

BẢO HÀNH: 05 năm

ĐƠN GIÁ THI CÔNG PHẦN THÔ VÀ NHÂN CÔNG HOÀN THIỆN

(Áp dụng từ ngày 01- 04- 2017 cho đến khi có thông báo mới nhất tại website
www.cbs.vn)

ĐƠN GIÁ THI CÔNG:

3.000.000 VNĐ/m²

HOT: Chương trình khuyến mãi áp dụng dụng từ ngày 18.10.2017 cho đến hết ngày 31.12.2017

- **Giảm 20% giá trị hợp đồng** khi ký hợp thiết kế hồ sơ kỹ thuật 2D và bản vẽ 3D mặt tiền
- **Giảm giá 50% phí thiết kế** hồ sơ kỹ thuật 2D và bản vẽ 3D mặt tiền khi ký hợp đồng thi công phần thô và nhân công phần hoàn thiện.
- **Giảm giá 100% phí thiết kế** hồ sơ kỹ thuật 2D và bản vẽ 3D mặt tiền khi ký hợp đồng thi công trọn gói chưa bao gồm phần thiết kế và thi công nội thất.
- **Giảm giá 100% phí thiết kế** kiến trúc và nội thất khi ký đồng thi công trọn gói (đã bao gồm thi công nội thất).
- **Giảm 2% tổng giá trị hợp đồng** khi ký hợp đồng thi công xây dựng.

✚ Đơn giá này chỉ áp dụng cho công trình nhà phố tiêu chuẩn, xây chen, một mặt tiền, xây mới theo quy trình thiết kế và thi công của công ty Thiết kế Xây dựng Bảo Sơn, có tổng diện tích thi công $\geq 350 m^2$, có điều kiện thi công bình thường.

✚ Đối với công trình nhà phố có tổng diện tích $< 350 m^2$ hoặc nhà trong hẻm nhỏ, khu vực chợ, công trình nhà hàng, khách sạn . . . công ty sẽ khảo sát và báo giá trực tiếp, chính xác theo quy mô, theo yêu cầu thực tế của mỗi công trình.

I. DANH MỤC VẬT TƯ ĐÃ BAO GỒM TRONG ĐƠN GIÁ PHẦN THÔ VÀ NHÂN CÔNG HOÀN THIỆN:

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.

1. Sắt **VIỆT – NHẬT** hoặc **POMINA**
2. Xi măng **HÀ TIÊN**
 - *HOLCIM cho công tác bê tông*

- HÀ TIỀN cho công tác xây tô

3. Gạch **TUYNEL NHÀ MÁY TẠI TÂN UYÊN, BÌNH DƯƠNG**

(Thương hiệu Đồng Tâm, Tám Quỳnh, Phước Thành, Quốc Toàn, Thành Tâm)

4. Đá **BÌNH ĐIỀN**

- Đá 10mm x 20mm cho công tác bê tông
- Đá 40mm x 60mm cho công tác lăm le móng

5. Cát **VÀNG**

- Cát rửa hạt lớn đổ bê tông
- Cát mi xây tô

6. **BÊ TÔNG**

- Bê tông trộn bằng máy tại công trình hoặc bê tông tươi thương phẩm (Tùy theo khối lượng mỗi lần đổ nhiều hay ít và điều kiện thi công cho phép hay không)
- Mác bê tông theo thiết kế (đo lường bằng thùng sơn 18 lít, cụ thể như sau:
 - + Mác 250 với tỉ lệ: 01 xi, 04 cát, 06 đá
 - + Mác 200 với tỉ lệ: 01 xi, 05 cát, 07 đá

7. Chống thấm sàn WC, mái, ban công: **Kova CT11A**

8. Phụ gia đông kết nhanh cho bê tông: **Sika R7**

9. Ống nước **BÌNH MINH**

Đường kính ống theo bản vẽ thiết kế của từng công trình cụ thể, tuy nhiên với nhà phố thông thường sẽ sử dụng như sau:

- Ống thoát cầu: ống nằm ngang D114, ống đứng D90
- Ống thoát nước sàn mái - ban công - sân thượng sàn WC dùng ống D114
- Ống thoát nước chính từ hầm tự hoại ra ngoài D168
- Ống cấp nước lên D27, ống cấp nước xuống D42
- Ống cấp rẽ nhánh thiết bị (tùy thiết bị)

10. Dây điện **CADIVI**

- Sử dụng cáp điện 7 lõi ruột đồng Mã CV.
- Tiết diện dây đối với nhà phố thông thường: Dây thấp sáng 1,5; dây ổ cắm 2,5; dây trực chính 4,0; dây nguồn 8,0; dây nguồn chính 11,0.

11. Ống luồn dây điện đi âm tường: ống ruột gà hiệu **NANO** chống cháy

12. Ống luồn dây điện đi âm dầm – sàn BTCT: **Ống cứng trắng**

13. Dây ADSL, điện thoại, truyền hình: **VIỆT NAM**

14. Thiết bị phục vụ công tác thi công: dàn giáo – cốppha sắt, máy trộn bê tông, máy gia công sắt thép, cây chống các loại và các thiết bị khác phục vụ thi công

I. NHỮNG HANG MỤC ĐÃ BAO GỒM TRONG ĐƠN GIÁ PHẦN THÔ VÀ NHÂN CÔNG HOÀN THIÊN:

- Tổ chức công trường, làm lán trại cho công nhân.
- Định vị tim, móng.
- Đào đất móng, vận chuyển xà bần, đất thừa đi bỏ.
- Thi công cốt pha, cốt thép, đổ bê tông móng.
- Thi công cốt pha, cốt thép, đổ bê tông bản cầu thang, đà giằng, đà kiềng, dầm, cột, sàn ... tất cả các tầng, sân thượng và mái theo thiết kế.
- Thi công lợp gói mái, tole mái – nếu có
- Xây công trình ngầm như: bể tự hoại, hố ga bằng gạch ống.

- Xây gạch và tô trát hoàn thiện tất cả các tường bao che, tường ngăn phòng, hộp gen kỹ thuật.
- Xây bậc tam cấp, bậc cầu thang bằng gạch ống (không tô mặt và thành bậc).
- Tô trát hoàn thiện dạ cầu thang, phần cột, trần không bị che khuất bởi thạch cao trang trí.
- Lắp đặt hệ thống thoát nước thải trong khuôn viên đất xây dựng. Đối với hệ thống thoát nước ngoài khuôn viên đất xây dựng, chủ đầu tư liên hệ phòng cấp thoát nước sở tại để yêu cầu thực hiện hoặc xin ý kiến được tự thi công, không được tự ý thực hiện.
- Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước ngội âm tường.
- Lắp đặt hệ thống ống luồn bảo vệ cho dây điện các loại âm tường, dây điện, 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, camera, tiếp địa, điện dự phòng).
- Chống thấm sàn sân thượng, sàn vệ sinh, sàn mái, sàn ban công (không chống thấm tại các khu vực khác).
- Nhân công lát gạch sàn, len chân tường, trừ sàn mái.
- Nhân công ốp gạch trang trí mặt tiền, phòng vệ sinh (không ốp gạch tại các vị trí khác như tường tầng trệt, tường bếp...).
- Nhân công sơn nước toàn bộ nhà: trét xả mattit toàn bộ tường đã tô trát, sơn hoàn thiện tường trong nhà, sơn lót và sơn hoàn thiện cho tường ngoài nhà, không bao gồm công tác sơn gai, sơn găm hoặc sơn trang trí chuyên biệt cho công trình.
- Nhân công lắp đặt bồn nước, máy bơm nước, thiết bị vệ sinh (lavabo, bồn cầu và các phụ kiện), không bao gồm cung cấp vật tư là các phụ kiện kèm theo khi lắp đặt bồn nước và máy bơm.
- Nhân công lắp đặt hệ thống điện và đèn chiếu sáng (ví dụ: tủ điện kim loại các tầng, công tắc, ổ cắm, MCB, quạt hút, đèn trang trí, đèn chiếu sáng, đèn lon ... không bao gồm lắp đặt các đèn chùm trang trí, các thiết bị kỹ thuật cao chuyên dụng).
- Vệ sinh cơ bản công trình trước khi bàn giao.

II. NHỮNG HẠNG MỤC CHỨA BAO GỒM TRONG ĐƠN GIÁ PHẦN THÔ VÀ NHÂN CÔNG HOÀN THIỆN:

- Tháo dỡ, vận chuyển xà bần của công trình cũ ra khỏi công trình để đi bỏ.
- Tháo dỡ bê tông ngầm, hút hầm phân công trình cũ.
- Di dời đồng hồ điện, nước hoặc lắp mới đồng hồ điện nước nếu chưa có.
- Công tác gia cố nền đất yếu (cọc bê tông, cừ tràm...).
- Gia cố vách đất xung quanh công trình đối với công trình có tầng hầm.
- Nhân công và vật tư hệ thống máy lạnh, máy nước nóng trực tiếp, hệ thống cấp nước nóng năng lượng mặt trời, điện lạnh, camera, âm thanh, chống cháy, chống sét, báo động.
- Nhân công và vật tư chống thấm ngoài các vị trí sàn sân thượng, vệ sinh, mái, ban công (ví dụ: sàn - vách hầm, hồ bơi, cấu kiện ngầm,...)
- Nhân công và vật tư phụ lát gạch cho sàn mái.
- Cung cấp vật tư điện: tủ điện kim loại các tầng, công tắc, ổ cắm, MCB, quạt hút, đèn trang trí, đèn chiếu sáng, đèn lon, đèn chùm.

- Cung cấp vật tư sơn nước và các thiết bị cho công tác sơn nước như cọ, rulô, giấy nhám. Riêng máy trộn bột và thùng bê công ty cung cấp.
- Nhân công và vật tư thiết bị hệ thống cấp thoát nước, hệ thống điện của hồ bơi – nếu có.
- Bể nước ngầm, nổi các loại.
- Cống thoát và hố ga ở vị trí ngoài nhà.
- Sân vườn, tiểu cảnh, cây xanh, non bộ trang trí sân vườn.
- Sơn dầu, thạch cao, sơn gai, sơn găm và vật liệu hoàn thiện cho các vách ngoài sơn nước.
- Nhân công và vật tư cửa các loại (riêng cửa sắt và cửa gỗ đơn vị thi công hỗ trợ nhân công lắp dựng khung bao).
- Gạch các loại, keo chà joint, đá granite, đá mài, đá rửa, sơn giả đá, gỗ, sắt, nhôm, Inox, kính, Aluminium mang tính chất trang trí, tủ bếp, lan can cầu thang, ban công, tay vịn, cầu thang sắt và các thiết bị nội thất khác (Giường, tủ, kệ, quầy bar ...).
- Các hạng mục công việc khác ngoài những công việc được liệt kê ở trên.

PHƯƠNG PHÁP TÍNH DIỆN TÍCH CÓ HAO PHÍ CHI PHÍ XÂY DỰNG

Diện tích có hao phí 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.

- **Phần 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 cừ 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 nền trệt bằng phương pháp đổ bê tông cốt thép tính 20% diện tích
- **Phần móng:**
 - Móng đơn tính 15% diện tích
 - Đài móng trên nền cọc bê tông cốt thép, cọc khoan nhồi tính 35% diện tích
 - Móng băng tính 50% diện tích
- **Phần tầng hầm (Tính riêng so với móng):**
 - Hầm có độ sâu nhỏ hơn 1.5m so với code đỉnh ram hầm tính 135% diện tích
 - Hầm có độ sâu nhỏ hơn 1.5m so với code đỉnh ram hầm tính 150% diện tích
 - Hầm có độ sâu nhỏ hơn 2.0m so với code đỉnh ram hầm tính 180% diện tích
- **Phần sân:**
 - Dưới 20m² có đổ cột, đổ đà kiềng, xây tường rào, lát gạch nền tính 100%
 - Dưới 40m² có đổ cột, đổ đà kiềng, xây tường rào, lát gạch nền tính 70%
 - Trên 40m² có đổ cột, đổ 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 4m² tính như sàn bình thường
→ có diện tích trên 4m² tính 70% diện tích
 - Có diện tích lớn hơn 10m² tính 50% diện tích
- **Phần mái:**
- Mái bê tông cốt thép, không lát gạch tính 50% diện tích của mái, có lát gạch tính 10% diện tích của mái.
 - Mái ngói vì kèo sắt tính 60% diện tích của mái
 - Mái bê tông dán ngói tính 85% diện tích của mái
 - Mái tôn tính 30% diện tích của mái.

CAM KẾT CỦA NHÀ THẦU

I. CÁN BỘ GIÁM SÁT TẠI CÔNG TRÌNH:

- Mỗi công trình công ty Thiết kế Xây dựng Bảo Sơn **CAM KẾT** luôn bố trí thường trực 01 Đội trưởng thi công và 01 Giám sát kỹ thuật để quản lý công trình, cụ thể:
 - + **01 Đội trưởng thi công:** thường xuyên có mặt tại công trường, chịu trách nhiệm trực tiếp điều hành mọi hoạt động liên quan đến việc thi công xây dựng công trình.
 - + **01 Giám sát kỹ thuật:** có nhiệm vụ làm việc với chủ nhà các vấn đề liên quan đến kỹ thuật, giám sát, lường trước, phát hiện và ngăn chặn kịp thời các sai sót về kỹ thuật - cung ứng vật tư - an toàn lao động tại công trình, giám sát hoạt động của đội trưởng thi công.
- Bố trí **01 cán bộ vật tư** nhằm quản lý tốt nhất về việc cung ứng vật tư cho công trình, cũng như tư vấn cho chủ đầu tư trong việc lựa chọn vật tư hoàn thiện.
- Bố trí **01 cán bộ phòng thiết kế** để tư vấn cho chủ nhà những thắc mắc liên quan đến kỹ thuật, thẩm mỹ trong công đoạn lựa chọn vật liệu hoàn thiện.

II. BẢO HÀNH:

- Công trình sẽ được bảo hành:
 - + **05 năm** cho phần bê tông cốt thép chịu lực chính
 - + 01 năm cho phần hoàn thiện bên ngoài (phần còn lại);
- Nội dung bảo hành bao gồm: khắc phục các sự cố, sửa chữa khiếm khuyết của công trình sau khi công trình được bàn giao đưa vào sử dụng.
- Việc kiểm tra, bảo hành được thực hiện trong thời hạn không quá 7 ngày làm việc ngay sau khi nhận được thông báo của chủ đầu tư. Thời gian thực hiện bảo hành không rơi vào tháng 01, tháng 02 âm lịch hằng năm.
- Trong vòng 03 năm tiếp theo khi thời hạn bảo hành kết thúc, nếu có các vấn đề về kỹ thuật nghiêm trọng như lún, nghiêng, nứt ... xảy ra tại công trình, công ty Bảo Sơn cam kết tiếp tục phối hợp xác định nguyên nhân và phối hợp với chủ đầu tư để khắc phục sự cố.
- Nội dung bảo hành không bao gồm các hư hỏng không do lỗi của công ty Bảo Sơn gây ra, ví dụ như:

- Những hư hỏng tự nhiên, hư hỏng do quá trình vận hành – sử dụng không đúng cách. Hao mòn do sử dụng. Nứt do tác động ngoại lực (thiên tai, động đất, con người...). Những hư hỏng do các nhà xung quanh xây dựng làm ảnh hưởng.
- Thẩm chân tường do code trong nhà thấp hơn xung quanh, làm nước bên ngoài thẩm vào chân tường. Trong các trường hợp thẩm tường được bắt nguồn từ việc các công trình liền kề bị thẩm lan qua. Thẩm do không thể xử lý mặt ngoài (ví dụ: do điều kiện thi công hoặc do tranh chấp nên không cho phép che khe hở giữa công trình với các nhà liền kề xung quanh).....
- Những sai sót do lỗi thiết kế, nếu thiết kế không do công ty cung cấp.