

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG

Dự án: SUN URBAN CITY

Phân khu: PARK RESIDENCE

Áp dụng cho sản phẩm Căn hộ Tòa P15 và P19

Mã số: CSUD 09/The SUBC-PR/SPG/04-2026

Áp dụng từ ngày 14/04/2026 đến khi có chính sách mới thay thế CĐT/SPR giữ quyền thay đổi chính sách mà không cần báo trước

I. CHÍNH SÁCH ĐẶC BIỆT “SUN EARLY KEY” – “TÂN GIA SỚM, KHAI THÁC NGAY, THANH TOÁN SAU”

- Khách hàng **chỉ cần thanh toán tối thiểu 70%** Giá trị Bất động sản (đã bao gồm thuế GTGT) để được hưởng quyền lợi chính sách “**Nhận Căn Hộ Để Sử Dụng**” ngay sau khi **dự án đã được nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng** với tiêu chuẩn bàn giao tại hợp đồng (**dự kiến ngày 30/09/2027**).
- Chi tiết chương trình được quy định cụ thể tại các điều khoản khi làm thủ tục.

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 5.0%** trên Giá Trị Căn Hộ chưa bao gồm thuế GTGT & KPBT.

STT	ĐỢT THANH TOÁN	SỐ TIỀN THANH TOÁN	THỜI HẠN THANH TOÁN
1	Ký Hợp Đồng Thực Hiện Nguyên Vọng (“HĐTHNV”) Thanh toán lần 1	Căn Studio: 50.000.000 đồng Căn 1BR+: 100.000.000 đồng Căn 2BR: 150.000.000 đồng	Tại thời điểm ký Hợp đồng thực hiện nguyên vọng (“HĐTHNV”)
2	Thanh toán lần 2	15% Giá Trị Căn Hộ (gồm thuế GTGT) đã bao gồm tiền thanh toán lần 1)	Ngày thứ 10 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
	Ký Hợp Đồng Mua Bán (“HĐMB”)		Theo thông báo của Chủ đầu tư/SPR (Dự kiến tháng 06/2026)
3	Thanh toán lần 3	10% Giá Trị Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 70 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
4	Thanh toán lần 4	05% Giá Trị Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 130 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
5	Thanh toán lần 5	05% Giá Trị Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 190 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
6	Thanh toán lần 6	05% Giá Trị Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 250 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
7	Thanh toán lần 7	05% Giá Trị Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 310 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
8	Thanh toán lần 8	05% Giá Trị Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 370 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
9	Thanh toán lần 9	05% Giá Trị Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 430 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV

10	Thanh toán lần 10	05% Giá Trị Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 490 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
11	Thanh toán lần 11	10% Giá Trị Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 550 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
	“Nhận Căn Hộ Để Sử Dụng” theo chính sách Sun Early Key tại mục (I)	Tối thiểu 70% Giá Trị Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	Theo thông báo của Chủ đầu tư/SPR khi dự án đã được nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng (Dự kiến: Ngày 30/09/2027)
12	Thanh toán lần 12	05% Giá Trị Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 610 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
13	Thanh toán lần 13	05% Giá Trị Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 670 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
14	Thanh toán lần 14	05% Giá Trị Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 730 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
15	Thanh toán lần 15	05% Giá Trị Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 790 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
16	Thanh toán lần 16	05% Giá Trị Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 850 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
17	Thanh toán lần 17	100% KPBT và Thuế GTGT của 05% Giá Trị Căn Hộ	(Trong vòng 15 ngày kể từ ngày phát hành thông báo Bàn Giao Căn Hộ Dự kiến ngày 30/09/2028) CĐT trả lãi 8%/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.
		05% Giá Trị Căn Hộ (chưa gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu	
19	Thanh toán lần 19	05% Giá Trị 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 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.

2. KHÁCH HÀNG SỬ DỤNG GÓI HỖ TRỢ LÃI SUẤT

STT	ĐỢT THANH TOÁN	SỐ TIỀN THANH TOÁN	THỜI HẠN THANH TOÁN
1	Ký Hợp Đồng Thực Hiện Nguyên Vọng (“HĐTHNV”) Thanh toán lần 1	Căn Studio: 50.000.000 đồng Căn 1BR+: 100.000.000 đồng Căn 2BR: 150.000.000 đồng	Tại thời điểm ký Hợp đồng thực hiện nguyên vọng (“HĐTHNV”)
2	Thanh toán lần 2	15% Giá Trị Căn Hộ (gồm thuế GTGT) đã bao gồm tiền thanh toán lần 1)	Ngày thứ 10 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV

	Ký Hợp Đồng Mua Bán (“HĐMB”)	Tối thiểu 15% Giá Trị Căn hộ (gồm thuế GTGT) đã bao gồm tiền thanh toán tại HĐTHNV	Theo thông báo của Chủ đầu tư/SPR (Dự kiến Tháng 6/2026)
3	Thanh toán lần 3	10% Giá Trị Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 70 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
4	Thanh toán lần 4 Ngân Hàng giải ngân	Tối đa lên đến 70% (*) Giá Trị Căn Hộ (gồm thuế GTGT)	Trong vòng 15 ngày kể từ thời điểm ký HĐMB
5	Thanh toán lần 5	100% KPBT và Thuế GTGT của 05% Giá Trị Căn Hộ	Trong vòng 15 ngày kể từ ngày phát hành thông báo Bàn Giao Căn Hộ (Dự kiến 30/09/2027)
		05% Giá Trị 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 (Dự kiến 30/09/2027) CĐT trả lãi 8%/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.
6	Thanh toán lần 6	05% Giá Trị 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 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.
<p>(*) Tùy vào chính sách của từng Ngân hàng, Ngân hàng giải ngân tỷ lệ tương ứng với vốn tự có đối ứng đã thanh toán lũy kế của Khách hàng; Ngân hàng có thể giải ngân thành một hoặc nhiều đợt theo tiến độ đề cập tại bản chào của Ngân hàng đã được thống nhất với Chủ đầu tư/SPR và tuân theo thỏa thuận hợp tác giữa CĐT & Ngân hàng</p> <p>(*) Trường hợp Khách Hàng không vay đến 70% Giá Trị Căn Hộ gồm thuế GTGT, tại đợt thanh toán lần 4, Khách Hàng phải bổ sung Vốn tự có phần chênh lệch.</p>			

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 Căn Hộ (gồm thuế GTGT)
Mức hỗ trợ lãi suất	Tối đa lên đến 70% Giá Trị Căn Hộ (gồm thuế GTGT)
Thời gian hỗ trợ lãi suất tối đa	Tối đa lên đến 30 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 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 8%/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 đã trừ thuế TNCN

2. Khách Hàng thanh toán sớm Giá Trị Căn Hộ đã bao gồm thuế GTGT sẽ được hưởng các mức ưu đãi chiết khấu như sau, áp dụng trừ trực tiếp vào Giá Trị Căn Hộ chưa bao gồm thuế GTGT & KPBT tại thời điểm HĐTHNV.

Đối tượng áp dụng	HẠN THANH TOÁN	ƯU ĐÃI THANH TOÁN
Thanh toán sớm 95%	• Muộn nhất ngày 25/04/2026	13,0%
Thanh toán sớm 70%	• Muộn nhất ngày 25/04/2026	8.00%
Thanh toán sớm 50%	• Muộn nhất ngày 25/04/2026	5.00%
Thanh toán sớm 95%	• Muộn nhất ngày 25/05/2026	12.5%
Thanh toán sớm 70%	• Muộn nhất ngày 25/05/2026	7.50%
Thanh toán sớm 50%	• Muộn nhất ngày 25/05/2026	4.50%

- KH vẫn phải đáp ứng đúng hạn theo tiến độ ở mục II.1 với các đợt thanh toán phát sinh trong khoảng thời gian đăng ký thanh toán sớm theo các mốc trên.
- **Đối với phương án TTS 95%, KH nhận bàn giao theo thông báo của CĐT/SPR ngay sau khi dự án đã nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng (dự kiến 30/09/2027). KH đảm bảo hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính trước thời điểm nhận bàn giao.**

3. Điều kiện áp dụng:

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

Mr Vinh 0988 6666 92 - Tư vấn dự án Sun Urban city Website: Vpq.vn

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 Căn Hộ (không bao gồm các chi phí liên quan đến dịch vụ phải trả cho bên thứ 3) (*)	03 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.

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 & 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. Được hưởng Chiết khấu trực tiếp trên Giá trị BĐS 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 Căn Hộ chưa bao gồm thuế GTGT & KPBT/PBT; các mức chiết khấu cụ thể như sau:

Hạng thành viên của KH tại thời điểm “BDS thứ 2” kỳ HĐMB hoặc VB pháp lý tương đương (không cộng chính giá trị “BDS thứ 2” vào để xét hạng)	Mức Chiết khấu Giá 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 CỔ PHẦN 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 Hà Nam, Tỉnh Ninh Bình

Điện thoại: 1800 6636

➤ **Tại thành phố Đà Nẵng:**

Địa chỉ: Tòa nhà 03 Block B2-4 đường Nguyễn Phước Lan, Thành phố Đà Nẵng

Điện thoại: 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: 1800 6636

Mr Vinh 0988 6666 92 - Tư vấn dự án Sun Urban city Website: Vpq.vn