

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG

Dự án: SUN URBAN CITY

Phân khu: PARK RESIDENCE _ Áp dụng cho sản phẩm Căn Hộ

Mã số: CSƯĐ 02/The SUBC-PR/SPG/07-2025

Áp dụng từ ngày 01/10/2025 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

✓ GIÁ TRỊ CĂN HỘ = GIÁ TRỊ CĂN HỘ THÔ + CHI PHÍ HOÀN THIỆN

II. GÓI QUÀ TẶNG HOÀN THIỆN NỘI THẤT

- ✓ Khách hàng nhận **chiết khấu 5%** trên Giá trị Căn hộ Thô chưa gồm thuế GTGT và KPBT tại thời điểm ký HĐTHNV/HĐMB
- ✓ Tại thời điểm ký HĐMB, KH hoàn thiện ký HĐMB đúng hạn nhận chiết khấu theo loại căn trên Giá trị căn hộ Thô chưa gồm thuế GTGT và KPBT như sau:
 - Căn Studio: Áp dụng gói 70.000.000 VND
 - Căn 1BR+: Áp dụng gói 100.000.000 VND
 - Căn 2BR+: Áp dụng gói 150.000.000 VND

III. 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 Căn Hộ Thô 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 Thô (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 Căn Hộ Thô (gồm thuế GTGT) đã bao gồm tiền thanh toán tại HĐTHNV	Theo thông báo của Chủ đầu tư/SPR (Dự kiến tháng 9/2025)
3	Thanh toán lần 3	10% Giá Trị Căn Hộ Thô (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 37 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
4	Thanh toán lần 4	20% Giá Trị Căn Hộ Thô (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 187 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
5	Thanh toán lần 5	25% Giá Trị Căn Hộ Thô (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 367 kể từ ngày ký ghi trên HĐTHNV
6	Thanh toán lần 6	25% Giá Trị Căn Hộ Thô (gồm thuế GTGT), 100% KPBT và Thuế	Trong vòng 15 ngày kể từ ngày phát hành thông báo Bàn Giao Căn Hộ (dự

		GTGT của 05% Giá Trị Căn Hộ Thô	kiến ngày 28/02/2027 đối với tòa P3,P4,P5 Ngày 30/05/2027 đối với tòa P6,P8,P9)
		05% Giá Trị Căn Hộ Thô (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 ngày 28/02/2027 đối với tòa P3,P4,P5 Ngày 30/05/2027 đối với tòa P6,P8,P9) 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.
7	Thanh toán lần 7	05% Giá Trị Căn Hộ Thô (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 Thô (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 Căn Hộ Thô (gồm thuế GTGT) đã bao gồm tiền thanh toán tại HĐTHNV	Theo thông báo của Chủ đầu tư/SPR (Theo thông báo SPR, dự kiến tháng 9/2025)
3	Thanh toán lần 3	10% Giá Trị Căn Hộ Thô (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 37 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 Thô (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 Thô	Trong vòng 15 ngày kể từ ngày phát hành thông báo Bàn Giao Căn Hộ (dự kiến ngày 28/02/2027 đối với tòa P3,P4,P5 Ngày 30/05/2027 đối với tòa P6,P8,P9)
			Trong vòng 15 ngày kể từ ngày phát hành thông báo Bàn Giao Thô Căn Hộ

			(dự kiến ngày 28/02/2027 đối với tòa P3,P4,P5 Ngày 30/05/2027 đối với tòa P6,P8,P9)
		05% Giá Trị Căn Hộ Thô (chưa gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu	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.
6	Thanh toán lần 6	05% Giá Trị Căn Hộ Thô (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.
(*) 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 để 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 (*) 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.			

3. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN CHI PHÍ HOÀN THIỆN CĂN HỘ

- ✓ 100% Căn Hộ tại dự án Sun Urban City – Park Residence sẽ được CĐT trực tiếp hoàn thiện theo các gói giá trị tương ứng tại mục 3.1
- ✓ Khách hàng thực hiện thanh toán bổ sung giá trị gói hoàn thiện này theo tiến độ mục 3.2

3.1 Đơn giá hoàn thiện Căn Hộ gồm thuế GTGT

Nội dung	Căn hộ Studio	Căn hộ 1BR+	Căn hộ 2BR
Đơn giá hoàn thiện Căn Hộ (bao gồm thuế GTGT)	5.100.000vnd/m2 XD	4.600.000vnd/m2 XD	5.400.000vnd/m2 XD

(Diện tích Xây dựng được tính theo Diện tích Thông thủy của Căn Hộ)

3.2 Tiến độ thanh toán Hoàn thiện Căn Hộ

STT	ĐỢT THANH TOÁN	SỐ TIỀN THANH TOÁN	THỜI HẠN THANH TOÁN
1	Thanh toán lần 1	50% Giá trị hoàn thiện Căn Hộ	Tại thời điểm ký HĐMB)
2	Thanh toán lần 2	100% Giá Trị hoàn thiện Căn Hộ + 100 % KPBT giá trị hoàn thiện (bao gồm tiền thanh toán lần 1)	Trong vòng 15 ngày kể từ ngày phát hành thông báo Bàn Giao hoàn thiện Căn Hộ (dự kiến ngày 28/02/2027 đối với tòa P3,P4,P5 Ngày 30/05/2027 đối với tòa P6,P8,P9)

IV. 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 Thô (gồm thuế GTGT)
Mức hỗ trợ lãi suất	Tối đa lên đến 70% Giá Trị Căn Hộ Thô (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 29/10/2028 (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.

V. 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 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 đã trừ thuế TNCN
2. Khách Hàng thanh toán 95% 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 Thô chưa bao gồm thuế GTGT & KPBT tại thời điểm HĐTHNV.

Đối tượng áp dụng	HẠN THANH TOÁN	ƯU ĐÃI THANH TOÁN
Tòa P3,P4,P5	• Muộn nhất ngày 31/10/2025	14,5%
Tòa P6,P8,P9	• Muộn nhất ngày 31/10/2025	16,0%

KH vẫn phải đáp ứng đồng 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.

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

VI. 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.

VII. 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” ký 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. Bạch Đằng, Q. 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 Hà Nam

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