

THIẾT KẾ NHÀ Ở

14 MODULE ĐẦU RA CHUẨN DÀNH CHO KHÁCH HÀNG

Từ nhu cầu sống của gia đình, NAMI Design phát triển một phương án có thể xây dựng: mặt bằng phù hợp, nhà mát, sáng, thoáng, mức đầu tư được kiểm tra và hồ sơ các bộ môn phối hợp với nhau.

Nhà phố | Biệt thự | Nhà vườn | Nhà ở riêng lẻ

LÀM ĐÚNG NGAY TỪ ĐẦU

MODULE 01. Dịch vụ

NAMI Design đồng hành cùng Anh/Chị từ khảo sát khu đất, làm rõ nhu cầu sống và chốt mặt bằng công năng đến phối cảnh, hồ sơ kỹ thuật, bàn giao và hỗ trợ khi thi công. Mỗi bước được xác nhận trước khi chuyển sang bước tiếp theo.

Điều Anh/Chị mong muốn	Cách NAMI chuyển thành hồ sơ
Một ngôi nhà phù hợp cách sống	Mặt bằng công năng được thống nhất trước khi làm phối cảnh 3D.
Nhà đẹp nhưng phải ở tốt	Giải pháp Hiện đại Nhiệt đới ưu tiên mát, sáng, thoáng.
Không thiết kế vượt khả năng đầu tư	Khái toán hoặc dự toán theo gói để đối chiếu khả năng đầu tư.
Hồ sơ phải dùng được khi xây	Kiến trúc, Kết cấu, MEP và Nội thất theo gói được kiểm tra chéo.

MODULE 02. Dịch vụ phù hợp với ai?

Dịch vụ phù hợp khi Anh/Chị muốn quyết định cách ở, hình thức ngôi nhà và khả năng đầu tư trước ngày khởi công.

- Anh/Chị chuẩn bị xây mới hoặc cải tạo lớn nhà phố, biệt thự hay nhà vườn.
- Công trình cần thiết kế kiến trúc từ 150 m² sàn; NAMI ưu tiên dự án đồng bộ từ 250 m² sàn.
- Gia đình cần làm rõ công năng, thẩm mỹ và mức đầu tư trước khi thi công.
- Anh/Chị muốn một đầu mối phối hợp thay vì tự điều phối nhiều kiến trúc sư và kỹ sư.
- Anh/Chị coi trọng chất lượng hồ sơ, sự minh bạch và cách kiểm soát phát sinh.

MODULE 03. 5 vấn đề dịch vụ giải quyết

Năm nỗi lo dưới đây được đưa thành các điểm cần kiểm tra trong suốt quá trình thiết kế, thay vì chỉ xử lý khi công trình đã thi công.

Nỗi lo thường gặp	Cách NAMI kiểm soát
Chi phí vượt dự kiến	Đối chiếu mức đầu tư theo gói; xác nhận thay đổi trước khi làm.
Công năng không phù hợp gia đình	Chốt nhu cầu và mặt bằng trước khi làm 3D, hồ sơ kỹ thuật.
Nhà nóng, bí, thiếu sáng	Xem năng gió, áp dụng tiêu chí Hiện đại Nhiệt đới của NAMI.
Hồ sơ thiếu hoặc các bộ môn xung đột	Đối chiếu Kiến trúc, Kết cấu, MEP và Nội thất theo phạm vi gói.
Thi công hiểu sai thiết kế	Bàn giao danh mục bản vẽ rõ ràng, kèm hỗ trợ hoặc giám sát tác giả theo gói.

MODULE 04. Kết quả Anh/Chị nhận được

Sau mỗi giai đoạn, Anh/Chị có một đầu ra để xem xét và xác nhận. Khi bàn giao, các đầu ra hợp thành bộ hồ sơ dùng để chuẩn bị thi công.

Đầu ra	Giá trị sử dụng
--------	-----------------

Đề bài thiết kế và khảo sát	Gia đình và NAMI cùng sử dụng một đầu bài đã thống nhất, giảm nguy cơ thiết kế lệch nhu cầu.
Mặt bằng công năng	Thấy rõ cách bố trí và liên hệ giữa các không gian trước khi đầu tư thời gian vào 3D.
Phối cảnh 3D	Hình dung hình thức, màu sắc và vật liệu chính trước khi chốt phương án.
Hồ sơ Kiến trúc + Kết cấu + MEP	Nhà thầu có căn cứ kỹ thuật để triển khai theo phạm vi hồ sơ.
Hồ sơ Nội thất, theo gói	Không gian, đồ đóng, hoàn thiện và vị trí điện nước được phối hợp theo gói.
Khái toán/dự toán, theo gói	Có căn cứ kiểm tra mức đầu tư và chuẩn bị kế hoạch thi công.
Danh mục bàn giao	Hai bên kiểm đếm được bản vẽ đã nhận và phạm vi NAMI thực hiện.

MODULE 05. Phạm vi bao gồm

Phạm vi được chia thành hồ sơ kiến trúc, kết cấu, kỹ thuật và phần nội thất nếu gói lựa chọn có nội dung này.

A. Kiến trúc - Kết cấu - MEP

- Mặt bằng công năng các tầng, mặt bằng mái, định vị công trình.
- Mặt bằng thi công kiến trúc, mặt đứng, mặt cắt và chi tiết kiến trúc cần thiết.
- Hồ sơ kết cấu móng, cột, dầm, sàn và bố trí thép theo phạm vi.
- Hồ sơ điện, chiếu sáng, ổ cắm, công tắc, cấp thoát nước, thông gió và điều hòa cơ bản.
- Phối cảnh 3D ngoại thất theo số phương án của từng gói.
- Khái toán chi phí thi công tổng thể.

B. Nội thất, áp dụng theo gói

- Mặt bằng bố trí nội thất.
- Phối cảnh 3D từng phòng.
- Hồ sơ hoàn thiện trần, sàn, tường và các mặt đứng chính.
- Hồ sơ đồ gỗ/đồ đóng trong phạm vi.
- Điện nước theo phương án nội thất.

MODULE 06. Ba mức lựa chọn

Cả ba gói đều có nền tảng Kiến trúc, Kết cấu và MEP. Anh/Chị chọn mức phù hợp theo nhu cầu nội thất, số phương án, độ chi tiết về chi phí và thời gian hỗ trợ.

Tiêu chí	CHUẨN SỐNG	TỐI ƯU SỐNG	DẤU ẤN SỐNG
Lời hứa	Đủ để xây đúng	Đồng bộ để ở tốt	Cá nhân hóa để ở lâu dài
Phù hợp	Đã có nhà thầu, cần hồ sơ kỹ thuật đầy đủ	Muốn đồng bộ kiến trúc và nội thất	Muốn cá nhân hóa sâu theo nếp sống gia đình
Kiến trúc + KC + MEP	Có	Có	Có

3D ngoại thất	1 phương án	2 phương án	3 phương án + định hướng hình ảnh
Nội thất trọn bộ	Không	Có	Có
Kiểm soát chi phí	Khái toán	Khái toán + kiểm tra mức đầu tư theo mốc	Dự toán chi tiết
Phong thủy	Cơ bản	Theo tuổi chủ hộ	Chuyên sâu theo phạm vi
Giám sát tác giả	Mua thêm	3 buổi khi diện tích từ 250 m ²	6 buổi
Hỗ trợ sau bàn giao	12 tháng	12 tháng	24 tháng
Đơn giá K=1,00, đã VAT 8%	139.000 đ/m ²	273.000 đ/m ²	341.000 đ/m ²

MODULE 07. Những gì chưa bao gồm

Những công việc sau cần được xác định riêng trong báo giá hoặc hợp đồng nếu công trình của Anh/Chị có nhu cầu.

- Khảo sát địa chất, thí nghiệm hiện trường hoặc đo đạc chuyên ngành nếu hợp đồng không ghi.
- Phí xin phép xây dựng, lệ phí nhà nước và dịch vụ pháp lý ngoài phạm vi.
- Hồ sơ PCCC hoặc thẩm tra/thẩm định chuyên ngành ngoài phạm vi nhà ở riêng lẻ thông thường.
- Cảnh quan, sân vườn, dự toán chi tiết hoặc các hạng mục chỉ có ở gói cao hơn nếu không mua bổ sung.
- Thi công, vật tư, thiết bị và các sản phẩm thực tế tại công trình.
- Các thay đổi thiết kế sau khi nội dung tương ứng đã được xác nhận, nếu làm phát sinh khối lượng.

MODULE 08. 5 cổng chất lượng

Trước khi chuyển bước, NAMI và Anh/Chị cùng kiểm tra đúng nội dung của giai đoạn đó. Cách làm này giúp phát hiện sai lệch sớm, khi việc điều chỉnh còn ít ảnh hưởng đến các bộ môn khác.

Cổng	Kiểm soát gì?	Kết quả cần đạt
1. Đúng đề bài	Nhu cầu, thành viên, ưu tiên, phong cách, mức đầu tư.	Đầu vào được xác nhận.
2. Đúng khu đất	Hiện trạng, kích thước, tiếp cận, nắng gió và ràng buộc.	Đủ cơ sở để thiết kế.
3. Đúng cách sống	Công năng, giao thông, ánh sáng, thông gió, phong thủy theo phạm vi.	Mặt bằng được xác nhận.
4. Đúng hình và mức đầu tư	3D, vật liệu chính và kiểm tra mức đầu tư theo gói.	Phối cảnh được xác nhận.
5. Đủ để thi công	Phối hợp Kiến trúc, Kết cấu, MEP, Nội thất theo gói.	Đủ danh mục trước bàn giao.

MODULE 09. Quy trình 5 mốc

Mỗi mốc có việc NAMI thực hiện, nội dung Anh/Chị xác nhận và một đầu ra cụ thể. Xác nhận bằng hình thức có lưu vết là cơ sở để triển khai mốc kế tiếp.

Mốc	NAMI thực hiện	Anh/Chị xác nhận	Đầu ra
1. Khởi động + khảo sát	Tiếp nhận hồ sơ, khảo sát khu đất và thống nhất nhu cầu, ràng buộc.	Thông tin đầu vào.	Brief + hiện trạng.
2. Mặt bằng công năng	Phát triển phương án công năng.	Chọn và xác nhận một phương án trước khi chuyển bước.	Mặt bằng đã chốt.
3. Phối cảnh + vật liệu	Phát triển hình thức, màu sắc, vật liệu chính.	Xác nhận phối cảnh và vật liệu chính.	3D đã chốt.
4. Hồ sơ kỹ thuật	Triển khai và kiểm tra chéo các bộ môn theo gói.	Xác nhận các điều chỉnh cuối trong phạm vi gói.	Bộ hồ sơ kỹ thuật.
5. Bàn giao + hỗ trợ	Đối chiếu danh mục, bàn giao hồ sơ và hướng dẫn sử dụng.	Danh mục bàn giao.	Hồ sơ hoàn chỉnh + đầu mối hỗ trợ.

MODULE 10. Anh/Chị cần phối hợp gì?

Ý kiến tập trung và phản hồi đúng mốc giúp phương án đã duyệt được giữ nhất quán khi triển khai hồ sơ.

- Cung cấp hồ sơ pháp lý, hiện trạng và nhu cầu sử dụng trong khả năng có thể.
- Chỉ định một đầu mối tổng hợp ý kiến của gia đình.
- Phản hồi tập trung và xác nhận theo từng mốc bằng hình thức có lưu vết.
- Không yêu cầu triển khai bước sau khi bước trước chưa được chốt.

- Nếu thay đổi nội dung đã duyệt, thống nhất ảnh hưởng đến thời gian và chi phí trước khi NAMI triển khai.

MODULE 11. Tiến độ

Thời gian dưới đây là khoảng tham chiếu để Anh/Chị dự trù kế hoạch. Lịch cụ thể sẽ căn cứ quy mô, phạm vi và điều kiện đầu vào của công trình.

Phạm vi tham chiếu	Thời gian
Nhà phố 250 đến 500 m ² sàn	Khoảng 25 đến 45 ngày làm việc.
Trên 500 m ² hoặc biệt thự/nhà vườn	Khoảng 30 đến 50 ngày làm việc.
Thiết kế nội thất toàn bộ	Cộng thêm khoảng 15 đến 25 ngày làm việc.

Các mốc trên áp dụng khi hồ sơ đầu vào đầy đủ, Anh/Chị phản hồi đúng hẹn và không có thay đổi lớn sau khi xác nhận phương án. Tiến độ chính thức được ghi trong đề xuất hoặc hợp đồng của từng công trình.

MODULE 12. Chi phí và thanh toán

Bảng dưới cho thấy cách tính phí và ví dụ ở trường hợp K = 1,00; báo giá sẽ chốt điều kiện cụ thể của công trình.

$$\text{Phí thiết kế kiến trúc} = \text{Diện tích sàn tính phí} \times \text{Đơn giá theo gói} \times \text{Hệ số K.}$$

Diện tích tối thiểu tính phí thiết kế kiến trúc là 150 m² sàn mỗi công trình; thiết kế nội thất tối thiểu 15 m² mỗi phòng. Đơn giá tham chiếu khi K = 1,00 trong tài liệu này đã bao gồm VAT 8%.

Gói	Đơn giá K=1,00	Ví dụ 250 m ² sàn
Chuẩn Sống	139.000 đ/m ²	34.750.000 đ
Tối Ưu Sống	273.000 đ/m ²	68.250.000 đ
Dấu Ấn Sống	341.000 đ/m ²	85.250.000 đ

Trước khi ký hợp đồng, báo giá chính thức sẽ nêu hệ số K, diện tích tính phí, các hạng mục mua thêm, thuế áp dụng và các mốc thanh toán của chính công trình đó.

MODULE 13. Thay đổi và phát sinh

Nếu nội dung đã duyệt cần sửa lại, NAMI trao đổi tác động đến hồ sơ, tiến độ và chi phí trước khi triển khai.

Tình huống	Nguyên tắc xử lý
Góp ý trong giai đoạn đang thực hiện	NAMI tiếp nhận theo phạm vi và số lần điều chỉnh đã thống nhất.
Nội dung đã xác nhận nhưng khách muốn thay đổi	NAMI kiểm tra ảnh hưởng đến bản vẽ, thời gian và chi phí, rồi trao đổi với Anh/Chị trước khi thực hiện.
Thay đổi làm quay lại bước trước	Hai bên xác nhận phần việc, tiến độ và chi phí phát sinh trước khi

	làm lại.
Thay đổi ảnh hưởng nhiều bộ môn	NAMI kiểm tra tác động giữa các bộ môn trước khi chốt giải pháp.

Nguyên tắc: Mọi phát sinh ngoài phạm vi phải được thông báo và xác nhận trước khi thực hiện.

MODULE 14. Bàn giao, hậu mãi và bước tiếp theo

Hai bên nghiệm thu theo danh mục hồ sơ; NAMI hỗ trợ sau bàn giao trong thời hạn của gói.

Nội dung	Anh/Chị nhận được
File hồ sơ	PDF toàn bộ hồ sơ và ảnh phối cảnh; tệp CAD theo thỏa thuận trong hợp đồng.
Danh mục bàn giao	Danh sách bản vẽ để hai bên cùng kiểm đếm và nghiệm thu.
Bản in	Theo hợp đồng; gói Dấu Ấn Sống có bộ A3 màu đóng quyển theo phạm vi gói.
Hỗ trợ sau bàn giao	12 tháng với Chuẩn Sống và Tối Ưu Sống; 24 tháng với Dấu Ấn Sống.
Giám sát tác giả	Theo gói; giúp giải thích và kiểm tra ý đồ thiết kế, không thay thế giám sát thi công thường xuyên.

BƯỚC TIẾP THEO: Gửi thông tin lô đất, nhu cầu, quy mô và mức đầu tư để nhận đề xuất gói, phạm vi, tiến độ và chi phí trước khi ký hợp đồng.

NAMI DESIGN | Nhà Hiện đại Nhiệt đới | Làm đúng ngay từ đầu

Hotline: 0353 225 225 | namidesign.vn | vn.namidesign@gmail.com