# Bảng giá cơ sở DeelaHome

## Kiểm tra hiện trạng. Chốt thiết kế. Dự trù thi công.

Hà Nội • Bản đề xuất V2 • Cập nhật 05/10/2026

Giá tham khảo giúp anh/chị chọn phạm vi và chuẩn bị ngân sách. Đơn giá chưa VAT; báo giá hợp đồng được chốt sau khảo sát, lựa chọn vật tư và xác nhận khối lượng.

| Giải pháp | Bước phù hợp | Ngân sách tham khảo |
|---|---|---|
| DeelaCheck | Kiểm tra một khu vực trước khi sửa. Quick ≤80m², 1 khu vực/tầng, tối đa 60 phút. | **Quick 1,49 triệu/gói**<br>**Start 4,9 triệu/gói** |
| DeelaPlan | Bắt đầu từ bố trí 2D; nâng cấp 3D hoặc hồ sơ kỹ thuật khi phạm vi đã rõ. | **2D từ 79.000đ/m²**<br>**Tối thiểu 7,9 triệu** |
| DeelaRenovate | Thi công theo phạm vi, vật tư và khối lượng được duyệt. | **Ưu tiên từ 500 triệu/dự án** |
| DeelaCare | Kiểm tra định kỳ và hỗ trợ điều phối sau bàn giao. | **Annual 7,9 triệu/năm**<br>**Priority 17,9 triệu/năm** |

## Một điểm bắt đầu gọn, một lộ trình rõ

Quick giao phiếu ảnh ngắn với tối đa 5 vấn đề ưu tiên; chưa có đo đạc toàn nhà hay kiểm định kết cấu. Mức này áp dụng trong bán kính 10km từ Văn Quán; khu vực khác báo phí di chuyển trước.

Start phù hợp nhà dưới 150m², khảo sát 90-120 phút. Plus 8,9 triệu/gói cho nhà dưới 300m²; Expert từ 15 triệu/gói cho tình huống phức tạp. Chi phí chuyên gia và thử nghiệm tính riêng.

Whole: dự án từ 900 triệu. Villa: từ 1,8 tỷ. Đây là ngưỡng ngân sách tham khảo, không phải phí dịch vụ cố định.

Gửi địa chỉ + diện tích + 3-5 ảnh + nhu cầu + ngân sách + thời điểm muốn làm.
Điện thoại/Zalo: 092 9933 996 • deelahome.vn/lien-he/

# 01 | Báo giá thiết kế

Tính theo m² sàn thực tế thuộc phạm vi thiết kế. Phí được tính bằng mức lớn hơn giữa diện tích x đơn giá và phí tối thiểu. Đơn vị dưới đây: đồng, chưa VAT.

| Gói DeelaPlan | Đơn giá từ / phí tối thiểu | Đầu ra chính |
|---|---|---|
| Bố trí công năng 2D | **79.000/m²**<br>**Tối thiểu 7,9 triệu** | Đo cơ bản + 1 mặt bằng công năng; 1 vòng sửa. Chưa có 3D/kỹ thuật. |
| Ý tưởng nội thất 2D + 3D | **149.000/m²**<br>**Tối thiểu 14,9 triệu** | 2D + 3D nội thất; tối đa 2 góc/không gian, 6 không gian/100m²; 1 vòng sửa. Chưa bản vẽ thi công. |
| Hồ sơ kiến trúc nhà ở | **169.000/m²**<br>**Tối thiểu 16,9 triệu** | Kiến trúc, ngoại thất 3D, kết cấu và điện nước cơ bản nhà ở thông thường; 2 vòng sửa. Chưa nội thất. |
| Bộ nội thất hoàn chỉnh | **249.000/m²**<br>**Tối thiểu 24,9 triệu** | 2D + 3D; trần/sàn/vật liệu, vị trí điện nước, bản vẽ đồ gỗ và danh mục vật tư; 2 vòng sửa. |
| Bộ thiết kế đồng bộ cơ sở | **399.000/m²**<br>**Tối thiểu 39,9 triệu** | TK-KT + TK-NT cùng phạm vi: kiến trúc, kết cấu, điện nước cơ bản và nội thất; 2 vòng sửa. |

Các gói không cộng dồn cho cùng một bộ hồ sơ: 3D đã có 2D; nội thất hoàn chỉnh đã có 2D/3D; đồng bộ cơ sở đã có kiến trúc và nội thất.

## Phạm vi chuyên sâu

DeelaPlan Full chuyên sâu: 450.000-700.000đ/m², tối thiểu 60 triệu/gói. Dành cho cải tạo phức tạp/biệt thự với hồ sơ tùy chỉnh; phạm vi phối hợp chuyên môn được chốt theo dự án.

DeelaPlan Scope toàn nhà: 29-49 triệu/gói để xác định hướng công năng, phạm vi, ngân sách và lộ trình. Gói Scope chưa thay thế hồ sơ kỹ thuật thi công.

Chưa bao gồm khảo sát địa chất, thử tải/kiểm định, hồ sơ gia cường nhà cũ, thủ tục xin phép, hệ cơ điện chuyên sâu và giám sát thường trực. Các đầu việc này báo riêng.

Đề xuất nâng cấp trong 15 ngày: khấu trừ phần phí đã thanh toán trùng đầu việc, tối đa bằng phí phần việc trùng của gói mới; xác nhận trên báo giá.

# 02 | Thi công trọn phạm vi theo m²

Mẫu khái toán cho nhà ở thông thường. Mức thấp áp dụng cấu hình cơ sở, nhà bàn giao trống, vận chuyển thuận lợi và đạt diện tích tối thiểu. Toàn bộ mức dưới đây chưa VAT.

| Gói | Triệu đồng/m² | Có trong phạm vi |
|---|---|---|
| Xây mới - phần thô | **3,99 - 4,59** | Bê tông, xây, trát; công + vật tư phần thô. Chưa điện nước, hoàn thiện và công hoàn thiện. |
| Xây mới - thô + hoàn thiện | **6,49 - 7,99** | Phần thô + điện nước cơ bản, chống thấm, gạch, sơn, trần, cửa và vệ sinh cơ sở. Chưa nội thất. |
| Cải tạo nhẹ | **2,49 - 3,49** | Sơn, trần, nền; chỉnh điện nước cục bộ. Giữ kết cấu, vị trí bếp/WC và phần lớn đường ống. |
| Cải tạo đồng bộ | **3,49 - 4,99** | Tháo dỡ nhẹ, chỉnh vách; điện nước, chống thấm, trần, gạch, sơn, cửa và vệ sinh cơ sở. |
| Cải tạo + nội thất cố định cơ sở | **4,69 - 6,19** | CT-DB + ngân sách nội thất cố định 1,2 triệu/m² sàn đã có trong giá. Vượt ngân sách tính chênh lệch. |

## Cách tính diện tích

Xây mới: m² xây dựng quy đổi, từ 200m². Ví dụ nhà 50m² x 3 tầng: 150m² sàn + móng giả định 50% (25m²) + mái BT giả định 50% (25m²) = 200m² quy đổi. Gói thô + hoàn thiện từ 1,298 tỷ, riêng phần thi công; thiết kế chỉ tính 150m² sàn.

Cải tạo: m² sàn thực tế được làm, từ 120m²; không tự cộng hệ số móng/mái. Hệ số ví dụ xây mới phải kiểm tra theo bản vẽ, không áp mặc định mọi nhà.

## Giới hạn cơ sở và phần tính riêng

Gạch dự trù 250.000đ/m²; vệ sinh 8 triệu/phòng; CT-DB tối đa 1 WC/60m²; cửa nhôm dự trù 1,8 triệu/m² chưa phụ kiện. Phải chốt hãng, số lượng, diện tích cửa và cấu hình trong bảng khối lượng.

Chưa gồm thiết kế, VAT, đồ rời, thiết bị gia dụng, điều hòa, cọc/cừ, hầm và gia cường/nâng tầng. Nội thất cố định dự trù riêng 1,2-2,5 triệu/m² sàn cho gói chưa có đồ gỗ; CT-NT đã có 1,2 triệu/m², không cộng lại.

# 03 | Hạng mục: tháo dỡ, xây và ốp lát

Giá tham khảo chưa VAT. “Trọn HM” chỉ gồm đúng phần ghi ở cột phạm vi, không mặc nhiên là toàn bộ hệ hoàn thiện.

| Hạng mục / đơn vị | NC từ (đ) | Trọn HM từ (đ) | Phạm vi cần lưu ý |
|---|---|---|---|
| Tường gạch 110 (m²) | 90.000 | 90.000 | Tháo dỡ tường không chịu lực, gom tại tầng thi công; chưa vận chuyển phế thải. |
| Tường gạch 220 (m²) | 150.000 | 150.000 | Tường không chịu lực; phải kiểm tra trước khi tháo; chưa vận chuyển phế thải. |
| Bóc gạch ốp/lát (m²) | 55.000 | 55.000 | Bóc gạch, gom tại tầng; xử lý nền và chở thải tính riêng. |
| Bóc lớp trát cũ (m²) | 55.000 | 55.000 | Một mặt; không gồm chở thải và lớp trát mới. |
| Tháo trần thạch cao (m²) | 40.000 | 40.000 | Trần cao dưới 3,5m; tháo khung và tấm; không tái sử dụng. |
| Chở phế thải (chuyến) | - | 1.200.000 | Xe khoảng 2,5 tấn; phế thải đã đóng bao tại điểm xe vào được; trung chuyển/cẩu tính riêng. |
| Xây tường 110 (m²) | 150.000 | 450.000 | Gạch đất nung tiêu chuẩn + vữa; chưa gồm trát; trừ cửa và lỗ mở. |
| Xây tường 220 (m²) | 210.000 | 720.000 | Gạch đất nung tiêu chuẩn + vữa; chưa gồm trát; trừ cửa và lỗ mở. |
| Trát tường mới (m²) | 110.000 | 220.000 | Mỗi mặt tường; lớp vữa trung bình 15mm; không gồm sơn bả. |
| Trát vá tường cũ (m²) | 100.000 | 170.000 | Mỗi mặt; nền đã bóc và đủ bám dính; chưa gồm bóc lớp cũ. |
| Trát góc/cạnh cửa (m dài) | 45.000 | 70.000 | Cạnh và góc theo chiều dài thực tế; không tính trùng trong diện tích trát. |
| Cán nền 3-4cm (m²) | 70.000 | 140.000 | Vữa cát xi măng; không gồm nâng cốt dày, chống thấm hoặc gạch. |
| Lát gạch sàn (m²) | 160.000 | 210.000 | Gồm công + vữa/keo cơ sở; KHÔNG gồm viên gạch; nền phẳng, gạch ≤600x600mm. |
| Ốp gạch tường (m²) | 200.000 | 250.000 | Gồm công + vữa/keo cơ sở; KHÔNG gồm viên gạch; gạch ≤600x600mm, cao ≤3,5m. |
| Ốp chân tường (m dài) | 20.000 | 35.000 | Gồm công + vật tư phụ; chưa gồm gạch; cao 80-100mm, không tính trùng dòng OL01. |
| Gạch cơ sở để dự trù (m²) | - | 250.000 | Ngân sách mua gạch, không gồm công; hao hụt dự trù 5% riêng theo bản vẽ. |

NC và trọn hạng mục là hai cách đặt hàng, không cộng hai cột. Dấu “-”: chưa có giá công riêng. Giá theo điều kiện thuận lợi và khối lượng đồng bộ; đơn nhỏ báo riêng.

# 04 | Hạng mục: chống thấm, trần, sơn, điện nước

Tường trát/sơn tính từng mặt; vách thạch cao hai mặt tính một lần diện tích vách. Chống thấm, chuẩn bị nền, sơn bả và thiết bị phải tách đúng phạm vi.

| Hạng mục / đơn vị | NC từ (đ) | Trọn HM từ (đ) | Phạm vi cần lưu ý |
|---|---|---|---|
| Chống thấm WC/ban công (m²) | 100.000 | 250.000 | Xi măng polymer 2 thành phần, 2 lớp; nền đã chuẩn bị; thử nước; chưa bóc gạch/cán/lát. |
| Chống thấm tường ngoài (m²) | 120.000 | 300.000 | Hệ gốc xi măng/polymer cơ sở; bề mặt đã chuẩn bị; giàn giáo và xử lý nứt lớn tính riêng. |
| Trần phẳng tiêu chuẩn (m²) | 70.000 | 210.000 | Khung cơ sở + tấm 9mm; dưới 3,5m; không gồm sơn bả/đèn. |
| Trần phẳng chịu ẩm (m²) | 80.000 | 250.000 | Khung cơ sở + tấm chịu ẩm 9mm; không gồm sơn bả/đèn; không thay chống thấm. |
| Trần thả 600x600 (m²) | 55.000 | 180.000 | Khung T + tấm cơ sở; dưới 3,5m; không gồm đèn. |
| Vách thạch cao 2 mặt (m²) | 120.000 | 450.000 | Tính 1 lần diện tích vách; khung + mỗi mặt 1 lớp tấm 12,5mm; không bông/sơn bả. |
| Xử lý bề mặt sơn cũ (m²) | 35.000 | 45.000 | Cạo/chà bề mặt thông thường; chưa xử lý mốc/thấm/nứt sâu và chưa sơn mới. |
| Bả 2 lớp trong nhà (m²) | 30.000 | 55.000 | Bột bả cơ sở + công; nền đủ khô, chưa gồm sơn. |
| Sơn trong nhà (m²) | 22.000 | 65.000 | 1 lớp lót + 2 lớp phủ dòng phổ thông; nền đã xử lý; chưa bả. |
| Sơn ngoài nhà (m²) | 30.000 | 90.000 | 1 lớp lót + 2 lớp phủ ngoại thất cơ sở; chưa gồm giàn giáo/chống thấm riêng. |
| Điện cơ bản (m² sàn) | 100.000 | 250.000 | Dây + ống + công; tối đa 1 điểm đèn và 2 ổ cắm/10m²; không đèn, thiết bị, tủ tổng/nâng nguồn. |
| Cấp thoát nước cơ bản (m² sàn) | 80.000 | 200.000 | Ống + công cho tối đa 1 WC/60m² và 1 bếp/căn; không thiết bị, bơm, bồn, thay trục chung. |
| Lắp thiết bị vệ sinh (bộ WC) | 700.000 | 700.000 | Công lắp bồn cầu + lavabo + sen 1 WC; chưa thiết bị và chỉnh đường ống. |

NC và trọn hạng mục là hai cách đặt hàng, không cộng hai cột. Dấu “-”: chưa có giá công riêng. Giá theo điều kiện thuận lợi và khối lượng đồng bộ; đơn nhỏ báo riêng.

# 05 | Hạng mục: nhôm kính, sàn và nội thất

Nội thất dùng cấu hình MDF chống ẩm phủ melamine cơ sở; hãng và mã vật liệu chốt trên báo giá. Tủ bếp trên/dưới tính riêng theo mét dài, tủ áo theo m² mặt đứng.

| Hạng mục / đơn vị | NC từ (đ) | Trọn HM từ (đ) | Phạm vi cần lưu ý |
|---|---|---|---|
| Vách nhôm kính cố định (m²) | - | 1.550.000 | Nhôm hệ 55 dày 1,4mm + kính an toàn 6,38mm; lắp đặt; đơn ≥20m²; không phụ kiện mở. |
| Cửa sổ nhôm hệ 55 (m²) | - | 1.950.000 | Nhôm Xingfa cấu hình cơ sở dày 1,4mm + kính 6,38mm; chưa bộ phụ kiện/khóa, chốt mã trước ký. |
| Cửa đi nhôm hệ 55 (m²) | - | 2.150.000 | Nhôm Xingfa cấu hình cơ sở dày 2,0mm + kính 6,38mm; chưa phụ kiện/khóa, chốt mã trước ký. |
| Vách kính cường lực 10mm (m²) | - | 750.000 | Vách cố định + lắp đặt cơ sở; không cửa, bản lề sàn, tay nắm hay phụ kiện inox đặc biệt. |
| Sàn gỗ công nghiệp 8mm (m²) | 35.000 | 350.000 | Dòng phổ thông + foam + công; nền khô/phẳng; chưa phào/nẹp. |
| Sàn gỗ công nghiệp 12mm (m²) | 40.000 | 450.000 | Dòng phổ thông + foam + công; chưa phào/nẹp; không áp cho sàn nhập khẩu cao cấp. |
| Sàn SPC 4mm (m²) | 35.000 | 250.000 | Hèm khóa + lớp lót cơ sở + công; nền đã xử lý; chưa phào/nẹp. |
| Tủ bếp dưới MDF chống ẩm (m dài) | - | 2.200.000 | MDF chống ẩm 18mm phủ melamine, sâu 600mm/cao 820mm; phụ kiện cơ bản; không đá/thiết bị/phụ kiện thông minh. |
| Tủ bếp trên MDF chống ẩm (m dài) | - | 1.900.000 | MDF chống ẩm 18mm phủ melamine, sâu 350mm/cao 700mm; phụ kiện cơ bản; chưa đèn. |
| Tủ áo MDF chống ẩm (m² mặt đứng) | - | 1.990.000 | Rộng x cao mặt trước; sâu 550-600mm; cao ≤2,4m; melamine/phụ kiện cơ bản; chưa phụ kiện đặc biệt. |
| Giường MDF 1,6 x 2m (cái) | - | 6.900.000 | MDF chống ẩm phủ melamine, cấu hình thẳng; không nệm, nâng hạ, tab đầu giường. |
| Kệ TV MDF melamine (m dài) | - | 1.690.000 | Kệ thấp sâu ≤400mm/cao ≤450mm; không vách sau, đá, đèn hay tủ treo. |
| Bàn làm việc MDF (m dài) | - | 1.490.000 | Sâu ≤600mm; cấu hình thẳng; không ghế/tủ lớn; phụ kiện cơ bản. |
| Ốp tường MDF melamine (m²) | - | 790.000 | MDF + hệ nền cơ sở; tường khô, không tạo hình/lam/đèn; chưa chống thấm tường. |
| Đá bếp quartz cơ sở (m dài) | - | 1.590.000 | Sâu 600mm/dày 20mm + lắp; không chậu, vòi, kính bếp và khoét/lỗ đặc biệt. |

NC và trọn hạng mục là hai cách đặt hàng, không cộng hai cột. Dấu "-": chưa có giá công riêng. Giá theo điều kiện thuận lợi và khối lượng đồng bộ; đơn nhỏ báo riêng.

# 06 | Dự trù ngân sách và bước tiếp theo

Ví dụ chỉ minh họa cách đọc bảng. Ngân sách cuối cùng phụ thuộc hiện trạng, vật liệu, kích thước và khối lượng; không dùng ví dụ này làm báo giá hợp đồng.

| Cải tạo đồng bộ 120m² | Thấp (triệu) | Cao (triệu) |
|---|---|---|
| Thi công CT-DB: 120m² x đơn giá | **418,80** | **598,80** |
| Nội thất cố định dự trù thêm | **144,00** | **300,00** |
| Thiết kế nội thất: 120m² x 249k | **29,88** | **29,88** |
| Dự phòng mẫu 10% thi công + đồ gỗ | **56,28** | **89,88** |
| Tổng ngân sách tham khảo, chưa VAT | **648,96** | **1.018,56** |

## Chuẩn bị thông tin để nhận báo giá sát hơn

1. Địa chỉ và loại nhà: nhà phố, chung cư hay biệt thự.
2. Diện tích từng tầng/khu vực muốn sửa, 3-5 ảnh hiện trạng.
3. Hạng mục ưu tiên và ngân sách có thể đầu tư.
4. Mốc thời gian mong muốn; nhà trống hay vẫn đang ở.
5. Người chốt thiết kế và vật tư, để giảm sửa đi sửa lại.

## Điều kiện dùng bảng giá

Ưu tiên thi công từ 500 triệu/dự án. Với ngân sách nhỏ hơn, DeelaHome có thể bắt đầu bằng khảo sát/thiết kế hoặc báo riêng theo hạng mục. Nhà trong hẻm sâu, vận chuyển xa, thi công đêm hoặc khi vẫn có người ở cần tính điều kiện riêng.

Gói m² dùng lập ngân sách; bảng hạng mục dùng đo bóc. Chọn một cách báo cho cùng phạm vi. Không cộng toàn bộ hạng mục vào gói m². Hao hụt mua gạch dự trù 5%; phụ kiện nhôm kính và các vật tư vượt ngân sách mẫu báo riêng.

Dự phòng 10% trong ví dụ là khoản khách giữ cho phát sinh chưa xác định, không phải phí cố định phải trả. Báo giá cá nhân hóa đề xuất hiệu lực 15 ngày; thuế suất VAT xác nhận khi lập hóa đơn.

Trao đổi với DeelaHome
Điện thoại/Zalo: 092 9933 996
Email: homedeela@gmail.com
Gửi yêu cầu: https://deelahome.vn/lien-he/

Cơ sở xây dựng giá: tài liệu DeelaHome V1 và bảng giá công khai của Trường Sinh, Hagohome, Nhà Mộc, Hà Thành, Nikcon, Xingfa Thủ Đô, NC Home, đọc 05/10/2026. Bảng đối chiếu và URL đầy đủ nằm trong file Google Sheets nội bộ. Đây là đề xuất giá của DeelaHome, không phải trung bình thống kê thị trường.