CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG LÂM THỊNH PHÁT
Địa chỉ: Số 7B11 - KDC Phú An, P.Hưng Phú, TP.Cần Thơ
Hotline/Zalo: 0976 066 132 • Website: lamthinhphat.vn

BẢNG BÁO GIÁ THIẾT KẾ & THI CÔNG XÂY DỰNG NĂM 2026

Áp dụng từ 01/11/2026 tại TP. Cần Thơ và các tỉnh miền Tây. Đơn giá tính theo m² sàn xây dựng (cách tính ở mục 4). Đơn giá xây dựng theo mặt bằng giá trung bình thị trường Cần Thơ – miền Tây năm 2026.

1. ĐƠN GIÁ THIẾT KẾ (đồng/m² sàn)

STT	Loại công trình	Thiết kế kiến trúc (ngoại thất + hồ sơ kỹ thuật)	Thiết kế nội thất (3D + hồ sơ nội thất)	Thiết kế trọn gói (kiến trúc + nội thất)	Ghi chú
1	Nhà phố hiện đại	110,000 đ	130,000 đ	220,000 đ	
2	Nhà phố tân cổ điển	130,000 đ	150,000 đ	250,000 đ	
3	Biệt thự hiện đại (từ 2 mặt thoáng)	140,000 đ	150,000 đ	260,000 đ	
4	Biệt thự tân cổ điển / cổ điển	170,000 đ	180,000 đ	310,000 đ	
5	Nhà hàng, quán cafe, khách sạn, văn phòng	150,000 đ	170,000 đ	280,000 đ	Báo giá theo quy mô
	Giá trị hợp đồng tối thiểu (đồng/hồ sơ)	**15,000,000 đ**	**15,000,000 đ**	**20,000,000 đ**	

• Hồ sơ kiến trúc gồm: phối cảnh 3D ngoại thất, mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt, kết cấu, điện nước, dự toán; hỗ trợ hồ sơ xin phép xây dựng.

• Chưa bao gồm thiết kế sân vườn, cảnh quan, hồ bơi, cổng rào riêng biệt (báo giá riêng).

• Chi phí thiết kế = Đơn giá × Diện tích sàn thiết kế.

2. ĐƠN GIÁ THI CÔNG PHẦN THÔ + NHÂN CÔNG HOÀN THIỆN (đồng/m² sàn)

STT	Loại công trình	Đơn giá Lâm Thịnh Phát 2026 (đã bao gồm VAT)	Ghi chú
1	Nhà cấp 4	**4,450,000 đ**	
2	Nhà phố (2–4 tầng)	**4,350,000 đ**	
3	Nhà phố cao tầng (từ 5 tầng), khách sạn	**4,450,000 đ**	Có thang máy tính riêng
4	Biệt thự hiện đại	**4,500,000 đ**	
5	Biệt thự tân cổ điển (chưa gồm phào chỉ, phù điêu)	**4,600,000 đ**	Phào chỉ, phù điêu tính riêng

Vật tư phần thô sử dụng:

•	**Thép**	Việt Nhật / Pomina / Hòa Phát
•	**Xi măng**	Hà Tiên, INSEE (xây tô) – Holcim / INSEE (bê tông)
•	**Bê tông**	Bê tông thương phẩm đúng mác M250–M300 (móng, cột, dầm, sàn)
•	**Gạch xây**	Gạch Tuynel loại 1 (8x8x18)
•	**Đá, cát**	Đá 1x2, 4x6 loại A; cát bê tông hạt lớn, cát tô hạt mịn sạch
•	**Ống nước**	Bình Minh (cấp – thoát nước)
•	**Dây điện, ống luồn**	Cadivi; ống luồn dây Nano / Sino
•	**Chống thấm**	SiKa Top 109 / Sika (sàn WC, ban công, sân thượng, mái)
•	**Nhân công hoàn thiện**	Xây tô, cán nền, ốp lát, bả sơn, lắp điện nước, thiết bị (vật tư hoàn thiện do chủ nhà cung cấp)

• Chưa bao gồm: ép cọc / cừ tràm (tính theo thực tế địa chất), phào chỉ – phù điêu công trình cổ điển, vật tư hoàn thiện, nội thất.

3. ĐƠN GIÁ XÂY NHÀ TRỌN GÓI – CHÌA KHÓA TRAO TAY (đồng/m² sàn)

STT	Loại công trình	GÓI CƠ BẢN	GÓI CAO CẤP	Chênh lệch (cao cấp – cơ bản)	Ghi chú
1	Nhà cấp 4	**5,600,000 đ**	**6,500,000 đ**	900,000 đ	
2	Nhà phố (2–4 tầng)	**6,000,000 đ**	**7,200,000 đ**	1,200,000 đ	
3	Nhà phố cao tầng (từ 5 tầng)	**6,400,000 đ**	**7,700,000 đ**	1,300,000 đ	
4	Biệt thự hiện đại	**6,500,000 đ**	**8,000,000 đ**	1,500,000 đ	
5	Biệt thự tân cổ điển	**6,900,000 đ**	**8,500,000 đ**	1,600,000 đ	

Trọn gói = phần thô + nhân công + vật tư hoàn thiện theo bảng dưới. Chưa gồm nội thất rời (tủ bếp, tủ áo, giường…), máy lạnh, năng lượng mặt trời, thang máy (10–15 triệu/điểm dừng), ép cọc.

STT	Hạng mục vật tư hoàn thiện	GÓI CƠ BẢN	GÓI CAO CẤP
1	**Gạch lát nền**	Granite 600x600 / 800x800, 200.000–280.000 đ/m² (Viglacera, Đồng Tâm, Prime)	Granite 800x800 – 600x1200, 400.000–600.000 đ/m² (Ý Mỹ, Taicera, Viglacera Platinum)
2	**Gạch ốp WC**	Ceramic 300x600, 170.000–220.000 đ/m²	Porcelain 300x600 / 600x1200, 300.000–450.000 đ/m²

3	**Sơn nước**	Maxilite / Expo (bả + 1 lót + 2 phủ)	Dulux / Jotun cao cấp (bả + 1 lót + 2 phủ)
4	**Thiết bị vệ sinh**	Viglacera / Inax phổ thông, ~5–6 triệu/phòng WC	TOTO / American Standard / Inax cao cấp, ~12–15 triệu/phòng WC
5	**Cửa đi, cửa sổ**	Nhôm Xingfa Việt Nam kính cường lực 8 ly, cửa phòng nhựa composite	Nhôm Xingfa nhập khẩu / Đại Tân–Tungshin, cửa phòng gỗ HDF chống ẩm hoặc gỗ tự nhiên
6	**Cầu thang**	Mặt bậc đá granite tự nhiên, tay vịn gỗ, lan can sắt sơn tĩnh điện	Mặt bậc đá kim sa / gỗ căm xe, lan can kính cường lực tay vịn gỗ
7	**Thiết bị điện**	Công tắc, ổ cắm Panasonic Wide / Sino; đèn LED Rạng Đông	Schneider / Panasonic Halumie; đèn LED Philips, đèn trang trí theo thiết kế
8	**Trần**	Trần thạch cao khung Vĩnh Tường phòng khách, phòng ngủ	Trần thạch cao giật cấp toàn nhà, khung Vĩnh Tường
9	**Đá ốp mặt tiền, bếp**	Đá granite trong nước (bếp, ngạch cửa)	Đá granite / marble nhập khẩu (mặt tiền, bếp, cầu thang)
10	**Mái**	Tôn lạnh Đông Á / BTCT chống thấm	Ngói Nhật / ngói màu cao cấp hoặc BTCT dán ngói

4. CÁCH TÍNH DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG

STT	Hạng mục	Hệ số tính
1	Tầng trệt, lửng, lầu, tum (có mái che)	100%
2	Sân thượng không mái che	60–70%
3	Mái tôn (kể cả xà gồ)	20–30%
4	Mái BTCT	50–60%
5	Mái ngói kèo sắt	60–70%
6	Mái BTCT dán ngói	100%
7	Sân trước, sân sau	50–70%
8	Móng đơn / móng băng / móng cọc	30–40% / 50–65% / 50%
9	Tầng hầm (sâu 1,0–1,3m / 1,3–1,5m / 1,5–1,8m / >1,8m)	130% / 150% / 180% / 220%
10	Ô trống thông tầng > 8m²	50%

5. VÍ DỤ DỰ TOÁN – NHÀ PHỐ 5 x 20m, 1 TRỆT 2 LẦU, MÁI BTCT, MÓNG CỌC (anh chị đổi số ô màu vàng để tính)

STT	Hạng mục	Diện tích (m²)	Hệ số	Diện tích tính giá (m²)	
1	Móng cọc	100	50%	50.0	
2	Tầng trệt	100	100%	100.0	
3	Lầu 1	100	100%	100.0	
4	Lầu 2	100	100%	100.0	
5	Mái BTCT	100	50%	50.0	
	Tổng diện tích tính giá			**400.0**	m²
	Chi phí thiết kế trọn gói (nhà phố hiện đại, tính trên sàn trệt + lầu)			**66,000,000 đ**	(đã bao gồm VAT)
	Chi phí phần thô + nhân công hoàn thiện			**1,740,000,000 đ**	(đã bao gồm VAT)
	Chi phí trọn gói – GÓI CƠ BẢN			**2,400,000,000 đ**	(đã bao gồm VAT)
	Chi phí trọn gói – GÓI CAO CẤP			**2,880,000,000 đ**	(đã bao gồm VAT)

CAM KẾT CỦA LÂM THỊNH PHÁT

✔*Bảo hành kết cấu 10 năm – bảo hành chống thấm 10 năm.*

✔*Hợp đồng rõ ràng, có VAT đầy đủ; mọi giao dịch qua tài khoản công ty.*

✔*Hoàn tiền nếu sai vật tư cam kết – không phát sinh chi phí vô lý.*

✔*Nghiệm thu từng hạng mục bằng video, chủ nhà theo dõi minh bạch.*

• *Đơn giá đã bao gồm thuế VAT 10%. Đơn giá có thể điều chỉnh theo vị trí, địa chất, hẻm nhỏ dưới 3m hoặc công trình dưới 100m² sàn.*

• *Báo giá có hiệu lực 30 ngày. Để có dự toán chi tiết theo bản vẽ, vui lòng liên hệ Hotline/Zalo 0976 066 132.*

TP. Cần Thơ, ngày ..... tháng ..... năm 2026

ĐẠI DIỆN CÔNG TY