

XÂY NHÀ TRỌN GÓI

Một đầu mối từ hồ sơ đến ngôi nhà hoàn thiện

LÀM ĐÚNG NGAY TỪ ĐẦU

Kỹ thuật lõi không hạ cấp • Vật liệu rõ trước khi làm • Thay đổi rõ trước khi phát sinh • Nghiệm thu theo từng mốc

Dành cho nhà phố, biệt thự và nhà vườn tại Hà Nội và khu vực lân cận

Dự án	[Tên công trình]
Địa điểm	[Địa chỉ]
Ngày đề xuất	[dd/mm/yyyy]

NAMI SOL | Khối tư vấn thiết kế: NAMI DESIGN | Khối xây lắp: NAMI CONS

619 Nguyễn Trãi, Thanh Liệt, Hà Nội | 0353 225 225 | namidesign.vn

NHÌN NHANH

NAMI giữ một chuẩn cho những phần ảnh hưởng trực tiếp đến độ bền, an toàn và chi phí sửa chữa về sau; đồng thời cho phép Chủ đầu tư lựa chọn mức đầu tư ở phần hoàn thiện và thiết bị nhìn thấy, sử dụng hằng ngày.

Phần công việc	Cách NAMI đóng gói
Kết cấu	01 chuẩn kỹ thuật
Nền kỹ thuật kiến trúc: xây, trát, chống thấm	01 chuẩn dùng chung cho A/B/C
Hoàn thiện kiến trúc	03 mức: A. Thực dụng / B. Cân bằng / C. Nâng cao
Điện nước, điều hòa đi âm	01 chuẩn kỹ thuật
Thiết bị điện nước cơ bản	03 mức: A. Thực dụng / B. Cân bằng / C. Nâng cao

A, B và C không phải ba mức “chất lượng thi công”. Khác biệt chủ yếu nằm ở vật liệu hoàn thiện, thiết bị và mức độ lựa chọn. Kết cấu, chống thấm và hệ thống đi âm vẫn giữ chuẩn kỹ thuật thống nhất.

14 module giúp Anh/Chị đọc tài liệu theo đúng trình tự ra quyết định: hiểu nhu cầu → hiểu phạm vi → chọn mức vật tư → biết cách kiểm soát → biết chi phí, thay đổi và bàn giao.

01–04	05–07	08–10	11–14
Hiểu nhu cầu & giá trị	Hiểu sản phẩm & lựa chọn	Tin tưởng cách thực hiện	Ra quyết định & giảm rủi ro

MODULE 01

Một lời hứa rõ ràng ngay từ đầu

Xây nhà là một chuỗi quyết định dài. NAMI đóng gói dịch vụ để những quyết định quan trọng đều có căn cứ: hồ sơ, vật liệu, chi phí, tiến độ và nghiệm thu.

NAMI tổ chức công việc từ rà soát hồ sơ kỹ thuật, dự toán, chuẩn bị thi công, cung ứng vật tư, tổ chức hiện trường, kiểm tra chất lượng đến nghiệm thu, bàn giao và bảo hành. Mục tiêu là giúp Chủ đầu tư giữ quyền quyết định nhưng không phải tự điều phối hàng chục đầu mối.

Rõ trước khi làm → Kiểm trước khi che → Xác nhận trước khi thay đổi → Nghiệm thu trước khi chuyển bước

MODULE 02

Khi nào dịch vụ này phù hợp với Anh/Chị?

Dịch vụ phù hợp với chủ nhà hoặc doanh nghiệp nhỏ cần xây nhà ở riêng lẻ và muốn có một đầu mối chịu trách nhiệm xuyên suốt.

- Đang chuẩn bị xây mới nhà phố, biệt thự hoặc nhà vườn.
- Muốn biết tương đối rõ tổng mức đầu tư trước khi đi sâu vào thi công.
- Muốn vật liệu, phạm vi và trách nhiệm được ghi rõ thay vì thỏa thuận miệng.
- Không có nhiều thời gian tự giám sát nhiều tổ đội, nhà cung cấp và đầu việc kỹ thuật.
- Ưu tiên công năng, chất lượng, minh bạch và khả năng kiểm soát hơn việc chỉ chọn đơn giá thấp nhất.

MODULE 03

5 điều thường khiến chủ nhà mệt nhất khi xây nhà

Điều dễ khiến khách lo	Cách NAMI xử lý trong gói
Không biết cuối cùng sẽ tốn bao nhiêu	Làm rõ phạm vi, vật liệu và ngân sách theo từng mức trước khi triển khai sâu.
Báo giá ban đầu thấp nhưng phát sinh liên tục	Mọi thay đổi ảnh hưởng chi phí được thông báo và xác nhận trước khi làm.
Vật liệu thực tế khác lúc tư vấn	Danh mục vật liệu, dòng/mã/quy cách là căn cứ đối chiếu.
Điện nước, chống thấm bị che đi nên khó kiểm tra	Kiểm tra, thử và lưu hình ảnh trước khi che phủ.
Nhiều bên đổ trách nhiệm cho nhau	Một chuỗi phối hợp từ hồ sơ, dự toán, thi công đến bàn giao.

MODULE 04

Sau cùng, Anh/Chị nhận được gì?

NAMI không chỉ liệt kê nhân công và vật tư. Dịch vụ được quy đổi thành những kết quả có thể nhìn thấy và kiểm tra.

Kết quả	Căn cứ để kiểm tra
Phạm vi rõ	Báo giá, hợp đồng và phụ lục.
Vật liệu rõ	Danh mục vật tư được xác nhận trước khi đặt hàng/thi công.
Chi phí rõ hơn trước khi làm	Khái toán → dự toán/BOQ → giá hợp đồng.
Phần quan trọng được kiểm tra	Biên bản, checklist, ảnh/video theo mốc phù hợp.

Kết quả	Căn cứ để kiểm tra
Thay đổi được kiểm soát	Ảnh hưởng phạm vi, chi phí và tiến độ được thông báo trước.
Bàn giao có căn cứ	Hồ sơ nghiệm thu, danh mục thiết bị, quyết toán và tài liệu bảo hành theo phạm vi.

MODULE 05

Một gói trọn vẹn gồm những phần nào?

Để dễ hiểu, toàn bộ phạm vi được chia thành bốn lớp. “Trọn gói” luôn được hiểu theo phạm vi ghi trong báo giá, hợp đồng, bản vẽ và phụ lục vật liệu.

Lớp	Phạm vi chính
A. Kết cấu	Móng, cột, dầm, sàn, cầu thang và các cấu kiện bê tông cốt thép theo hồ sơ.
B. Kiến trúc	Xây, trát, chống thấm, ốp lát, trần, sơn, cầu thang, lan can, cửa và các phần hoàn thiện được ghi trong phạm vi.
C1. Hệ thống đi âm	Điện động lực, điện nhẹ, cấp/thoát nước, ống đồng điều hòa, ống chờ thông gió theo thiết kế.
C2. Thiết bị cơ bản	Đèn, công tắc/ổ cắm, thiết bị bảo vệ điện, bồn nước, bơm, bình nóng lạnh, thiết bị vệ sinh theo gói.

MODULE 06

Vật tư được chia thế nào để dễ chọn?

Nguyên tắc là: phần khó sửa chữa về sau giữ một chuẩn; phần hoàn thiện và thiết bị cho phép lựa chọn theo mức đầu tư.

6.1. Kết cấu: 01 chuẩn kỹ thuật

Kết cấu không có “gói rẻ” và “gói cao”. Chủ đầu tư có thể thay đổi mức hoàn thiện, nhưng kết cấu vẫn bám hồ sơ thiết kế và biện pháp thi công được duyệt.

Hạng mục	Vật tư/tiêu chuẩn tham chiếu	Cách kiểm soát
Cốp pha, chống đỡ	Ván khuôn phủ phim; cột chống thép; giáo nêm hoặc hệ tương đương phù hợp biện pháp thi công.	Kiểm tra kích thước, cao độ, độ ổn định trước khi đổ bê tông.
Cốt thép	Thép Hòa Phát hoặc tương đương chính hãng; chủng loại, đường kính theo bản vẽ kết cấu.	Đối chiếu chủng loại, đường kính, vị trí và khoảng cách trước khi đổ.

Hạng mục	Vật tư/tiêu chuẩn tham chiếu	Cách kiểm soát
Bê tông	Bê tông thương phẩm; cấp độ bền/mác cuối cùng theo hồ sơ kết cấu được duyệt.	Kiểm tra phiếu giao, vị trí đổ và điều kiện nghiệm thu theo hồ sơ.
Xi măng kết cấu	Hoàng Long PC40 hoặc tương đương khi áp dụng theo biện pháp/hồ sơ.	Chỉ dùng đúng mục đích và nguồn đã thống nhất.

6.2. Nền kỹ thuật kiến trúc: dùng chung cho cả A/B/C

Xây, trát và chống thấm là nền cho lớp hoàn thiện. NAMI không dùng việc hạ chuẩn các phần này để tạo ra gói giá thấp.

Hạng mục	Chuẩn dùng chung	Kiểm soát
Xây, trát	Gạch đặc loại 1 hoặc vật liệu theo thiết kế; xi măng Hoàng Long PC30 hoặc tương đương; cát sạch; vữa theo hồ sơ/biện pháp.	Kiểm soát độ phẳng, góc cạnh, độ bám; dùng nẹp góc tại vị trí cần thiết.
Chống nứt	Lưới tại tiếp giáp cột/dầm/tường và vị trí cắt tường đi từ 2 ống gen trở lên.	Giảm nứt tại vị trí chuyển tiếp vật liệu và rãnh kỹ thuật.
Chống thấm khu ướt	SikaTop-107 Seal hoặc tương đương; bổ sung vật liệu xử lý tại vị trí đặc thù khi cần.	Thử nước 24–48 giờ tại khu vực phù hợp trước khi che lấp/ốp lát.
Chống thấm tường ngoài	KOVA CT-11A Plus hoặc hệ tương đương khi nằm trong phạm vi gói.	Thi công theo bề mặt nền và chi tiết thiết kế.

6.3. Hoàn thiện kiến trúc: 03 mức để chủ động ngân sách

A. THỰC DỤNG = tối ưu ngân sách, đủ dùng, dễ bảo trì | **B. CÂN BẰNG** = phù hợp đa số nhà phố/biệt thự vừa | **C. NÂNG CAO** = tăng thẩm mỹ, trải nghiệm và độ bền hoàn thiện

Hạng mục	A. Thực dụng	B. Cân bằng - khuyến nghị	C. Nâng cao
Gạch nền tầng 1	Viglacera A1 800×800 hoặc tương đương.	Viglacera/Prime/Tasa 800×800 hoặc tương đương.	Viglacera/Prime/Tasa/Đồng Tâm 1000×1000 hoặc tương đương.
Gạch nền các tầng	Viglacera A1 600×600 hoặc tương đương.	Viglacera/Prime/Tasa 800×800 hoặc tương đương.	800×800 hoặc 1000×1000, dòng nâng cấp trong hạn mức.
Gạch tường WC	Viglacera A1 300×600.	Viglacera/Prime/Tasa 400×800.	400×800 hoặc tương đương, dòng nâng cấp.
Gạch sàn WC/ban công	Gạch chống trơn, dòng cơ bản.	Gạch chống trơn đồng bộ, bề mặt tốt hơn.	Dòng chống trơn, chống bám bẩn tốt hơn.

Hạng mục	A. Thực dụng	B. Cân bằng - khuyến nghị	C. Nâng cao
Sân thượng	Không mặc định nếu chưa ghi rõ.	Gạch đỏ Hạ Long hoặc tương đương.	Gạch đỏ Hạ Long hoặc gạch ngoài trời nâng cấp.
Trần	Trát/son trần theo phạm vi; không làm thạch cao đại trà.	Khung Vĩnh Tường BASI + tấm Gyproc 9mm hoặc tương đương.	Vĩnh Tường BASI hoặc tốt hơn + Gyproc 9mm; tấm chịu ẩm tại khu phù hợp nếu có.
Sơn nội thất	TOA hoặc tương đương, dòng cơ bản.	Jotun hoặc tương đương, hoàn thiện cân bằng.	Dulux hoặc tương đương, ưu tiên khả năng lau chùi/hoàn thiện.
Sơn ngoại thất	TOA ngoại thất hoặc tương đương.	Jotun ngoại thất hoặc tương đương.	Dulux ngoại thất hoặc tương đương.

Hạng mục	A. Thực dụng	B. Cân bằng - khuyến nghị	C. Nâng cao
Mặt/cổ bậc cầu thang	Đá granite đen Huế / cổ bậc gạch trắng hoặc theo thiết kế.	Đá granite đen kim sa / cổ đá trắng vân mây hoặc tương đương.	Đá kim sa hoặc đá nâng cấp trong hạn mức / cổ đá trắng vân mây.
Lan can cầu thang	Sắt + tay vịn Lim Okan D60 hoặc tương đương.	Sắt + tay vịn Lim Okan D60 hoặc tương đương.	Kính cường lực 12mm + tay vịn Lim Okan D60 hoặc tương đương.
Tam cấp tầng 1	Đá granite đen Huế.	Đá kim sa granite.	Đá đỏ Ruby hoặc tương đương.
Cửa chính	Nhôm kính hệ Xingfa trong nước, thông số khóa theo dự án.	Xingfa nhập khẩu Quảng Đông, thông số khóa theo dự án.	Xingfa nhập khẩu Quảng Đông hoặc cấu hình nâng cấp theo phụ lục.
Cửa phòng ngủ	Nhôm kính theo phạm vi gói.	Cửa nhựa composite cao cấp.	Composite cao cấp hoặc cấu hình nâng cấp theo thiết kế.
Cửa WC	Nhôm kính/nhựa chịu ẩm theo phạm vi.	Composite chịu ẩm.	Composite chịu ẩm hoặc cấu hình nâng cấp.
Cửa sổ/ban công	Nhôm kính hệ Xingfa trong nước, thông số khóa theo dự án.	Xingfa nhập khẩu Quảng Đông, thông số khóa theo dự án.	Xingfa nhập khẩu Quảng Đông hoặc cấu hình nâng cấp.
Lan can ban công	Sắt sơn tĩnh điện kiểu hiện đại.	Sắt sơn tĩnh điện kiểu hiện đại.	Inox sơn/tĩnh điện hoặc vật liệu tương đương theo thiết kế.

Lưu ý vật liệu hoàn thiện: thương hiệu, kích thước, màu, mã hàng, phụ kiện và hạn mức cuối cùng được khóa theo phụ lục vật liệu của từng công trình. Các hạng như gạch khổ lớn đặc biệt, đá tự nhiên nguyên tấm, keo ron 2 thành phần, sàn gỗ/nhựa, cửa cao kịch trần, kính cong/lớn, lam và ốp mặt tiền chỉ bao gồm khi có dòng riêng trong báo giá.

6.4. Điện nước và điều hòa di âm: 01 chuẩn kỹ thuật

Đây là nhóm nằm trong tường, sàn và trần, chi phí sửa chữa sau hoàn thiện cao. Vì vậy NAMI không hạ chuẩn phân đi âm theo A/B/C.

Hạng mục	Tiêu chuẩn tham chiếu	Kiểm soát trước che phủ
Dây điện	Trần Phú Phương Liệt hoặc tương đương; tiết diện theo tải thiết kế.	Kiểm tra tuyến, tiết diện; thử theo yêu cầu trước khi đóng trần/che phủ.
Ống luồn dây	SINO hoặc tương đương, kích thước theo tuyến.	Chụp ảnh tuyến trước khi trát/đóng trần.
Điện nhẹ/mạng	Ống chờ và cáp mạng theo thiết kế; phụ kiện SINO hoặc tương đương.	Chốt vị trí đầu chờ; thiết bị camera/đầu ghi chỉ gồm khi ghi rõ.
Cấp nước lạnh	PPR Tiên Phong PN10 hoặc tương đương.	Thử áp trước khi che lấp.
Cấp nước nóng	PPR Tiên Phong PN20 hoặc tương đương.	Phân tuyến nóng/lạnh rõ, thử áp trước che phủ.
Thoát nước	PVC/uPVC Tiên Phong C2 hoặc tương đương.	Kiểm tra độ dốc, thoát và thử nước trước che phủ.
Điều hòa âm/chờ	Ống đồng Toàn Phát hoặc tương đương; bảo ôn, thoát nước ngưng và dây nguồn theo thiết kế.	Phạm vi đầu chờ và vị trí cục nóng khóa theo thiết kế; máy điều hòa chỉ gồm khi ghi rõ.
Thông gió WC	Ống chờ quạt hút nếu có trong thiết kế.	Quạt hút chỉ gồm khi có trong danh mục thiết bị.

Nguyên tắc dễ kiểm tra: Đúng tiết diện/đường kính → đúng tuyến → thử trước khi che → lưu hình ảnh.

6.5. Thiết bị điện nước cơ bản: 03 mức theo trải nghiệm sử dụng

Hạng mục	A. Thực dụng	B. Cân bằng - khuyến nghị	C. Nâng cao
Bồn nước mái	Sơn Hà inox hoặc tương đương; dung tích theo tính toán.	Sơn Hà inox hoặc tương đương; cấu hình cân bằng.	Dòng phù hợp hơn theo nhu cầu/dung tích thực tế.
Máy bơm	Panasonic hoặc tương đương; công suất theo tính toán.	Panasonic hoặc tương đương, ưu tiên độ ổn định.	Panasonic/Wilo/Grundfos hoặc tương đương nếu cần hệ nâng cấp.
Bình nóng lạnh	Rossi hoặc tương đương, dung tích theo nhu cầu.	Ariston hoặc tương đương.	Ariston dòng nâng cấp hoặc hệ nước nóng riêng nếu được chọn.

Hạng mục	A. Thực dụng	B. Cân bằng - khuyến nghị	C. Nâng cao
Công tắc/ổ cắm	SINO hoặc tương đương.	Panasonic hoặc tương đương.	Panasonic/Schneider/Legrand hoặc dòng tương đương trong hạn mức.
Aptomat/tủ điện	SINO hoặc tương đương; theo số module thiết kế.	Panasonic hoặc tương đương; theo thiết kế.	Dòng nâng cấp, tăng phân vùng/bảo vệ khi có yêu cầu.
Đèn cơ bản	Rạng Đông hoặc tương đương.	Rạng Đông hoặc tương đương, lựa chọn dòng bộ hơn.	KingLED hoặc tương đương, cấu hình nâng cấp.
Thiết bị vệ sinh	Viglacera hoặc tương đương trong hạn mức gói.	Viglacera/INAX hoặc tương đương trong hạn mức gói.	INAX/TOTO hoặc tương đương trong hạn mức gói.
Vách kính khô/ướt	Không mặc định.	Không mặc định.	Có thể bao gồm khi ghi rõ kích thước, kính, phụ kiện trong báo giá.

Lưu ý thiết bị: model chính xác và hạn mức được chốt theo phụ lục từng dự án. Thiết bị thông minh, đèn trang trí, bơm biến tần, lọc tổng, nước nóng trung tâm, năng lượng mặt trời và thiết bị bếp không mặc định nằm trong gói tiêu chuẩn.

MODULE 07

Những gì được tách riêng để Anh/Chị dễ kiểm soát ngân sách?

“Trọn gói” không có nghĩa là mọi hạng mục có thể phát sinh đều đã nằm trong giá. Những phần dưới đây chỉ thực hiện khi được ghi rõ trong báo giá/hợp đồng.

Nhóm	Ví dụ hạng mục tính riêng / tùy chọn
Hiện trạng	Phá dỡ nhà cũ, xử lý phế thải, móng/bê cũ, vật cản ngầm.
Nền móng đặc biệt	Ép cọc, khoan cọc nhồi, cừ/văng chống, gia cố nhà liền kề.
Pháp lý	Xin phép xây dựng, hoàn công, phí/lệ phí, xin sử dụng vỉa hè/lòng đường nếu không ghi trong phạm vi.
Mặt tiền đặc biệt	Ốp đá/gạch mặt tiền, lam, sơn hiệu ứng, kính lớn, cửa cao kịch trần.
Sân vườn	Cổng, hàng rào, bồn cây, tiểu cảnh, hồ cá, bể bơi.
Nội thất	Tủ bếp, tủ áo, giường, sofa, bàn ăn, rèm, decor.
Thiết bị bếp	Bếp từ, hút mùi, lò nướng, máy rửa bát, chậu/vòi rửa bát.
Điện lạnh	Máy điều hòa, hệ multi, âm trần, trung tâm.

Nhóm	Ví dụ hạng mục tính riêng / tùy chọn
Công nghệ	Camera, đầu ghi, wifi chuyên dụng, nhà thông minh, khóa vân tay.
Thiết bị đặc biệt	Thang máy, điện mặt trời, chống sét, PCCC đặc thù, lọc tổng, máy phát điện.

Nguyên tắc: hạng mục nào chưa nằm trong phạm vi được hiểu là chưa bao gồm; khi có nhu cầu, NAMI sẽ làm rõ giải pháp và báo giá trước.

MODULE 08

Chất lượng được kiểm chứng ra sao?

NAMI không dùng “chất lượng cao” như một lời hứa chung chung. Những phần quan trọng cần có cách kiểm tra và bằng chứng phù hợp.

Mốc kiểm soát	Nội dung kiểm tra	Minh chứng
Trước đổ bê tông	Thép, cốt pha, kích thước, cao độ và điều kiện triển khai.	Biên bản/checklist + ảnh.
Sau chống thấm	Thử nước WC; kiểm tra mái, ban công, bể nước theo phạm vi.	Biên bản thử + ảnh/video.
Trước trát/đóng trần	Tuyến điện nước âm, đầu chờ, thử áp đường cấp.	Ảnh tuyến + biên bản/thông tin thử.
Trước thi công đại trà hoàn thiện	Chốt mẫu gạch, sơn, cửa; khu mẫu/mock-up khi cần.	Mẫu/mã/hình ảnh được xác nhận.
Trước bàn giao	Bề mặt tường, mạch gạch, độ dốc thoát sàn, độ kín khít cửa và các tồn tại nhìn thấy.	Danh sách kiểm tra và xử lý tồn tại.

Những phần sau này không nhìn thấy được sẽ được kiểm tra trước khi bị che đi.

MODULE 09

Hành trình xây nhà với NAMI Design

Khách hàng không cần theo dõi hàng trăm đầu việc nhỏ. Dự án được gom thành các mốc lớn, mỗi mốc đều trả lời: NAMI làm gì và Anh/Chị nhận được gì.

Mốc	NAMI thực hiện	Anh/Chị nhận được
1. Tư vấn & khái toán	Thu thập quy mô, nhu cầu, ngân sách và điều kiện công trình.	Khung giải pháp và khoảng đầu tư.
2. Khảo sát & hồ sơ	Khảo sát, rà thiết kế và điều kiện thi công.	Cơ sở kỹ thuật để dự toán/báo giá.

Mốc	NAMI thực hiện	Anh/Chị nhận được
3. Dự toán & vật liệu	Lập BOQ/phạm vi; chọn cấu hình A/B/C và vật liệu.	Biết mình mua gì và mức đầu tư tương ứng.
4. Hợp đồng & chuẩn bị	Chốt phạm vi, tiến độ, thanh toán, vật liệu và điều kiện triển khai.	Căn cứ triển khai rõ ràng.
5. Thi công & nghiệm thu	Tổ chức hiện trường; kiểm tra theo mốc; cập nhật tiến độ.	Theo dõi được chất lượng, vật liệu và tiến độ.
6. Bàn giao & bảo hành	Rà tồn tại, quyết toán, bàn giao hồ sơ và hướng dẫn cần thiết.	Ngôi nhà + căn cứ hậu mãi.

MODULE 10

Phối hợp thế nào để công trình không bị “đứng”?

Một số chậm trễ đến từ quyết định vật liệu, thiết kế hoặc thanh toán bị treo. Vì vậy mỗi mốc cần duyệt sẽ có nội dung cần xác nhận và thời điểm phản hồi.

- Cung cấp hồ sơ đất, hiện trạng và thông tin cần thiết cho công trình.
- Chốt nhu cầu, công năng và khoảng ngân sách mục tiêu.
- Duyệt thiết kế, mẫu vật liệu và thiết bị theo mốc thống nhất.
- Xác nhận thay đổi bằng văn bản/tin nhắn/email/phụ lục khi có điều chỉnh.
- Thanh toán theo mốc hợp đồng để không gián đoạn cung ứng và thi công.
- Tham gia hoặc ủy quyền nghiệm thu tại các mốc đã thống nhất.

MODULE 11

Tiến độ được kiểm soát như thế nào?

Không dùng một con số ngày chung cho mọi căn nhà. Mỗi dự án có tiến độ cơ sở riêng, phụ thuộc quy mô, mặt bằng, hồ sơ, vật liệu và mức độ hoàn thiện.

Nội dung phải thể hiện trong tiến độ cơ sở	Mục đích
Ngày dự kiến khởi công và bàn giao	Tạo mốc tổng thể để hai bên cùng theo dõi.
Các mốc móng, kết cấu, xây trát, MEP âm, hoàn thiện	Nhìn thấy trình tự và các điểm chuyển bước.
Thời điểm cần chọn vật liệu/thiết bị	Tránh công trường phải chờ quyết định.
Các mốc nghiệm thu và thanh toán	Gắn tiến độ với kết quả thực tế.
Điều kiện có thể ảnh hưởng tiến độ	Làm rõ tác động của thay đổi, chậm duyệt, mặt bằng, thời tiết hoặc sự kiện ngoài kiểm soát.

Báo cáo tiến độ nên trả lời bốn câu: Đã làm gì? Đang làm gì? Tuần tới làm gì? Đang chờ Anh/Chị quyết định việc gì?

MODULE 12

Chi phí và thanh toán: đi từ “ước lượng” đến “cam kết”

Để khách hàng không phải quyết định một hợp đồng lớn chỉ từ một đơn giá/m² sơ bộ, NAMI chia việc xác định chi phí thành ba mức rõ ràng.

Mức	Mục đích	Căn cứ
1. Khái toán	Kiểm tra ngân sách dự kiến có phù hợp với quy mô mong muốn hay không.	Quy mô, diện tích, mức hoàn thiện và giả định ban đầu.
2. Dự toán / BOQ	Làm rõ khối lượng, phạm vi và cấu hình vật liệu trước khi ký sâu.	Hồ sơ, khối lượng, vật liệu và điều kiện công trường.
3. Giá hợp đồng	Khóa căn cứ triển khai và thanh toán.	Phạm vi + hồ sơ + BOQ/bảng giá + phụ lục vật liệu + tiến độ + điều kiện hợp đồng.

Thanh toán được chia theo các mốc công việc/nghiệm thu ghi trong hợp đồng. Giá theo m², nếu sử dụng, chỉ là công cụ khái toán ban đầu và không thay thế phạm vi cùng phụ lục vật liệu của hợp đồng.

MODULE 13

Nếu Anh/Chị muốn thay đổi trong quá trình thi công?

Thay đổi là bình thường trong một dự án nhà ở. Điều quan trọng là biết thay đổi đó ảnh hưởng gì trước khi quyết định.

Chọn/đề nghị thay đổi → NAMI đánh giá → Thông báo chênh lệch & tiến độ → Anh/Chị xác nhận → Mới đặt hàng/thi công

Trường hợp	Cách xử lý minh bạch
Chọn vật liệu cao hơn gói	Tính phần chênh lệch theo vật liệu và khối lượng thực tế.
Chọn thiết bị cao hơn gói	Tính chênh lệch theo mã thiết bị thực tế.
Vật liệu yêu cầu nhân công phức tạp hơn	Báo thêm phần nhân công, hao hụt, vận chuyển nếu có trước khi làm.
Đổi mẫu sau khi đã đặt hàng	Làm rõ chi phí đổi trả, vận chuyển, chênh lệch và ảnh hưởng tiến độ.
Vật liệu hết hàng/ngừng mẫu	NAMI đề xuất phương án tương đương hoặc cao hơn; chỉ thay khi Chủ đầu tư xác nhận.

Không tự ý triển khai hạng mục phát sinh có ảnh hưởng chi phí khi chưa có xác nhận của hai bên.

MODULE 14

Bàn giao không chỉ là “nhận nhà”

Công trình được coi là hoàn thành khi Chủ đầu tư nhận được cả sản phẩm và các căn cứ cần thiết để sử dụng, bảo trì và yêu cầu bảo hành khi cần.

Nhóm bàn giao	Đầu ra theo phạm vi dự án
Công trình	Các hạng mục hoàn thành theo hồ sơ, hợp đồng và phụ lục đã thống nhất.
Nghiệm thu	Biên bản nghiệm thu theo giai đoạn/phạm vi phù hợp.
Minh chứng hiện trường	Nhật ký và ảnh/video tại các mốc quan trọng, đặc biệt phần đi âm trước che phủ.
Vật liệu & thiết bị	Danh mục vật tư/thiết bị lắp đặt; tem nhãn/phiếu bảo hành khi có.
Hoàn công	Bản vẽ hoàn công/as-built cho phần có thay đổi so với hồ sơ khi thuộc phạm vi.
Tài chính	Quyết toán và xác nhận các thay đổi đã phát sinh.
Bảo hành	Phạm vi, thời hạn và cách tiếp nhận được ghi rõ trong hợp đồng/phụ lục; thiết bị theo chính sách hãng khi áp dụng.

BƯỚC TIẾP THEO

Để NAMI lập khái toán phù hợp với ngôi nhà của Anh/Chị, chỉ cần 05 thông tin ban đầu:

01	02	03	04	05
Vị trí công trình	Diện tích đất	Diện tích dự kiến xây	Số tầng & công năng	Khoảng ngân sách dự kiến

Từ 05 thông tin này, NAMI có thể bắt đầu bằng khái toán và đề xuất cấu hình vật liệu phù hợp trước khi đi sâu vào BOQ/hợp đồng.

NAMI DESIGN | Làm đúng ngay từ đầu

0353 225 225 | namidesign.vn | 619 Nguyễn Trãi, Thanh Liệt, Hà Nội

Lưu ý áp dụng: Tài liệu này là khung mô tả dịch vụ và tiêu chuẩn vật tư tham chiếu. Phạm vi, thương hiệu, mã hàng, quy cách, hạn mức, tiến độ, giá và điều kiện bảo hành cuối cùng được khóa theo hồ sơ, báo giá, hợp đồng và phụ lục của từng công trình.