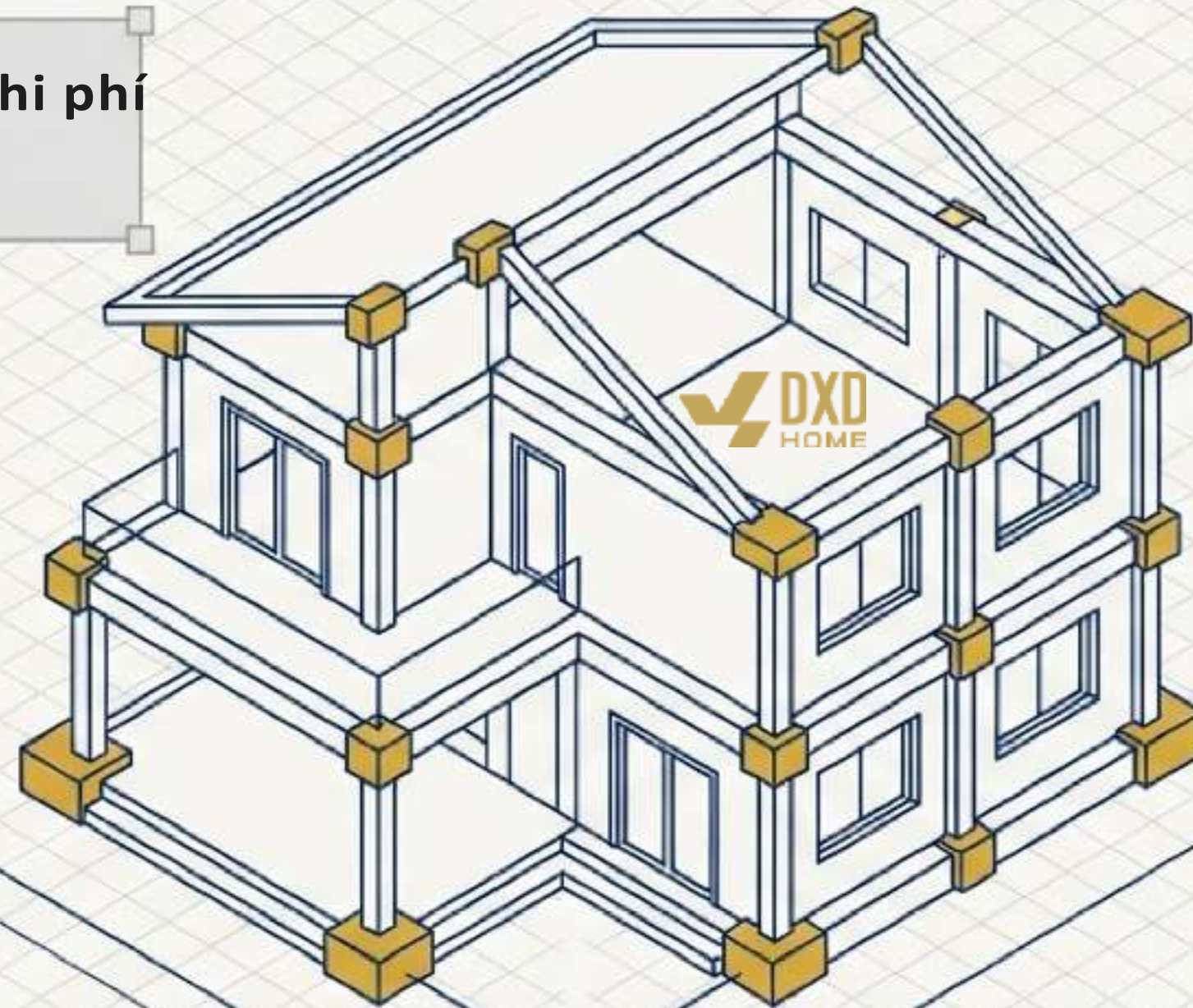


7 BƯỚC CHUẨN BỊ TRƯỚC KHI XÂY NHÀ

Giúp gia chủ tránh phát sinh chi phí
và chuẩn bị đúng ngay từ đầu.



DXD HOME | Nói sao – Làm vậy.

10 PHÚT ĐỊNH ĐOẠT HÀNG TỶ ĐỒNG

✗ Thiếu ngân sách

✗ Chưa kiểm tra pháp lý

✗ Thiết kế chưa phù hợp nhu cầu

✗ Phát sinh chi phí ngoài dự kiến

✗ Khó lựa chọn nhà thầu

Chỉ cần 10 phút đọc tài liệu này,
anh/chị sẽ có cái nhìn tổng quan
và một lộ trình an toàn trước
khi bắt đầu xây nhà.

DXD
HOME

DXD
HOME
45°

BƯỚC 1: XÁC ĐỊNH NHU CẦU & NGÂN SÁCH



- ☒ Nhà cho bao nhiêu người?
- ☒ Có nhu cầu mở rộng sau này không?
- ☒ Có cần gara ô tô?
- ☒ Có cần phòng làm việc riêng?



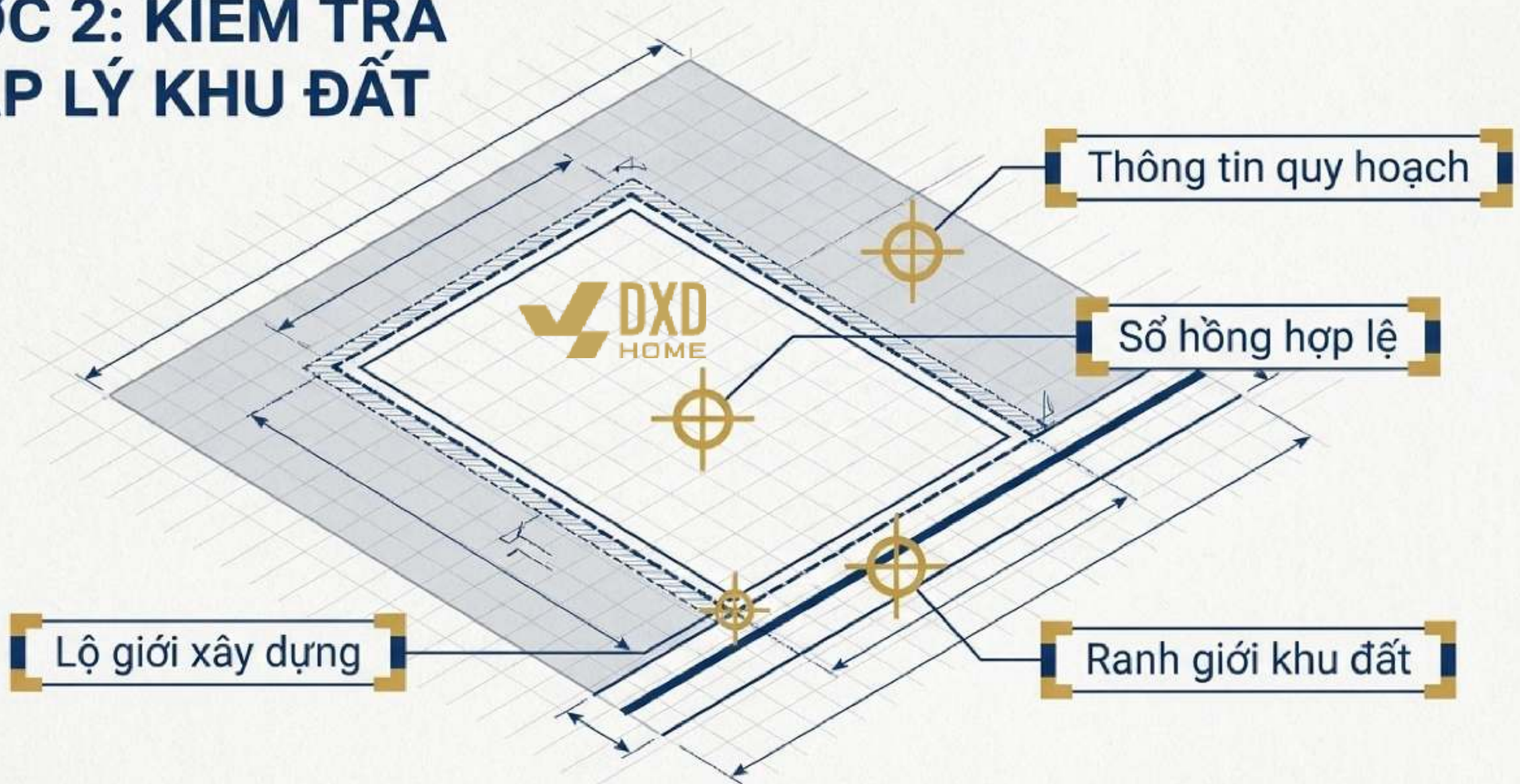
5-10%
QUỸ DỰ PHÒNG

Ngân sách dự kiến là bao nhiêu?



**Lưu ý: Khuyến nghị dành
5-10% cho quỹ dự phòng.**

BƯỚC 2: KIỂM TRA PHÁP LÝ KHU ĐẤT



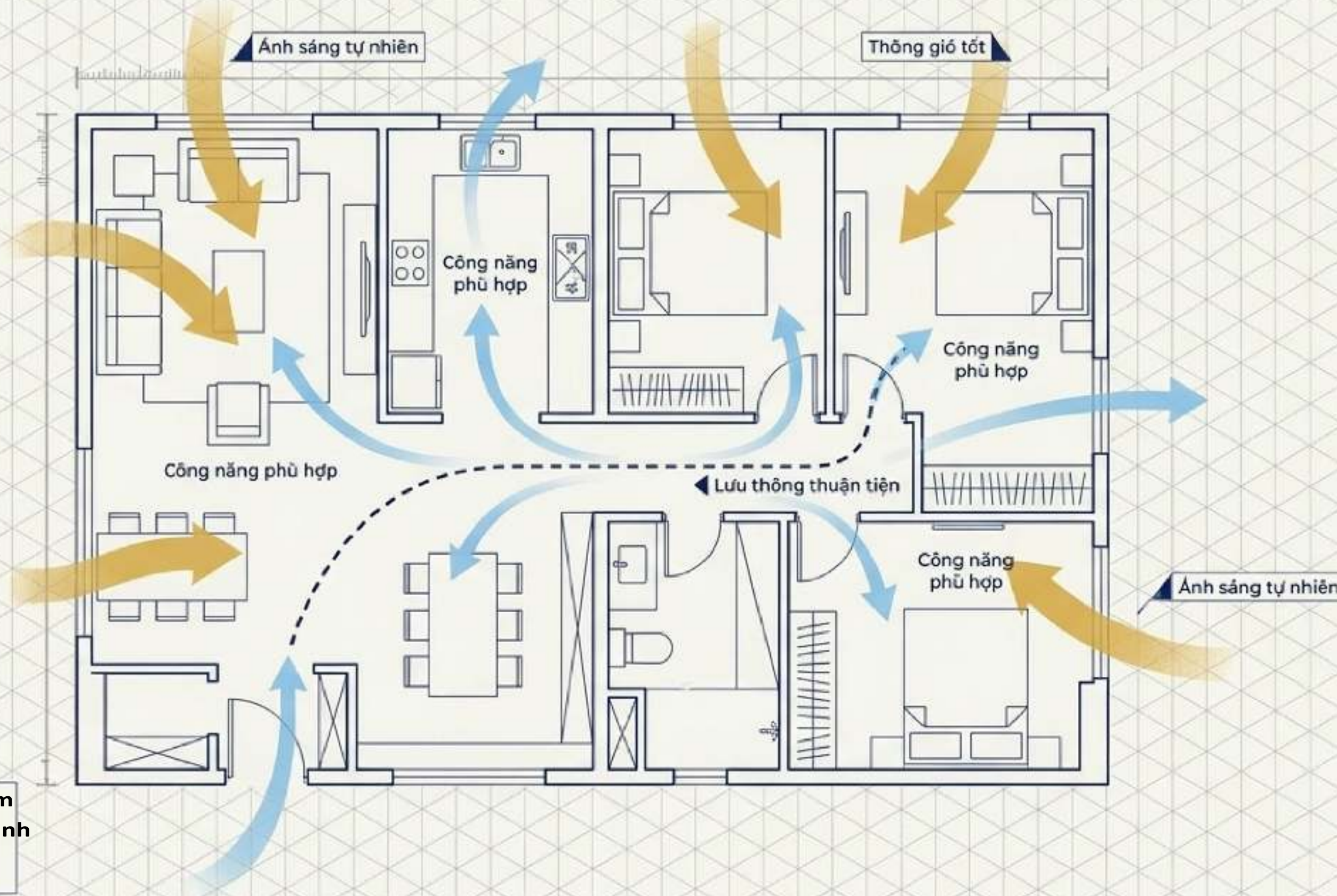
Mục tiêu: Đảm bảo công trình đủ điều kiện triển khai.

BƯỚC 3: CHUẨN BỊ GIẤY PHÉP XÂY DỰNG



Nên thực hiện sớm để không ảnh hưởng tiến độ khởi công.

BƯỚC 4: TỐI ƯU KHÔNG GIAN SỐNG



Lưu ý: Phong thủy nên tham khảo ở mức hợp lý, không ảnh hưởng công năng cốt lõi.

BƯỚC 5: LỰA CHỌN PHONG CÁCH KIẾN TRÚC



Hiện đại



Tối giản



Tân cổ điển



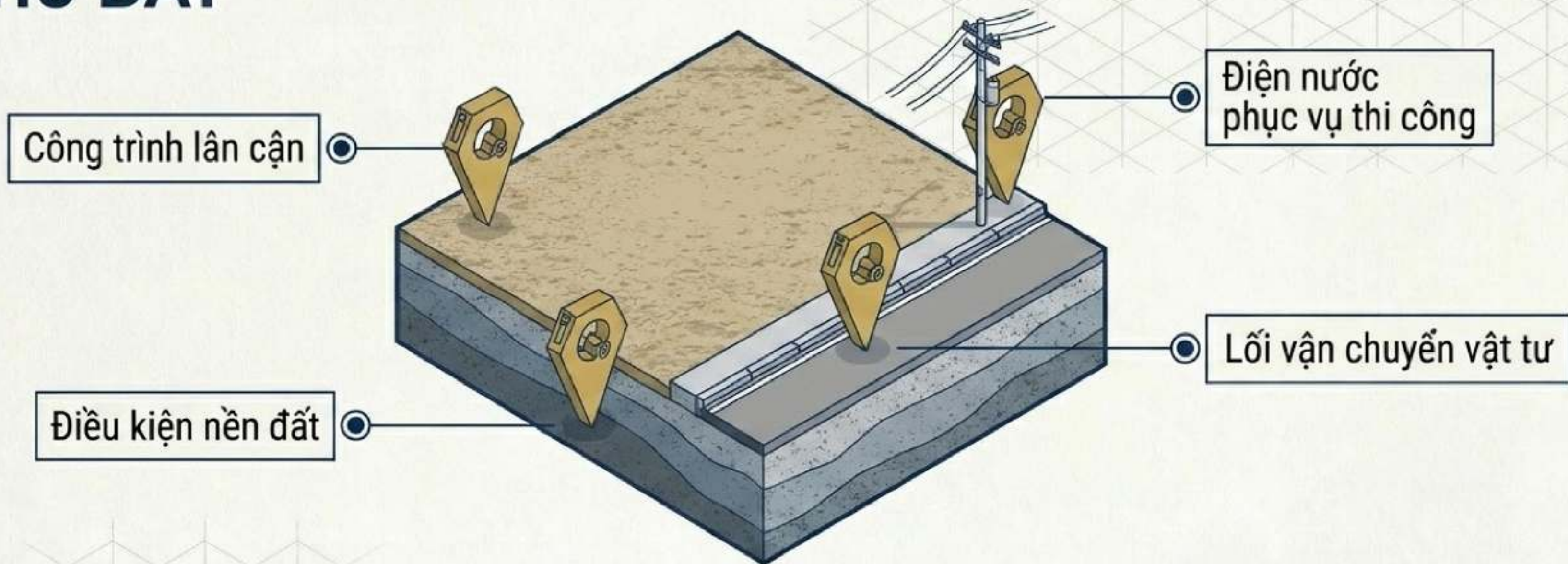
Indochine



Tropical

Chuẩn bị hình ảnh tham khảo (moodboard) giúp quá trình thiết kế hiệu quả và đi đúng hướng hơn.

BƯỚC 6: KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT



Đây là cơ sở cốt lõi để lựa chọn giải pháp kỹ thuật phù hợp và an toàn.

Bước 7: Lựa Chọn Đúng Nhà Thầu

Góc Nhìn Sai Lầm



Chỉ so sánh và lựa chọn dựa trên **ĐƠN GIÁ**

Góc Nhìn Chuyên Gia



Đừng chỉ so sánh đơn giá. Giá rẻ hôm nay là chi phí phát sinh ngày mai.

5 SAI LẦM ĐỐT CHÁY NGÂN SÁCH CỦA GIA CHỦ



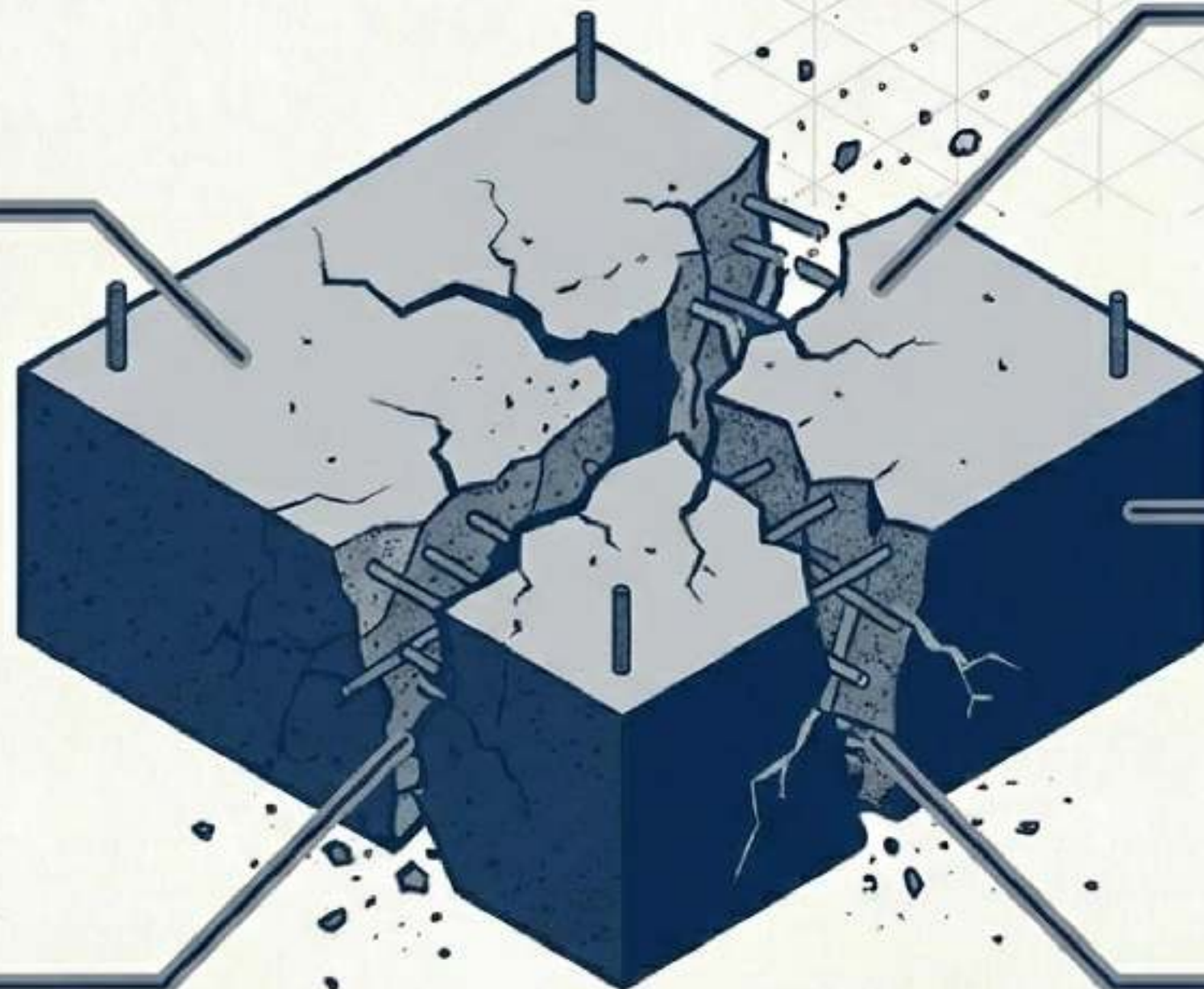
✗ Thay đổi thiết kế liên tục

✗ Chọn nhà thầu chỉ vì giá rẻ

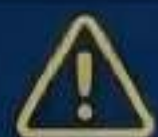
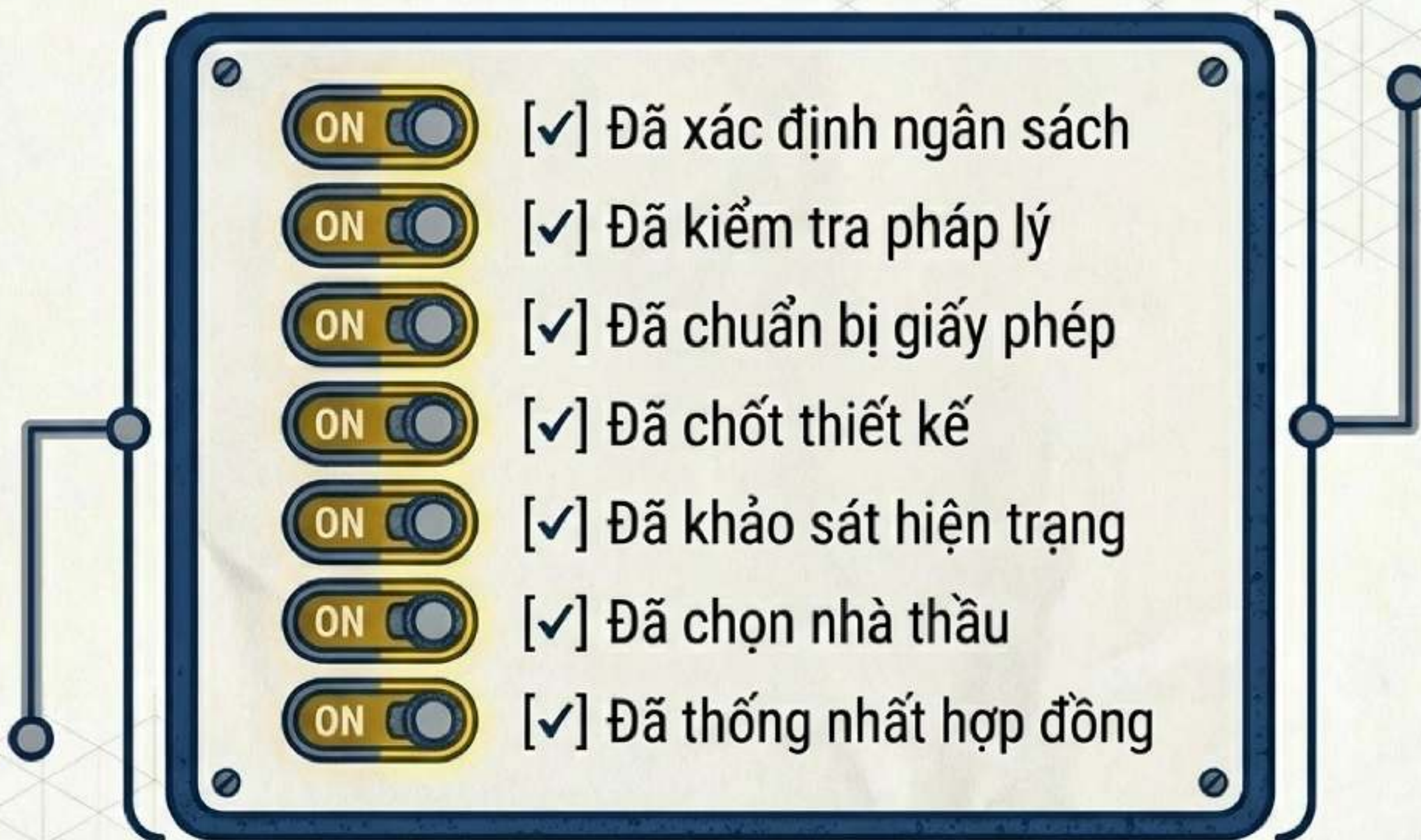
✗ Không có quỹ dự phòng

✗ Chưa xác định rõ ngân sách

✗ Không khảo sát hiện trạng



BIỂU ĐỒ SẴN SÀNG KHỞI CÔNG



Nếu một trong các đèn báo này chưa sáng, **đừng vội vã đổ móng.**



Khởi Đầu Vững Chắc Cùng DXD HOME

- ☒ Khảo sát hiện trạng & Tư vấn sơ bộ miễn phí
- ☒ Giải đáp minh bạch về chi phí và quy trình xây nhà
- ☒ Chia sẻ kinh nghiệm thực tế để hạn chế phát sinh

**DXD HOME: Nói sao – Làm vậy.
Xây đúng – Bàn giao chuẩn.**

Hotline/Zalo: 0931 550 686
Website: www.dxdhome.vn



TÍN - KỸ - TÂM - THẬT - CHUẨN

CẨM NANG HẠN CHẾ PHÁT SINH CHI PHÍ XÂY DỰNG

Bộ tài liệu thực tế dành cho anh/chị chuẩn bị xây nhà

 Nói sao - Làm vậy - Xây đúng - Bàn giao chuẩn



Dành cho ai?

Chủ đầu tư chuẩn bị xây nhà phố, biệt thự, cải tạo hoặc nâng tầng và muốn kiểm soát ngân sách ngay từ đầu.



Giúp được gì?

Nhận diện sớm các khoản dễ phát sinh, biết câu hỏi cần hỏi nhà thầu và cách ghi nhận phát sinh bằng văn bản.



Lưu ý quan trọng

Tài liệu này giúp anh/chị chuẩn bị trước khi làm việc với nhà thầu. Chi phí thực tế vẫn cần được xác định qua khảo sát hiện trạng, bản vẽ, quy mô, điều kiện thi công và mức vật tư lựa chọn.



DXD Home – Tư vấn thiết kế, thi công phần thô, xây nhà trọn gói, cải tạo - sửa chữa nhà ở dân dụng.



HOTLINE
0931 550 686



EMAIL
info@dxdhome.vn



WEBSITE
www.dxdhome.vn



ĐỊA CHỈ
07 Đường CC2, Sơn Kỳ,
P. Tây Thạnh, TP.HCM

03

Quy tắc kiểm soát ngân sách trước khi ký hợp đồng

Cấm nang hạn chế phát sinh chi phí xây dựng



Một ngân sách tốt cần có 3 lớp: ngân sách mục tiêu, ngân sách trần và ngân sách dự phòng. Nếu chỉ có một con số tổng, gia chủ rất dễ bị động khi phát sinh.

Lớp	Tên	Cách dùng
1	Ngân sách mục tiêu	Số tiền mong muốn để hoàn thành công trình theo nhu cầu hiện tại. Đây là mức để so sánh phương án.
2	Ngân sách trần	Mức tối đa gia đình có thể chi mà không ảnh hưởng dòng tiền. Không nên ký hợp đồng nếu phương án đã sát trần.
3	Dự phòng 8-12%	Khoản dự phòng cho thay đổi hợp lý, biến động vật tư nhẹ, xử lý hiện trạng và lựa chọn hoàn thiện tốt hơn.



Công thức kiểm soát nhanh

Hạng mục	Công thức
Tổng tiền được phép ký	Ngân sách trần - dự phòng
Khoản dự phòng tối thiểu	Tổng ngân sách x 8%
Khoản dự phòng an toàn	Tổng ngân sách x 10-12%
Mức cảnh báo	Khi tổng phát sinh đã dùng quá 50% dự phòng



Ví dụ dễ hiểu

Nếu ngân sách trần là 2 tỷ và anh/chị muốn giữ dự phòng 10%, tổng giá trị hợp đồng ban đầu nên quanh 1,8 tỷ. Phần 200 triệu còn lại không phải để “tiêu thêm”, mà để bảo vệ dòng tiền gia đình.



DXD Home – Tư vấn thiết kế, thi công phân thô, xây nhà trọn gói, cải tạo - sửa chữa nhà ở dân dụng.



CHECKLIST 30 ĐIỂM TRƯỚC KHI KHỞI CÔNG



In trang này ra và đánh dấu trước khi ký hợp đồng hoặc trước ngày khởi công.

Nếu còn quá nhiều ô chưa rõ, nên dừng lại để làm rõ hồ sơ.

Công trình không sợ khởi công chậm vài ngày, chỉ sợ khởi công khi mọi thứ còn mơ hồ.

STT	HẠNG MỤC KIỂM TRA	STT	HẠNG MỤC KIỂM TRA
01	☐ Đã đo đạc lại kích thước đất thực tế.	16	☐ Đã xác định ngân sách mục tiêu.
02	☐ Đã kiểm tra lộ giới, mật độ, chiều cao, ban công, giấy phép.	17	☐ Đã xác định ngân sách trần.
03	☐ Đã xác định quy mô: số tầng, tum, sân thượng, mái, thang máy nếu có.	18	☐ Đã giữ dự phòng tối thiểu 8-12%.
04	☐ Đã có mặt bằng công năng được gia đình thống nhất.	19	☐ Đã chọn nhóm vật tư hoàn thiện theo ngân sách.
05	☐ Đã có bản vẽ kiến trúc/kết cấu/MEP đủ để báo giá.	20	☐ Đã dự kiến vị trí máy lạnh, nước nóng, camera, internet.
06	☐ Đã khảo sát hiện trạng nhà kề bên và đường vào công trình.	21	☐ Đã kiểm tra chống thấm WC, ban công, sân thượng, mái.
07	☐ Đã xác định phương án móng/cọc ở mức sơ bộ.	22	☐ Đã thống nhất cách nghiệm thu thép, bê tông, xây thô, chống thấm.
08	☐ Đã có bảng phạm vi công việc rõ ràng.	23	☐ Đã có quy định chụp ảnh, nhật ký công trình và biên bản nghiệm thu.
09	☐ Đã tách rõ phần thô, nhân công hoàn thiện và phần chủ đầu tư tự mua.	24	☐ Đã thống nhất bảo hành và trách nhiệm sau bàn giao.
10	☐ Đã có phụ lục vật tư chính.	25	☐ Đã trao đổi với hàng xóm nếu công trình sát vách.
11	☐ Đã có đơn giá phát sinh cho các hạng mục thường gặp.	26	☐ Đã có phương án tập kết vật tư và xử lý rác xây dựng.
12	☐ Đã thống nhất quy trình duyệt phát sinh bằng văn bản.	27	☐ Đã kiểm tra giờ cấm tải, đường xe vào, vận chuyển thủ công nếu có.
13	☐ Đã có tiến độ thi công dự kiến.	28	☐ Đã thống nhất tiêu chuẩn vệ sinh và an toàn công trường.
14	☐ Đã có tiến độ thanh toán theo giai đoạn.	29	☐ Đã chuẩn bị hồ sơ pháp lý cần thiết trước khi thi công.
15	☐ Đã thống nhất người đại diện quyết định tại công trình.	30	☐ Đã có một đầu mối quản lý thông tin giữa chủ đầu tư và nhà thầu.



MẸO SỬ DỤNG: Hãy đánh dấu ✓ vào mỗi mục đã hoàn tất.

Chỉ khi 100% các mục đã rõ ràng, bạn đã sẵn sàng để khởi công an tâm!





DXD HOME - ĐỒNG HÀNH TỪ TƯ VẤN ĐẾN BÀN GIAO

Tư vấn sơ bộ - Khảo sát hiện trạng - Thiết kế - Thi công phần thô - Xây nhà trọn gói



Khi nào anh/chị nên đặt lịch tư vấn?



Đã có đất và chuẩn bị xây trong 1-12 tháng tới.



Đang phân vân giữa xây phần thô, nhân công hoàn thiện hoặc xây nhà trọn gói.



Chưa biết ngân sách khoảng bao nhiêu là hợp lý.



Sợ phát sinh chi phí, chậm tiến độ hoặc chọn sai nhà thầu.



Cần một đơn vị xem hiện trạng và tư vấn phương án thực tế.



Thông tin liên hệ

Kênh	Thông tin
Điện thoại	0931 550 686
Email	info@dxdhome.vn
Website	www.dxdhome.vn
Văn phòng	07 Đường CC2, Sơn Kỳ, P. Tây Thạnh, TP.HCM
Dịch vụ	Thi công phần thô - Xây nhà trọn gói - Thiết kế kiến trúc & nội thất - Cải tạo, nâng tầng



Thông điệp của DXD Home

Xây nhà là quyết định lớn. Hãy bắt đầu đúng: rõ nhu cầu, rõ ngân sách, rõ trách nhiệm. DXD Home đồng hành để anh/chị xây đúng kỹ thuật và kiểm soát chi phí ngay từ đầu.

“
Nói sao - Làm vậy - Xây đúng - Bàn giao chuẩn.
”

