

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG

SUN GRAND CITY HILLSIDE RESIDENCE

PHÂN KHU THE HILL & THE SEA & THE SKY

Mã số: CSBH17/HS/SPG/01-2024

Áp dụng từ ngày 01/01/2024 đến khi có Chính sách khác thay thế
CDT giữ quyền thay đổi CS mà không cần báo trước

I. CHÍNH SÁCH CHUYỂN ĐỔI

Điều kiện áp dụng:

- ✓ Khách hàng đã sở hữu sản phẩm bất động sản tại các dự án: **Sun Marina Town, Sun Marina Plaza, Sun Riverside Village, The Link, Sun Onsen Village và Sun Harbor Plaza** có nhu cầu chuyển đổi sang mua dự án Sun Grand City Hillside Residence – Phân khu The Hill & The Sea & The Sky.
- ✓ Hoặc Khách hàng có nhu cầu chuyển đổi phần thu nhập từ Chương trình cho thuê các dự án nghỉ dưỡng (“Thu Nhập Cam Kết”) sang mua dự án Sun Grand City Hillside Residence – Phân khu The Hill & The Sea & The Sky.

Chiết khấu: Khách hàng hưởng chiết khấu **08%** (trừ trực tiếp vào Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm thuế GTGT và KPBT tại VBTT/TTĐC).

(Áp dụng theo đối tượng Khách hàng đã sở hữu sản phẩm bất động sản các dự án).

II. TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

- DÀNH CHO KHÁCH HÀNG KHÔNG SỬ DỤNG HỖ TRỢ LÃI SUẤT (Không vay Ngân hàng):**
Khách Hàng hưởng Chiết khấu: 10% (trừ trực tiếp vào Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm thuế GTGT và KPBT tại TTĐC).

STT	ĐỢT THANH TOÁN	SỐ TIỀN THANH TOÁN	TIỀN ĐỘ/ THỜI HẠN
1.	Thanh toán lần 1	10% Giá Bán Căn Hộ (gồm thuế GTGT).	Tại thời điểm ký VBTT
2.	Thanh toán lần 2	05% Giá Bán Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 30 kể từ ngày ký trên VBTT
3.	Thanh toán lần 3	05% Giá Bán Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 75 kể từ ngày ký trên VBTT
4.	Thanh toán lần 4	10% Giá Bán Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 120 kể từ ngày ký trên VBTT
5.	Thanh toán lần 5	10% Giá Bán Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	27/05/2024
6.	Thanh toán lần 6	10% Giá Bán Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	25/06/2024

7.	Thanh toán lần 7	10% Giá Bán Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	25/07/2024
8.	Thanh toán lần 8	10% Giá Bán Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	26/08/2024
		25% Giá Bán Căn Hộ (gồm thuế GTGT), 100% KPBT và 05% thuế GTGT	Trong vòng 15 ngày kể từ ngày phát hành thông báo Bàn Giao Căn Hộ hoàn thiện đầy đủ nội thất (dự kiến 25/10/2024)
9.	Thanh toán lần 9	05% Giá Bán Căn Hộ (chưa gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu	Trong vòng 15 ngày kể từ ngày phát hành thông báo Bàn Giao Căn Hộ hoàn thiện đầy đủ nội thất (dự kiến 25/10/2024). CĐT trả lãi 10%/năm cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu tính từ khi CĐT nhận khoản tiền này đến hạn nhận GCN quyền sở hữu theo thông báo của CĐT hoặc thời điểm KH được xác định là tự làm thủ tục xin cấp GCN tùy từng thời điểm nào đến trước. KH cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này.
10.	Thanh toán lần 10	05% Giá Bán Căn Hộ (chưa gồm thuế GTGT) (khấu trừ từ giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu)	Theo thông báo của Chủ đầu tư khi Căn hộ được cấp GCN quyền sở hữu hoặc khi bên Mua tự làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Bất động sản.

2. KHÁCH HÀNG SỬ DỤNG HỖ TRỢ LÃI SUẤT.

Tiến độ thanh toán:

STT	ĐỢT THANH TOÁN	SÔ TIỀN THANH TOÁN		TIẾN ĐỘ/ THỜI HẠN
		NCB	Ngân hàng khác	
1.	Thanh toán lần 1	10% Giá Bán Căn Hộ (gồm thuế GTGT).		Tại thời điểm ký VBTT
2.	Thanh toán lần 2	05% Giá Bán Căn Hộ (gồm thuế GTGT).		Ngày thứ 30 kể từ ngày ký trên VBTT
3.	Thanh toán lần 3	05% Giá Bán Căn Hộ (gồm thuế GTGT).		Ngày thứ 75 kể từ ngày ký trên VBTT
4.	Thanh toán lần 4	10% Giá Bán Căn Hộ (gồm thuế GTGT).		Ngày thứ 120 kể từ ngày ký trên VBTT
5.	Ký Hợp đồng mua bán (HĐMB) Thanh toán lần 5	30% Giá Bán Căn Hộ (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm tiền thanh toán của VBTT).		Không muộn hơn ngày ký HĐMB (Theo thông báo của Chủ đầu tư/S-Land dự kiến trong vòng 07 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán lần 4 của VBTT)

STT	ĐỢT THANH TOÁN	SÔ TIỀN THANH TOÁN		TIẾN ĐỘ/ THỜI HẠN
		NCB	Ngân hàng khác	
Trong đó:		25% Giá Bán Căn Hộ (gồm thuế GTGT) và 5% thuế GTGT		<i>CĐT trả lãi 10%/năm cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu tính từ ngày Khách Hàng ký HĐMB đến hạn nhận GCN quyền sở hữu theo thông báo của CĐT hoặc thời điểm KH được xác định là tự làm thủ tục xin cấp GCN tùy từng thời điểm nào đến trước. KH cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này.</i>
		05% Giá Bán Căn Hộ (chưa gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu		
6.	Thanh toán lần 6 Ngân hàng giải ngân	65% Giá Bán Căn Hộ (gồm thuế GTGT).	70% Giá Bán Căn Hộ (gồm thuế GTGT).	Trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký trên HĐMB.
7.	Thanh toán lần 7	100% KPBT		Trong vòng 15 ngày kể từ ngày phát hành thông báo Bán Giao Căn Hộ hoàn thiện đầy đủ nội thất (dự kiến 25/10/2024).
	Ngân hàng giải ngân	05% Giá Bán Căn Hộ (gồm thuế GTGT).		
8.	Thanh toán lần 8	05% Giá Bán Căn Hộ (chưa gồm thuế GTGT) (khấu trừ từ giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu).		Theo thông báo của Chủ đầu tư khi Căn hộ được cấp GCN quyền sở hữu hoặc khi bên Mua tự làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Bất động sản.
<p>(*): Trường hợp Khách Hàng không vay đến 70% Giá bán Căn hộ (gồm thuế GTGT), Khách Hàng bù sung khoản tiền thiếu bằng vốn tự có tại đợt thanh toán lần 6 đúng theo tiến độ thanh toán.</p> <p>Lưu ý: Ngân hàng chỉ giải ngân khi Khách Hàng thực hiện thanh toán đầy đủ các khoản tiền gốc đến hạn và lãi phát sinh (nếu có).</p>				

III. CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI HỖ TRỢ LÃI SUẤT

Ngân hàng cho vay	Ngân hàng theo chỉ định của CĐT
Tỉ lệ cho vay	Tối đa 70% Giá Bán Căn Hộ (gồm Thuế GTGT) (*)
Chủ đầu tư hỗ trợ lãi suất	Tối đa 70% Giá Bán Căn Hộ (gồm Thuế GTGT) (*)
Thời gian ưu đãi lãi suất tối đa (kể từ ngày giải ngân đầu tiên của ngân hàng)	Trong vòng 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên của Ngân hàng nhưng không muộn hơn 17/10/2025 (căn cứ thời điểm nào đến trước).
Lãi suất vay trong thời gian ưu đãi	0%
Thời gian ân hạn nợ gốc tối đa (kể từ ngày giải ngân đầu tiên của ngân hàng)	Theo thời gian hỗ trợ lãi suất (**)

Phí trả nợ trước hạn	Miễn phí trả nợ trước hạn trong thời gian HTLS
Lãi suất các tháng sau thời gian HTLS	Theo quy định của ngân hàng do CĐT chỉ định tại thời điểm giải ngân.

(*): Tỷ lệ cho vay theo quy định của từng Ngân hàng tương ứng với tiền độ thanh toán tại mục I.2.

(**): Thời gian ân hạn nợ gốc và lãi suất áp dụng sau thời gian hỗ trợ lãi suất sẽ theo ưu đãi của từng Ngân hàng

- ✓ Thời gian vay: tùy theo ưu đãi của các Ngân hàng
- ✓ Khách Hàng liên hệ trực tiếp với Ngân hàng cho vay về mức cho vay tối đa và các chính sách vay cụ thể
- ✓ Việc nhận tài sản thế chấp đảm bảo tuân thủ theo các quy định của Ngân hàng cho vay và các quy định pháp luật hiện hành.
- ✓ Khách Hàng đáp ứng đầy đủ các điều kiện cho vay của Ngân hàng

IV. CHÍNH SÁCH UƯ ĐÃI DÀNH CHO KHÁCH HÀNG THANH TOÁN SỚM

- Khách Hàng thanh toán sớm so với tiền độ quy định được nêu ở mục I.1, I.2 bằng vốn tự có (không trùng với khoản vay ngân hàng được CĐT hỗ trợ lãi suất) sẽ được hưởng mức ưu đãi lãi suất **11%/năm** tính trên số tiền và số ngày thanh toán trước hạn cho các khoản **thanh toán ít nhất 10 ngày trước ngày đến hạn** của từng đợt thanh toán.
- Khách Hàng ký lên HĐMB thì khoản lãi thanh toán sớm này sẽ được giảm trừ vào giá trị thanh toán của các lần thanh toán tiếp theo.
- Khách Hàng cá nhân sẽ nhận khoản lãi này sau khi CĐT đã trừ thuế TNCN.
- Không áp dụng tính cho tiền độ 5% cuối cùng (TB nhận giấy GCN).
- Không áp dụng đối với chuyển đổi thu nhập cam kết trong tương lai (nếu có).

V. CHÍNH SÁCH UƯ ĐÃI DÀNH CHO KHÁCH HÀNG GIAO DỊCH THEO THÁNG

Điều kiện:

- (i) Thanh toán sớm 95% Giá bán căn hộ gồm Thuế GTGT (*) không muộn hơn các mốc sau và không muộn hơn ngày ký HĐMB.
- (ii) Không sử dụng ưu đãi hỗ trợ lãi suất của CĐT.
- (iii) Không áp dụng đồng thời với Ưu đãi đóng tiền sớm theo từng đợt thanh toán (mục II).

Thời điểm áp dụng (Thanh toán không muộn hơn)	Mức chiết khấu (**)
31/01/2024	3,5%

(*): Khoản tiền được đóng để thanh toán đủ 95% Giá bán căn hộ gồm Thuế GTGT không áp dụng đối với chuyển đổi thu nhập cam kết trong tương lai (nếu có).

(**): Chiết khấu trực tiếp vào Tổng Giá Căn Hộ chưa gồm thuế GTGT và KPBT không muộn hơn thời điểm ký HĐMB theo thứ tự chiết khấu.

Lưu ý: CĐT có quyền thay đổi mức chiết khấu mà không cần Thông báo trước

VI. CHÍNH SÁCH UƯ ĐÃI DÀNH CHO KHÁCH HÀNG THÂN THIẾT

- Đối tượng áp dụng:

- ✓ Khách Hàng và Nhóm Khách Hàng bao gồm: Chủ sở hữu ("CSH"), từ thân phụ mẫu, vợ chồng, con ruột, công ty CSH đứng tên Người đại diện pháp luật.

- Các quyền lợi ưu đãi chi tiết:

- Được ghi nhận & xếp hạng trong Hệ thống "Hạng Thành Viên của Sun Property"

Giá trị Lũy kế BDS mà Khách Hàng/Nhóm Khách Hàng đã sở hữu	Hạng thành viên
Dưới 70 tỷ đồng	Thành viên Đồng – Bronze Member
Từ 70 đến dưới 100 tỷ đồng	Thành viên Bạc – Silver Member
Từ 100 đến dưới 150 tỷ đồng	Thành viên Vàng – Gold Member
Từ 150 đến dưới 200 tỷ đồng	Thành viên Bạch Kim – Platinum Member
Từ 200 tỷ đồng trở lên	Thành viên Kim Cương – Diamond Member

- ✓ **Khách Hàng hoặc Nhóm Khách Hàng** đã sở hữu tối thiểu **1 sản phẩm Bất động sản thuộc dự án của Sun Group do Sun Property phát triển** trên toàn quốc (bao gồm cả sản phẩm Nhà xây & Đất nền) dưới tất cả các hình thức “Văn Bản Thỏa Thuận/Thỏa Thuận Đặt Cọc/Hợp đồng vay vốn/Hợp đồng mua bán/Hợp đồng chuyển nhượng/Giấy chứng nhận quyền sở dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc một loại Hợp đồng giao dịch khác tùy dự án và thời điểm”
 - ✓ Giá trị BDS ghi nhận để tính vào Lũy kế dùng để phân hạng Khách hàng/Nhóm Khách Hàng tính trên **Giá trị đã bao gồm thuế GTGT & KPBT/PBT** của Hợp đồng theo các hình thức đã nêu trên.
 - ✓ **Hạng thành viên ghi nhận có tính thời điểm** và được cập nhật Nâng hạng/Giảm hạng/Giữ hạng theo các Giá trị Lũy kế mục tiêu tại bảng trên.
2. Khách hàng được hưởng **Chiết khấu 01%** (trừ trực tiếp trên Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm thuế GTGT và KPBT tại HDMB) theo thứ tự chiết khấu.
3. **Được tặng Gói “Trải nghiệm đặc quyền Hệ sinh thái” thông qua Tài khoản Quà tặng được tích hợp và quản lý tại hệ thống Ngân hàng NCB** dùng để chi tiêu/sử dụng các sản phẩm/dịch vụ tại Hệ sinh thái Sun Group (như Vé cáp treo, lưu trú khách sạn, F&B...) **khi mua mới bất kỳ Sản phẩm Bất động sản nào theo Hạng thành viên.**
- ✓ Giá trị quà tặng căn cứ theo **Hạng thành viên của Khách Hàng tại thời điểm Khách Hàng ký lên HDMB hoặc văn bản pháp lý tương đương** (*không cộng chính giá trị BDS mua mới vào để xét hạng*)

Hạng thành viên của Khách Hàng tại thời điểm BDS mua mới ký HDMB hoặc VB pháp lý tương đương (không cộng chính giá trị BDS mua mới vào để xét hạng)	Giá trị Gói ưu đãi (tính trên Giá trị HDMB BDS mua mới)
Thành viên Đồng – Bronze Member	0.5%
Thành viên Bạc – Silver Member	0.7%
Thành viên Vàng – Gold Member	1.0%
Thành viên Bạch Kim – Platinum Member	1.5%
Thành viên Kim Cương – Diamond Member	2.0%

- ✓ Giá trị tính % trên **Giá trị HDMB hoặc văn bản pháp lý tương đương chưa gồm thuế GTGT & KPBT/PBT của chính BDS mua mới đó** và được quy đổi thành **“Điểm ưu đãi”** tương ứng nạp vào Tài khoản quà tặng NCB
- ✓ Khách Hàng sở hữu BDS duy nhất tại thời điểm ký HDMB hoặc văn bản pháp lý tương đương thì sẽ mặc định xác định giá trị quà tặng được hưởng theo Gói Uu đãi thấp nhất (0.5%)
- ✓ Sun Property sẽ gửi thông báo tới NCB để NCB tiến hành kích hoạt **“Điểm ưu đãi”**, Khách Hàng có thể bắt đầu chi tiêu ngay sau khi được kích hoạt.

- ✓ Mỗi cá nhân/doanh nghiệp trong cùng 1 Nhóm Khách Hàng sẽ có Tài khoản Quà tặng độc lập để chỉ tiêu tương ứng cho chính BDS mà cá nhân/doanh nghiệp đứng Chủ sở hữu.
- ✓ **Trường hợp Khách Hàng thanh lý BDS**, CĐT sẽ thu hồi từ KH số tiền tương ứng với toàn bộ giá trị “Điểm ưu đãi” mà Khách Hàng đã sử dụng của BDS thanh lý đó.
- ✓ **Toàn bộ giá trị “Điểm ưu đãi” còn lại chưa sử dụng** trong trường hợp Khách Hàng thanh lý/chuyển nhượng BDS đó sẽ **bị thu hồi** trong Tài khoản quà tặng NCB. KH nhận chuyển nhượng không được kế thừa phần “Điểm ưu đãi còn lại” này.
- ✓ **Thời hạn sử dụng:**
 - Đối với các “Điểm ưu đãi” kích hoạt trước ngày 01/07 sẽ có thời hạn sử dụng đến hết 31/12 của năm đó.
 - Đối với các “Điểm ưu đãi” kích hoạt từ ngày 01/07 trở đi sẽ có thời hạn sử dụng đến hết 31/03 của năm kế tiếp

VII. CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI VỀ GÓI DỊCH VỤ QUẢN LÝ

GÓI DỊCH VỤ	MÔ TẢ	THỜI GIAN SỬ DỤNG
Miễn phí Dịch Vụ Quản Lý Căn Hộ	Dịch Vụ Quản Lý Căn Hộ (không bao gồm các chi phí liên quan đến dịch vụ phải trả cho bên thứ 3) (*)	02 năm (tính từ ngày nhận Bàn giao Căn Hộ)

(*): Không gồm các chi phí liên quan đến dịch vụ phải trả cho bên thứ 3 như: dịch vụ giá trị gia tăng, trông xe, điện, nước, thu gom rác thải, thông tin liên lạc, truyền hình cáp...của từng Căn Hộ, các chi phí dịch vụ này sẽ theo đơn giá thực tế và theo quy định được ban hành của bên thứ 3 (Ban Quản lý/hoặc Công ty Quản Lý) tùy từng thời điểm.

CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN S-LAND

➤ Tại Hà Nội:

Địa chỉ: L1-B, tầng 1, Tòa T1, Sun Grand City Ancora Residence, số 3 Lương Yên, P. Bạch Đằng, Q. Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Hotline: 1800 6636

➤ Tại thành phố Hồ Chí Minh:

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Vincom B, 72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 08 38 22 13 69