

**BẢNG TỔNG HỢP CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP CỦA KHÁCH HÀNG VỀ DỰ ÁN
NOXH TRÀNG DUỆ**

I-NHÓM CÂU HỎI VỀ CHỦ ĐẦU TƯ

STT	Nội dung câu hỏi	Trả lời
1	Chủ đầu tư là ai?	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng Địa chỉ: Khu Công nghiệp Trảng Duệ, xã Lê Lợi và xã Quốc Tuấn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng
	Tên dự án	Dự án NOXH thuộc dự án Khu đô thị - dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ, xã Quốc Tuấn, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng
2	Ngoài dự án NOXH Trảng Duệ hiện nay Công ty có đầu tư xây dựng dự án nào khác nữa không?	Hiện nay CĐT đang xúc tiến triển khai dự án Khu 4,7 Ha TTHC mới thủy nguyên, KĐT Trảng cát, KĐT An Lão...
3	Uy tín của CĐT	1. Đã thực hiện rất nhiều dự án KCN trên cả nước. 2. Chất lượng công trình Được đối tác, nhà thầu, khách hàng đánh giá cao. 3. Vận hành và quản lý Vận hành và quản lý chuyên nghiệp, thân thiện, tổ chức nhiều sự kiện, hoạt động cộng đồng ý nghĩa, bổ ích khiến mọi cư dân đều cảm thấy hài lòng
4	Đối tác	Công ty thiết kế: Công ty thiết kế AHH Ngân hàng Tài trợ & Phát hành bảo lãnh: Vietinbank - Ngân hàng cho vay cá nhân: Vietinbank, NHCSXH, BIDV - Đơn vị phân phối: Tất cả các đơn vị PP đủ nguồn lực và tài chính trên khắp Việt Nam.

II- NHÓM CÂU HỎI VỀ THÔNG TIN DỰ ÁN

STT	Nội dung câu hỏi	Trả lời
1	Diện tích dự án Mật độ xây dựng	31.369 m ² 36,77%

2	Quy mô dự án	10 tòa cao 15 tầng Tổng diện tích sàn 175.223,05 tầng hầm : 20.060,59 m ² Mỗi tòa có 4 thang máy trong đó: 3 thang người + 1 thang hàng + 2 thang bộ
3	Tiện ích	Theo QH chi tiết 1/500
4	Hình thức sở hữu của căn hộ	Sở hữu lâu dài
5	Tình trạng pháp lý của dự án	Dự án đã đầy đủ pháp lý sau: - Hồ sơ mốc giới - Giấy phép Quy hoạch/ Chấp thuận đầu tư/ thẩm định thiết kế - Đánh giá tác động môi trường - Giấy phép xây dựng
6	Số lượng căn hộ	2538 căn hộ, của 10 tòa.
7	Diện tích các căn hộ? (thông thủy) Chiều cao sàn căn hộ là bao nhiêu?	26 – 55m ² (từ 1 – 2 PN) Tầng 1 là 3,9 m;từ tầng 2 là 3,1 m
8	Số lượng căn hộ mỗi sàn	Mỗi tòa có từ 16 đến 20căn/sàn
9	Giá bán căn hộ	CĐT đang trình SXD PD Từ 16.4 triệu/m ² (giá tính theo diện tích thông thủy, đã bao gồm VAT + nội thất cơ bản, nhưng chưa phí bảo trì)
10	Tiến độ xây dựng	Dự kiến tiến độ xây dựng: Giai đoạn 1 bao gồm 3 tòa CT1,5,6: Dự kiến thi công xong sàn tầng hầm vào tháng 9 cất nóc vào tháng 4/2024, bàn giao vào tháng 4/2025
11	Diện tích kinh doanh của 01 sàn chung cư	Tòa CT1 13.247,63m ² Tòa CT5 9.991,84m ² Tòa CT6 9.992,41 m ²

12	Chiều cao tòa nhà	51,90m
13	Diện tích sàn tầng 1 Chiều cao tầng 1	CT1: 1.296,9 m ² ; CT5: 1.031,76m ² ; CT5: 1.031,76m ² tầng 1 là 3,9m các tầng còn lại 3,1m
14	Tổng Diện tích tầng hầm Chiều cao tầng hầm	Tòa CT1: 2.310,9;Tòa CT5: 1.872,31 m ² Tòa CT6: 1.872,31 m ²
15	Tổng diện tích tầng nổi	CT1: 17.818,7 m ² ; CT5: 13.937,73; CT6: 13.937,73
16	Kích thước bể bơi	0 (m) (NẾU CÓ)
17	Số lượng thang máy	Mỗi tòa có 4 thang máy (1 thang hàng + 3 thang người)
18	Có mấy chỗ thu gom rác? Vị trí thu gom rác?	Ở mỗi tòa có 1 phòng thu gom rác tại mỗi tầng.
20	Có mấy thang thoát hiểm?	Mỗi tòa có 02.thang thoát hiểm
21	Diện tích hành lang rộng bao nhiêu?	1,8 m
22	Lối ra và vào của tầng hầm được bố trí như thế nào? 1 chiều hay 2 chiều?	02.chiều Có 01 lối hầm ra và 01 lối hầm vào
23	Phương án chống ngập của CĐT cho toàn dự án	● Hệ thống thoát nước trong khu cao ● Hệ thống thoát nước được phê duyệt của cơ quan qly nn
24	Bể nước dự phòng	Bể dự phòng thiết kế theo đúng tiêu chuẩn kỹ thuật đáp ứng nhu cầu dân cư trong tòa nhà,
25	Hệ thống phòng cháy chữa cháy	Được trang bị và đầu tư theo quy định của nhà nước
26	Đường nội bộ vòng quanh dự án	đường trục chính 50m ² , đường nội bộ 17m
29	Tầng kỹ thuật là tầng nào?	Tầng hầm đỗ xe và kết hợp là tầng KT
30		
31	Có thang máy từ các tầng hầm lên tầng 1 không?	Thang từ hầm lên tầng 10.

II. NHÓM CÂU HỎI VỀ CÁC ĐỐI TƯỢNG ĐƯỢC HƯỞNG CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI

STT	Nội dung câu hỏi	Trả lời
1	Có mấy đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội	Theo ND100 TT20 có 10 đối tượng được hưởng NOXH 1. Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng; (K1) 2. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn; (K2) 3. Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu; (K3) 4. Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị; (K4) 5. Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; (K5) 6. Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sỹ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, quân nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân; (K6) 7. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức; (K7) 8. Các đối tượng đã trả lại nhà công vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 81 của Luật này; (K8) 9. Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập; (K9) 10. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở. (K10)
2	Số lượng đối tượng được hỗ trợ thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội theo quy định luật pháp hiện hành	07 đối tượng được hỗ trợ thuê, thuê mua, mua NOXH theo quy định pháp luật hiện hành: K1,K4,K5,K6,K7,K9,K10
3	Có bao nhiêu hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về NOXH theo quy định tại Điều 50, Luật nhà ở 2014.	Theo Điều 50, Luật nhà ở 2014 có 04 hình thức
4	Đối tượng nào trong số các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ NOXH chỉ được quyền thuê NOXH	Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập.

5	Mỗi gia đình, cá nhân được hưởng chính sách NOXH về mua, thuê, thuê mua NOXH bao nhiêu lần.	Theo NĐ100 mỗi gia đình, cá nhân được hưởng chính sách mua NOXH 01 lần.
6	Điều kiện được mua/thuê/thuê mua Nhà ở xã hội như thế nào?	- Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua, thuê hoặc thuê mua NOXH, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống, học tập hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực; (trừ K9) - Phải có đăng ký thường trú tại tỉnh, Thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội, trường hợp không có đăng ký thường trú phải có đăng ký tạm trú từ một năm trở lên tại tỉnh, thành phố này; - Đối với các đối tượng thuộc K4,K5,K6,K7 thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; trường hợp là hộ nghèo, cận nghèo thì phải thuộc diện nghèo, cận nghèo theo quy định của Luật hiện hành. Đối với đối tượng K1, K8, K9 thì không yêu phải đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định tại điểm này; - Đối với trường hợp quy định tại K9 chỉ được quyền thuê NOXH; - Đối với trường hợp quy định tại K2, K3 thì phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại quyết định phê duyệt chương trình mục tiêu về nhà ở tương ứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. -Đối với trường hợp quy định tại K4 thì phải đáp ứng điều kiện về nhà ở, cư trú theo quy định sau: * Có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà bị hư hỏng đột nát; * Có đăng ký thường trú tại địa phương nơi có đất ở, nhà ở cần phải xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa.
7	Người mua nhà, thuê nhà, thuê mua NOXH có được phép thế chấp, chuyển nhượng dưới mọi hình thức.	Người mua nhà, thuê, thuê mua NOXH không được phép thế chấp, chuyển nhượng dưới mọi hình thức (trừ trường hợp thế chấp với ngân hàng để vay tiền mua căn hộ)
8	Bố tôi là thương binh nhưng không có hộ khẩu tại Hà Nội mà chỉ tạm trú vậy bố tôi có hưởng ưu	Không được hưởng ưu tiên mua được mua/thuê NOXH. Đối tượng thuộc K1 thì điều kiện cư trú phải có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội.

	tiền khi mua/thuê/thuê mua NOXH không?	
--	--	--

IV. NHÓM CÂU HỎI VỀ HỢP ĐỒNG

STT	Nội dung câu hỏi	Trả lời
1	Danh mục vật liệu hoàn thiện	Phụ lục của HĐMB
2	Theo danh mục vật liệu hoàn thiện đã có sẵn ống đồng, bảo ôn điều hòa chưa? Nếu chưa, sẽ rất khó khăn cho khách hàng khi nhận nhà về hoàn thiện và lắp thiết bị. Chủ đầu tư có phương án gì hỗ trợ không?	Phòng ngủ, phòng khách đều có lắp các ống thoát nước ngưng và ống đồng (Phụ lục HĐMB)
3	Nếu khách hàng có nhu cầu thay đổi thiết kế như đập tường... hoặc thay đổi vật liệu xây dựng, CĐT có hỗ trợ không? Khách hàng có được trừ tiền khi giảm trừ vật liệu không?	Chủ đầu tư chưa có phê duyệt về vấn đề này
4	Nếu khách hàng muốn lắp thêm đầu chờ truyền hình cáp tại các phòng ngủ, CĐT có hỗ trợ không?	Theo phụ lục HĐMB, CĐT sẽ lắp sẵn đầu chờ truyền hình cáp ở phòng khách
5	Tiến độ thanh toán	Theo tiến độ xây dựng, cụ thể tại phụ lục..... của hợp đồng
6	Thời gian cụ thể bàn giao nhà? Trong trường hợp chủ đầu tư chậm tiến độ thì tiền lãi suất và các điều khoản phạt được tính như thế nào? Khách hàng được bồi thường như thế nào?	Tháng Quý 1 2025 dự kiến bàn giao. Theo điều HĐMB, CĐT phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất.....% theo lãi suất tiền gửi có kỳ hạn... tháng tại thời điểm thanh toán của Ngân hàng Cụ thể là số tiền nộp chậm* số ngày nộp chậm/360 ngày.
7	Bao giờ thì CĐT làm giấy chứng nhận sở hữu cho cư dân	- Đối với Khoản k điều ... của HĐMB quy định: trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, CĐT làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
8	Giá bán căn hộ bao gồm những loại thuế nào?	Giá bán đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, VAT nhưng chưa gồm 2% phí bảo trì (phụ lục 03 HĐMB).

	Sau khi mua khách hàng có phải trả thêm khoản tiền nào nữa không?	Sau khi mua, khách hàng chỉ phải trả thêm các lệ phí hành chính, lệ phí trước bạ liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận và các khoản thuế, phí theo quy định của Nhà nước hiện hành khi khách hàng chuyển nhượng căn hộ cho người khác (.....).
9	Khi sử dụng các dịch vụ và tiện ích của dự án, cư dân có phải trả phí gì không?	Các tiện ích chung như sân vườn, khuôn viên cây xanh, khu vui chơi, đồi cỏ, đường dạo bộ, ghế nghỉ... cư dân được sử dụng miễn phí. Riêng cư dân phải trả phí theo quy định của đơn vị kinh doanh khai thác hoặc Ban Quản lý.
10	Tiện ích trong dự án không thấy có cam kết trong hợp đồng mà chỉ qua giới thiệu, do vậy nếu sau khi hoàn thiện dự án mà những tiện ích đó chủ đầu tư không thực hiện thì xử lý như thế nào?	Khi hoàn thành dự án, chủ đầu tư đảm bảo sẽ thực hiện đầy đủ các tiện ích dự án theo đúng quy hoạch được phê duyệt vì nếu không thực hiện theo đúng quy hoạch thì dự án sẽ không được hoàn công và đưa vào sử dụng được.
11	Hàng tháng chủ căn hộ phải đóng những khoản phí nào?	Hàng tháng chủ căn hộ phải đóng phí quản lý dự kiến 6.600 VNĐ/m2/tháng) cho Ban Quản lý (Điều Ngoài ra các chi phí điện, nước, viễn thông... của từng căn hộ, chủ hộ ký hợp đồng và thanh toán trực tiếp với đơn vị cung cấp.
12	Phí quản lý bao gồm những gì?	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.
13	Nếu trong thời gian sử dụng, gặp rắc rối khi về vật tư xây dựng, hay hệ thống điện nước bị hư hỏng thì báo cho ai để được giải quyết?	Đối với phần kiến trúc nội thất bên trong căn hộ, trong thời hạn bảo hành thì CĐT có trách nhiệm bảo hành như đã nêu rõ trong Hợp đồng mua bán căn hộ. Sau thời gian đó nếu gặp rắc rối khi các vật tư xây dựng, hay hệ thống điện nước bị hư hỏng thì khách hàng có thể báo cáo cho Ban quản lý tòa nhà. (Điều HĐMB)
16	Phương án quản lý sau khi dự án đưa vào sử dụng?	Theo quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư của bộ xây dựng, thời hạn bảo hành kết cấu tòa nhà là 36 tháng. 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 khách

		hàng chung cư lần đầu và 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 CĐT sẽ tạm quản lý và mức phí quản lý tạm thời vào thời điểm đó sẽ phù hợp với với các dự án xung quanh và không vượt trần theo khung quy định của UBND thành phố Hải Phòng tại từng thời điểm. Tham khảo Nội quy quản lý khu chung cư.
17	Hợp đồng mua căn hộ 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?	Hợp đồng hiện tại đã được đăng ký theo mẫu 06 mới của bộ xây dựng và được đăng ký ở cục quản lý cạnh tranh. Nên về những điều khoản quy định chính khách hàng sẽ không thay đổi được.
18	Phí gửi xe máy là bao nhiêu? Phí gửi ô tô là bao nhiêu?	Phí trông giữ ô tô & xe máy, xe đạp: theo qui định của Công ty quản lý tòa nhà và được tính trên cơ sở biểu giá trông giữ ô tô, xe máy & xe đạp do UBND TP ban hành tại thời điểm ban hành.
19	Khách hàng cần biết những tiện ích trong tòa nhà mà cư dân được sở hữu chung? Những tiện ích đó có được ghi chi tiết trong hợp đồng không?	Những tiện ích trong tòa nhà mà dân cư được sở hữu và sử dụng chung được ghi rõ trong hợp đồng mua bán căn hộ. (Điều Nội quy quản lý khu chung cư).
20	Tối đa khách hàng được bao nhiêu ngày nộp chậm thì không hủy Hợp đồng	Theo điều..., Tổng số ngày nộp chậm không quá 60 ngày.
21	Người nước ngoài có được mua căn hộ của Dự án Ever Green Trảng Duệ không?	Theo Luật nhà ở năm 2014, Người nước ngoài không được mua, vì là NOXH

IV NHÓM CÂU HỎI VỀ THI CÔNG CĂN HỘ

1	Nền gạch lát nhà xấu, lát thì mạch hở nhiều	Theo khuyến cáo của nhà sản xuất có khe mạch 3-5mm. Thực tế nhà thầu thi công đã điều chỉnh để phù hợp với tổng thể. Đối với 1 số lỗi lôm do lỗi thi công, nhà thầu sẽ chỉnh sửa đạt yêu cầu thẩm mỹ phù hợp với tiêu chí của công trình.
2	Ống hút mùi ngắn quá. Ống thoát ra ở Loogia vào đúng chỗ phơi quần áo, sau này ám mùi lên quần áo làm thế nào.	Hiện tại theo quy chuẩn về mặt mỹ quan, thì tất cả các ống hút mùi ở tất cả các căn hộ đều nằm vào mặt trong của tường Lô gia để tránh mất mỹ quan tòa nhà

3	Cửa Logia bị hẹp quá (..... cm) không mang được máy giặt ra ngoài. CĐT có phương án gì để sửa không	Kích thước máy giặt loại to (60*56,8) vẫn đưa được máy giặt ra ngoài ban công
---	---	--

V. NHÓM CÂU HỎI VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1	Bao nhiêu ngày làm sổ xong	Phụ thuộc Văn phòng đất đai dự kiến 60 ngày CĐT sẽ chuyển hồ sơ lên.
2	Phí lệ phí trước bạ tính như nào? Lệ phí cấp giấy chứng nhận?	Lệ phí trước bạ :0,5% giá trị Hợp đồng Phôi bìa VNĐ Khi văn phòng Đất đai ra thông báo nộp lệ phí trước bạ ghi rõ số tiền cần nộp và địa điểm nộp.
3	Hđmb đứng tên 1 người (Vợ hoặc chồng)	- Sổ bắt buộc có tên cả vợ và chồng, nếu đứng tên 1 người trừ trường hợp có 1 người từ chối đứng tên. (Có văn bản khước từ tài sản làm ở VP công chứng)
4	Người được ủy quyền nộp hồ sơ làm sổ có được không? Người được ủy quyền ký thanh lý Hợp đồng mua bán được không?	Được . Nếu trong văn bản ủy quyền có quy định
5	Đối với trường hợp chuyển nhượng	-Ngoài các giấy tờ theo quy định thì cần thêm: Tất cả các hóa đơn của người cũ, người mới, đủ các lần nộp tiền - Thông báo nộp thuế, biên lai nộp thuế - Văn bản chuyển nhượng
6	Trường hợp bị mất Hợp đồng mua bán gốc, CHỦ đầu tư có cấp lại bản sao không?	Khách hàng cần Giấy xác nhận mất Hợp đồng (do cơ quan Công an xác nhận); Đơn đề nghị gửi Chủ đầu tư yêu cầu cung cấp bản sao Hợp đồng; Chứng minh nhân dân (bản sao chứng thực); Sổ hộ khẩu (Bản sao chứng thực).