

## Q&A DỰ ÁN CĂN HỘ THE SEA - SUN GRAND CITY HILLSIDE RESIDENCE

Ngày phát hành: 23/11/2021

STT	CÂU HỎI	CÂU TRẢ LỜI
<b>I. CÂU HỎI CHUNG VỀ DỰ ÁN VÀ CĐT</b>		
1	CĐT của dự án là đơn vị nào?	Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc (PQC)
2	Đơn vị nhận tiền, ký hồ sơ với khách hàng là đơn vị nào?	Công ty TNHH Bất động sản Sland
3	Quy mô phân khu The Sea	4070,98 m2 Căn hộ The Sea
4	Vị trí dự án	Phường An Thái, Thành Phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
5	Loại hình bất động sản	Căn hộ
6	Hình thức pháp lý	Sở hữu lâu dài
7	Thời gian khởi công và dự kiến bàn giao?	o Khởi công: Quý I/2021 o Bàn giao: Dự kiến Quý I/2023
8	Cảm hứng kiến trúc	Kiến trúc Taormina hiện đại
9	Đối tác phát triển là đơn vị nào?	- Tư vấn kiến trúc: Sunjin Vietnam (Hàn Quốc) - Tư vấn nội thất: AA Corporation - Tư vấn MEP: Sunjin Vietnam (Hàn Quốc) - Đơn vị thi công: Hòa Bình (Việt Nam) - Thiết kế cảnh quan: EGO Group (Ý) - Đơn vị vận hành: SPM (thành viên thuộc Tập đoàn Sun Group)
10	Những điểm nổi bật của dự án? (USP)	- Vị trí đắc địa: tọa lạc ngay tại lõi trung tâm thị trấn Địa Trung Hải. - Tâm view tuyệt mỹ về công trình biểu tượng: Cầu Hòn, Show Vortex, Cáp treo Hòn Thơm, thị trấn Địa Trung Hải và biển trời Nam Phú Quốc. - Căn hộ cao tầng sát biển sở hữu lâu dài đầu tiên tại Phú Quốc sở hữu 3 giá trị trong 1: giá trị nghỉ dưỡng - giá trị đầu tư - giá trị sống lý tưởng. - Kiến trúc Taormina hiện đại lấy cảm hứng từ ngôi làng miền Nam nước Ý và tiêu chuẩn bàn giao hoàn thiện nội thất - Hệ thống tiện ích nội khu hoàn hảo: bể bơi vô cực, phòng sinh hoạt cộng đồng, Gym, Kid room, phòng đọc sách, sân vườn. - Tiếp cận dễ dàng hơn 50 công trình tiện ích điểm nhấn. - Thừa hưởng đầy đủ lợi ích từ hạ tầng dịch vụ thương mại tại bờ Tây Nam Phú Quốc, dễ dàng kết nối những tiện tích và hệ thống shophouse: Primavera, The Center, khách sạn Hilton... - Chủ đầu tư Sun Group - Nhà phát triển Bất động sản gắn với du lịch nghỉ dưỡng hàng đầu Việt Nam
11	Các tiện ích, dịch vụ nội khu và ngoại khu gồm những gì?	<b>NỘI KHU:</b> <b>Tầng 4:</b> - Phòng GYM: 149,3m2 - Thư viện: 59m2 - Phòng chơi trẻ em: 21,7m2 <b>Tầng 16:</b> - Khu sân vườn trên mái - Khu tắm nắng, bể sục - Hồ bơi <b>NGOẠI KHU:</b> 1. Hơn 50 công trình tiện ích 2. Cầu Hòn và Show Vortex 3. Các dãy phố thương mại Shophouse Primavera và The Center 4. Cáp treo Hòn Thơm 5. Khách sạn Hilton 6. Teatro Club 7. Sales Center 8. Khách sạn La Festa PhuQuoc by Curio Collection của Tập đoàn Hilton 9. Runam D'Or
<b>II. CHI TIẾT SẢN PHẨM</b>		
12	The Sea cao bao nhiêu tầng và có tổng cộng bao nhiêu căn hộ?	Cao 16 tầng và 263 căn hộ
13	Toà Sea có mấy loại hình sản phẩm và diện tích?	The Sea có 5 loại căn hộ: - Studio: 28m2 - Dual key: 58m2 - 1 PN: 58m2, 65m2, 69,5m2 - 2 PN: 67m2, 71m2, 75m2 - 3 PN: 95m2 - 97m2
14	Chiều cao trần của căn hộ là bao nhiêu?	- Tầng 1, 2, 3 : 5,0 m/tầng - Tầng 4 : 3,9 m - Tầng 5~16 : 3,5 m/tầng - Tầng tum, kỹ thuật, mái : 2,8 m
15	Hành lang của căn hộ rộng bao nhiêu mét?	Rộng 1,8m
16	Số lượng thang máy mỗi toà?	Mỗi toà 2 thang máy 825kg, 1 thang máy 1025kg, 2 cầu thang bộ thoát hiểm
17	Căn hộ hướng Tây và Tây Nam từ tầng mấy view biển?	Căn hộ từ tầng 5 sẽ view biển và không bị chắn shophouse

III. HẠ TẦNG & CẢNH QUAN		
18	Sảnh chính vào dự án tiếp cận từ tầng máy và đường nào?	- Tầng 1 tiếp cận từ đường Milan - Tầng 3 tiếp cận từ đường Burano
19	Hai tòa căn hộ kết nối nhau từ tầng nào?	- Tầng 1, 2, 3, 4, 5, 16
20	Bãi đỗ xe của dự án ở đâu?	Sẽ quy hoạch thêm bãi xe riêng, tính toán dựa trên nguyên tắc chỗ đỗ xe của mỗi căn hộ (đỗ xe máy 0.69 m2 * 1 căn hộ).
21	Dự án có hệ thống điện dự phòng cho từng tòa không?	Điện dự phòng sẽ được cấp cho các hệ thống chung của tòa nhà trong trường hợp xảy ra sự cố mất điện lưới: Hệ thống chiếu sáng công cộng, chiếu sáng hành lang, đèn cảnh báo, thang máy, máy bơm nước, hệ thống xử lý nước thải, hệ thống PCCC... và không cấp điện dự phòng cho các căn hộ.
22	Hệ thống an ninh thế nào? Ra vào có kiểm soát hay hình thức như thế nào? Nếu có kiểm soát thì đối với những khách hàng dùng để cho thuê sẽ thế nào?	* Hệ thống an ninh chung được bố trí làm 03 lớp: - Lớp cơ động kiểm soát vòng ngoài: an ninh tuần tra, hệ thống Camera giám sát chung của khu đô thị... - Lớp kiểm soát tại chốt bên trong tòa nhà: chốt an ninh sảnh, lễ tân, tuần tra lõi, camera hành lang và khu vực chung. - Lớp kiểm soát tại cửa vào khu vực sảnh thang máy và thang máy: kiểm soát ra vào bằng thẻ từ do BQL cấp cho căn hộ và có khóa tầng khi sử dụng thang máy. * Đối với khách có nhu cầu thuê căn hộ, chủ nhà cho thuê sẽ đăng ký thông tin tạm trú tạm vắng của khách thuê với UBND phường, BQLTN để BQL kiểm soát theo quy định số tay cư dân.
23	Hệ thống thu gom và xử lý rác thải của từng tòa đặt ở đâu và xử lý như thế nào?	Mỗi tầng sẽ có phòng rác chung, đặt thùng thu gom bên trong. Sau đó vận chuyển xuống nhà rác tại tầng 1 để tập kết và xếp thùng rác vào các xe đẩy thùng lớn. Đưa ra ngoài chung cư đến điểm thu gom rác bên ngoài sẽ có xe rác thành phố thu gom.
24	Hệ thống xử lý nước thải đặt ở đâu? Vận hành như thế nào?	Có bể ngầm xử lý nước thải cho mỗi tòa nhà. Vận hành theo tiêu chuẩn.
IV. THI CÔNG & BÀN GIAO		
25	Tiêu chuẩn bàn giao như thế nào?	Bàn giao hoàn thiện nội thất, không bao gồm thiết bị điện tử, đồ gia dụng.
26	Nhà mẫu cho dự án là loại căn nào, khi nào khai trương?	- Có 3 căn nhà mẫu: Studio, 1 Phòng ngủ, 2 Phòng ngủ - Khai trương tháng 11/2021
27	Khách mua các căn hộ liền kề nhau có thể đập thông không?	Khi mua 2 căn hộ liền kề, khách hàng có thể được đập thông ngang. Tuy nhiên khách hàng lưu ý chỉ được đập vào hệ tường xây chứ không ảnh hưởng đến hệ cột kết cấu của tòa nhà. Trước khi thực hiện thi công, khách hàng tuân thủ Nội quy thi công của Khu đô thị và gửi các bản vẽ để được SPM cấp phép trước khi triển khai thi công.
28	Cửa sẽ dùng thẻ từ tích hợp (thang máy, cửa ra vào căn hộ) hay dùng khóa?	Cư dân sử dụng thẻ từ do BQL cấp cho mỗi căn hộ để: ra vào sảnh thang máy và khi sử dụng thang máy thẻ sẽ khóa chỉ đi chuyển được đến tầng căn hộ và tầng tiện ích chung. Đối với mỗi căn hộ, sẽ sử dụng hệ thống khóa cửa riêng và không tích hợp chung cùng thẻ cư dân do BQL cấp.
29	Khách hàng muốn xin file CAD thì làm thế nào?	Liên hệ TT CSKH qua email hoặc liên hệ trực tiếp BQL Phú Quốc
V. VẬN HÀNH		
30	Chủ đầu tư có thuê lại căn hộ của chủ sở hữu để vận hành không?	Chủ đầu tư không thuê lại căn hộ của các chủ sở hữu. Các chủ sở hữu được quyền sử dụng, khai thác các lợi ích từ căn hộ theo đúng quy định pháp luật.
31	Đơn vị quản lý của dự án là đơn nào? Phí quản lý dự kiến là bao nhiêu?	Đơn vị quản lý là SPM. Mức phí quản lý sẽ thông báo cụ thể và đưa vào HĐMB.
32	Những tiện ích nội khu: hồ bơi, phòng Gym, thư viện... chủ sở hữu sử dụng có tính phí không?	-Phần tiện ích hồ bơi tầng 16 The Sea, cũng như các tiện ích đi kèm trong khu vực này như jacuzzi, sauna: là tài sản riêng của CĐT, không phân bổ vào giá bán, không dùng phí quản lý để bảo trì bảo dưỡng hay vận hành, do đó CĐT sẽ kinh doanh có thu phí. - Các tiện ích Gym, thư viện: không thu phí
33	Chủ sở hữu căn hộ The Sea có được sử dụng các dịch vụ tiện ích tại các tòa căn hộ khác hay không?	Có
34	Người ngoài không phải khách lưu trú và chủ sở hữu muốn sử dụng các dịch vụ tiện ích nội khu có được không và như thế nào?	Các khách không phải cư dân Khu đô thị sẽ không được sử dụng dịch vụ tiện ích nội khu dành riêng cho cư dân.
35	Trường hợp chủ sở hữu kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn hạn. Khách hàng thuê căn hộ của chủ sở hữu có được sử dụng các tiện ích nội khu không?	Được sử dụng chế độ như cư dân căn hộ
36	Chi phí điện, nước tòa căn hộ tính phí như thế nào?	Ký HĐ trực tiếp với nhà cung cấp và áp dụng theo đơn giá của nhà cung cấp. Trong giai đoạn chưa bàn giao được hạ tầng điện nước cho Điện Lực và Thủy Cục quản lý trực tiếp, dự kiến sẽ thông qua đơn vị trung gian thứ 3 (và cũng ký HĐ trực tiếp với đơn vị này).
37	Phương tiện giao thông được sử dụng khi dự án đi vào vận hành là gì?	Xe buggy chung của dự án

VI. CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG		
38	Chính sách ưu tiên dành cho khách hàng thân thiết đã mua các sản phẩm BĐS của Tập đoàn như thế nào?	-CK 1% trên giá bán căn hộ chưa gồm thuế GTGT - Điều kiện: Khách Hàng là cá nhân/công ty/hoặc đại diện pháp luật của công ty sở hữu bất động sản khác tại các dự án của Sun Group (không áp dụng bất động sản giao dịch qua Sunland) dưới hình thức 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 (“Chủ sở hữu”) và vợ/chồng/con ruột/tử thân phụ mẫu của Chủ Sở Hữu.
39	Có chính sách ưu tiên nào cho khách hàng có hộ khẩu/doanh nghiệp có ĐKKD ở tại Kiên Giang hay không? Có giới hạn thời gian ĐKKD trước bao lâu không?	- CK 0,5% trên giá bán căn hộ chưa gồm thuế GTGT - Điều kiện: + Cá nhân: có hộ khẩu tại Tỉnh Kiên Giang + Cá nhân là chủ sở hữu/người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp có Giấy chứng nhận ĐKKD: trụ sở chính tại Phú Quốc và được cấp trước ngày 02/01/2022
40	KH thanh toán trước tiến độ quy định tại VBTT thì được hưởng chính sách gì? Khoản lãi thanh toán sớm được chi trả khi nào? Và có phải chịu thuế TNCN hay không?	1. Khách Hàng thanh toán sớm so với tiến độ quy định của Sland bằng vốn tự có (không trùng với khoản vay ngân hàng được Sland/CĐT hỗ trợ lãi suất) sẽ được hưởng mức ưu đãi 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 VBTT. Trường hợp 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. - Khách Hàng cá nhân sẽ nhận khoản lãi này sau khi S-Land/CĐT đã trừ thuế TNCN
VI. CHÍNH SÁCH NGÂN HÀNG		
41	Có giới hạn chặn trên độ tuổi về đối tượng vay Ngân hàng không?	Theo quy định của từng Ngân hàng
42	Có được vay đồng sở hữu hay không?	Tùy vào chính ngân hàng. Với MB thì đồng sở hữu phải là huyết thống.
43	Doanh nghiệp đứng tên trên hợp đồng có vay ngân hàng được không?	Theo quy định của từng Ngân hàng
44	Chính sách hỗ trợ tài chính như thế nào?	- Hỗ trợ cho vay lên tới 70% giá bán căn hộ gồm Thuế GTGT - HTLS 30 tháng - Miễn phí trả nợ trước hạn trong thời gian HTLS - Thời gian ân hạn nợ gốc tối đa: lên đến 40 tháng
VI. PHÁP LÝ & THỦ TỤC		
45	Tại sao khách hàng lại ký VBTT với Công ty TNHH Bất động sản S-Land mà không phải ký HĐMB với Chủ đầu tư?	Chủ đầu tư chi định Công ty TNHH Bất động sản S-Land là đơn vị môi giới tại Dự án Sun Grand City Hillside Residence. Do vậy, khách hàng ký VBTT với S-Land để được giới thiệu, tư vấn và hỗ trợ hoàn tất các thủ tục mua bán với Chủ đầu tư.
46	Công ty TNHH Bất động sản S-Land là công ty nào? Có mối quan hệ nào với Sun Group không? Khách hàng muốn ký Hợp đồng trực tiếp với Chủ đầu tư chứ không phải là một công ty môi giới?	Công ty TNHH Bất động sản S-Land là công ty môi giới theo chỉ định của Chủ đầu tư. Đây là công ty có đủ kinh nghiệm trong lĩnh vực môi giới bất động sản, sẽ thực hiện công việc giới thiệu, tư vấn, tìm kiếm, môi giới bất động sản đồng thời hỗ trợ các thủ tục liên quan để khách hàng mua bất động sản tại Dự án. Tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán (sẽ được S-Land thông báo), khách hàng sẽ ký Hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư của dự án là Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc.
47	KH có thể chuyển nhượng VBTT không?	- Khách hàng có thể chuyển nhượng VBTT cho khách hàng khác theo mẫu Văn bản chuyển nhượng đính kèm VBTT. - Khách hàng sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng VBTT tại Phòng Thủ tục. Hồ sơ chuyển nhượng phải được KH chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng ký trực tiếp tại Văn phòng Công ty. - Lưu ý khách hàng khi ký chuyển nhượng VBTT phải đáp ứng các điều kiện sau: <input type="checkbox"/> Không nằm trong danh sách các căn đã gửi thông báo chấm dứt/hạn chế chuyển nhượng. <input type="checkbox"/> Khách hàng chuyển nhượng (khách hàng cũ) phải hoàn thiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính (bao gồm cả gốc và lãi) tính đến ngày ký chuyển nhượng. <input type="checkbox"/> Hồ sơ/cần thực hiện chuyển nhượng không có tranh chấp/khiếu kiện. <input type="checkbox"/> Đảm bảo về số lần chuyển nhượng theo CSBH (nếu có). Lưu ý: Các trường hợp KH VVNH cần phải có thông báo xác nhận của NH về việc tất toán khoản vay của KH cũ/cho phép CN VBTT.
48	Chuyển nhượng VBTT có phát sinh thuế/phí gì không? Có phải trả phí cho CĐT không?	- Pháp luật hiện tại thì không có quy định về việc phát sinh thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển nhượng VBTT. - Công ty TNHH Bất động sản S-Land sẽ không thu bất kỳ khoản phí nào liên quan đến việc xác nhận chuyển nhượng VBTT.

49	Hai cá nhân cùng đứng tên trên VBTT có được không?	Về phía Công ty môi giới, không hạn chế hai cá nhân đứng tên trên VBTT. Tuy nhiên đối với trường hợp vay ngân hàng, KH cần đáp ứng các điều kiện cho vay theo chính sách của ngân hàng.
50	Pháp nhân và cá nhân cùng đứng tên trên VBTT được không?	Về phía Công ty môi giới, không hạn chế cá nhân và pháp nhân đứng tên trên VBTT. Tuy nhiên đối với trường hợp vay ngân hàng, KH cần đáp ứng các điều kiện cho vay theo chính sách của ngân hàng.
51	Hai cá nhân cùng đứng tên trên VBTT nhưng khi ký HĐMB chỉ một cá nhân đứng tên trên HĐMB được không? Thủ tục như thế nào?	Có thể thực hiện được. Hai cá nhân thực hiện thủ tục thanh lý VBTT đã ký (đứng tên 2 cá nhân) và ký HĐMB đứng tên 1 cá nhân.
52	Hiện tại 1 cá nhân đứng tên trên VBTT, nhưng khi ký HĐMB muốn bổ sung thêm đồng sở hữu là bạn bè có được không? Thủ tục như thế nào?	Có thể thực hiện được. Khách hàng thực hiện thủ tục thanh lý VBTT đã ký và ký HĐMB đứng tên 2 người.
53	Dự kiến khi nào ký HĐMB?	Thời Gian Ký Hợp Đồng Giao Dịch Dự Kiến là Tháng 6/2022. Tuy nhiên thời gian ký Hợp Đồng Giao Dịch thực tế có thể trước hoặc sau trong khoảng thời gian 180 (một trăm tám mươi) ngày so với Thời Gian Ký Hợp Đồng Giao Dịch Dự Kiến (điểm b khoản 1 Điều 2 VBTT).
54	Dự án này có làm được Sổ hộ khẩu cho chủ sở hữu không?	Khách hàng mua nhà ở tại dự án Sun Grand City Hillside Residence có thể thực hiện thủ tục đăng ký thường trú (đăng ký hộ khẩu) tại địa chỉ nhà ở.
<b>VII. TÀI CHÍNH KẾ TOÁN</b>		
55	Hóa đơn GTGT tương ứng số tiền KH đã nộp được xuất khi nào?	Hóa đơn GTGT tương ứng số tiền KH đã nộp được xuất khi KH ký HĐMB với CĐT, hoá đơn xuất theo tiến độ trên HĐMB tương ứng với số tiền KH đóng
56	Trường hợp Ngân hàng chậm giải ngân, KH có phải chịu lãi chậm nộp không?	Nếu lỗi chậm giải ngân đó KH không cung cấp đủ hồ sơ để NH thẩm định phê duyệt thì lãi phạt KH phải đóng. Nếu NH đã phê duyệt cho vay nhưng NH chậm giải ngân thì lãi phạt đó NH đóng thay KH