



DỰ TOÁN MẪU XÂY NHÀ TRỌN GÓI 2026

Bản rút gọn giúp chủ nhà hiểu cấu trúc chi phí, vật tư và tiến độ thanh toán trước khi làm hồ sơ dự toán riêng.

MINH BẠCH TỪ BẢN VẼ ĐẾN TỪNG KG THÉP

Thiết kế - dự toán - thi công - nghiệm thu theo một hệ thống thống nhất.

Lưu ý quan trọng

Đây là tài liệu minh họa phương pháp lập dự toán, không phải báo giá cố định. Giá thi công phụ thuộc địa điểm, nền móng, kiến trúc, vật tư, thời điểm và hồ sơ thiết kế được duyệt.

01 / CÁCH SỬ DỤNG

Đọc đúng dự toán trước khi so giá

Hai báo giá có cùng tổng tiền chưa chắc cùng phạm vi công việc. Hãy đối chiếu đủ khối lượng, quy cách vật tư, phần loại trừ và điều kiện quyết toán.

1	Chốt đầu bài	Địa điểm, kích thước đất, số tầng, công năng, phong cách, mức hoàn thiện
2	Chuẩn hóa diện tích	Tách sàn, mái, ban công, móng, sân và hạng mục phụ; không chỉ nhân đơn giá/m²
3	Bóc theo công tác	Từng công việc có đơn vị, khối lượng, đơn giá vật liệu/nhân công và thành tiền
4	Khóa vật tư	Ghi hăng, dòng sản phẩm, tiêu chuẩn, kích thước hoặc ngưỡng ngân sách
5	Nghiệm thu theo mốc	Thanh toán gắn với khối lượng hoàn thành, hồ sơ nghiệm thu và đối chiếu phát sinh

Nguyên tắc UPhome

Mọi thay đổi làm tăng/giảm chi phí cần được xác nhận trước khi thi công. Quyết toán theo khối lượng thực tế và phạm vi hợp đồng, tránh dùng một con số tròn gói nhưng thiếu căn cứ.

02 / ĐẦU BÀI MẪU

Công trình giả định để minh họa

Thông tin dưới đây không thuộc một khách hàng cụ thể và không chứa dữ liệu cá nhân.

Loại công trình	Nhà phố 3 tầng
Kích thước đất	5 x 17 m
Diện tích sàn tham chiếu	Khoảng 250-260 m ²
Nhu cầu	Thiết kế kiến trúc + thi công trọn gói
Mức hoàn thiện	Khá, vật tư phổ biến có thương hiệu
Phạm vi	Móng, phần thân, hoàn thiện cơ bản, điện nước

Đơn giá thiết kế UPhome 2026 (đã gồm VAT)

Nhà phố: 120.000 đ/m² · Biệt thự: 150.000 đ/m² · Nội thất: 150.000 đ/m². Giá trị chính thức căn cứ phạm vi thiết kế và diện tích tính phí trong hợp đồng.

Chi phí thi công không được suy ra chỉ từ diện tích sàn. UPhome sẽ lập dự toán riêng sau khi có phương án thiết kế, khảo sát hiện trạng và lựa chọn vật tư.

03 / CẤU TRÚC DỰ TOÁN

Tách chi phí thành nhóm để kiểm soát

A	Chuẩn bị và móng	Mặt bằng, lán trại, đào đất, cọc/móng, bể ngầm, tôn nền	Bóc theo bản vẽ + khảo sát
B	Kết cấu phần thân	Bê tông, cốt thép, cốp pha, xây tường, cầu thang, mái	Khối lượng chi tiết
C	Hoàn thiện	Trát, chống thấm, ốp lát, sơn, trần, cửa, lan can	Khối lượng + chủng loại
D	Điện - nước	Ống, dây, tủ điện, thiết bị cơ bản, cấp thoát nước	Sơ đồ + điểm thiết bị
E	Nhân công	Xây dựng, hoàn thiện, điện nước, lắp đặt	Theo khối lượng/phạm vi
F	Thiết kế và quản lý	Hồ sơ thiết kế, dự toán, giám sát tác giả/quản lý	Theo gói hợp đồng
G	Hạng mục lựa chọn	Nội thất, điều hòa, camera, năng lượng mặt trời, sân công	Báo giá riêng

Không dùng tỷ lệ cứng

Tỷ trọng từng nhóm thay đổi mạnh theo nền đất, số tầng, mặt tiền, loại mái, cửa, thiết bị và mức hoàn thiện. Bản dự toán chính thức phải thể hiện số lượng và đơn giá thay vì áp một tỷ lệ chung.

04 / MẪU DÒNG DỰ TOÁN

Mỗi khoản tiền đều có căn cứ

1	Bê tông móng theo cấp phối thiết kế	m ³	Theo hồ sơ	Báo giá tại thời điểm chốt	KL x ĐG	Kèm phiếu giao/kiểm tra
2	Cốt thép móng, gia công và lắp dựng	kg	Theo thống kê thép	Tách vật liệu + nhân công	KL x ĐG	Đúng chủng loại được duyệt
3	Xây tường theo chiều dày thiết kế	m ²	Trừ ô cửa	Theo loại gạch/vữa	KL x ĐG	Nghiệm thu trước khi trát
4	Chống thấm khu vệ sinh	m ²	Theo bề mặt xử lý	Theo hệ sản phẩm	KL x ĐG	Thử nước trước ốp lát
5	Dây dẫn và ống luồn điện	m/điểm m	Theo sơ đồ điện	Theo hãng + tiết diện	KL x ĐG	Đo kiểm trước đóng trần

Quản lý phát sinh

Mỗi phát sinh cần có: lý do, bản vẽ/ảnh xác nhận, khối lượng tăng giảm, đơn giá áp dụng, tổng chênh lệch và người phê duyệt. Không thi công phát sinh lớn chỉ bằng trao đổi miệng.

05 / DANH MỤC VẬT TƯ

Khóa chất lượng trước khi ký

Thép	Hãng, mác thép, đường kính, tiêu chuẩn	Tem nhãn, đường kính, khối lượng giao
Xi măng - bê tông	Hãng/cấp phối, mác bê tông, độ sụt nếu áp dụng	Phiếu giao, lấy mẫu theo yêu cầu
Gạch xây	Loại gạch, kích thước, cường độ/nguồn cung	Mẫu duyệt, tình trạng vật liệu
Chống thấm	Hệ sản phẩm, định mức, số lớp, vị trí	Bề mặt, thời gian khô, thử nước
Dây điện - ống điện	Hãng, tiết diện, chủng loại ống và phụ kiện	Kiểm tra trước trát/đóng trần
Cấp thoát nước	Hãng, cấp áp lực, đường kính, phụ kiện	Thử áp/thử kín
Sơn - bả	Hãng, dòng sản phẩm, màu, số lớp	Mẫu màu, bề mặt, độ phủ
Gạch ốp lát - thiết bị	Mã mẫu hoặc ngân sách/m ² và số lượng	Mẫu duyệt, quy cách, sai số

Danh mục chính thức cần ghi rõ phương án thay thế tương đương và cách xử lý khi vật tư tạm hết hàng. Mọi mẫu vật liệu hoàn thiện nên được chủ nhà duyệt trước khi đặt mua số lượng lớn.

06 / TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

Mẫu 100% đã hiệu chỉnh số học

Tỷ lệ dưới đây minh họa cách gán thanh toán với mức nghiệm thu; lịch thật sẽ điều chỉnh theo số tầng và tiến độ công trình.

1	Ký hợp đồng, chuẩn bị và triển khai móng	10%	10%
2	Hoàn thành móng	10%	20%
3	Hoàn thành sàn tầng 2	10%	30%
4	Hoàn thành sàn tầng 3	10%	40%
5	Hoàn thành sàn tầng 4 (nếu có)/mốc kết cấu tương ứng	10%	50%
6	Cất nóc, triển khai xây trát và MEP âm	10%	60%
7	Hoàn thành trát và phần hoàn thiện chính	20%	80%
8	Hoàn thành sơn, cửa và thiết bị cơ bản	10%	90%
9	Bàn giao công trình	8,5%	98,5%
10	Hết thời hạn giữ lại theo thỏa thuận	1,5%	100%

Đã sửa lỗi nguồn

Bảng cũ ghi 9% nhưng số tiền tương ứng 8,5%, đồng thời lũy kế và tên đợt bị lệch. Mẫu này dùng 8,5% khi bàn giao + 1,5% giữ lại, tổng đúng 100%.

07 / PHẠM VI VÀ CTA

Những gì cần hỏi trước khi chốt giá

Móng và kết cấu theo hồ sơ	Ép cọc/xử lý nền theo địa chất thực tế
Xây, trát, chống thấm, ốp lát, sơn	Điều hòa, tủ bếp, nội thất rời
Điện nước âm và thiết bị trong phạm vi duyệt	Camera, mạng dữ liệu, nhà thông minh
Cửa, lan can, thiết bị theo phụ lục	Sân cổng, cảnh quan, biển hiệu
Vệ sinh và bàn giao theo hợp đồng	Thuế/phí và thủ tục ngoài phạm vi

NHẬN DỰ TOÁN SƠ BỘ TRONG 24 GIỜ

Gửi 4 thông tin: khu vực xây dựng · kích thước đất · số tầng · nhu cầu thiết kế/thi công.

Hotline/Zalo: 08 8899 8383
Website: uphome.com.vn



Tài liệu được tổng hợp từ hệ thống hồ sơ dự toán, danh mục vật tư và tiến độ thanh toán UPhome; toàn bộ thông tin khách hàng trong hồ sơ nguồn đã được loại bỏ.