



CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG KIẾN MINH

☎ Tầng 2, 54 Nguyễn Hữu Cánh, P. Đồng Hới, Tỉnh Quảng Trị
 ☎ 02323.829.789 - 0913.7373.55
 ✉ ktxdkienminh@gmail.com
 🌐 www.ktxdkienminh.com

BẢNG BÁO GIÁ

THI CÔNG TRỌN GÓI NĂM 2026

(Áp dụng cho các công trình dân dụng có kết cấu bê tông cốt thép)

Bảng giá sau đây chỉ mang tham khảo làm mốc tiêu chuẩn. Việc báo giá chính xác cần căn cứ hồ sơ thiết kế chi tiết, căn cứ những thỏa thuận cụ thể từ phía khách hàng cũng như biến động thị trường khiến chi phí tăng hoặc giảm tại thời điểm phát hành báo giá.

I	PHẦN THỔ				
TT	PHÂN KHÚC	ĐƠN GIÁ SÀN		DIỄN GIẢI	GHI CHÚ
		GÓI CƠ BẢN	GÓI CAO CẤP	HOÀN THÀNH PHẦN THỔ:	
1	Cư trú: Nhà phố/Biệt thự phố/Biệt thự vườn	3.900.000đ/m2	4.400.000đ/m2	* GÓI CƠ BẢN & GÓI CAO CẤP gồm: - Trần: Tô trát hoàn thiện - Tường: Tô trát hoàn thiện - Sàn: Bề mặt bê tông sàn - Hệ thống điện - nước: Hoàn thiện đi đường ống điện nước âm tường đến ngang bề mặt tô trát, âm sàn ngang bề mặt bê tông. Hoàn thiện đi dây theo thiết kế.	Áp dụng cho diện tích xây dựng từ 150m2 trở lên, và chiều cao công trình không quá 3 tầng (chiều cao các tầng theo tiêu chuẩn thiết kế của cty)
2	Lưu trú: Chung cư cho thuê/ Nhà nghỉ/khách sạn/...	4.400.000đ/m2	5.100.000đ/m2	* GÓI CAO CẤP : - Chống thấm sàn bê tông các vị trí thiết yếu: sàn phòng vệ sinh, sàn ban công sân thượng - Cung cấp nhân công hoàn thiện ốp lát nền, sàn, và các phòng vệ sinh. - Cung cấp nhân công lắp đặt hoàn thiện thiết bị điện nước. - Thi công điện nhẹ và đường ống điều hoà các phòng ngủ.	
3	Villa/Biệt thự cổ điển	Từ 6.000.000đ/m2		Ngoài các hạng mục hoàn thành của đơn giá cơ bản và đơn giá cao cấp, Villa/biệt thự cổ điển còn thực hiện thêm các hạng mục: - Thi công nổi đất cho hệ thống điện toàn nhà. - Thi công điện 3 pha và hệ thống điện nhẹ.	
	LOẠI MÓNG	ĐƠN GIÁ MÓNG (%ĐGCB x Smóng)		Căn cứ hồ sơ thiết kế kết cấu; căn cứ khảo sát thực tế địa chất, địa hình để áp dụng biện pháp và giải pháp thi công phù hợp.	
	Móng đơn	Từ 40%		Đơn giá chưa bao gồm các biện pháp gia cố nền móng ngoại vi công trình. Thi công theo hồ sơ thiết kế kỹ thuật kết hợp thực địa.	
	Móng băng	Từ 50%			
	Móng bè	Từ 60%			
	Móng cọc	Từ 50%		Đơn giá tính ngang phần đầu cọc trở lên. Khối lượng ép cọc tính riêng, tùy theo địa chất khảo sát và khối lượng cọc ép thực tế.	
	TUM - MÁI	ĐƠN GIÁ MÁI (%ĐGCB x Smái)		Tuỳ thuộc thiết kế, cấu tạo, vật liệu sử dụng	

KIENMINH COMPANY

	Mái tôn bảo vệ	Từ 30%	Lớp tôn chống nóng, bảo vệ sàn bê tông		
	Mái dốc trang trí	Từ 45%	Các kiểu mái có cổ mái hoặc xây thu hồi thông dụng như: mái thái, mái lải, ...		
II	PHẦN THÔ + HOÀN THIỆN				
STT	PHÂN KHÚC	ĐƠN GIÁ SÀN		DIỄN GIẢI	GHI CHÚ
		GÓI CƠ BẢN	GÓI CAO CẤP	HOÀN THÀNH PHẦN THÔ + HOÀN THIỆN:	
1	Cư trú: Nhà phố/Biệt thự phố/Biệt thự vườn	6.160.000đ/m2	7.260.000đ/m2	* CƠ BẢN & CAO CẤP: - Hoàn thiện ốp lát nền sàn, phòng vệ sinh, cầu thang, cấp sảnh - Hoàn thiện sơn nước và chống thấm tường ngoại thất. - Lắp đặt hệ thống cửa đi - cửa sổ - vách kính. - Lắp đặt hoàn thiện thiết bị điện nước, thiết bị vệ sinh. - Lắp đặt hoàn thiện lan can, tay vịn cầu thang, ban công. - Lắp đặt khung bảo vệ cửa sổ, khung an toàn ban công sau, sân phơi. * CAO CẤP: - Thi công trần thạch cao khung chìm theo thiết kế nội thất. - Lắp đặt hệ thống điện đèn downlight âm trần cho trần thạch cao. - Đã bao gồm thiết kế phí	Áp dụng cho diện tích xây dựng từ 150m2 trở lên, và chiều cao công trình không quá 3 tầng (chiều cao các tầng theo tiêu chuẩn thiết kế của cty)
2	Lưu trú: Chung cư cho thuê/ Nhà nghỉ/khách sạn/...	6.700.000đ/m2	7.500.000đ/m2		
3	Villa/Biệt thự cổ điển/Biệt thự vườn	Từ 10.000.000đ/m2		Ngoài các hạng mục hoàn thành của đơn giá cơ bản và đơn giá cao cấp, Villa/biệt thự cổ điển còn thực hiện thêm các hạng mục: - Thi công nổi đất cho hệ thống điện toàn nhà.	
	LOẠI MÓNG	ĐƠN GIÁ MÓNG (%ĐGCBThô x Smóng)		Căn cứ hồ sơ thiết kế kết cấu; căn cứ khảo sát thực tế địa chất, địa hình để áp dụng biện pháp và giải pháp thi công phù hợp.	
	Móng đơn	Từ 40%		Đơn giá chưa bao gồm các biện pháp gia cố nền móng ngoại vi công trình. Thi công theo hồ sơ thiết kế kỹ thuật kết hợp thực địa.	
	Móng băng	Từ 50%			
	Móng bè	Từ 60%			
	Móng cọc	Từ 50%		Đơn giá tính ngang phần đầu cọc trở lên. Khối lượng ép cọc tính riêng, tùy theo địa chất khảo sát và khối lượng cọc ép thực tế.	
	TUM - MÁI	ĐƠN GIÁ MÁI (%ĐGCBThô x Smái)		Tuỳ thuộc thiết kế, cấu tạo, vật liệu sử dụng	
	Mái tôn bảo vệ	Từ 30%		Lớp tôn chống nóng, bảo vệ sàn bê tông	
	Mái dốc trang trí	Từ 45%		Các kiểu mái có cổ mái hoặc xây thu hồi thông dụng như: mái thái, mái lải, ...	
	Mái ngói Nhật	Từ 30%		Kiểu mái nhật không xây tường thu hồi, cổ mái.	
	Mái Thái	Từ 45%		Kiểu mái thái có xây cổ đỡ be mái.	
III	THIẾT KẾ PHÍ				
STT	PHÂN KHÚC	HẠNG MỤC THIẾT KẾ		DIỄN GIẢI	GHI CHÚ
		CÔNG TRÌNH	NỘI THẤT		
1	Cư trú: Nhà phố/Biệt thự phố/Nhà vườn	120.000đ/m2	60.000đ/m2	* NỘI DUNG THỰC HIỆN: - Thiết kế phương án kiến trúc sơ bộ. - Triển khai hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công	

KIENMINH COMPANY

2	Lưu trú: Chung cư cho thuê/ Nhà nghỉ/khách sạn/...	120.000đ/m2	60.000đ/m2	- Thiết kế, triển khai hồ sơ kết cấu - Thiết kế, triển khai hồ sơ điện nước - Hồ sơ Xin cấp phép xây dựng. - Giám sát tác giả quá trình xây dựng nếu không thì công trọn gói (từ 3 - 5 lần). * NỘI THẤT: - Thiết kế phương án sơ bộ 3D nội thất => điều chỉnh và chốt phương án nội thất. - Triển khai hồ sơ chi tiết thi công nội thất.	Chiều cao từ 1 đến 3 tầng
3	Thiết kế cảnh quan, sân vườn	120.000 đ/m2		Đơn giá thiết kế phí sân vườn áp dụng cho công trình thuộc phân khúc cư trú và lưu trú. Các hạng mục thực hiện bao gồm: - Thiết kế phương án cảnh quan sân vườn sơ bộ bằng 2D, 3D. - Triển khai hồ sơ thiết kế thi công chi tiết, phê duyệt và bàn giao thực hiện.	Chiều cao từ 1 đến 3 tầng
4	Cao cấp: Villa/Biệt thự cỏ điển/Biệt thự vườn	Từ 300.000đ/m2		Đơn giá thiết kế phí áp dụng chung cho diện tích sàn xây dựng và diện tích thiết kế cảnh quan sân vườn, hồ bơi, relax, ...ngoại vì chủ thể công trình.	
Giảm 50% thiết kế phí đối với Hợp đồng thi công trọn gói có giá trị từ 500.000.000 đ - 1.000.000.000 đồng. Giảm 100% thiết kế phí đối với Hợp đồng thi công trọn gói có giá trị từ 1.000.000.000 đồng trở lên. Thanh toán 100% thiết kế phí đối với Hợp đồng thi công trọn gói có giá trị dưới 500.000.000 đồng.					
IV	PHẦN NỘI THẤT (KHÔNG NẪM TRONG ĐƠN GIÁ THI CÔNG TRỌN GÓI)				
	Căn cứ vào bản vẽ thiết kế nội thất và bóc tách khối lượng của từng loại nội thất gia công như tủ, giường, bàn ghế, kệ, lam, rèm...; nội thất trang trí tranh ảnh, bình, chậu,...cũng như vật dụng, thiết bị Tủ lạnh, tivi, máy hút mùi, bếp âm, chăn ga gối nệm,... để có báo giá cụ thể. Các hạng mục trần thạch cao, trần gỗ, trần nhôm, và các thiết bị gắn trần tương ứng... thuộc phạm vi thiết kế và thi công nội thất.				
V	CÁCH TÍNH HỢP ĐỒNG THI CÔNG TRỌN GÓI				
	GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG THI CÔNG:				
	Công thức tính giá trị hợp đồng phần thô như sau:				
	GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG EPC = (Đ.sàn... x S.sàn) + (Đ.móng... x S.móng) + (Đ.mái... x S.mái) + Thiết kế phí (nếu có)				
	Trong đó:				
	Đ.gói: Đơn giá theo gói lựa chọn căn cứ vào loại hình công trình, ý muốn cũng như khả năng tài chính của chủ đầu tư.				
	S.sàn: là Diện tích xây dựng bao gồm Ssàn1 + Ssàn 2 + ... +Ssàn N, căn cứ theo hồ sơ thiết kế và thực tế thi công.				
	Đ.móng = %Đơn giá cơ bản. Ví dụ: Phân khúc cư trú, gói cơ bản có Đ.móng đơn = 40%*3.900.000đ = 1.560.000đ/m2				
	S.móng: là Diện tích xây dựng phần móng, căn cứ theo hồ sơ thiết kế và thực tế thi công.				
	Đ.mái = % đơn giá cơ bản. Ví dụ: Phân khúc cư trú, gói cơ bản có Đ.mái tôn = 30%*3.900.000đ = 1.170.000 đ/m2 (mặt bằng mái)				
	S.mái: là Diện tích mái phủ trên mặt bằng, căn cứ theo hồ sơ thiết kế và thực tế thi công.				
*	LƯU Ý:				
1	<i>Đơn giá có thể thay đổi tăng hoặc giảm phụ thuộc vào thời giá vật liệu, thiết bị, chi phí nhân công, thiết kế mỗi công trình, chỉ định khác, hoặc vị trí xây dựng....</i>				

2	Công ty còn có các chương trình chăm sóc ưu đãi dành cho khách hàng/chủ đầu tư theo các dịp lễ hoặc kế hoạch định kỳ. Quý khách hàng, chủ đầu tư có thể liên hệ Bộ phận Chăm sóc khách hàng (CSKH) để nắm thông tin và tận dụng các chính sách giá, lợi ích sản phẩm tốt nhất mà chúng tôi đem lại.
TRÂN TRỌNG CẢM ƠN VÀ RẤT MONG NHẬN ĐƯỢC SỰ ỦNG HỘ CỦA QUÝ KHÁCH HÀNG!	