

01.3.2021

The 9 Stellars Project – Phase 1 – High Rise (CCIV)

Frequently Asked Questions

Những câu hỏi thường gặp

T. V. Huy

	Question Câu hỏi	Answer Trả lời
A	General Information / Thông tin chung	
1	Who is the Developer <i>Ai là nhà phát triển dự án?</i>	SonKim Land
2	What is the relationship between Ngan Thanh and SonKim Land for this project? <i>Mối quan hệ giữa Ngân Thành và SonKim Land đối với dự án này?</i>	Ngan Thanh is The Investor and SonKim Land is the Developer of The 9 Stellars Project. Ngan Thanh & SonKim Land signed letter of confirmation dated 15 Jan 2021 to confirm the Developer role of SonKimLand for this Project. <i>Ngân Thành là Chủ Đầu Tư và Son Kim là Nhà Phát Triển của dự án The 9 Stellars. Ngân Thành và Son Kim đã ký kết thư xác nhận hợp tác vào ngày 15/01/2021 để xác nhận về vai trò Nhà Phát Triển của Son Kim đối với Dự án này.</i>
3	What are the Developer's previous residential projects? <i>Các dự án trước đây của nhà phát triển dự án là gì?</i>	(i) Gateway in Thao Dien District 2 (ii) The Nassim in Thao Dien District 2 (iii) Serenity Sky Villas in Dien Bien Phu Street, District 3 (iv) The Galleria Residence, Metropole, Thu Thiem, District 2 (v) The Crest Residence, Metropole, Thu Thiem, District 2 (vi) The Opera Residence, Metropole, Thu Thiem, District 2
4	Is the Developer a local or a foreign entity? <i>Nhà phát triển này là công ty trong nước hay nước ngoài?</i>	The Developer is a local entity <i>Nhà phát triển trong nước.</i>
5	What are the legal documents and approvals obtained for the project? <i>Các giấy tờ đã được phê duyệt của dự án?</i>	Land allocation approval <i>Phê duyệt bàn giao đất</i> 1/500 Masterplan approval <i>Phê duyệt tổng mặt bằng 1/500</i>

		<p>Project Investment approval <i>Phê duyệt đầu tư dự án</i></p> <p>Environmental Impact Assessment (EIA) approval. <i>Phê duyệt Đánh giá tác động môi trường (ĐTM).</i></p> <p>Land Use fee paid <i>Đã đóng tiền sử dụng đất.</i></p>
B	Project information / Thông tin về dự án	
1	What is the project address? <i>Địa chỉ của dự án ở đâu?</i>	Hoang Huu Nam Road, Long Binh Ward, District 9, HCMC <i>Đường Hoàng Hữu Nam, Phường Long Bình, Quận 9, TP HCM</i>
2	What is the show unit address? <i>Địa chỉ của nhà mẫu ở đâu?</i>	It is located at No 39, Nguyen Thi Minh Khai, District 1, HCMC <i>Địa điểm 39 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1, Tp.HCM.</i>
3	What is the project website? <i>Địa chỉ trang web của Dự án?</i>	TBC
4	Who are the designers and where are they from? <i>Tên công ty thiết kế và họ đến từ nước nào?</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Architecture design by NQH Architects, Vietnam - Landscape Architect design by Landscoupltor Studio, Thailand and Vietnam - Civil and Strucrtrual Design by ICIC, Vietnam - Mechanical & Electrical Design by ICIC, Vietnam - Project Interior Design by ADA Architects, France and Vietnam
5	What is the main design inspiration of the project? <i>Cảm hứng thiết kế kiến trúc của dự án bắt nguồn từ đâu?</i>	<p><u>Architectural design inspiration</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - High rise: The curve shape is to take the advantage of view from most unit to large cultural park and the lush lake, especially 3-bedroom unit and 2-bedroom unit; hence add-in value for customer. The podium have well-designed green system to give green space and natural ventilation to building's resident. Language of design inspires from streamline modern style giving movement-feeling, yet keeping modern elegant to the building. These two buildings with impressive form would make it look like a Gateway to project.

Cảm hứng thiết kế kiến trúc :

- *Khối cao tầng: Chúng tôi thiết kế hình khối cong nhằm tận dụng tối đa góc nhìn từ căn hộ ra bên ngoài, đặc biệt ưu tiên những căn 3 và 2 phòng ngủ, tạo giá trị cộng thêm cho chủ nhà. Khối đế chúng tôi tận dụng diện tích để đưa không gian xanh và thông thoáng tự nhiên nhằm tạo một hệ sinh thái xanh, sạch cho cư dân sống trong công trình. Đường nét thiết kế chúng tôi lấy ý tưởng từ phong cách Streamline tạo sự mạnh mẽ nhưng vẫn giữ được nét hiện đại sang trọng cho khối công trình. Hai khối tháp với hình khối cong mạnh mẽ dự kiến sẽ tạo hiệu ứng công vào cho toàn bộ dự án.*

Landscape design inspiration

- *For High-rise Building: We got the inspiration from the Organic Shape of Architecture, but we try to find more meanings and more ideas for that Organic Shape. We want the Resident will feel the movement of landscape as the movement of the nature landscape. When Resident go to our Building, they can feel they come back to the Nature.*

Cảm hứng thiết kế cảnh quan

- *Đối với khu cao tầng: Chúng tôi lấy cảm hứng từ đường nét thiết kế tự nhiên của Kiến trúc, nhưng chúng tôi cố gắng tìm thêm ý nghĩa và ý tưởng cho những đường nét thiết kế tự nhiên đó. Chúng tôi muốn cư dân khi đến với tòa nhà sẽ cảm nhận được sự chuyển động của thiết kế cảnh quan như là sự chuyển động của cảnh quan tự nhiên. Khi đó họ sẽ có cảm giác như được trở về với thiên nhiên.*

6	What is the land area? <i>Tổng diện tích đất là bao nhiêu?</i>	CC IV: 4,203.8 m ²
7	How far is the site to the lake bank? <i>Khoảng cách từ dự án đến bờ sông là bao nhiêu?</i>	CC IV: 54.5 m
8	Who will be the Main contractor? <i>Ai sẽ là nhà thầu chính?</i>	Will be a reputable local or foreign contractor. <i>Sẽ chọn một nhà thầu trong nước hoặc nước ngoài có uy tín.</i>
9	Who will be the foundation contractor? <i>Ai sẽ là nhà thầu móng?</i>	Will be a reputable local or foreign contractor. <i>Sẽ chọn một nhà thầu trong nước hoặc nước ngoài có uy tín.</i>
10	Who is the Property management company?	Will be a professional property management company of international repute <i>Sẽ chọn một công ty quản lý bất động sản chuyên nghiệp uy tín trong nước hoặc nước ngoài.</i>

	<i>Dự án sẽ được quản lý và vận hành bởi đơn vị nào?</i>	
11	What is the expected construction timeline? <i>Các mốc thời gian xây dựng dự kiến?</i>	Ground breaking: Aug 2021 <i>Động thổ: Khoảng tháng 8 năm 2021</i> Foundation completion Estimated : April 2022 <i>Hoàn phần móng: Tháng 4/2022</i> *The exact schedule will be confirmed in the SPA <i>Lịch trình cụ thể sẽ được xác nhận trong SPA</i>
12	What is the expected handover time? <i>Thời gian nhận nhà dự kiến</i>	Nov 2023
13	Does the development have any construction/ property insurance? <i>Chủ đầu tư có bảo hiểm xây dựng / bất động sản nào không?</i>	Insurance will be procured by the Developer according to the Vietnam Law <i>Bảo hiểm sẽ được chủ đầu tư mua theo Luật Việt Nam</i>
14	Guarantee bank <i>Ngân hàng bảo lãnh</i>	TBC
C	Design information / Thông tin về thiết kế	
1	How many building are there? <i>Có bao nhiêu tòa nhà?</i> How many floors are there for each building? <i>Mỗi tòa nhà có bao nhiêu tầng?</i>	1 building, 21 floors / building <i>1 tòa nhà, 21 tầng / tòa nhà</i>
2	How many units are there? <i>Có bao nhiêu căn hộ?</i>	216 units <i>216 căn hộ</i>
3	How many unit types are there?	1BR: 51 m ² - 66 m ²

	Area range? <i>Có bao nhiêu loại căn hộ? Phạm vi diện tích</i>	2BR: 70 m ² - 79 m ² 3BR: 95 m ² - 98 m ² PH: 132 - 171 m ²
4	How many basement parking level? <i>Có bao nhiêu hầm để xe?</i>	02 basements <i>02 tầng hầm</i>
5	How many motorbike and car lots are provided? <i>Có bao nhiêu chỗ đậu xe cho xe hơi và xe máy được cung cấp?</i>	Provision will be in compliance with Authority's Regulation <i>Việc cung cấp sẽ tuân thủ các tiêu chuẩn của cơ quan chức năng</i>
6	What is the apartment floor-to-floor height? <i>Độ cao từ sàn đến sàn là bao nhiêu?</i>	Typical Floor Level 5-20: 3.35m <i>Các tầng điển hình 5-20 3.35m</i>
7	What is the clear ceiling height? <i>Độ cao của hoàn thiện trần là bao nhiêu?</i>	For typical floors: ; Depending upon the owner design <i>Cho các tầng điển hình . Tùy thuộc vào thiết kế của chủ nhà</i> Main Living / Bedroom spaces: approx. 2.7-2.8m <i>Phòng khách / Phòng ngủ khoảng 2.7-2.8m</i> Kitchen/Bathroom: approx. 2.4-2.5m <i>Bếp / Phòng tắm khoảng 2.4-2.5m</i>
8	How thick are the perimeter walls and are they bricks or concrete? <i>Độ dày của tường biên là bao nhiêu và bằng gạch hay là bê tông?</i>	210mm (double brick) / 250 - 350 mm (Shear wall) <i>210mm (tường gạch 2 lớp) / 250 - 350 mm (Vách kết cấu)</i>
9	How thick are unit internal walls? <i>Độ dày của tường bên trong là bao nhiêu?</i>	110 mm

10	How thick are windowpanes and balcony glass wall? <i>Kính cửa sổ và kính ban công dày bao nhiêu?</i>	Subject to specialist design <i>Theo thiết kế của chuyên gia</i>
11	How are balcony, loggia designed to prevent accidents of falling objects? <i>Ban công, hành lang được thiết kế như thế nào để chống đồ vật rơi?</i>	The design follows Vietnamese standard of safety regulations. <i>Thiết kế theo tiêu chuẩn an toàn Việt Nam.</i>
	Can homeowner redesign balcony/loggia or make it higher? <i>Chủ nhà có được làm thêm hàng rào hay lan can cao hơn cho ban công không?</i>	No <i>Không</i>
	Width of balcony? <i>Chiều sâu của ban công</i>	Subject to specialist design <i>Theo thiết kế của chuyên gia</i>
12	What will be handed over with the unit itself? <i>Danh sách vật liệu bàn giao của căn hộ?</i>	As stated in the attached specifications. Please refer to the Specifications. <i>Như đã nêu trong thông số kỹ thuật đính kèm. Vui lòng tham khảo Thông số kỹ thuật.</i>
13	What is the width of corridors in residential floors? <i>Chiều rộng của hành lang trong các tầng dân cư là gì?</i>	The design follows Vietnamese standard of safety regulations. <i>Thiết kế theo tiêu chuẩn an toàn Việt Nam.</i>
14	How wide are the internal residential roads? <i>Đường nội khu dự án rộng bao nhiêu mét?</i>	3.5 m
15	How many drop off entrances are available? <i>Có bao nhiêu lối vào?</i> Where is the development ingress / egress? <i>Lối ra/vào chung nằm ở đâu?</i>	02 covered drop-offs <i>02 sảnh đón trả có mái che</i>
16	What will be handover lighting system?	For the public lighting system included: Basement, technical room, corridor, lift, lobby, will be provided completely.

	<p>Hệ thống đèn/ánh sáng được trang bị khi bàn giao như thế nào?</p>	<p>For each apartment units in High rise building: the lighting system will be handover with the bare finishing, that mean will be provided conduit & connection box recessed wall. The lamps, switch & cabling will be installed later by the owners.</p> <p>Với hệ thống chiếu sáng công cộng bao gồm: chiếu sáng tầng hầm, phòng kỹ thuật, hành lang, thang máy, sảnh, ... sẽ được cung cấp hệ thống chiếu sáng hoàn chỉnh.</p> <p>Với mỗi căn hộ trong khối cao tầng: hệ thống chiếu sáng sẽ được bàn giao với hoàn thiện thô, nghĩa là chỉ cung cấp hệ thống ống và hộp nối đi âm tường. Các bộ đèn chiếu sáng, công tắc và dây cáp sẽ được lắp đặt sau này bởi chủ nhà.</p>
17	<p>Describe air-conditioning system within units?</p> <p>Chi tiết hệ thống điều hòa trong từng căn hộ?</p>	<p>For each apartment units in High rise building: the AC system will be handover with the bare finishing, that mean will be provided space for installation later by the owners.</p> <p>Với mỗi căn hộ trong khối cao tầng: hệ thống điều hòa không khí sẽ được bàn giao với hoàn thiện thô, nghĩa là chỉ cung cấp không gian để lắp đặt sau này bởi chủ nhà.</p>
18	<p>Where are the aircon condenser units located?</p> <p>Hệ thống dàn nóng của máy lạnh được đặt ở đâu?</p>	<p>For each apartment units in High rise building: the condenser units(CDU) will be located at the technical areas (or yard) next to the balcony.</p> <p>Với mỗi căn hộ trong khối cao tầng: dàn nóng sẽ được đặt ở khu vực kỹ thuật (hoặc sân) bên cạnh ban công.</p>
19	<p>What is the hot water system provided for the units?</p> <p>Hệ thống cung cấp nước nóng cho từng căn hộ là gì?</p>	<p>For each apartment units in High rise building: the hot water system will be designed for each Toilet. The design hot water is indirect type with the storage tank is located & hidetd on false ceiling of toilet.</p> <p>Với mỗi căn hộ trong khối cao tầng: hệ thống nước nóng sẽ được thiết kế cho mỗi nhà vệ sinh. Thiết kế nước nóng là loại gián tiếp với bồn chứa được đặt và giấu trên trần giàn nhà vệ sinh.</p>
20	<p>Will internet line & cable TV available in all units?</p> <p>Đường truyền Internet và truyền hình cáp sẽ có sẵn trong tất cả các căn hộ?</p>	<p>Each apartment units will be designed the tivi & internet system with connection box, tivi outlet, internet outlet. The handover of the apartment units is a bare finishing, that mean will be provided conduit & connection box recessed wall. The tivi outlet, internet outlet & cabling will be installed later by the owners.</p> <p>The Service Provider (VNPT, Viettel, SCTV...) will provide & install cable connect to each connection box of apartment units when the owner contract to them.</p> <p>Mỗi căn hộ sẽ được thiết kế hệ thống truyền hình và mạng dữ liệu với hộp nối, ổ cắm tivi, mạng. Bàn giao của căn hộ là hoàn thiện thô, nghĩa là chỉ cung cấp hệ thống ống và hộp nối đi âm tường. Các ổ cắm tivi, mạng và dây cáp sẽ được lắp đặt sau này bởi chủ nhà.</p>

		Các nhà cung cấp dịch vụ (VNPT, Viettel, SCTV...) sẽ cung cấp và kết nối cáp đến mỗi hộp nối của căn hộ khi chủ nhà hợp đồng với họ
21	Will bathrooms be provided with mechanical ventilation? <i>Phòng tắm có được cung cấp thông gió cơ khí không?</i>	Furnished Bathroom without windows will be provided with exhaust (MV) fans <i>Phòng tắm không có cửa sổ được cung cấp với hệ thống thông gió cơ khí</i>
22	How is the security system? <i>Hệ thống bảo vệ hoạt động như thế nào?</i>	The security is provided that include: + CCTV will be provided for main entrance, cabin of lifts, lift lobby and carparking. + Video Doorphone system will be provided for all apartment units. + Access control system will be provided for the lifts. <i>Hệ thống an ninh được cung cấp bao gồm:</i> + <i>Hệ thống camera giám sát(CCTV) sẽ được cung cấp cho khu vực lối vào sảnh chính, cabin thang máy, sảnh thang máy và bãi xe.</i> + <i>Hệ thống gọi cửa hình ảnh sẽ được cung cấp cho tất cả các căn hộ của khối cao tầng.</i> + <i>Hệ thống kiểm soát ra/vào sẽ được cung cấp cho hệ thống thang máy.</i>
23	What is the ventilation system for lobbies and corridors? <i>Hệ thống thông gió cho tiền sảnh và hành lang là gì?</i>	The corridors and lobbies will be providing an exhaust smoke extract system in the case of fire, and natural ventilation in the normal operation. <i>Hành lang và sảnh sẽ được cung cấp hệ thống hút khói cơ khí trong trường hợp cháy, và thông gió tự nhiên trong điều kiện vận hành bình thường.</i>
24	Where is the sewage treatment plant located? <i>Khu xử lý nước thải nằm ở đâu?</i>	The sewage treatment plant (STP) isn't installed inside the High-rise Building. All the sewage water will be collected to a central STP located on the master plan of project. <i>Trung tâm xử lý nước thải không được lắp đặt bên trong các khối cao tầng. Tất cả nước thải sẽ được thu gom về một STP trung tâm nằm trong quy hoạch tổng thể của dự án.</i>
25	Is there any spare water tanks for back up reason? <i>Có hay không bể nước dự phòng?</i>	The High rise building will be provided a cold water tanks for Domestic located in Basement and Roof. Cold water tank in Basement is storage with volume for 01 peak day demand. And roof water tank is storage with volume for 25% peak day demand. The tank is divide to 2 compartments for easy backup & maintenance without interruption water supply. <i>Khối nhà cao tầng được cung cấp một bể nước phục vụ cho sinh hoạt đặt trong tầng hầm và tầng mái. Bể nước tầng hầm lưu trữ khối tích cho 01 ngày nhu cầu sử dụng. Và bể nước mái lưu trữ 25%</i>

		<i>khối tích cho 01 ngày nhu cầu sử dụng. Các bể này đều được chia làm 02 khoang để thuận tiện cho việc dự phòng và bảo trì mà không làm gián đoạn việc cung cấp nước.</i>
26	How is the refuge management system arrangement? <i>Hệ thống quản lý chất thải như thế nào?</i>	Not applicable <i>Không áp dụng</i>
27	Is there fire detection system? How are they designed? <i>Có hệ thống báo cháy không? Chúng được thiết kế như thế nào?</i>	The whole Project protected under Fire Detection system. Unit: Heat detector at Kitchen and Smoke Detector for all other rooms; except wet areas. Common corridor / car park / Function rooms / communal areas: protected under smoke detectors. Technical rooms under Smoke/Heat detector or both, depend on usage of the room. <i>Cả tòa nhà được bảo vệ bằng hệ thống cảnh báo cháy</i> <i>Căn hộ : đầu báo nhiệt tại bếp và đầu báo khói cho tất cả các phòng , ngoại trừ khu vực ướt.</i> <i>Hành lang chung / nhà xe / các phòng chức năng / các phòng sinh hoạt cộng đồng : được bảo vệ bằng các đầu báo khói</i> <i>Các phòng kỹ thuật có đầu báo khói / báo nhiệt hoặc cả 2 tùy chức năng phòng</i>
28	Are there fire-extinguishers, hosereel, sprinklers and fire alarms in public areas? <i>Có bình chữa cháy, cuộn dây dẫn, vòi phun nước và báo cháy ở khu vực công cộng không?</i>	Yes. The fire-extinguishers, hosereel, sprinklers and fire alarms are provided for public areas. All those equipments will be installed to comply with requirements of Viet Nam Codes and standard. <i>Có. Hệ thống bình chữa cháy, cuộn dây dẫn, vòi phun nước và báo cháy được cung cấp cho các khu vực công cộng. Tất cả thiết bị này sẽ được lắp đặt tuân thủ theo yêu cầu của quy chuẩn và tiêu chuẩn Việt Nam.</i>
29	Are there water pump systems for fire-fighting purpose? <i>Có hệ thống bom nước cho mục đích chữa cháy không?</i>	Yes. The fire water tank and fire pump room is provided in basement. The fire fighting system are installed to comply with requirements of Viet Nam Codes and standard. <i>Có. Bể nước chữa cháy và phòng bom chữa cháy được cung cấp trong tầng hầm. Hệ thống chữa cháy được lắp đặt tuân thủ theo yêu cầu của quy chuẩn và tiêu chuẩn Việt Nam.</i>
30	Is there water hydrants system? <i>Có hệ thống vòi chữa cháy không?</i>	Currently, Fire pump & Fire water tank is designed to ensure operation requirements of sprinkler & indoor hose reel system of building. The Hydrants system (outdoor) is belong to the approval of Master Plan for overall project. A Master Plan consultant will design & provide the hydrants system to comply with Viet Nam code and also protect for overall of outdoor building.

		<p><i>Hiện tại hệ thống bơm và bể nước chữa cháy được thiết kế để đảm bảo cho sự hoạt động của hệ sprinkler và cuộn vòi trong nhà.</i></p> <p><i>Hệ thống trụ chữa cháy (ngoài nhà) thì sẽ theo phê duyệt tổng thể của dự án. Đơn vị tư vấn tổng thể sẽ thiết kế và cung cấp hệ thống trụ chữa cháy tuân thủ qui định của Việt Nam và cũng sẽ bảo vệ được tổng thể bên ngoài tòa nhà.</i></p>
31	<p>Are there fire proof doors in emergency exit areas? How many emergency staircases?</p> <p><i>Có cửa chống cháy trong khu vực thoát hiểm khẩn cấp không? Có bao nhiêu cầu thang thoát hiểm khẩn cấp?</i></p>	<p>Yes, there are 2 emergency staircases</p> <p><i>Có, có 2 thang thoát hiểm</i></p>
32	<p>Are Emergency exit doors fire proof? For how long?</p> <p><i>Cửa thoát hiểm khẩn cấp có chống cháy không? Chống cháy trong thời gian bao lâu?</i></p>	<p>Yes, Emergency exit doors fire proof follow Authority requirement</p> <p><i>Cửa thoát hiểm khẩn cấp có chống cháy theo quy định của cơ quan chức năng</i></p>
33	<p>How many elevators in building?</p> <p><i>Có bao nhiêu thang máy trong tòa nhà?</i></p>	<p>Each High-rise building will be provided 03 passenger lifts & 01 services lift/fire lift. The number of lift is provided to comply with Viet Nam code and related standards.</p> <p><i>Tòa nhà cao tầng cung cấp 03 thang máy chở khách và 01 thang máy chở hàng/chữa cháy. Số lượng thang máy được cung cấp tuân thủ yêu cầu của qui chuẩn Việt Nam và các tiêu chuẩn liên quan.</i></p>
34	<p>What is the elevator speed and capacity?</p> <p><i>Tốc độ và công suất của thang máy là bao nhiêu?</i></p>	<p>Passenger lift with capacity is 1000kg, 3.0m/s speed. Services lift/Fire lift with capacity is 1000kg, 2.5m/s speed.</p> <p><i>Tải trọng thang máy chở khách 1000kg, tốc độ 3.0m/s Tải trọng thang máy chở hàng/thang máy chữa cháy 1000kg, tốc độ 2.5m/s</i></p>
35	<p>What is the foundation system?</p> <p><i>Hệ thống móng cọc như thế nào?</i></p>	<p>Apartment building/ <i>Khối chung cư cao tầng:</i> Foundation system is bored pile and reinforced pile cap <i>Móng cọc khoan nhồi – đài cọc bê tông cốt thép</i></p>
36	<p>Is the building designed for earthquake? How strong are they?</p> <p><i>Toà nhà có được thiết kế chống động đất không? Sức chịu đựng ra sao?</i></p>	<p>Apartment building/ <i>Khối chung cư cao tầng:</i> The building is designed for earthquake. Seismic resistance is designed at level 7 of MSK- 64 scale, ground acceleration peak is 0.0757 (Annex I – TCVN 9386-2012) <i>Toà nhà được thiết kế chống động đất cấp 7 theo thang đo MSK-64, định giá tốc nền 0.0757 (theo phụ lục I – TCVN 9386 – 2012)</i></p>

D	FACILITIES & SERVICES/ TIỆN ÍCH VÀ DỊCH VỤ	
1	What services are provided? <i>Các dịch vụ được cung cấp là gì?</i>	24/7 security <i>Bảo vệ 24/7</i> Property and facility management <i>Quản lý tòa nhà và tiện ích</i>
2	What are the facilities? <i>Các tiện ích được cung cấp là gì?</i>	<p><u>Ground Floor:</u></p> <p>Retail Corridor <i>Lối đi khu thương mại</i></p> <p>Outdoor Coffee <i>Cà phê ngoài trời</i></p> <p>Drop-off <i>Khu vực đón trả khách</i></p> <p>Gym <i>Phòng thể dục</i></p> <p>Community area <i>Khu cộng đồng</i></p> <p><u>4th Floor:</u></p> <p>Private Garden <i>Vườn</i></p> <p>Swimming pool <i>Hồ bơi</i></p> <p>Kid pool <i>Hồ trẻ em</i></p> <p>Jacuzzi</p>

		<p><i>Hồ mát xa</i> Sauna</p> <p><i>Phòng xông hơi</i> Pool Decking</p> <p><i>Sàn tắm nắng hồ bơi</i> Outdoor Shower</p> <p><i>Tắm ngoài trời</i> Changing room</p> <p><i>Phòng thay đồ</i> Yoga</p> <p>Kids play room <i>Phòng chơi trẻ em</i></p> <p><u>Rooftop</u> Private Garden</p> <p><i>Vườn</i></p>
3	How deep, wide, and long are pools? <i>Chiều sâu, chiều rộng và chiều dài của hồ bơi là bao nhiêu?</i>	Deep: 1.2m – Wide: maximum 7m – Long: 25m <i>Chiều sâu: 1.2m – Chiều rộng: Tối đa 7m – Chiều dài: 25m</i>
4	Will there be any fees if visitors would like to use internal facilities? <i>Có mất phí không khi du khách muốn sử dụng các tiện ích nội bộ?</i>	Use of internal facilities is mainly for residents only. Fee if any is subject to decision of Building Manager and/or Resident Management Committee of buildings. <i>Các tiện ích chỉ được sử dụng dành riêng cho các cư dân. Một số khoản phí có thể được tính theo quyết định của Ban quản lý và / hoặc Ban quản trị tòa nhà.</i>
5	Cost of water/ electricity? <i>Chi phí nước điện là bao nhiêu?</i>	Electricity and water supply are billed by the suppliers. Cost to be borne by the residents/users. <i>Điện và nước được cấp bởi các nhà cung cấp. Chi phí do người dân/ người dùng chi trả.</i>
6	Cost of management fee?	TBC

	<i>Chi phí quản lý là bao nhiêu?</i>	
	Car/mortobike parking lot rental <i>Phí thuê chỗ đỗ xe ô tô và xe máy</i>	TBC
E	LEGAL – CONTRACT / PHÁP LÝ VÀ HỢP ĐỒNG	
1	Could client buy unit with bare shell condition? <i>Khách hàng có thể mua căn hộ theo dạng thô không?</i>	Yes, units at L21 are provided as bare shell. <i>Có, các căn hộ ở tầng 21 sẽ được giao thô</i>
2	Could client combine 2 units next to each other? <i>Khách hàng có thể kết hợp 2 căn hộ gần nhau không?</i>	Before hand over: No <i>Trước khi bàn giao: Không</i> After hand over: Provided no demolition of structural walls and to be approved by the Building Manager and/or Resident Management Committee <i>Sau khi bàn giao: Không được phá hủy các bức tường kết cấu và phải được phê duyệt bởi Ban quản lý và/hoặc Ban quản trị tòa nhà</i>
3	Could owner redesign the layout of unit? <i>Chủ nhà có thể thiết kế lại mặt bằng của căn hộ không?</i>	- Before hand over: No <i>Trước khi bàn giao nhà: Không</i> - After hand over: Buyer must have approval from Building Manager and/or Resident Management Committee. If yes, all construction process must follow building regulation from Building Manager and/or Resident Management Committee <i>Sau khi bàn giao nhà: Người mua phải có sự chấp thuận của Ban quản lý và Ban quản trị tòa nhà. Nếu có, tất cả quy trình xây dựng phải tuân theo quy định xây dựng từ bởi Ban quản lý và/hoặc Ban quản trị tòa nhà.</i>
4	Could client require to change the material and finished equipment inside apartment? <i>Khách hàng có thể yêu cầu thay đổi nguyên vật liệu và thiết bị đã hoàn thành trong căn hộ không?</i>	No. / Không
5	It is possible to take out some of furnishing material from unit? And could clients have discount? 	It is possible if works are not done already and subject to approval of Developer. <i>Có thể, nếu việc thi công chưa được thực hiện và việc thay đổi được chủ đầu tư chấp thuận.</i>

	<p><i>Khách hàng có thể không lấy một vài thiết bị nội thất trong căn hộ không? Và khách hàng có được chiết khấu không?</i></p>	<p>No discount shall be applicable <i>Không được áp dụng chiết khấu.</i></p>
6	<p>Will the apartment I buy be "freehold" or "50 years ownership"?</p> <p><i>Căn hộ tôi mua được sở hữu vĩnh viễn hay 50 năm?</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - The tenure for Vietnamese buyers is indefinite term. A foreigner who married with Vietnamese citizen will be entitled to the same tenure. Both husband and wife need to be the named buyers in the SPA. <i>Người Việt Nam sở hữu lâu dài, người nước ngoài kết hôn với người Việt Nam sẽ được quyền lợi tương tự. Cả chồng và vợ đều phải đứng tên trong hợp đồng mua bán.</i> - A foreigner and a Vietnamese partner who are not married will be entitled only to 50 years as the law does not provide for such a situation. The Developer will classify the SPA under the foreign quota <i>Người nước ngoài và người Việt Nam chưa kết hôn chỉ được sở hữu 50 năm vì luật chưa quy định cho những trường hợp này. Chủ đầu tư sẽ phân loại hợp đồng mua bán theo hạn mức nước ngoài.</i> - The tenure for foreigner buyers is 50 years from the date of issue of ownership certificate (with an option for renewal). Foreign corporate buyer can only enjoy a term no longer than their valid term of Investment certificate) <i>Người mua là người nước ngoài chỉ sở hữu 50 năm kể từ ngày bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu (với lựa chọn gia hạn). Khách mua là một tổ chức/công ty nước ngoài chỉ có thể sở hữu theo thời hạn của giấy phép đầu tư.</i> - There is no private ownership of land in Vietnam but only ownership for assets attached to land with common rights to use the land of the development <i>Không có quyền sở hữu đất cá nhân ở Việt Nam chỉ có quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng phần đất chung của dự án đó.</i>
7	<p>What are the procedure for foreigner to own a unit?</p> <p><i>Quy trình mua nhà của người nước ngoài như thế nào?</i></p> <p>Can they lease or sale the property after?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Under the new law (effective 1st July 2015), foreigners who are legally allowed to enter Vietnam have the right to purchase and own a unit. <i>Dựa trên luật mới (có hiệu lực ngày 1 tháng 7 năm 2015), người nước ngoài được nhập cảnh hợp pháp vào Việt Nam có quyền mua và sở hữu căn hộ.</i>

	<p><i>Họ có thể cho thuê hay bán sau đó không?</i> Can they transfer the profits resulted from reselling and leasing activities back to their home country?</p> <p><i>Có thể chuyển lợi nhuận từ việc bán lại căn hộ và tiền cho thuê căn hộ về lại nước của họ hay không?</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Foreigners are allowed to lease, mortgage, sell and donate their properties. After property sale, they can expatriate fund outside the country provided they have settled relevant taxes. Records for the source of fund must be submitted to the relevant Authority. <i>Cá nhân người nước ngoài được phép cho thuê, thế chấp, bán và tặng tài sản của họ. Sau khi bán tài sản, họ có thể chuyển lợi nhuận về nước với điều kiện họ đã giải quyết các khoản thuế liên quan. Giấy tờ chứng minh nguồn gốc số tiền phải được nộp cho Cơ quan có liên quan.</i> - Foreign corporate owners can only use their properties for self-occupation, staff accommodation and are not allowed to lease out their property unless the corporate owner is a real estate company <i>Các chủ sở hữu là công ty nước ngoài chỉ có thể sử dụng tài sản của họ để ở, làm chỗ ở cho các nhân viên, và không được cho thuê tài sản của họ trừ khi họ là một công ty kinh doanh bất động sản.</i>
8	<p>After signing SPA, can the client transfer SPA to third party?</p> <p><i>Sau khi ký Hợp đồng mua bán, khách hàng có thể chuyển nhượng Hợp đồng mua bán cho bên thứ ba không?</i></p>	<p>Yes. It is allowed and Developer will not charge any fee, but seller and buyer must follow Vietnamese regulations and show required receipt of paying tax -at 2% on transaction value no matter it is profitable or loss (in the case of individual buyers) and corporate income tax (in the case of corporate buyers).</p> <p><i>Có, được phép và chủ đầu tư sẽ không tính bất kỳ khoản phí nào. Nhưng người bán và người mua phải tuân theo quy định của Việt Nam. Phải trình ra phiếu thu, biên nhận đóng thuế 2% giá trị giao dịch không cần biết lãi hay lỗ (trong trường hợp là người mua cá nhân) và phí thu nhập doanh nghiệp (đối với trường hợp người mua là tổ chức)</i></p>
9	<p>Will foreigner be entitled for apartment ownership in Vietnam?</p> <p><i>Người nước ngoài có quyền sở hữu căn hộ ở Việt Nam không?</i></p>	<p>Under the new law (effective 1st July 2015), foreigners who are legally allowed to enter Vietnam have the right to purchase and own apartment units. All foreigners must have the entry stamp on their passport.</p> <p><i>Foreigners without entry stamp on their passport will not be entitled to have apartment ownership.</i></p> <p><i>Dựa vào luật mới (được áp dụng ngày 1/7/2015), người nước ngoài được nhập cảnh hợp pháp vào Việt Nam có quyền mua và sở hữu căn hộ. Tất cả người nước ngoài phải có dấu nhập cảnh trên hộ chiếu. Người nước ngoài không có dấu nhập cảnh sẽ không được quyền sở hữu căn hộ.</i></p>
10	Will it be able for foreigner to resell their unit or rent out?	Both are permissible. <i>Cả hai đều được phép.</i>

	<p><i>Người nước ngoài có thể bán lại và cho thuê không?</i></p>	
11	<p>After 50 years, what would happen to foreigner ownership?</p> <p><i>Sau 50 năm chuyện gì sẽ xảy ra đối với người sở hữu là người nước ngoài?</i></p>	<p>After the first 50 years' ownership, the foreigner has an option for renewal without additional charges. The current law does not provide for the second renewal.</p> <p><i>Sau 50 năm đầu tiên có quyền gia hạn thêm mà không trả bất kỳ khoản phí nào. Luật pháp hiện tại không có quy định đối với việc gia hạn này.</i></p>
12	<p>Can a foreigner open a bank account in Vietnamese Banks?</p> <p><i>Người nước ngoài có thể mở tài khoản tại Ngân hàng Việt nam không?</i></p>	<p>Foreigner is allowed to open USD and VND accounts in local banks.</p> <p>Any telegraphic transfer for the purchase may be from the foreigner's offshore account or from the foreigner's local account. Transfer in USD currency will be converted into VND by the seller's bank at the bank's applicable exchange rate.</p> <p><i>Người nước ngoài có thể mở tài khoản tiền USD và tiền VND tại ngân hàng địa phương. Bất kỳ chuyển khoản trực tuyến nào cho việc mua có thể là từ tài khoản nước ngoài hoặc từ tài khoản địa phương của người đó. Chuyển bằng tiền USD sẽ được chuyển đổi thành VND bởi ngân hàng bên bán theo tỷ giá áp dụng của ngân hàng.</i></p>
13	<p>How to transfer fund from bank account in Vietnam to Foreigner's overseas bank accounts?</p> <p><i>Làm thế nào để chuyển tiền từ tài khoản ngân hàng tại Việt Nam sang tài khoản ngân hàng khách hàng nước ngoài ở nước ngoài?</i></p>	<p>Foreigner must prove the legal source of the fund and tax clearance evidence before transferring.</p> <p><i>Người nước ngoài phải chứng minh nguồn tiền hợp pháp và việc đóng thuế trước khi chuyển tiền.</i></p>
14	<p>How a Bank support foreigners to monitor the bank transfer transactions?</p> <p><i>Ngân hàng hỗ trợ người nước ngoài như thế nào để theo dõi giao dịch chuyển khoản?</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - For a local transaction, the bank will support foreigner to do a telegraphic transfer and cash withdrawal based on the written request forms. <i>Cho các giao dịch trong nước, ngân hàng sẽ hỗ trợ người nước ngoài thực hiện chuyển tiền trực tuyến và rút tiền mặt dựa trên các mẫu yêu cầu bằng văn bản.</i> - For a remittance overseas, foreigner must prove the legality of source of fund. <i>Để chuyển tiền ra nước ngoài, người nước ngoài phải chứng minh tính hợp pháp của nguồn tiền.</i>
15	<p>How to bring cash into Vietnam?</p> <p><i>Làm thế nào để mang tiền mặt vào Việt Nam?</i></p>	<p>Foreigner can bring money in and out VN with the condition that:</p> <p><i>Người nước ngoài có thể mang tiền mặt vào và ra khỏi Việt Nam với điều kiện:</i></p> <p>+ Less than or equal to USD 5,000, no declaration to the local custom is required.</p>

		<p>Nhỏ hơn hoặc bằng 5.000 USD, không yêu cầu phải khai báo hải quan Việt Nam.</p> <p>+ More than USD 5,000, foreigner must declare the money at the Customs in airport</p> <p><i>Hơn 5.000 USD, người nước ngoài phải khai báo tại Hải quan sân bay.</i></p>
16	<p>What is currency of transaction in Vietnam? <i>Loại tiền tệ giao dịch tại Việt Nam là gì?</i></p>	<p>For a local transaction (i.e., sale and purchase of apartment), VND must be used. Transfer in USD currency will be converted into VND by the seller's bank at the bank's applicable exchange rate.</p> <p><i>Đối với giao dịch trong nước cho việc mua bán, phải sử dụng tiền VND. Chuyển bằng tiền USD sẽ được chuyển đổi thành tiền VND bởi ngân hàng bên bán theo tỷ giá áp dụng của ngân hàng.</i></p>
17	<p>What is the limitation of Fund transfer into Vietnam? <i>Hạn mức số tiền được chuyển vào Việt Nam là bao nhiêu?</i></p>	<p>The limitation depends on the type and purpose of the transaction. No limitation is apparent under the law for purchase of property.</p> <p><i>Hạn mức phụ thuộc vào loại và mục đích của giao dịch. Luật không có hạn mức nào rõ ràng cho việc mua bất động sản.</i></p>
18	<p>What kinds of fee are applicable for fund transfer? <i>Các loại phí nào được áp dụng khi chuyển khoản?</i></p>	<p>Buyers need to check with their own banks.</p> <p><i>Người mua cần kiểm tra với ngân hàng của họ.</i></p>
19	<p>What is VAT tax that a Foreigner will pay when buying a condominium in Vietnam? <i>Thuế VAT người nước ngoài sẽ phải thanh toán khi mua căn hộ tại Việt Nam là bao nhiêu?</i></p>	<p>The current tax rate is 10% on the selling price which is determined excluding land use fee and maintenance fee.</p> <p><i>Mức thuế VAT hiện tại là 10% trên giá bán không bao gồm tiền sử dụng đất và phí bảo trì.</i></p>
20	<p>What is Personal Income Tax applicable to property transfer of a Foreigner/Vietnamese? <i>Thuế thu nhập cá nhân áp dụng đối với việc chuyển nhượng bất động sản của người nước ngoài / người Việt Nam là bao nhiêu?</i></p>	<p>The current rate is 2% on transaction value.</p> <p><i>Tỷ lệ hiện tại là 2% trên giá trị giao dịch.</i></p>
21	<p>What is Personal Income Tax applicable to property leasing of a Foreigner?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Both Vietnamese and foreign lessors shall pay tax at 10% on gross rental income comprising 5% for Personal Income Tax and 5% for Value Added Tax (if annual gross rental income higher than VND100mil).

	<p><i>Thuế thu nhập cá nhân áp dụng cho thuê tài sản của người nước ngoài là gì?</i></p>	<p>Cả bên cho thuê người Việt Nam và người nước ngoài phải nộp thuế 10% trên tổng thu nhập. Gồm 5% cho thuế thu nhập cá nhân và 5% cho thuế giá trị gia tăng (nếu tổng thu nhập cho thuê hàng năm cao hơn 100 triệu đồng).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beside that lessors have to pay business tax at VND 1 million per year. <i>Bên cạnh đó, bên cho thuê phải trả thuế kinh doanh 1 triệu đồng mỗi năm.</i>
22	<p>What other kinds of Tax applies to foreigner/Vietnamese when buying a property? <i>Những loại thuế nào được áp dụng cho người Nước ngoài và người Việt Nam khi mua bất động sản?</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - None <i>Không</i>
23	<p>What is the maintenance fee (sinking fund) applicable to Foreigner/Vietnamese when buying a condominium in Vietnam? <i>Phí bảo trì áp dụng cho người nước ngoài / người Việt Nam khi mua nhà chung cư tại Việt Nam là bao nhiêu?</i></p>	<p>2% of purchase price. <i>2% của giá mua.</i></p>
24	<p>What kinds of fee are applicable when buying a property? <i>Có những khoản phí nào sẽ áp dụng khi mua bất động sản?</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenance fee of 2 % on sales price (excluding VAT) <i>Phí bảo trì 2% trên giá bán (giá chưa bao gồm VAT)</i> - Registration fee of 0.5% on sales price (excluding VAT) (maximum at 500 million VN dongs) <i>Phí trước bạ 0,5% trên giá bán (không bao gồm VAT) (Tối đa 500 triệu VN đồng)</i> - Administrative fee for issuing the ownership certificate <i>Phí hành chính cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.</i>
25	<p>What kinds of fee are applicable when selling a property? <i>Phải chi trả những khoản phí nào khi bán bất động sản</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - There is a notary fee to be applicable when signing the contract for sale of the condo. <i>Mất một khoản phí công chứng khi ký hợp đồng bán căn hộ.</i>

26	<p>After customers buy products of The 9 Stellars unfortunately die, how to handle?</p> <p><i>Sau khi khách hàng mua dự án The 9 Stellars không may qua đời, sẽ được xử lý như thế nào?</i></p>	<p>SKL requires list of documents:</p> <p><i>SKL yêu cầu các giấy tờ sau:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Consular legalized copy of Death Certificate <i>Hợp pháp hóa lãnh sự Giấy chứng tử</i> - Consular legalized copy of Family Relation Certificate <i>Hợp pháp hóa lãnh sự Giấy xác nhận quan hệ gia đình</i> - Consular legalized copy of Marriage Certificate <i>Hợp pháp hóa lãnh sự Giấy đăng ký kết hôn</i> - Consular legalized copy of Birth Certificate of child <i>Hợp pháp hóa lãnh sự bản sao Giấy khai sinh của con</i> - Consular legalized copy of Passports of the heirs <i>Hợp pháp hóa lãnh sự Passpost của những người thừa kế</i> - Consular legalized copy of List of the heirs <i>Hợp pháp hóa lãnh sự Danh sách người thừa kế</i> - Apartment Placement confirmation (original)
----	---	--

	<p><i>Phiếu xác nhận giữ chỗ (bản gốc)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Minutes of liquidation of the consultancy agreement (original) <p><i>Biên bản thanh ký thỏa thuận tư vấn (bản gốc)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Confirmation letter (original) <p><i>Thư xác nhận (bản gốc)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Receipt (original) <p><i>Phiếu thu (bản gốc)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Deposit Agreement (original) <p><i>Hợp đồng đặt cọc (bản gốc)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Termination Agreement (Form provided by SKL) <p><i>Thỏa thuận chấm dứt (mẫu do SKL cung cấp)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Minutes of Recovery of made – out invoices (Form provided by SKL) <p><i>Biên bản thu hồi hóa đơn đã lập (mẫu do SKL cung cấp)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Receipt of Documents (form provided by SKL)
--	---

		<p><i>Biên nhận bàn giao tài liệu (mẫu do SKL cung cấp)</i></p> <p>Our Standard Refund procedure will take around 10 working days to complete.</p> <p><i>Quy trình hoàn tiền sẽ mất khoảng 10 ngày làm việc để hoàn tất.</i></p>
--	--	--