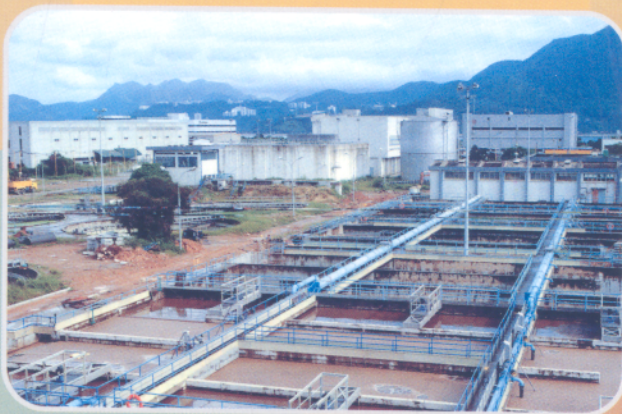


TS. NGUYỄN LIÊN HƯƠNG - PGS. TS. BÙI VĂN YÊM

**GIÁO TRÌNH**

# **PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ**

## **CÁC SẢN PHẨM HÀNG HOÁ VÀ SẢN PHẨM DỊCH VỤ CÔNG CỘNG TRONG ĐÔ THỊ**



**NHÀ XUẤT BẢN XÂY DỰNG**

TS. NGUYỄN LIÊN HƯƠNG - PGS. TS. BÙI VĂN YÊM

**GIÁO TRÌNH**  
**PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ**  
**CÁC SẢN PHẨM HÀNG HOÁ VÀ SẢN PHẨM**  
**DỊCH VỤ CÔNG CỘNG TRONG ĐÔ THỊ**

**NHÀ XUẤT BẢN XÂY DỰNG**  
HÀ NỘI - 2007

## MỞ ĐẦU

Việt Nam vốn là một nước nông nghiệp, hiện có khoảng 70% số dân sống bằng nghề nông và khoảng 80% dân số sống ở nông thôn. Quá trình công nghiệp hoá - hiện đại hoá đất nước hiện nay ở Việt Nam cũng là quá trình đô thị hoá mạnh mẽ. Có thể nói các công trình xây dựng mọc lên hàng ngày, các thị tứ, thị trấn, thị xã, thành phố không ngừng tăng lên về số lượng và phát triển về quy mô. Đó là một sự phát triển cơ sở hạ tầng của nền kinh tế tạo điều kiện giảm sự cách biệt giữa thành thị và nông thôn. Ở những nước phát triển, rất khó phân biệt đâu là nông thôn, đâu là thành thị, vì ở bất cứ cụm dân cư nào trong đất nước của họ cũng được quy hoạch và xây dựng theo luật xây dựng và thực sự dân cư ở đó cũng sinh sống theo nếp sống đô thị. Ở Việt Nam hiện nay số dân sống trong các khu đô thị còn ít nhưng theo sự phát triển tất yếu thì trên đất nước ta số dân sống trong các đô thị sẽ ngày càng tăng. Nếu cho rằng từ cấp thị trấn huyện trở lên, người dân và công chức có điều kiện sinh sống theo các yêu cầu của cuộc sống đô thị thì trong cả nước có đến hàng trăm đô thị với số dân ước tính phải đến 30 triệu người. Do đó việc nghiên cứu và truyền bá những kiến thức về "kinh tế và quản lý đô thị" là rất cần thiết và không nên chậm trễ.

Đồng thời với việc tạo lập các cơ sở hạ tầng thì vấn đề tiêu dùng của cộng đồng người tập trung trong các đô thị cũng phải nghiên cứu giải quyết. Trong hoàn cảnh các nguồn lực bị hạn chế thì cách thức, phương pháp và chính sách giá cả cũng được đặt ra để đảm bảo được nguyên tắc "công bằng hợp lý."

Mỗi người và mỗi gia đình đều chăm lo đến đời sống vật chất (ăn, mặc, ở, đi lại, chữa bệnh,...) và đời sống văn hoá, tinh thần của mình; phải lo liệu cuộc sống về mọi mặt: sinh, lão, bệnh, tử trong một không gian đô thị chật chội và "sự khan hiếm" các nguồn lực.

+ Những thứ tiêu dùng trong đô thị nêu trên nằm trong khái niệm "tiêu dùng công cộng". Tiêu dùng công cộng (TDCC) bao gồm:

- Tiêu dùng về xây dựng (cho mọi thành phần kinh tế)
- Tiêu dùng về nhà ở công cộng (nhà chung cư), nhà ăn công cộng (nhà hàng, khách sạn), giao thông công cộng.

- Tiêu dùng về văn hoá, giáo dục, y tế.

• TDCC là do xã hội hoặc các doanh nghiệp tổ chức và cung cấp

• TDCC là một bộ phận quan trọng trong quá trình tái sản xuất sức lao động. Vì rằng người lao động muốn có kỹ năng chuyên môn, vận dụng được khoa học - kỹ thuật hiện đại, có sức khoẻ tốt phải được bồi dưỡng thông qua TDCC.

• Xu hướng biến đổi của TDCC là: cùng với sự nâng cao không ngừng của sản xuất xã hội, tỷ trọng tổng tiêu dùng trong xã hội sẽ tăng lên nhưng sự tăng trưởng của nền kinh tế thường bị hạn chế nên TDCC không thể tăng quá nhanh. Nếu TDCC tăng quá nhanh sẽ làm giảm tiêu dùng cá nhân (TDCN) (còn được gọi là "tiêu dùng cho sinh hoạt"). Một tồn tại khác nữa là: trong việc tăng TDCC có một số tư liệu sinh hoạt không thích hợp với TDCN hoặc nhiều cá nhân không có điều kiện tiêu dùng. Vấn đề có liên quan đến nguyên tắc "công bằng hợp lý" trong phân phối và định giá các sản phẩm, dịch vụ công cộng.

+ Các loại sản phẩm, dịch vụ công cộng gồm:

a) Sản phẩm hàng hoá công cộng (SPHHCC): ví dụ như điện, nước sạch

b) Sản phẩm dịch vụ công cộng (SPDVCC): cho thuê nhà ở, dịch vụ bưu chính - viễn thông, dịch vụ khám chữa bệnh, dịch vụ giao thông - vận tải, dịch vụ làm sạch môi trường,...

Cũng những vấn đề như đã nêu ở trên có nhiều cách tiếp cận khác nhau và sự giải quyết chúng cũng khác nhau. Ở các nước phát triển có nền kinh tế hỗn hợp dựa trên cơ sở sở hữu tư nhân về các nguồn lực, thậm chí cả về một phần tài nguyên của đất nước thì cách phân phối và định giá các sản phẩm và dịch vụ công cộng theo các điều kiện riêng của họ.

Trong giáo trình này vấn đề phân phối và định giá sản phẩm, dịch vụ công cộng trong các đô thị được trình bày theo phương cách phù hợp với điều kiện của một nước đang phát triển áp dụng mô hình kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa.

Lần đầu tiên các nội dung và kết cấu môn học "Phương pháp định giá các sản phẩm hàng hoá và sản phẩm dịch vụ công cộng trong đô thị" được viết thành tài liệu giảng dạy cho sinh viên ngành "kinh tế và quản lý đô thị" nên chắc chắn còn nhiều thiếu sót. Các tác giả mong nhận được sự góp ý của đồng nghiệp và bạn đọc để tài liệu này được hoàn thiện hơn; các ý kiến đóng góp xin gửi về địa chỉ: Bộ môn Tổ chức - Kế hoạch, khoa Kinh tế xây dựng, trường Đại học Xây dựng, số 55 đường Giải phóng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Hà Nội, tháng 7 năm 2006

Các tác giả

## Phần I

# ĐỊNH GIÁ CÁC SẢN PHẨM HÀNG HOÁ CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ

## Chương 1

### NHỮNG KHÁI NIỆM CƠ BẢN; PHÂN LOẠI CÁC SẢN PHẨM HÀNG HOÁ CÔNG CỘNG VÀ SẢN PHẨM DỊCH VỤ CÔNG CỘNG

#### 1.1. NHỮNG KHÁI NIỆM CƠ BẢN

##### 1.1.1. Khái niệm "sản phẩm"

Sản phẩm theo khái niệm hiện đại và chung nhất là kết quả của một hoạt động hoặc một quá trình nào đó, sản phẩm có thể ở dạng vật thể (hiện vật) và có thể là phi vật thể (người ta chấp nhận nó thông qua một loại đặc trưng hoặc một bằng chứng).

##### 1.1.2. Sản phẩm hàng hoá công cộng (SPHCC)

*Sản phẩm hàng hoá công cộng dạng vật thể là những sản phẩm bằng hiện vật được làm để phục vụ cho cộng đồng người trong đô thị gọi tắt là sản phẩm hàng hóa công cộng. Ví dụ: cầu đường nội thành, hệ thống chiếu sáng, nhà hát, quảng trường thành phố....*

Nói chung những sản phẩm hữu hình có hình dáng hoặc trạng thái cụ thể được tạo thành từ những nguyên vật liệu ban đầu, như từ các vật liệu làm thành cầu đường, nước thô làm thành nước sạch... để thoả mãn yêu cầu nhất định.

##### 1.1.3. Sản phẩm dịch vụ công cộng (SPDVCC)

*Sản phẩm dịch vụ công cộng là một loại sản phẩm hàng hóa phi vật thể được tạo ra do hoạt động tiếp xúc (trực tiếp hoặc gián tiếp) giữa người cung ứng và khách hàng.*

Trong việc mua bán sản phẩm dịch vụ không kèm theo sự chuyển nhượng quyền sở hữu, khách hàng khi mua sản phẩm dịch vụ nhiều nhất cũng chỉ có khả năng nhận được một loại tượng trưng hoặc bằng chứng.

Để tiện lợi trong cách diễn đạt và phân biệt giữa 2 khái niệm "sản phẩm hàng hóa công cộng" với "sản phẩm dịch vụ công cộng" trong giáo trình này, ở đây gọi khái niệm "sản phẩm hàng hóa công cộng phi vật thể của các dịch vụ công cộng" là sản phẩm dịch vụ công cộng (SPDVCC).

Ví dụ: dịch vụ điện thoại được xác định bởi "bằng chứng các cuộc gọi và thời gian gọi, vùng gọi đến"; dịch vụ đào tạo nghề được "tượng trưng" bằng chứng chỉ được cấp hợp pháp; chất lượng của dịch vụ văn hoá - thể thao được tượng trưng bằng hạng vé (hoặc giấy mời); hợp đồng bảo hiểm... được tượng trưng bằng thẻ bảo hiểm,...

#### **1.1.4. Sản phẩm hàng hoá tiêu dùng cá nhân (có tài liệu gọi là hàng hoá tư nhân - HHTN)**

Sản phẩm hàng hoá tiêu dùng cá nhân (SPHHTDCN) (cũng có thể hiểu là "tiêu dùng cá nhân - TDCN) bao gồm những sản phẩm hàng hoá thoả mãn cho các nhu cầu cá nhân như nhà ở, xe máy, ô tô, ti vi, tủ lạnh,... và kể cả các sản phẩm dịch vụ như giáo dục, khám chữa bệnh, bảo hiểm, biểu diễn nghệ thuật..

Như vậy sản phẩm hàng hoá TDCN là một khái niệm mở rộng bao hàm cả sản phẩm hàng hoá và sản phẩm dịch vụ dẫn người đọc đến một khái niệm mới là "tiêu dùng cá nhân". Tiêu dùng cá nhân hay "tiêu dùng cho sinh hoạt" là điều kiện tiên quyết của sự sinh tồn, phát triển của nhân loại. Tiền đề của TDCN là sự thu nhập của cá nhân. Không có TDCN thì không thể có sự tái sản xuất sức lao động của bản thân con người. Tiêu dùng gia đình (TDGD) là hình thức chính của TDCN, TDGD là hình thức cơ bản nhất của tiêu dùng xã hội (TDXH).

### **1.2. PHÂN LOẠI SẢN PHẨM HÀNG HOÁ CÔNG CỘNG THEO QUAN ĐIỂM CỦA KINH TẾ HỌC CÔNG CỘNG (đã được áp dụng ở một số nước phát triển)**

Tuỳ theo mục đích nghiên cứu mà việc phân loại dựa vào các tiêu chí khác nhau. *Môn kinh tế học công cộng* chia tất cả các loại sản phẩm hàng hoá công cộng làm 2 loại:

**Loại 1:** Hàng hoá công cộng (HHCC) là tất cả các sản phẩm hàng hoá và dịch vụ công cộng phục vụ chung cho cả cộng đồng (có liên quan đến khái niệm tiêu dùng công cộng (TDCC) và khái niệm "hàng hoá" - là tất cả những gì có thể mua, bán được)

Hàng hoá công cộng, căn cứ vào mức chi trả của người dân đô thị, lại được chia ra thành HHCC thuần tuý và HHCC không thuần tuý.

- *Hàng hoá công cộng thuần tuý* là các sản phẩm hàng hóa và dịch vụ được hưởng miễn phí. Các HHCC thuần tuý có 3 đặc điểm:

- + Không bắt cá nhân nào phải trả tiền khi hưởng lợi
- + Về hình thức, chi phí cận biên (Marginal Cost – MC) bằng không (0) khi có thêm một người sử dụng hàng hoá này.
- + Không muốn hoặc không thể loại trừ ai không được sử dụng.

- *Hàng hoá công cộng không thuần tuý* là các SPHHCC mà người được hưởng lợi từ hàng hoá ấy phải trả tiền.

**Loại 2:** Hàng hoá tiêu dùng cá nhân (có tài liệu gọi là hàng hoá tư nhân (HHTN) do công cộng cung cấp)

Hàng hoá TDCN bao gồm cả sản phẩm hàng hoá và sản phẩm dịch vụ nhằm thoả mãn các nhu cầu TDCN.

Hàng hoá công cộng, dịch vụ công cộng và hàng hoá TDCN có mối liên hệ cân đối hợp lý nhất định. Mỗi một mức độ cung ứng các hàng hoá và DVCC sẽ có một số lượng các hàng hoá TDCN hợp lý nhất định. Nói cách khác, trong một đô thị nếu quá thiên về cung cấp hàng hoá và tiêu dùng công cộng thì TDCN bị hạn chế và ngược lại.

### 1.3. PHÂN LOẠI HÀNG HOÁ CÔNG CỘNG THEO HÌNH THỨC CỦA SẢN PHẨM VÀ TIÊU CHÍ VỀ ĐẶC ĐIỂM MUA - BÁN CHỨNG

Những nước có mô hình kinh tế "thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa" như Việt Nam, Trung Quốc,... thì phân loại HHCC theo hình thái sản phẩm và đặc điểm mua bán. Theo các tiêu chí trên thì HHCC được chia làm 2 loại:

#### 1.3.1. Sản phẩm hàng hoá công cộng (SPHHCC)

- Là sản phẩm dạng vật thể, có hình dáng và phẩm cấp được quy định cụ thể có thể thẩm định hoặc kiểm tra được

- Có thể mua bán để sử dụng hoặc dự trữ

- Mua bán sản phẩm này tức là chuyển quyền sở hữu từ người bán cho người mua

Ví dụ: mua một nhà máy nước; xây dựng một cây cầu (dạng hợp đồng BT); mua và lắp đặt một hệ thống camera điều hành và quản lý giao thông trong đô thị;... Tóm lại, SPHHCC nói ở đây là các sản phẩm bằng hiện vật được mua sắm nhằm đáp ứng nhu cầu của cả cộng đồng người, khác với sản phẩm hàng hoá dùng cho TDCN sẽ được nói đến ở chương sau (chương 3).

#### 1.3.2. Sản phẩm dịch vụ công cộng (SPDVCC)

##### 1.3.2.1. Tổng chi phí các loại dịch vụ công cộng

Các chi phí cho lĩnh vực sinh hoạt (theo cách phân loại tại mục 1.3) gồm 2 phần: phần chi phí hàng hoá và chi phí dịch vụ công cộng. Do đó, "chi phí cho lĩnh vực sinh hoạt" trừ đi phần "chi phí hàng hoá công cộng" thì bằng "tổng chi phí các loại dịch vụ công cộng". Đó là một phép tính mà người làm công tác "kinh tế và quản lý đô thị" thường phải làm khi lập kế hoạch hoặc kiểm tra sự cân đối, hợp lý của sự phân bổ thu - chi ngân quỹ của đô thị cho phù hợp với sự phát triển của đất nước.

Tổng chi phí các loại dịch vụ công cộng đô thị gồm:

- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| - Tiền thuê nhà    | - Phí văn hoá, giải trí |
| - Tiền thuế        | - Phí sửa chữa          |
| - Phí học tập      | - Phí chữa bệnh         |
| - Phí nuôi dạy trẻ | - Phí bảo hiểm          |