








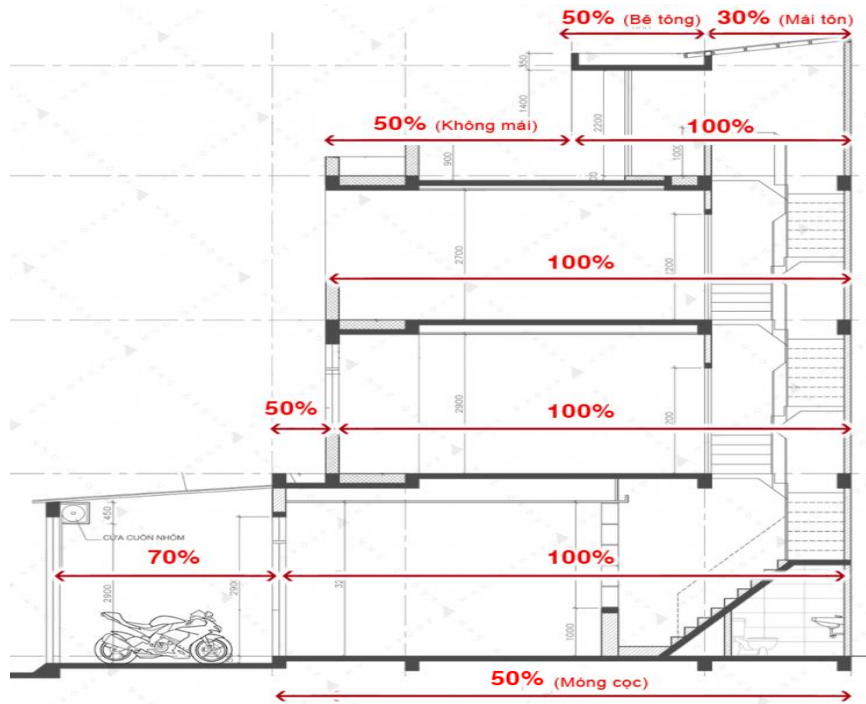


ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG THÔ

- Cty xây dựng An Bình chân thành cảm ơn quý khách hàng đã quan tâm và liên hệ.
- Chúng tôi trân trọng gửi đến quý khách hàng bảng báo giá xây dựng thô (Bao vật tư phần thô và cấp nhân công làm hoàn thiện) nhà phố chi tiết như sau:

TT	ĐƠN GIÁ XÂY THÔ TỪ 3.750.000vnd/m ² - 4.500.000vnd/m ²		
A	DANH MỤC VẬT TƯ THÔ		
	<div style="text-align: center; background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px;">SẮT- THÉP XÂY DỰNG</div>  <p># Thép Việt-Nhật # Thép Pomina</p>	<div style="text-align: center; background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px;">XI MĂNG</div>  <p># Ximăng Insee # Ximăng Hà Tiên</p>	<div style="text-align: center; background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px;">CÁT</div>  <p># Cát BêTông cát vàng hạt lớn # Cát Xây Tô cát sạch</p>
	<div style="text-align: center; background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px;">ĐÁ 1X2 TRỘN BÊ TÔNG</div>  <p># Đá 1x2 Đá xanh</p>	<div style="text-align: center; background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px;">GẠCH XÂY</div>  <p># Gạch tuynel- Tám Quỳnh (Bình Dương) # Gạch Tuynel- Dương Hải Phát (Đồng Nai)</p>	<div style="text-align: center; background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px;">DÂY ĐIỆN & CÁP MẠNG</div>  <p># Dây cáp điện Cadivi # Cáp mạng, TV Sino hoặc tương đương</p>
	<div style="text-align: center; background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px;">ỐNG CẤP & THOÁT NƯỚC</div>  <p># Ống nước Bình Minh hoặc Tiên Phong.</p>	<div style="text-align: center; background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px;">ỐNG LUẬN DÂY ĐIỆN</div>  <p># Sử dụng ống đi dây điện MPE, VEGA .</p>	<div style="text-align: center; background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px;">XÀ GỖ & TÓN LỢP MÁI</div>  <p># Tole Hoa Sen, xà gỗ mạ kẽm Hòa Phát..</p>
B	BẢNG GIẢI THÍCH VẬT TƯ THÔ		
	<p>– Đơn giá xây dựng phần thô trên áp dụng cho các công trình nhà phố tiêu chuẩn (Hình dáng khu đất đơn giản, diện tích xây dựng mỗi sàn từ 70-100m² và có tổng diện tích xây dựng trên 350m², không vượt quá 2WC + 2 Phòng Ngủ trên một tầng, hoàn thiện 01 mặt tiền phong cách hiện đại). Xây mới trong điều kiện thi công bình thường.</p> <p>– Đối với công trình nhà phố có tổng diện tích từ 300-350m² và diện tích mỗi sàn từ 50-70m² đơn giá sẽ cộng thêm 100.000vnd/m².</p> <p>– Đối với công trình nhà phố có tổng diện tích từ 250-300m² và diện tích mỗi sàn từ 50-70m² đơn giá sẽ cộng thêm 200.000vnd/m².</p> <p>– Đối với công trình nhà phố có tổng diện tích từ 200-250m² và diện tích mỗi sàn từ 50-70m² đơn giá sẽ cộng thêm 300.000vnd/m².</p> <p>– Đối với công trình nhà phố có tổng diện tích < 200 m² hoặc nhà trong hẻm nhỏ dưới 3m, khu vực chợ. Điều kiện thi công bất lợi do khó vận chuyển vật tư cũng như thời gian chuyển vật tư gò bó dẫn đến chi phí nhân công tăng. Đơn giá sẽ thay đổi từ 5%-10%.</p> <p>– Công trình nhà có vị trí đất lô góc hai hoặc ba mặt tiền đơn giá sẽ tăng 10%-15%. Tùy theo thiết kế.</p> <p>– Công trình nhà hàng, khách sạn, văn phòng . . .vv công ty sẽ khảo sát báo giá trực tiếp chính xác theo quy mô, và yêu cầu thực tế của mỗi công trình hoặc lên dự toán chi tiết.</p> <p>– Miễn phí 50% chi phí thiết kế (Bản vẽ thiết kế thi công và phối cảnh 3D mặt tiền) trong trường hợp ký hợp đồng thi công phần thô. Miễn phí 100% chi phí thiết kế kiến trúc đối với hợp đồng thi công trọn gói.</p> <p>– Miễn phí 50% chi phí thiết kế nội thất (phối cảnh 3D các không gian cần thiết kế) với hợp đồng thi công trọn gói full bao gồm cả thi công nội thất và cấp đồ rời.</p> <p>– Miễn phí bản vẽ xin phép xây dựng.</p>		

C	NHỮNG CÔNG VIỆC NHÀ THẦU CUNG CẤP CẢ VÀ VẬT TƯ THEO PHẦN THÔ
	<ul style="list-style-type: none"> - Tổ chức công trường, làm lán trại cho công nhân (nếu điều kiện mặt bằng cho phép). - Định vị các tim trục, móng. - Đào móng, thi công cốt pha, cốt thép, đổ bê tông móng, đà kiềng, giằng móng từ đầu cọc ép/ cọc khoan nhồi trở lên. - Xây công trình ngầm như: bể tự hoại, hố ga bằng gạch. - Lắp đặt hệ thống thoát nước thải trong khuôn viên đất xây dựng. Đối với hệ thống cấp thoát nước chung khu dân cư, ngoài khuôn viên xây dựng, CĐT liên hệ phòng cấp thoát nước khu vực xin ý kiến trước khi thi công. - Thi công cốt pha, cốt thép, đổ bê tông dầm, cột, sàn đà lạnh tổ...vv tất cả các tầng, sân thượng và mái theo thiết kế. Đổ bê tông bản cầu thang, bậc thang xây bằng gạch đĩnh, không tô mặt và thành bậc (CĐT hoàn thiện bằng đá hoặc nhà thầu thi công trong HĐ trọn gói). - Xây gạch và tô trát hoàn thiện tất cả các tường bao che, tường ngăn phòng, dạ cầu thang. Không tô trần bê tông, ngoại trừ đáy ban công nếu không đóng trần. - Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước lạnh, nước nóng âm tường (Không bao gồm vật tư hệ thống ống nước nóng năng lượng mặt trời) - Thi công lắp đặt hệ thống ống luồn, hộp đấu nối cho dây điện các loại, dây điện trục chính lên tủ CB các tầng, dây điện thoại, dây internet, cáp truyền hình âm tường (Không bao gồm mạng Lan cho văn phòng, hệ thống chống sét, hệ thống ống đồng cho máy lạnh, hệ thống điện 03 pha) - Thi công chống thấm sê nô, WC, sân thượng - Thi công mái tôn, mái ngói (nếu có).
D	CÁC HẠNG MỤC NHÀ THẦU THỰC HIỆN NHÂN CÔNG THEO PHẦN THÔ (vật tư chủ nhà cấp)
	<ul style="list-style-type: none"> - Nhân công lát gạch sàn tất cả các phòng, nhân công ốp gạch tường WC cao dựng trần. Các khu vực khác chạy Len chân tường cao 10cm cắt cùng loại gạch sàn, không mài bo đầu. Nếu CĐT muốn bo đầu hoặc chạy chỉ Len chân CĐT chịu chi phí này. Không bao gồm ốp tường hành lang, cầu thang, phòng khách, bếp. Các khu vực này nếu CĐT muốn tính thêm 100.000/m²). - Ốp gạch trang trí mặt tiền theo thiết kế nhưng không vượt quá 15% diện tích mặt tiền (trên khối lượng này CĐT tính thêm 120.000/m²). Không bao gồm ốp đá granite, mable. - Nhân công thi công sơn nước (trét xả mattit, sơn lót và hoàn thiện) CĐT mua sơn và vật tư phụ (cọ, Ru lô, giầy nhám). Không bao gồm Sơn găm, sơn gai, sơn hiệu ứng, sơn giả đá. - Lắp đặt thiết bị vệ sinh (lavabo, bồn cầu và các phụ kiện). Đấu nối hệ thống cấp nước (máy bơm nước, bồn nước mái, không bao gồm đầu nối máy năng lượng mặt trời). - Lắp đặt hệ thống dây điện từ tủ tới các thiết bị đầu cuối như ổ cắm, công tắc, hệ thống chiếu sáng. (không bao gồm lắp đèn chùm, đèn quạt, đèn trang trí giá trị cao). - Nhân công lắp dựng khung bao cửa đối với cửa ngăn phòng và cửa sổ bằng gỗ tự nhiên hoặc bằng sắt. Cửa chính hỗ trợ đơn vị cung cấp cửa gia cố, trám trét. - Vệ sinh cơ bản công trình trước khi bàn giao (Không bao gồm vệ sinh công nghiệp).
E	CÁC HẠNG MỤC CÔNG VIỆC CHỦ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN
	<p>Đối với các phần công việc lắp đặt vật tư của các hạng mục hoàn thiện đòi hỏi kỹ thuật lắp đặt của nhà cung cấp vật tư (Nhà cung cấp đã tính chi phí lắp đặt vào giá thành sản phẩm), sẽ được hiểu như là các thành phần công việc không thuộc phạm vi thi công do nhà thầu phải thực hiện theo đơn giá thô nêu trên, cụ thể như:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tháo dỡ, vận chuyển xà bần, hút hầm cầu và phá dỡ kết cấu ngầm của công trình cũ (nếu có). - Di dời đồng hồ điện nước hoặc cung cấp đồng hồ điện nước (nếu chưa có). - Công tác gia cố nền móng (ép cọc, cừ tràm ..) - Công tác gia cố vách hố đào tránh xạt lở nhà xung quanh đối với công trình có hầm. - Cống thoát, hố ga ngoài khuôn viên khu đất xây dựng. - Hệ thống âm thanh, báo động, camera. - Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống điện hồ bơi. - Cây xanh, non bộ, tiểu cảnh sân vườn - Đá Granit ốp tường, ốp kệ các loại. - Cung cấp Len chân tường mài bo đầu hoặc chạy chỉ nếu có. - Công tác lắp đặt toàn bộ cửa sổ, cửa đi, cửa cuốn, cửa kéo và lắp khóa cửa các loại. Ngoại trừ cửa bằng gỗ tự nhiên hoặc sắt nhưng không bao gồm lắp dựng khung cửa chính. - Công tác lắp đặt toàn bộ Lan can, cầu thang sắt, khung nhôm kính, khung sắt, Inox trang trí các loại, Aluminium trang trí các loại. - Công tác lắp đặt các thành phần bằng gỗ khác (Tủ bếp, quầy bar, ốp tường gỗ trang trí ...). - Máy điều hòa không khí (bao gồm ống Gas và ống nước ngưng), hệ thống nước nóng năng lượng mặt trời. - Vật tư điện (tủ điện, công tắc, ổ cắm, MCP, quạt hút, quạt trang trí, đèn các loại, dây điện âm trần, âm tường. - Hệ thống trần thạch cao. - Sơn gai, sơn giả đá, sơn găm, sơn hiệu ứng. <p>Các công tác trên chúng tôi sẽ giới thiệu đơn vị uy tín cho CĐT nếu CĐT yêu cầu. Chi phí do hai bên thảo thuận.</p>



– Diện tích có tính chi phí xây dựng là diện tích bao gồm những diện tích được thể hiện trong giấy phép xây dựng và những phần diện tích không được thể hiện trong giấy phép xây dựng, nhưng tại đó có hao phí chi phí xây dựng.

– Hợp đồng thi công thô này dựa vào phương pháp tính khoán gọn theo m² xây dựng. Trong trường hợp có thay đổi về diện tích xây dựng, hai bên sẽ tính lại giá trị hợp đồng và đơn giá thi công. Cách tính diện tích xây dựng và hệ số dưới đây sẽ giữ nguyên trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng.

– Phân gia cố nền đất yếu:

+ Gia cố nền móng công trình: Tùy theo điều kiện đất nền, điều kiện thi công mà sẽ quyết định loại hình gia cố nền đất (ví dụ: sử dụng cử tràm hoặc sử dụng cọc ép hoặc cọc khoan nhồi ... hoặc không cần gia cố mà chỉ làm móng băng). Phần này sẽ báo giá cụ thể sau khi khảo sát.

+ Gia cố thêm nền trệt bằng phương pháp đổ bê tông cốt thép tính 25% diện tích sàn trệt (tính riêng so với móng).

– Phân móng:

+ Móng đơn tính 30% diện tích.

+ Đài móng trên nền cọc bê tông cốt thép, cọc khoan nhồi tính 30%-50% diện tích tùy theo chiều cao công trình.

+ Móng băng tính 50% diện tích. Móng băng hai phương 70%.

– Phân tầng hầm. (Tính riêng so với móng):

+ Hầm có độ sâu từ 1 => 1.3m so với code đỉnh ram hầm tính 150% diện tích.

+ Hầm có độ sâu từ 1.3m => 1.7m so với code đỉnh ram hầm tính 170% diện tích.

+ Hầm có độ sâu từ 1.7m => 2m so với code đỉnh ram hầm tính 200% diện tích.

+ Hầm có độ sâu hơn 2.0m so với code đỉnh ram hầm tính 250% diện tích.

+ Phần gia cố vách hồ đào tính riêng (Giá giao động từ 2.7 triệu đến 7.5 triệu. Tùy theo áp dụng biện pháp ép cử C hay cọc khoan nhồi) nếu vị trí xây dựng không có nhà xung quanh thì CĐT không tồn chi phí này.

– Phân sân:

+ Dưới 20m² có đỡ cột, đỡ đà kiềng, xây tường rào, lát gạch nền tính 100%

+ Dưới 40m² có đỡ cột, đỡ đà kiềng, xây tường rào, lát gạch nền tính 70%

+ Trên 40m² có đỡ cột, đỡ đà kiềng, xây tường rào, lát gạch nền tính 50%

– Phần nhà:

+ Phần diện tích có mái che phía trên tính 100% diện tích

+ Phần diện tích không có mái che nhưng có lát gạch nền tính 60% diện tích

+ Ô trống trong nhà:

=> Có diện tích dưới 8m² tính như sàn bình thường

=> Có diện tích trên 8m² tính 70% diện tích

+ Có diện tích lớn hơn 10m² tính 50% diện tích

– Phần mái. (Các loại mái ngói, mái lợp tôn, mái BT dán ngói tính theo mặt phẳng nghiêng):

+ Mái trước hoặc mái sau sân thượng có Lam trang trí hoặc lợp tấm Poly tính 100% diện tích. Tính 70% nếu chỉ làm đà xung quanh.

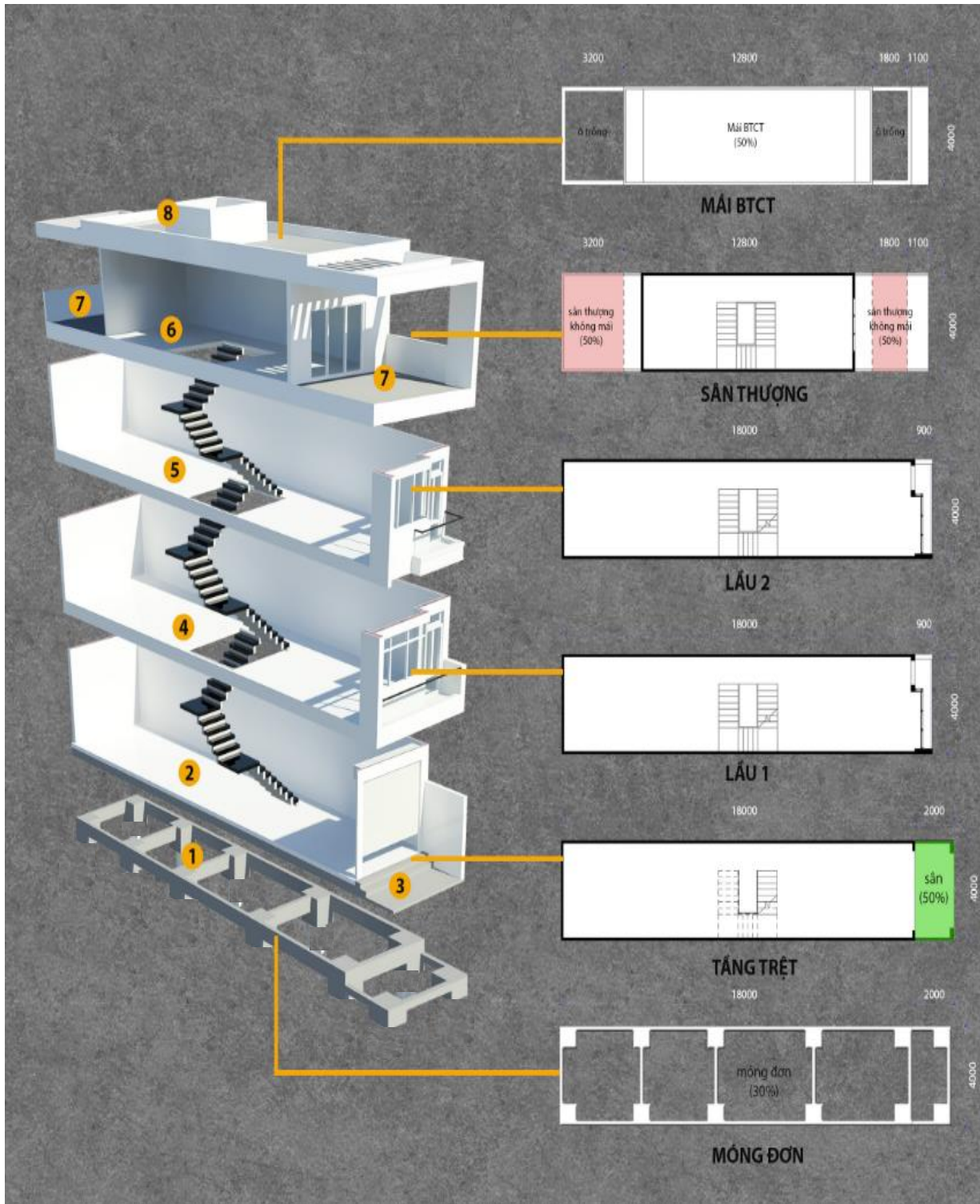
+ Mái bê tông cốt thép, không lát gạch tính 50% diện tích của mái, có lát gạch tính thêm 10% diện tích của mái.

+ Mái ngói vì kèo sắt tính 60% diện tích của mái.

+ Mái bê tông dán ngói 85%-100% (theo diện tích mái) tùy thuộc vào độ dốc mái.

+ Mái tôn tính 30% diện tích của mái.

VÍ DỤ MINH HOẠ CÁCH TÍNH DIỆN



BẢNG KHAI TOÁN SƠ BỘ CHI PHÍ XÂY DỰNG PHẦN THÔ + NHÂN CÔNG HOÀN THIỆN: NHÀ DT 4m x 20m.

Mục	Nội dung	Diễn giải					Ghi chú
		C.Dài	C.Rộng	Diện tích	Hệ số	DTXD theo Hệ số	
1	- Móng đơn	20	4	80	30%	24.00	
2	- Tầng trệt	18	4	72	100%	72.00	Có Gia có nền bằng BTCT (thép D10a200) tính thêm 25% DT sàn trệt, tính riêng so với móng
3	- Sân trước	2	4	8	50%	4.00	
4	- Lầu 1 (Ban công ra 90cm)	18.9	4	75.6	100%	75.60	
5	- Lầu 2 (Ban công ra 90cm)	18.9	4	75.6	100%	75.60	
6	- Sân thượng phần có mái che (Tum, mái che thang, chuồng Cu).	13.9	4	55.6	100%	55.60	
7	- Sân thượng phần không có mái che	5	4	20	50%	10.00	Có Lam trang trí tính 100%
8	- Mái che BTCT	13.9	4	55.6	50%	27.80	Có dán gạch tính thêm 10%
Tổng Diện Tích Xây Dựng						344.60	
II	Phần Thiết Kế						
	Đơn giá thiết kế kiến trúc					150,000	Giảm 50% khi ký HĐ Xây Thô
	Giá trị gói thiết kế					51,690,000	Miễn phí thiết kế với HĐ trọn gói
	Thành tiền thiết kế (giá sau ưu đãi)					25,845,000	
III	Phần Thi Công						
	Đơn giá áp dụng thi công phần thô + nhân công hoàn thiện					3,700,000	
	Thành tiền					1,275,020,000	
	Giá Trị HĐ Gói Xây Thô và Nhân Công hoàn thiện (II + III)					1,300,865,000	
Bảng chữ: Một tỷ ba trăm triệu tám trăm sáu mươi năm nghìn đồng							
Ghi chú:							
<ul style="list-style-type: none"> ● Đơn giá trên chưa bao gồm thuế VAT (CĐT có nhu cầu hoá đơn VAT chi phí cộng thêm 10%). ● Đơn giá trên chưa bao gồm: <ul style="list-style-type: none"> # Chi phí trang trí sân vườn, tiểu cảnh, ốp gạch tường, sơn hiệu ứng, sơn gai, sơn gấm, sơn giả đá. # Chi phí đấu nối điện nước vào hệ thống thành phố # Chi phí nâng nền cao hơn 300mm so với cao độ vỉa hè trước nhà. # Chi phí tháo dỡ nhà cũ, chi phí hút hầm cầu. # Chi phí gia cố bảo vệ công trình lân cận (trong trường hợp có hầm và có nhà sát bên) # Chi phí thi công phần thô thang máy gia đình (thêm 20 Triệu/ Tầng) # Chi phí ép cọc, gia cố móng. 							

G	MỘT SỐ LƯU Ý TRONG HỢP ĐỒNG THÔ.
	<p>– Sau khi thống nhất giá cả và bản vẽ thi công, hai bên đi đến ký kết Hợp đồng thi công. Đơn giá không thay đổi trong quá trình thực hiện hợp đồng. Giá trị hợp đồng khi quyết toán có thể giảm hoặc tăng tùy theo khối lượng công việc có thay đổi hay không. Trong trường hợp khối lượng công việc không thay đổi hoặc thay đổi không đáng kể so với thống nhất ban đầu cty cam kết không phát sinh chi phí.</p> <p>– Đơn giá áp dụng cho nhà phố 01 mặt tiền nên trường hợp vách song hai bên hoặc cả phía sau chưa có nhà thì trách nhiệm của cty là tô trát và hoàn thiện sơn nước (sẽ không tính phát sinh chi phí và cũng sẽ không trừ lại nếu không có). Vì vậy trường hợp nhà xây chen, xung quanh có nhà giáp liền kề sẽ không tô trát và sơn hoàn thiện tại vị trí có tường tiếp giáp được. Cty sẽ thực hiện công tác xử lý khe tiếp giáp bằng tole lá để đảm bảo rằng nước mưa sẽ không thấm dột tại vị trí này.</p> <p>– Khi thị trường có biến động về giá cả hoặc vào cuối năm. Nhằm mục tiêu giữ ổn định giá và thu xếp nhân công. Khách hàng và cty có thể ký trước hợp đồng (không quá 02 tháng). Đối với trường hợp khách hàng tạm ứng trước 15% giá trị Hợp đồng ngay khi ký kết để cty đặt hàng và tiến hành thiết kế (nếu khách hàng chưa có bản vẽ thiết kế). Đơn giá Hợp đồng sẽ không thay đổi cho đến khi công trình hoàn thành.</p> <p>– Hợp đồng thi công là mẫu quy chuẩn của công ty. CĐT vui lòng không chỉnh sửa nội dung (trừ điều khoản về trách nhiệm chung của hai bên). CĐT nên đọc hết các điều khoản trước khi ký hợp đồng.</p>