AZIO HOME
INTERIOR AND
ARCHITECTURE

Công Cải Tạo - Azio Home

Tài liệu miễn phí

Dự toán cải tạo nhà tập thể cũ theo hạng mục

Đơn giá tham khảo từng hạng mục, ví dụ minh họa theo diện tích thực tế và các lưu ý giúp tránh phát sinh chi phí khi cải tạo nhà tập thể cũ tại Hà Nội.

Mục lục

01 Vì sao chi phí nhà tập thể cũ khác nhà thường Trang 3

02 Bảng dự toán theo hạng mục Trang 4

03 Ví dụ minh họa theo diện tích thực tế Trang 5

04 3 lưu ý tránh phát sinh chi phí Trang 6

05 Liên hệ hỗ trợ Trang 7

PHẦN 1 / 4

Vì sao chi phí nhà tập thể cũ khác nhà thường

Nhà tập thể cũ tại Hà Nội thường đã xây dựng từ 30 đến 50 năm, mang những đặc thù riêng khiến dự toán không thể áp dụng y nguyên đơn giá của nhà phố hay chung cư mới.

> **Nguyên tắc dự toán**
>
> Đơn giá theo m² trong tài liệu này chỉ phù hợp để tham khảo ngân sách ban đầu. Chi phí thực tế phụ thuộc vào hiện trạng kết cấu, mức độ xuống cấp và khối lượng phát sinh khi tháo dỡ, nên cần khảo sát trực tiếp trước khi chốt giá.

5 yếu tố đặc thù ảnh hưởng đến chi phí

1. **Tường chịu lực chia nhỏ mặt bằng:** nhà tập thể cũ thường có tường chịu lực dày, chia phòng nhỏ, muốn mở rộng không gian phải gia cố thêm dầm, cột, làm tăng chi phí kết cấu so với nhà có khung chịu lực độc lập.
2. **Hệ thống điện nước cũ, đi âm tường:** đường ống, dây điện thường lắp đặt từ nhiều thập kỷ trước, tiết diện nhỏ, dễ rò rỉ hoặc quá tải, phải thay mới gần như toàn bộ thay vì chỉ sửa cục bộ.
3. **Chống thấm gần như bắt buộc:** sàn, trần, khu vệ sinh sau nhiều năm sử dụng đã xuống cấp, chống thấm không còn là hạng mục tùy chọn mà là phần bắt buộc để công trình sử dụng bền lâu.
4. **Không có thang máy, cầu thang bộ hẹp:** vận chuyển vật liệu, phá dỡ và đổ phế thải phải làm thủ công qua cầu thang bộ, tốn thêm nhân công và thời gian so với công trình có thang máy hoặc vận thăng.
5. **Diện tích nhỏ, cần tối ưu từng m²:** căn hộ tập thể phổ biến trong khoảng 30 đến 70m², nên chi phí thiết kế và thi công nội thất thường tính theo giải pháp tối ưu không gian thay vì đơn giá đại trà.

Vì các yếu tố trên khác nhau ở từng căn hộ, đơn giá ở Phần 2 được trình bày theo khoảng dao động (thấp nhất - cao nhất) để phản ánh đúng thực tế thị trường, không phải một con số cố định.

Bảng dự toán theo hạng mục

Đơn giá tham khảo thị trường Hà Nội, áp dụng cho cải tạo nhà tập thể cũ có diện tích phổ biến 30 - 70m². Đã bao gồm nhân công, chưa bao gồm VAT.

Hạng mục	Đơn giá tham khảo	Ghi chú
KHẢO SÁT & THIẾT KẾ		
Khảo sát hiện trạng, đo đạc	Miễn phí - 500.000đ	Nhiều đơn vị miễn phí nếu ký hợp đồng thi công
Thiết kế bản vẽ thi công	150.000 - 250.000đ/m²	Tùy mức độ chi tiết bản vẽ và yêu cầu nội thất
PHÁ DỠ & VẬN CHUYỂN		
Phá dỡ tường, sàn, trần cũ	150.000 - 350.000đ/m²	Tăng nếu không có thang máy, phải vận chuyển thủ công
XÂY DỰNG, KẾT CẤU		
Xây tường, trát hoàn thiện	1.200.000 - 1.500.000đ/m²	Tính trên diện tích tường xây mới
Gia cố dầm, cột (nếu có)	Báo giá riêng theo khảo sát	Bắt buộc khảo sát kết cấu trước khi báo giá
ĐIỆN, NƯỚC		
Hệ thống phổ thông	400.000đ/m²	Dây, ống thay mới cơ bản, thiết bị phổ thông
Hệ thống mức tốt	550.000đ/m²	Dây, ống chất lượng cao hơn, thêm ổ cắm, công tắc
Hệ thống cao cấp	750.000đ/m²	Kèm hệ thống thông minh, an ninh, mạng nội bộ
CHỐNG THẤM		
Nhà vệ sinh	300.000 - 600.000đ/m²	Tùy vật liệu và mức độ thấm hiện trạng
Sân thượng, mái	250.000 - 520.000đ/m²	Khu vực chịu tác động thời tiết trực tiếp
Ban công, logia	250.000 - 520.000đ/m²	Kiểm tra kỹ độ dốc thoát nước trước khi thi công
Tường ngoài	180.000 - 380.000đ/m²	Áp dụng khi tường có dấu hiệu thấm ngang, rêu mốc
HOÀN THIỆN		
Sơn bả toàn bộ	120.000 - 180.000đ/m²	Tính trên diện tích tường, trần cần sơn
Ốp lát gạch nền, tường	Theo đơn giá vật tư + nhân công	Chênh lệch lớn theo loại gạch lựa chọn
Nội thất, thiết bị vệ sinh	Báo giá riêng theo hạng mục	Phụ thuộc phân khúc vật tư gia chủ lựa chọn

Bảng giá mang tính tham khảo tại thời điểm tổng hợp, có thể thay đổi theo biến động giá vật tư và nhân công. Liên hệ để được khảo sát và báo giá chính xác cho căn hộ cụ thể.

PHẦN 3 / 4

Ví dụ minh họa theo diện tích thực tế

Hai ví dụ dưới đây minh họa cách áp dụng bảng đơn giá ở Phần 2 vào một căn hộ tập thể cụ thể. Số liệu chỉ mang tính minh họa, không thay thế báo giá sau khảo sát.

Căn hộ 45m² - Cải tạo cơ bản

Sửa điện nước, chống thấm nhà vệ sinh, sơn bả toàn bộ

Hạng mục	Diện tích áp dụng	Thành tiền ước tính
Phá dỡ, vận chuyển	45m²	6.750.000 - 15.750.000đ
Điện nước mức phổ thông	45m²	18.000.000đ
Chống thấm nhà vệ sinh (5m²)	5m²	1.500.000 - 3.000.000đ
Sơn bả toàn bộ	45m²	5.400.000 - 8.100.000đ

Tổng ước tính (chưa gồm nội thất, thiết bị) **~ 32 - 45 triệu đồng**

Căn hộ 60m² - Cải tạo toàn diện

Xây lại một phần, điện nước mức tốt, chống thấm toàn bộ, hoàn thiện nội thất

Hạng mục	Diện tích áp dụng	Thành tiền ước tính
Phá dỡ, vận chuyển	60m²	9.000.000 - 21.000.000đ
Xây, trát tường (khoảng 20m² tường mới)	20m²	24.000.000 - 30.000.000đ
Điện nước mức tốt	60m²	33.000.000đ
Chống thấm nhà vệ sinh, ban công (10m²)	10m²	2.750.000 - 5.600.000đ
Sơn bả toàn bộ	60m²	7.200.000 - 10.800.000đ

Tổng ước tính (chưa gồm nội thất, thiết bị) **~ 76 - 100 triệu đồng**

Hai ví dụ trên chưa bao gồm chi phí nội thất cố định (tủ bếp, tủ quần áo), thiết bị vệ sinh và đồ rời. Đây là các hạng mục có biên độ giá rất lớn tùy phân khúc vật tư, nên cần dự trù riêng theo lựa chọn thực tế của gia chủ.

PHẦN 4 / 4

3 lưu ý tránh phát sinh chi phí

1 **Không chốt giá chỉ qua điện thoại hoặc theo m² đại trà**

Đơn giá theo m² chỉ phù hợp để tham khảo ngân sách ban đầu. Với nhà tập thể cũ, kết cấu và mức độ xuống cấp khác nhau rất nhiều giữa các căn, nên cần khảo sát trực tiếp để xác định phần có thể giữ lại, phần cần tháo dỡ và rủi ro kết cấu trước khi chốt giá cuối cùng.

2 **Luôn dự trù thêm ngân sách cho hệ thống điện nước ẩn giấu**

Đường ống và dây điện cũ thường ẩn trong tường, chỉ phát hiện tình trạng thực tế khi đã đục phá. Nên dự trù thêm khoảng 10 đến 15% ngân sách cho hạng mục điện nước để tránh bị động khi phát sinh ngoài dự kiến.

3 **Không cắt giảm hạng mục chống thấm để tiết kiệm chi phí ban đầu**

Chống thấm là hạng mục dễ bị bỏ qua nhất khi cắt giảm ngân sách, nhưng chi phí khắc phục thấm dột sau khi đã hoàn thiện nội thất thường cao gấp nhiều lần chi phí chống thấm ngay từ đầu. Nên ưu tiên ngân sách cho hạng mục này trước khi đến các hạng mục thẩm mỹ.

AZIO HOME
INTERIOR AND
ARCHITECTURE

Cần khảo sát và báo giá chi tiết cho căn hộ của bạn?

Azio Home hỗ trợ khảo sát hiện trạng, lập dự toán chi tiết và thi công cải tạo nhà tập thể cũ tại Hà Nội và Hải Phòng.

Tham gia nhóm Facebook | **Liên hệ ngay**

Công Cải Tạo · congcaitao.com