CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG MỘC NGÂN PHÁT
Tel: 0933.26.29.88
Web: Mocnganphat.com
Mail: Mocnganphat@gmail.com
Add: STH 25-28 Đường số 4, KĐT Lê Hồng Phong 2, Phước Hải, Nha Trang, Khánh Hòa

BÁO GIÁ XÂY DỰNG PHẦN THÔ

ĐÃ BAO GỒM 10% VAT

VẬT TƯ THÔ	GÓI XÂY DỰNG 3.700.000VNĐ/m²	GÓI XÂY DỰNG 3.800.000VNĐ/m²
01 Thép Việt Nhật - Pomina	✓	✓
02 Xi măng Nghi Sơn	✓	✓
03 Gạch Tuynel Ninh Hoà	✓	✓
04 Cát vàng	✓	✓
05 Đá Diên Khánh	✓	✓
06 Bê tông thương phẩm Tân Thịnh Phát, Ánh Dương, VCN	✓	✓
07 Ống thoát nước PVC Bình Minh	✓	✓
08 Ống cấp nước lạnh PPR Bình Minh	✓	✓
09 Ống cấp nước nóng PPR Bình Minh		✓
10 Dây điện Cadivi	✓	✓
11 Ống ruột gà Sino - MPE	✓	✓
12 Ống cứng luồn dây điện âm sàn BTCT: Vega	✓	✓
13 Ống cứng luồn dây điện âm tường: Vega		✓
14 Cáp điện thoại, truyền hình Sino	✓	✓
15 Dây internet AMP CAT5	✓	✓
16 Ngói Thái Lan, Đồng Tâm	✓	✓
17 Tole Hoa Sen	✓	✓
18 Chống thấm Kova CT 11A - Sika Latex	✓	✓
19 Cục kê bê tông đúc sẵn	✓	✓
20 Thiết bị phục vụ công tác bê tông	✓	✓

ĐÃ BAO GỒM 10% VAT

HẠNG MỤC THI CÔNG THÔ	GÓI XÂY DỰNG 3.700.000VNĐ/m²	GÓI XÂY DỰNG 3.800.000VNĐ/m²
21 Tổ chức công trường, làm láng trại cho công nhân	✓	✓
22 Vệ sinh mặt bằng thi công, định vị tim, móng	✓	✓
23 Đào đất móng, dầm móng, đà kiềng, hầm phân, bể nước và vận chuyển đất đi đổ	✓	✓
24 Đập, cắt đầu cọc BTCT	✓	✓
25 Đổ bê tông lót đá 4x6 Mac100 dày 100mm đáy móng, dầm móng, đà kiềng	✓	✓

26	Sản xuất lắp dựng cốt thép, copha và đổ bê tông móng, dầm móng, đà kiềng	✓	✓
27	Sản xuất lắp dựng cốt thép, copha và đổ bê tông đáy, nắp hầm phân, hố ga	✓	✓
28	Sản xuất lắp dựng cốt thép, copha và đổ bê tông vách hầm đối với công trình có tầng hầm	✓	✓
29	Sản xuất lắp dựng cốt thép, copha và đổ bê tông cột, dầm, sàn các tầng lầu, sân thượng, mái	✓	✓
30	Sản xuất lắp dựng cốt thép, copha và đổ bê tông cầu thang và xây mặt bậc bằng gạch thẻ	✓	✓
31	Xây toàn bộ tường bao, tường ngăn chia phòng toàn bộ công trình	✓	✓
32	Tô các vách	✓	✓
33	Nẹp góc, cạnh khi tô		✓
34	Xây, tô hoàn thiện mặt tiền	✓	✓
35	Cán nền các tầng lầu, sân thượng, mái, ban công, nhà vệ sinh	✓	✓
36	Chống thấm sàn sân thượng, sàn vệ sinh, sàn mái, sàn ban công	✓	✓
37	Lắp đặt dây điện âm, ống nước lạnh âm, ống nước nóng, cáp mạng, cáp truyền hình, khoan cắt lổ bê tông ống nướcbằng máy khoan lõi chuyên dụng	✓	✓
38	Thi công hệ thống cọc đồng tiếp địa, dây TE		✓
39	Thi công lợp ngói mái, Tole mái nếu có	✓	✓
40	Dọn dẹp vệ sinh công trình hằng ngày	✓	✓

ĐÃ BAO GỒM 10% VAT

NHÂN CÔNG HOÀN THIỆN	GÓI XÂY DỰNG 3.700.000VNĐ/m²	GÓI XÂY DỰNG 3.800.000VNĐ/m²
41 Nhân công lát gạch sàn và ốp len chân tường tầng trệt, các tầng lầu, sân thượng và vệ sinh sàn mái. CĐT cung cấp gạch, keo chà joint; Nhà Thầu cung cấp phần vữa hồ.	✓	✓
42 Nhân công ốp gạch trang trí mặt tiền theo bản vẽ thiết kế (nếu có) và phòng vệ sinh (khối lượng ốp lát trang trí mặt tiền không quá 10%). CĐT cung cấp gạch, đá, keo chà joint; Nhà Thầu cung cấp phẫn vữa hồ	✓	✓
43 Nhân công sơn nước toàn bộ ngôi nhà. Thi công 2 lớp bả Matic, 1 lớp sơn lót, 2 lớp sơn phủ đảm bảo kỹ thuật; kiểm tra độ ẩm và vệ sinh bề mặt trước khi bả bột, sơn nước (không bao gồm sơn dầu, sơn gai, sơn gấm và các loại sơn trang trí khác...). CĐT cung cấp sơn nước, các dụng cụ cọ, rulo, giấy nhám,...	✓	✓
44 Nhân công lắp đặt bồn nước, máy bơm nước, thiết bị vệ sinh	✓	✓
45 Nhân công lắp đặt hệ thống điện và đèn chiếu sáng	✓	✓
46 Vệ sinh cơ bản công trình trước khi bàn giao	✓	✓
47 Vệ sinh công nghiệp công trình trước khi bàn giao		✓
48 Bảo vệ công trình	✓	✓

ĐÃ BAO GỒM 10% VAT

TIỆN ÍCH CÔNG TRÌNH	GÓI XÂY DỰNG 3.700.000VNĐ/m²	GÓI XÂY DỰNG 3.800.000VNĐ/m²

49	Hỗ trợ XPXD khi ký cả HĐTK & HĐTC	✓	✓
50	Hỗ trợ 70% Thiết kế kiến trúc khi ký HĐTC	✓	✓
51	Camera quan sát công trình	✓	✓
52	Bao che công trình	✓	✓
53	Thùng rác	✓	✓
54	Nhà vệ sinh di động	✓	✓
55	Thiết bị PCCC	✓	✓
56	Tủ y tế	✓	✓
57	Biển báo an toàn lao động	✓	✓
58	Bảo hộ lao động	✓	✓
59	Tủ điện chống giật	✓	✓
60	Xịt chống muỗi	✓	✓
61	Lưới chống rơi	✓	✓
62	Giường tầng cho công nhân coi công trình	✓	✓

ĐÃ BAO GỒM 10% VAT

HẬU MÃI	GÓI XÂY DỰNG 3.700.000VNĐ/m²	GÓI XÂY DỰNG 3.800.000VNĐ/m²
63 Quà tặng bàn giao công trình	✓	✓
64 Tặng biển số nhà	✓	✓
65 Tặng cẩm nang sử dụng nhà	✓	✓
66 Bảo hành chống thấm	**01** NĂM	**02** NĂM
67 Bảo hành kết cấu	**05** NĂM	**10** NĂM
68 Bảo hành tổng thể	**01** NĂM	**01** NĂM
69 Chính sách xây dựng căn thứ 2	**2%**	**2.5%**

BẢNG GHI CHÚ CÁC HẠNG MỤC TRONG BÁO GIÁ

HẠNG MỤC	DIỄN GIẢI CHI TIẾT HẠNG MỤC BÁO GIÁ
02	Nghi Sơn cho công tác bê tông Nghi Sơn cho công tác xây tô Xi măng xây tô M75 (tương đương 1 bao xi măng + 10 thùng cát)
03	Kích thước chuẩn 8x8x18 Công trình tỉnh sử dụng gạch Tuynel Ninh Hoà
04	Cát rửa hạt lớn đổ bê tông; cát mi xây tô
05	Đá 10mm x 20mm cho công tác bê tông trộn máy Đá 40mm x 60mm cho công tác lăm le móng

06	Bê tông thương phẩm sử dụng tất cả CT đường lớn, đủ rộng cho xe bơm và xe bồn vào được. Cốt liệu BT theo cấp phối đơn vị cung ứng BT. Bê tông trộn máy tại công trình Mác 250 với tỉ lệ: 1 xi măng : 3 cát : 5 đá (thùng 18 Lít)
07	Quy cách theo tiêu chuẩn NSX, chịu áp lực ≥ PN5. Đường kính ống theo BVTK, co, T, van khóa
10	Cáp điện 7 lõi ruột đồng - mã hiệu CV. Tiết diện dây theo bản vẽ thiết kế
20	Máy Laser, dàn giáo - coppha sắt, máy trộn BT, thiết bị gia công sắt thép,...
24	Đối với các công trình phải sử dụng cọc - cừ gia cố móng
27	Hầm phân sẽ TC treo cố định vào hệ thống dầm, đà kiềng... tránh hiện tượng sụt lún sau này
28	Vách hầm chỉ cao hơn code vỉa hè +300mm
29	Không tô mặt bậc cầu thang
32	Không tô trần và các vị trí ốp đá granite,...
44	Lắp đặt lavabo, bồn cầu, van khóa, vòi sen, vòi nóng lạnh, gương soi và các phụ kiện, Không bao gồm lắp đặt bồn nước nóng
45	Lắp đặt công tắc, ổ cắm, tủ điện, MCB, quạt hút, đèn chiếu sáng, đèn lon, đèn trang trí Không bao gồm lắp đặt các loại đèn chùm, đèn trang trí chuyên biệt.

- Đơn giá này áp dụng cho các CT Nhà phố, Biệt thự phố tiêu chuẩn có tổng diện tích thi công ≥ **350m²**.
- Với các công trình có tổng diện tích từ **300m²** đến dưới **350m²**, đơn giá cộng thêm **50.000 VNĐ/m²** so với giá niêm yết.
- Với các công trình có tổng diện tích từ **250m²** đến dưới **300m²**, đơn giá cộng thêm **100.000 VNĐ/m²** so với giá niêm yết.
- Đối với công trình có tổng diện tích < **250m²**, báo giá trực tiếp theo quy mô.
- Đơn giá áp dụng cho công trình thi công theo hình thức khoán gọn theo m^2
- Đơn giá áp dụng đối với công trình tại khu vực Khánh Hòa
- Nhà ở dân dụng tiêu chuẩn là dạng nhà ở gia đình có diện tích mỗi tầng **70-100m²**, hình dáng khu đất đơn giản, tương ứng 2PN + 2WC cho mỗi lầu
- Đối với công trình góc mặt tiền, công trình phòng trọ, nhà ở kết hợp cho thuê, công trình khách sạn tư nhân (dưới 7 tầng), công trình biệt thự,... báo giá trực tiếp theo quy mô

SO SÁNH
SỰ KHÁC BIỆT
GIỮA 2 GÓI THI CÔNG

ĐÃ BAO GỒM 10% VAT

CÁC HẠNG MỤC	GÓI XÂY DỰNG 3.700.000 VNĐ/m²	GÓI XÂY DỰNG 3.800.000 VNĐ/m²
VẬT TƯ THÔ		

1	Ống cấp nước nóng PPR Bình Minh		☑
2	Ống cứng dây điện âm tường Vega		☑
	HẠNG MỤC THI CÔNG THÔ		
3	Nẹp góc, cạnh khi tô		☑
4	Thi công HT cọc đồng tiếp địa, dây TE		☑
	NHÂN CÔNG HOÀN THIỆN		
5	Vệ sinh công nghiệp CT trước khi bàn giao		☑
	HẬU MÃI		
6	Bảo hành chống thấm	**01 NĂM**	**02 NĂM**
7	Bảo hành kết cấu	**05 NĂM**	**10 NĂM**
8	Chính sách xây dựng căn thứ 2	**2%**	**2.5%**

PHƯƠNG PHÁP TÍNH DIỆN TÍCH

KHU VỰC THI CÔNG	HỆ SỐ TÍNH
Tầng hầm có độ sâu từ 1.0 đến dưới 1.3m so với code vỉa hè	**150%** diện tích
Tầng hầm có độ sâu từ 1.3 đến dưới 1.7m so với code vỉa hè	**170%** diện tích
Tầng hầm có độ sâu từ 1.7 đến dưới 2.0m so với code vỉa hè	**200%** diện tích
Tầng hầm có độ sâu từ 2.0m trở lên so với code vỉa hè	**220%** diện tích
ĐỐI VỚI HẦM CÓ DIỆN TÍCH SỬ DỤNG <70m²	HỆ SỐ TÍNH như trên **+20%** diện tích
Phần móng công trình thi công móng băng	**40%** diện tích tầng trệt
Móng băng có đổ bê tông cốt thép nền trệt	**60%** diện tích tầng trệt
Phần móng công trình thi công móng cọc	**50%** diện tích tầng trệt
Phần móng công trình thi công móng bè hoặc móng 2 phương	**60%** diện tích tầng trệt
Phần diện tích có mái che (Trệt, lửng, lầu 1, lầu 2, 3,... Sân thượng có mái che)	**100%** diện tích
Phần diện tích không có mái che ngoại trừ sân trước và sân sau (Sân thượng không mái che, sân phơi,...)	**50%** diện tích
Mái bê tông cốt thép	**50%** diện tích
Mái Tole (Bao gồm toàn bộ phần xà gồ sắt hộp và tole lợp) - tính theo mặt nghiêng	**30%** diện tích
Mái ngói kèo sắt (Bao gồm toàn bộ hệ khung kèo và ngói lợp) - tính theo mặt nghiêng	**70%** diện tích
Mái ngói BTCT (Bao gồm hệ ritô và ngói lợp) - tính theo mặt nghiêng	**100%** diện tích
Sân trước và sân sau (Trong trường hợp sân trước và sân sau có diện tích lớn có thể xem xét lại hệ số tính)	**70%** diện tích
Mỗi ô trống trong nhà mỗi sàn có diện tích ≤ **8m²**	**100%** diện tích
Mỗi ô trống trong nhà mỗi sàn có diện tích > **8m²**	**50%** diện tích
Khu vực cầu thang	**100%** diện tích

BIỆN PHÁP & TIẾN ĐỘ THI CÔNG

THỜI GIAN THI CÔNG

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN 200 - 400m²
Quy mô công trình nhà phố hoặc biệt thự phố → **3.5 - 5 tháng**

PHẦN MÓNG → **8 - 12 ngày**

PHẦN SÀN → **7 - 10 ngày/sàn**

GHI CHÚ

- Với công trình quy mô lớn hơn hoặc dạng công trình biệt thự, văn phòng. Tiến độ thi công sẽ do hai bên thống nhất, thỏa thuận (phụ thuộc nhiều vào tiến độ thi công hoàn thiện của Chủ Đầu Tư
- Trong trường hợp cần rút ngắn thời gian hơn so với thời gian cơ sở trên thì phải sử dụng phụ gia đông kết nhanh bê tông để rút ngắn thời gian tháo coffa

VÍ DỤ VỀ THI CÔNG CÔNG TRÌNH

CÔNG TÁC CHUẨN BỊ TRẮC ĐẠC

Thực hiện trong thời gian 2 - 4 ngày

- Vận chuyển thiết bị thi công, vệ sinh mặt bằng và dựng lán trại. Tổ chức bao che bằng cổng rào nếu điều kiện cho phép
- Định vị tim móng, đo đạc, kiểm tra diện tích đất so với Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất và Bản Vẽ Xin Phép
- Xác định code nền tầng trệt so với mặt đường

LƯU Ý

- Với các công trình nàm giữa khu đất troonhs hoặc khong xác định rõ ranh lộ giới thì CĐT phải nhờ cơ quan chức năng nhà nước hoặc CĐT dự án xác định và bàn giao mốc xây dựng
- Chụp hình hiện trạng công trình, chụp hình hiện trạng các công trình lân cận để tránh các vấn đề rủi ro, pháp lý từ phía chính quyền và các công trình lân cận sau này
- Nếu quy mô hiện trạng công trình lớn hơn trong Chủ Quyền và giấy phép thì tạm ngưng thi công và làm việc lại với các cơ quan chức năng kiểm tra lại giấy phép xây dựng (không nên tự ý xây).

CÔNG TÁC ĐÀO ĐẤT, BÊ TÔNG LÓT, THI CÔNG MÓNG, ĐÀ KIỀNG, CỔ CỘT SÀN TẦNG TRỆT

Thực hiện trong thời gian 8 - 12 ngày

- Đào đất bằng thủ công hoặc cơ giới
- Đổ bê tông lót móng đá 4x6, Mac 100
- Lắp dựng ván khuôn móng
- Gia công lắp dựng cốt thép
- Nghiệm thu công tác lắp dựng ván khuôn, cốt thép

- Đổ bê tông móng
- Lập biên bản nghiệm thu phần móng

LƯU Ý

- Đối với nhà có nhiều công trình lân cận thì móng bằng được thi công theo từng móng
- Kiểm tra định vị tim cổ cột chính xác trước khi đổ bê tông, tránh hiện trạng lệch tim cột sau khi lên khung BTCT
- Kiểm tra thật kỹ địa chất móng sau khi đào trong công tác móng băng, nếu cần thiết có thể đào thêm đến lớp đất tốt.
- Kiểm tra và phối hợp thật kỹ giữa bên thi công và nhà cung cấp khi thi công hố thang máy.

CÔNG TÁC LẮP DỰNG COFFA, CỐT THÉP, THI CÔNG BÊ TÔNG CÁC CỘT, DẦM, SÀN

Thực hiện trong thời gian 7 - 10 ngày/sàn

- Lắp dựng coffa, cốt thép, đổ bê tông cột
- Kiểm tra, nghiệm thu cột và tường bao
- Lắp dựng coffa dầm, sau đó lắp dựng coffa sàn
- Gia công, lắp dựng cốt thép
- Nghiệm thu công tác lắp dựng ván khuôn, cốt thép
- Đổ bê tông dầm, sàn
- Lập biên bản nghiệm thu

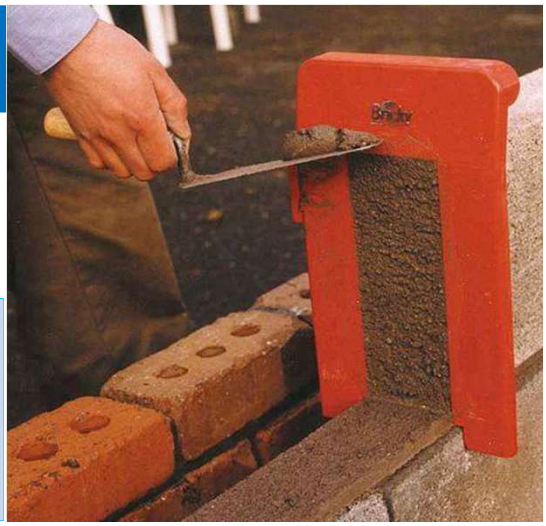
LƯU Ý

- Khi đổ bê tông cột, sàn cần lưu ý chừa 2cm cạnh bên ngoài để tô 2 vách song
- Khi đổ bê tông cột, dầm sàn cần lưu ý thép chờ theo thiết kế (thép chờ dầm, sàn cầu thang, dầm thang máy, chờ râu thép xây tường,...)
- Kiểm tra kích thước, vị trí dầm, sàn; tránh hiện tượng sàn bị méo, sai lệch so với thiết kế
- Kiểm tra các vị trí chuẩn bị cho công tác khác như bồn hoa, lam, sê nô, mảng tường lồi, mái,...
- Nên tháo cây chống coffa sau ít nhất 10 ngày (sử dụng phụ gia đông kết nhanh)
- Kiểm tra hệ thống ống điện, ống nước, chờ phục vụ cho công tác Điện - nước
- Nên xây tường bao trước khi đổ bê tông
- Đổ cầu thang chung với đổ dầm, sàn

CÔNG TÁC XÂY

Thực hiện trong thời gian 10 - 15 ngày

- Sau khi tháo dàn giáo coffa khu vực nào thì xây khu vực đó
- Lắp dựng khung cửa trong quá trình xây (nếu có)
- Lắp đặt hệ thống ống dây điện, ống nước, ống máy lạnh, hộp điện,...



LƯU Ý

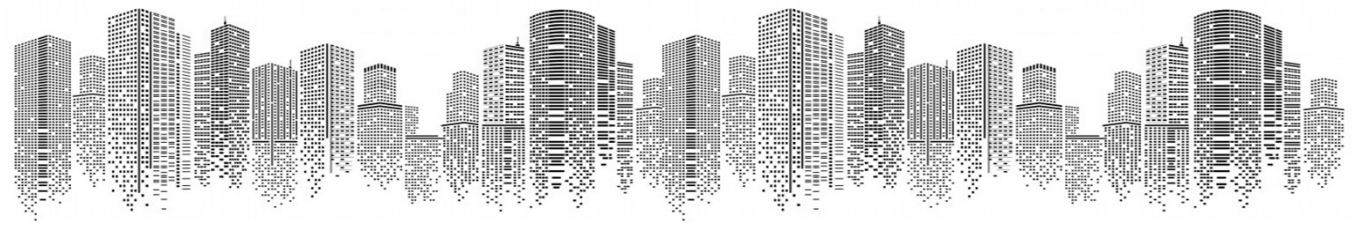
- Kiểm tra kích thước cửa - trong trường hợp đơn vị thi công gắn khung bao cửa
- Kiểm tra tường 100 - 200 theo bản vẽ thiết kế
- Kiểm tra hệ thống ống dây điện trên tường (đèn, máy lạnh, công tắc,...)
- Chân tường khu vực vệ sinh, ban công, sân thượng, mái nên xây gạch đinh

CÔNG TÁC TÔ TRÁT

Thực hiện trong thời gian 10 - 15 ngày

- Sau khi hoàn thành công tác xây, sẽ tiến hành công tác tô
- Tô trần trước, sau đó tô tường trong nhà, vách song và thường tô mặt tiền cuối cùng
- Hộp gaint điện, nước sẽ xây tô sau khi lắp đặt và kiểm tra hệ thống điện, nước
- Yêu cầu ghém trước khi tô và kiểm tra bằng máy Laser ke góc sau khi tô xong

CÔNG TÁC HOÀN THIỆN CÔNG TRÌNH

Thực hiện trong thời gian 20 - 30 ngày

- Sau khi xây tô trong nhà sẽ tiến hành công tác rút dây điện
- Bả matic toàn bộ công trình
- Chống thấm vệ sinh ban công, sân thượng, mái
- Lắp đặt bồn nước, máy bơm, thử nước, xây tô hoàn thiện hộp gaint
- Ốp gạch tường WC, lát gạch nền các tầng lầu
- Sơn nước lớp 1 toàn bộ công trình
- Thi công đá Granite cầu thang, ngạch cửa, mặt tiền, bậc cấp và mặt bếp
- Lắp đặt cửa, lan can cầu thang, tay vịn
- Lắp đặt đèn, công tắc, ổ cắm, internet
- Lắp đặt thiết bị vệ sinh, lavabo, bàn cầu, gương, phụ kiện,...
- Sơn nước lớp 2, dặm vá sơn nước công trình