xuất<sup>[37]</sup>. Giá gạch

ốp lát trong thời gian tới sẽ không có biến động lớn do công suất thiết kế luôn lớn hơn công suất sản xuất thực tế và luôn vượt nhu cầu nội địa, cũng như còn dư sản lượng để xuất khẩu.

### **1.6. Thị trường kính xây dựng**

Theo số liệu của Viện Vật liệu xây dựng-Bộ Xây dựng, nhu cầu kính xây dựng đến năm 2025 là 211,5 triệu m<sup>2</sup>; năm 2030 là 225 triệu m<sup>2</sup>. Tính đến thời điểm 2018, tổng công suất thiết kế của các nhà máy kính tại Việt Nam đạt 207,9 triệu m<sup>2</sup>. Nhiều doanh nghiệp sản xuất kính tại Việt Nam đã từng bước làm chủ các công nghệ sản xuất kính hiện đại, trong đó có kính an toàn, kính tiết kiệm năng lượng (kính Low-E), kính hộp, có khả năng mở rộng sản xuất nhanh. Vì vậy, trong thời gian tới năng lực sản xuất kính trong nước đủ khả năng đáp ứng nhu cầu tiêu thụ nội địa. Giá kính trong thời gian tới khó có khả năng tăng đột biến do công suất thiết kế hiện có đang vượt nhu cầu thị trường đến năm 2025. Mặt khác, các doanh nghiệp sản xuất kính có xu hướng tăng công suất thiết kế, hình thành các tổ hợp sản xuất có công suất lớn, góp phần làm giảm giá thành sản phẩm.

### **1.7. Thị trường sản phẩm sứ vệ sinh**

Dự kiến công suất thiết kế, sản lượng sản xuất, sản lượng tiêu thụ sứ vệ sinh lần lượt là: năm 2020 (26,45/21,5/19,7 triệu sản phẩm); năm 2025 (38,6/33,1/30,46 triệu sản phẩm); năm 2030 (47,1/41,8/38,7 triệu sản phẩm)<sup>[37]</sup>. Như vậy, sản lượng sản xuất trong thời gian tới luôn lớn hơn nhu cầu tiêu thụ trong nước, điều này đồng nghĩa với việc giá của các sản phẩm sứ vệ sinh sẽ tương đối ổn định và khó có khả năng tăng đột biến trong thời gian tới.

### **1.8. Sự phát triển của các loại vật liệu xây dựng mới**

Với việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 09:2017/BXD về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả; rà soát, bổ sung các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia (TCVN, QCVN) đã công bố, ban hành liên quan việc xử lý tro, xỉ, thạch cao nhà máy nhiệt điện đốt than để làm vật liệu xây dựng, công trình xây dựng và sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng thì xu hướng nghiên cứu, ứng dụng, sử dụng các loại vật liệu mới thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng và thay thế các loại vật liệu xây dựng sử dụng nhiều tài nguyên thiên nhiên tại Việt Nam trong thời gian qua và trong tương lai là một tất yếu khách quan. Các loại vật liệu mới có thể kể đến gồm:

- *Vật liệu xây không nung*: được làm từ những phụ phẩm, phế thải hoặc các loại cốt liệu thông qua quá trình tạo hình, đóng rắn mà không cần sử dụng đến

niệt. Quá trình sản xuất loại vật liệu này không gây ảnh hưởng môi trường nên còn gọi là vật liệu xanh, vật liệu xây không nung gồm gạch bê tông, gạch hoặc tấm panel từ bê tông khí chưng áp, bê tông khí không chưng áp, bê tông bọt; tấm tường thạch cao, tấm 3D, tấm panel bê tông, tấm panel nhẹ. Dự kiến tổng công suất thiết kế các nhà máy sản xuất vật liệu xây đến năm 2025 đạt khoảng 36 tỷ viên quy tiêu chuẩn; đến năm 2030 đạt khoảng 41 tỷ viên tiêu chuẩn. Trong đó, năm 2025 gạch đất sét nung chiếm tối đa 67% tổng sản lượng vật liệu xây (tương đương 24 tỷ viên quy tiêu chuẩn), gạch xây không nung chiếm 33% (tương đương 12 tỷ viên quy tiêu chuẩn); năm 2030 gạch đất sét nung chiếm tối đa 60% tổng sản lượng vật liệu xây (tương đương 25 tỷ viên quy tiêu chuẩn), gạch xây không nung chiếm 40% (tương đương 16 tỷ viên quy tiêu chuẩn)<sup>[37]</sup>.

- *Cát nhân tạo*: là loại cát được nghiền từ các loại đá trong tự nhiên như đá vôi, đá ong, đá granit, cuội sỏi .. có modul hạt tương đương với cát tự nhiên; cát nhân tạo bảo đảm các yêu cầu về cơ lý, hóa nhằm thay thế một phần cát tự nhiên trong sản xuất bê tông và vữa xây dựng.

- *Đá nhân tạo*: là một loại vật liệu composite được cấu thành từ hợp chất cao phân tử làm pha nền là resin (keo polyester, acrylic, vinyl ester) và pha gia cường là vật liệu độn như aluminum tri hydrat (ATH), bột đá, các colour chips, cùng một số phụ gia, xúc tác và màu. Đá nhân tạo có những đặc tính quan trọng như có khả năng chống ô nhiễm, chịu nhiệt, chống tia cực tím, không có vết nổi, an toàn trong sử dụng, có thể thiết kế linh hoạt, bền màu, đa dạng về màu sắc, chịu được các tác nhân như cắt, khía và có thể sửa chữa, làm mới trong quá trình sử dụng.

- *Xốp cách nhiệt*: được làm bằng chất dẻo PS, không có khí độc hại, có khả năng cách âm, cách nhiệt, trọng lượng nhẹ, chống lại lực nén cao, không thấm nước, chống ẩm, chống ăn mòn, tuổi thọ cao và hệ số dẫn nhiệt thấp.

- *Tôn lợp sinh thái*: là sản phẩm lợp giả ngói, được sản xuất từ nguyên liệu tái sinh thân thiện môi trường; có trọng lượng nhẹ, được thiết kế kiểu dáng dạng sóng và màu sắc giống ngói cải tiến. Tôn lợp sinh thái có khả năng chịu được gió bão, lốc xoáy lên đến 192 km/giờ, chống tiếng ồn, nóng, chống dẫn điện, chịu được thời tiết khắc nghiệt, không gỉ sét trong môi trường muối vì vậy rất thích hợp cho các công trình xây dựng tại khu vực ven biển.

- *Gỗ ốp tường xanh*: được sản xuất theo công nghệ ép vụn gỗ – xay từ nhánh cây, cành cây tận thu bằng áp suất hơi nước. Thành phần vụn gỗ chiếm 97%, còn

lại 3% là chất kết dính. Sản phẩm này sử dụng làm vách công trình, có ưu điểm là trọng lượng nhẹ, không cong vênh, chịu được môi trường thời tiết ngoài trời, không mối mọt, có khả năng chống cháy và có độ bền cao, có kích thước tiêu chuẩn và linh hoạt nên việc thi công dễ và nhanh chóng.

- *Tấm bê tông thực vật*: được sản xuất từ tro bay, được sử dụng để lát sàn, lối đi bộ, vỉa hè, trong những công trình cho phép cỏ hoặc các hệ thực vật phát triển. Việc sử dụng bê tông thực vật sẽ giảm thiểu được việc sử dụng bê tông, cải thiện được sự hấp thụ và thoát nước mưa.

- *Bê tông mùn cưa*: sản phẩm được làm từ mùn cưa và bê tông trộn lẫn với nhau, bê tông mùn cưa nhẹ hơn bê tông truyền thống, giúp làm giảm khí thải và dễ dàng trong khi vận chuyển. Mùn cưa trong bê tông tận dụng từ phế thải trong quá trình sản xuất công nghiệp, có thể thay thế một số thành phần của bê tông truyền thống, giúp giảm nhu cầu sử dụng năng lượng khi sản xuất bê tông.

## **2. Thị trường nhân công xây dựng**

- Nhu cầu về đầu tư phát triển các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật của Việt Nam đến năm 2035 vẫn còn rất lớn, đặc biệt là tuyến đường bộ cao tốc Bắc Nam, đường vành đai ven biển, đường kết nối các trung tâm kinh tế lớn của đất nước, Sân bay Long Thành, Dự án đường sắt cao tốc Bắc Nam, các dự án phát triển bất động sản tại các đô thị lớn và các trung tâm du lịch ven biển. Vì vậy, cầu lao động ngành xây dựng sẽ tiếp tục tăng trong giai đoạn 10 năm tới với tốc độ tăng cầu bình quân khoảng từ 2-4%/năm và đạt mức 6 triệu lao động ngành xây dựng vào năm 2030.

- Về cung lao động ngành xây dựng: theo kết quả tổng điều tra dân số năm 2019, sau 10 năm kể từ năm 2009 đến nay, quy mô dân số Việt Nam tăng thêm 10,4 triệu người. Tỷ lệ tăng dân số bình quân năm giai đoạn 2009-2019 là 1,14%/năm, giảm nhẹ so với giai đoạn 10 năm trước (1,18%/năm), tỷ lệ tăng dân số bình quân giai đoạn 2020-2030 sẽ thấp hơn 1,14%/năm do ảnh hưởng bởi quy luật tỷ lệ sinh giảm khi trình độ phát triển, điều kiện kinh tế tăng lên. Giai đoạn 2009-2019 tỷ lệ tăng dân số bình quân giảm nhưng cung lao động cho thị trường xây dựng vẫn khá dồi dào do quá trình chuyển dịch kinh tế từ khu vực nông nghiệp sang khu vực công nghiệp, quá trình này sẽ tiếp tục diễn ra mạnh mẽ trong thời gian tới. Vì vậy, cung lao động cho thị trường xây dựng đủ khả năng đáp ứng mức độ tăng cầu về lao động trong thời gian tới.



- Tuy nhiên, nếu các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan không có những cơ chế, chính sách phát triển nguồn nhân lực, đào tạo nghề phù hợp trong thời gian tới thì cung lao động ngành xây dựng mặc dù dồi dào vẫn không đáp ứng được cầu nhân lực trên thị trường xây dựng do những bất cập về đào tạo nghề, cơ cấu ngành nghề, trình độ đào tạo trong lĩnh vực xây dựng.

### **3. Thị trường cơ khí xây dựng, máy và thiết bị thi công xây dựng**

Quy mô thị trường máy móc xây dựng toàn cầu dự kiến tăng trưởng hằng năm (CAGR) hơn 8% và đạt khoảng 92 tỷ USD/năm vào năm 2022 (so với năm 2017), trong đó khu vực châu Á Thái Bình Dương (APAC) sẽ là nơi đóng góp doanh thu chính cho thị trường máy móc xây dựng (trên 68,4%) trong giai đoạn đến năm 2022, thị phần chủ yếu của thị trường sẽ do Trung Quốc, Ấn Độ và Nhật Bản nắm giữ. Việt Nam với nhu cầu đầu tư xây dựng lớn, trong thời gian tới cũng sẽ theo xu thế chung của thị trường máy và thiết bị thi công khu vực. Ngoài ra, thị trường máy và thiết bị thi công trong nước cũng sẽ xuất hiện một số xu hướng chủ đạo sau:

- Nhu cầu đầu tư máy và thiết bị thi công xây dựng sẽ tăng nhanh trong thời gian tới do số lượng các nhà thầu xây dựng tiếp tục tăng, nhu cầu đầu tư lĩnh vực xây dựng hạ tầng lớn. Khảo sát trên thị trường cho thấy rất nhiều nhà thầu xây dựng có xu hướng đầu tư mua sắm máy xây dựng mới do sẽ tiết kiệm được chi phí sửa chữa bảo dưỡng và năng suất làm việc của máy mới cao hơn. Nhu cầu đầu tư máy xây dựng mới tập trung chủ yếu theo 02 hướng:

+ Máy và thiết bị xây dựng từ các nước công nghiệp phát triển G7 sẽ tập trung vào các thiết bị nâng siêu trường siêu trọng (cần trục, cần cẩu), máy xúc đào gầu lớn, thiết bị khoan nền móng, khoan hầm có tính năng khoan sâu với đường kính khoan lớn phục vụ thi công các công trình giao thông, nhà cao tầng, công nghiệp;

+ Máy và thiết bị xây dựng có xuất xứ Trung Quốc với chi phí đầu tư ban đầu hợp lý: phổ biến là xe vận chuyển, các dòng sản phẩm ,...

- Với tốc độ tăng trưởng cao về nhu cầu đầu tư xây dựng, đặc biệt là các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật thì thị trường cho thuê máy xây dựng sẽ ngày càng mở rộng và phát triển. Trong thời gian tới, xu hướng thuê máy và thiết bị thi công xây dựng của các nhà thầu Việt Nam sẽ theo 02 hướng sau:

+ Loại máy xây dựng phổ biến là các loại máy đào đa dạng chủng loại

gầu, máy ủi, thiết bị nâng hạ (cần trục, cần cẩu, vận thăng...).

+ Thuê các loại máy và thiết bị xây dựng siêu trường siêu trọng, với tính năng kỹ thuật đặc biệt chỉ sử dụng trong thời gian ngắn để lắp đặt các thiết bị đặc chủng như cửa van siêu trọng, các thiết bị trong công trình công nghiệp, thiết bị khoan hầm, thiết bị nâng siêu trọng... Với những loại này cần dùng các thiết bị cầu lên tới hàng nghìn tấn. Nhà thầu không có nhu cầu và không có khả năng đầu tư mới do không đủ công việc cho máy thực hiện trong cả vòng đời máy. Phương án thuê là khả thi và kinh tế hơn.

- Thị trường cho thuê tài chính máy và thiết bị thi công xây dựng sẽ bắt đầu phát triển tại Việt Nam do:

+ Nhu cầu đầu tư phát triển các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật của Việt Nam tiếp tục gia tăng, việc ứng dụng và chuyển giao các công nghệ thi công xây dựng hiện đại, kỹ thuật phức tạp gắn với các máy và thiết bị thi công xây dựng sẽ tiếp tục được đẩy mạnh như công nghệ đào khiên thi công các tuyến tàu điện ngầm, đào khoan kích ống ngầm các tuyến ống thoát nước đường kính lớn, công nghệ thi công cầu bê tông cốt thép trên đà giáo di động thi công hệ dầm đường trên cao, thi công nhà siêu cao tầng sử dụng cốt cứng bằng thép hình phi tiêu chuẩn; cầu lao, lắp các cấu kiện siêu trường, siêu trọng trong các công trình giao thông, đặc biệt các công trình trên biển. Các thiết bị thi công xây dựng trên có vốn đầu tư rất lớn, sử dụng không thường xuyên nên phương án cho thuê tài chính trở lên tối ưu hơn.

+ Nhà thầu xây dựng lựa chọn sử dụng sản phẩm cho thuê tài chính vì Không cần vốn ban đầu khi đầu tư thiết bị có giá trị lớn; tiết kiệm nguồn lực cho các việc quản lý hành chính; dễ dàng nắm bắt được chi phí, cập nhật được công nghệ thi công mới cùng thiết bị thi công hiện đại với chi phí tài chính hợp lý.

+ Hiện nay, khung khổ pháp lý cho việc phát triển thị trường cho thuê tài chính nói chung và cho thuê tài chính máy và thiết bị thi công xây dựng nói riêng đã được hoàn thiện với sự ra đời của Nghị định số 39/2014/NĐ-CP ngày 07/5/2014 của Chính phủ về hoạt động của công ty tài chính và công ty cho thuê tài chính.

+ Việt Nam đã ký hiệp định đối tác toàn diện và tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP), khi hiệp định này có hiệu lực và các văn bản hướng dẫn thực hiện được ban hành thì các nhà thầu đến từ trong khối được đối xử như nhau,

như các nhà thầu trong nước của Việt Nam, khi đó các công ty cho thuê tài chính máy và thiết bị thi công từ các nước phát triển trong nội khối sẽ thâm nhập vào thị trường Việt Nam.

#### **4. Thị trường thi công xây lắp**

- *Về cầu thị trường thi công xây lắp*: trong thời gian tới cầu thị trường xây lắp sẽ tiếp tục tăng, mức độ tăng bình quân khoảng 10%/năm. Tuy nhiên, trong những năm đầu của giai đoạn 2020-2030, cầu của thị trường thi công xây lắp có thể có mức tăng thấp dưới 10%. Đây là quy luật chung của thị trường xây dựng tại Việt Nam do ảnh hưởng từ khu vực sử dụng vốn đầu tư công, một hai năm đầu của kế hoạch đầu tư công thường là giai đoạn chuẩn bị thực hiện dự án, các dự án chưa đồng loạt bước vào giai đoạn thi công xây dựng. Ngoài ra, những năm đầu tiên của giai đoạn 2020-2030 là khoảng thời gian tìm kiếm các nguồn vốn bổ sung cho sự thiếu hụt nguồn cung vốn từ khu vực đầu tư công và khu vực kinh tế tư nhân trong nước. Với tốc độ tăng trưởng bình quân 10% một năm, quy mô cầu thị trường xây lắp có thể đạt mốc 3.112.490 nghìn tỷ đồng vào năm 2030.

- *Về cung thị trường thi công xây lắp*: giai đoạn 2011-2017 cho thấy cung thị trường xây lắp có thể đáp ứng được mức độ tăng cao của cầu và có mức tăng trưởng tới 26% vào năm 2015. Bên cạnh đó, doanh thu bình quân của doanh nghiệp xây lắp khoảng 16,24 tỷ/năm/doanh nghiệp là mức rất thấp, còn nhiều khả năng để tăng lên ở mức độ cao hơn. Ngoài ra, qua khảo sát ý kiến một số doanh nghiệp công ty, công ty lớn hoạt động trong lĩnh vực thi công xây dựng các công trình công nghiệp, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, thủy lợi cho thấy các công ty xây lắp giai đoạn hiện nay hoạt động với công suất thấp do số lượng các công ty tăng nhanh hơn mức độ tăng trưởng của thị trường xây dựng. Với các phân tích trên có thể dự đoán, cung của thị trường xây lắp trong thời gian tới sẽ luôn đáp ứng được cầu trên thị trường xây lắp, ngay cả khi cầu thị trường đạt mức cầu tiềm năng; như vậy cung tiềm năng của thị trường xây lắp có thể đạt mức 3.734.989 nghìn tỷ đồng vào năm 2030.

#### **5. Thị trường dịch vụ tư vấn xây dựng**

- *Về cung thị trường tư vấn xây dựng*: Hiện nay, số công ty tư vấn xây dựng khoảng 25.857 công ty, doanh thu bình quân 2,86 tỷ/năm/công ty là mức thấp, còn khả năng tăng thêm trong thời gian tới. Mặt khác, thời gian qua chứng kiến sự lớn mạnh về quy mô, năng lực của các công ty tư vấn trong nước trong việc

cung cấp các dịch vụ tư vấn cho các công trình có quy mô lớn, phức tạp, có công nghệ và kỹ thuật hiện đại như các công trình siêu cao tầng (từ 50 tầng trở lên), công trình ngầm đô thị dạng tuyến và dạng điểm sâu đến 30-40 m, đường sắt đô thị, cầu vượt sông, vượt biển có nhịp lớn, công trình nhà máy nhiệt điện. Phân tích trên cho thấy cung về thị trường tư vấn xây dựng trong thời gian tới có thể đáp ứng được cầu về cả số lượng và chất lượng.

- *Về cầu thị trường tư vấn xây dựng*: cầu thị trường tư vấn xây dựng gắn liền với cầu đầu tư xây dựng trong thời gian tới. Vì vậy, với việc tăng cầu đầu tư xây dựng xuất phát từ sự chuẩn bị thực hiện đầu tư xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật quy mô lớn sẽ làm tăng cầu thị trường tư vấn xây dựng bao gồm từ tư vấn lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng, báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, khảo sát, thiết kế, giám sát, quản lý dự án, thí nghiệm, kiểm định xây dựng. Dự kiến quy mô thị trường tư vấn xây dựng trong thời gian tới tăng bình quân khoảng 10%/năm và đạt quy mô khoảng 179.750 nghìn tỷ đồng vào năm 2030.

## **6. Thị trường dịch vụ khoa học công nghệ xây dựng**

- Đến năm 2021, thông qua yếu tố năng suất tổng hợp (TFP) hoạt động KH&CN đóng góp khoảng 45%-47% tăng trưởng kinh tế; giá trị sản phẩm công nghệ cao và sản phẩm ứng dụng công nghệ cao đạt khoảng 40% tổng giá trị sản xuất công nghiệp, tỷ lệ đổi mới công nghệ, thiết bị tăng trung bình 20%/năm, giá trị giao dịch của thị trường KH&CN tăng trung bình 15%/năm. Đạt trình độ nhóm có thứ hạng khá trên thế giới về chỉ số đổi mới sáng tạo;

- Phát triển công nghệ tiên tiến, công nghệ cao, công nghệ liên ngành thuộc các lĩnh vực công nghệ thông tin và truyền thông, công nghệ vật liệu mới, công nghệ cơ khí - tự động hóa;

- Huy động hợp lý các nguồn lực đầu tư cho KH&CN, bảo đảm tổng đầu tư xã hội cho KH&CN đạt trên 2% GDP và trong đó tỷ trọng ngân sách nhà nước khoảng 30 - 35%. Hằng năm dành khoảng 30% trong tổng chi ngân sách nhà nước cho KH&CN để đầu tư phát triển hạ tầng KH&CN;

## PHẦN THỨ BA. KINH NGHIỆM VỀ QUẢN LÝ THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG CỦA MỘT SỐ NƯỚC TRÊN THẾ GIỚI

### 1. Vai trò quản lý của nhà nước đối với thị trường xây dựng thông qua việc xây dựng, ban hành các thể chế, cơ chế chính sách

- *Tại Cộng hòa nhân dân Trung Hoa.* Hệ thống văn bản pháp luật của Trung quốc điều chỉnh hoạt động đầu tư xây dựng là tương đối chi tiết với nhiều luật, nghị định, thông tư. Các nội dung chủ yếu về quản lý các hoạt động xây dựng được quy định tại Luật Xây dựng năm 1997 và được sửa đổi bổ sung tại Quyết định số 46, năm 2011 (Luật Xây dựng năm 2011 gồm 8 chương với 85 điều), về cơ bản các quy định mới không có nhiều thay đổi về phạm vi cũng như các nội dung cụ thể. Luật Xây dựng của Trung quốc quy định về điều kiện khởi công xây dựng, giấy phép xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng các tổ chức, cá nhân, giao nhận thầu xây dựng, giám sát xây dựng; quản lý chất lượng công trình xây dựng, an toàn và môi trường trong xây dựng, trách nhiệm các chủ thể, xử lý vi phạm hành chính... Luật có phạm vi điều chỉnh với mọi nguồn vốn và các loại dự án xây dựng. Tuy nhiên Luật Xây dựng của Trung quốc không có quy định về giai đoạn chuẩn bị dự án, quản lý chi phí, giá xây dựng.

- *Tại Cộng hòa Liên bang Nga.* Hệ thống văn bản pháp luật của Liên bang Nga điều chỉnh hoạt động đầu tư xây dựng bao gồm nhiều Luật như: Luật về Hoạt động kiến trúc, Luật về Đầu tư tại Liên bang Nga, Luật về Quy hoạch và Xây dựng đô thị... Trong đó, Luật về Quy hoạch và Xây dựng đô thị Liên bang Nga được ban hành tháng 12 năm 2004, qua các năm được bổ sung sửa đổi bản gốc và đang được tiếp tục áp dụng. Luật này gồm 9 chương với 63 điều, ở một số chương, điều có phạm vi điều chỉnh rộng lại được phân chia tiếp thành các chương, điều nhỏ. Do vậy Luật này có quy mô tương lớn, Luật có phạm vi điều chỉnh về quy hoạch xây dựng đô thị, thiết kế kiến trúc, xây dựng, xây dựng mới, cải tạo, mở rộng và khai thác, vận hành các tòa nhà và công trình xây dựng trong khu vực đô thị. Luật này có sự khác biệt với Luật Xây dựng ở các nước khác là có quy định về quản lý chi phí và giá xây dựng trong xây dựng đô thị, quản lý thông tin, dữ liệu về thị trường xây dựng.

- *Tại một số nước phát triển khác.* Theo kết quả nghiên cứu, tổng hợp của Bộ Xây dựng năm 2019 về Luật các nước có liên quan tới quản lý các hoạt động

xây dựng như Luật Xây dựng năm 2009 của Hàn quốc (tiếp tục được bổ sung, hoàn thiện đang áp dụng hiện hành), Đài loan (Luật xây dựng), Luật Kiểm soát xây dựng năm 1999 của Singapore, Luật Xây dựng năm 1976 của Slovakia, Luật Xây dựng năm 2011 của Australia, Luật Quy hoạch và Xây dựng năm 2010 của Thụy Điển, hầu hết các Luật này chỉ giới hạn các quy định về quản lý cấp phép xây dựng và quản lý chất lượng trong thi công xây dựng công trình, đồng thời các Luật này cũng không quy định về quản lý chi phí và giá xây dựng.

### **1.1. Về quản lý dự án đầu tư xây dựng**

*a) Về trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng:*

- Luật Xây dựng Trung Quốc không quy định về trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt dự án, tuy nhiên vấn đề này hiện đang quy định tại Nghị định của Chính phủ năm 2019 về Điều lệ đầu tư. Tham khảo kết quả nghiên cứu của chuyên gia cho thấy quản lý đầu tư công ở Trung Quốc được phân quyền theo 4 cấp ngân sách: Trung ương, tỉnh, thành phố và cấp huyện, thị trấn. Theo đó, cấp có thẩm quyền quyết định việc phân bổ ngân sách của từng cấp có toàn quyền quyết định đầu tư các dự án sử dụng vốn từ ngân sách của cấp mình. Đối với các dự án đầu tư sử dụng vốn hỗ trợ từ ngân sách cấp trên phải lấy ý kiến thẩm định từ các cơ quan liên quan của ngân sách cấp trên trước khi phê duyệt chủ trương đầu tư dự án. Việc thẩm định các dự án đầu tư được triển khai thực hiện ở tất cả các bước như: chủ trương đầu tư, báo cáo khả thi, thiết kế kỹ thuật và tổng khái toán, thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán, gói thầu... Đồng thời, đều phải thông qua Hội đồng thẩm định của từng cấp, lấy ý kiến thẩm định của các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan cùng cấp và cấp trên nếu có sử dụng vốn hỗ trợ của ngân sách cấp trên. Hội đồng thẩm định của từng cấp do cơ quan được giao kế hoạch vốn đầu tư (Cơ quan quản lý chuyên ngành) thành lập. Thành viên Hội đồng thẩm định bao gồm các chuyên gia có chuyên môn sâu thuộc lĩnh vực dự án yêu cầu, được lựa chọn theo hình thức rút thăm từ danh sách các chuyên gia được lập, quản lý ở từng cấp theo từng phân ngành. Các chuyên gia này được xác định là có trình độ chuyên môn thích hợp, đáp ứng yêu cầu thẩm định của từng dự án cụ thể. Để giảm những rào cản hành chính cho đầu tư tư nhân, Trung Quốc cũng đã ban hành các văn bản hướng dẫn cụ thể đối với công tác lựa chọn dự án và đảm bảo đánh giá độc lập của thẩm định dự án đối với loại dự án này. Tuy nhiên, do hầu hết các dự án ở Trung Quốc đã chuyển sang chính quyền địa phương quản lý, mà ít phụ thuộc vào nguồn thu ngân sách. Do đó, những văn bản hướng dẫn này chỉ giới

hạn áp dụng cho các dự án được hỗ trợ từ ngân sách<sup>[40]</sup>.

- Luật về Quy hoạch và Xây dựng đô thị Liên bang Nga năm 2004 có 6 Điều quy định về phân loại công trình, dự án; các yêu cầu khi lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, khả thi; các bước thiết kế xây dựng công trình; phân cấp thẩm định; vai trò tham gia và nội dung thẩm định của nhà nước, điều kiện tham gia và nội dung thẩm tra của tư vấn đối với dự án, thiết kế sơ bộ trong Báo cáo nghiên cứu khả thi; trình tự, thủ tục, quản lý hồ sơ trong thẩm định, thẩm tra.

*b) Về quản lý hoạt động khảo sát, thiết kế xây dựng*

- Tại Trung Quốc, những yêu cầu và quy định chung về quản lý các hoạt động này được quy định tại Luật Xây dựng. Để hướng dẫn chi tiết, năm 2002 Chính phủ đã ban hành Nghị định số 293 về Điều lệ quản lý khảo sát, thiết kế công trình xây dựng (hướng dẫn Luật Xây dựng 1997) và được sửa đổi vào năm 2015 để phù hợp với Luật Xây dựng 2011. Luật có quy định chi tiết về quản lý điều kiện năng lực; quyền và nghĩa vụ của tư vấn khảo sát, thiết kế; giao nhận thầu; quản lý, giám sát thực hiện hoạt động khảo sát, thiết kế, phân cấp, thẩm quyền thẩm định của cơ quan quản lý nhà nước đối với hoạt động thiết kế, quy định về xử phạt hành chính... Nghị định có quy định về nội dung thẩm định thiết kế xây dựng của cơ quan quản lý xây dựng bao gồm: các nội dung liên quan tới lợi ích công cộng, an toàn xã hội, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng bắt buộc... Ngoài ra, Bộ Xây dựng nhà ở và đô thị nông thôn Trung quốc có ban hành Thông tư hướng dẫn về Biện pháp quản lý thẩm định văn bản thiết kế xây dựng nhà ở và cơ sở hạ tầng đô thị (số 134 năm 2014). Trong đó quy định cụ thể về phân cấp đơn vị thẩm định từ trung ương tới địa phương với thiết kế xây dựng chi tiết (sau thiết kế sơ bộ); các trường hợp dự án, công trình phải thực hiện thẩm định, điều kiện năng lực của đơn vị được nhà nước giao trách nhiệm thẩm định; nội dung thẩm định; trình tự thủ tục, hồ sơ, chế tài có liên quan tới thẩm định... Các Bộ khác trong phạm vi quản lý công trình chuyên ngành (Như giao thông, nông nghiệp...) có trách nhiệm hướng dẫn về vấn đề này trong phạm vi quản lý nhà nước của mình.

- Luật về Quy hoạch và Xây dựng đô thị Liên bang Nga năm 2004 có 7 Điều quy định về quản lý hoạt động khảo sát, thiết kế kiến trúc và thiết kế xây

---

<sup>40</sup> Nguyễn Kim Chung (2017), Thấy gì từ kinh nghiệm quản lý đầu tư công tại Trung Quốc và Brazil, Tạp chí Tài chính Kỳ 1 tháng 4/2017, Hà Nội

dựng. Trong đó có nhiều quy định liên quan tới lập, thẩm tra, thẩm định, phê duyệt thiết kế, quản lý hoạt động khảo sát, thiết kế; quản lý, lưu trữ hồ sơ thẩm tra, thẩm định thiết kế; nội dung, trình tự, thủ tục, trách nhiệm của tổ chức tư vấn, cơ quan quản lý nhà nước trong thẩm tra, thẩm định thiết kế xây dựng... Luật quy định rõ trách nhiệm thẩm định chi phí đầu tư xây dựng khi thẩm định thiết kế các công trình có sử dụng vốn nhà nước.

*c) Về cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng*

- Luật Xây dựng 2011 của Trung quốc có 01 Chương (gồm 5 Điều) quy định về các trường hợp cấp phép, điều kiện được cấp phép thi công xây dựng, trách nhiệm các chủ thể...Đề hướng dẫn nội dung này của Luật, năm 2014 Bộ Nhà ở và Xây dựng đô thị nông thôn Trung quốc đã ban hành thông tư hướng dẫn về biện pháp quản lý cấp phép thi công công trình xây dựng. Văn bản này quy định chi tiết về các trường hợp, điều kiện, hồ sơ, trách nhiệm các chủ thể liên quan, xử lý vi phạm, phân cấp quản lý nhà nước ...về quản lý cấp phép và quản lý trật tự xây dựng. Luật này quy định chặt chẽ điều kiện cấp phép xây dựng, công trình phải đủ các điều kiện để khởi công thì mới được cấp giấy phép xây dựng, cụ thể như điều kiện về vốn, giấy tờ về đất, thiết kế được duyệt, mặt bằng sạch, phải có hợp đồng với nhà thầu,...

- *Tại một số nước phát triển khác.* Luật có liên quan tới quản lý xây dựng ở tất cả các nước này đều có quy định chi tiết về quản lý cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng. Mặt khác ở các nước phát triển, các quy định về trường hợp cấp phép và miễn cấp phép xây dựng, điều kiện, hồ sơ, trình tự thủ tục cấp phép xây dựng, trách nhiệm các chủ thể liên quan, xử lý vi phạm, phân cấp quản lý nhà nước trong quản lý cấp phép và trật tự xây dựng...được hướng dẫn chi tiết ngay trong Luật để áp dụng trực tiếp vào thực tiễn.

*d) Về quản lý an toàn và môi trường trong xây dựng*

- Luật Xây dựng năm 2011 của Trung Quốc có 01 Chương với 16 Điều quy định về quản lý an toàn và môi trường trong xây dựng, trên cơ sở đó, Chính phủ ban hành nghị định về điều lệ quản lý an toàn sản xuất trong công trình xây dựng, điều lệ quản lý bảo vệ môi trường xây dựng. Tại các văn bản pháp luật nêu trên có quy định chi tiết về trách nhiệm, nội dung quản lý về an toàn, môi trường của tư vấn khảo sát, thiết kế, chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng, tư vấn giám sát thi công; quản lý, giám sát của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng, chế tài xử



phạt; thẩm định về môi trường của cơ quan nhà nước đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng; nghiệm thu, hoàn công hạng mục công trình bảo vệ môi trường của dự án, chế tài xử phạt có liên quan... gắn kết chặt chẽ quy định về an toàn với quản lý chất lượng công trình xây dựng.

- Luật Quy hoạch và Xây dựng đô thị Liên bang Nga năm 2004 không có mục, điều, khoản quy định riêng về quản lý môi trường, an toàn trong xây dựng. Tuy nhiên các Luật có yêu cầu, quy định chặt chẽ về vai trò, trách nhiệm thẩm định của các quan quản lý nhà nước trong các lĩnh vực này ở các bước thẩm định dự án, thiết kế xây dựng.

*e) Về quản lý năng lực hoạt động xây dựng*

- Luật Xây dựng năm 2011 của Trung quốc có một mục với 3 điều quy định về tư cách hành nghề đối với tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng. Bộ Xây dựng ban hành các thông tư hướng dẫn về quản lý hành nghề khảo sát, thiết kế xây dựng năm 2007 và được sửa đổi năm 2016; quản lý hành nghề của doanh nghiệp, kỹ sư giám sát thi công năm 2006 và 2007, quản lý hành nghề của doanh nghiệp, kỹ sư định giá xây dựng năm 2006 và 2007; quản lý cấp phép thi công dự án công trình kiến trúc, năm 2014; quản lý cấp phép an toàn sản xuất cho doanh nghiệp thi công xây dựng, năm 2014. Theo quy định, các đơn vị thi công, khảo sát, thiết kế, giám sát thi công xây dựng chia thành cấp bậc năng lực khác nhau căn cứ theo các tiêu chí như: vốn đăng ký, nhân viên, trang bị kỹ thuật, kết quả công trình xây dựng đã hoàn thành, qua thẩm tra năng lực đạt yêu cầu, được cấp giấy chứng nhận mới được hoạt động xây dựng trong phạm vi cho phép của cấp bậc năng lực. Nhân viên kỹ thuật chuyên ngành hoạt động xây dựng cần có chứng chỉ tư cách hành nghề tương ứng và hoạt động xây dựng trong phạm vi quy định của chứng chỉ. Theo Luật Xây dựng Trung Quốc, doanh nghiệp được phân thành 4 hạng A, B, C, D trên cơ sở vốn pháp định, lực lượng lao động, quy mô công trình đã thực hiện. Các hạng A, B do cơ quan Trung ương cấp, còn hạng C, D do Tỉnh cấp giấy phép hoạt động xây dựng. Doanh nghiệp hạng C, D chỉ được hoạt động trong phạm vi tỉnh.

- Luật Quy hoạch và Xây dựng đô thị Liên bang Nga năm 2004 có quy định về quản lý năng lực các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng (2 Điều). Theo đó, các Luật này chú trọng quy định quản lý chặt chẽ về điều kiện, thủ tục cấp chứng chỉ, phạm vi hoạt động, trách nhiệm đối với các cá nhân chủ trì các

công việc chuyên môn kỹ thuật trong các hoạt động tư vấn xây dựng (đặc biệt là thẩm tra thiết kế xây dựng), thi công xây dựng công trình, quản lý hồ sơ chứng chỉ; điều kiện cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức.

- Tại các nước khác: Nhật Bản, Hàn Quốc, Thái Lan,... đều có các luật hoặc pháp lệnh quy định về điều kiện năng lực của các tổ chức, cá nhân hoạt động xây dựng. Năng lực được phân thành các hạng. Đối với nhà thầu nước ngoài vào nước họ đều phải xin cấp giấy phép hoạt động xây dựng. Thậm chí có nước yêu cầu phải xin giấy phép ngay từ khi dự thầu. Malaysia đã chia các doanh nghiệp xây dựng làm 7 cấp (grade) theo mức độ vốn pháp định của doanh nghiệp, thiết bị, kê khai về những cán bộ chủ chốt của doanh nghiệp với quá trình đào tạo và số năm kinh nghiệm cũng như những công trình họ đã làm. Singapore chia doanh nghiệp xây dựng ra làm 8 cấp (grade) tính theo vốn. Việc phân chia công trình và công việc chuyên môn của Singapore có chi tiết hơn của Malaysia đồng thời nêu rõ yêu cầu để làm được công việc đó phải là người có trình độ như thế nào. Trong khi đó Australia, Hoa Kỳ chia công trình ra làm 10 hạng<sup>[41]</sup>.

## **1.2. Về quản lý chất lượng công trình xây dựng**

### **1.2.1. Quản lý chất lượng công trình xây dựng**

a) *Trung quốc.* Luật Xây dựng năm 2011 quy định tương đối chi tiết về vấn đề này, gồm 01 Chương về giám sát công trình xây dựng (Có 6 Điều), 01 Chương về quản lý chất lượng công trình với 12 Điều. Mặt khác, để hướng dẫn Luật xây dựng năm 1997, năm 2000 Chính phủ có ban hành Nghị định về Điều lệ quản lý chất lượng công trình xây dựng; Bộ Nhà ở và Xây dựng đô thị nông thôn Trung quốc đã ban hành các thông tư hướng dẫn về quản lý giám sát chất lượng công trình kiến trúc nhà ở và hạ tầng kỹ thuật đô thị, năm 2010; biện pháp quản lý kiểm tra chất lượng công trình xây dựng, năm 2005; biện pháp quản lý chất lượng khảo sát công trình xây dựng, năm 2002; biện pháp quản lý tiêu chuẩn quốc gia xây dựng công trình, năm 2000... Các văn bản pháp luật này được sửa đổi, bổ sung tiếp để phù hợp với quy định mới của Luật xây dựng 2011. Theo đó chất lượng khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng công trình phải đáp ứng yêu cầu của tiêu chuẩn an toàn công trình, nhà nước thực hành chế độ chứng nhận hệ thống chất lượng đối với các đơn vị theo ngành nghề hoạt động xây dựng, những văn bản

---

<sup>41</sup> Bộ xây dựng (2019), Báo cáo Tổng hợp kinh nghiệm Quốc tế về một số vấn đề được quy định trong dự thảo Luật Xây dựng sửa đổi, Hà Nội.

đưa ra các yêu cầu, quy định chi tiết, chặt chẽ về thủ tục, trách nhiệm các chủ thể, hồ sơ cần thiết trong giám sát, nghiệm thu, hoàn công, bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng, bảo hành công trình...

c) *Nga*. Luật về Quy hoạch và Xây dựng đô thị Liên bang Nga năm 2004 có 06 Điều quy định về quản lý chất lượng thiết kế và thi công xây dựng công trình. Luật đã có các quy định tương đối chi tiết liên quan tới thông báo kế hoạch xây dựng, thi công xây dựng, kiểm tra xây dựng, giám sát xây dựng của nhà nước, cho phép đưa công trình xây dựng vào khai thác sử dụng. Mặt khác, Luật này có một số Điều quy định chi tiết về bảo trì, quản lý chất lượng công trình xây dựng trong hoạt động khai thác, vận hành.

c) *Tại một số nước khác*. Trong hệ thống Luật Xây dựng của các nước này đều tập trung vào việc đưa ra các quy định về quản lý quá trình xây dựng công trình với các quy định cụ thể về điều kiện khởi công xây dựng, quản lý chất lượng, an toàn, môi trường trong thi công xây dựng áp dụng với các trường hợp xây mới, cải tạo, mở rộng các quy mô khác nhau, quản lý khi kết thúc xây dựng, đưa công trình vào khai thác sử dụng, các quy định về trách nhiệm các chủ thể, chế tài xử phạt hành chính, vai trò quản lý, thực thi pháp luật của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng...

### ***1.2.2. Quản lý chất lượng vật liệu xây dựng***

Trong việc đảm bảo chất lượng công trình xây dựng thì việc quản lý và đảm bảo chất lượng vật liệu xây dựng đầu vào sẽ ảnh hưởng lớn đến công trình xây dựng và người chủ sử dụng công trình. Các nước trên thế giới luôn tập trung xây dựng văn bản quy phạm để quản lý sử dụng hiệu quả và đảm bảo chất lượng vật liệu xây dựng từ khai thác đến đưa vật liệu vào lưu hành sử dụng cho các công trình xây dựng.

#### **a) Tại Trung Quốc.**

Để thúc đẩy sự phát triển các loại vật liệu mới như tấm phân vùng sáng, gạch cách nhiệt composite, vật liệu tường được sản xuất bằng chất thải xây dựng tái chế, vật liệu sử dụng cho các công trình tiết kiệm năng lượng, vật liệu thân thiện môi trường... thì chính phủ Trung Quốc đã xây dựng và ban hành quy định về cấp phép sản xuất và kinh doanh một số loại vật liệu (Cơ quan giám sát, kiểm tra và kiểm định chất lượng AQSIQ<sup>2</sup>). Đặc biệt là việc phân cấp quản lý cho địa phương tập trung vào giám sát, quản lý chặt chẽ và chi tiết hơn, đặc biệt chú trọng

về bảo vệ môi trường ngay cả vật liệu sử dụng ở nước ngoài.

#### b) Tại Hàn Quốc

Tại Hàn Quốc, các sản phẩm vật liệu xây dựng đưa vào sử dụng trong công trình đều được quản lý theo 02 bộ luật (bộ luật quản lý công nghệ xây dựng và bộ luật tiêu chuẩn hóa công nghiệp Hàn Quốc). Việc quản lý chất lượng luôn phải đảm bảo đạt chứng nhận tiêu chuẩn hóa công nghiệp, đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu về bảo vệ môi trường trong quá trình sản xuất và sử dụng. Trong đó cũng thúc đẩy việc nghiên cứu và phát triển công nghệ xây dựng để đưa vật liệu vào sử dụng hiệu quả đảm bảo chất lượng và an toàn của công trình.

#### c) Tại Úc

Chính phủ Úc luôn quan tâm đến chất lượng vật liệu xây dựng và quy định sổ đăng ký quốc gia về các sản phẩm xây dựng được chứng nhận tự nguyện sẽ được công bố cho người sử dụng. Quy định bắt buộc các nhà sản xuất phải tuân thủ các tiêu chuẩn và quy định của vật liệu xây dựng, đảm bảo việc truy xuất nguồn gốc xuất xứ vật liệu.

#### d) Tại Liên minh Châu Âu

Liên minh Châu Âu tập trung quản lý chất lượng sản phẩm vật liệu xây dựng bằng quy định về sản phẩm xây dựng được Nghị viện Châu Âu và hội đồng Châu Âu ban hành. Các quy định tập trung vào việc cấp chứng nhận CE (chứng nhận CE cho phép sản phẩm được lưu thông tự do trong thị trường Châu Âu). Xác định rõ ràng các quy tắc để đánh giá và xác minh các hệ thống tiêu chí áp dụng cho sản phẩm xây dựng, xác định rõ vai trò và trách nhiệm của nhà sản xuất, nhà phân phối, cơ quan đánh giá kỹ thuật. Và biểu thị các sản phẩm tuân thủ các quy định về an toàn, sức khỏe.

### **1.3. Về trách nhiệm pháp luật và chế tài xử phạt vi phạm hành chính**

Khác với Luật Xây dựng của Việt Nam hiện nay, ở Trung Quốc, Nga có quy định cụ thể về vấn đề này ngay trong Luật Xây dựng. Đây cũng là điểm chung trong Luật Xây dựng ở các nước này để làm tăng tính nghiêm minh của pháp luật. Đây cũng là kinh nghiệm tốt để tham khảo, vận dụng vào xây dựng luật ở Việt Nam.

- Luật Xây dựng năm 2011 của Trung Quốc có 01 Chương, gồm 17 Điều quy định về trách nhiệm thi hành pháp luật và chế tài xử phạt vi phạm trong hoạt

động xây dựng, trong đó có điều tiết tới các hoạt động xây dựng, với các chủ thể tham gia, các mức độ xử lý vi phạm. Ngoài ra ở hầu hết các văn bản của Chính phủ và của Bộ Nhà ở và Xây dựng đô thị nông thôn Trung quốc hướng dẫn thực hiện Luật Xây dựng đều có nội dung quy định về trách nhiệm pháp luật và chế tài xử phạt khi vi phạm các quy định.

- Luật về quy hoạch và xây dựng đô thị Liên bang Nga năm 2004 có 01 chương với 06 Điều quy định chi tiết về trách nhiệm thi hành pháp luật, các hành vi vi phạm, mức chế tài xử phạt vi phạm trong các hoạt động xây dựng đối với các chủ thể tham gia; quyền hạn và trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước thực hiện việc xử lý vi phạm. Mặt khác, Luật của Nga có 01 Điều quy định về kiểm tra, thanh tra của Nhà nước đối với hoạt động xây dựng.

- Luật Xây dựng ở các nước phát triển đều chú trọng ban hành cụ thể các quy định xử phạt hành chính ngay trong Luật.

## **1.4. Về quản lý chi phí, giá xây dựng**

### **1.4.1. Trung Quốc**

Trung Quốc là nước có quá trình chuyển đổi từ kinh tế kế hoạch sang kinh tế thị trường có nhiều điểm tương đồng với Việt nam. Ở nước này cũng như ở Việt nam, có một giai đoạn dài khoảng 50 năm, tồn tại hệ thống cơ chế, chính sách của nhà nước quản lý lĩnh vực kinh tế xây dựng theo phương thức kế hoạch hóa tập trung. Khi chuyển đổi sang cơ chế thị trường, Trung Quốc có sự thay đổi lớn về cơ chế, chính sách về quản lý để phù hợp với các thay đổi và đặc điểm của nước này. Vấn đề này cũng xảy ra tương tự ở các nước như Cộng hòa liên bang Nga.

#### *a) Quản lý chi phí, định giá xây dựng trước khi lựa chọn nhà thầu*

+ *Cơ chế, chính sách về quản lý chi phí và giá xây dựng*: các yêu cầu, nguyên tắc, phương pháp xác định, phân cấp thẩm quyền trong quản lý giá và định mức xây dựng được Nhà nước ban hành và áp dụng thống nhất trong cả nước. Nhà nước chỉ đạo quán triệt thực hiện thống nhất trong cả nước theo nguyên tắc “Lượng thống nhất-giá chỉ đạo-phí cạnh tranh” xuyên suốt các giai đoạn từ định giá đến lựa chọn nhà thầu, thực hiện hợp đồng xây dựng, theo đó nhà nước đã chú trọng ban hành các quy định về phương pháp xác định chi phí, quản lý đo bóc khối lượng công tác xây dựng, các định mức, chỉ tiêu kinh tế-kỹ thuật tổng hợp, cơ chế kiểm soát chi phí thực hiện trong từng giai đoạn thực hiện dự án để không

phá vỡ hạn mức giá, chi phí được duyệt ở từng giai đoạn. Mặt khác, tại Điều 18, Luật Xây dựng 2011 có quy định việc xác định giá thành công trình xây dựng khi giao nhận thầu thi công xây dựng cần căn cứ theo quy định có liên quan của Nhà nước; theo quy định tại Điều 4; 8 và 9 của thông tư về biện pháp quản lý định giá giao nhận thầu thi công công trình xây dựng năm 2013 của Bộ Xây dựng Nhà ở và Đô thị thì Bộ này có trách nhiệm quản lý, ban hành các quy định có liên quan về công tác định giá dự án, công trình xây dựng, định giá trong giao nhận thầu công trình xây dựng trên toàn quốc. Các địa phương có thẩm quyền ban hành các văn bản hướng dẫn phù hợp với điều kiện của địa phương. Do có đặc điểm diện tích rộng lớn, đông dân, nhiều đặc thù khác nhau ở các khu vực, nên ngay từ năm 1996, Chính phủ Trung Quốc đã cho phép 10 khu vực tỉnh, thành phố, khu tự trị được ban hành “Điều lệ quản lý thị trường xây dựng” với các quy định cụ thể có liên quan để áp dụng phù hợp cho từng khu vực<sup>[42]</sup>. Đồng thời, Cục Quản lý thị trường có nhiệm vụ quản lý giá xây dựng, ban hành cơ chế chính sách, phương pháp lập và quản lý giá xây dựng, ban hành giá xây dựng (vật liệu, nhân công, máy, suất vốn đầu tư, chỉ số giá) ở các khu vực thuộc thẩm quyền quản lý. Từ năm 2003, pháp luật của Trung Quốc bắt buộc áp dụng thống nhất: mã hiệu, tên, đơn vị tính, nội dung của giá, và ghi rõ tiêu chuẩn giá vật liệu<sup>[43]</sup>.

+ *Về ban hành và quản lý hệ thống định mức xây dựng, chỉ tiêu kinh tế-kỹ thuật*: tính đến năm 2015, Chính phủ Trung quốc đã ban hành, công bố khoảng 17 tập định mức dự toán xây dựng với khoảng 25.000 danh mục công tác xây lắp, các định mức khái toán, chỉ tiêu khái toán, chỉ tiêu ước toán đầu tư áp dụng thống nhất trên toàn quốc<sup>[45]</sup>. Nhà nước cũng ban hành cơ chế chính sách liên quan đến quản lý định mức xây dựng, phương pháp xây dựng định mức và ban hành, công bố định mức xây dựng sử dụng cho các dự án công trên phạm vi cả nước. Tuy nhiên, do đặc thù có diện tích lãnh thổ rộng lớn nên Trung Quốc cho phép các tỉnh, thành ban hành cơ chế chính sách và định mức đặc thù nhưng phải phù hợp với cơ chế chính sách và phương pháp xây dựng định mức của Bộ Xây dựng. Việc lập định mức, giá xây dựng do các Viện nghiên cứu, công ty tư vấn, chuyên gia có năng lực thực hiện<sup>[41]</sup>. Theo nghiên cứu từ tài liệu cho thấy hệ thống định mức xây dựng do Nhà nước ban hành, công bố chỉ để tham khảo vận dụng, áp dụng chung cho các dự án đầu tư xây dựng có sử dụng nguồn vốn khác nhau, bao gồm

<sup>42</sup> Lưu Diên Cương (1996), Tạp chí Xây dựng đô thị và nông thôn Trung quốc. số 2-1996, Trung Quốc.

<sup>43</sup> Thanh Nga (2017), Kinh nghiệm quản lý định mức và giá xây dựng trên thế giới; Báo Xây dựng số 23/5/2017, Hà Nội

cả vốn Ngân sách nhà nước<sup>[44]</sup>. Nhà nước thúc đẩy xã hội hóa công tác định mức xây dựng, phát triển mạnh việc sử dụng các kỹ sư định giá xây dựng trong kiểm soát, không chế chi phí xây dựng.

+ *Về quản lý thông tin dữ liệu giá các yếu tố đầu vào, đơn giá xây dựng, giá cho các công tác xây dựng phục vụ cho định giá xây dựng*: Trung Quốc chú trọng tới việc xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu về giá xây dựng, việc cung cấp thông tin về giá xây dựng phải đảm bảo tính minh bạch, cạnh tranh, cung cầu trong nền kinh tế thị trường. Tuy chưa có tài liệu nào nêu rõ nguồn cung cấp thông tin, mức độ tham gia của các tổ chức tư vấn, việc sử dụng, quản lý các thông tin này như thế nào. Nhưng với việc đã hình thành các quy chế quản lý thị trường xây dựng ở các khu vực, địa phương khác nhau thì có thể thấy, việc cung cấp và quản lý sử dụng hệ thống thông tin về giá xây dựng được chính quyền các khu vực này quy định để phù hợp với cơ chế thị trường và đặc điểm riêng của thị trường ở từng vùng.

+ *Về phương pháp định giá sản phẩm xây dựng trước khi đấu thầu*: ở giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế sơ bộ, tư vấn sử dụng đồng thời đánh giá kinh tế-xã hội và đánh giá kinh tế tài chính để lựa chọn dự án với phương án chi phí hợp lý nhất (tổng mức đầu tư xây dựng). Đến giai đoạn thiết kế chi tiết, các tư vấn sử dụng phương pháp phân tích giá trị, giải pháp thiết kế phù hợp để hình thành chi phí hợp lý nhất. Quản lý chi phí đầu tư xây dựng áp dụng theo cơ chế lập, xét duyệt và khống chế chi phí đầu tư xây dựng ở cuối các giai đoạn triển khai thực hiện dự án theo nguyên tắc giá quyết toán cuối cùng không vượt quá giá khi quyết định đầu tư đã xác định ban đầu<sup>[42]</sup>.

#### *b) Về quản lý giá xây dựng trong lựa chọn nhà thầu*

Trung Quốc đặc biệt chú trọng xây dựng khung pháp lý về lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng và coi đây là khâu quan trọng để quản lý thị trường xây dựng phát triển để đảm bảo phát huy đầy đủ nhất các quy luật cung cầu, giá cả, cạnh tranh trên thị trường xây dựng. Luật mời thầu, đấu thầu năm 2001 có quy định áp dụng với mọi loại dự án đầu tư xây dựng, sử dụng các nguồn vốn khác nhau, đồng thời Chương 3 của Luật xây dựng năm 2011; các văn bản hướng dẫn của Bộ Nhà ở và xây dựng đô thị, nông thôn về biện pháp quản lý mời thầu, đấu

<sup>44</sup> Trung tâm Bồi dưỡng đại biểu dân cử Quốc hội Việt Nam (2014), Kinh nghiệm một số nước trên Thế giới về kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng cơ bản; Hà nội

thầu dự án thiết kế công trình xây dựng năm 2017, biện pháp quản lý định giá mời thầu và đấu thầu dự án thi công xây dựng năm 2013 và các văn bản khác có liên quan là hệ thống văn bản pháp luật hiện hành của Trung Quốc đã quy định chi tiết cơ chế, chính sách quản lý về lựa chọn nhà thầu xây dựng, trong đó có quản lý giá xây dựng.

Theo đó có một số điểm cần chú ý về quản lý giá xây dựng trong lựa chọn nhà thầu ở Trung Quốc như sau: theo quy định, nhà thầu được đề xuất giá xây dựng theo nguyên tắc thị trường, phù hợp với giải pháp thực hiện của nhà thầu, nhưng với các dự án sử dụng vốn đầu tư của nhà nước nhà thầu phải dự thầu theo khối lượng của hồ sơ mời thầu và các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng sử dụng vốn nhà nước... ưu tiên áp dụng hình thức đấu thầu cạnh tranh. Một điểm đáng chú ý là, quy định về giao nhận thầu thi công xây dựng trong Luật Xây dựng và văn bản hướng dẫn của Bộ Nhà ở và xây dựng đô thị, nông thôn được khuyến nghị sử dụng hình thức tổng thầu, không phân chia công trình thành các gói thầu, công trình xây dựng lớn hoặc công trình kết cấu phức tạp, có thể do hai nhà thầu trở lên cùng hợp tác nhận thầu. Với các quy định này, việc xác định và quản lý dự toán xây dựng, phân chia gói thầu trước khi đấu thầu cũng đơn giản, thuận lợi. Những kinh nghiệm của Trung Quốc là rất hữu ích để nghiên cứu, vận dụng vào nước ta.

*c) Về quản lý giá xây dựng trong quá trình thực hiện hợp đồng.*

Hợp đồng xây dựng tuân thủ nguyên tắc dân sự. Việc soạn thảo, đàm phán, ký kết hợp đồng được thực hiện theo quy định của Luật Hợp đồng năm 1999, trong đó có Chương XVI điều chỉnh về hợp đồng xây dựng công trình và các hướng dẫn về hợp đồng xây dựng của Bộ Nhà ở và xây dựng đô thị, nông thôn ở các thông tư hướng dẫn về lựa chọn nhà thầu khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng và những hướng dẫn cụ thể của các địa phương. Trung Quốc chú trọng quy định về áp dụng hình thức giá hợp đồng, giá hợp đồng xây dựng được ưu tiên áp dụng hình thức giá trọn gói và đơn giá cố định; quản lý điều chỉnh hợp đồng, điều chỉnh giá hợp đồng; tạm ứng, thanh, quyết toán hợp đồng; đề cao vai trò, trách nhiệm của kỹ sư định giá xây dựng trong quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng... Về cơ bản, các quy định về hợp đồng xây dựng tương tự như quy định hiện nay của Việt Nam.



### **1.4.2. Liên bang Nga**

#### *a) Quản lý chi phí, định giá xây dựng trước khi lựa chọn nhà thầu*

- *Cơ chế, chính sách về quản lý chi phí và giá xây dựng:* Luật về quy hoạch và xây dựng đô thị Liên bang Nga năm 2004 có đặc điểm giống với luật xây dựng Việt Nam, luật này có một Chương (Chương 2.1) với 02 điều quy định về quản lý chi phí, định giá xây dựng, định mức xây dựng trước khi lựa chọn nhà thầu. Theo quy định của luật, giá trị dự toán xây dựng sử dụng ngân sách từ hệ thống ngân sách liên bang Nga, các pháp nhân và chủ thể được thành lập bởi Liên bang Nga, các tổ chức xã hội được nhà nước cấp vốn và chiếm hơn 50% cổ phần, cũng như chi phí dự toán cho việc trùng tu các tòa nhà chung cư (tài sản dùng chung trong tòa nhà) được thực hiện toàn phần hay một phần từ nguồn chi phí của cơ quan quản lý khu vực, là nhà xã hội, nhà ở của hợp tác xã hoặc của các cơ quan chuyên ngành hoặc quỹ nhà của nhà nước trong một tòa nhà chung cư, được xác định trên cơ sở sử dụng các định mức dự toán, các hướng dẫn chi tiết và nguồn lấy báo giá do cơ quan nhà nước ban hành, công bố. Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng đô thị có trách nhiệm ban hành và hướng dẫn áp dụng phương pháp lập dự toán xây dựng, việc sử dụng các định mức dự toán và nguồn báo giá xây dựng. Chi phí dự toán xây dựng phải được Nhà nước thẩm định trong quá trình thẩm định dự án, thiết kế xây dựng, đảm bảo không vượt quá định mức tổng hợp được ấn định bởi Nhà nước. Khi tiến hành xây dựng, sửa chữa các công trình xây dựng lớn, chi phí dự toán xây dựng được thẩm định theo quy định của Chính phủ Liên Bang.

- *Về ban hành và quản lý hệ thống định mức xây dựng, chỉ tiêu kinh tế-kỹ thuật:* theo quy định của luật này, các định mức dự toán xây dựng được các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng đô thị phê duyệt, ban hành trong hệ thống định mức dự toán xây dựng của Liên bang. Đồng thời luật có các quy định về chỉ dẫn vận dụng định mức từ các trường hợp thực tế. Luật cũng quy định trách nhiệm của cơ quan nhà nước về ban hành và hướng dẫn áp dụng, thủ tục và thẩm quyền điều chỉnh hệ thống định mức xây dựng tổng hợp trong xây dựng đô thị, trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng trong việc ban hành, hướng dẫn áp dụng và duy trì, phát triển hệ thống định mức dự toán xây dựng.

- *Về quản lý thông tin dữ liệu giá các yếu tố đầu vào, đơn giá xây dựng, giá cho các công tác xây dựng phục vụ cho định giá xây dựng:* luật của Nga có quy định chi tiết về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin dữ liệu về giá xây dựng.

Theo quy định, Chính phủ liên bang Nga quy định trình tự giám sát việc cung cấp thông tin giá các yếu tố đầu vào xây dựng và thông tin cần thiết cho việc xác định giá dự toán; quy định thủ tục cung cấp cho tới việc xác định pháp nhân cung cấp thông tin, dữ liệu; quy định về bảo vệ, điều kiện truy cập thông tin. Nguồn giá xây dựng là thông tin công khai và lưu trong hệ thống thông tin nhà nước Liên bang trong lĩnh vực xây dựng. Luật cũng quy định về trách nhiệm của cơ quan quản lý xây dựng về phân loại nhóm vật liệu xây dựng, công bố, giám sát thông tin giá vật liệu xây dựng được công bố và hướng dẫn sự tham gia của đơn vị, tổ chức xã hội tham gia cung cấp thông tin giá xây dựng...

*b) Về quản lý giá xây dựng khi lựa chọn nhà thầu và hợp đồng xây dựng*

Nga cũng chú trọng xây dựng khung pháp lý về lựa chọn nhà thầu và hợp đồng xây dựng và coi đây là khâu quan trọng để quản lý thị trường xây dựng phù hợp với quy luật cung cầu, giá cả, cạnh tranh và tính chất dân sự trong quan hệ hợp đồng. Hoạt động lựa chọn nhà thầu xây dựng ở các dự án sử dụng vốn nhà nước tại Nga hiện nay được thực hiện theo quy định của Luật Đấu thầu năm 2005 và các văn bản hướng dẫn luật của Chính phủ Liên bang. Trong quá trình áp dụng, luật này liên tục được bổ sung, hoàn thiện và hiện nay đang có hiệu lực áp dụng. Luật chú trọng quy định về các hình thức, trình tự thủ tục, tiêu chí lựa chọn nhà thầu trúng thầu, đảm bảo cạnh tranh, minh bạch thông tin và yêu cầu về hợp đồng khi các bên ký kết. Theo quy định của luật, việc lựa chọn nhà thầu xây dựng trúng thầu phải căn cứ trên cơ sở các tiêu chuẩn đánh giá đồng thời về giá, thời gian thực hiện, chất lượng, thời gian và giá trị bảo hành công trình .... Hợp đồng được ký kết bằng văn bản, tuân thủ theo bộ luật dân sự liên bang Nga và các luật liên bang có tính đến các quy định của Luật Đấu thầu.

**1.4.3. Nhật Bản**

Tại Nhật Bản, Bộ MLIT thống nhất quản lý định mức và giá xây dựng trên toàn quốc trong phạm vi quản lý nhà nước của Bộ này. Định mức xây dựng được công bố hằng năm và bổ sung thường xuyên, còn giá xây dựng được công bố hằng tháng hoặc hằng năm trên phạm vi cả nước. Để đảm bảo nhà nước kiểm soát giá thị trường xây dựng vận hành thông suốt, công khai và công bằng, Bộ MLIT đã thành lập Cục quản lý giá xây dựng. Cục này có bộ máy nhân sự hơn 300 người, làm việc trực tiếp tại các Ban quản lý dự án khu vực và các địa phương để đảm bảo 2 nhiệm vụ cốt lõi là: truyền tải các quy định của nhà nước và thu thập thông

tin thị trường, giúp Bộ MLIT công bố giá xây dựng, chỉ số giá xây dựng trên khắp lãnh thổ đối với các dự án, công trình thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ. Bộ này cũng ban hành định mức dự toán cho các loại công trình thuộc phạm vi quản lý của Bộ. Phương pháp lập định mức và giá xây dựng tại Nhật Bản theo cơ chế thị trường, phù hợp với đặc điểm của công trình xây dựng và quá trình hình thành sản phẩm xây dựng. Tại Nhật Bản, giá công trình được lập theo gói thầu, trên cơ sở hồ sơ thiết kế, tiến độ thi công, điều kiện thi công, biện pháp thi công, định mức năng suất và đơn giá xây dựng thị trường (do Bộ MLIT công bố)<sup>[45]</sup>.

#### **1.4.4. Tại các nước phát triển khác**

- Tại Anh, Chính phủ không ban hành định mức thống nhất nhưng “nguyên tắc tính tiền lương thiết kế” được coi là chuẩn mực trong việc xác định khối lượng công trình khi tính toán giá cả và chi phí mà các bên tham gia xây dựng công trình cùng phải tuân theo. Trong đó “quy tắc tính tiền lương công trình kiến trúc” (SMM) hiện hành do Hội khoa học trắc lượng Hoàng gia tổ chức biên soạn, sau khi được các tổ chức liên quan thừa nhận, đã được sử dụng rộng rãi nhất trong toàn nước Anh. Đối với những công trình do Chính phủ Hoàng gia đầu tư, hầu hết các cơ quan liên quan đều tiến hành lập các tiêu chuẩn xây dựng và chỉ tiêu tính giá (chẳng hạn như: tiêu chuẩn diện tích bình quân đầu người, giá xây dựng tính trên m<sup>2</sup>, ... xác định cho các dự án xây dựng công trình văn phòng cơ quan Chính phủ), thông qua Bộ Tài chính chấp nhận để áp dụng thống nhất. Hệ thống tiêu chuẩn và chỉ tiêu này được coi là cơ sở ban đầu để cơ quan nhà nước hình thành và trình duyệt chủ trương đầu tư, khống chế thiết kế quy hoạch, xác định quy mô và tổng mức đầu tư trong dự án xây dựng, đồng thời cũng là căn cứ để thẩm tra phê duyệt dự án, quyết định quy mô và mức giá công trình. Việc điều tra, xác định, công bố chỉ số dự báo và chỉ số điều chỉnh giá xây dựng công trình ở nước Anh được thực hiện theo một bộ luật tương đối khoa học và nghiêm ngặt. Các văn bản có tính luật lệ như: “Quy định điều chỉnh công trình” và “Thuyết minh chỉ số giá cả”, ... đều do cơ quan chính quyền nhà nước ban hành.

- Việc khống chế chi phí và giá xây dựng đối với dự án do nhà nước đầu tư được coi là trọng tâm. Nhà nước quản lý tập trung và thống nhất trên cơ sở tiêu chuẩn sử dụng và chỉ tiêu giá xây dựng do nhà nước quản lý (Anh) hoặc giao cho chính quyền các cấp (bang) quản lý với tư cách là nhà nước (Mỹ). Ở Mỹ, tất cả

<sup>45</sup> Nguyễn Bắc Thủy (2016), Luận văn cao học, Hoàn thiện công tác quản lý chi phí đầu tư xây dựng các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, Hà Nội

các loại định mức, chỉ tiêu, tiêu chuẩn chi phí để tính chi phí và giá xây dựng thường do các công ty tư vấn công trình có danh tiếng biên soạn và cung cấp. Ngoài ra chính quyền các Bang, Liên bang cũng tự nghiên cứu, công bố trong phạm vi địa phương để hướng dẫn và quản lý chi phí, giá cả các dự án do nhà nước địa phương đầu tư<sup>[46]</sup>.

- Các nước phát triển đều chú trọng xây dựng khung pháp lý về lựa chọn nhà thầu và hợp đồng trong hoạt động xây dựng, thông qua hệ thống luật, nghị định, thông tư hướng dẫn của nhà nước và coi đây là khâu quan trọng để quản lý giá và thị trường xây dựng phát triển. Ở các nước này đều có ban hành Luật đấu thầu/mua sắm công. Theo quy định, nhà thầu được đề xuất giá xây dựng theo nguyên tắc thị trường, phù hợp với giải pháp thực hiện của nhà thầu, thông thường với các dự án sử dụng vốn đầu tư của nhà nước, nhà thầu phải dự thầu theo khối lượng của hồ sơ mời thầu và các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng sử dụng vốn nhà nước và ưu tiên áp dụng hình thức đấu thầu cạnh tranh. Đối với các gói thầu sử dụng vốn nhà nước, giá hợp đồng thường quy định ưu tiên áp dụng hình thức giá trọn gói và đơn giá cố định. Về quản lý hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định của Luật dân sự và các Luật về hợp đồng hoặc thương mại (nếu có). Ở các nước này đều khuyến khích áp dụng các mẫu hợp đồng xây dựng của tổ chức tư vấn quốc tế công bố, phù hợp với điều kiện cụ thể ở từng nước<sup>[43]</sup>.

## **2. Vai trò của các chủ thể xã hội, khu vực kinh tế tư nhân tham gia vào việc thúc đẩy sự phát triển của thị trường xây dựng**

### **2.1. Tại các nước có nền kinh tế kế hoạch chuyển đổi sang kinh tế thị trường**

#### **2.1.1. Trung Quốc**

Việc lập định mức, giá xây dựng do các Viện nghiên cứu, công ty tư vấn, chuyên gia có năng lực thực hiện làm cơ sở cho cơ quan nhà nước xem xét, quyết định ban hành. Văn bản về giao nhận thầu xây dựng của Bộ Nhà ở và Xây dựng đô thị, nông thôn cũng quy định sự cần thiết, vai trò tham gia của các tổ chức, cá nhân tư vấn quản lý chi phí xây dựng có đủ năng lực theo quy định pháp luật trong việc xác định khối lượng mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu, kiểm soát chi phí thực hiện hợp đồng xây dựng.

<sup>46</sup> Viện Kinh tế xây dựng (2006), Đề án đổi mới cơ chế quản lý kinh tế trong đầu tư xây dựng công trình; Hà Nội

### **2.1.2. Liên bang Nga**

Tương tự như Trung Quốc, tại Nga, công ty tư vấn, chuyên gia có đủ năng lực, kinh nghiệm theo quy định được tham gia vào xây dựng hệ thống định mức, giá xây dựng làm cơ sở cho cơ quan nhà nước xem xét, quyết định ban hành. Ngoài vai trò tham gia thẩm tra thiết kế, dự toán xây dựng các tổ chức, cá nhân tư vấn quản lý chi phí xây dựng có đủ năng lực còn tham gia vào việc xác định khối lượng mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu, kiểm soát chi phí thực hiện hợp đồng xây dựng và các công việc khác trên cơ sở hợp đồng ký với chủ đầu tư.

## **2.2. Tại các nước có nền kinh tế thị trường phát triển**

Mặc dù trong các nghiên cứu chưa có tư liệu dẫn chứng từ các văn bản, quy định pháp luật hiện hành liên quan tới từng vấn đề cụ thể, nhưng khung pháp lý hiện hành đã tạo điều kiện hình thành và thúc đẩy sự phát triển nhanh chóng của thị trường xây dựng với sự tham gia trực tiếp và rộng rãi của xã hội. Tổng hợp kết quả nghiên cứu từ các tài liệu đã chỉ ra như sau<sup>[43], [47], [48]</sup>:

### **2.2.1. Anh**

- Về lập và quản lý hệ thống định mức xây dựng, chỉ tiêu kinh tế-kỹ thuật: Trên thực tế có hình thành và phát triển ngân hàng dữ liệu về các chỉ tiêu khái toán tổng hợp như chi phí đầu tư xây dựng cho một đơn vị m<sup>2</sup> xây dựng, km đường...do các đơn vị tư vấn cung cấp cho xã hội phục vụ cho định định giá ở giai đoạn đầu để xác định tổng mức đầu tư xây dựng. Về lập, quản lý nguồn dữ liệu giá xây dựng và phương pháp định giá xây dựng: nguồn dữ liệu về giá cả thị trường xây dựng (công trình, công tác xây dựng; giá vật liệu, nhân công, máy thi công...), chỉ số giá xây dựng... tương đối phong phú và cũng được xã hội hóa cao, do các hiệp hội nghề nghiệp, đơn vị tư vấn thực hiện và công bố. Trong đó nguồn dữ liệu được xây dựng trên cơ sở các dự án, công trình, công tác xây dựng tương tự đã được đấu thầu và thực hiện trước đây. Các yếu tố giá vật liệu, nhân công, máy thi công, giá các công việc xây dựng, chỉ số giá xây dựng...được cập nhật kịp thời, phù hợp với thị trường và các khu vực, được sử dụng chung cho cả xã hội, không chỉ cho các dự án của tư nhân mà bao gồm cả các dự án của chính quyền địa phương, nhà nước. Tại Anh phát triển nhiều phương pháp tiêu chuẩn đo bóc

<sup>47</sup> Nguyễn Bá Cường (2018), Luận văn cao học, Hoàn thiện công tác quản lý chi phí đầu tư xây dựng các dự án sử dụng vốn NSNN tại Ban quản lý dự án ĐTXD các công trình dân dụng và công nghiệp Thanh hóa; Hà nội

<sup>48</sup> Nguyễn Quang Mạnh (2019), Luận văn cao học, Hoàn thiện công tác quản lý chi phí đầu tư xây dựng các dự án đầu tư xây dựng tại Công ty xăng dầu B12; Quảng Ninh

khối lượng xây dựng để sử dụng phù hợp với các loại dự án, công trình, công tác xây dựng khác nhau. Các phương pháp này do các hiệp hội nghề nghiệp, đơn vị tư vấn công bố để xã hội vận dụng.. Các phương pháp lập dự toán chi phí liên tục được cải tiến và được công bố đa dạng, phong phú và do các đơn vị, tổ chức xã hội thực hiện.

- Việc xác định và phương pháp khống chế giá xây dựng trước khi lựa chọn nhà thầu do các đơn vị tư vấn quản lý chi phí chuyên nghiệp phối hợp với tư vấn thiết kế xây dựng thực hiện để trình các chủ đầu tư của các dự án, kể cả dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước xem xét, quyết định.

- Việc soạn thảo, đàm phán, ký kết hợp đồng được thực hiện theo quy định của pháp luật về hợp đồng và tham khảo, vận dụng từ các mẫu hợp đồng được các tổ chức nghề nghiệp, đơn vị tư vấn công bố và có sự tham gia tích cực của các đơn vị tư vấn trong việc đo bóc khối lượng, đánh giá hồ sơ dự thầu. Tại Anh, pháp luật về hợp đồng xây dựng tuân thủ các nguyên tắc chung của bộ luật dân sự. Phương pháp xác định các mốc ngân sách và dự báo ngân sách là công cụ quan trọng được sử dụng và được tư vấn quản lý chi phí lập để giúp chủ đầu tư kiểm soát giá hợp đồng xây dựng, các phát sinh, điều chỉnh chi phí trong quá trình thực hiện hợp đồng. Các mẫu hợp đồng được sử dụng đa dạng tại Anh quốc như các mẫu hợp đồng xây dựng của JCT 2005; NEC; FIDIC.

### **2.2.2. Hoa kỳ**

Tại Hoa Kỳ không có hệ thống chung, thống nhất trong cả nước về quản lý chi phí, giá xây dựng. Điều này xuất phát từ sự độc lập của các Bang, sự phát triển cao của nền kinh tế thị trường, tôn trọng quyền tự chủ và độc lập của nhà đầu tư.

- *Về lập và quản lý hệ thống định mức xây dựng, chỉ tiêu kinh tế-kỹ thuật:* Trên thực tế có hình thành và phát triển ngân hàng dữ liệu về các chỉ tiêu khái toán do các đơn vị tư vấn cung cấp cho xã hội phục vụ cho định giá ở giai đoạn đầu để xác định tổng mức đầu tư xây dựng. Về cơ bản có đặc điểm tương tự Anh.

- *Về lập, quản lý nguồn dữ liệu giá xây dựng và phương pháp định giá xây dựng:* tương tự như ở Anh quốc, nguồn dữ liệu về giá cả thị trường xây dựng (công trình, công tác xây dựng; giá vật liệu, nhân công, máy thi công...), chỉ số giá xây dựng... tương đối phong phú và cũng được xã hội hóa do các Hiệp hội nghề nghiệp, đơn vị tư vấn thực hiện và công bố, được sử dụng chung cho cả xã hội. Trong đó nguồn dữ liệu được xây dựng trên cơ sở các dự án, công trình, công

tác xây dựng tương tự đã được đấu thầu và thực hiện trước đây; các yếu tố giá vật liệu, nhân công, máy thi công, chỉ số giá xây dựng...được cập nhật kịp thời, phù hợp với thị trường và các khu vực.

- Tại đây, phương pháp đo bóc khối lượng/tiên lượng chuẩn không được sử dụng như một công cụ phục vụ cho mục đích tiên lượng và tính toán chi phí xây dựng. Chi phí ở các dự án tương tự và khảo sát thị trường khu vực dự án sẽ được thu thập phục vụ cho xác định chi phí, giá xây dựng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, các tổ chức tư vấn quản lý chi phí đủ năng lực sẽ được chủ đầu tư thuê để xác định chi phí, định giá sản phẩm xây dựng trước khi đấu thầu. Ngân sách của dự án, công trình xây dựng được chú trọng, kiểm soát chặt chẽ. Việc xác định, quản lý cũng thực hiện tương tự như tại Anh quốc.

- Các yêu cầu, nguyên tắc, hình thức lựa chọn, phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu và lựa chọn nhà thầu trúng thầu về cơ bản tương tự với Anh quốc. Tuy nhiên có điểm khác là yêu cầu về tính cạnh tranh giữa các nhà thầu cao hơn. Biểu khối lượng không được sử dụng trong đấu thầu. Các nhà thầu phải tự tính toán khối lượng và lập đơn giá cho khối lượng họ đề xuất. Tại Hoa kỳ ưu tiên lựa chọn loại hợp đồng giá trọn gói và đơn giá cố định. Do vậy vai trò tham gia tích cực của các đơn vị tư vấn trong việc đo bóc khối lượng, đánh giá hồ sơ dự thầu đặc biệt ở các dự án sử dụng vốn nhà nước là quan trọng và cần thiết. Nhìn chung, việc quản lý có đặc điểm tương tự với Anh quốc. Tuy nhiên tại Hoa kỳ được khuyến khích sử dụng các mẫu hợp đồng chuẩn của GSA, AIA.

### ***2.2.3. Canada, Úc, Singapore***

Một số đặc điểm chung của các nước này thể hiện như sau:

- *Về lập và quản lý hệ thống định mức xây dựng:* Ở các nước này, Nhà nước không ban hành hệ thống định mức xây dựng. Hệ thống định mức này được các Công ty tư vấn xây dựng có danh tiếng biên soạn, cung cấp và dùng chung cho xã hội.

- *Về lập, quản lý nguồn dữ liệu giá xây dựng và phương pháp định giá xây dựng:* tương tự như ở Anh quốc, nguồn dữ liệu về giá cả thị trường xây dựng (công trình, công tác xây dựng; giá vật liệu, nhân công, máy thi công...), chỉ số giá xây dựng... tương đối phong phú và cũng được xã hội hóa do các Hiệp hội nghề nghiệp, đơn vị tư vấn thực hiện và công bố, được sử dụng chung cho cả xã hội.

- *Về quản lý, không chế giá xây dựng*: tại các nước này, nhiều phương pháp tiêu chuẩn đo bóc khối lượng xây dựng được phát triển để sử dụng phù hợp với các loại dự án, công trình, công tác xây dựng khác nhau. Các phương pháp này do các hiệp hội nghề nghiệp, đơn vị tư vấn công bố để xã hội vận dụng...

### **3. Kinh nghiệm minh bạch hóa hệ thống thông tin về thị trường xây dựng**

- Tại Liên bang Nga, luật về quy hoạch và xây dựng đô thị Liên bang Nga năm 2004 có quy định tương đối chi tiết về vấn đề này, với một chương có 07 Điều về cung cấp và quản lý dữ liệu thông tin các hoạt động xây dựng. Trong đó có 01 Điều với 07 khoản quy định riêng là thông tin của nhà nước về hệ thống định giá trong xây dựng. Theo quy định, hệ thống thông tin của nhà nước về định giá trong xây dựng gồm các thông tin sau: các quyết định ban hành định mức dự toán xây dựng, hệ thống định mức dự toán được phê duyệt, ban hành; các định mức giá xây dựng tổng hợp; các phương pháp xác định giá dự toán xây dựng từ các thành phần đến tổng hợp (vật liệu, nhân công, máy thi công, đơn giá xây dựng, dự toán xây dựng...); các công bố về giá xây dựng; dữ liệu về những nhà cung cấp thông tin giá xây dựng; các thông tin khác. Mặt khác, luật có nhiều quy định chi tiết về xây dựng hệ thống thông tin, cung cấp, lưu trữ, quản lý, giám sát, khai thác hệ thống thông tin của nhà nước về định giá trong xây dựng, các quy định về trách nhiệm hướng dẫn luật của cơ quan quản lý nhà nước.

- Luật xây dựng ở các nước đều có quy định tương đối chi tiết về trách nhiệm pháp luật và chế tài xử phạt vi phạm hành chính đối với từng lĩnh vực, nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của luật. Đây cũng là điểm chung trong Luật xây dựng ở các nước này để làm tăng tính minh bạch thông tin và nâng cao hiệu thực thi, tính nghiêm minh của pháp luật.

### **4. Bài học rút ra cho Việt Nam**

Từ kết quả nghiên cứu kinh nghiệm của các nước có thể rút ra một số bài học để vận dụng phù hợp với điều kiện hiện nay của Việt Nam, cụ thể như sau:

#### **4.1. Về hoàn thiện thể chế, cơ chế chính sách trong hoạt động xây dựng**

**4.1.1. Về các quy định liên quan đến chuẩn bị dự án, năng lực hoạt động xây dựng, cấp giấy phép xây dựng, quản lý vật liệu xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng, an toàn và môi trường trong xây dựng**

- *Về thẩm định dự án, thiết kế xây dựng*: cần quy định rõ trình tự, thủ tục,



thẩm định của cơ quan quản lý nhà nước phù hợp với các bước thiết kế. Mặt khác, cũng phân định rõ nội dung thẩm tra của các tổ chức tư vấn với thẩm định của cơ quan quản lý nhà nước ở các bước thiết kế xây dựng; quy định trách nhiệm của các tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực, cơ chế quản lý, giám sát của nhà nước đối với các tổ chức này khi thực hiện thẩm tra.

- *Về cấp phép xây dựng*: bổ sung quy định về điều kiện cấp phép, các trường hợp cấp phép và miễn cấp phép xây dựng, chế tài xử lý vi phạm trong cấp phép và quản lý trật tự xây dựng. Mặt khác, Luật cũng cần quy định chi tiết về điều kiện khởi công xây dựng, kiểm tra của nhà nước trong quá trình xây dựng, mức xử lý vi phạm nhằm khắc phục tình trạng tiến độ thi công công trình kéo dài, nợ đọng trong đầu tư xây dựng, tranh chấp hợp đồng giữa bên giao thầu và bên nhận thầu.

- *Về quản lý năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng*: Bổ sung các quy định chi tiết về điều kiện, thủ tục cấp chứng chỉ, phân cấp trách nhiệm về cấp và quản lý chứng chỉ của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng.

- *Về quản lý vật liệu xây dựng*: Nghiên cứu đề xuất và hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến việc quản lý sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng để nâng cao chất lượng công trình xây dựng, đảm bảo môi trường sống an toàn cho người sử dụng, đảm bảo tính bền vững và ứng phó với biến đổi khí hậu.

- *Về quản lý quy hoạch, chất lượng xây dựng, bảo vệ môi trường, an toàn trong thi công, điều kiện đưa công trình vào sử dụng*: có thể xem xét, vận dụng kinh nghiệm của Trung Quốc về việc xây dựng văn bản hướng dẫn cấp Chính phủ, Bộ Xây dựng để thực hiện luật tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong xây dựng; kinh nghiệm Nga quy định chi tiết về cấp phép sử dụng công trình từ Luật; kinh nghiệm chung của các nước khi đưa ra quy định rõ trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng, môi trường, an toàn và các lĩnh vực khác trong việc thẩm định dự án, thiết kế xây dựng.

- *Về đảm bảo tính công khai, minh bạch*: khác với Luật xây dựng của Việt Nam hiện nay, Luật của Trung Quốc, Nga và các nước khác đều có 01 chương với nhiều nội dung cụ thể quy định ngay trong Luật Xây dựng về trách nhiệm tuân thủ pháp luật và chế tài xử phạt vi phạm hành chính đối với các chủ thể khi tham gia hoạt động xây dựng. Đây là điểm chung trong luật xây dựng của các nước góp

phần đảm bảo tính minh bạch và nghiêm minh của luật, là kinh nghiệm tốt để chúng ta tham khảo, vận dụng vào bổ sung, hoàn thiện luật xây dựng ở Việt Nam trong thời gian tới.

- Về công tác kiểm tra, giám sát: vận dụng kinh nghiệm của Nga trong xây dựng, về vấn đề này, luật xây dựng cần kết cấu một chương quy định cụ thể về quản lý hoạt động thanh tra, kiểm tra, giám sát trong hoạt động xây dựng.

#### ***4.1.2. Quản lý chi phí, giá xây dựng***

- Kinh nghiệm chung ở các nước có quá trình chuyển đổi từ nền kinh tế kế hoạch sang kinh tế thị trường cũng như một số nước phát triển, việc Nhà nước ban hành thống nhất cơ chế chính sách về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, định giá xây dựng trước khi đấu thầu đối với các dự án có sử dụng vốn nhà nước là không thể thiếu và cần được quy định chi tiết và thống nhất. Trong đó cần chú trọng nghiên cứu, vận dụng kinh nghiệm của Nga ban hành khung pháp lý về yêu cầu, nguyên tắc, thẩm quyền trong quản lý giá và định mức xây dựng; về ban hành và quản lý việc vận dụng hệ thống định mức xây dựng, chỉ tiêu kinh tế-kỹ thuật, quản lý thông tin dữ liệu về giá xây dựng đối với dự án sử dụng vốn nhà nước.

- Mặt khác, quy định pháp luật về phương pháp đo bóc khối lượng công tác xây dựng, phương pháp xác định dự toán xây dựng, cơ chế kiểm soát chi phí xây dựng và các quy định có liên quan đến quản lý chất lượng, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật đối với sản phẩm xây dựng... của các nước nói chung, của Trung Quốc nói riêng là các nội dung cần thiết được nghiên cứu, vận dụng bổ sung, hoàn thiện vào hệ thống văn bản pháp luật quản lý của nhà nước về chi phí, giá xây dựng ở nước ta trong thời gian tới.

- Một kinh nghiệm chung rút ra được từ các nước và cần thiết vận dụng vào Việt Nam là đặc biệt chú trọng xây dựng khung pháp lý về lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng và coi đây là khâu rất quan trọng để quản lý thị trường xây dựng phát triển, phù hợp với quy luật cung cầu, giá cả, cạnh tranh trên thị trường xây dựng. Về cơ bản cần căn cứ vào hệ thống tiêu chuẩn kinh tế-kỹ thuật tổng hợp để đánh giá lựa chọn nhà thầu xây dựng trúng thầu, đối với các gói thầu sử dụng vốn nhà nước ưu tiên áp dụng hình thức hợp đồng trọn gói và đơn giá cố định. Mặt khác cũng cần xem xét, vận dụng một số quy định của Trung Quốc như: quy định về xác định giá thành thấp nhất để chống phá giá trong đấu thầu, quy định cấm chia công trình thành nhiều gói thầu khi tổ chức lựa chọn nhà thầu thi

công xây dựng nhằm đẩy nhanh tiến độ thi công, đảm bảo chất lượng xây dựng, tạo thuận lợi khi định giá xây dựng trước khi đấu thầu; quy định về lựa chọn nhà thầu xây dựng trong Luật xây dựng...

- Các quy định hiện hành của pháp luật nước ta về quản lý hợp đồng xây dựng nói chung và quản lý giá xây dựng trong thực hiện hợp đồng xây dựng nói riêng về cơ bản là tương đối chi tiết, phù hợp với thông lệ chung của các nước. Tuy nhiên để đáp ứng tính chất đa dạng của sản phẩm xây dựng và điều kiện thực hiện của các hoạt động xây dựng chúng ta cũng cần xem xét vận dụng kinh nghiệm các nước trong việc hoàn thiện các quy định để thống nhất, phù hợp với quy định chung của pháp luật dân sự, thương mại... Từng bước khuyến khích các tổ chức tư vấn công bố các hợp đồng với các điều kiện thực hiện thực tế khác nhau để phục vụ xã hội tham khảo vận dụng nhưng bảo đảm không trái với quy định liên quan của pháp luật, các mẫu hợp đồng quốc tế và điều kiện để áp dụng phù hợp với nước ta...

#### **4.2. Tăng cường vai trò các chủ thể xã hội, khu vực kinh tế tham gia vào việc thúc đẩy sự phát triển của thị trường xây dựng**

Về vai trò của các chủ thể xã hội, các khu vực kinh tế trong việc thúc đẩy sự phát triển của thị trường xây dựng: chúng ta có thể xem xét, vận dụng kinh nghiệm của các nước, đặc biệt ở các nước thực hiện chuyển đổi từ nền kinh tế kế hoạch sang nền kinh tế thị trường để hoàn thiện cơ chế, chính sách; khuyến khích sự tham gia rộng rãi của các tổ chức tư vấn, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật vào các hoạt động tư vấn xây dựng, lập định mức, giá xây dựng, thẩm tra thiết kế, dự toán xây dựng, xác định khối lượng mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu, kiểm soát chi phí trong quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng và các hoạt động tư vấn quản lý chi phí xây dựng khác. Từng bước thực hiện lộ trình cho phép các tổ chức tư vấn có năng lực, uy tín tham gia vào xây dựng, công bố định mức, giá xây dựng từ số liệu thực tế của các công tác, công trình, dự án để phục vụ công tác quản lý của nhà nước, đồng thời để xã hội tham khảo, vận dụng. Bên cạnh đó, phải có cơ chế, chính sách quy định về quản lý, sử dụng, kiểm soát, các chế tài phù hợp xử lý vi phạm hành chính có liên quan tới các hoạt động này.

#### **4.3. Đẩy mạnh công khai, minh bạch hóa thông tin về thị trường xây dựng**

Để đẩy mạnh tính công khai, minh bạch thông tin về thị trường xây dựng, chúng ta cần xem xét, vận dụng kinh nghiệm các nước, đặc biệt kinh nghiệm của

Nga thông qua việc thiết kế trong Luật Xây dựng 01 chương quy định việc cung cấp và quản lý dữ liệu thông tin về hoạt động xây dựng, bao gồm:

- Thông tin về quy hoạch xây dựng, dự án đầu tư xây dựng, thẩm định thiết kế và cấp phép xây dựng (kể cả trong các trường hợp điều chỉnh trong quá trình xây dựng), cấp phép đưa công trình vào khai thác, sử dụng; quản lý năng lực hoạt động xây dựng của các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng.

- Thông tin về hoạt động kiểm tra, thanh tra, xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng.

- Thông tin của nhà nước về hệ thống định mức giá xây dựng, bao gồm các quyết định ban hành và áp dụng, tham khảo định mức dự toán xây dựng, chỉ tiêu kinh tế-kỹ thuật tổng hợp; hướng dẫn các phương pháp xác định giá dự toán xây dựng từ chi tiết đến tổng hợp; các công bố về giá xây dựng; dữ liệu về những nhà cung cấp thông tin giá xây dựng; các thông tin liên quan khác.

- Xây dựng các cơ chế, chính sách để khuyến khích xã hội, các tổ chức tư vấn chuyên môn có đủ năng lực, uy tín cung cấp thông tin dữ liệu thực tế về thị trường xây dựng, đặc biệt các thông tin về cung cầu của thị trường, thông tin về định mức, giá xây dựng. Mặt khác ban hành cơ chế, chính sách quản lý, giám sát việc cung cấp thông tin, dữ liệu.

## **PHẦN THỨ TƯ. NỘI DUNG ĐỀ ÁN**

### **I. QUAN ĐIỂM**

- Thị trường xây dựng là một bộ phận của hệ thống thị trường trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Phát triển thị trường xây dựng phù hợp với đường lối, chủ trương của Đảng, gắn liền với các mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế xã hội, phù hợp với điều kiện, trình độ phát triển của đất nước, ngành xây dựng trong từng giai đoạn, sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên. Cơ chế quản lý thị trường xây dựng phải tuân thủ cơ chế quản lý chung của nền kinh tế và phù hợp với cơ chế thị trường có sự định hướng của Nhà nước.

- Bình ổn, điều tiết, thúc đẩy thị trường xây dựng phát triển là nhiệm vụ chiến lược của ngành xây dựng, tạo động lực để ngành xây dựng phát triển nhanh, bền vững, đáp ứng yêu cầu về tái cơ cấu ngành xây dựng, đổi mới mô hình tăng trưởng, nâng cao chất lượng, hiệu quả, năng lực cạnh tranh của các sản phẩm ngành xây dựng.

- Phát triển thị trường xây dựng phải đảm bảo đồng bộ các yếu tố của thị trường, nhưng ưu tiên các lĩnh vực, sản phẩm có khả năng cạnh tranh tại thị trường trong nước và có khả năng hội nhập thị trường thế giới.

- Nhà nước chịu trách nhiệm trong việc tạo lập điều kiện thuận lợi cho hoạt động của các chủ thể của thị trường xây dựng. Khuyến khích các tổ chức xã hội nghề nghiệp tham gia phát triển thị trường xây dựng.

### **II. MỤC TIÊU**

#### **1. Mục tiêu đến năm 2025**

- Thị trường xây dựng phát triển ổn định, đảm bảo mức độ tăng trưởng đều trong cả giai đoạn. Một số chỉ tiêu tổng quát phấn đấu đạt được, gồm: chỉ số phát triển tổng sản phẩm của ngành Xây dựng bình quân trên 10%/năm; tốc độ tăng năng suất lao động bình quân năm của ngành Xây dựng trên 11%.

- Kiểm chế hiện tượng diễn biến bất thường “nóng, lạnh” của các thị trường thành phần và phân khúc thị trường thành phần của thị trường xây dựng.

- Từng bước khắc phục được tình trạng các dự án, công trình xây dựng sử dụng vốn nhà nước chậm tiến độ, chất lượng chưa đảm bảo; hạn chế nợ đọng, thất thoát, lãng phí góp phần nâng cao hiệu quả đầu tư.

- Đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng các loại vật liệu chủ yếu sản xuất trong nước; từng bước mở rộng thị trường xuất khẩu một số loại vật liệu xây dựng có hàm lượng giá trị gia tăng cao.

- Từng bước làm chủ thiết kế, gia công chế tạo, lắp đặt các thiết bị công nghệ phi tiêu chuẩn, kết cấu thép của các công trình xây dựng.

- Làm chủ được các công nghệ xây dựng trong thiết kế, thi công các công trình quy mô lớn, phức tạp: công trình siêu cao tầng, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình ngầm trong đô thị...

- Đảm bảo lao động xây dựng trong các công trình sử dụng vốn nhà nước đã được đào tạo nghề.

- Ứng dụng rộng rãi mô hình thông tin công trình trong quá trình lập dự án, thiết kế, thi công, quản lý thi công và vận hành khai thác công trình đối với các dự án sử dụng vốn nhà nước.

- Xây dựng và thực hiện Đề án thúc đẩy chuyển đổi số trong ngành xây dựng.

## **2. Định hướng mục tiêu đến năm 2030 và các năm tiếp theo**

- Phát triển thị trường xây dựng ổn định, lành mạnh có cấu trúc hoàn chỉnh và đồng bộ; đa dạng hóa các sản phẩm, dịch vụ, bảo đảm thị trường xây dựng hoạt động hiệu quả và trở thành thị trường quan trọng, kết nối thông suốt với các thị trường khác của nền kinh tế.

- Phát triển thị trường xây dựng đa dạng về chủng loại sản phẩm, các sản phẩm có cơ cấu hợp lý, chất lượng cao, sức cạnh tranh tốt, các sản phẩm có hàm lượng công nghệ cao, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu; tăng về quy mô, danh mục các sản phẩm thông minh.

## **III. GIẢI PHÁP BÌNH ỔN, ĐIỀU TIẾT VÀ THỨC ĐẨY THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN**

### **1. Các giải pháp điều tiết, thúc đẩy thị trường xây dựng phát triển**

#### ***1.1. Một số giải pháp đến năm 2025***

*1.1.1. Hoàn thiện thể chế, cơ chế chính sách nhằm tạo lập khung khổ pháp lý để thị trường xây dựng phát triển ổn định, lành mạnh*

*a) Hoàn thiện hệ thống pháp luật về đầu tư xây dựng để khắc phục những bất cập*

*của quá trình tạo lập sản phẩm chủ yếu của thị trường xây dựng - công trình xây dựng*

- Đối với Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã sửa đổi, bổ sung tại Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng số 62/2014/QH14 ngày 17/06/2020, theo hướng sau:

+ Sửa đổi, bổ sung các quy định nhằm cải cách, đơn giản hóa thủ tục hành chính, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực xây dựng; bãi bỏ, đơn giản hóa điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc lĩnh vực xây dựng; hoàn thiện chính sách, pháp luật về xây dựng bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất với pháp luật có liên quan.

+ Khắc phục những vướng mắc, hạn chế, bất cập trong quá trình thi hành luật; trong đó tập trung làm rõ phạm vi thẩm quyền của cơ quan quản lý nhà nước và các chủ thể khác có liên quan; sửa đổi, bổ sung các quy định về chất lượng công trình, an toàn công trình, cấp phép xây dựng, mô hình tổ chức quản lý dự án; quy định, hướng dẫn áp dụng tiêu chuẩn, định mức kinh tế - kỹ thuật, nhằm quản lý chặt chẽ, chống thất thoát, lãng phí vốn đầu tư công trong các dự án đầu tư xây dựng.

+ Tạo lập cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh nghiên cứu, đánh giá điều kiện thực tế tại Việt Nam để ứng dụng các phương thức thực hiện dự án tiên tiến, gắn mô hình quản lý dự án với phương thức thực hiện dự án như đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP); thực hiện dự án theo mô hình chìa khóa trao tay (Turnkey contract); thiết kế-mua sắm vật tư, thiết bị-thi công xây dựng (EPC/Engineering Procurement Construction); mô hình xây dựng tinh gọn (Lean Construction); mô hình thực hiện dự án theo phương thức tích hợp (Intergrated Project Delivery).

- Bổ sung, hoàn thiện các quy định pháp luật về xây dựng, pháp luật về đấu thầu, pháp luật về thuế liên quan đến áp dụng mô hình thông tin công trình (BIM) trong hoạt động xây dựng như: ban hành lộ trình áp dụng mô hình thông tin công trình (BIM) trong hoạt động xây dựng; hướng dẫn nộp, thẩm định dự án, thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công trên cơ sở mô hình thông tin công trình; hướng dẫn xác định và quản lý chi phí áp dụng mô hình thông tin công trình trong các dự án đầu tư xây dựng; bổ sung, hoàn thiện hướng dẫn cụ thể áp dụng mô hình thông tin công trình cho các loại hình công trình xây dựng; bổ sung quy định về ưu đãi

đối với các nhà thầu xây dựng áp dụng mô hình thông tin công trình (BIM), ứng dụng các giải pháp, công nghệ số dựa trên nền tảng BIM trong hoạt động xây dựng.

- Đối với Luật Đầu tư số 61/2020/QH14: sửa đổi bổ sung các quy định nhằm khắc phục những bất cập liên quan đến chấp thuận chủ trương đầu tư, thủ tục triển khai thực hiện dự án đầu tư.

- Đối với pháp luật đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP): triển khai và hoàn thiện, tạo lập khung khổ pháp luật chính thức về đầu tư theo hình thức đối tác công tư tại luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14 nhằm thu hút nguồn lực đầu tư của khu vực kinh tế ngoài nhà nước và nước ngoài.

- Đối với pháp luật về đất đai: sửa đổi, bổ sung những quy định có liên quan đến việc xác định giá đất, đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, chính sách bồi thường, hỗ trợ tái định cư nhằm khắc phục những bất cập liên quan đến việc chậm giải phóng mặt bằng công trình xây dựng.

*b) Hoàn thiện cơ chế chính sách phát triển vật liệu xây dựng*

- Triển khai chiến lược phát triển vật liệu xây dựng thời kỳ 2021 - 2030, định hướng đến năm 2050 tại quyết định số 1266/QĐ-TTg ngày 18/8/2020 của Thủ tướng Chính phủ theo hướng cơ chế chính sách khuyến khích, ưu đãi đối với sản xuất, tiêu thụ vật liệu xây dựng sử dụng công nghệ hiện đại, tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên, tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường, sử dụng nguyên liệu tái chế, nhiên liệu thay thế, đồng thời có những cơ chế chính sách quản lý chặt chẽ đối với sản xuất vật liệu tiêu thụ nhiều tài nguyên thiên nhiên, gây ô nhiễm môi trường.

- Xây dựng quy hoạch thăm dò, khai thác, chế biến và sử dụng các loại khoáng sản làm vật liệu xây dựng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2030 đảm bảo đáp ứng yêu cầu phát triển vật liệu xây dựng bền vững trong trung hạn và dài hạn.

- Nghiên cứu, ban hành các hàng rào kỹ thuật để bảo vệ nền sản xuất vật liệu xây dựng trong nước, nâng cao khả năng cạnh tranh của các loại vật liệu sản xuất trong nước trên cơ sở các yêu cầu phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn về môi trường, chiến lược phát triển vật liệu xây dựng, yêu cầu về bảo trì, sửa chữa, thay thế trong quá trình sử dụng.



- Nghiên cứu, đề xuất cơ chế chính sách khuyến khích sản xuất, sử dụng cát nhân tạo, cát nhiễm mặn, vật liệu không nung, vật liệu tái chế, sử dụng các loại chất thải (*tro xỉ nhà máy nhiệt điện, chất thải rắn xây dựng, rác thải*) làm vật liệu xây dựng, vật liệu san lấp các công trình giao thông, công trình hạ tầng kỹ thuật và minh bạch hóa thông tin để kiểm soát giá vật liệu xây dựng. Sớm nghiên cứu, ban hành đồng bộ các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn sử dụng cát nhân tạo, cát nhiễm mặn, vật liệu không nung, chất thải rắn xây dựng, vật liệu tái chế, các loại chất thải trong hoạt động xây dựng.

*c) Hoàn thiện cơ chế chính sách phát triển cơ khí xây dựng*

- Hoàn thiện cơ chế chính sách ưu đãi về tín dụng, lãi suất, thuế đối với việc thiết kế, chế tạo, tiêu thụ sản phẩm cơ khí xây dựng sản xuất trong nước.

- Hoàn thiện các quy định về ưu đãi trong đấu thầu để khuyến khích việc sử dụng sản phẩm cơ khí xây dựng chế tạo trong nước; cơ chế chính sách bảo vệ sản xuất cơ khí xây dựng trong nước trong bối cảnh hội nhập.

*d) Hoàn thiện bộ máy và cơ chế quản lý thị trường xây dựng*

- Sắp xếp lại bộ máy tổ chức tham gia trực tiếp điều tiết thị trường xây dựng theo hướng tinh gọn, hiệu lực, hiệu quả.

- Nâng cao năng lực tổ chức thực hiện các quy định pháp luật về thị trường xây dựng; thực hiện việc phân công, phân cấp quản lý hợp lý.

- Nghiên cứu, ban hành cơ chế đánh giá, thanh tra, giám sát của Nhà nước về kết quả thực hiện nhiệm vụ của các chủ thể tham gia trực tiếp quá trình hình thành công trình xây dựng.

*1.1.2. Phát triển doanh nghiệp ngành xây dựng*

- Hoàn thành dứt điểm quá trình cổ phần hóa, thoái vốn nhà nước tại các doanh nghiệp xây dựng.

- Hoàn thiện cơ chế chính sách khuyến khích hình thành các doanh nghiệp xây dựng đủ mạnh, có khả năng dẫn dắt thị trường trong nước, thúc đẩy xuất khẩu thi công xây lắp, tư vấn xây dựng ra thị trường nước ngoài.

- Đổi mới, phát triển và tiến tới áp dụng đầy đủ khung quản trị hiện đại, bảo đảm các doanh nghiệp hoạt động theo cơ chế thị trường và cạnh tranh bình đẳng.

- Xây dựng các cơ chế, chính sách, quỹ tài chính, quỹ bảo hiểm nhằm hỗ trợ các tập đoàn, tổng công ty xây lắp trong nước hoạt động tại nước ngoài.

- Nghiên cứu cơ chế chính sách hỗ trợ nghiên cứu thị trường xây dựng nước ngoài, đặc biệt là các thị trường tiềm năng trong khu vực Asean.

#### *1.1.3. Phát triển nguồn nhân lực xây dựng*

- Đổi mới công tác đào tạo nghề, cán bộ kỹ thuật, quản lý gắn với nhu cầu của thị trường xây dựng, hoàn thiện chính sách thu hút lao động qua đào tạo nghề. Đẩy mạnh đào tạo nguồn nhân lực có tay nghề, chất lượng cao cho ngành xây dựng.

- Đẩy mạnh xã hội hóa đào tạo nguồn nhân lực; hoàn thiện các chính sách khuyến khích, ưu đãi, hỗ trợ trong đào tạo, phát triển nguồn nhân lực ngành xây dựng.

- Xây dựng cơ chế tiền lương và các chế độ ưu đãi đối với người lao động ngành xây dựng phù hợp với điều kiện lao động đặc thù của ngành và phù hợp với thị trường.

#### *1.1.4. Phát triển khoa học công nghệ xây dựng*

- Xây dựng, ban hành cơ chế khuyến khích nghiên cứu, ứng dụng công nghệ mới, hiện đại, tiên tiến trong thi công xây lắp, tư vấn xây dựng, quy hoạch xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng đáp ứng yêu cầu bền vững, hạ giá thành sản phẩm, bảo vệ môi trường, sử dụng năng lượng tiết kiệm, ứng phó với biến đổi khí hậu.

- Nghiên cứu làm chủ các công nghệ tiên tiến trong lĩnh vực cơ khí, sản xuất vật liệu xây dựng, các công nghệ truyền thống nhằm nâng cao năng suất lao động, chất lượng sản phẩm hàng hóa, nâng cao năng lực cạnh tranh của các doanh nghiệp xây dựng.

- Nghiên cứu, hợp tác với các nước phát triển trong việc áp dụng và làm chủ các công nghệ và kỹ thuật hiện đại trong khoa học quản lý xây dựng và kinh tế xây dựng. Ứng dụng mô hình thông tin công trình BIM (Building - information - Modeling), chuyển đổi số ngành xây dựng.

- Đẩy mạnh hợp tác và trao đổi thông tin, chia sẻ kinh nghiệm, giới thiệu sản phẩm với các đối tác nước ngoài.

### *1.1.5. Phát triển hệ thống thông tin của thị trường xây dựng*

- Xây dựng mô hình quản lý hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu toàn bộ thị trường bảo đảm tính thống nhất, đủ độ tin cậy làm cơ sở cho hoạch định chính sách, quản lý thị trường xây dựng.

- Thực hiện cung cấp thông tin, quản lý thông tin của các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng, thị trường xây dựng bảo đảm công khai, minh bạch, lành mạnh, chuyên nghiệp.

- Xây dựng và hoàn thiện hệ thống phần mềm ứng dụng để quản lý hệ thống cơ sở dữ liệu chủ yếu về: nguồn nhân lực ngành xây dựng; các doanh nghiệp ngành xây dựng (bao gồm cả tư vấn, xây lắp, sản xuất vật liệu xây dựng...); các sản phẩm, sản phẩm khoa học công nghệ, sản phẩm ứng dụng công nghệ mới trong ngành xây dựng; giá thị trường (vật liệu, nhân công, máy thi công); tiêu chuẩn, quy chuẩn, hệ thống định mức kinh tế - kỹ thuật.... **Phát triển các công cụ phân tích, dự báo cung cầu của thị trường xây dựng làm cơ sở hoạch định chiến lược, xây dựng kế hoạch phát triển thị trường xây dựng và phát triển năng lực của các chủ thể tham gia trong thị trường xây dựng.**

- Tăng cường trách nhiệm của UBND cấp tỉnh trong việc thu thập, xử lý, thông báo thông tin về giá vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị công trình trên địa bàn; quản lý chặt chẽ tình hình biến động thị trường vật liệu xây dựng trên địa bàn.

### ***1.2. Định hướng giải pháp đến năm 2030 và các năm tiếp theo***

- Đổi mới pháp luật về đầu tư xây dựng phù hợp với cơ chế thị trường và thông lệ quốc tế về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

- Phát triển một số doanh nghiệp thi công xây lắp, tư vấn đủ mạnh để dẫn dắt thị trường trong nước và tham gia vào thị trường khu vực, trên thế giới.

- Tăng cường nghiên cứu, ứng dụng, chuyển giao các thành tựu khoa học của cuộc cách mạng công nghiệp 4.0 trong lĩnh vực xây dựng.

- Đẩy mạnh phát triển sản xuất các loại vật liệu xây dựng thay thế vật liệu nhập khẩu, vật liệu sử dụng cho các công trình tiết kiệm năng lượng, vật liệu thân thiện môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Nâng cao năng lực nghiên cứu, chế tạo các sản phẩm cơ khí xây dựng đáp ứng đủ nhu cầu của thị trường xây dựng.

- Nghiên cứu để tiến tới làm chủ các công nghệ xây dựng, thi công xây dựng các công trình có công nghệ hiện đại, yêu cầu kỹ thuật phức tạp.

## **2. Một số giải pháp bình ổn thị trường xây dựng khi một số phân khúc của thị trường có sự biến động bất thường**

Để bình ổn thị trường trong trường hợp thị trường biến động bất thường cần thực hiện kịp thời một số giải pháp giảm đầu cơ, điều chỉnh cung cầu, cụ thể như sau:

a) Điều tra, khảo sát, tìm rõ nguyên nhân biến động bất thường của thị trường, công bố công khai để các chủ thể tham gia hoạt động đầu tư xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng, sản phẩm cơ khí xây dựng có giải pháp ứng phó phù hợp.

b) Nhà nước tập trung thực hiện các giải pháp hỗ trợ về tài chính, tín dụng, ưu đãi thuế để hỗ trợ các chủ thể tham gia thị trường xây dựng.

c) Thực hiện các giải pháp can thiệp hành chính như dừng, hoãn, điều chuyển vốn đối với các dự án đầu tư sử dụng vốn công chậm giải ngân, chậm tiến độ.

d) Ban hành kịp thời các văn bản chỉ đạo của Chính phủ để xử lý những biến động bất thường của thị trường xây dựng (nếu có).

đ) Các địa phương cần triển khai những giải pháp có tính chất hành chính như: thanh tra, kiểm tra các chủ thể tham gia thị trường xây dựng; công khai các thông tin về quy hoạch kinh tế - xã hội của địa phương; ngăn chặn, xử lý kịp thời các hành vi có tính chất đầu cơ, thao túng giá.

## **PHẦN THỨ NĂM. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **1. Bộ Xây dựng**

(1) Đối với Luật xây dựng số 50/2014/QH13 đã sửa đổi, bổ sung tại Luật số 62/2014/QH14 ngày 17/06/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng: khắc phục những bất cập với các hệ thống pháp luật có liên quan; hoàn thiện các quy định để cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh trong lĩnh vực đầu tư xây dựng; khắc phục những vướng mắc, hạn chế, bất cập trong quá trình thi hành Luật.

(2) Nghiên cứu đề xuất đề đổi mới toàn diện nội dung luật xây dựng theo hướng phù hợp với mô hình quản lý dự án tiên tiến, hình thức quản lý hợp đồng và thông lệ quốc tế (hoàn thành sau năm 2025).

(3) Triển khai chiến lược phát triển vật liệu xây dựng Việt Nam giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2050 tại quyết định số 1266/QĐ-TTg ngày 18/8/2020 của Thủ tướng Chính phủ, trong đó, tích hợp chiến lược phát triển của các loại vật liệu xây dựng chủ yếu.

(4) Xây dựng quy hoạch thăm dò, khai thác, chế biến và sử dụng các loại khoáng sản làm vật liệu xây dựng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2030 (hoàn thành để trình Chính phủ trong năm 2021).

(5) Nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung nghị định 24a/2016/NĐ-CP về quản lý vật liệu xây dựng, trong đó, tập trung đề xuất cơ chế chính sách khuyến khích sản xuất, sử dụng cát nhân tạo, vật liệu không nung, vật liệu tái chế, sử dụng các loại chất thải: tro xỉ nhà máy nhiệt điện, rác thải... làm vật liệu xây dựng và minh bạch hóa thông tin để kiểm soát giá vật liệu xây dựng. Trên cơ sở đề xuất của Bộ Xây dựng, Chính phủ đã ban hành Nghị định 09/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý vật liệu xây dựng.

(6) Phối hợp với Bộ Công thương và Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước đề xuất cơ chế khuyến khích, ưu đãi việc gia công, chế tạo các loại máy xây dựng và các sản phẩm cơ khí xây dựng sản xuất trong nước.

(7) Phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư để đề xuất các quy định về ưu đãi trong đấu thầu đối với doanh nghiệp sử dụng vật liệu xây dựng và sản phẩm cơ khí xây dựng sản xuất trong nước..

(8) Xây dựng chiến lược phát triển khoa học công nghệ ngành xây dựng giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2050 (Bộ Xây dựng đã có dự thảo tháng 12/2020).

(9) Xây dựng chiến lược đào tạo, phát triển nguồn nhân lực giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2050 (hoàn thành trong năm 2020).

(10) Khẩn trương kết thúc thực hiện các Đề án đổi mới hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, chỉ tiêu, định mức kinh tế - kỹ thuật trong lĩnh vực xây dựng theo quyết định phê duyệt.

(11) Sửa đổi, bổ sung cơ chế chính sách tiền lương đầu vào của ngành xây dựng để đáp ứng yêu cầu của mặt bằng giá nhân công của thị trường (hoàn thành trong quý IV/2019).

(12) Nghiên cứu, đề xuất để ban hành quy định đánh giá mức độ hoàn thành nhiệm vụ của các chủ thể có liên quan đến quá trình quản lý dự án đầu tư xây dựng để nâng cao hiệu quả các dự án đầu tư xây dựng (đề xuất thực hiện trong năm 2021).

(13) Hoàn thành công tác cổ phần hóa và thoái vốn nhà nước trong các doanh nghiệp xây dựng do Bộ Xây dựng quản lý theo quyết định của cấp có thẩm quyền.

(14) Đề xuất cơ chế chính sách áp dụng khoa học công nghệ của cách mạng công nghiệp 4.0 trong ngành xây dựng; cụ thể: xây dựng Đề án thúc đẩy chuyển đổi số trong ngành xây dựng (hoàn thành trong năm 2020); ban hành cơ chế áp dụng mô hình thông tin công trình (BIM) (hoàn thành trong năm 2021).

(15) Chủ trì, phối hợp với các Bộ ngành, địa phương để xây dựng và tổ chức quản lý, vận hành hệ thống thông tin của thị trường xây dựng.

(16) Chủ trì, phối hợp với các Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Công thương, Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước, Bộ Ngoại giao đề xuất cơ chế chính sách hỗ trợ các doanh nghiệp trong nước để phát triển thị trường xây dựng ở nước ngoài, trong đó tập trung giải pháp để hỗ trợ tìm kiếm thị trường xây dựng ở nước ngoài.

(17) Theo dõi, tổng hợp tình hình theo định kỳ hoặc đột xuất để báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ về những diễn biến có tính bất thường của thị trường xây dựng để kịp thời đề xuất các giải pháp bình ổn thị trường.

## 2. Bộ Kế hoạch và Đầu tư

(1) Tham mưu hoàn thiện hệ thống quy định pháp luật về đầu tư, đề xuất cụ thể trong chương trình xây dựng văn bản quy phạm pháp luật hàng năm:

- Triển khai Luật Đầu tư số 61/2020/QH14, trong đó khắc phục những bất cập về các quy định chấp thuận chủ trương đầu tư, thủ tục triển khai thực hiện dự án đầu tư.

- Triển khai Luật Đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) số 64/2020/QH14.

(2) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành để đề xuất các quy định về ưu đãi trong đấu thầu đối với các doanh nghiệp sử dụng vật liệu xây dựng và sản phẩm cơ khí xây dựng sản xuất trong nước, vật liệu thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, vật liệu nhân tạo thay thế vật liệu khai thác tự nhiên truyền thống; ứng dụng mô hình thông tin công trình trong thiết kế, thi công xây dựng.

(3) Phối hợp với Bộ Xây dựng và các Bộ ngành có liên quan để đề xuất cơ chế chính sách hỗ trợ các doanh nghiệp trong nước để phát triển thị trường xây dựng ở nước ngoài.

## 3. Bộ Tài chính

(1) Hoàn thiện, bổ sung các quy định hướng dẫn về thuế, trong đó có chính sách ưu đãi nhằm thúc đẩy hoạt động gia công, chế tạo, tiêu thụ các loại máy xây dựng và các sản phẩm cơ khí xây dựng được sản xuất trong nước, vật liệu thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, vật liệu nhân tạo thay thế vật liệu khai thác tự nhiên truyền thống; ứng dụng mô hình thông tin công trình trong thiết kế, thi công xây dựng.

(2) Hoàn thiện, bổ sung các quy định hướng dẫn về thuế để hỗ trợ các doanh nghiệp trong nước khi tham gia vào thị trường xây dựng ở nước ngoài.

## 4. Bộ Công thương

(1) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành để đề xuất cơ chế chính sách thúc đẩy phát triển cơ khí trong nước; trong đó có chính sách khuyến khích, ưu đãi việc gia công, chế tạo các loại máy xây dựng và sản phẩm cơ khí xây dựng sản xuất trong nước.

(2) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành để đề xuất cơ chế chính sách hỗ trợ các doanh nghiệp trong nước tham gia thị trường nước ngoài, trong đó có các doanh nghiệp xây dựng.

## **5. Bộ Lao động Thương binh và Xã hội**

Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính nghiên cứu, đề xuất sửa đổi, bổ sung cơ chế chính sách xã hội hóa để đẩy mạnh xã hội hóa, phát triển đầu tư trong lĩnh vực giáo dục nghề nghiệp.

## **6. Bộ Khoa học và Công nghệ**

(1) Ban hành cơ chế, chính sách hỗ trợ nghiên cứu phát triển, nghiên cứu chuyển giao công nghệ, ứng dụng khoa học công nghệ trong dự án đầu tư xây dựng; khuyến khích doanh nghiệp ứng dụng khoa học và phát triển công nghệ để đổi mới, nâng cao trình độ công nghệ, nâng cao năng suất, chất lượng, sức cạnh tranh của sản phẩm, dịch vụ xây dựng.

(2) Chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành có liên quan thẩm định và công bố TCVN liên quan đến thị trường xây dựng; thẩm định QCVN có liên quan đến thị trường xây dựng để bảo vệ sản xuất trong nước phù hợp với các cam kết quốc tế.

## **7. Bộ Tài nguyên và Môi trường**

- Chủ trì tham mưu hoàn thiện hệ thống quy định pháp luật về đất đai, tài nguyên, môi trường và đề xuất cụ thể trong chương trình xây dựng văn bản pháp luật hàng năm.

- Chủ trì xây dựng luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật Đất đai năm 2013 (hoàn thành để trình Quốc hội khóa XIV xem xét, thông qua). Trong đó, chú trọng sửa đổi các quy định liên quan đến đất đô thị, đất ở; việc xác định giá đất, đấu giá quyền sử dụng, đấu thầu dự án có sử dụng đất, chính sách bồi thường, hỗ trợ tái định cư nhằm khắc phục những bất cập liên quan đến việc chậm giải phóng mặt bằng công trình xây dựng.

## **8. Ngân hàng Nhà nước**

(1) Chủ trì phối hợp với các Bộ, ngành để đề xuất cơ chế khuyến khích, ưu đãi về tín dụng, lãi suất cho phát triển gia công, chế tạo các loại máy xây dựng và các sản phẩm cơ khí xây dựng sản xuất trong nước phù hợp với quyết định số 319/QĐ-TTg ngày 15/3/2018 phê duyệt Chiến lược phát triển ngành cơ khí Việt Nam đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2030.

(2) Phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan để hoàn thiện cơ chế chính sách hỗ trợ các doanh nghiệp trong nước để phát triển thị trường xây dựng nước ngoài.



**9. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương**

(1) Thực hiện hiệu quả công tác quản lý nhà nước về xây dựng trên địa bàn.

(2) Tổ chức thu thập, cung cấp thông tin của thị trường xây dựng trên địa bàn để phục vụ xây dựng hệ thống thông tin thị trường xây dựng.

(3) Theo dõi, tổng hợp diễn biến thị trường xây dựng trên địa bàn, phát hiện những diễn biến có tính bất thường để kịp thời đề xuất các giải pháp bình ổn thị trường xây dựng. Quản lý chặt chẽ tài nguyên trong sản xuất vật liệu xây dựng.

## KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ CỦA DỰ ÁN

### 1. Kết luận của dự án

Kết quả thực hiện dự án đã đạt được mục tiêu đề ra, các đề xuất quan trọng của dự án đã được đưa vào nội dung của “*Đề án đánh giá sự phát triển thị trường xây dựng, các yếu tố cơ bản tạo ra sự biến động của thị trường, dự báo xu hướng phát triển và đề xuất các giải pháp bình ổn, điều tiết và thúc đẩy sự phát triển của thị trường xây dựng*”. Bản Đề án này đã hoàn thành việc lấy ý kiến các Bộ ngành có liên quan và đã được Bộ trưởng Bộ Xây dựng ký trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại tờ trình số 70/TTr-BXD ngày 20/12/2019.

### 2. Kiến nghị

Thị trường xây dựng có vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy tăng trưởng của nền kinh tế, tạo lập hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại đáp ứng yêu cầu phát triển của đất nước. Sự phát triển ổn định của thị trường là yêu cầu đặt ra đối với các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng ở trung ương và địa phương. Trong bối cảnh cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư đang diễn ra mạnh mẽ, quá trình chuyển đổi số đang diễn ra nhanh chóng, với mục tiêu hoàn thành việc xây dựng Chính phủ số, xã hội số, kinh tế số thì cơ sở dữ liệu về thị trường xây dựng là rất quan trọng, kết hợp với các công nghệ số sẽ đưa ra được những đánh giá và dự báo thị trường một cách kịp thời, phục vụ hiệu quả công tác quản lý nhà nước ngành xây dựng. Vì vậy, nhóm nghiên cứu đề xuất Bộ Xây dựng cho phép nghiên cứu cơ chế, chính sách về tạo lập, quản lý cơ sở dữ liệu về thị trường xây dựng; nghiên cứu các chỉ tiêu mang tính chất chỉ báo và áp dụng các công nghệ số phục vụ để kịp thời đánh giá, dự báo sự biến động của thị trường xây dựng.

**TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Quốc Hội (2013), Luật Đất đai số 45/2013/QH13
2. Quốc Hội (2014), Luật Xây dựng số 50/2014/QH13
3. Quốc Hội (2014), Luật Đầu tư số 67/2014/QH13
4. Quốc Hội (2017), Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14
5. Quốc Hội (2019), Luật Đầu tư công số 39/2019/QH13
6. Quốc Hội (2020), Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng
7. Chính phủ Việt Nam (2016), Nghị quyết số 63/NQ-CP ngày 22/7/2016 về Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết của Quốc hội về Kế hoạch phát triển kinh tế xã hội 5 năm 2016-2020.
8. Australia (2011), Luật Xây dựng.
9. Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa (1997), Luật Xây dựng.
10. Cộng hòa Liên bang Nga (2004), Luật Quy hoạch và Xây dựng.
11. Đại Hàn Dân Quốc (2009), Luật Xây dựng.
12. Singapore (1999), Luật Kiểm soát Xây dựng.
13. Sweden (2010), Luật Quy hoạch và Xây dựng.
14. Thủ tướng Chính phủ (2010), Quyết định số 567/QĐ-TTg ngày 28/4/2010 về chương trình phát triển vật liệu xây không nung (VLXKN) đến năm 2020.
15. Thủ tướng Chính phủ (2014), Quyết định số 1469/QĐ-TTg ngày 22/8/2014 phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển vật liệu xây dựng Việt Nam đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030.
16. Thủ tướng Chính phủ (2017), Quyết định số 452/QĐ-TTg ngày 12/4/2017 phê duyệt Đề án đẩy mạnh xử lý, sử dụng tro, xỉ, thạch cao của các nhà máy nhiệt điện hóa chất, phân bón làm nguyên liệu sản xuất vật liệu xây dựng và trong công trình xây dựng, Hà Nội.
17. Thủ tướng Chính phủ (2020), Quyết định số 1266/QĐ-TTg ngày 18/8/2020 phê duyệt Chiến lược phát triển VLXD Việt Nam giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2050

18. Bộ Khoa học và Công nghệ (2015), Thông tư số 23/2015/TT-BKHCN ngày 13/11/2015 về quy định việc nhập khẩu máy móc, thiết bị, dây chuyền công nghệ đã qua sử dụng.
19. Bộ Nội vụ (2018), Hội thảo “Đề án tổng thể sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã từ nay đến năm 2021”, Hà Nội.
20. Bộ Xây dựng (2004), Thông tư số 02/2004/TT-BXD ngày 22/4/2004 hướng dẫn tính bổ sung chi phí xây dựng công trình do giá thép xây dựng tăng đột biến.
21. Bộ Xây dựng (2008), Thông tư 09/2008/TT-BXD ngày 17/4/2008 hướng dẫn điều chỉnh giá và hợp đồng xây dựng do biến động giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng.
22. Bộ xây dựng (2019), Báo cáo Tổng hợp kinh nghiệm Quốc tế về một số vấn đề được quy định trong dự thảo Luật Xây dựng sửa đổi, Hà Nội
23. Bộ xây dựng (2019), Báo cáo kết quả nghiên cứu xây dựng Chiến lược phát triển VLXD Việt Nam giai đoạn 2021-2030, định hướng đến năm 2050
24. Bảo Việt Securities (2018), Báo cáo ngành thép 2018.
25. FPT Securities (2017), Báo cáo ngành thép 2017.
26. Tổng Cục thống kê (2015), Niên Giám thống kê.
27. Tổng Cục thống kê (2016), Niên Giám thống kê.
28. Tổng Cục thống kê (2017), Niên Giám thống kê.
29. Tổng Cục thống kê (2018), Niên Giám thống kê.
30. Tổng Cục thống kê (2019), Niên Giám thống kê.
31. Tổng Cục thống kê (2020), Niên Giám thống kê.
32. Trung tâm Bồi dưỡng đại biểu dân cử Quốc hội Việt Nam (2014), Kinh nghiệm một số nước trên Thế giới về kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng cơ bản; Hà nội
33. Trang thông tin điện tử Xi măng Việt Nam (2014), Báo cáo Ngành xi măng Việt Nam năm 2014.
34. Trang thông tin điện tử Xi măng Việt Nam (2014), Báo cáo Ngành xi măng Việt Nam năm 2015.
35. Trang thông tin điện tử Xi măng Việt Nam (2014), Báo cáo Ngành xi măng

Việt Nam năm 2016.

36. Trang thông tin điện tử Xi măng Việt Nam (2014), Báo cáo Ngành xi măng Việt Nam năm 2017.

37. Viện Kinh tế xây dựng (2019), Báo cáo đánh giá tình hình thị trường vật liệu xây dựng, nhân công xây dựng và thị trường máy và thiết bị thi công xây dựng năm 2019.

38. Viện Kinh tế xây dựng (2019), Báo cáo đánh giá thị trường dịch vụ tư vấn xây dựng năm 2019.

39. Viện Kinh tế xây dựng (2020), Báo cáo đánh giá tình hình thị trường vật liệu xây dựng, nhân công xây dựng và thị trường máy và thiết bị thi công xây dựng năm 2020.

40. Viện Kinh tế xây dựng (2020), Báo cáo đánh giá thị trường dịch vụ tư vấn xây dựng năm 2020.

41. Viện Kinh tế xây dựng (2006), Đề án đổi mới cơ chế quản lý kinh tế trong đầu tư xây dựng công trình; Hà Nội

42. Vietcombank Securities (2016), Báo cáo triển vọng ngành thép năm 2017.

43. Đinh Việt Bách (2017), tái cấu trúc mạng lưới tổ chức khoa học và công nghệ công lập, Bộ KH&CN, Hà Nội

44. Nguyễn Văn Chơn (2001), Quản lý nhà nước về kinh tế và quản lý kinh doanh của doanh nghiệp, Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật, Hà Nội

45. Nguyễn Kim Chung (2017), Thấy gì từ kinh nghiệm quản lý đầu tư công tại Trung Quốc và Brazil, Tạp chí Tài chính Kỳ 1 tháng 4/2017, Hà Nội

46. Lưu Diên Cương (1996), Tạp chí Xây dựng đô thị và nông thôn Trung quốc. số 2-1996, Trung Quốc

47. Nguyễn Bá Cường (2018), Hoàn thiện công tác quản lý chi phí đầu tư xây dựng các dự án sử dụng vốn NSNN tại Ban quản lý dự án ĐTXD các công trình dân dụng và công nghiệp Thanh hóa, Luận văn cao học, Đại học Xây dựng Hà nội

48. Nguyễn Huy Chí (2016), Quản lý nhà nước về đầu tư xây dựng cơ bản bằng ngân sách nhà nước ở Việt Nam, Luận án Tiến sĩ quản lý công, Học viện hành chính quốc gia.

49. Nguyễn Quang Mạnh (2019), Hoàn thiện công tác quản lý chi phí đầu tư xây

dựng các dự án đầu tư xây dựng tại Công ty xăng dầu B12 Quảng Ninh, Luận văn cao học, Đại học Xây dựng Hà Nội.

50. Thanh Nga (2017), Kinh nghiệm quản lý định mức và giá xây dựng trên thế giới; Báo Xây dựng số 23/5/2017, Hà Nội

51. Nguyễn Thị Lan Phương (2018), Quản lý vốn đầu tư xây dựng cơ bản từ nguồn vốn ngân sách nhà nước ở Việt Nam, Luận án tiến sĩ, Học Viện Tài chính, Hà Nội.

52. Nguyễn Bắc Thủy (2016), Hoàn thiện công tác quản lý chi phí đầu tư xây dựng các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, Luận văn cao học, Đại học Xây dựng Hà Nội.