**[BẢNG BÁO GIÁ THI CÔNG PHẦN THÔ - NHÂN CÔNG HOÀN THIỆN (ÁP DỤNG CHO NĂM 2017)](https://qpdesign.vn/bang-gia" \l "collapseThree)**

| **STT** | **LOẠI CÔNG TRÌNH** | **Gói SILVER (VNĐ)** | **Gói GOLD (VNĐ)** | **Gói DIAMOND (VNĐ)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Thi công Nhà phố | 2.700.000 | 2.900.000 | 3.200.000 |
| 2 | Thi công Biệt thự | 2.900.000 | 3.200.000 | 3.500.000 |
| 3 | Công trình khác | Liên hệ | | |
|  | | **Gói SILVER** | **Gói GOLD** | **Gói DIAMOND** |
| Nhân công, vật liệu phần xây thô | |  |  |  |
| Nhân công hoàn thiện và vật tư điện nước | | X |  |  |
| Kỹ sư và kiến trúc sư giám sát từ A-Z | | X | X |  |

A. Đơn giá thi công phần thô

* *Đơn giá này áp dụng cho công trình có quy mô tổng diện tích thi công > 250m2*
* *Đối với công trình có tổng diện tích < 250m2, đơn giá là 2.700.000 vnd/m2*
* *Đối với công trình có tổng diện tích < 200m2, báo giá trực tiếp theo quy mô.*

B. Vật tư sử dụng

Cam kết sử dụng vật tư chính hãng và đúng thỏa thuận trong hợp đồng . Tuyệt đối không đưa vật tư giả, vật tư kém chất lượng vào thi công công trình. Bao kiểm tra, kiểm định, chấp nhận chịu phạt mỗi lỗi 50 triệu đồng nếu chủ đầu tư phát hiện c.ty vi phạm.

1. Sắt Việt - Nhật hoặc POMINA
2. Đá 10x20 và đá 40x60 (đá Bình Điền - Đồng Nai)
3. Cát Vàng (Tân Ba)
4. Xi măng HOLCIM - Hà Tiên (HOLCIM đổ bê tông, Hà Tiên xây tô)
5. Bê tông trộn máy tại công trình hoặc bê tông thương phẩm (Mác bê tông theo thiết kế hoặc Mác 250 với tỉ lệ 1xi/4 cát/6 đá).
6. Gạch TUYNEL NHÀ MÁY(thương hiệu Tám Quỳnh, Quốc Toàn, Thành Tâm. Kích thước chuẩn 8x8x18)
7. Ống nước BÌNH MINH (Quy cách theo tiêu chuẩn của nhà sx, chịu áp lực > PN5).
8. Dây điện CADIVI (Cáp điện 7 lõi ruột đồng - Mã hiệu CV. Tiết diện dây theo bản vẽ thiết kế).
9. Dây truyền hình cáp, ADSL, Điện thoại: SINO
10. Ống cứng luồn dây điện âm trong sàn BTCT: VEGA
11. Ống ruột gà luồn dây điện trong dầm - tường: SINO
12. Hóa chất chống thấm: FLINKOTE
13. Thiết bị phục vụ công tác thi công: Coffa, cây chống các loại, đinh, kẽm

C. Mô tả công việc phần thô theo tiêu chuẩn

***Thi công theo đúng bản vẻ thiết kế các hạng mục sau.***

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 đước và vận chuyển đất đã đào đi đổ.
4. Đập đầu cọc BTCT (đối với các công trình xử lí móng bằng phương pháp ép cọc hoặc khoan cọc nhối)
5. Đổ bê tông đá 4x6 M100 dày 100mm đáy móng, dầm móng, đà kiềng.
6. Sản xuất lắp dựng cốt thép, cofa và đổ bê tông móng, dầm móng, đà kiềng.
7. Sản xuất lắp dựng cốt thép, cofa và đổ bê tông đáy, nắp hầm phân, hố gas, bể nước.
8. Sản xuất lắp dựng cốt thép, cofa và đổ bê tông cộ, dầm, sàn các tầng lầu, sân thượng, mái.
9. Sản xuất lắp dựng cốt thép, cofa và đổ bê tông cầu thang và xây các bậc bằng gạch thẻ (không tô bậc).
10. Xây toàn bộ tường bao, tường ngăn chia phòng, vệ sinh toàn bộ công trình.
11. Tô vách toàn bộ công trình và hoàn thiện thi công mặt tiền.
12. Cán nền toàn bộ các tầng lầu, sân thượng, mái, ban công, nhà vệ sinh.
13. Chống thấm sàn sân thượng, vệ sinh, mái, ban công.
14. Lắp đặt dây diện âm, ống nước lạnh âm (không bao gồm hệ thống nước nóng).
15. Cáp mạng, cáp truyền hình, dây điện thoại âm (không bao gồm mạng LAN cho văn phòng, hệ thống chống sét, hệ thống ống cho máy lạnh, hệ thống điện 3 pha, diện thang máy).
16. Nhân công lát gạch sàn, len chân tường tầng trệt, các tầng lầu, sân thượng, vệ sinh mái (chủ nhà cung cấp gạch, keo chà jont, phần vữa hồ do nhà thầu cung cấp)
17. Nhân công ốp gạch trang trí mặt tiền và phòng vệ sinh(chủ nhà cung cấp gạch, đá, keo chà joan. Phần vữa hồ do nhà thấu cung cấp).
18. Nhân công sơn nước toàn bộ ngôi nhà (không bao gồm sơn gai, sơn gấm. Thi công 2 lớp bả matic, 1 lớp sơn lót, 2 lớp sơn phủ - không sơn lót với khu vực trong nhà).
19. Nhân công sơn dầu toàn bộ cửa, lan can và khung sắt trong công trình. Nhân công lắp đặt bồn nước, máy bơm nước, thiết bị vệ sinh (lắp đặt lavabo, bồn cầu, van khóa, vòi sen, vòi nóng lạnh, gương soi và các phụ kiện- không bao gồm lắp bồn nước nóng).
20. Nhân công lắp đặt hệ thống điện và đèn chiếu sáng (lắp đặt công tắc, ổ cắm, tủ điện, MCB, quạt hút, đèn trang trí, đèn chiếu sáng, đèn lon - Không bao gồm lắp các loại đèn chùm trang trí).
21. Nhân công lắp đặt hệ thống ống nước nóng (nếu có).
22. Nhân công lợp mái ngói, mái tole (nếu có).
23. Dọn vệ sinh công trình hằng ngày.
24. Vệ sinh cơ bản công trình trước khi bàn giao.
25. Bảo vệ công trình.

D. Biện pháp thi công - Tiến độ thi công sơ bộ

***Áp dụng sơ bộ cho công trình có quy mô từ 200 - 400m2***

* Với quy mô công trình nhà phố hoặc biệt thự phố có tổng diện tích sàn 200 - 400m2, thời gian thi công công trình khoảng từ 3,5 tháng đến không quá 5 tháng (bao gồm phối hợp với chủ đầu tư trong công tác hoàn thiện).
* Với công trình có quy mô lớn hơn như biệt thự, văn phòng, tiến độ thi công sẽ do hai bên cùng thống nhất và thỏa thuận. (do thời gian thi công phần thô phụ thuộc nhiều vào tiến độ thi công hoàn thiện của chủ đầu tư).

**Ví dụ điển hình biện pháp thi công, tiến độ thi công sơ bộ áp dụng cho công trình có quy mô từ 200- 400m2.**

**1. Công tác chuẩn bị - trắc đạc (thực hiện trong thời gian 2- 4 ngày)**

* Sắp xếp, vận chuyển đồ đạc chuẩn bị mặt bằng thi công.
* 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.
* Lập biên bản bàn giao mặt bằng, xác định ngày khởi công.

Lưu ý trong công tác chuẩn bị - trắc đạt:

* Với các công trình nằm giữa khu đất trống thì cần phải nhờ cơ quan chức năng đo đạc và xác định tọa độ chính xác.
* Chụp hình hiện trạng công trình và các công trình lân cận để các vấn đề rủi ro pháp lý từ phía chính quyền.
* Nếu quy mô 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 (Không nên tự ý xây dựng).

**2. Công tác đào đất, bê tông lót, thi công móng, đà kiềng, cổ cột, sàn tầng trệt (thực hiện trong thời gian 10 -12 ngày)**

* Đào đất thủ công hoặc cơ giới.
* Đổ bê tông lót móng đá 4x6, Mác 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 trong công tác móng:

* Đối với nhà có nhiều công trình lân cận thì móng băng được thi công theo từng móng.
* Kiểm tra định vị tim, cổ, cột chính xác trước khi đổ bê tông, tránh trường hợp lệch tim cột sau khi lên khung BTCT.

**3. Công tác lắp dựng cofa, cốt thép, thi công bê tông các cột, dầm, sàn (Thực hiện trong thời gian 6-10 ngày/ 1 sàn).**

* Lắp dựng cofa, cốt thép, đổ bê tông cột.
* Lắp dựng cofa dầm, sau đó lắp dựng cofa 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 phần sàn.

Lưu ý trong thi cộng cột, sàn các tầng lầu:

* Khi đổ bê tông cột, sàn cần lưu ý chừa 2cm 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 với thiết kế.
* Kiểm tra các vị trí chuẩn bị cho công tác khác như bồn hoa, lam, seno,mảng tường lồi, mái...
* Nên tháo cây chống cofa sau ít nhất 10 ngày (dù có sử dụng phụ gia đông kết nhanh) và chỉ được tháo sau khi đổ cách 1 tầng.
* Kiểm tra hệ thống ống điện, ống nước chờ phục vụ cho công tác điện - nước.

**4. Công tác xây ( Thực hiện trong thời gian 10- 15 ngày ).**

* Sau khi tháo giàn giáo cofa khu vực nào thì xây khu vực đó.
* Lắp dựng cửa trong quá trình xây.
* Lắp đặt hệ thống điện, ống nước, ống máy lạnh...

Lưu ý trong công tác xây:

* Kiểm tra kích thước cửa.
* Kiểm tra tường 100- 200 theo bản vẽ thiết kế.
* Kiểm tra hệ thống điện trên tường ( đèn rọi tranh, máy lạnh, công tắc... )

**5. Công tác tô trát công trình (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 gel điện, nước sẽ vây tô sau khi lắp đặt và kiểm tra hệ thống điện nước.

**6. Công tác hoàn thiện công trình (thực hiện trong thời gian 20-30 ngày )**

* Sau khi xây tô trong nhà xong sẽ tiến hành đóng trần thạch cao trang trí.
* 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 gel.
* Ốp gạch tường WC, lát gạch nền các tầng lầu.
* Sơn nước lớp 1 toàn bộ công trình.
* Thi công đá Granit mặt tiền, cầu thang.
* Lắp đặt cửa, lan can cầu thang, tay vịn.
* Lắp đặt đèn, 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.
* Vệ sinh, bàn giao công trình.