

# BẢNG TỔNG HỢP CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP VỀ DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI THƯƠNG MẠI HQC HỌC MÔN

1. Thời gian cụ thể khi bàn giao nhà? Trong trường hợp dự án chậm tiến độ thì tiền lãi suất của các anh, chị nộp cho ngân hàng thế nào? Nếu chủ đầu tư chậm tiến độ thì cách giải quyết thế nào? Có bồi thường cho chúng tôi không? Chúng tôi có rút lại được hợp đồng vay không?

## **Trả lời:**

- Thời gian cụ thể bàn giao căn hộ vào quý 1 năm 2015.
- Trường hợp dự án chậm tiến độ thì tiền lãi suất của các anh, chị nộp ngân hàng vẫn không ảnh hưởng bởi vì khách hàng chỉ thanh toán cho Chủ đầu tư và ngân hàng theo tiến độ xây dựng.
- Nếu chủ đầu tư chậm tiến độ thì Chủ đầu tư sẽ chịu phạt theo lãi suất của ngân hàng AGRIBANK tính trên khoảng thời gian chậm bàn giao trên tổng số tiền khách hàng đã thanh toán cho Hoàng Quân.
- Trường hợp khách hàng có nhu cầu thanh lý chấm dứt hợp đồng thì vấn đề này đã được đề cập và nêu rõ thành những điều khoản cụ thể trong hợp đồng mua bán đã được ký kết và hai bên sẽ tuân thủ thực hiện trên tinh thần thương lượng, hoà giải.

3. Nguồn tiền đóng cho chủ đầu tư ở các đợt tiếp theo là khách hàng lấy nguồn tiền cá nhân đóng, hay là nguồn tiền từ ngân hàng, ngân hàng sẽ thay khách hàng đóng cho chủ đầu tư? Trong trường hợp tôi không đủ điều kiện, tiêu chuẩn vay thì chủ đầu tư, ngân hàng có hỗ trợ thêm vốn không?

**Trả lời:** Khách hàng vay tiền Ngân hàng để mua căn hộ thì nguồn tiền đóng cho Chủ đầu tư các đợt tiếp theo sẽ thực hiện theo như phương án vay thoả thuận giữa Ngân hàng và Khách hàng. Để tạo điều kiện thuận lợi cũng như giảm áp lực về khả năng tài chính ban đầu cho khách hàng, Công ty Hoàng Quân và Ngân hàng AGRIBANK đã đưa ra chính sách hỗ trợ vay vốn cho khách hàng khi mua căn hộ: hỗ trợ vay đến 80% giá trị căn hộ, đồng thời có thể giải ngân song hành với khách hàng trong các đợt thanh toán cho Hoàng Quân: Khách hàng và Ngân hàng sẽ cùng thanh toán cho Chủ đầu tư theo tỉ lệ 1:4 (khách hàng 1 phần tiền và ngân hàng hỗ trợ cho vay 4 phần tiền tính trên số tiền thanh toán của đợt đó). Và Khách hàng sẽ trả gốc và lãi cho Ngân hàng tương ứng với số tiền mà Ngân hàng đã giải ngân.

4. Thu nhập lương bao nhiêu là có thể vay được ngân hàng? Cụ thể điều kiện vay vốn là thế nào? Nếu không đáp ứng được thu nhập để vay thì ngân hàng có thể giãn thời hạn cho vay không?

## **Trả lời:**

- Thu nhập bao nhiêu là đủ để có thể vay được ngân hàng sẽ tùy thuộc vào các yếu tố: khả năng tài chính hiện có của Khách hàng, mức tổng thu nhập bình quân hàng tháng của Khách hàng/ Hộ gia đình riêng của khách hàng, số nhân khẩu trong hộ gia đình riêng, diện tích căn hộ mà Khách hàng mua, số tiền cần vay, thời hạn vay (10 năm hay 15 năm). Từ các yếu tố này, ngân hàng AGRIBANK sẽ xác định được mức thu nhập bình quân hàng tháng cần thiết để khách hàng có thể vay được.
- Điều kiện vay vốn:
  - + Mục đích vay vốn: Trả tiền chưa thanh toán mua nhà ở xã hội thương mại Cheery 3 Apartment theo hợp đồng đã ký với chủ đầu tư
  - + Khách hàng có vốn tự có tối thiểu bằng 20% giá trị phương án vay
  - + Có nguồn thu nhập ổn định (hàng tháng) đảm bảo khả năng trả nợ
  - + Sinh sống và/hoặc làm việc trên cùng địa bàn Chi nhánh cho vay.
- Ngân hàng có thể giãn thời hạn cho vay tối đa đến 15 năm.

5. Khoản vay 80% cho vay 1 lần hay như thế nào? Vay ngân hàng có được phép trả trước không? Lãi suất tính trên dư nợ gốc hay dư nợ giảm dần? Lãi suất 6% có chắc chắn trong vòng 10 năm, hay sẽ cao hơn ở các năm tiếp theo?

## **Trả lời:**

- Khoản vay 80% giá trị căn hộ ngân hàng sẽ giải ngân theo tiến độ xây dựng dự án tương ứng với tiến độ thanh toán của quý khách hàng.
- Khi vay ngân hàng, khách hàng vẫn có thể trả trước mà không bị phạt (ví dụ: vay 10 năm nhưng đến năm thứ 4 khách hàng có khả năng tài chính thì có thể trả hết số tiền vay trước hạn).
- Lãi suất sẽ được tính theo dư nợ giảm dần.

- Lãi suất chắc chắn không vượt quá 6%/năm trong thời gian 10 năm (2013-2023) (theo Thông tư 11/2013/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước).

**6. Dựa vào tiêu chí nào mà ngân hàng đưa ra mức tiêu dùng cá nhân?**

**Trả lời:** Hiện tại không có một tiêu chí nhất định để xác định mức tiêu dùng cá nhân vì tùy theo điều kiện, hoàn cảnh và nhu cầu sống, sinh hoạt của từng cá nhân rất là đa dạng. Hiện giờ các chuyên viên Ngân hàng AGRIBANK ước tính bình quân mức tiêu dùng của cá nhân trên địa bàn TPHCM là 4 triệu đến 5 triệu/người.

**7. Nếu Hoàng Quân hỗ trợ cho vay thêm thì có được ưu đãi lãi suất 6% không, và cơ chế trả như thế nào?**

**Trả lời:**

Nếu như khách hàng có nhu cầu thì Hoàng Quân có thể hỗ trợ cho khách hàng thanh toán theo phương thức trả chậm với mức lãi suất bằng lãi suất cho vay thương mại của ngân hàng AGRIBANK.

**8. Hiện nay để vay được, chúng tôi phải làm giấy xác nhận về thực trạng nhà ở. Nếu như thủ trưởng cơ quan không chứng nhận được cho chúng tôi thì chính quyền địa phương tại nơi ở có chứng nhận được hay không?**

**Trả lời:** - Theo Thông tư 07/2013/TT-BXD và văn bản 1250/BXD-QLN của Bộ Xây dựng: Đối với các đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức hưởng lương từ ngân sách nhà nước thuộc các cơ quan Đảng, Nhà nước, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội, xã hội - nghề nghiệp; viên chức thuộc các đơn vị sự nghiệp công lập; lực lượng vũ trang nhân dân thì cơ quan nơi đối tượng đang công tác xác nhận về nơi công tác và thực trạng về nhà ở (theo mẫu quy định tại Phụ lục 1, Thông tư số 07/2013/TT-BXD) và phải chịu trách nhiệm về nội dung xác nhận của mình, không yêu cầu xác nhận về điều kiện thu nhập.

**9. Trước là dự án nhà ở thương mại với số lượng căn hộ ít hơn, mật độ dân cư ít hơn, nay chủ đầu tư chuyển sang nhà ở xã hội thương mại với số lượng căn hộ nhiều, kéo theo số lượng cư dân nhiều, vậy liệu các tiện ích của dự án có quá tải không? Liệu có đáp ứng đủ nhu cầu của cư dân không?**

**Trả lời:**

- Khi chuyển sang nhà ở xã hội thương mại thì dự án sẽ có diện tích căn hộ nhỏ hơn, số lượng căn hộ nhiều hơn, kéo theo số lượng cư dân nhiều hơn. Điều này Công ty Hoàng Quân đã tính toán và đã thiết kế dự án với đầy đủ tiện ích đảm bảo đáp ứng cho nhu cầu cư dân trong dự án, và dự án đã được các cơ quan chức năng có thẩm quyền thẩm định phê duyệt và cấp phép cho chuyển đổi từ căn hộ thương mại sang nhà ở xã hội. Trong đó tiện ích nội khu của dự án gồm có:

- + Trung tâm thương mại, dịch vụ nhà hàng ăn uống, giải trí được bố trí ngay tầng 1 và 2 của dự án.
- + Khu công viên cây xanh, khu vui chơi, và lối đi bộ cho các cư dân trong dự án.
- + Vị trí để xe máy và ô tô đủ cho nhu cầu của các hộ gia đình.

**10. Giá đưa ra trung bình là 12,5 triệu đồng/m<sup>2</sup> (chưa VAT), giá như vậy là đã hợp lý chưa? Giá này có thay đổi ở những năm tiếp theo không? Tiền m<sup>2</sup> đã bao gồm tiền sử dụng đất chưa? Thời gian giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khi nào?**

**Trả lời:**

- Giá đưa ra trung bình 12,5 triệu đồng/m<sup>2</sup> (chưa VAT), giá như vậy là đã hợp lý vì Công ty Hoàng Quân đã xem xét tất cả các yếu tố tạo nên giá trị của một căn hộ: về quy mô tổng thể của dự án, về chất lượng của môi trường cảnh quan, không gian sống, các tiện ích bên trong căn hộ cũng như những tiện ích lân cận, về chất lượng thiết kế căn hộ, vật liệu xây dựng, chủng loại vật tư dự án.
- Giá này không thay đổi ở những năm tiếp theo kể từ khi khách hàng đã ký hợp đồng chính thức.
- Tiền m<sup>2</sup> đã bao gồm tiền sử dụng đất.
- Việc cấp Giấy chứng nhận sở hữu Căn hộ thuộc thẩm quyền của cơ quan nhà nước theo quy định của pháp luật, nên thủ tục và tiến độ phụ thuộc vào các cơ quan chức năng. Tuy nhiên Công ty Hoàng Quân sẽ cố gắng thúc đẩy việc cấp Giấy chứng nhận sở hữu Căn hộ cho Khách hàng trong thời gian sớm nhất.

**11. Chất liệu vật tư, trang thiết bị nhà ở tương đương là thế nào? Tôi muốn biết rõ chất lượng, giá cả? Hệ thống thang máy có rộng không? Có đáp ứng được số lượng người trong các căn hộ không?**

**Trả lời:**

- Chất liệu vật tư, trang thiết bị nhà ở tương đương nghĩa là tương đương về mặt chất lượng đảm bảo những tiêu chí kỹ thuật chứ không phải tương đương về mặt giá cả. Bên cạnh đó, tất cả chất liệu vật tư cũng như trang thiết bị nhà ở đều được kiểm tra, giám sát của Ban quản lý dự án và kiểm toán của Nhà Nước nên khách hàng yên tâm về chất lượng.
- Hệ thống thang máy đủ rộng đáp ứng nhu cầu của các cư dân và chắc chắn đáp ứng được số lượng người trong các căn hộ, vì vấn đề này phải được đảm bảo thì Dự án mới được các cơ quan chức năng có thẩm quyền phê duyệt.

**12. Chủ đầu tư phải cụ thể về các vật liệu xây dựng, và trong hợp đồng mua căn hộ cần phải cụ thể thương hiệu của các vật liệu xây dựng này?**

**Trả lời:**

- Trong bản Hợp đồng mua bán căn hộ giữa khách hàng với Công ty Hoàng Quân sẽ có phần phụ lục mô tả chủng loại vật tư cũng như cụ thể về thương hiệu của từng chủng loại.

**13. Các tiện ích dự án như đã giới thiệu có đảm bảo khi hoàn thiện cũng sẽ có không? Nếu các vật tư, trang thiết bị nhà ở không đúng như trong hợp đồng thì việc bồi thường là thế nào? Chủ đầu tư có đảm bảo được chất lượng của dự án khi bàn giao cho chúng tôi không?**

**Trả lời:**

- Khi hoàn thành dự án, Công ty Hoàng Quân đảm bảo sẽ thực hiện đầy đủ các tiện ích dự án đúng theo quy hoạch được phê duyệt vì nếu không thực hiện đúng theo quy hoạch thì dự án sẽ không được hoàn công và đưa vào sử dụng được.
- Tất cả chất liệu vật tư cũng như trang thiết bị nhà ở đều được kiểm tra, giám sát của Ban quản lý dự án, và kiểm toán của Nhà Nước nên khách hàng yên tâm về chất lượng như đã được Công ty cam kết trong Hợp đồng. Tất cả điều này gắn liền với uy tín thương hiệu Hoàng Quân.

**14. Quanh dự án đã có cư dân chưa? Đã có nhiều các tiện ích dịch vụ khác hay không? Dự án có khu tập thể dục thể thao, như sân bóng hay tennis không vì là anh, chị chúng tôi phải rèn luyện sức khỏe hằng ngày?**

**Trả lời:**

Hiện tại xung quanh Dự án đã có cư dân sinh sống và có các tiện ích dịch vụ như:

- Dự án nằm đối diện chợ đầu mối nông sản thực phẩm Hóc Môn, dân cư đông đúc nhộn nhịp và hạ tầng hoàn chỉnh.
- Sân tennis, bóng đá mini & công viên đã đi vào hoạt động
- Trong bán kính khu vực 2km – 5km có các trường tiểu học và trung học, Siêu thị, Bệnh viện, trung tâm hành chính huyện Hóc Môn.
- Cách Quốc lộ 22 chỉ 200m, tuyến đường huyết mạch nối trung tâm thành phố Hồ Chí Minh và Củ Chi, Mộc Bài – Tây Ninh.
- Đến ngã 4 An Suông chỉ mất khoảng 10 phút.
- Đi trung tâm TP.HCM chỉ mất 25 phút

Đặc biệt, Dự án còn có thêm các tiện ích nội khu dự án như: Khu Công viên cây xanh, khu vui chơi, lối đi bộ cho các cư dân trong dự án, khu thương mại dịch vụ.

**15. Tôi thấy mẫu nhà 3D, phòng ngủ có lót sàn gỗ, nhưng trong bảng vật tư, trang thiết bị dự án tôi lại không thấy?**

**Trả lời:** Mẫu nhà 3D để minh họa cho quý khách hàng có thể hình dung một cách khái quát về công năng sử dụng cũng như cách bố trí bên trong 1 căn hộ. Căn hộ bàn giao cho khách hàng sẽ gồm có: sàn nhà, trần nhà, tường, cửa, phòng vệ sinh, phòng tắm, hệ thống điện, tủ bếp, hệ thống cấp thoát nước và hệ thống thông tin liên lạc giải trí. Các trang thiết bị nội thất còn lại, tùy theo khả năng, sở thích của mình, khách hàng có thể mua sắm thêm để biến căn hộ thành một tổ ấm thực sự của riêng mình.

**16. Khi đã đặt mua căn hộ, chúng tôi có được phép thay đổi thiết kế căn hộ không?**

**Trả lời:** Theo thiết kế quy hoạch xây dựng dự án đã được các cơ quan chức năng có thẩm quyền phê duyệt thì thiết kế căn hộ sẽ không được thay đổi, khách hàng chỉ có thể thay đổi các trang thiết bị nội thất bên trong căn hộ.

**17. Nếu trong thời gian sử dụng, gặp rắc rối khi các vật tư xây dựng, hay hệ thống điện nước bị hư hỏng thì báo cho ai để được giải quyết?**

**Trả lời:** Đối với phần kiến trúc nội thất bên trong căn hộ, trong thời hạn bảo hành 12 tháng kể từ ngày bàn giao căn hộ thì Công ty Hoàng Quân có trách nhiệm bảo hành như đã nêu rõ trong Hợp đồng mua bán căn hộ. Sau thời gian đó nếu có gặp rắc rối khi các vật tư xây dựng, hay hệ thống điện nước bị hư hỏng thì khách hàng có thể báo cho Ban quản trị chung cư (do Hội nghị cư dân tại Chung cư bầu ra) để được hỗ trợ giải quyết.

**18. Khi vào ở chúng tôi phải đóng tất cả các loại phí gì? Nghe nói chung cư đóng phí cao lắm?**

**Trả lời:**

Khi vào ở khách hàng phải đóng các loại phí là:

- + Chi phí điện, nước phục vụ cho các khu vực sinh hoạt công cộng.
- + Chi phí cho doanh nghiệp vận hành nhà chung cư; điều khiển hoạt động của hệ thống trang thiết bị và nhân công thực hiện các dịch vụ cho nhà chung cư; các chi phí sử dụng năng lượng, nhiên liệu và các chi phí khác đảm bảo hoạt động các máy móc thiết bị thuộc phần sở hữu chung nhà chung cư.
- + Chi phí cho công tác bảo vệ chung cư.

Ngoài ra, khách hàng có thể đóng thêm các chi phí dịch vụ nhằm phục vụ cho nhu cầu riêng của khách hàng tại căn hộ như điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, internet, phí gửi xe gắn máy/ô tô... tùy theo nhu cầu thực tế của mình.

**19. Chúng tôi cần biết phương án quản lý dự án sau khi dự án đưa vào sử dụng?**

**Trả lời:** Theo Quy chế Quản lý và Sử dụng Nhà chung cư của Bộ Xây Dựng, trong thời gian không quá 12 tháng kể từ ngày đưa vào vận hành sử dụng thì Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để bầu ra Ban quản trị Chung cư và Ban quản trị này sẽ đảm trách vai trò quản lý sử dụng chung cư. Trong trường hợp chưa có Ban quản trị Chung cư thì Ban quản lý Dự án Hoàng Quân sẽ tạm thời quản lý và mức phí quản lý tạm thời vào thời điểm đó sẽ phù hợp với mức phí quản lý của các chung cư lân cận và không vượt giá trần theo khung quy định của UBND TP.HCM tại từng thời điểm.

**21. Hợp đồng mua bán căn hộ luôn là do chủ đầu tư soạn, vậy liệu chúng tôi có thể đặt ra các điều khoản và hợp đồng sẽ thay đổi theo được không?**

**Trả lời:** Hợp đồng mua bán căn hộ được soạn thảo dựa trên những nguyên tắc, chuẩn mực và thông lệ hiện hành. Vì vậy việc thay đổi (nếu có) sẽ không nhiều, không ảnh hưởng đến những nội dung chính yếu của Hợp đồng và phải được sự chấp thuận của Chủ đầu tư.

**22. Cán bộ nghỉ hưu chỉ còn 1, 2 năm (khi nghỉ hưu sắp tới) thì vay thế nào? Lãi suất có còn áp dụng như đang công tác không?**

**Trả lời:**

- Đây là dự án dành cho các đối tượng đang công tác tại khu vực phía Nam vì thế Cán bộ sắp nghỉ hưu (chỉ còn 1, 2 năm) vẫn được đăng ký mua.
- Lãi suất vẫn áp dụng ưu đãi như các đối tượng đang công tác khác trong đơn vị.

**23. Nếu cán bộ anh, chị không ở TP.HCM mà ở các tỉnh thành khác thì có được mua hay không?**

**Trả lời:** Nếu các cán bộ anh, chị không ở TP.HCM mà ở các tỉnh thành khác thuộc khu vực phía Nam thì vẫn được quyền đăng ký mua căn hộ Cheery 3 Apartment.

**24. Có một số anh, chị đã được ưu đãi mua nhà ở theo các chế độ đã có, vậy thì các anh, chị này có được tham gia mua nhà theo chương trình của Hoàng Quân nữa không?**

**Trả lời:** Theo quy định của Chính phủ thì các anh, chị đã được ưu đãi mua nhà ở theo các chế độ đã có, thì các anh, chị này sẽ không được hỗ trợ mua nhà đối với dự án này.

**25. Khi chúng tôi đã đăng ký mua rồi, nhưng sau đó lại bị chuyển công tác, vậy chúng tôi có được chuyển từ căn hộ Cheery 3 sang căn hộ khác thuộc các dự án của Hoàng Quân không?**

**Trả lời:** Việc chuyển nhượng sẽ được tự do theo đúng trình tự của pháp luật & quy định của chủ đầu tư sau khi anh chị hoàn thành nghĩa vụ của mình đồng thời có bên thứ 3 thuộc đối tượng giống như anh chị đồng ý mua và tiếp tục nghĩa vụ theo hợp đồng với chủ đầu tư.