

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG

Dự án: SUN URBAN CITY

Phân khu: FLORA AVENUE

Mã số: CSBH 01/The SUBC-F/SPG/10-2025

Áp dụng từ ngày 16/10/2025 đến khi có chính sách mới thay thế CĐT/SPR giữ quyền thay đổi chính sách mà không cần báo trước

I. KHÁI NIỆM VÀ ĐỊNH NGHĨA

- ✓ **Tổng giá bán Nhà Ở** = Giá trị Quyền sử dụng đất + Giá trị Thương mại khác (bao gồm Giá trị Thương hiệu được sử dụng cho Dự án và các lợi thế thương mại khác) + Giá trị Xây dựng
- ✓ Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất và Giá Trị Thương Mại Khác sau đây gọi là **Giá trị Quyền sử dụng đất và Thương mại** (Giá trị QSD và Thương mại)

II. TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

1. KHÁCH HÀNG KHÔNG SỬ DỤNG GÓI HỖ TRỢ LÃI SUẤT:

- ✓ Khách Hàng **KHÔNG** vay được **hưởng Chiết khấu KHÔNG vay 1.0%** trên Giá Trị QSD và Thương mại chưa bao gồm thuế GTGT & PBT.

STT	ĐỢT THANH TOÁN	GIÁ TRỊ QSD VÀ THƯƠNG MẠI	GIÁ TRỊ XÂY DỰNG	THỜI HẠN THANH TOÁN
1	Ký Hợp Đồng Thực Hiện Nguyên Vọng (“HĐTHNV”)	200.000.000 đồng / Liên kề		Tại thời điểm ký Hợp đồng thực hiện nguyên vọng (“HĐTHNV”)
	Thanh toán lần 1	300.000.000 đồng/ Biệt thự		
2	Thanh toán lần 2	15% Giá Trị QSD và Thương mại (gồm thuế GTGT) đã bao gồm tiền thanh toán lần 1)		Ngày thứ 07 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
	Ký Hợp Đồng Mua Bán (“HĐMB”)	Tối thiểu 15% Giá Trị QSD và Thương mại (gồm thuế GTGT) đã bao gồm tiền thanh toán tại HĐTHNV		Theo thông báo của Chủ đầu tư/SPR (Dự kiến tháng 10/2025)
3	Thanh toán lần 3	10% Giá Trị QSD và Thương mại (gồm thuế GTGT)		Ngày thứ 37 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
4	Thanh toán lần 4	20% Giá Trị QSD và Thương mại (gồm thuế GTGT)		Ngày thứ 157 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
5	Thanh toán lần 5	25% Giá Trị QSD và Thương mại (gồm thuế GTGT)		Ngày thứ 277 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV

6	Thanh toán lần 6:	30% Giá Trị QSD và Thương mại (gồm thuế GTGT) (Trong đó bao gồm 5% Giá trị QSD Đất và Thương mại (không gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu (*))		Ngày thứ 367 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
6	Thanh toán lần 7		95% Giá Trị Xây Dựng (gồm thuế GTGT)	Theo tiến độ chi tiết bảng dưới
			+ 100% PBT của Tổng Giá bán nhà Ở và Thuế GTGT của 05% Giá Trị Xây Dựng	Trong vòng 15 ngày kể từ ngày phát hành thông báo Bàn Giao Bất động sản (dự kiến ngày 30/11/2028)
			05% Giá Trị Xây Dựng (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 Bất động sản ((dự kiến ngày 30/11/2028)) (*): CĐT trả lãi 10%/năm cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu tính từ thời điểm bàn giao BĐS 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.
7	Thanh toán lần 8	05% Giá Trị QSD và Thương mại (không gồm thuế GTGT) khấu trừ từ giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu)	05% Giá Trị Xây Dựng (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 Bất động sản 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.

✓ Chi tiết tiến độ thanh toán Giá Trị Xây Dựng

STT	ĐỢT THANH TOÁN	GIÁ TRỊ XÂY DỰNG
1	Ngày thứ 720 kể từ ngày ký HĐMB	15% Giá trị Xây dựng (gồm thuế GTGT)
2	Ngày thứ 810 kể từ ngày ký HĐMB	15% Giá trị Xây dựng (gồm thuế GTGT)
3	Ngày thứ 890 kể từ ngày ký HĐMB	20% Giá trị Xây dựng (gồm thuế GTGT)
4	Ngày thứ 980 kể từ ngày ký HĐMB	20% Giá trị Xây dựng (gồm thuế GTGT)
5	Trong vòng 15 ngày kể từ ngày phát hành thông báo Bàn giao Bất động sản	30% Giá trị Xây dựng (gồm thuế GTGT)+100% PBT+ (Gồm 05% Giá Trị Xây Dựng (chưa gồm thuế GTGT) (khấu trừ từ giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu)

6	Theo thông báo của Chủ đầu tư khi Bất động sản 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.	05% Giá Trị Xây Dựng (chưa gồm thuế GTGT) (khấu trừ từ giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu)
---	--	--

2. KHÁCH HÀNG SỬ DỤNG GÓI HỖ TRỢ LÃI SUẤT

STT	ĐỢT THANH TOÁN	GIÁ TRỊ QSD VÀ THƯƠNG MẠI	GIÁ TRỊ XÂY DỰNG	THỜI HẠN THANH TOÁN
1	Ký Hợp Đồng Thực Hiện Nguyên Vọng (“HĐTHNV”)	200.000.000 đồng / Liên kê		Tại thời điểm ký Hợp đồng thực hiện nguyên vọng (“HĐTHNV”)
	Thanh toán lần 1	300.000.000 đồng/ Biệt thự		
2	Thanh toán lần 2	15% Giá Trị QSD và Thương mại (gồm thuế GTGT) đã bao gồm tiền thanh toán lần 1)		Ngày thứ 07 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
	Ký Hợp Đồng Mua Bán (“HĐMB”)	Tối thiểu 15% Giá Trị QSD và Thương mại (gồm thuế GTGT) đã bao gồm tiền thanh toán tại HĐTHNV		Theo thông báo của Chủ đầu tư/SPR (Dự kiến tháng 10/2025)
3	Thanh toán lần 3	15% Giá Trị QSD và Thương mại (gồm thuế GTGT) Trong đó bao gồm 5% Giá trị QSD Đất và Thương mại (không gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu (*)		Ngày thứ 37 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
4	Thanh toán lần 4: Ngân hàng giải ngân	70% Giá Trị QSD và Thương mại (gồm thuế GTGT)		Trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký HĐMB
5	Thanh toán lần 5		95% Giá Trị Xây Dựng (gồm thuế GTGT)	Theo tiến độ chi tiết bảng dưới
			+ 100% PBT của Tổng Giá bán Nhà Ở và Thuế GTGT của 05% Giá Trị Xây Dựng	Trong vòng 15 ngày kể từ ngày phát hành thông báo Bàn Giao Bất động sản (dự kiến ngày 30/11/2028)
			05% Giá Trị Xây Dựng (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 Bất động sản (dự kiến ngày 30/11/2028)
				(*) CĐT trả lãi 10%/năm cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu tính từ khi bàn giao BĐS 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.
6	Thanh toán lần 6	05% Giá Trị QSD và Thương mại (không gồm thuế GTGT) khấu trừ từ giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu)	05% Giá Trị Xây Dựng (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 Bất động sản 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.

✓ Chi tiết tiến độ thanh toán Giá Trị Xây Dựng

STT	ĐỢT THANH TOÁN	GIÁ TRỊ XÂY DỰNG
1	Ngày thứ 720 kể từ ngày ký HĐMB	15% Giá trị Xây dựng (gồm thuế GTGT)
2	Ngày thứ 810 kể từ ngày ký HĐMB	15% Giá trị Xây dựng (gồm thuế GTGT)
3	Ngày thứ 890 kể từ ngày ký HĐMB	20% Giá trị Xây dựng (gồm thuế GTGT)
4	Ngày thứ 980 kể từ ngày ký HĐMB	20% Giá trị Xây dựng (gồm thuế GTGT)
5	Trong vòng 15 ngày kể từ ngày phát hành thông báo Bàn giao Bất động sản	30% Giá trị Xây dựng (gồm thuế GTGT) +100% PBT (Gồm 05% Giá Trị Xây Dựng (chưa gồm thuế GTGT) (khấu trừ từ giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu)
6	Theo thông báo của Chủ đầu tư khi Bất động sản 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.	05% Giá Trị Xây Dựng (chưa gồm thuế GTGT) (khấu trừ từ giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu)

III. CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ LÃI SUẤT

NỘI DUNG	CHI TIẾT CHÍNH SÁCH
Ngân hàng	Theo chỉ định của CĐT/SPR
Mức cho vay	Tối đa lên đến 70% Giá Trị QSD và Thương mại (gồm thuế GTGT)
Mức hỗ trợ lãi suất	Tối đa lên đến 70% Giá Trị QSD và Thương mại (gồm thuế GTGT)
Thời gian hỗ trợ lãi suất tối đa	Tối đa lên đến 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên của Ngân hàng nhưng không muộn hơn 31/10/2028 (căn cứ vào thời điểm nào đến trước)
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 Hỗ trợ lãi suất
Lãi suất các tháng tiếp theo sau thời gian hỗ trợ lãi suất	Lãi suất cơ sở + biên độ theo quy định của Ngân Hàng từng thời kỳ

- ✓ Thời gian ân hạn nợ gốc và lãi suất áp dụng sau thời gian hỗ trợ lãi suất sẽ theo quy định 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 thủ tục, điều kiện vay, 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 ƯU ĐÃI DÀNH CHO KHÁCH HÀNG THANH TOÁN SỚM

1. Khách Hàng thanh toán sớm Giá trị QSD và Thương mại so với tiến độ quy định của CĐT/SPR được nêu ở mục I.1, I.2 bằng vốn tự có (không trùng với khoản vay ngân hàng được CĐT/SPR hỗ trợ lãi suất) sẽ được hưởng mức ưu đãi lãi suất **10%/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.
 - ✓ Khoản lãi thanh toán sớm này sẽ được tính toán và hoàn trả/bù trừ Khách Hàng tại thời điểm thanh lý HĐTHNV. 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/SPR đã trừ thuế TNCN
2. Khách Hàng thanh toán **100% Giá Trị QSD và Thương mại đã bao gồm thuế GTGT** sẽ được hưởng các mức ưu đãi chiết khấu như sau, áp dụng trừ trực tiếp vào Giá Trị Bất động sản chưa bao gồm thuế GTGT & PBT tại thời điểm HĐTHNV.

MỨC THANH TOÁN	Loại sản phẩm	HẠN THANH TOÁN	ƯU ĐÃI THANH TOÁN
Thanh toán 100% (*)	Giá trị QSD và Thương mại	• Muộn nhất ngày 31/10/2025	18.0%
<i>KH vẫn phải đáp ứng đúng hạn theo tiến độ ở mục I.1 với các đợt thanh toán phát sinh trong khoảng thời gian đăng ký thanh toán sớm theo các mốc trên.</i>			
<i>(*) KH thanh toán sớm 100% tại giai đoạn HĐTHNV sẽ thanh toán theo giá trị QSD và Thương mại tại HĐTHNV</i>			

3. Điều kiện áp dụng:

- ✓ Mục III.1 không áp dụng đồng thời với mục III.2
- ✓ Mục III.2 không áp dụng đồng thời với chính sách ưu đãi lãi suất tại mục II

V. 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	Dịch Vụ Quản Lý Bất động sản (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 bất động sản đúng hạn theo TBBG CĐT)

(*): 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 Bất động sản, 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) từ thời điểm.

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

- Đối tượng áp dụng:

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

- Các quyền lợi ưu đãi chi tiết:

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

Giá trị Lũy kế BĐS mà KH/Nhóm KH 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 Hợp đồng thực hiện nguyện vọng/Văn Bản Thỏa Thuận/Thỏa Thuận Đặt Cọc/Hợp đồng vay vốn/Hợp đồng mua bán/Hợp đồng chuyển nhượng/Giấy chứng nhận quyền sử 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 BĐS ghi nhận để tính vào Lũy kế dùng để phân hạng KH/Nhóm KH tính trên **Giá trị đã bao gồm thuế GTGT & 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. **Được hưởng Chiết khấu trực tiếp trên Giá trị QSD và Thương mại áp dụng khi mua mới từ Sản phẩm Bất động sản thứ 2 trở lên theo Hạng thành viên**

- ✓ **Áp dụng cho Khách Hàng mua từ Sản phẩm Bất động sản thứ 2 trở lên:** Khách hàng đã sở hữu trước đó tối thiểu 1 BĐS khác của Sun Group do Sun Property phát triển dưới hình thức Hợp đồng mua bán hoặc văn bản pháp lý tương đương.
- ✓ Mức chiết khấu căn cứ theo **Hạng thành viên của KH tại thời điểm KH ký HĐMB** hoặc văn bản pháp lý tương đương đối với “BDS thứ 2” (chưa cộng thêm chính Giá trị “BDS thứ 2” đó để tính hạng), **tính trên Giá trị QSD và Thương mại chưa bao gồm thuế GTGT & PBT**; các mức chiết khấu cụ thể như sau:

Hạng thành viên của KH tại thời điểm “BDS thứ 2” ký HĐMB hoặc VB pháp lý tương đương (không cộng chính giá trị “BDS thứ 2” vào để xét hạng)	Mức Chiết khấu Giá trị QSD và Thương mại trên Giá trị “BDS thứ 2”
Thành viên Đồng/Bạc/Vàng – Bronze/Silver/Gold Member	1.0%
Thành viên Bạch Kim – Platinum Member	1.3%
Thành viên Kim Cương – Diamond Member	1.5%

CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN S-PROPERTY

➤ **Tại Hà Nội:**

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

Điện thoại: 1800 6636

➤ **Tại Hà Nam**

Sảnh B, Nhà thi đấu tỉnh Hà Nam, Phường Lam Hạ, TP.Phủ Lý, Tỉnh Ninh Bình

Điện thoại: 1800 6636

➤ **Tại thành phố Hồ Chí Minh:**

Địa chỉ: Sun Gallery Hồ Chí Minh, Tầng 52, Marina Central Tower, 2 Tôn Thất Thắng, Phường Sài Gòn, TP.HCM

Điện thoại: 1800 6636