

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG 46

Địa chỉ : Số 4/19/10 đường số 3, Khu phố 5, P.Hiệp Bình Phước, Q.Thủ Đức, Tp.HCM

Điện thoại : 028 3 727 1921

Hot line : 0983 760 309 Mr.Hùng

BÁO GIÁ XÂY DỰNG PHẦN THÔ NHÀ PHỐ

1	Nhóm 01	Phần thô (chưa điện nước)	2.950.000 đ/m ²	> 350 m ²	Bao gồm nhân công hoàn thiện
		Phần thô (Có điện nước)	3.100.000 đ/m ²	> 350 m ²	
2	Nhóm 02	Tổng diện tích sàn xây dựng từ 350m ² xuống 250m ² : đơn giá nhóm 01 cộng thêm 50.000đ/m ²			
		Tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m ² đến 150m ² : đơn giá nhóm 01 cộng thêm 100.000đ/m ²			
		Tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 150m ² : đơn giá nhóm 01 cộng thêm 200.000đ/m ²			
3	Nhóm 03	Đơn giá xây nhà trong hẻm nhỏ từ 3,0 - 5,0m: đơn giá nhóm 02 cộng thêm 50.000 - 100.000đ/m ²			
		Đơn giá xây nhà trong hẻm nhỏ từ 3,0m trở xuống đơn giá nhóm 02 cộng thêm 150.000đ/m ²			
4	Nhà 1 mặt tiền, hiện đại		1.300.000 - 1.400.000 đ/m ²		Phần Nhân công
5	Nhà 2 mặt tiền, hiện đại		1.400.000 - 1.500.000 đ/m ²		
6	Nhà 1 mặt tiền bán cổ điển		1.400.000 - 1.500.000 đ/m ²		
7	Nhà 2 mặt tiền bán cổ điển		1.500.000 - 1.600.000 đ/m ²		
8	Phong cách cổ điển		Phần đắp chỉ tính riêng		
9	Thi công nhà trọn gói Nhà Phố (Mức Trung Bình)		4.500.000 – 5.000.000 đ/m ²		

10	Thi công nhà trọn gói Nhà Phố (Mức Khá)	5.000.000 – 5.550.000 đ/m ²	
11	Thi công Nhà Biệt thự	3.150.000 đ/m ² - 3.650.000 đ/m ²	Phần thô
		5.550.000 đ/m ² - 8.050.000 đ/m ²	Phần thô + Hoàn thiện
		1.500.000 - 1.700.000 đ/m ²	Phần Nhân công

CÁCH TÍNH DIỆN TÍCH THI CÔNG

STT	KHU VỰC THI CÔNG	HỆ SỐ TÍNH
1	Tầng hầm có độ sâu từ 1.0 - 1.3m so với code vỉa hè	150% diện tích
2	Tầng hầm có độ sâu từ 1.3 - 1.7m so với code vỉa hè	170% diện tích
3	Tầng hầm có độ sâu từ 1.7 - 2m so với code vỉa hè	200% diện tích
4	Tầng hầm có độ sâu lớn hơn 2.0m so với code vỉa hè	250% diện tích
5	Phần móng cọc (không tính phần ép cọc)	30% diện tích trệt
6	Phần móng băng	50% diện tích trệt
7	Phần móng bè	70% diện tích trệt
8	Phần diện tích có mái che (mặt bằng trệt, lửng, lầu, sân thượng có mái che)	100% diện tích
9	Phần diện tích không có mái che ngoại trừ sân trước và sân sau (sân thượng không mái che, sân phơi, mái BTCT, lam BTCT).	50% diện tích
10	Phần diện tích không có mái che sân thượng có lan can	60% diện tích

11	Phần mái ngói khung kèo sắt lợp ngói (bao gồm toàn bộ hệ khung kèo và ngói lợp) tính theo mặt nghiêng.	70% diện tích
12	Phần mái đúc lợp ngói (bao gồm hệ ritô và ngói lợp) tính theo mặt nghiêng.	100% diện tích
13	Phần mái che BTCT, mái lấy sáng tầng thượng	60% diện tích
14	Phần mái tole (bao gồm toàn bộ phần xà gỗ sắt hộp và tole lợp) tính theo mặt nghiêng.	30% diện tích
15	Sân trước và sân sau (trong trường hợp sân trước và sân sau có móng - đà cọc, đà kiềng tính 70% diện tích)	50% diện tích
16	Ô trống trong nhà mỗi sàn có diện tích nhỏ hơn 8m ²	100% diện tích
17	Ô trống trong nhà mỗi sàn có diện tích lớn hơn 8m ²	50% diện tích
18	Khu vực cầu thang	100% diện tích

Ghi chú :

Bảng giá trên có thể thay đổi theo yêu cầu của khách hàng hoặc diện tích xây dựng

Đơn giá trên chưa bao gồm thuế VAT

Đơn giá trên áp dụng từ tháng 8/2018 cho đến khi có cập nhật mới.

VẬT TƯ SỬ DỤNG PHẦN THÔ

STT	TÊN VẬT TƯ	NHÀ PHỐ	BIỆT THỰ
1	Cát xây tô, bê tông	Cát loại 1, cát Vàng	
2	Gạch ống, gạch đĩnh	Phước Thành, Bình Dương	
3	Đá 1x2, đá 4x6	Đồng Nai	

4	Bê tông các cấu kiện	M200, M250, M300; 10 ± 2 cm
5	Ximăng	Holcim, Hà Tiên
6	Thép xây dựng	Việt Nhật, Pomina
7	Vữa xây tô	Mac 75
8	Đế âm, ống điện	Cadi, Sino
9	Dây điện	Cadivi
10	Dây TV, ĐT, internet	5C, Sino, Krone
11	Ống nhựa PVC cấp thoát nước	Bình Minh

MÔ TẢ THI CÔNG PHẦN THÔ TIÊU CHUẨN

1	Tổ chức công trường, làm lán trại cho công nhân (nếu điều kiện mặt bằng cho phép)
2	Vệ sinh mặt bằng thi công, định vị tim móng.
3	Đào đất móng, dầm móng, đà kiềng, hầm phân, bể nước và vận chuyển đất đã đào đi đổ.
4	Đập, cắt đầu cọc BTCT (đối với công trình có sử dụng cọc, cừ gia cố móng)
5	Đổ bê tông lót móng đá 4x6 M100 dày 10cm
6	Sản xuất, lắp dựng cốt thép, coffa, đổ bê tông móng, dầm móng, đà kiềng, đáy và nắm hầm phân, hố ga.
7	Sản xuất, lắp dựng cốt thép, coffa, đổ bê tông cột, dầm, sàn các tầng lầu, sân thượng, mái...
8	Sản xuất, lắp dựng cốt thép, coffa, đổ bê tông cầu thang, xây mặt bậc cầu thang (không tô mặt bậc)

9	Sản xuất, lắp dựng cốt thép, coffa, đổ bê tông vách hầm đối với công trình có tầng hầm
10	Tháo dỡ coffa, giàn giáo công trình
11	Xây toàn bộ tường bao, tường ngăn chia phòng toàn bộ công trình
12	Tô trát các vách (không tô trần và các vị trí ốp đá Granit ..)
13	Xây tô hoàn thiện mặt tiền
14	Cán nền các tầng lầu, sân thượng, mái, nhà vệ sinh, balcon...
15	Chống thấm sàn sân thượng, sàn WC, balcon, mái
16	Lắp đặt dây điện âm, ống nước lạnh âm, ống nước nóng nếu có (không cung cấp ống nước nóng), cáp mạng, cáp truyền hình, cáp điện thoại. Khoan cắt lỗ bê tông ống nước bằng máy khoan lõi chuyên dụng (không bao gồm mạng LAN cho văn phòng, hệ thống chống sét, hệ thống cho máy lạnh, hệ thống điện 3 pha, điện thang máy)
17	Thi công lợp mái ngói, mái tole nếu có.
18	Dọn dẹp vệ sinh công trình hằng ngày.

MÔ TẢ THI CÔNG HOÀN THIỆN TIÊU CHUẨN (PHẦN NHÂN CÔNG)

1	<p>Nhân công lát gạch sàn và ốp len chân tường tầng trệt và các tầng lầu, sân thượng, phòng WC (Không lát sàn mái, CĐT cung cấp vật tư, keo chà joint, phần vữa hồ do nhà thầu cung cấp)</p> <p>Nhân công ốp gạch trang trí mặt tiền theo thiết kế - nếu có, và phòng WC (CĐT cung cấp gạch, đá, keo chà joint, phần vữa hồ do nhà thầu cung cấp, khối lượng ốp lát trang trí mặt tiền không quá 10%)</p>
---	---

2	Nhân công sơn nước toàn bộ ngôi nhà (CĐT cung cấp sơn nước, bột trét, giấy nhám, cọ, rulo...), không bao gồm sơn dầu, sơn gai, sơn găm và các loại sơn khác. Thi công 2 lớp bả matit, 1 lớp sơn lót, 2 lớp sơn phủ đảm bảo kỹ thuật, kiểm tra độ ẩm, vệ sinh bề mặt trước khi bả bột, sơn nước.
3	Nhân công lắp đặt bồn nước, máy bơm nước, thiết bị vệ sinh (Lavabo, bồn cầu, vòi sen, van khóa, vòi nóng lạnh, gương soi và các phụ kiện, không bao gồm lắp đặt bồn nước nóng)
4	Nhân công lắp đặt hệ thống điện, đèn chiếu sáng (công tắc, ổ cắm, tủ điện, MCB, quạt hút, đèn chiếu sáng, đèn lon, đèn trang trí, không bao gồm đèn chùm, đèn trang trí chuyên biệt)
5	Vệ sinh cơ bản công trình trước khi bàn giao (không bao gồm thuê đơn vị vệ sinh chuyên nghiệp)
6	Bảo vệ công trình.

BIỆN PHÁP - TIẾN ĐỘ - QUY TRÌNH THI CÔNG XÂY DỰNG

A	THỜI GIAN THI CÔNG
1	Với quy mô công trình nhà phố, hoặc biệt thự phố có tổng diện tích sàn từ 200m ² đến 400m ² , thời gian thi công hoàn thiện công trình từ 3.5 tháng đến 5 tháng - tùy thuộc điều kiện thi công, biện pháp thi công. Phần móng thi công từ 8 - 12 ngày, phần sàn thi công từ 7 - 12 ngày/sàn
2	Với công trình có quy mô lớn hơn, hoặc dạng công trình biệt thự, văn phòng làm việc, tiến độ thi công sẽ do 2 bên thống nhất với nhau.

3	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 dỡ coffa.
B	VÍ DỤ THI CÔNG CÔNG TRÌNH ĐIỂN HÌNH
1	Công tác chuẩn bị - trắc đạc (từ 2 - 4 ngày)
a	Vận chuyển, tập kết thiết bị thi công, vệ sinh mặt bằng, xây dựng lán trại, tổ chức bao che chắn công trình bằng công rào nếu mặt bằng thi công cho phép
b	Định vị tim móng, đo đạc, kiểm tra diện tích đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy phép xây dựng.
c	Xác định code nền tầng trệt so với mặt đường
d	Lập biên bản bàn giao mặt bằng, xác định ngày khởi công.
	<p>Ghi chú : - Với công trình nằm giữa khu đất trống hoặc không 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.</p> <p>- 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,</p> <p>- 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)</p>
2	Công tác đào đất, bê tông lót, thi công móng, đà kiềng, cổ cột sàn tầng trệt (thi công từ 8 - 12 ngày)
a	Đào đất bằng thủ công hoặc cơ giới
b	Đổ bê tông lót đá 4x6 M100

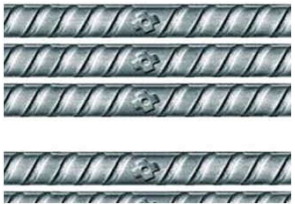
c	Lắp dựng ván khuôn móng
d	Gia công lắp dựng cốt thép
e	Nghiệm thu công tác lắp dựng coffa, cốt thép
f	Đổ bê tông móng
g	Lập biên bản nghiệm thu phần móng
	<p>Ghi chú : - Đối với nhà có nhiều công trình lân cận thì móng bằng được thi công theo từng móng</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kiểm 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 bằng, 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.
3	Công tác lắp dựng coffa, cốt thép, thi công bê tông cột, dầm, sàn (thi công từ 7 - 10 ngày/sàn)
a	Lắp dựng coffa, cốt thép, đổ bê tông cột
b	Kiểm tra, nghiệm thu bê tông cột, tường bao
c	Lắp dựng coffa dầm, coffa sàn
d	Gia công lắp dựng cốt thép dầm, sàn
e	Nghiệm thu công tác lắp dựng coffa, cốt thép

f	Đổ bê tông dầm, sàn
g	Lập biên bản nghiệm thu phân sàn
	<p>Ghi chú : - Khi đổ bê tông cột, sàn cần lưu ý chừa 2cm cạnh bên ngoài để tô 2 vách song</p> <ul style="list-style-type: none"> - Khi đổ bê tông cột, dầm, sàn cần lưu ý thép chờ theo thiết kế (thép chờ dầm sàn cầu thang. 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 (kể cả có sử dụng phụ gia đông kết nhanh) - Kiểm tra hệ thống ống điện, ống nước chờ phụ vụ cho công tác điện - nước (M&E) - Nên xây tường bao trước khi đổ bê tông - Đổ cầu thang chung với đổ bê tông dầm, sàn
4	Công tác xây (thi công từ 10 -15 ngày)
a	Sau khi tháo coffa, dàn giáo khu vực nào thì xây khu vực đó
b	Lắp dựng khung cửa trong quá trình xây
c	Lắp đặt hệ thống ống dây điện, ống nước, ống máy lạnh, hộp điện
	<p>Ghi chú : - Kiểm tra kích thước cửa (trong trường hợp đơn vị thi công gắn khung bao cửa)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kiểm tra tường xây 100, 200 theo thiết kế - Kiểm tra hệ thống ống dây điện trên tường (đèn soi tranh, máy lạnh, công tắc ...) - Chân tường khu vực vệ sinh, balcon, sân thượng, mái nên xây gạch đĩnh.

5	Công tác tô trát công trình (thi công từ 10 -15 ngày)
a	Sau khi hoàn thành công tác xây sẽ tiến hành công tác tô trát
b	Tô trần trước sau đó tô tường trong nhà, vách song và tô mặt tiền sau cùng
c	Hộp gaint điện, nước sẽ xây tô sau khi lắp đặt và kiểm tra hệ thống điện nước
d	Yêu cầu gém trước khi tô và kiểm tra bằng máy lazer, ke góc sau khi tô xong
6	Công tác hoàn thiện công trình (thi công từ 20 - 30 ngày)
a	Sau khi xây tô trong nhà sẽ tiến hành công tác rút dây điện
b	Bả matit toàn bộ công trình
c	Chống thấm vệ sinh, balcon, sân thượng, mái
d	Lắp đặt bồn nước, máy bơm nước, thử nước, xây tô hoàn thiện hộp gaint
e	Ốp gạch tường WC, lát gạch nền các tầng lầu
f	Sơn nước 1 lớp toàn bộ công trình
g	Thi công đá Granit cầu thang, gạch cửa, mặt tiền, bậc cấp, mặt bếp
h	Lắp đặt cửa, lan can cầu thang, tay vịn

i	Lắp đặt đèn, công tắc, ổ cắm, internet ..
k	Lắp đặt thiết bị vệ sinh, lavabo, bồn cầu, gương, phụ kiện ...
l	Sơn nước lớp 2, dặm vá và sơn nước công trình
m	Vệ sinh, bàn giao công trình

VẬT LIỆU SỬ DỤNG CHO CÔNG TRÌNH



SẮT - THÉP
Việt - Nhật
Pomina



GẠCH : 8x8x18; 4x4x18
Tám Quỳnh
Trung Nguyên
Thành Tâm



XI MĂNG
Insee (Holcim cũ)
Hà Tiên



CÁT
Cát rửa hạt lớn cho bê tông
Cát mi cho xây tô



ĐÁ HÓA AN

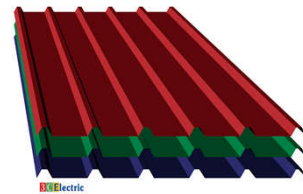
1 x 2 cho bê tông
4 x 6 lót móng



ỐNG NƯỚC PVC Bình Minh



DÂY ĐIỆN Cadivi



NGÓI - TOLE Hoa Sen Thái Lan



CHỐNG THẤM Sika Flinkote



RUỘT GÀ Sino MPE