BỘ XÂY DỰNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
_____	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 1041/QĐ-BXD	_____
	Hà Nội, ngày 26 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Công bố Hướng dẫn xác định khối lượng công trình

BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 206/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 33/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng và Viện trưởng Viện Kinh tế Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công bố Hướng dẫn xác định khối lượng công trình kèm theo Quyết định này.*

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2026.

Điều 3. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến xác định chi phí đầu tư xây dựng tham khảo hướng dẫn này để xác định khối lượng xây dựng công trình./.

Nơi nhận:	**KT. BỘ TRƯỞNG**
- Bộ trưởng (để b/c);	**THỨ TRƯỞNG**
- Văn phòng Quốc hội;	
- Hội đồng Dân tộc, các Ủy ban của Quốc hội;	**Đã ký**
- Văn phòng Chủ tịch nước;	
- Văn phòng Chính phủ;	**Bùi Xuân Dũng**
- Cơ quan TW của các đoàn thể;	
- Các Bộ, cơ quan ngang bộ;	
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;	
- Tòa án nhân dân tối cao;	
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;	
- Các Sở Xây dựng, các Sở có công trình xây dựng chuyên ngành;	
- Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng;	
- Các đơn vị thuộc, trực thuộc Bộ Xây dựng;	
- Lưu: VT, Cục KTQLĐTXD, Viện KTXD.	

HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH KHỐI LƯỢNG CÔNG TRÌNH

(Kèm theo Quyết định số 1041/QĐ-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

I. NGUYÊN TẮC XÁC ĐỊNH KHỐI LƯỢNG

1. Khối lượng phục vụ xác định chi phí đầu tư xây dựng được xác định phù hợp với mức độ chi tiết của hồ sơ dự án, hồ sơ thiết kế và yêu cầu xác định chi phí tương ứng từng giai đoạn đầu tư xây dựng.

Các căn cứ để xác định khối lượng bao gồm hồ sơ dự án, hồ sơ thiết kế xây dựng, chỉ dẫn kỹ thuật, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật áp dụng, mô hình thông tin công trình (BIM), dữ liệu từ phần mềm, công cụ số và các tài liệu khác có liên quan.

2. Loại khối lượng, mức độ chi tiết và đơn vị tính được lựa chọn phải phù hợp với loại thiết kế, giai đoạn hình thành chi phí đầu tư xây dựng và yêu cầu xác định chi phí của dự án.

4. Mỗi khối lượng chỉ được xác định một lần. Trường hợp có sự giao thoa giữa các bộ phận công trình, hệ thống kỹ thuật hoặc phạm vi công việc khác nhau thì phải xác định rõ phạm vi tính toán để tránh trùng lặp.

6. Kết quả xác định khối lượng phải thể hiện rõ loại khối lượng cần xác định (theo quy mô công trình; theo hệ thống kỹ thuật, theo dây chuyền công nghệ; theo bộ phận, đơn vị kết cấu công trình; theo nhóm công tác xây dựng, công tác xây dựng;...); căn cứ, nguồn dữ liệu và phương pháp xác định để phục vụ công tác kiểm tra, rà soát, cập nhật và xác định chi phí đầu tư xây dựng.

II. XÁC ĐỊNH KHỐI LƯỢNG THEO GIAI ĐOẠN HÌNH THÀNH CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

1. Xác định khối lượng để lập sơ bộ tổng mức đầu tư

a) Khối lượng để lập sơ bộ tổng mức đầu tư được xác định trên cơ sở hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, phương án thiết kế sơ bộ, phương án công nghệ dự kiến, quy mô đầu tư, công suất hoặc năng lực phục vụ và các yêu cầu khác của dự án.

b) Khối lượng ở giai đoạn này có thể được xác định theo một hoặc một số loại khối lượng sau: Diện tích, khối tích xây dựng; chiều dài tuyến, quy mô mạng lưới hoặc phạm vi phục vụ; quy mô công suất hoặc năng lực phục vụ của

công trình; nhóm công tác xây dựng; bộ phận, đơn vị kết cấu công trình; hệ thống kỹ thuật; dây chuyền công nghệ; số lượng công trình hoặc hạng mục công trình; loại khối lượng khác của dự án.

2. Xác định khối lượng để lập tổng mức đầu tư xây dựng

a) Khối lượng để lập tổng mức đầu tư xây dựng được xác định trên cơ sở hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi, phương án thiết kế, phương án công nghệ dự kiến, quy mô đầu tư, công suất hoặc năng lực phục vụ và một số yêu cầu khác của dự án.

b) Trường hợp chưa đủ cơ sở xác định khối lượng như tại điểm a, có thể sử dụng dữ liệu của công trình tương tự hoặc các thông số đặc trưng của công trình để xác định khối lượng phục vụ xác định chi phí.

c) Khối lượng ở giai đoạn này được xác định phù hợp với việc xác định chi phí theo loại thiết kế được lựa chọn ở giai đoạn lập báo cáo nghiên cứu khả thi (gồm thiết kế cơ sở, thiết kế FEED, thiết kế kỹ thuật). Có thể được xác định theo một hoặc một số loại khối lượng sau: Diện tích, khối tích xây dựng; chiều dài tuyến; quy mô công suất hoặc năng lực phục vụ; nhóm công tác xây dựng; công tác xây dựng; bộ phận, đơn vị kết cấu công trình; hệ thống kỹ thuật; dây chuyền công nghệ; thiết bị, nhóm thiết bị, dây chuyền thiết bị; loại khối lượng khác.

đ) Trường hợp xác định khối lượng để lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật thì khối lượng được xác định theo hướng dẫn tại Mục II.3.

3. Xác định khối lượng để lập dự toán xây dựng

a) Khối lượng để lập dự toán xây dựng được xác định trên cơ sở hồ sơ thiết kế triển khai sau khi dự án được phê duyệt (bao gồm thiết kế FEED, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công hoặc tài liệu thiết kế khác theo quy định) hoặc được trích xuất từ mô hình BIM, phần mềm và công cụ số khác.

b) Khối lượng ở giai đoạn này có thể được xác định theo một hoặc một số loại khối lượng sau: Bộ phận, đơn vị kết cấu công trình; hệ thống kỹ thuật; dây chuyền công nghệ; công tác xây dựng; nhóm công tác xây dựng; thiết bị, nhóm thiết bị; dây chuyền thiết bị; các khối lượng khác...

4. Xác định khối lượng theo giai đoạn hình thành chi phí đầu tư xây dựng tham khảo tại Phụ lục I kèm theo.

III. XÁC ĐỊNH KHỐI LƯỢNG XÂY DỰNG THEO LOẠI KHỐI LƯỢNG CẦN XÁC ĐỊNH

1. Xác định theo quy mô công trình

a) Khối lượng theo quy mô công trình có thể được xác định theo diện tích, khối tích xây dựng, chiều dài tuyến, quy mô công suất hoặc năng lực phục vụ.... của công trình.

b) Đơn vị tính sử dụng phải phù hợp với đặc điểm của công trình và phương pháp xác định chi phí áp dụng.

c) Khi xác định khối lượng theo phương pháp này cần mô tả các thông tin chủ yếu ảnh hưởng đến chi phí như cấp công trình, tính chất kết cấu, điều kiện xây dựng, công nghệ áp dụng và các thông tin kỹ thuật cần thiết khác.

2. Xác định theo hệ thống kỹ thuật, dây chuyền công nghệ

a) Khối lượng có thể được phân chia thành các hệ thống kỹ thuật, dây chuyền công nghệ phù hợp với hồ sơ thiết kế, đặc điểm công nghệ và mục đích xác định chi phí.

b) Hệ thống kỹ thuật, dây chuyền công nghệ được xác định theo chức năng, phạm vi phục vụ, công suất. năng lực phục vụ hoặc các tiêu chí phù hợp khác.

c) Khối lượng được xác định theo hệ thống, tổ hợp, dây chuyền, khu vực phục vụ, công suất, năng lực phục vụ, chiều dài, diện tích phục vụ hoặc các đơn vị phù hợp khác theo đặc điểm của hệ thống kỹ thuật, dây chuyền công nghệ.

d) Khi xác định khối lượng cần mô tả các thông tin chủ yếu ảnh hưởng đến chi phí như chức năng, phạm vi phục vụ, công suất, cấp kỹ thuật, mức độ tự động hóa, yêu cầu công nghệ và các thông số kỹ thuật liên quan.

3. Xác định theo bộ phận, đơn vị kết cấu công trình

a) Khối lượng có thể được phân chia thành các bộ phận, đơn vị kết cấu công trình phù hợp với hồ sơ thiết kế và yêu cầu xác định chi phí.

b) Khối lượng được xác định trên cơ sở kích thước hình học, số lượng, các thông số kỹ thuật thể hiện trong hồ sơ thiết kế của từng bộ phận, đơn vị kết cấu công trình.

c) Khi xác định khối lượng theo phương pháp này cần mô tả rõ đặc điểm kết cấu, vật liệu chủ yếu, điều kiện thi công và các yếu tố kỹ thuật khác có ảnh hưởng đến chi phí.

4. Xác định theo nhóm công tác xây dựng, công tác xây dựng

b) Khối lượng được xác định trên cơ sở phạm vi, điều kiện thực hiện, vật liệu sử dụng, đặc điểm kết cấu hoặc các yêu cầu kỹ thuật của nhóm công tác xây dựng, công tác xây dựng.

c) Khi xác định khối lượng theo phương pháp này cần mô tả rõ đặc điểm nhóm công tác xây dựng, công tác xây dựng, vật liệu chủ yếu, điều kiện thi công và các yếu tố kỹ thuật khác có ảnh hưởng đến chi phí.

IV. XÁC ĐỊNH KHỐI LƯỢNG TỪ MÔ HÌNH THÔNG TIN CÔNG TRÌNH (BIM) VÀ CÁC PHẦN MỀM, CÔNG CỤ SỐ

1. Xác định khối lượng từ mô hình BIM

a) Đối với các công trình được triển khai ứng dụng Mô hình thông tin công trình (BIM), khối lượng trích xuất trực tiếp từ mô hình được sử dụng để xác định chi phí.

Khối lượng được trích xuất trực tiếp từ mô hình BIM đạt yêu cầu không bắt buộc phải thực hiện xác định khối lượng bằng phương pháp thủ công từ hồ sơ thiết kế hai chiều (2D).

b) Khối lượng được trích xuất từ mô hình BIM được sử dụng trực tiếp để xác định chi phí đầu tư xây dựng khi đáp ứng các yêu cầu sau:

- Mô hình BIM đã được kiểm tra, rà soát để đảm bảo phù hợp với yêu cầu của dự án;

- Mô hình BIM phản ánh rõ ràng phạm vi công việc, các bộ phận công trình, hệ thống kỹ thuật, dây chuyền công nghệ hoặc các đối tượng cần thiết phục vụ xác định khối lượng;

- Các đối tượng trong mô hình BIM có đủ thông tin cần thiết để xác định khối lượng theo yêu cầu xác định chi phí;

- Mô hình BIM bảo đảm khả năng truy xuất, tổng hợp và kiểm tra dữ liệu khối lượng.

c) Khối lượng được trích xuất từ mô hình BIM thông qua các phần mềm BIM hoặc hệ thống quản lý dữ liệu phù hợp và có thể được tổng hợp theo công trình, hạng mục công trình, bộ phận, đơn vị kết cấu công trình, nhóm công tác xây dựng, công tác xây dựng, hệ thống kỹ thuật, dây chuyền công nghệ, thiết bị hoặc khối lượng khác theo yêu cầu để xác định chi phí.

2. Xác định khối lượng từ các phần mềm và công cụ số khác

a) Đối với công trình sử dụng các phần mềm và công cụ số trong quá trình thiết kế, tính toán, phân tích hoặc quản lý dữ liệu dự án (bao gồm phần mềm thiết kế chuyên ngành, phần mềm tính toán và phân tích kỹ thuật, phần mềm quản lý dữ liệu dự án, phần mềm xác định chi phí và các công cụ số khác), khối lượng được tạo lập hoặc trích xuất trực tiếp từ các phần mềm, công cụ số đó được sử dụng để xác định chi phí đầu tư xây dựng; không bắt buộc phải thực hiện xác định khối lượng bằng phương pháp thủ công từ hồ sơ thiết kế.

b) Khối lượng được tạo lập hoặc trích xuất từ các phần mềm và công cụ số được sử dụng trực tiếp để xác định chi phí đầu tư xây dựng khi đáp ứng các yêu cầu sau:

- Được tạo lập từ dữ liệu thiết kế, tính toán hoặc dữ liệu kỹ thuật của dự án;

- Phản ánh đầy đủ phạm vi công việc và các đối tượng phục vụ xác định chi phí;

- Có đủ thông tin để xác định khối lượng theo yêu cầu quản lý chi phí;

- Bảo đảm khả năng truy xuất, tổng hợp, kiểm tra và quản lý dữ liệu.

c) Khối lượng có thể được tổng hợp theo công trình, hạng mục công trình, bộ phận, đơn vị kết cấu công trình, hệ thống kỹ thuật, dây chuyền công nghệ, thiết bị hoặc khối lượng khác theo yêu cầu để xác định chi phí.

PHỤ LỤC I XÁC ĐỊNH KHỐI LƯỢNG THEO GIAI ĐOẠN HÌNH THÀNH CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

(Kèm theo Hướng dẫn ban hành kèm theo Quyết định số 1041/QĐ-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

STT	Giai đoạn hình thành chi phí đầu tư xây dựng	Loại khối lượng
1	Sơ bộ tổng mức đầu tư	Diện tích, khối tích xây dựng; chiều dài tuyến, quy mô mạng lưới hoặc phạm vi phục vụ; quy mô công suất hoặc năng lực phục vụ của công trình;...
1		Hệ thống kỹ thuật, dây chuyền công nghệ,...
1		Bộ phận, đơn vị kết cấu công trình,….
1		Nhóm công tác xây dựng

STT	Giai đoạn hình thành chi phí đầu tư xây dựng	Loại khối lượng
1		Công trình, hạng mục công trình
1		Loại khối lượng khác
2	Tổng mức đầu tư	Diện tích, khối tích xây dựng; chiều dài tuyến; quy mô công suất hoặc năng lực phục vụ,….
2		Hệ thống kỹ thuật; dây chuyền công nghệ,….
2		Thiết bị, nhóm thiết bị, dây chuyền thiết bị,….
2		Bộ phận, đơn vị kết cấu công trình
2		Nhóm công tác xây dựng, công tác xây dựng
2		Loại khối lượng khác
3	Dự toán xây dựng	Hệ thống kỹ thuật, dây chuyền công nghệ,…..
3		Thiết bị, nhóm thiết bị, dây chuyền thiết bị,….
3		Bộ phận, đơn vị kết cấu công trình
3		Nhóm công tác xây dựng, công tác xây dựng
3		Loại khối lượng khác

(Kèm theo Hướng dẫn ban hành kèm theo Quyết định số 1041/QĐ-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

	Loại khối lượng cần xác định ***(Theo quy mô công trình; theo hệ thống kỹ thuật, theo dây chuyền công nghệ; theo bộ phận, đơn vị kết cấu công trình; theo nhóm công tác xây dựng; theo công tác xây dựng...)***		**Đơn vị tính**
I	**Theo quy mô công trình**		
	Diện tích, khối tích xây dựng, chiều dài tuyến, quy mô công suất hoặc năng lực phục vụ,...	Suất vốn đầu tư	m2, ha, m3, km, học sinh, sinh viên, sản phẩm,....
II	**Theo hệ thống kỹ thuật, dây chuyền công nghệ**		
	Hệ thống, tổ hợp, dây chuyền, khu vực phục vụ, công suất, năng lực phục vụ, chiều dài, diện tích phục vụ hoặc các đơn vị phù hợp khác theo đặc điểm của hệ thống kỹ thuật, dây chuyền công nghệ,.....	Suất chi phí	Hệ thống, 100 m2, m3 nước, ...
III	**Theo bộ phận, đơn vị kết cấu công trình**		
	Bộ phận, đơn vị kết cấu công trình	Giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình	Dầm, cột, mét dài cọc, cọc,....
IV	**Theo nhóm công tác xây dựng, công tác xây dựng**		
	Nhóm công tác xây dựng	Giá nhóm công tác xây dựng	m, m2, m3,....

	Loại khối lượng cần xác định ***(Theo quy mô công trình; theo hệ thống kỹ thuật, theo dây chuyền công nghệ; theo bộ phận, đơn vị kết cấu công trình; theo nhóm công tác xây dựng; theo công tác xây dựng...)***		**Đơn vị tính**
	Công tác xây dựng	Giá công tác xây dựng	m, m2, m3,....