



BẢNG TỔNG HỢP ĐƠN VỊ CHÀO GIÁ
THAM QUẢ QUẢN LÝ VẬN HÀNH CHUNG CƯ HIM LAM PHÚ AN NHIỆM KỲ 2024 - 2027

STT	NỘI DUNG		CÔNG TY CP BĐS TRƯỜNG SƠN	CÔNG TY CP QUẢN LÝ NHÀ TOÀN CẦU	CÔNG TY CP DV QUẢN LÝ TÀI SẢN VÀ ĐẦU TƯ ASAHI JAPAN
I	THÔNG TIN DOANH NGHIỆP				
1	Thông tin		- Địa chỉ: 152/1A Nguyễn Văn Thương, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM. - Giấy phép kinh doanh số: 0305747212 - Ngày cấp: Lần đầu ngày 14/01/2008; Thay đổi lần thứ 20 ngày 20/12/2023 - Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư - Kinh doanh - Quản lý BĐS.	- Địa chỉ: 151 Bạch Đằng, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.HCM. - Giấy phép kinh doanh số: 0312908693 - Ngày cấp: Lần đầu ngày 29/08/2014; Thay đổi lần thứ 3 ngày 04/08/2020 - Ngành nghề kinh doanh: Quản lý - Tư vấn - Đào tạo - Đầu tư - M&A BĐS.	- Địa chỉ: Tầng 18, Toà nhà Center Building, Số 1 Nguyễn Hữu Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội. - Giấy phép kinh doanh số: 0108699947 - Ngày cấp: 12/04/2019 - Ngành nghề kinh doanh: Dịch vụ quản lý tài sản, tài chính, rủi ro, quản lý cư dân và khách thuê...
2	Năng lực và kinh nghiệm công ty		1. Kinh nghiệm Công ty: - Ngày thành lập: 14/01/2008. 2. Dự án tiêu biểu hiện nay đang quản lý vận hành (trên địa bàn TP.HCM): - Tòa nhà chung cư Him Lam Riverside (Quy mô 884 căn hộ, 9 Khu thương mại, 2 hầm xe). - Tòa nhà chung cư Him Lam Phú An (1092 căn hộ, 9 Khu thương mại, 1 hầm xe). - Trung tâm thương mại Oriental - Tòa nhà LienVietPostbank - 2A Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1 - Tòa nhà 105 Cộng Hoà - Tòa nhà 350 Trường Chinh...	1. Kinh nghiệm Công ty: - Ngày thành lập: 29/08/2014. 2. Dự án tiêu biểu hiện nay đang quản lý vận hành (trên địa bàn Tp.HCM): - Số dự án đã và đang quản lý vận hành và tư vấn: Trên 50 dự án - Số hợp đồng được tái nhiệm (gia hạn): 20.	1. Kinh nghiệm Công ty: - Ngày thành lập: 12/04/2019. 2. Dự án tiêu biểu hiện nay đang quản lý vận hành (trên địa bàn Tp.HCM): - Flora Fuji (789 căn hộ) - Opal Boulevard (1.446 căn hộ) - Gem Sky World (4.022 liên kết, biệt thự, shophouse) - New Saigon (1008 căn hộ) - La Astoria (1038 căn hộ)
II	PHƯƠNG ÁN CHÀO GIÁ QUẢN LÝ VẬN HÀNH				
A	Phương án khoán chi phí				
1	Đơn giá	Phí quản lý vận hành	- Căn hộ: 9.000 đồng/m²/tháng - Khu thương mại: 10.000 đồng/m²/tháng	- Căn hộ: 8.000 đồng/m²/tháng - Khu thương mại: 8.000 đồng/m²/tháng	- Căn hộ: 9.000 đồng/m²/tháng - Khu thương mại: 10.000 đồng/m²/tháng
		Phí giữ xe	- Ô tô: 1.200.000 đồng/xe - Xe máy: 120.000 đồng/xe (02 chiếc đầu) 150.000 đồng/xe (02 chiếc tiếp theo) - Xe đạp: 80.000 đồng/xe	- Ô tô: 1.200.000 đồng/xe (Doanh thu của CĐT) - Xe máy: 120.000 đồng/xe - Xe đạp: Miễn phí	- Ô tô: 1.200.000 đồng/xe (Doanh thu của CĐT) - Xe máy: 120.000 đồng/xe - Xe đạp: Miễn phí
		Thu gom rác	33.000 đồng/căn hộ (chưa bao gồm phí vận chuyển theo Quyết định của TP.Thủ Đức: 25.300 đồng/căn hộ)	30.000 đồng/căn hộ	32.760.000 đồng/căn hộ
		Hồ bơi	Miễn phí	Miễn phí	Miễn phí



BẢNG TỔNG HỢP ĐƠN VỊ CHÀO GIÁ
THAM QUẢ QUẢN LÝ VẬN HÀNH CHUNG CƯ HIM LAM PHÚ AN NHIỆM KỲ 2024 - 2027

STT	NỘI DUNG		CÔNG TY CP BĐS TRƯỜNG SƠN	CÔNG TY CP QUẢN LÝ NHÀ TOÀN CẦU	CÔNG TY CP DV QUẢN LÝ TÀI SẢN VÀ ĐẦU TƯ ASAHI JAPAN
2	Thuế VAT		Đã bao gồm thuế VAT 10%	Đã bao gồm thuế VAT	Đã bao gồm thuế VAT
3	Tổng số nhân sự quản lý vận hành Chung cư		70 nhân sự	66 nhân sự	64 nhân sự
4	Các dịch vụ cung cấp (đơn giá gói chi phí chưa bao gồm VAT)	Ban quản lý	- Công ty CP BĐS Trường Sơn: 4 nhân sự (1 Trưởng ban, 1 kế toán, 1 hành chính, 1 giám sát dịch vụ). - Chi phí: 88.437.815 đồng/tháng.	- 5 nhân sự (1 Trưởng ban, 2 kế toán, 1 chăm sóc khách hàng, 1 giám sát dịch vụ). - Chi phí: 82.636.000 đồng/tháng.	- 5 nhân sự (1 Trưởng ban, 1 kế toán tổng hợp, 1 hành chính kế toán, 1 trợ lý kiêm giám sát dịch vụ, 1 giám sát dịch vụ) - Chi phí: 93.676.667 đồng/tháng.
		Kỹ thuật	- Công ty CP BĐS Trường Sơn: 8 nhân sự (1 Tổ trưởng, 1 Tổ phó, 6 bảo trì). - Chi phí: 172.317.121 đồng/tháng.	- 8 nhân sự (1 Phó ban kiêm kỹ thuật, 1 Tổ trưởng, 7 bảo trì). - Chi phí: 116.031.000 đồng/tháng	- 10 nhân sự (1 Kỹ sư trưởng, 2 Giám sát kỹ thuật, 7 bảo trì). - Chi phí: 151.021.410 đồng/tháng.
		Hồ bơi	- Công ty CP BĐS Trường Sơn: 3 nhân sự (1 Nhóm trưởng, 2 nhân viên). - Chi phí: 39.477.096 đồng/tháng.	- 2 nhân viên. - Chi phí: 23.046.000 đồng/tháng.	- 2 nhân viên. - Chi phí: 32.000.000 đồng/tháng.
		Lễ tân	- Công ty TNHH Dịch vụ Giải pháp Bảo vệ Visit: 4 nhân viên. - Chi phí: 35.200.000 đồng/tháng.	- 4 nhân viên. - Chi phí: 40.000.000 đồng/tháng.	- 4 nhân viên. - Chi phí: 44.883.333 đồng/tháng.
		Bảo vệ	- Công ty TNHH Dịch vụ Giải pháp Bảo vệ Visit: 15 nhân sự (1 Đội trưởng, 1 Đội phó, 13 nhân viên). - Chi phí: 136.500.000 đồng/tháng.	- 15 nhân viên. - Chi phí: 123.750.000 đồng/tháng.	- 14 nhân sự (2 đội trưởng, 12 nhân viên) . - Chi phí: 130.482.667 đồng/tháng.
		Giữ xe	- Công ty CP TM Công Nghệ Kiến Việt: 16 nhân sự (1 Đội trưởng, 1 Đội phó, 14 nhân viên). - Chi phí: 178.605.000 đồng/tháng.	- 15 nhân viên. - Chi phí: 142.500.000 đồng/tháng.	- 8 nhân viên. - Chi phí: 67.344.000 đồng/tháng.
		Vệ sinh	- Công ty CP Pan Pacific Sài Gòn: 16 nhân sự (1 Giám sát, 15 nhân viên). - Chi phí: 131.040.000 đồng/tháng.	- 15 nhân viên. - Chi phí: 120.000.000 đồng/tháng.	- 19 nhân sự (Ca 8 tiếng: 1 Tổ trưởng, 13 nhân viên; Ca 5 tiếng: 1 Tổ phó, 4 nhân viên). - Chi phí: 132.100.000 đồng/tháng.
		Cảnh quan	- Công ty TNHH CNA - HTE Việt Nam: 4 nhân sự (1 Giám sát khu vực, 1 Đội trưởng, 2 nhân viên). - Chi phí: 27.604.500 đồng/tháng.	- 2 nhân viên. - Chi phí: 19.000.000 đồng/tháng.	- 2 nhân viên. - Chi phí: 18.500.000 đồng/tháng.
		Thu gom rác	- Chi nhánh Môi trường Đô thị Gia Định - Công ty TNHH MTV Môi trường Đô thị TP.HCM.	- Chi phí: 30.073.000 đồng/tháng.	- Chi phí: 32.760.000 đồng/tháng.



BẢNG TỔNG HỢP ĐƠN VỊ CHÀO GIÁ
THAM QUẢ QUẢN LÝ VẬN HÀNH CHUNG CƯ HIM LAM PHÚ AN NHIỆM KỲ 2024 - 2027

STT	NỘI DUNG		CÔNG TY CP BĐS TRƯỜNG SƠN	CÔNG TY CP QUẢN LÝ NHÀ TOÀN CẦU	CÔNG TY CP DV QUẢN LÝ TÀI SẢN VÀ ĐẦU TƯ ASAHI JAPAN
5	Hạng mục hỗ trợ đính kèm		- Thù lao BQT: 13.000.000 đồng/tháng. - Chi phí bảo trì, bảo dưỡng hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt: 21.593.333 đồng/tháng. => Tổng chi phí hỗ trợ: 34.593.333 đồng/tháng tương đương: 415.119.996 đồng/năm.	- Mua bảo hiểm cháy nổ công cộng: 10.000.000 đồng/tháng. - Thù lao BQT: 20.000.000 đồng/tháng. - Quỹ hoạt động BQT: 5.000.000 đồng/tháng. - Kết dư hàng tháng dự kiến: 100.000.000 đồng/tháng (với tỷ lệ thu 100% phí quản lý).	- Thù lao BQT: 13.000.000 đồng/tháng. - Kết dư 159.566.187 đồng/tháng.
B	Phương án thu hộ - chi hộ				
1	Phí dịch vụ		- Phí quản lý vận hành: 822.243.951 đồng/tháng (Chưa VAT)	- Phí quản lý vận hành: 719.463.000 đồng/tháng (Chưa VAT)	- Phí quản lý vận hành: 803.008.885 đồng/tháng (Gồm VAT)
2	Nhân sự quản lý vận hành Chung cư		70 nhân sự	66 nhân sự	64 nhân sự
3	Các dịch vụ cung cấp (đơn giá gói chi phí chưa bao gồm VAT)	Ban quản lý	- Công ty CP BĐS Trường Sơn: 4 nhân sự (1 Trưởng ban, 1 kế toán, 1 hành chính, 1 giám sát dịch vụ). - Chi phí: 88.437.815 đồng/tháng.	- 5 nhân sự (1 Trưởng ban, 2 kế toán, 1 chăm sóc khách hàng, 1 giám sát dịch vụ). - Chi phí: 82.636.000 đồng/tháng.	- 5 nhân sự (1 Trưởng ban, 1 kế toán tổng hợp, 1 hành chính kế toán, 1 trợ lý kiêm giám sát dịch vụ, 1 giám sát dịch vụ) - Chi phí: 93.676.667 đồng/tháng.
		Kỹ thuật	- Công ty CP BĐS Trường Sơn: 8 nhân sự (1 Tổ trưởng, 1 Tổ phó, 6 bảo trì). - Chi phí: 172.317.121 đồng/tháng.	- 8 nhân sự (1 Phó ban kiêm kỹ thuật (08h/ngày), 1 Tổ trưởng (12h/ngày), 6 bảo trì (12h/ngày)). - Chi phí: 116.031.000 đồng/tháng	- 10 nhân sự (1 Kỹ sư trưởng, 2 Giám sát kỹ thuật, 7 bảo trì). - Chi phí: 151.021.410 đồng/tháng.
		Hồ bơi	- Công ty CP BĐS Trường Sơn: 3 nhân sự (1 Nhóm trưởng, 2 nhân viên). - Chi phí: 39.477.096 đồng/tháng.	- 2 nhân viên. - Chi phí: 23.046.000 đồng/tháng.	- 2 nhân viên. - Chi phí: 32.000.000 đồng/tháng.
		Lễ tân	- Công ty TNHH Dịch vụ Giải pháp Bảo vệ Visit: 4 nhân viên. - Chi phí: 35.200.000 đồng/tháng.	- 4 nhân viên. - Chi phí: 40.000.000 đồng/tháng.	- 4 nhân viên. - Chi phí: 44.883.333 đồng/tháng.
		Bảo vệ	- Công ty TNHH Dịch vụ Giải pháp Bảo vệ Visit: 15 nhân sự (1 Đội trưởng, 1 Đội phó, 13 nhân viên). - Chi phí: 136.500.000 đồng/tháng.	- 15 nhân viên. - Chi phí: 123.750.000 đồng/tháng.	- 14 nhân sự (2 đội trưởng, 12 nhân viên) . - Chi phí: 130.482.667 đồng/tháng.
		Giữ xe	- Công ty CP TM Công Nghệ Kiến Việt: 16 nhân sự (1 Đội trưởng, 1 Đội phó, 14 nhân viên). - Chi phí: 105.195.297 đồng/tháng (Đã phân bổ (đã trừ) chi phí nhân sự giữ xe ô tô tại diện tích sở hữu riêng đậu xe ô tô của CĐT).	- 15 nhân viên. - Chi phí: 142.500.000 đồng/tháng.	- 8 nhân viên. - Chi phí: 67.344.000 đồng/tháng.



BẢNG TỔNG HỢP ĐƠN VỊ CHÀO GIÁ
THAM QUẢ QUẢN LÝ VẬN HÀNH CHUNG CƯ HIM LAM PHÚ AN NHIỆM KỲ 2024 - 2027

STT	NỘI DUNG		CÔNG TY CP BĐS TRƯỜNG SƠN	CÔNG TY CP QUẢN LÝ NHÀ TOÀN CẦU	CÔNG TY CP DV QUẢN LÝ TÀI SẢN VÀ ĐẦU TƯ ASAHI JAPAN
		Vệ sinh	- Công ty CP Pan Pacific Sài Gòn: 16 nhân sự (1 Giám sát, 15 nhân viên). - Chi phí: 129.426.518 đồng/tháng (Đã phân bổ (đã trừ) chi phí nhân sự giữ xe ô tô tại diện tích sở hữu riêng đậu xe ô tô của CĐT)	- 15 nhân viên. - Chi phí: 120.000.000 đồng/tháng.	- 19 nhân sự (Ca 8 tiếng: 1 Tổ trưởng, 13 nhân viên; Ca 5 tiếng: 1 Tổ phó, 4 nhân viên). - Chi phí: 132.100.000 đồng/tháng.
		Cảnh quan	- Công ty TNHH CNA - HTE Việt Nam: 4 nhân sự (1 Giám sát khu vực, 1 Đội trưởng, 2 nhân viên). - Chi phí: 27.604.500 đồng/tháng.	- 2 nhân viên. - Chi phí: 19.000.000 đồng/tháng.	- 2 nhân viên. - Chi phí: 18.500.000 đồng/tháng.
		Khác	- Chi phí quản lý doanh nghiệp, nhân sự gián tiếp, phục vụ ban quản lý, đồng phục cán bộ nhân viên, chi phí app cư dân, chi phí dự phòng...: 88.085.604 đồng/tháng.	- Lợi nhuận, chi phí quản lý doanh nghiệp, nhân sự gián tiếp, phục vụ ban quản lý, công cụ kỹ thuật: 60.000.000 đồng/tháng.	- Lợi nhuận, chi phí quản lý doanh nghiệp, thương hiệu công ty: 55.000.000 đồng/tháng.
III	HỖ TRỢ KHÁC				
1	Tổ chức chương trình/sự kiện		Tổng chi phí tổ chức sự kiện (Quốc tế Phụ nữ 8/3, Quốc tế Thiếu Nhi 1/6, Tết Trung thu, Ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10, Giáng sinh, Hội chợ Xuân, Tết Nguyên Đán): 12.000.000 đồng/tháng. Tổng 144.000.000 đồng/năm.	- Hội nghị nhà chung cư thường niên/bất thường: 1.500.000 đồng/tháng - Trang trí lễ, Tết, Noel: 5.000.000 đồng/tháng. - Quốc tế Thiếu nhi: 6.000.000 đồng/tháng. - Tết Trung thu: 6.000.000 đồng/tháng. Tổng 222.000.000 đồng/năm.	- Hội nghị nhà chung cư: 2.750.000 đồng/tháng. - Trang trí, thuê cây cảnh lễ, tết, tổ chức sự kiện (Nguyên Đán, Dương lịch, Trung thu, Noel, Quốc tế lao động, Quốc Khánh, Quốc tế Thiếu nhi): 7.333.333 đồng/tháng. Tổng 120.999.996 đồng/năm.
2	Khác		Cam kết cải tạo, đầu tư: - Trang bị lại các biển báo, cải tạo bảng chỉ dẫn hồ bơi: 10.000.000 đồng. - Sử dụng phần mềm thu phí quản lý vận hành Landsoft Building: 50.000.000 đồng/năm. - Thực hiện tổng vệ sinh tòa nhà, đánh sàn, kính mái đón hàng lang tầng 3: 10.000.000 đồng. - Thực hiện chà ron gạch hành lang trên tầng: 15.000.000 đồng. - Trang bị thêm ghế tại công viên phục vụ cư dân xuống sinh hoạt cuối tuần: 15.000.000 đồng.	Cam kết cải tạo, đầu tư: - Trang bị thêm biển báo, chỉ dẫn,...: 7.000.000 đồng. - Trang bị thảm khu vực sảnh: 5.000.000 đồng - Đánh sàn, vệ sinh các toà nhà: 10.000.000 đồng. - Phần mềm trong công tác quản lý vận hành: 45.000.000 đồng/năm - Dù che nắng khu vực hồ bơi: 8.000.000 đồng - Trang bị thêm 8 băng ghế đá ở khuôn viên, khu công cộng: 10.000.000 đồng.	Cam kết cải tạo, đầu tư: - Sử dụng phần mềm quản lý Asahi Care suốt thời gian thực hiện hợp đồng. - Trang bị Xe đẩy hàng các sảnh miễn phí. - Trang bị thêm ghế hồ bơi. Tổng giá trị đầu tư hỗ trợ thêm trang thiết bị công cộng dự kiến tương đương 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).