

TỔNG HỢP CÂU HỎI GREEN CENTER

CÂU HỎI	TRẢ LỜI
I. THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN CĐT VÀ ĐỐI TÁC	
1/ Tên dự án là gì ?	Làng sinh thái Golf Tây Sài Gòn - Green Center
2/Vị trí dự án ?	nằm trong tổ hợp thương mại dịch vụ thể thao giải trí lớn nhất & duy nhất Tây Sài Gòn West Lakes Golf & Villas. 145 ĐT822, Xã Tân Mỹ, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An
3/Chủ đầu tư ?	C.S.Q Invesment, cũng là chủ đầu tư của sân Golf West Lakes
4/ Đơn vị phát triển, tư vấn, tiếp thị độc quyền dự án ?	Công ty cổ phần dịch vụ BĐS Danh Khôi - DKRS
5/ Đơn vị thiết kế dự án ?	Công ty TNHH Liên Minh thiết kế Quốc Tế Finko - Finko Architects
6/ Đơn vị quản lý vận hành ?	dự kiến công ty VESCO
7/ Đơn vị xây dựng?	Công ty CP Xây dựng Central
II. THÔNG TIN QUY MÔ VÀ TIỆN ÍCH	
8/ Tổng diện tích khu đất	Tổng khu West Lakes: gần 200ha
9/ Quy mô dự án	Green Center: 8ha
10/ Cơ cấu từng loại sản phẩm trong toàn dự án	72 villas, 96 shophouse, 40 townhouse
11/ Mật độ xây dựng ? Mật độ cây xanh và giao thông ?	Mật độ xây dựng GC: 40% Mật độ cây xanh và giao thông: 60%
12/Dự án có những tiện ích gì ?	West Lakes: sân Golf 27 hố tiêu chuẩn Quốc Tế; 4ha tiện ích: hồ bơi chuẩn Olympic, nhà hàng, cafe, sân chơi trẻ em, khu chăm sóc sức khỏe sắc đẹp, trung tâm sự kiện - hội nghị, ... Green Center: Khu Thương mại, Công viên Nhiệt Đới, Công viên KID & PET, Vườn ươm ven sông, bến sông, hồ bơi, cafe, GYM, Sauna, lối dạo công viên, ...
III. THÔNG TIN VỀ THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG	
13/ Dự án có mấy lối vào chính ? Lộ giới chi tiết là bao nhiêu ?	1 lối vào (là lối vào sân Golf hiện tại)
14/Kiến trúc sản phẩm có những ưu việt gì ?	Nhà phố: 1 trệt 3 lầu Villas: 1 trệt 2 lầu Thiết kế theo phong cách hiện đại, có sân trước và sân sau lớn để tối ưu việc đón nắng và gió vào căn nhà. Tầng thượng rộng lớn là nơi ngắm cảnh và thư giãn thoải mái.
16/ Đường nội khu gồm những đường nào, lộ giới chi tiết là bao nhiêu ?	Đường Giáp TL 822: 13m N1: lộ giới bao gồm vỉa hè: 23m N1' : 12m A1 - A2 - A3 - A4 - A5: 12m D1: 14m
16/ Vỉa hè từ đường vào nhà là bao nhiêu	Vỉa hè từ 3m - 4,5m
17/ Có những mẫu nhà nào ? Chiều cao tối đa của từng mẫu nhà ? Lùi trước lùi sau của từng mẫu nhà là bao nhiêu ?	có 3 mẫu nhà: villas, shophouse, townhouse chiều cao tối đa: villas 10,8m - shophouse & townhouse 14,45m
18/ Độ cao của từng tầng trong căn nhà ? Độ dày sàn là bao nhiêu ? Độ dày tường là bao nhiêu ?	chiều cao từng tầng như sau: - Nhà liên kế: trệt = 4m, L1, L2 = 3,6m; L3 = 3,25m. Tổng chiều cao là 14,45m - Nhà Biệt thự: Trệt = 4m, L1,L2 = 3,4m. Tổng chiều cao là 10,8m. Độ dày sàn 12cm; Độ dày tường 10cm
19/ Cửa ra vào căn nhà rộng bao nhiêu ?	Nhà phố: ngang 2 x cao 2.6m Villas: ngang 1.6 x cao 2.6m
20/ Có tường rào sau 2 nhà không , nếu có thì cao bao nhiêu mét ?	không có
21/ CĐT thi công cọc móng theo phương pháp nào ? Độ sâu là bao nhiêu ?	Phương pháp ép cọc bê tông li tâm D300, sâu 32m
22/ Khách hàng muốn tự lắp thang máy có được hay không ?	Được, nhưng chiều cao không được vượt quá chiều cao của căn nhà

23/ Thiết kế có hầm để xe hay không ? Nếu không xe ô tô sẽ để ở đâu ?	Villas để ở sân Nhà phố để ở bãi đậu xe
24/ Hệ thống điện nước lắp đặt như thế nào ?	Nước máy tới ngay trước nhà Tủ điện tập trung trên vỉa hè
25/ Có lắp đặt camera an ninh quan sát không ? Lắp đặt ở vị trí nào ? Có mấy lớp an ninh ?	Camera
26/ Có cung cấp hệ thống PCCC cho căn nhà không ? Nếu có thì cung cấp vào thời điểm nào ? Bao gồm những thiết bị gì ?	Khách tự trang bị hệ thống PCCC cho căn nhà của mình
27/ Dự án có nằm trong khu vực ngập nước không ?	không có
28/ Dự án có rào bao quanh để đảm bảo an ninh không ?	có rào quanh dự án
29/ Bàn giao nhà có tường bên trong ngăn các phòng không ? Nếu có KH có được đập tường thông phòng hoặc điều chỉnh lại thiết kế không ? Thủ tục điều chỉnh như thế nào ?	Bàn giao nhà không có tường bên trong ngăn các phòng; bàn giao nhà thô
30/ Có được thay đổi bên ngoài như màu sơn, cổng, cửa sổ, cửa chính,..không? Thủ tục như thế	khách hàng không được thay đổi bên ngoài như màu sơn, cổng, cửa sổ, cửa chính, ...
31/ Nhà được bàn giao cho khách hàng như thế nào ? Chi tiết bàn giao mặt trong và mặt ngoài như thế nào ?	Nhà bàn giao thô và hoàn thiện mặt ngoài Tường gạch không tô, sàn bê tông, cầu thang bê tông cốt thép, hệ thống điện cung cấp ống luồn đến trước từng nhà Nước cung cấp hệ thống đầu nổi đến trước từng nhà (chi tiết bàn giao file đính kèm).
32/ Chi phí làm nội thất của nhà mẫu Villa và nhà mẫu Shophouse là bao nhiêu ?	bổ sung khi khai trương nhà mẫu
33/ Khách hàng muốn làm y hệt nhà mẫu có được không ?	khách hàng được làm y hệt nhà mẫu
34/ Diện tích từng phòng trong nhà là bao nhiêu ?	bên trong bàn giao trống, khách hàng tự ngăn phòng theo nhu cầu
35/ Diện tích Town Club	1.200m ²
36/ Kích thước hồ bơi	10 x 35m

IV. THÔNG TIN VỀ PHÁP LÝ DỰ ÁN

37/ Pháp lý dự án bao gồm những gì ?	1. Quyết định giao đất 2. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất 3. QĐ phê duyệt QHCT 1/500 4. GPXD 5. Văn bản nghiệm thu hạ tầng
38/ Ký hợp đồng với khách hàng ?	Hợp đồng nguyên tắc & Hợp Đồng Mua Bán
39/ Thời hạn sở hữu là bao lâu ?	Đối với người VN là lâu dài Đối với người nước ngoài thuê là 50 năm
40/ Khách hàng mua có được đăng ký sổ hộ khẩu/ KT3 không ? Có được đăng ký giấy phép kinh doanh tại địa chỉ BDS không ?	Khách hàng được đăng ký sổ hộ khẩu/ KT3 tại địa chỉ BDS (tự đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền). Đối với đăng ký giấy phép kinh doanh thì Khách hàng tự liên hệ cơ quan chức năng để xin phép.
41/ Dự án có ngân hàng cho vay không ? Ngân hàng nào ? Ngân hàng cho vay từ giai đoạn nào của BDS và tối đa bao nhiêu % ?	Ngân hàng BIDV
42/ Những phần nào của dự án thuộc quyền sở hữu của KH, phần nào sở hữu chung, phần nào riêng ? Diện tích sở hữu chung, riêng là bao nhiêu ?	- Phần sở hữu riêng của Khách hàng: Phần diện tích khuôn viên + Nhà ở thể hiện trên HĐ. - Phần sở hữu chung: Không có vì không phải như Nhà Chung cư. Đối với phần hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng trong Dự án thì Khách hàng được phép sử dụng nhưng sau này sẽ bàn giao lại cho Nhà nước nên không tính là Phần sở hữu chung của Khách hàng.
43/ Clubhouse và các tiện ích khác thuộc phần sở hữu của ai ?	Thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ Đầu tư. Khách hàng sẽ thanh toán các khoản chi phí trong việc quản lý, sử dụng, vận hành, duy tu, bảo dưỡng để đảm bảo cho các công trình, tiện ích này không bị xuống cấp và được vận hành tốt.
44/ Số nhà trên quyết định cấp sổ nhà có giống với số trên Văn bản thỏa thuận/ Hợp đồng không ?	Không. Số nhà sẽ được cấp theo Quyết định của Cơ quan nhà có tại thời điểm cấp sổ nhà.

V. LIÊN QUAN ĐẾN VẬN HÀNH DỰ ÁN

45/ Dự án có ban quản trị hay không ? Nếu không ai sẽ đứng ra có vai trò như BQL của dự án chung cư? Ai sẽ là người bầu họ lên và theo quy chế bầu cử thế nào ?	Khi số lượng dân cư sinh sống chưa đủ 50% thì Chủ đầu tư vận hành dự án. Khi số lượng dân cư đủ từ 50% trở lên sẽ tiến hành bầu ban Quản trị. Cư dân sẽ là người bầu Ban quản trị và quy chế theo quy định pháp luật và cư dân quyết định.
46/ Phí quản lí là bao nhiêu ? Phí quản lí cố định hay có sự thay đổi theo từng thời kỳ khác nhau ?	CĐT Miễn phí 1 năm quản lý đầu tiên, kể từ thời điểm CĐT thông báo bàn giao nhà. Từ những năm tiếp theo tùy tính hình thực tế sẽ ban hành biểu phí quản lý.
47/ CĐT có ràng buộc về thời gian hoàn thiện nội thất hay không ?	Dự kiến: thời gian bắt buộc hoàn thiện nội thất là 3 năm
48/ Khi đưa đơn vị nội thất vào thi công có cần làm thủ tục gì không ? Và thủ tục ra sao nếu có ?	Cần thông báo, đăng ký trước và tuân thủ quy định thi công của BQL khu dân cư.
49/ Khách hàng có được thay đổi cảnh quan xung quanh nhà hay không ? Nếu được thì cần những thủ tục gì ?	Khách hàng được thay đổi cảnh quan trong khuôn viên nhà của của khách và cần báo trước với BQL trước khi thi công; còn không được thay đổi khu vực bên ngoài nhà.
50/ Lịch trình vệ sinh của hồ bơi là bao lâu? Bao lâu sẽ thay nước? Có an toàn cho trẻ nhỏ hay không ?	Tần suất vệ sinh 2-3 lần/tuần tùy thuộc vào tần suất sử dụng, đảm bảo chất lượng nước hồ bơi luôn sạch và an toàn sức khỏe cho người sử dụng.
51/ Các hóa chất được đưa vào trong hồ bơi để lọc tạp khuẩn có được bộ y tế kiểm định hay không? Là hóa chất gì ?	Sử dụng hóa chất xử lý hồ bơi chuyên dụng là Clorine với tỷ lệ hợp lý an toàn cho người sử dụng.
52/ Khách hàng có được trồng cây trong công viên nhà hay không ? Có quy định các loại cây không ? CĐT có hỗ trợ chăm sóc giúp khách hàng không ?	Trong khuôn viên nhà: Khách hàng được trồng cây tự do, không quy định loại cây, và BQL không hỗ trợ chăm sóc bên trong
53/ Phương án camera quan sát 24/24 hay không ? Nếu có, ai sẽ chịu trách nhiệm giám sát camera trên ? Và khi xảy ra sự cố thì sẽ được xử lý như thế nào ?	Có camere an ninh quan sát 24/24 ở những chốt quan trọng, lối ra vào, ngã 4, điểm trọng yếu. BQL sẽ chịu trách nhiệm giám sát.
54/ Có nhân viên an ninh hỗ trợ không ? Khi khẩn cấp sẽ báo cho ai ?	Bảo vệ trực và tuần tra liên tục 24/24 (số lượng bảo vệ sẽ tùy tình hình thực tế tại khu phố tại mỗi thời điểm). Khẩn cấp báo cho đội trưởng bảo vệ và nhân viên Ban quản lý
55/ Chi phí, bảo dưỡng của clubhouse thuộc của ai ?	Nằm trong phí quản lý hàng tháng.
56/ Hệ thống xử lý nước thải như thế nào ? Thu gom rác thải như thế nào?	Hệ thống xử lý nước thải: đầu nổi ra hố ga nước thải trước nhà và từ hố ga sẽ đưa về trạm xử lý nước thải của dự án Vệ sinh, thu gom rác: Vệ sinh cho khu phố gồm quét và lau sảnh chính, các phòng tiện ích; vệ sinh khu hồ bơi; lau chùi các thiết bị, nội thất của các phòng tiện ích. Đơn vị dịch vụ sẽ đến từng căn thu gom rác và vận chuyển rác đi xử lý
57/ Đồng hồ điện và đồng hồ nước lắp đặt như thế nào ?	Đồng hồ điện lắp riêng cho từng căn vị trí ngay tủ phân phối. Đồng hồ nước lắp lắp riêng cho từng căn phía trước nhà
58/ Có dịch vụ xe đưa đón dịch vụ tại gia như dọn dẹp, giặt ủi,.. không ?	Thông báo sau
VI. THÔNG TIN LIÊN QUAN THỦ TỤC MUA BÁN VÀ THUẾ, PHÍ, LỆ PHÍ	
59/ Người nước ngoài được mua dự án hay không ? Pháp lý ký với chủ đầu tư ? Các chính sách có giống với người VN hay không ?	Người nước ngoài được sở hữu nhà ở theo hình thức Hợp đồng thuê với thời hạn 50 năm, trình tự pháp lý ký với chủ đầu tư được thực hiện: - Ký Hợp đồng nguyên tắc. - Ký Hợp đồng thuê.
60/ Việt kiều, tổ chức, cá nhân nước ngoài cần cung cấp hồ sơ giấy tờ gì khi mua ?	- Việt Kiều nếu không còn quốc tịch Việt Nam thì cung cấp Giấy xác nhận gốc Việt Nam - Cá nhân nước ngoài: Có hộ chiếu còn giá trị có đóng dấu kiểm chứng nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh Việt Nam. Không thuộc diện được quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao. - Tổ chức nước ngoài: Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động tại Việt Nam do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp còn hiệu lực tại thời điểm ký hợp đồng
61/ Cách thức thanh toán tiền của người nước ngoài khi mua nhà là gì ?	Người nước ngoài thanh toán bằng hình thức chuyển khoản
62/ Quy trình chuyển nhượng hợp đồng mua bán, các loại chi phí khách hàng phải đóng ?	Phí hành chính theo quy định Công ty; phí Công chứng, thuế TNCN, lệ phí trước bạ, các thuế phí khác (nếu có) theo quy định của pháp luật do cơ quan có thẩm quyền thu
63/ Thời gian dự kiến ký Hợp đồng mua bán/ Hợp đồng thuê ? Trong PTTT đang đề Dự kiến ký HĐ là từ Đợt 4 đến Đợt 7 (đối với PTTT 12 tháng) và từ Đợt 4 tới đợt 10 (đối với PTTT 18 tháng) là dự kiến ký HĐ gì?	Dự kiến Hợp Đồng Mua Bán
64/ Thời gian bảo hành phần sở hữu chung và sở hữu riêng là bao lâu ? Hết thời gian bảo hành sẽ	Bảo hành sở hữu riêng có thể hiện chi tiết trong hợp đồng

65/ Diện tích xây dựng cấp sổ được tính như thế nào ?	Theo quy định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận. CĐT không cam kết phần này.
66/ Nghiệm thu bàn giao nhà căn cứ trên diện tích nào ?	Diện tích nhà và đất tại thời điểm bàn giao thực tế
67/ Quy định về giới hạn diện tích tăng hay giảm khi bàn giao nhà ở ?	+/-1%
68/ Hai người là bạn cùng góp tiền mua Bất động sản, vậy hai người có được đứng tên trên HĐ mua bán hay không ? Việc cấp giấy chứng nhận sẽ được cấp như thế nào ?	- Hai người (bạn bè, không phải vợ chồng) được đứng tên trên HĐMB. - Việc cấp giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định của pháp luật, thường được cấp đồng sở hữu, mỗi người 01 GCN hoặc 01 GCN ghi tên chung 2 người và trao cho người đại diện.
69/ Nếu khách chậm thanh toán sẽ bị phạt lãi suất bao nhiêu ? Khi nào bị thanh lý ?	Theo HĐ
70/ Chủ đầu tư giao nhà trễ sẽ bị phạt lãi suất bao nhiêu ? Khi nào bị thanh lý ?	Theo HĐ
71/ Khách hàng thanh toán đợt mấy thì được chuyển nhượng? Phí chuyển nhượng là bao nhiêu?	Khách hàng thanh toán đợt 1 thì được chuyển nhượng Phí chuyển nhượng là 10 triệu/ sản phẩm
72/ Khách hàng thanh toán các đợt trước khi ký HĐMB là thanh toán có VAT hay không?	Không thanh toán VAT trước khi ký HĐMB
73/ Thời gian nhận nhà là dự kiến bao lâu kể từ khi ký kết HĐMB?	Dự kiến 12 tháng so với nhà đã xây, 18 tháng đối với nhà chưa xây kể từ ngày ký Hợp đồng nguyên tắc
74/ Thời gian hoàn công, ra sổ cho khách hàng dự kiến là bao lâu kể từ khi nhận nhà?	Thời gian lập hồ sơ để cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua dự kiến không quá 12 (mười hai) kể từ ngày Bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua
75/ Khách hàng không vay thanh toán đủ 95%, khách hàng vay thanh toán đủ 95% bằng vốn tự có + vốn giải ngân từ ngân hàng thì bao lâu nhận nhà? Đối với các căn nhà đã hoàn thiện	Theo PTTT nhận nhà sớm
VII. THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG	
76/ Các tuyến đường chính huyết mạch kết nối với dự án ?	Vị trí dự án có rất nhiều hướng di chuyển thuận lợi trên các trục đường huyết mạch: - Từ Thành phố HCM (Quận 12, Gò Vấp, Tân Bình) : Di chuyển Trường Chinh - QL 22 - Cây Trôm Mỹ Khánh- TL7- DT822 (Dự Án) - Từ Thành phố HCM (Quận 6, Bình Tân) : Di chuyển DT 10- QL N2- DT 822(Dự Án) - Từ Thành phố HCM (Quận 8, Quận 7) : Di chuyển Nguyễn Văn Linh- DT824 - QL N2- DT 822 (Dự Án)
77/ Khu công nghiệp lân cận dự án gồm những khu nào ?	- Khu Công Nghiệp Tây Bắc - Khu Công Nghiệp Tráng Bàng - Khu Công Nghiệp Đức Hoà
78/ Bệnh viện, trường học lân cận dự án ?	- Bệnh Viện Xuyên Á - Trường Sò Đo - Trường Bàu Công
79/ Tiềm năng phát triển dự án như thế nào ?	Tham khảo thông tin chia sẻ thị trường training
80/ Thông tin kinh tế Long An, khu vực Tây Bắc HCM ?	Tham khảo thông tin chia sẻ thị trường training
81/ CĐT có bán nhà mẫu không ?	Chưa giao bán