

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG
DỰ ÁN VINHOMES OCEAN PARK 2
--- Tháng 03.2026---

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

Thời gian áp dụng: Từ ngày **19/03/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.

Đối tượng áp dụng: Khách hàng (“KH”) mua/thuê Nhà ở thuộc tại Dự án Vinhomes Ocean Park 2 từ ngày **19/03/2026**.

CSBH và bảng giá: áp dụng tại thời điểm KH ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”)/Hợp Đồng Mua Bán (“HĐMB”)/Hợp Đồng Thuê (“HĐT”) (tùy trường hợp nào đến trước).

II. VỀ GIÁ BÁN

Tổng Giá Trị Nhà ở theo phương án thanh toán theo tiến độ thường (“Giá Gốc”): là tổng hợp các chi phí gồm đất, 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 nhà, Marketing, chi phí bán hàng của Chủ đầu tư, phí đo đạc làm sổ đỏ... Giá gốc chưa gồm thuế GTGT và KPBT.

1. Khách hàng mua nhà ở với các lựa chọn thêm theo nhu cầu:

- 1.1.** Nếu khách hàng không vay ngân hàng và thanh toán sớm hơn so với từng đợt tiến độ (ít nhất 07 ngày trước ngày đến hạn của từng đợt thanh toán) (áp dụng cho khách hàng thanh toán tròn đợt tiến độ) thì được hưởng chiết khấu thanh toán **11%/năm** trên số tiền và thời gian thanh toán sớm. Khoản tiền này sẽ được giảm trừ vào giá trị thanh toán của các lần thanh toán tiếp theo khi khách hàng lên ký thủ tục để nhận chiết khấu thanh toán sớm. Khách hàng cá nhân chịu thuế TNCN cho khoản chiết khấu này.
- 1.2.** Nếu khách hàng không vay ngân hàng và thanh toán sớm trong vòng 15 ngày kể từ thời điểm ký HĐMB/HĐT thì được chiết khấu **7,5%** vào tổng giá gốc.
- 1.3.** Nếu khách hàng lựa chọn tham gia chính sách hỗ trợ lãi suất thì cần phải trả thêm so với Tổng Giá Trị Nhà Ở tương ứng với khoản vay và thời gian hỗ trợ lãi suất quy định chi tiết tại mục II.3

2. Chương trình “VinClub”

- a. Thời gian áp dụng:** Từ ngày **19/03/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
- b. Đối tượng áp dụng:** KH là thành viên của VinClub ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên TTĐC/HĐMB/ HĐT
- c. Chương trình áp dụng:** KH đủ điều kiện được áp dụng mức ưu đãi dưới đây để chiết khấu vào giá bán/giá thuê Nhà ở (trước VAT và KPBT) và tích điểm VinClub vào hệ thống điểm của VinClub như sau:

Hạng thành viên	Mức ưu đãi áp dụng
Hạng Vàng - Gold	1,0%
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/ HĐT tùy theo loại hình bán cụ thể cho từng sản phẩm.
- 50% Mức ưu đãi được tích điểm VPoint áp dụng trên Giá bán (gồm VAT, chưa gồm KPBT) cuối quy định tại thời điểm khách hàng nhận bàn giao theo quy định.

- Việc tích điểm VinClub được thực hiện tại thời điểm KH nhận bàn giao theo quy định tại HĐMB/HĐT 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/HĐT.
- KH ký tài liệu giao dịch đầu tiên (TTĐC/HĐMB/ HĐT) 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 “Hỗ Trợ Lãi Suất”

CHÍNH SÁCH/ Policy	CHI TIẾT/ Details
Mức dư nợ vay	Lên tới 70% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Mức dư nợ được CĐT HTLS	Tối đa 70% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) tùy theo lựa chọn phương án hỗ trợ lãi suất của KH theo bảng dưới đây.
Lãi suất và thời gian hỗ trợ vay vốn	CĐT hỗ trợ lãi suất và Khách hàng chỉ trả 0% trong khoảng thời gian kể từ ngày giải ngân đầu tiên theo từng phương án quy định theo bảng dưới đây.
Thời gian ân hạn nợ gốc	Theo chính sách của ngân hàng.
Phí trả nợ trước hạn (“TNTH”)	Miễn phí TNTH của khoản vay được HTLS trong thời gian HTLS (không bao gồm phí TNTH bổ sung theo thỏa thuận của KH với Ngân hàng). Sau thời gian hỗ trợ, phí TNTH theo quy định của Ngân hàng

Các phương án hỗ trợ lãi suất:

Phương án	Mức dư nợ tối đa được HTLS	Thời gian HTLS	Tỷ lệ trả thêm so với giá gốc
Phương án 1	70%	18 tháng	3,5%
Phương án 2	70%	24 tháng	8,0%
Phương án 3	70%	30 tháng	13,5%
Phương án 4	70%	36 tháng	19,5%

Lưu ý:

- Chương trình HTLS áp dụng đối với KH là cá nhân (“KHCN”) đứng tên trong HĐMB. Khách hàng là doanh nghiệp (“KHDN”) được Chủ Đầu Tư hỗ trợ lãi suất và phí trả nợ trước hạn với mức tối đa bằng lãi suất và phí trả nợ trước hạn hỗ trợ cho KHCN (không bao gồm phí TNTH bổ sung theo thỏa thuận của KH với Ngân hàng). Phần lãi suất và phí trả nợ trước hạn vượt mức hỗ trợ trên (nếu có) KHDN tự chi trả với ngân hàng.
- KH lựa chọn phương án vay khi ký TTĐC và không được thay đổi phương án vay đã lựa chọn khi đã ký HĐCN (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).

4. Chính sách đảm bảo lãi suất cho khách hàng lựa chọn tham gia chính sách hỗ trợ lãi suất

4.1. Thời gian áp dụng: Từ ngày **19/03/2026** đến hết ngày **30/04/2026**.

4.2. Đối tượng áp dụng: Chỉ áp dụng cho KH lựa chọn tham gia Chính sách Hỗ trợ lãi suất theo quy định tại mục **II.3** nêu trên và ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên trong thời gian có hiệu lực của chương trình.

4.3. 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 **II.3** 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, NĐT thứ cấp chỉ đảm bảo lãi suất 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 CĐT chỉ định

5. Chương trình dành cho “Quỹ căn hoàn thiện cho thuê”

a. **Đối tượng áp dụng:** KH mua/thuê Nhà ở thuộc “Quỹ căn hoàn thiện cho thuê” và đáp ứng các điều kiện của chương trình như dưới đây.

b. **Chương trình áp dụng:**

❖ **Phương án 1: Chương trình Cam kết tiền thuê (“CKTT”) dành cho Quỹ căn hoàn thiện:**

- Mức ưu đãi được nhận:
 - KH được chiết khấu **5%** Giá bán trước VAT và KPBT tại thời điểm ký HĐMB
 - KH nhận khoản tiền thuê cam kết tương đương **6%/năm/Giá bán** (trước VAT và KPBT) theo tổng diện tích sàn xây dựng thực tế của nhà ở tại thời điểm bàn giao, kể từ khi nhận bàn giao đúng hạn và đồng thời bàn giao lại nhà ở cho CĐT và/hoặc công ty quản lý cho thuê do CĐT chỉ định vận hành trong vòng 36 tháng (“**Ngày Bắt Đầu Thuê**”). Sau thời gian cho thuê, KH sẽ nhận bàn giao lại theo hiện trạng. Khách hàng có Nghĩa vụ tự kê khai và nộp thuế theo quy định.
- **Thời gian trả khoản tiền thuê:** 36 tháng đầu kể từ Ngày Bắt Đầu Thuê
- **Thời gian thanh toán CKTT:** Định kỳ 3 tháng một lần, theo các kỳ thanh toán ngày 31/03; 30/06; 30/09 và ngày 31/12 hàng năm, kể từ ngày KH bàn giao lại nhà ở cho CĐT vận hành và được CĐT thanh toán cho KH trong vòng 30 ngày kể từ ngày kết thúc kỳ thanh toán.
- Trường hợp KH mua/thuê Nhà ở thuộc danh sách các căn đang cho thuê (danh sách đính kèm) được hưởng thêm chiết khấu **1,5%** trên giá bán/giá thuê (trước VAT và KPBT) tại thời điểm ký HĐMB/HĐT.

❖ **Phương án 2: Khách hàng không bàn giao lại nhà, không nhận CKTT**

- Khách hàng được hưởng mức ưu đãi **17%** giá bán Nhà ở trước VAT và KPBT.
- **Thời điểm nhận ưu đãi:**
 - KH **chiết khấu 13,4%** giảm trừ vào Giá bán chưa gồm VAT và KPBT sau khi KH đã lựa chọn các chương trình khác theo CSBH tại thời điểm ký HĐMB/HĐT.
 - KH nhận **ưu đãi 3,6%** tính trên Giá bán chưa gồm VAT và KPBT sau khi KH đã lựa chọn các chương trình khác theo CSBH tại thời điểm ký HĐMB/HĐT bằng hình thức hoàn trả bằng tiền sau khi KH về ở/ Kinh doanh trong vòng **02 tháng** kể từ khi nhận bàn giao đúng hạn. Giá trị ưu đãi đã bao gồm các loại thuế, phí theo quy định (nếu có). KH có trách nhiệm tự kê khai và nộp thuế cho khoản ưu đãi này.
- Cơ sở xác định KH về ở/kinh doanh: KH cung cấp đăng ký thường trú/tạm trú/ĐKKD.
- Trường hợp KH mua/thuê Nhà ở thuộc danh sách 131 căn cho thuê (danh sách đính kèm) và kế thừa Hợp Đồng Thuê hiện tại sẽ được hưởng thêm chiết khấu **1,5%** trên giá bán/giá thuê (trước VAT và KPBT) tại thời điểm ký HĐMB.

Lưu ý:

- Khách hàng lựa chọn tham gia chương trình ngay tại thời điểm ký HĐMB và cam kết thực

hiện theo đúng các điều khoản quy định tại Thỏa thuận tham gia chương trình. KH không được thay đổi phương án sau khi đã lựa chọn.

- Trong trường hợp Khách hàng không đáp ứng đủ các điều kiện trên, CĐT có quyền phạt khách hàng để thu hồi lại ưu đãi và các chi phí liên quan theo quy định trong Thỏa thuận tham gia chương trình.
- Đối với các căn nằm ngoài danh sách 131 căn trên và đang cho thuê, KH chỉ lựa chọn tham gia theo phương án bàn giao lại nhà nhận Cam kết tiền thuê hoặc nhận bàn giao nhà và kế thừa Hợp Đồng Thuê.

6. Chương trình “Quà tặng nội thất”

- Thời gian áp dụng:** Từ ngày 19/03/2026 cho đến khi có chính sách mới thay thế.
- Đối tượng áp dụng:** KH thuê/mua Nhà ở thuộc “**Quý căn hoàn thiện cho thuê**” tại Dự án Vinhomes Ocean Park 2.
- Chương trình áp dụng:** KH nhận gói “Quà Tặng Nội Thất” hưởng **chiết khấu 7%** giá bán Nhà ở trước VAT và KPBT tại thời điểm ký HĐMB/HĐT.

7. Chương trình “Về ở sớm – Nhận nhà sang đón Tết vàng”

- Thời gian áp dụng:** Từ ngày 19/03/2026 cho đến khi có chính sách mới thay thế.
- Đối tượng áp dụng:** KH mua Nhà ở tại Dự án Vinhomes Ocean Park 2 và **không thuộc** “**Quý căn hoàn thiện cho thuê**”.
- Chương trình áp dụng:**
 - KH được chiết khấu **12%** Giá bán trước VAT và KPBT tại thời điểm ký HĐMB
 - Điều kiện hưởng ưu đãi:
 - KH cam kết hoàn thiện các hạng mục bắt buộc theo tiêu chuẩn tối thiểu của CĐT/NĐT thứ cấp quy định trong vòng **12 tháng** kể từ ngày nhận bàn giao mặt bằng từ Ban Quản Lý (“**Ngày bàn giao mặt bằng**”)
 - KH cam kết về ở liên tục kể từ thời điểm hoàn thiện xong mục (i).
 - Ngày Bàn Giao Mặt Bằng: dự kiến trong vòng 15 ngày kể từ thời điểm đáp ứng được các điều kiện sau: (1) KH ký HĐMB và (2) thanh toán đúng hạn tối thiểu 30% Giá bán (gồm thuế GTGT)
 - Cơ sở xác định KH về ở: KH cung cấp đăng ký thường trú/tạm trú/ĐKKD.

Lưu ý:

- Ngày bàn giao mặt bằng chỉ là mốc bàn giao hiện trạng cho khách hàng nhận nhà để hoàn thiện về ở sớm, chưa phải mốc bàn giao quyền sở hữu pháp lý theo quy định HĐMB.
- Trong trường hợp Khách hàng không đáp ứng đủ các điều kiện trên, CĐT có quyền phạt khách hàng để thu hồi lại ưu đãi và các chi phí liên quan theo quy định trong Thỏa thuận tham gia chương trình.

8. Chương trình “Quà tặng sức khỏe”

- Thời gian áp dụng:** Từ ngày 19/03/2026 đến hết ngày 30/06/2026.
- Chương trình áp dụng:**
 - KH được tặng 01 gói “**Quà Tặng Sức Khỏe**” sau khi hoàn thành các thủ tục ký HĐMB/HĐT theo quy định, gồm:
 - 01 voucher VIP VINMEC trị giá 100 triệu/voucher được sử dụng tối đa cho 6 thành viên.
 - 01 gói Cash Voucher trị giá 100 triệu được sử dụng tại Bệnh Viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Ocean Park 2

Lưu ý:

- ✓ Trường hợp HĐMB/HĐT chấm dứt vì bất kỳ lý do gì, CĐT có quyền thu hồi bằng tiền toàn bộ các khoản ưu đãi mà KH đã được nhận.

- ✓ Voucher không được quy đổi thành tiền mặt hoặc giảm trừ vào giá bán/giá thuê Nhà ở.
- ✓ Nội dung và quy định sử dụng của từng gói quà tặng sẽ được căn cứ theo thông tin mà Vinmec ban hành.
- ✓ Trường hợp đến hạn nhận Voucher theo thông báo từ CĐT nhưng khách hàng không đến nhận thì được coi là KH từ bỏ chương trình này và không nhận voucher. Theo đó, CĐT có toàn quyền định đoạt với voucher này và KH không có bất kỳ quyền lợi gì liên quan tới voucher này.

III. TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán/hạn ký trùng vào ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết thì KH được gia hạn thanh toán/hạn ký sang ngày làm việc đầu tiên ngay sau ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết.

1. Tiền độ thanh toán bằng vốn tự có

Tiền độ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) (“Mốc T”)	300.000.000 VNĐ/căn
Lần 1: Ký HĐMB – T+15 ngày (Mốc D)	20% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) đã bao gồm cọc
Lần 2: D+15 ngày	20% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 3: D+60 ngày	20% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 4: D+90 ngày	15% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 5: Theo thông báo nhận bàn giao Nhà ở của CĐT, dự kiến T+130	25% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) + 100% Phí bảo trì

2. Tiền độ thanh toán theo vay vốn ngân hàng

Đợt thanh toán	Tỷ lệ thanh toán	
	KH thanh toán	Ngân hàng giải ngân
Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) (“Mốc T”)	300.000.000 VNĐ / Nhà ở	
Lần 1: Ngày ký HĐMB – T+15 ngày	20% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) bao gồm tiền TTĐC	
Lần 2: Trong 15 ngày kể từ ngày ký HĐMB	10% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)	70% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 3: Theo thông báo nhận bàn giao Nhà ở của CĐT, dự kiến T+130 ngày	100% KPBT	

Lưu ý:

- Trong mọi trường hợp, Chủ đầu tư chỉ HTLS/đảm bảo lãi suất 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.
- 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.

3. Tiến độ thanh toán Hợp Đồng Thuê

Tiến độ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) (“Mốc T”)	300.000.000 VNĐ/căn
Lần 1: Ký HĐT – T+15 ngày (Mốc D)	20% giá thuê Nhà ở (gồm thuế GTGT) đã bao gồm cọc
Lần 2: D+15 ngày	20% giá thuê Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 3: D+60 ngày	20% giá thuê Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 4: D+90 ngày	15% giá thuê Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 5: Theo thông báo nhận bàn giao Nhà ở của CĐT, dự kiến T+130 ngày	25% giá thuê Nhà ở (gồm thuế GTGT) + 100% Phí bảo trì