

BỘ HỎI ĐÁP THÔNG TIN DỰ ÁN STELLAR GARDEN

Chúng tôi rất thận trọng khi đưa ra các thông tin này nhằm mục đích hỗ trợ NVKD tư vấn về dự án. Chúng tôi tin tưởng rằng các thông tin dưới đây là chính xác tại thời điểm này, tuy nhiên các tài liệu này không phải là báo cáo hay cam kết của Chủ đầu tư. Mọi thông tin dưới đây có thể bị thay đổi bởi Chủ đầu tư hoặc các cơ quan có thẩm quyền tại bất kỳ thời điểm nào khi cần thiết.

STT	CÂU HỎI	CÂU TRẢ LỜI	GHI CHÚ
I	CHỦ ĐẦU TƯ		
1	Chủ đầu tư của dự án là đơn vị nào?	Công ty CP Kinh Doanh và Xây dựng Quang Minh.	
2	Địa chỉ và website của chủ đầu tư?	- Trụ sở chính tại: 35 Lê Văn Thiêm, Thanh Xuân Trung, Hà Nội (nằm ngay ngã tư Lê Văn Thiêm và Ngụy Như Kon Tum). - Địa chỉ website là stellargarden.com.vn và stellargarden.vn	
3	Lịch sử của CĐT; Chủ đầu tư đã phát triển những dự án nào?	Đây là dự án đầu tay của CĐT nên CĐT hết sức quan tâm chăm chút tới từng chi tiết nhỏ nhất của sản phẩm nhằm đem đến trải nghiệm tốt cho khách hàng	
II	DỰ ÁN		
4	Tên thương mại của dự án?	CHUNG CƯ CAO TẦNG KẾT HỢP VĂN PHÒNG - DỊCH VỤ THANH XUÂN TOWER (CHUNG CƯ STELLAR GARDEN).	
5	Vị trí của dự án?	35 Lê Văn Thiêm, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.	
6	Giấy phép xây dựng	Giấy phép số 144/GPXD-SXD ngày 02/12/2011 về việc cấp phép xây dựng công trình.	
7	Diện tích tầng hầm	2 tầng hầm - diện tích 5.458m ² x 2 tầng = 10.916 m ²	
8	Đơn vị tư vấn và quản lý tòa nhà	CĐT đang thuê đơn vị chuyên nghiệp, có kinh nghiệm và uy tín trong việc quản lý, vận hành các tòa nhà, chung cư cao tầng tại Hà Nội.	
9	Hồ sơ Pháp lý dự án	Dự án đầy đủ các hồ sơ pháp lý để bán hàng.	



10	Quy mô dự án	Được xây dựng trên khu đất rộng 6.822 m ² , Stellar Garden được xây dựng với 02 tháp (tháp A và tháp B), mỗi tòa nhà cao 28 tầng (chưa kể tầng kỹ thuật), với 02 tầng hầm, tổng 322 căn hộ. Quy mô với 02 tháp (tháp A và tháp B) chi tiết như sau: Tầng 1 - 5 là tầng trung tâm thương mại và văn phòng. Từ tầng 6 đến tầng 28 tầng căn hộ, gồm 7 căn/1 tầng/1 tòa nhà với diện tích từ 92m ² - 151m ² . Tổng số căn hộ trong 1 tòa nhà là 161 căn. Mật độ xây dựng công trình chỉ chiếm 51%.
11	Thông tin chi tiết 02 đơn nguyên	+ Tòa A và B có 28 tầng, với 02 tầng hầm và 01 kỹ thuật: Tầng hầm B1 cao 3,45m; tầng hầm B2 cao 3,0m - Tầng 1 cao: 5,1m ; tầng 2- 4 cao: 4m ; tầng 5 cao: 4,8m, tầng kỹ thuật cao 5.1m - Tầng 6 -> tầng 28 cao: 3,3m - Tổng chiều cao từ cos 00 đến đỉnh mái: 111.1m
12	Chiều cao thông thủy (tính từ sàn tới trần) của căn hộ tòa A và B lúc bàn giao nhà là bao nhiêu mét?	Chiều cao tầng căn hộ 3,3m (tính từ sàn đến sàn), chiều cao thông thủy trần vị trí cao nhất lên tới 3,1m.
13	Diện tích mặt sàn căn hộ của 02 tòa A & B	Diện tích mặt sàn căn hộ điển hình của 2 tòa A và B: 990,61m ² x2 tòa
14	Hành lang căn hộ rộng bao nhiêu, có điều hòa không? Có cửa thoáng không?	Hành lang rộng 2,9m, lớn nhất trong khu vực, có cửa thoáng, hệ thống hút khói, PCCC đảm bảo yêu cầu.
15	Tòa nhà A, B Có bao nhiêu tầng hầm? Các tầng hầm của các tòa nhà có thông nhau hay không?	Có 02 tầng hầm, tòa A và B thông nhau.
16	Chỗ để rác ở đâu? Vấn đề thu gom rác và cửa cách ly như thế nào để không bị mùi	Tòa nhà có bố trí khu để rác riêng từng tầng và thu gom rác từng ngày. Rác sau khi thu gom được chuyển xuống phòng gom rác tại hầm B1 và chuyển ra ngoài dự án.
17	Điện nước phục vụ chung cư được lấy từ đâu	Điện được cung cấp từ công ty Điện lực Thanh Xuân, là nguồn điện 220V/50HZ. Nước sạch được cung cấp bởi công ty VIWACO.
18	Trên tầng mái có tiện ích gì không?	Không có tiện ích
III	BÀN GIAO	
19	Cho biết thời gian bàn giao căn hộ.	Bàn giao căn hộ thô dự kiến vào quý IV/2019, bàn giao căn hộ hoàn thiện dự kiến vào Quý I/2020.
20	Căn hộ được bán có hoàn thiện nội thất không?	Theo gói bàn giao căn hộ ký kết với khách hàng: 50 hạng mục đối với hoàn thiện cơ bản; 19 hạng mục đối với bàn giao thô.

21	Khách hàng mua 2 căn liền nhau có thể đập thông tường được không?	Không đập thông được vì tường dự án là tường bê tông cốt thép chịu lực.	
22	Số lượng thang máy căn hộ	Mỗi tháp căn hộ có 03 thang máy tốc độ cao.	
23	Kích thước cửa chính, cửa sổ và ban công căn hộ là bao nhiêu?	Kích thước cửa chính 1,4 m cửa thép chống cháy; cửa sổ từ 2,4 -2,85m; ban công 3,4m rộng nhất	
24	Khách hàng có thể tự thay đổi thiết kế bên trong và đi lại toàn bộ hệ thống kỹ thuật theo thiết kế mới được không?	KH gửi bản vẽ thiết kế để CĐT xem xét, nếu phương án thay đổi không ảnh hưởng đến kết cấu và hệ thống kỹ thuật chung của tòa nhà thì BQL sẽ duyệt để KH được phép thay đổi	
25	Dự án có hệ thống nước nóng trung tâm không?	Không có hệ thống nước nóng trung tâm. Mỗi căn hộ đều được cung cấp bình nóng lạnh riêng tại các WC và khu bếp bằng hệ thống bình nóng lạnh đáp ứng yêu cầu kỹ thuật và tiện nghi trong căn hộ.	
26	Tòa nhà có lắp hệ thống kích sóng điện thoại không?	Có, đến từng căn hộ.	
27	Hệ thống điện thoại, internet, truyền hình cáp sử dụng của nhà cung cấp nào? Có thể đổi nhà cung cấp được không? Có sẵn hệ thống dây chưa hay khách hàng phải tự chạy dây?	CĐT đã hoàn thiện toàn bộ các hạng mục hệ thống dây dẫn cho KH (đầu dây mạng và truyền hình cáp) đến phòng khách và phòng ngủ. KH có thể lựa chọn bất kỳ nhà cung cấp dịch vụ nào để đảm bảo lợi ích và tính thiết thực cho mình từ đơn vị đầu tư thứ cấp tại dự án.	
28	CĐT có quy định thời gian bắt buộc phải hoàn thiện căn hộ không? Làm sao đảm bảo các căn cùng hoàn thiện, tránh trường hợp hoàn thiện thời gian khác nhau, dẫn đến việc khách chuyển đến ở sớm rất bất tiện?	Đối với các căn hộ bàn giao thô thời gian khách hàng hoàn thiện là 03 tháng kể từ khi CĐT có thông báo bàn giao.	
29	Tầng hầm có diện tích bao nhiêu? Có bao nhiêu chỗ đỗ ô tô và xe máy?	Tổng diện tích 2 hầm là 10.916 m ² ~ 226 chỗ đỗ ô tô; 775 chỗ đỗ xe máy	
30	Mỗi căn hộ được gửi mấy ô tô, mấy xe máy?	Theo sự sắp xếp của BQLTN, ưu tiên cho cư dân trong tòa nhà.	
31	Có chỗ gửi xe ô tô cho khách đến làm việc không?	Có chỗ gửi xe cho khách TTTM và văn phòng.	
32	Phí trông xe của khách đến làm việc là bao nhiêu?	Theo quy định của Thành phố Hà Nội và phù hợp với mặt bằng chung trong khu vực.	
33	Hệ thống dự trữ nước có mấy bể chứa? Vị trí đặt? Khả năng cung cấp nước?	Bể nước ngầm dung tích 500m ³ , cứu hỏa 734m ³ có bể nước trên mái nhà 100m ³ x2 . Đủ khả năng cung ứng nước trong 1 ngày đêm nếu xảy ra sự cố.	

06842
CỘNG
HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
QUANG M
Y XUAN

TĐ

34	Hệ thống phòng cháy chữa cháy chính của toà nhà có bao gồm như: Hệ thống báo cháy tự động – báo khói, báo nhiệt đến từng căn hộ và các khu công cộng, các phòng kỹ thuật chức năng không? Của hãng nào?	Tòa nhà được trang bị hệ thống báo cháy bao gồm đầu báo khói của hãng Hokichi (USA) và đầu phun chữa cháy tự động của hãng Typo (Anh Quốc) ở tất cả các khu vực công cộng, cửa chính. Đầu báo cháy nhiệt ở phòng bếp, đầu báo khói được lắp đặt tại phòng khách, phòng ngủ của quý cư dân. Hệ thống báo cháy đã được kết nối với trung tâm báo cháy đặt tại tầng 1 của tòa nhà.	
35	Buồng thang thoát hiểm có bố trí tầng áp không? Các sảnh thang, hành lang có hệ thống hút khói không?	<ul style="list-style-type: none"> - Lối thoát hiểm: Mỗi tầng được thiết kế 02 lối thoát hiểm riêng biệt đặt ở đầu hành lang và giữa hành lang với hệ thống cửa chống cháy to đảm bảo an ninh và PCCC. - Hệ thống hút khói hành lang: Được thiết kế và lắp đặt nhằm hỗ trợ quý cư dân dễ dàng thoát hiểm. - Hệ thống quạt tầng áp cầu thang bộ thoát hiểm: Nằm trong cầu thang thoát hiểm, hệ thống này cùng với hệ thống quạt hút khói đóng vai trò ngăn chặn khói xâm nhập vào cầu thang thoát hiểm. 	
36	Dự án có biên bản nghiệm thu phòng cháy chữa cháy không?	Sau khi dự án được nghiệm thu PCCC bởi cơ quan phòng cháy theo quy định.	
37	Phần diện tích chung để lưu thông xe chữa cháy nếu xảy ra sự cố có đảm bảo không?	Đảm bảo cho xe chữa cháy lưu thông và hoạt động theo yêu cầu PCCC.	
38	Các khu vực trong toà nhà có trang bị bình chữa cháy không?	Bình bột chữa cháy ABC và bình chữa cháy dùng khí CO2 được lắp đặt trong các tủ chữa cháy vách tường khu hành lang căn hộ, khu thương mại, VP và bãi đỗ xe.	
39	Công ty nào thi công về hệ thống phòng cháy chữa cháy cho dự án?	Tổng thầu Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình thiết kế và thi công.	
40	Trong toà nhà có các họng nước cứu hoả không?	Hành lang căn hộ được bố trí 02 họng chữa cháy vách tường với lưu lượng phun đạt từ 2.5 lít/ giây trở lên và có thể chữa cháy liên tục trong vòng 3h.	
IV	TIỆN ÍCH - DỊCH VỤ		
41	Phí quản lý gồm những chi phí gì? Mức phí quản lý là bao nhiêu, tính trên diện tích nào?	<p>Phí quản lý bao gồm các chi phí phục vụ cho các hoạt động công cộng của dự án: Điện hành lang, thang máy, thu gom rác, WC... Và các chi phí khác theo quy định của nhà nước.</p> <p>Mức phí dịch vụ dự kiến 10.000đ/m² (chưa VAT) sau khi thành lập Ban quản trị thì Ban quản trị có trách nhiệm làm việc với đơn vị vận hành và có ý kiến của dân cư để thu phí theo quy định của pháp luật.</p>	

42	Phí quản lý và Kinh phí bảo trì khác nhau như thế nào? Sử dụng cho các hạng mục nào?	Kinh phí bảo trì là khoản tiền 2% giá bán căn hộ (chưa VAT) khách hàng sẽ phải đóng trước khi nhận bàn giao nhà. Kinh phí bảo trì được sử dụng để bảo trì các hạng mục quan trọng của tòa nhà (phần diện tích và thiết bị sở hữu chung) khi các hạng mục, thiết bị xuống cấp . Phí quản lý căn hộ là tiền phí /m2 thông thủy các hộ dân đóng hàng tháng phục vụ cho công tác quản lý, vận hành tòa nhà.	
43	Dự án có hồ bơi riêng không? Bể bơi trong nhà hay ngoài trời?	Dự án có 01 bể bơi ngoài trời do đơn vị thứ 3 quản lý, có chính sách ưu đãi cụ thể cho cư dân.	
44	Dự án có các dịch vụ gì?	Các tiện ích kèm theo.	
45	Tiện ích tòa nhà	Bể bơi ngoài trời; Phòng Gym; phòng sinh hoạt cộng đồng; khu vui chơi trẻ em; khu thương mại, khu khuôn viên ngoài trời, thư viện...	
46	Cư dân sử dụng dịch vụ gym có ưu đãi gì không?	Cư dân được ưu đãi phí sử dụng dịch vụ.	
47	Tiện ích xung quanh khu vực tòa nhà (thuộc ngoại khu)	<ul style="list-style-type: none"> - Dự án Stellar nằm trong khu vực dân cư đông đúc, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đầy đủ: gần bến Bus BRT, gần chợ, siêu thị Big C, bệnh viện lớn như bệnh viện Y học cổ truyền Bộ Công an, Bệnh viện Xây Dựng, bệnh viện Phục hồi chức năng. - Gần nhiều trường đại học lớn: Đại học khoa học tự nhiên; Xã hội và nhân văn; Kiến trúc; - Gần các khu vui chơi giải trí Royal City, rạp chiếu phim lớn như TT chiếu phim Quốc gia, TTTM Mipectower, Cineplex, Lotte Cinema. - Dự án gần các quần thể hạ tầng có dịch vụ đa dạng: dự án Royal City - cách 2km; của Imperia Garden cách 500m; Hapulico 100m; - Gồm các trường học: Tiểu học Thanh Xuân, Phan Đình Giót, Mầm Non, THPT Nhân Chính, Amsterdam... - Gần: TT hội nghị Quốc Gia, công viên điều hòa... 	
48	Tiện ích chung tòa nhà có cho người ngoài hoặc người thân, bạn bè của cư dân vào sử dụng được không?	Các tiện ích tòa nhà ưu tiên cư dân và người thân của cư dân để sử dụng. Các tiện ích kinh doanh thu phí được sử dụng chung cho cả cư dân và khách ngoài để đảm bảo hiệu quả kinh doanh, cư dân sẽ được ưu tiên theo các chương trình khuyến mại.	
49	Phí đậu ô tô, xe máy là bao nhiêu?	Dự kiến phù hợp với mặt bằng chung trong khu vực.	

74.
Y
N
NH
JNG
NH
I.P.H

50	Khách hàng thuê ô đỗ xe hơi có cố định vị trí số ô đỗ không? Hay là trống ô nào đỗ ô đó?	KH bố trí đỗ xe ở các vị trí trống tùy thuộc vào hiện trạng mặt bằng.	
51	Toà nhà có hệ thống điện dự phòng không? Có hệ thống dự trữ nước và lọc nước không?	Có hệ thống điện dự phòng cho thang máy và chiếu sáng hành lang khi xảy ra sự cố mất điện và ưu tiên cho căn hộ: đèn chiếu sáng cửa ra vào, tủ lạnh. Có bể ngầm chứa nước, không có hệ thống lọc.	
52	Hệ thống điện dự phòng của dự án đảm bảo những hạng mục nào? Đảm bảo trong bao lâu?	Hệ thống máy phát điện dự phòng có khả năng dự phòng 100% công suất đảm bảo cung cấp điện liên tục cho các khu vực công cộng và hệ thống PCCC khi xảy ra mất điện. Trong mỗi căn hộ có 1 bóng chiếu sáng, 01 ổ cắm điện cho tủ lạnh khi mất điện lưới.	
53	Dung tích bể chứa nước ngầm của tòa nhà là bao nhiêu, đáp ứng được nhu cầu dùng nước của người dân khi có sự cố về nguồn cấp nước trong thời gian bao lâu?	Có bể nước ngầm và bể nước trên mái. Dung tích bể nước ngầm là 500m ³ . Dung tích bể PCCC là 734m ³ . Có thể cấp nước trong 1 ngày nếu xảy ra sự cố mất nước.	
54	Nếu căn hộ có hỏng hóc (máy lạnh, đường ống nước,...) thì có được bảo hành không? Chi phí như thế nào? Do Khách hàng tự thanh toán hay CĐT sửa chữa miễn phí?	Bảo hành trong thời gian 01 năm đến 02 năm tùy hạng mục và thiết bị.	
55	Hệ thống điều hòa của căn hộ là điều hòa trung tâm hay điều hòa cục bộ?	Căn hộ được trang bị điều hoà cục bộ 2 chiều có inverter của hãng FUJITSU - Nhật	
56	Vị trí đặt cục nóng điều hòa tại đâu?	Tại các lô gia của căn hộ	
57	Chế độ kiểm soát ra vào tòa nhà và các căn hộ như thế nào?	<ul style="list-style-type: none"> - Chuông hình - Thẻ thang máy - Quản lý vân tay sảnh chung cư (lối vào thang máy) - Lễ tân trực tại sảnh các căn hộ. 	
58	Dự án có lắp đặt thẻ từ trong thang máy để kiểm soát an ninh không? Hệ thống Camera an ninh 24/24h được lắp đặt ở đâu?	Cư dân sử dụng thẻ từ để di chuyển trong thang máy Hệ thống camera được bố trí ở các khu vực công cộng, hành lang chung.	
59	Khu vực sinh hoạt cộng đồng nằm ở đâu? Trong đó có gì?	Khu vực SHCĐ được bố trí tại tầng kỹ thuật tòa nhà, trang bị phòng đọc sách, thư viện.	
60	Trong dự án có trường học và phòng khám không? Của đơn vị nào?	Trong khuôn viên dự án có trường mầm non quốc tế của CĐT Thanh Xuân	

61	Hàng năm dự án có lau kính toàn bộ mặt ngoài tòa nhà và lan can kính không? Chi phí lấy từ đâu?	01 lần/ năm. Năm đầu tiên CĐT sẽ chịu chi phí. Từ năm 2 sẽ trích phí bảo trì của cư dân.	
V	PHÁP LÝ DỰ ÁN		
62	Hình thức sở hữu của căn hộ?	Theo Sổ đỏ dự án thì khu đất để xây dựng công trình chung cư cao tầng sử dụng đất lâu dài.	
63	Dự án đã có đầy đủ các giấy tờ pháp lý như: giấy chứng nhận ĐKKD, công văn giao đất của UBND TP HN, giấy phép XD, hồ sơ thửa đất ...	- Dự án đã có: + Quy hoạch 1/500 + Giấy phép xây dựng + Sổ đỏ toàn dự án + TB về việc hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế.	
64	KH có phải trả lệ phí làm sổ đỏ không?	Các khoản phí, lệ phí, thuế trước bạ.... theo quy định của Nhà nước về việc cấp sổ đỏ thì khách hàng phải nộp.	
65	Sau bàn giao dự kiến bao lâu có sổ đỏ?	CĐT có trách nhiệm làm sổ đỏ cho cư dân trong thời gian sớm nhất.	
66	Thời hạn bảo hành của căn hộ?	- Bảo hành theo quy định của pháp luật. - Bảo hành theo nhà cung cấp cho các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, đường dây cáp điện sinh hoạt, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, các vật liệu và thiết bị khác bảo hành từ 01 đến 02 năm tùy thuộc hạng mục, thiết kế... kể từ ngày bàn giao đưa vào sử dụng trừ trường hợp do lỗi của chủ căn hộ.	
67	Người nước ngoài, Việt Kiều có được mua căn hộ tại dự án không? Nếu có thì được sở hữu bao nhiêu năm?	Theo quy định của pháp luật: Người nước ngoài, Việt Kiều được phép mua căn hộ tại dự án nhưng không được chiếm quá 30% tổng số lượng căn hộ và hình thức sở hữu là 50 năm.	
68	Có thể gộp sổ sở hữu 2 căn thành 1 căn được không?	Về mặt pháp lý mỗi căn hộ sẽ chỉ được cấp 1 sổ đỏ. KH ký 2 Hợp đồng mua bán cho 2 căn thì sẽ nhận 2 sổ đỏ.	
VI	THỦ TỤC MUA BÁN - CSBH		
69	Số tiền đặt cọc mua căn hộ là bao nhiêu?	100 triệu/căn hộ	
70	Hình thức thanh toán mua căn hộ	TH chuyển khoản: khách hàng chuyển khoản theo thông tin quy định tại Thỏa thuận đặt cọc/ HĐMB/ bản đăng ký mua căn hộ; TH thanh toán tiền mặt: KH thanh toán trực tiếp tại phòng bán hàng.	
71	Ký HĐ với công ty nào? Địa điểm ký ở đâu?	KH ký HĐMB với Công ty Cổ phần Kinh doanh và Xây dựng Quang Minh và ký tại văn phòng bán hàng của công ty tại dự án.	
72	Nếu KH không lấy nội thất thì có được trừ vào giá bán không?	Theo chính sách bán hàng tại từng thời điểm, CĐT sẽ xem xét phương án khách hàng muốn nhận thô, giảm trừ giá bán căn hộ được trừ trực tiếp khi ký HĐMB.	

73	Khách hàng có được chuyển nhượng lại căn hộ cho người khác không? Nếu chuyển nhượng thì phí bao nhiêu?	KH được tự do chuyển nhượng căn hộ. KH phải chịu các khoản thuế, phí theo quy định của pháp luật	
VII	CHÍNH SÁCH SAU BÁN HÀNG		
74	Có bao nhiêu ngân hàng hợp tác hỗ trợ vay vốn? Ngân hàng nào?	BIDV, VCB...	
75	Có thể vay tối đa là bao nhiêu?	tối đa 70% giá trị căn hộ - tùy ngân hàng.	
76	Dự án có chương trình hỗ trợ tài chính nào cho KH không? Nếu có thì sau thời gian hỗ trợ lãi suất là bao nhiêu? Phí trả nợ trước hạn?	KH được hỗ trợ lãi suất 0% trong vòng 12 tháng cho 65% GTCH bao gồm VAT và chưa bao gồm kinh phí bảo trì.	