

SOP: Quản lý phiên bản BOQ, giá dự thầu và phạm vi hợp đồng cho Tổng thầu xây dựng

Tài liệu thực chiến ERP • AI-X — ai-x.vn • Cập nhật 2026-02-21 01:12:00

Phiên bản PDF miễn phí — liên hệ AI-X để nhận bộ biểu mẫu điền sẵn & tư vấn lộ trình.

1. Tên SOP

SOP-BOQ-TT-03 — Quản lý phiên bản BOQ, giá dự thầu và phạm vi hợp đồng (ngành tổng thầu xây dựng)

2. Mục đích

Đảm bảo tại mọi thời điểm, chỉ có đúng một bản BOQ và một bản giá dự thầu được công nhận là "đang có hiệu lực" cho mỗi gói thầu — loại bỏ tình trạng chủ đầu tư nhận một giá, hợp đồng ghi giá khác, hoặc đội thi công triển khai theo BOQ chưa được duyệt.

3. Phạm vi áp dụng

Áp dụng cho toàn bộ BOQ, hồ sơ dự thầu và phụ lục thay đổi phạm vi, từ giai đoạn nhận hồ sơ mời thầu đến khi hợp đồng được ký chính thức. Sau khi hợp đồng ký, các thay đổi BOQ tiếp theo (do phát sinh/VO) thuộc SOP quản lý Variation Order riêng.

4. Thuật ngữ và định nghĩa

BOQ	Bill of Quantity — bảng khối lượng công việc và vật tư, cơ sở lập giá dự thầu.
Revision	Số phiên bản của BOQ/giá dự thầu, tăng dần mỗi khi có thay đổi được xác nhận.
Draft	Bản đang soạn nội bộ, chưa xác nhận, không được nộp hồ sơ dự thầu.

Review	Bản đang kiểm tra chéo (QS kiểm tra khối lượng, ban lãnh đạo kiểm tra giá vốn — giá dự thầu — biên lợi nhuận).
Approved	Bản đã được phê duyệt, dùng làm căn cứ nội bộ nhưng chưa nộp chính thức.
Issued	Bản đã chính thức nộp hồ sơ dự thầu hoặc dùng soạn hợp đồng — bản duy nhất có hiệu lực bên ngoài.
Obsolete	Bản đã bị thay thế bởi revision mới hơn.
Giá vốn	Tổng chi phí dự kiến (vật tư + nhân công + nhà thầu phụ + chi phí chung phân bổ).

5. Vai trò tham gia

QS	Lập và kiểm soát revision BOQ; kiểm tra khối lượng, giá vốn trước khi chuyển bộ phận dự thầu.
Bộ phận dự thầu	Lập giá dự thầu từ BOQ đã xác nhận; quản lý nộp hồ sơ dự thầu; theo dõi đàm phán với chủ đầu tư.
Kế toán/Data Owner Tài chính	Kiểm tra biên lợi nhuận, phê duyệt chiết khấu vượt hạn mức.
Data Owner tổng thể	Giám sát tuân thủ quy tắc revision toàn công ty.
CEO/BOD	Phê duyệt giá dự thầu vượt hạn mức chiết khấu hoặc giá trị hợp đồng lớn.
Bộ phận soạn hợp đồng	Đối chiếu BOQ – hồ sơ dự thầu – hợp đồng trước khi trình ký.

6. Ma trận RACI

R = Responsible · A = Accountable · C = Consulted · I = Informed

Hoạt động | QS | Bộ phận dự thầu | Kế toán | Data Owner tổng thể | CEO/BOD

Lập BOQ sơ bộ từ hồ sơ mời thầu | R | C | I | I | I

Cập nhật BOQ sau khảo sát hiện trường | R/A | I | I | C | I

Lập giá dự thầu từ BOQ đã xác nhận | C | R/A | C | I | I

Kiểm tra giá vốn - giá dự thầu - biên lợi nhuận | C | R | A | C | I

Phê duyệt chiết khấu vượt hạn mức | I | R | C | C | A

Nộp hồ sơ dự thầu chính thức | I | R/A | I | I | I

Bàn giao BOQ/giá dự thầu giữa các bộ phận | R | R | I | A | I

Đối chiếu BOQ - Hồ sơ dự thầu - Hợp đồng trước khi ký | C | C | C | A | I

7. Dữ liệu đầu vào

Hồ sơ mời thầu của chủ đầu tư, bảng giá vật tư và đơn giá nhân công/nhà thầu phụ hiện hành, hạn mức chiết khấu theo cấp phê duyệt, mẫu hợp đồng chuẩn của công ty.

8. Quy trình từng bước

- Bước 1 — Lập BOQ sơ bộ (v0). Từ hồ sơ mời thầu, QS lập BOQ sơ bộ, trạng thái "Draft".
- Bước 2 — Khảo sát hiện trường và cập nhật BOQ. Sau khảo sát, QS cập nhật BOQ thành revision mới, ghi rõ lý do thay đổi, chuyển "Review".
- Bước 3 — Kiểm tra chéo giá vốn. QS và Kế toán/Data Owner Tài chính xác nhận đơn giá dùng để tính là đơn giá hiện hành.
- Bước 4 — Bàn giao chính thức cho Bộ phận dự thầu. QS chuyển BOQ thành "Approved", gửi thông báo chính thức xác nhận rõ bản hiệu lực, Bộ phận dự thầu xác nhận đã nhận.
- Bước 5 — Lập giá dự thầu từ BOQ Approved. Bộ phận dự thầu tính giá dự thầu = giá vốn + biên lợi nhuận mục tiêu, trạng thái "Draft".
- Bước 6 — Kiểm tra biên lợi nhuận và chiết khấu. Trước khi nộp thầu, Kế toán xác nhận biên lợi nhuận không thấp hơn mức tối thiểu; chiết khấu vượt hạn mức chuyển CEO/BOD phê duyệt.
- Bước 7 — Nộp hồ sơ dự thầu chính thức. Khi được phê duyệt, giá dự thầu chuyển "Issued" — bản duy nhất được phép nộp chủ đầu tư.
- Bước 8 — Cập nhật khi có thay đổi trong đàm phán trúng thầu. Nếu chủ đầu tư yêu cầu thay đổi, lập lại từ Bước 2 với revision mới, không sửa trực tiếp bản đã "Issued".
- Bước 9 — Đối chiếu trước khi soạn hợp đồng. Bắt buộc kiểm tra: số revision BOQ dùng để tính giá có khớp với hồ sơ dự thầu đã nộp hay không.
- Bước 10 — Khóa và lưu trữ. Sau khi hợp đồng ký, BOQ và giá dự thầu tương ứng được khóa, lưu trữ làm căn cứ đối chiếu khi có tranh chấp hoặc lập VO sau này.

9. Điểm kiểm soát và điều kiện phê duyệt

Chuyển BOQ từ Draft sang Review	Đã hoàn tất khảo sát hiện trường
Chuyển BOQ từ Review sang Approved	QS và Kế toán đã xác nhận giá vốn
Lập giá dự thầu	Chỉ dùng BOQ "Approved"
Nộp hồ sơ dự thầu (Issued)	Đã kiểm tra biên lợi nhuận; chiết khấu vượt hạn mức đã được phê duyệt

Soạn hợp đồng

Số revision BOQ và giá dự thầu phải khớp nhau

10. Ngoại lệ và cách xử lý

Deadline nộp thầu gấp chưa kịp kiểm tra chéo: nộp bản tạm có ghi chú rõ, không dùng để ký hợp đồng ngay. Người phê duyệt vắng mặt: Data Owner tổng thể chỉ định người thay thế tạm quyền. Phát hiện hai bản giá dự thầu khác nhau: dừng đàm phán, xác minh bản "Issued" hợp lệ cuối cùng. Chênh lệch phát hiện sau khi ký hợp đồng: báo cáo CEO/BOD trong 24 giờ, xử lý minh bạch với chủ đầu tư.

11. KPI cần theo dõi

Mức mục tiêu tham khảo.

Thời gian từ BOQ sơ bộ đến giá dự thầu Issued	Số ngày trung bình	≤ 7 ngày làm việc
Tỷ lệ giá dự thầu phải sửa sau khi Issued	Số bản có revision mới sau Issued ÷ Tổng số	Giảm dần theo quý
Số lần phát hiện lệch phiên bản trước khi ký hợp đồng	Đếm qua Bước 9	Giảm dần về 0
Tỷ lệ hợp đồng khớp đúng revision BOQ-Giá dự thầu	Số hợp đồng khớp ÷ Tổng số	100%

12. Hồ sơ và biểu mẫu liên quan

Checklist kiểm tra BOQ trước khi lập giá dự thầu, Nhật ký revision BOQ, Template bảng giá vốn và giá dự thầu, Phiếu phê duyệt chiết khấu/margin, Bảng đối chiếu BOQ – Hồ sơ dự thầu – Hợp đồng, Dashboard thời gian ra giá dự thầu.

13. Đầu ra và tiêu chí hoàn thành

Mọi BOQ/giá dự thầu có số revision và trạng thái rõ ràng; không còn giá dự thầu nộp chủ đầu tư không khớp với BOQ nội bộ mới nhất; 100% hợp đồng được đối chiếu revision trước khi trình chủ đầu tư ký.

14. Ví dụ thực tế của một công trình xây dựng

Ví dụ minh họa mang tính mô phỏng, không phải số liệu thống kê chính thức.

Gói thầu xây dựng trường học, BOQ sơ bộ v0 cho giá dự thầu 45,2 tỷ. Sau khảo sát, QS lập BOQ v1 (47,8 tỷ do điều kiện nền đất yêu cầu gia cố móng phức tạp hơn), chuyển "Approved" và gửi thông báo chính thức cho Bộ phận dự thầu, có xác nhận đã đọc trong ngày. Bộ phận dự thầu cập nhật giá dự thầu v1 (47,8 tỷ), nộp chủ đầu tư, đánh dấu "Issued". Trước khi soạn hợp đồng, bộ phận soạn hợp đồng đối chiếu: BOQ v1 = giá dự thầu v1 = 47,8 tỷ, khớp nhau. Hợp đồng được ký đúng giá trị.

15. Checklist áp dụng nhanh

- [] Mọi BOQ/giá dự thầu có số revision tăng dần.
- [] 5 trạng thái (Draft/Review/Approved/Issued/Obsolete) được áp dụng nhất quán.
- [] Có xác nhận bàn giao bằng văn bản giữa QS → Bộ phận dự thầu → Ban lãnh đạo.
- [] Chỉ dùng BOQ "Approved" để lập giá dự thầu; chỉ dùng bản "Issued" để nộp chủ đầu tư.
- [] Biên lợi nhuận và chiết khấu được kiểm tra trước khi phát hành giá dự thầu.
- [] Đối chiếu BOQ – Hồ sơ dự thầu – Hợp đồng bắt buộc trước khi ký.
- [] Bản "Approved"/"Issued" bị khóa, mọi thay đổi tạo revision mới.

Xem thêm: Bộ công cụ kiểm soát BOQ và giá dự thầu cho Tổng thầu xây dựng — biểu mẫu thực hành đi kèm SOP này.

AIX • TƯ VẤN TRIỂN KHAI ERP & AI

Cần bộ SOP này chạy trên hệ thống thực tế?

AI-X thiết kế lộ trình ERP & AI 90 ngày riêng cho doanh nghiệp của bạn:
chuẩn hóa dữ liệu — SOP số hóa — dashboard điều hành.

ai-x.vn/contactus

Tài liệu phát hành miễn phí bởi AI-X (ai-x.vn). Vui lòng không chỉnh sửa nội dung khi chia sẻ lại.