



BỘ XÂY DỰNG

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC**

Số: 11 /2005/QĐ-BXD

Hà Nội, ngày 15 tháng 4 năm 2005

QUYẾT ĐỊNH CỦA BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG

Về việc ban hành Định mức chi phí lập dự án và thiết kế xây dựng công trình

BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG

- Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt nam;
- Căn cứ Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 7/2/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Căn cứ Nghị định số 36/2003/NĐ-CP ngày 4/4/2003 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;
- Theo đề nghị của Viện trưởng Viện Kinh tế Xây dựng và Vụ trưởng Vụ Kinh tế Tài chính;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Ban hành kèm theo Quyết định này Định mức chi phí lập dự án và thiết kế xây dựng công trình.

Điều 2: Quyết định này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng công báo và thay thế Quyết định số 12/2001/QĐ-BXD ngày 20/7/2001 về việc ban hành Định mức chi phí thiết kế xây dựng công trình; Quyết định số 15/2001/QĐ-BXD ngày 20/7/2001 về việc ban hành Định mức chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 3: Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, các Tổng Công ty nhà nước có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Ban Kinh tế TW;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Bộ Tư pháp;
- Các Sở XD, các Sở có xây dựng chuyên ngành của các Tỉnh, TP. trực thuộc TW;
- Công báo;
- Lưu VP, Vụ PC, Vụ KTTT, Viện KTXD.

**K/T. BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG
THỨ TRƯỞNG**

đã ký

Đinh Tiến Dũng



ĐỊNH MỨC CHI PHÍ LẬP DỰ ÁN VÀ THIẾT KẾ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 11/2005/QĐ-BXD ngày 15 tháng 4
năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

PHẦN I: QUY ĐỊNH ÁP DỤNG

1. Định mức chi phí quy định trong văn bản này là căn cứ xác định chi phí cần thiết để lập báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật và thiết kế xây dựng công trình sử dụng: vốn ngân sách nhà nước, vốn ODA; vốn tín dụng do nhà nước bảo lãnh; vốn tín dụng đầu tư phát triển của nhà nước và vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước.

2. Định mức chi phí được xác định trên cơ sở các yêu cầu về nội dung và sản phẩm của các công việc nêu tại điểm 1 và phù hợp với phân loại, phân cấp công trình, bước thiết kế quy định trong Luật Xây dựng và các Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 về quản lý chất lượng công trình và Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 7/2/2005 về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Xây dựng.

3. Định mức chi phí thiết kế xây dựng công trình quy định chi phí cho công việc thiết kế của công trình có yêu cầu thiết kế 3 bước hoặc thiết kế 2 bước. Định mức chi phí thiết kế áp dụng là hạng mục công trình khi chỉ có yêu cầu thiết kế riêng hạng mục công trình hoặc hạng mục có công năng riêng, độc lập trong công trình.

4. Khuyến khích việc áp dụng định mức chi phí quy định tại văn bản này để xác định chi phí lập báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật và thiết kế xây dựng công trình của các dự án sử dụng nguồn vốn khác.

5. Đối với các dự án sử dụng các loại vốn nêu tại điểm 1, khi thuê nhà thầu tư vấn nước ngoài lập báo cáo đầu tư, dự án đầu tư và thiết kế xây dựng công trình thì chi phí thuê nhà thầu tư vấn nước ngoài được xác định bằng dự toán chi phí lập theo thông lệ quốc tế phù hợp với yêu cầu sử dụng tư vấn nước ngoài cho các công việc và phù hợp với điều kiện thực tế tại Việt nam. Chi phí để thực hiện các công việc trong liên danh giữa nhà thầu tư vấn nước ngoài với nhà thầu tư vấn trong nước hoặc nhà thầu tư vấn trong nước làm thầu phụ do các bên thoả thuận trên cơ sở khối lượng công việc và chi phí tương ứng ghi trong hợp đồng giao nhận thầu tư vấn. Người quyết định đầu tư phê duyệt dự toán chi phí thuê nhà thầu tư vấn nước ngoài thực hiện các công việc trên.

6. Định mức chi phí lập báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật và thiết kế xây dựng công trình xác định theo loại công trình. Loại công trình được quy định tại Nghị định



số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng; cụ thể như sau:

- Công trình dân dụng (*gọi tắt là DD*) gồm: nhà ở; công trình văn hoá; công trình giáo dục; công trình y tế; công trình thương nghiệp; nhà làm việc; khách sạn, nhà khách; nhà phục vụ giao thông; nhà phục vụ thông tin liên lạc; tháp thu, phát sóng viễn thông, truyền thanh, truyền hình; sân vận động; nhà thể thao; công trình thể thao dưới nước.

- Công trình công nghiệp (*gọi tắt là CN*) gồm: công trình khai thác than; quặng; công trình khai thác dầu, khí đốt; công trình công nghiệp hoá chất và hoá dầu, chế biến khí; công trình kho xăng, dầu, khí hoá lỏng, tuyến ống dẫn khí, dầu; công trình luyện kim; công trình cơ khí chế tạo; công nghiệp điện tử, tin học; công trình năng lượng; công trình công nghiệp nhẹ; công trình chế biến thực phẩm; công trình công nghiệp vật liệu xây dựng.

- Công trình giao thông (*gọi tắt là GT*) gồm: đường bộ; đường sắt; cầu; hầm; công trình đường thủy; sân bay.

- Công trình thủy lợi (*gọi tắt là TL*) gồm: công trình hồ chứa; công trình đập; công trình thủy nông; công trình đê, kè.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật (*gọi tắt là HTKT*) gồm: công trình cấp, thoát nước; công trình xử lý chất thải; cáp thông tin.

7. Định mức chi phí lập báo cáo đầu tư xây dựng công trình xác định bằng tỉ lệ % (*quy định tại phần II của văn bản này*) của chi phí xây dựng và chi phí thiết bị (chưa có thuế giá trị gia tăng) trong sơ bộ tổng mức đầu tư được cơ quan có thẩm quyền thông qua và cho phép đầu tư; Định mức chi phí lập dự án đầu tư xây dựng công trình, lập báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng công trình xác định bằng tỉ lệ % (*quy định tại phần II của văn bản này*) của chi phí xây dựng và chi phí thiết bị (chưa có thuế giá trị gia tăng) trong tổng mức đầu tư của dự án, báo cáo kinh tế kỹ thuật được duyệt.

8. Định mức chi phí thiết kế xây dựng công trình được xác định bằng tỷ lệ % (*quy định tại phần III của văn bản này*) của chi phí xây dựng (chưa có thuế giá trị gia tăng) trong tổng dự toán hoặc dự toán của công trình được duyệt. Trường hợp chi phí thiết bị chiếm tỉ trọng lớn trong tổng dự toán hoặc dự toán của công trình thì định mức chi phí thiết kế được quy định cụ thể tại phần III của văn bản này.

9. Khi thương thảo để ký hợp đồng giao nhận thầu lập báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng công trình, chi phí xây dựng và chi phí thiết bị được tạm xác định để tính giá trị hợp đồng. Giá trị thanh toán của hợp đồng giao nhận thầu lập báo cáo đầu tư xây dựng công trình được tính theo chi phí xây dựng và chi phí thiết bị trong sơ bộ tổng mức đầu tư trong báo cáo đầu tư được cơ quan có thẩm quyền thông qua và cho phép đầu tư. Giá trị thanh toán của hợp đồng giao nhận thầu lập dự án đầu tư, lập báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng công trình được tính theo chi phí xây dựng và chi phí thiết bị trong tổng mức đầu tư được duyệt. Khi thương thảo để xác định giá trị hợp đồng giao nhận thầu thiết kế, chi phí xây dựng (hoặc chi phí thiết bị) được tạm xác định theo chi phí xây dựng (hoặc chi phí thiết bị)



trong tổng mức đầu tư được duyệt để tạm xác định giá trị hợp đồng. Giá trị thanh toán của hợp đồng giao nhận thầu thiết kế được tính theo chi phí xây dựng (hoặc chi phí thiết bị) trong tổng dự toán hoặc dự toán được duyệt.

10. Nội dung định mức chi phí lập báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật và thiết kế xây dựng công trình bao gồm các khoản: chi phí nhân công; chi phí khấu hao máy, thiết bị; chi phí vật liệu, văn phòng phẩm; chi phí quản lý; chi phí đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ; bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp và thu nhập chịu thuế tính trước (không bao gồm thuế giá trị gia tăng).

11. Chi phí lập báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật và thiết kế xây dựng công trình được xác định theo công thức chung dưới đây:

$$C_{tv} = C_{ct} \times N_t \times k \quad (1)$$

Trong đó:

- C_{tv} : Chi phí lập báo cáo đầu tư (hoặc dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật, thiết kế xây dựng công trình);
- C_{ct} : Chi phí xây dựng và thiết bị (khi xác định chi phí lập báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật); chi phí xây dựng (khi xác định chi phí thiết kế);
- N_t : Định mức chi phí lập báo cáo đầu tư (hoặc dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật, thiết kế xây dựng công trình);
- k : Hệ số điều chỉnh mức chi phí lập báo cáo đầu tư (hoặc dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật, thiết kế xây dựng công trình) (nếu có).

12. Định mức chi phí được điều chỉnh trong các trường hợp sau:

12.1 Đối với định mức chi phí lập dự án đầu tư, lập báo cáo kinh tế kỹ thuật:

- Dự án cải tạo, sửa chữa được điều chỉnh với hệ số: $k = 1,2$.
- Dự án mở rộng có kết nối với dây chuyền công nghệ của dự án hiện có (nếu chưa dự kiến kiến trước khi đầu tư) được điều chỉnh với hệ số: $k = 1,15$. Các dự án mở rộng khác không được điều chỉnh.

- Dự án có tổng mức đầu tư ≤ 10 tỷ đồng, xây dựng ở vùng sâu, vùng xa được điều chỉnh với hệ số: $k = 1,15$; xây dựng ở hải đảo được điều chỉnh với hệ số: $k = 1,25$. Không áp dụng quy định này đối với các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng thuộc chương trình 135 và chương trình xây dựng trung tâm cụm xã miền núi, núi cao.

12.2 Đối với định mức chi phí thiết kế xây dựng công trình:

- a) Công trình sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, mở rộng:
 - Thiết kế sửa chữa, cải tạo, nâng cấp :
 - + Trường hợp thiết kế không thay đổi kết cấu chịu lực của công trình: $k = 1,1$.
 - + Trường hợp thiết kế có thay đổi kết cấu chịu lực của công trình hoặc thiết kế cải tạo, nâng cấp dây chuyền công nghệ, bổ sung thiết bị: $k = 1,2$.



+ Trường hợp thiết kế có thay đổi kết cấu chịu lực và móng của công trình hoặc hạng mục công trình: $k=1,3$.

- Thiết kế mở rộng có tính toán kết nối với dây chuyền công nghệ của công trình hiện có: $k = 1,15$. Các trường hợp thiết kế mở rộng khác: $k = 1,0$.

b) Thiết kế xây dựng công trình có tổng mức đầu tư ≤ 10 tỷ đồng xây dựng ở vùng sâu, vùng xa được điều chỉnh với hệ số $k=1,15$; xây dựng ở hải đảo được điều chỉnh với hệ số $k=1,2$. Không áp dụng quy định này đối với các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng thuộc chương trình 135 và chương trình xây dựng trung tâm cụm xã miền núi, núi cao.

c) Khi xác định chi phí thiết kế sửa chữa, cải tạo, nâng cấp hoặc mở rộng, chi phí xây dựng là chi phí xây dựng sửa chữa, cải tạo, nâng cấp hoặc mở rộng trong tổng dự toán (hoặc dự toán) được duyệt.

12.3 Khi áp dụng hệ số điều chỉnh định mức thiết kế sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, mở rộng quy định tại phần III của văn bản này thì không áp dụng hệ số điều chỉnh định mức sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, mở rộng quy định tại điểm a mục 12.2 nêu trên.

13. Định mức chi phí thiết kế xây dựng công trình được điều chỉnh giảm theo hệ số (k) cho các trường hợp thiết kế xây dựng công trình dưới đây (không điều chỉnh giảm chi phí giám sát tác giả. Chi phí giám sát tác giả trong trường hợp này được quy định tại điểm 19 của văn bản) :

13.1. Sử dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình do cơ quan có thẩm quyền ban hành:

+ Công trình thứ nhất: $k = 0,36$

+ Công trình thứ hai trở đi: $k = 0,18$

13.2. Thiết kế công trình lặp lại trong một cụm công trình hoặc trong một dự án hoặc sử dụng lại thiết kế:

+ Công trình thứ nhất không điều chỉnh, theo đúng định mức quy định.

+ Công trình thứ hai: $k = 0,36$

+ Công trình thứ ba trở đi: $k = 0,18$

14. Định mức chi phí thiết kế các công trình san nền bằng 40% định mức chi phí thiết kế công trình cấp IV của loại công trình giao thông.

15. Khi lập báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng công trình có yêu cầu hồ sơ lập bằng hai thứ tiếng thì định mức chi phí được điều chỉnh với hệ số $k=1,2$.

16. Trường hợp không sử dụng báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật và thiết kế xây dựng công trình đã hoàn thành hoặc lập lại báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật; thiết kế lại; hoặc sửa đổi báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật; sửa đổi thiết kế; lập lại dự toán; tổng dự toán của công trình theo yêu cầu của Chủ đầu tư



(không phải do lỗi của nhà thầu tư vấn) thì Chủ đầu tư phải thanh toán chi phí để thực hiện các công việc trên. Chi phí cho công việc thiết kế đã hoàn thành nhưng không sử dụng được tính theo chi phí xây dựng (hoặc chi phí thiết bị) trong tổng mức đầu tư được duyệt. Chi phí cho công việc lập báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật đã hoàn thành nhưng không sử dụng và các công việc nêu trên do các bên thoả thuận trong hợp đồng giao nhận thầu.

17. Chủ đầu tư phải trả khoản lãi theo lãi suất của ngân hàng cho nhà thầu lập báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật và thiết kế xây dựng công trình đối với những khối lượng công việc đã hoàn thành theo hợp đồng nhưng chủ đầu tư chậm thanh toán. Việc thanh toán chi phí này do các bên thoả thuận trong hợp đồng giao nhận thầu lập báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật và thiết kế xây dựng công trình.

18. Trường hợp cần nội suy định mức chi phí lập báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật và thiết kế xây dựng công trình, áp dụng theo công thức:

$$N_i = N_b - \frac{N_b - N_a}{C_a - C_b} (C_i - C_b) \quad (2)$$

Trong đó:

- N_i : Định mức chi phí lập báo cáo đầu tư (hoặc dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật, thiết kế xây dựng công trình) theo chi phí xây dựng và thiết bị hoặc chi phí xây dựng cần tính;
- C_i : Chi phí xây dựng và thiết bị hoặc chi phí xây dựng cần tính định mức chi phí lập báo cáo đầu tư (hoặc dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật, thiết kế xây dựng công trình);
- C_a : Chi phí xây dựng và thiết bị hoặc chi phí xây dựng cận trên chi phí cần tính định mức chi phí lập báo cáo đầu tư (hoặc dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật, thiết kế xây dựng công trình);
- C_b : Chi phí xây dựng và thiết bị hoặc chi phí xây dựng cận dưới chi phí cần tính định mức chi phí lập báo cáo đầu tư (hoặc dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật, thiết kế xây dựng công trình);
- N_a : Định mức chi phí lập báo cáo đầu tư (hoặc dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật, thiết kế xây dựng công trình) tương ứng với C_a ;



- N_b : Mức chi phí lập báo cáo đầu tư (hoặc dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật, thiết kế xây dựng công trình) tương ứng với C_b .

19. Trong chi phí thiết kế kỹ thuật đối với công trình có yêu cầu thiết kế 3 bước và chi phí thiết kế bản vẽ thi công đối với công trình có yêu cầu thiết kế 2 bước tính theo định mức chi phí quy định tại phần III của văn bản này đã bao gồm 10% chi phí giám sát tác giả.

20. Chi phí thiết kế khi áp dụng hệ số điều chỉnh giảm định mức quy định tại điểm 13 được xác định theo công thức:

$$C_{tk} = C_{xd} \times N_t \times (k + 0,1) \quad (3)$$

Trong đó:

- C_{tk} : Chi phí thiết kế công trình (hoặc hạng mục công trình);
- C_{xd} : Chi phí xây dựng;
- N_t : Định mức chi phí thiết kế quy định tại phần III của văn bản này;
- k : Hệ số điều chỉnh giảm định mức chi phí thiết kế (nếu có).
- $0,1$: Định mức chi phí giám sát tác giả (10%).

21. Trường hợp thời gian giám sát tác giả bị kéo dài so với quy định thì Chủ đầu tư phải xác định nguyên nhân của việc kéo dài thời gian giám sát tác giả và trách nhiệm của các bên có liên quan. Nếu việc kéo dài thời gian giám sát tác giả không do nhà thầu thiết kế gây ra thì Chủ đầu tư cùng với nhà thầu thiết kế thống nhất tính bổ sung phần chi phí tăng thêm này bằng dự toán và chịu trách nhiệm về việc tính bổ sung chi phí này.

22. Việc lựa chọn chủng loại, chất lượng của vật tư, thiết bị sử dụng vào công trình trong quá trình thiết kế do Chủ đầu tư quyết định. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình.

23. Định mức chi phí lập báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật và thiết kế xây dựng công trình chưa quy định chi phí để thực hiện các công việc sau:

- Khảo sát xây dựng phục vụ thiết kế;
- Đo đạc, đánh giá hiện trạng công trình phục vụ thiết kế sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, mở rộng;
- Thiết kế di dời; thiết kế phá dỡ công trình xây dựng;
- Thiết kế chế tạo thiết bị;
- Tham gia chạy thử và hiệu chỉnh thiết bị;
- Đưa tim, mốc thiết kế công trình ra thực địa;
- Mô tả địa chất trong quá trình xây dựng công trình nguồn thủy điện;
- Mua bản quyền trí tuệ thiết kế;



- Làm mô hình công trình;
- Đánh giá tác động môi trường; nghiên cứu vi phân vùng động đất; lập báo cáo đánh giá khoáng sản trong khu vực ảnh hưởng của công trình;
- Các công việc thiết kế khác.

Chi phí để thực hiện các công việc nêu trên được xác định theo các văn bản hướng dẫn tương ứng hoặc bằng dự toán do Chủ đầu tư quyết định. Trường hợp dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước do Người quyết định đầu tư quyết định. Nội dung dự toán chi phí như hướng dẫn trong phụ lục kèm theo văn bản này.

24. Trường hợp lập báo cáo đầu tư, dự án đầu tư và thiết kế xây dựng công trình có đặc thù riêng, khi áp dụng định mức chi phí theo quy định của văn bản này không phù hợp và dự án có chi phí xây dựng và thiết bị (đối với công việc lập báo cáo đầu tư, dự án đầu tư); chi phí xây dựng (đối với công việc thiết kế) ngoài quy định tại văn bản này thì Chủ đầu tư báo cáo Bộ quản lý ngành hoặc Sở xây dựng nơi xây dựng công trình để thỏa thuận với Bộ Xây dựng xác định định mức chi phí cho phù hợp.

25. Căn cứ yêu cầu cụ thể về tiến độ, về kỹ nghệ thuật của công trình, về nội dung của công việc lập báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật và thiết kế xây dựng công trình (hoặc khi lập dự án, thiết kế có sử dụng giải pháp công nghệ mới góp phần rút ngắn thời gian thi công xây dựng, tăng hiệu quả sử dụng công trình hoặc khi sử dụng tiêu chuẩn thiết kế của nước ngoài), Chủ đầu tư cùng với nhà thầu tư vấn lập dự án hoặc nhà thầu thiết kế xây dựng công trình có thể thương thảo để điều chỉnh giá trị của hợp đồng giao nhận thầu lập dự án hoặc thiết kế xây dựng công trình (tăng hoặc giảm), nhưng mức điều chỉnh tăng không vượt quá 20% giá trị tính theo định mức chi phí quy định tại văn bản này. Chủ đầu tư tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về giá trị điều chỉnh của hợp đồng giao nhận thầu các công việc nêu trên.

26. Việc chuyển tiếp sang áp dụng định mức chi phí quy định tại văn bản này thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.