

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG
DÀNH CHO SHOP TẠI TÒA PZ4 DỰ ÁN VINHOMES SMART CITY
 ----- Tháng 04/2026-----

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

1. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **20/04/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
2. **Đối tượng áp dụng:** Khách hàng đăng ký mua shop (“DTTM”) tại tòa PZ4 tại dự án Vinhomes Smart City.

II. VỀ GIÁ BÁN

1. Khách hàng mua DTTM theo giá gốc (*):

(*) Giá gốc (giá phương án tiến độ thường): là tổng hợp các chi phí cho quyền được sử dụng chung lô đất xây dựng DTTM (xác định theo ô quy hoạch đã được phê duyệt), chi phí xây dựng hạ tầng Dự Án, một phần chi phí xây dựng hạ tầng dịch vụ tiện ích, chi phí thương hiệu, chi phí xây dựng DTTM, marketing, chi phí bán hàng của Chủ đầu tư, phí đo đạc làm sổ đỏ... Giá gốc chưa gồm thuế GTGT và KPBT.

2. Khách hàng mua DTTM theo giá gốc với các lựa chọn thêm theo nhu cầu:

- a. Nếu khách hàng không vay ngân hàng và thanh toán sớm trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký HĐMB đúng hạn thì được hưởng ưu đãi như sau tại thời điểm ký HĐMB như sau:
 - **Chiết khấu 9%** vào Giá Gốc. Áp dụng cho các căn ký TLGD đầu tiên từ ngày **20/04/2026 đến hết ngày 20/07/2026** và ký HĐMB/HĐT đúng hạn.
 - **Chiết khấu 7,5%** vào Giá Gốc. Chương trình dự kiến áp dụng cho các căn ký TLGD đầu tiên sau ngày 20/07/2026 (tương tự như đã áp dụng trong các Chính sách trước ngày 20/04/2026).
- b. Nếu khách hàng không vay ngân hàng và thanh toán sớm hơn so với từng đợt tiến độ thì được hưởng chiết khấu thanh toán **11%/ năm** trên số tiền thanh toán và số ngày thanh toán trước hạn (ít nhất 07 ngày trước ngày đến hạn của từng đợt thanh toán) (áp dụng cho khách hàng thanh toán tròn đợt tiến độ), khoản tiền này sẽ được giảm trừ vào giá trị thanh toán, khách hàng ký thủ tục nhận chiết khấu sau khi nhận bàn giao theo quy định HĐMB. Khách hàng cá nhân chịu thuế TNCN cho khoản chiết khấu này.
- c. Nếu khách hàng lựa chọn tham gia **Chính sách hỗ trợ lãi suất** thì cần phải trả thêm so với Giá gốc tương ứng với khoản vay và thời gian hỗ trợ lãi suất quy định chi tiết tại mục “V. Chính sách hỗ trợ lãi suất”.

III. CHƯƠNG TRÌNH KHUYẾN MẠI

1. Chương trình tặng Phí dịch vụ

- a. **Thời gian áp dụng:** như quy định tại mục I.1.
- b. **Đối tượng áp dụng:** Tất cả khách hàng đăng ký mua Shop tại tòa PZ4, dự án Vinhomes Smart City và ký TTĐC/HĐMB.
- c. **Chương trình áp dụng:**
 - Khách hàng mua Shop được miễn phí dịch vụ 03 năm đầu tiên kể từ ngày bắt đầu phát sinh phí dịch vụ theo quy định của HĐMB. Mức phí các năm tiếp theo, khách hàng chi trả theo thông báo của Công ty quản lý tại từng thời điểm.
 - **Trường hợp Khách hàng không tham gia chương trình tặng Phí dịch vụ** (được xác định vào thời điểm ký HĐMB): KH sẽ được **chiết khấu 2,1tr/m2 thông thủy** và được giảm trừ vào Giá bán (chưa gồm VAT và KPBT) tại thời điểm ký HĐMB.

2. Chương trình “VinClub”

- a. **Thời gian áp dụng:** như quy định tại mục I.1.
- b. **Đối tượng áp dụng:** KH là thành viên của VinClub (có tài khoản VinClub đã được xác thực) ký mới TTĐC/HĐMB để mua các Sản phẩm Bất động sản tại tòa PZ4 tại dự án Vinhomes Smart City trong thời gian có hiệu lực của chương trình
- c. **Chương trình áp dụng:**

KH đủ điều kiện được áp dụng mức ưu đãi dưới đây để chiết khấu vào Giá trị BĐS và tích điểm VPoint vào hệ thống điểm của VinClub như sau:

Hạng thành viên	Mức ưu đãi áp dụng
Hạng Vàng – Gold	1 %
Hạng Bạch kim – Platinum	1,3 %
Hạng Kim Cương – Diamond	1,7 %

Để làm rõ:

- 50% Mức ưu đãi được chiết khấu vào Giá bán (chưa gồm VAT và KPBT) sau khi KH đã lựa chọn các Chính sách bán hàng (“CSBH”) hiện hành đang áp dụng cụ thể tại từng Dự án khi khách hàng ký HĐMB tùy theo loại hình bán cụ thể cho từng sản phẩm.
- 50% Mức ưu đãi được tích điểm VPoint áp dụng trên Giá bán cuối (gồm VAT, chưa gồm KPBT) quy định tại thời điểm khách hàng nhận bàn giao BĐS theo quy định.
- Việc tích điểm VinClub được thực hiện tại thời điểm KH nhận bàn giao theo quy định tại HĐMB và KH đã thanh toán đủ theo thông báo bàn giao. Mỗi một giao dịch chỉ được tích điểm vào 01 tài khoản VinClub của KH nhận bàn giao từ CĐT. Hạng thành viên để xác định mức ưu đãi tích điểm là hạng thành viên tương ứng với hạng thành viên đã được hưởng ưu đãi chiết khấu vào giá tại thời điểm ký HĐMB.
- KH ký tài liệu giao dịch đầu tiên (TTĐC/HĐMB) vào thời điểm CSBH nào có hiệu lực thì các tài liệu giao dịch tiếp theo sẽ áp dụng theo CSBH đó, không áp dụng CSBH được cập nhật - nếu có.

3. Chương Trình “Đặc Quyền Vị Trí Đỗ Xe”

a. **Đối tượng áp dụng:** như quy định tại mục I.1.

b. **Chương trình áp dụng:**

- Khách hàng được miễn phí đỗ xe cho 02 xe ô tô trong 02 năm đầu tiên kể từ ngày KH nhận bàn giao DTTM hoặc được xem là đã nhận bàn giao DTTM theo thỏa thuận tại HĐMB/HĐT tùy ngày nào đến trước (“Ngày bàn giao”). Mức phí các năm tiếp theo, khách hàng chi trả theo thông báo của Công ty quản lý tại từng thời điểm.
- Vị trí đỗ sẽ do Ban quản lý sắp xếp, đảm bảo thuận lợi nhất từng thời điểm.

IV. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN HỢP ĐỒNG MUA BÁN PHƯƠNG ÁN TIẾN ĐỘ THƯỜNG

Tiến độ	Tỷ lệ thanh toán
Lần 1: Ký Thỏa thuận đặt cọc “TTĐC” (Ngày “T”)	200.000.000 VNĐ/ căn
Lần 2: T+15 ngày, Ký HĐMB	15% Giá bán shop (gồm VAT) đã bao gồm cọc

Tiến độ	Tỷ lệ thanh toán
Lần 3: T+45 ngày	15% Giá bán shop (gồm VAT)
Lần 4: T+75 ngày	20% Giá bán Shop (gồm VAT)
Lần 5: T+105 ngày	25% Giá bán Shop (gồm VAT)
Lần 6: Ngày bàn giao (Dự kiến T+130 ngày)	25% Giá bán Shop (gồm VAT) + 100% KPBT (0.5% Giá bán Shop chưa gồm VAT)

Lưu ý:

- Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết thì KH được gia hạn thanh toán sang ngày làm việc đầu tiên ngay sau ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết.
- Tiến độ thanh toán trong các lần thanh toán tiếp theo (lần 2,3,4,5,6,7,8,9) nếu bị chờm tiến độ sẽ được gộp tỷ lệ thanh toán vào lần 2 tương ứng với tiến độ: trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký HĐMB đúng hạn.
- Trong trường hợp Khách hàng nhận bàn giao Shop sớm hơn thời gian bàn giao dự kiến, Khách hàng cần phải thanh toán đủ toàn bộ nghĩa vụ thanh toán còn lại (bao gồm cả các đợt chưa đến hạn) theo thông báo của Chủ đầu tư.

V. Chính sách Hỗ trợ lãi suất (HTLS) (*)

1. Chính sách

CHÍNH SÁCH	TỶ LỆ
Mức dư nợ vay	Lên tới 70% Giá bán Shop (gồm VAT)
Tỷ lệ Giá bán Nhà Ở được vay vốn HTLS	(i) Tối đa 70% giá bán DTTM (gồm thuế GTGT) và trả thêm so với Giá Gốc quy định bảng tăng giá tại mục “V.2.Tăng giá phương án hỗ trợ lãi suất”
Lãi suất và thời gian hỗ trợ vay vốn với LS 0% (“Thời Gian HTLS”)	Thời gian HTLS: LS 0% theo thời gian hỗ trợ vay vốn mà khách lựa chọn: 18 tháng/24 tháng/30 tháng/36 tháng/60 tháng (áp dụng có điều kiện) kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
Ân hạn nợ gốc (kể từ ngày giải ngân đầu tiên của ngân hàng)	Theo chính sách của các Ngân hàng tại từng thời điểm áp dụng
Phí trả nợ trước hạn trong thời gian HTLS	Miễn phí trả nợ trước hạn của khoản vay được HTLS trong thời gian HTLS (không bao gồm phí trả nợ trước hạn bổ sung theo thỏa thuận của KH với Ngân hàng). Sau thời gian hỗ trợ, phí trả nợ trước hạn theo quy định của Ngân hàng.

(*) Áp dụng đối với KH là Cá nhân (“KHCN”) đứng tên trong HĐMB. KH là Doanh nghiệp (“KHDN”) được Chủ đầu tư hỗ trợ lãi suất và phí Trả nợ trước hạn (“TNTH”) với mức tối đa bằng Lãi suất và Phí TNTH hỗ trợ cho KHCN (không bao gồm phí trả nợ trước hạn bổ sung theo thỏa thuận của KH với Ngân hàng). Phần lãi suất và Phí TNTH vượt mức hỗ trợ trên (nếu có) KHDN tự chi trả với Ngân hàng.

Lưu ý:

- Điều kiện, tỷ lệ vay vốn tối đa với từng trường hợp cụ thể tuân theo các điều kiện vay vốn của Ngân hàng chỉ định.
- Trong mọi trường hợp, Chủ đầu tư chỉ HTLS trong thời gian HTLS nêu trên đối với các Khách hàng đáp ứng đủ điều kiện vay vốn, hoàn thành đầy đủ các thủ tục theo quy định của Ngân hàng do Chủ đầu tư chỉ định.
- KH lựa chọn phương án vay không muộn hơn thời điểm ký TTĐC/HĐMB và **không được thay**

đổi phương án vay đã lựa chọn khi đã ký HĐMB (bao gồm cả trường hợp khách hàng không đáp ứng được điều kiện vay vốn của ngân hàng làm giảm tỷ lệ vay được ngân hàng PD).

- Trong trường hợp khách hàng không đáp ứng đủ điều kiện vay 70% (theo Phương án khách hàng đã chọn), thì Chủ đầu tư chỉ HTLS/đảm bảo lãi suất theo tỷ lệ được Ngân hàng phê duyệt theo các hồ sơ ký giữa các bên. Đồng thời khách hàng phải thanh toán bổ sung phần Vốn tự có trước khi giải ngân (chênh lệch tỷ lệ giải ngân thực tế so với quy định chính sách này).
- Trường hợp Khách hàng đã vay vốn ngân hàng và giải ngân theo CSBH, các khoản vốn tự có sẽ không được tính lãi thanh toán sớm.

2. Tăng giá phương án hỗ trợ lãi suất:

2.1. Chính sách Siêu Hỗ Trợ Lãi Suất:

- Áp dụng cho các căn ký TLGD đầu tiên từ ngày **20/04/2026 đến hết ngày 20/07/2026** và ký HĐMB/HĐT **đúng hạn**.
- Tỷ lệ tăng giá so với Giá Gốc như sau:

Khoản vay	Thời Gian HTLS/ Tỷ lệ tăng giá				
	18 Tháng	24 Tháng	30 Tháng	36 Tháng	60 Tháng
(i) Lựa chọn 1 (70%)	0%	4,5%	9%	14%	25%

2.2. Chính sách hỗ trợ lãi suất tiêu chuẩn

- Chương trình dự kiến áp dụng cho các căn ký TLGD đầu tiên **sau ngày 20/07/2026** (trương tự như đã áp dụng trong các Chính sách **trước ngày 20/04/2026**).
- Tỷ lệ tăng giá so với Giá Gốc như sau:

Khoản vay	Thời Gian HTLS/ Tỷ lệ tăng giá				
	18 Tháng	24 Tháng	30 Tháng	36 Tháng	60 Tháng
(i) Lựa chọn 1 (70%)	3,5%	8%	13,5%	19,5%	Dừng, không áp dụng

3. Tiến độ giải ngân:

TIẾN ĐỘ	Tỷ lệ thanh toán	
	Khách hàng	Ngân hàng giải ngân
Lần 1: Ký Thỏa thuận đặt cọc “TTĐC” (Ngày “T”)	200.000.000 đồng/căn	
Lần 2: T+15 ngày, Ký HĐMB	15% Giá bán Shop (gồm VAT) (bao gồm tiền TTĐC)	
Lần 3: T+29 ngày đối với VTC và trong vòng T+30 ngày đối với số tiền ngân hàng giải ngân	15% Giá bán Shop (gồm VAT)	70% Giá bán Shop (gồm VAT)
Lần 4: Ngày bàn giao (Dự kiến T+130 ngày)	100% KPBT (0.5% Giá bán Shop chưa gồm VAT)	

VI. CHÍNH SÁCH ĐẢM BẢO LÃI SUẤT CHO KHÁCH HÀNG LỰA CHỌN THAM GIA CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ LÃI SUẤT

1. Thời gian áp dụng: Từ ngày 20/04/2026 đến hết ngày 20/07/2026.

2. **Đối tượng áp dụng:** Chỉ áp dụng cho KH ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên trong thời gian có hiệu lực của chương trình và lựa chọn tham gia Chính sách Hỗ trợ lãi suất theo quy định tại mục V nêu trên cho các **thời gian HTLS là 18 tháng/24 tháng/30 tháng/36 tháng.**
3. **Chương trình áp dụng:**
 Đảm bảo mức lãi suất KH phải trả tối đa là **9%/năm trong vòng 24 tháng** từ ngày đầu tiên sau ngày hết hạn Thời Gian HTLS (quy định tại mục V nêu trên) mà KH lựa chọn. Theo đó:
- **Trường hợp 1:** Nếu Lãi suất thực tế của Ngân hàng cho vay thấp hơn hoặc bằng lãi suất đảm bảo thì KH chỉ trả theo lãi suất thực tế.
 - **Trường hợp 2:** Nếu Lãi suất thực tế của Ngân hàng cho vay cao hơn lãi suất đảm bảo thì KH chỉ trả theo lãi suất đảm bảo, CĐT chỉ trả phần vượt lãi suất đảm bảo trên dư nợ gốc trong hạn thực tế còn lại của KH (tối đa bằng giá trị khoản vay thực tế được giải ngân có hỗ trợ lãi suất và giảm dần vào từng thời điểm). Khoản hỗ trợ chấm dứt khi KH tắt toán khoản vay hoặc hết thời gian 24 tháng, tùy thời điểm nào đến trước.
 - Lưu ý: *Trong mọi trường hợp, CĐT chỉ đảm bảo lãi suất nêu trên đối với các trường hợp ký HĐMB đúng hạn theo quy định của CĐT, đồng thời Khách hàng đáp ứng đủ điều kiện vay vốn, hoàn thành đầy đủ các thủ tục theo quy định của Ngân hàng do CĐT chỉ định.*