

 GIA PHAM HOMES DESIGN & BUILD	CÔNG TY TNHH GIA PHẠM HOMES Địa chỉ: 147/10/7 Lý Tế Xuyên, P. Linh Đông, Tp. Thủ Đức, Tp. HCM VPDD: CH306 lô B1, C/C 1A1B Nguyễn Đình Chiểu, P. Đakao, Q1, Tp. HCM MST: 0316657539 Mail: work.giaphamhomes@gmail.com Hotline: 0968 617 368 Website : giaphamhomes.vn - gpfurniture.vn	Khách hàng	<i>Cá nhân, đơn lẻ</i>	Ngày	
		Mã số thuế			
		Số điện thoại		Số	
		Địa chỉ		NVBH	
		Ngày hiệu lực	07/2025	Hiệu lực đến	

ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG HOÀN THIỆN

Kính gửi : Quý khách hàng

HẠNG MỤC:		XÂY DỰNG VÀ THI CÔNG HOÀN THIỆN			Áp dụng:	Tp. HCM và lân cận	
STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	DIỄN GIẢI	DVT	VẬT LIỆU THÔ	NHÂN CÔNG	VL HOÀN THIỆN	ĐƠN GIÁ TRỌN GÓI
A	NHÀ CẤP 4, NHÀ VƯỜN						
1	Nhà trệt mái tôn đơn giản	Xây cuốn móng, tường 100 trụ gạch 200 chịu lực đất tốt, hoàn thiện bình thường	m2xd	2.004.640	1.694.080	1.814.720	5.513.440
	<i>Phần thô</i>			3.698.720			
2	Nhà trệt mái tôn	khung BTCT chịu lực, tường xây 100, xê nô BTCT, đất tốt	m2xd	2.030.800	2.093.340	1.943.400	6.067.540
	<i>Phần thô</i>			4.124.140			
3	Nhà trệt đẹp, dạng nhà vườn hoặc 2 mặt tiền	mái ngói khung BTCT chịu lực, tường xây 200, xê nô - sẵn thượng BTCT, đất tốt	m2xd	2.393.200	2.191.860	2.373.800	6.958.860
	<i>Phần thô</i>			4.585.060			
B	NHÀ PHỐ						
1	Nhà phố tiêu chuẩn	Ngang ~4m dài,~16m cao, ~4 tầng Mặt bằng thoáng để thi công, xây tường mặt tiền 200, tường còn lại 100	m2xd	1.812.000	2.092.600	1.826.000	5.730.600
	<i>Phần thô</i>			3.904.600			
2	Nhà phố khó làm	Mặt bằng hẹp hoặc cao hơn 4 tầng hoặc nhà méo mó hoặc chiều ngang hẹp, tường 100 và tường 200 ...	m2xd	2.556.960	2.512.156	1.826.000	6.895.116
	<i>Phần thô</i>			5.069.116			
3	Nhà phố rộng	Mặt bằng thoáng để thi công, xây tường mặt tiền 200, tường còn lại 100	m2xd	2.003.280	2.112.896	1.826.000	5.942.176
	<i>Phần thô</i>			4.116.176			
4	Nhà phố phức tạp	Ngang hẹp hoặc nhà xéo, diện tích nhỏ, mặt bằng khó thi công,... Hẻm >3m, xe tải 1.5T vào được	m2xd	2.738.160	2.011.416	2.208.600	6.958.176
	<i>Phần thô</i>			4.749.576			
5	Nhà phố rất phức tạp	Ngang hẹp hoặc diện tích nhỏ hoặc trong hẻm khó thi công hoặc trong hẻm sâu khó chở vật tư và gián giáo ván khuôn ...) Hẻm <3m, xe tải 1.5T không vào được <i>Ghi chú: Với những nhà nhỏ dưới 25m2 hoặc quá phức tạp, KHÔNG tính theo m2-XD mà phải tính dự toán chi tiết.</i>	m2xd	2.473.040	2.650.528	2.665.960	7.789.528
	<i>Phần thô</i>			5.123.568			
C	NHÀ PHỐ CAO CẤP, BIỆT THỰ						
1	Nhà phố cao cấp dạng chữ L	Hai bên giáp nhà khác, tường ngoài 200, tường ngăn phòng 100, trang trí đẹp	m2xd	2.220.720	2.052.008	2.483.360	6.756.088
	<i>Phần thô</i>			4.272.728			
2	Nhà phố cao cấp hai mặt tiền	Tường ngoài 200, tường ngăn phòng 100, trang trí đẹp	m2xd	2.329.440	2.171.564	2.921.600	7.422.604
	<i>Phần thô</i>			4.501.004			
3	Biệt thự phố hiện đại	Biệt thự hiện đại, trang trí đẹp, thông thoáng, vật liệu tốt	m2xd	2.365.680	2.551.268	3.586.800	8.503.748
	<i>Phần thô</i>			4.916.948			
4	Biệt thự	Biệt thự hiện đại, tân cổ điển nhẹ, trang trí đẹp, thông thoáng, vật liệu tốt	m2xd	2.374.400	2.650.528	4.652.000	9.676.928
	<i>Phần thô</i>			5.024.928			
5	Biệt thự cao cấp	Tân cổ điển, cổ điển, trang trí phức tạp, chi tiết phào chỉ phức tạp, vật tư tốt	m2xd	2.565.000	3.188.160	7.304.000	12.757.160
	<i>Phần thô</i>			5.753.160			
D	NHÀ CHO THUÊ, VĂN PHÒNG, PHÒNG TRỌ						
1	Phòng trọ trệt gác lửng		phòng	95.000.000 - 125.000.000			
2	Nhà cho thuê bình thường		m2xd	1.884.480	1.812.156	1.970.360	5.666.996
	<i>Phần thô</i>			3.696.636			
3	Nhà cho thuê cao cấp		m2xd	1.902.600	2.112.156	2.300.760	6.315.516
	<i>Phần thô</i>			4.014.756			
4	Văn phòng		m2xd	1.902.600	2.112.156	2.254.680	6.269.436
	<i>Phần thô</i>			4.014.756			
5	Khách sạn		m2xd	2.138.160	2.430.972	3.583.360	8.152.492

5	Phần thô			4.569.132		
E	HÀNG RÀO, SÀN, CỐNG					
1	Sân nhỏ hơn 8m2		m2xd	100%	100%	100%
2	Sân có mái, sân đón ...		m2xd	100%	100%	100%
3	Sân nhỏ hơn 15m2, không có mái		m2xd	70%	70%	70%
4	Sân lớn hơn 15m2, không có mái		m2xd	50%	50%	50%
5	Sân vườn tiểu cảnh hồ bơi non bộ chòi nghỉ ...			Lập dự toán theo thiết kế chi tiết		

Chú ý:
 1. Thiết kế khác nhau, vị trí xây dựng, điều kiện thi công khác nhau đơn giá sẽ khác nhau, cần tính toán lại cho chính xác.
 2. Đơn giá này chỉ để tham khảo dự trừ kinh phí xây dựng lúc đầu hoặc báo giá sơ bộ lúc đầu.
 4. Đơn giá tính với giá trung bình thị trường Tp HCM. Các nơi điều kiện vận chuyển khó khăn cần tính toán thêm hệ số cho phù hợp.
 5. Riêng nhà cho thuê, nhà hàng, khách sạn tùy thuộc vào quy mô và cấp công trình. Cần tính dự toán chi tiết để có con số chính xác.
 5. Đơn giá chưa tính phần xử lý nền (cừ tràm, cọc BTCT, nhồi). Nếu có thì công thì tính thêm
 6. Đơn giá này chưa dự trừ những phát sinh, điều chỉnh trong quá trình thi công.

HM:	HỆ SỐ TÍNH DIỆN TÍCH XÂY DỰNG	Áp dụng:	Tp. HCM và Lân cận		
STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	DIỄN GIẢI	ĐVT	HỆ SỐ	GHI CHÚ
1	Phần móng	Tùy thuộc móng đơn, móng băng, móng lớn, móng nhỏ ...	%		
	Móng đơn		%	30	
	Móng băng		%	50	
2	Tầng hầm				
	Sâu dưới 1.5m	Tức là nhân hệ số 1.5	%	150	
	Sâu từ 1.5m tới 1.9m		%	150-190	
	Sâu từ 2m trở lên	Hệ số 2 hoặc hơn tùy độ phức tạp	%	200	
3	Các tầng	Tính cả diện tích ban công, không trừ giếng trời, cầu thang	%	100	
4	Tầng lửng				
	Sàn lửng	Vẫn phải đổ đầm đà xây tường cầu thang, ...	%	100	
	Lỗ trống <8m2	Tuy không phải đổ sàn nhưng vẫn phải làm đầm đà, trang trí,...	%	100	
	Lỗ trống >8m2	Lỗ trống lớn thì chỉ được tính 75%	%	75	
	Lỗ trống >20m2	Các lỗ trống lớn và/hoặc đơn giản thì có thể giảm tỷ lệ nữa	%	100	
5	Mái BTCT	Tính thêm 50% cho việc xây bo, chống thấm, hoàn thiện, lót gạch bên trên	%	50	
6	Mái tôn	Tùy độ phức tạp (sê nô tôn hay sê nô bê tông cốt thép ...)	%	30	
7	Mái ngói	Tùy độ phức tạp (sê nô chim hay sê nô bê tông cốt thép bên ngoài ...)	%	75	
8	Đã đổ sàn BTCT lợp ngói bên trên	Tính thêm 100% (hệ số 2) hoặc hơn tùy độ phức tạp	%	100	
9	Đổ sàn dốc BTCT dán ngói	Tính thêm 100% (hệ số 2) hoặc hơn tùy độ phức tạp	%	100	
10	Sân thượng có giàn hoa		%	75-100	
11	Sân thượng không giàn hoa		%	50	

Lưu ý:
 1. Bảng tính được tính theo thông lệ tại Tp. Hồ Chí Minh và Lân cận
 2. Ở hầu hết các địa phương trên toàn quốc chỉ tính diện tích giọt mưa sàn xây dựng. Không tính hệ số.
 3. Riêng khu vực Tp. HCM và lân cận có tính hệ số móng, hệ số mái do thỏa thuận, không có quy định nào của nhà nước về vấn đề này. Vì vậy có thể có sự khác biệt so với nhà thầu khác