

VƯỢT TRỘI  MỖI NGÀY

TECHCOMBANK 

SẢN PHẨM CHO VAY MUA BẤT ĐỘNG SẢN DỰ ÁN SUN GRAND BOULEVARD

Nội dung chính

- 01 NỘI DUNG SẢN PHẨM
- 02 PHƯƠNG ÁN VAY VỐN
- 03 QUY TRÌNH PHỐI HỢP

01. Nội dung sản phẩm

NỘI DUNG SẢN PHẨM CHO VAY SUN

Mục đích vay vốn

- Thanh toán tiền mua BĐS theo Văn bản thỏa thuận với Bên môi giới cho chính KH/vợ, chồng KH/ người thân (bố mẹ, anh chị em ruột, con ruột/ con nuôi hợp pháp)
- Điều kiện về tuổi: từ đủ 18 tuổi trở lên, không giới hạn độ tuổi

Hạn mức vay

- Vốn tự có của khách hàng là 10% giá trị VBTT
- Hạn mức vay : tối đa 70%/tổng giá trị VBTT
- Thời gian vay tối đa: Tối đa 25 năm (**Không giới hạn tuổi vay khi tất toán**)

Tài sản đảm bảo

- Bất động sản hình thành từ vốn vay (VBTT căn biệt thự định mua)

Phương thức giải ngân

- Giải ngân vào tài khoản của Bên Môi Giới (S-Property) và phong tỏa tiền trên tài khoản tới khi hoàn thiện hồ sơ TSBD của KH (Chủ đầu tư/Bên Môi Giới/Bên Bán hoàn thiện các thủ tục ký hợp đồng mua bán và chuyển nhượng HĐMB cho KH)

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG SUN GRAND BOULEVARD

1.2 Tiến độ thanh toán dành cho Khách hàng có vay (sử dụng ưu đãi lãi suất)

ĐỢT THANH TOÁN		SỐ TIỀN THANH TOÁN	
		Khách Hàng	Ngân Hàng
1	Tại thời điểm ký Thỏa Thuận Đặt Cọc/Thỏa thuận Ký Quỹ (TTĐC/TTKQ)	500.000.000 VND	
2	Giải ngân lần 1 : Ngày thứ 10 kể từ ngày ký TTKQ/TTĐC	10% Giá Bán Shophouse đã bao gồm thuế GTGT (đã bao gồm toàn bộ số tiền đặt cọc)	
3	Giải ngân lần 2: Ngày thứ 20 kể từ ngày giải ngân lần 1		70% Giá Bán Shophouse (đã bao gồm thuế GTGT)
4	Giải ngân lần 3: Tại thời điểm ký HĐMB	15% Giá bán Shophouse (đã gồm thuế GTGT)	
5	Lần 4: Tại thời điểm nhận GCN	05% Giá Bán Shophouse (đã bao gồm thuế GTGT)	

Tiến độ thanh toán dành cho Khách hàng không vay (không sử dụng ưu đãi lãi suất): Áp dụng giá bán không sử dụng gói HTLS

ĐỢT THANH TOÁN		SỐ TIỀN THANH TOÁN	TIẾN ĐỘ/ THỜI HẠN
1	Ký Thỏa Thuận Đặt Cọc /Thỏa thuận Ký Quỹ (TTĐC/TTKQ) Thanh toán lần 1	500.000.000 VND	Tại thời điểm ký TTĐC/TTKQ
2	Thanh toán lần 2	10% Giá Bán Shophouse (gồm thuế GTGT) đã bao gồm tiền thanh toán lần 1 500.000.000 VND)	Ngày thứ 10 kể từ khi ký TTKQ/TTĐC
3	Thanh toán lần 3	15% Giá Bán Shophouse gồm thuế GTGT	Ngày thứ 30 kể từ ngày đến hạn thanh toán lần 2
4	Thanh toán lần 4	10% Giá Bán Shophouse gồm thuế GTGT	Ngày 15/09/2021
5	Thanh toán lần 5	10% Giá Bán Shophouse gồm thuế GTGT	Ngày 15/10/2021
6	Thanh toán lần 6	10% Giá Bán Shophouse gồm thuế GTGT	Ngày 15/11/2021
7	Thanh toán lần 7	15% Giá Bán Shophouse gồm thuế GTGT	Ngày 15/01/2022
8	Thanh toán lần 8	25% Giá Bán Shophouse gồm thuế GTGT	Ngày 15/09/2022
9	Thanh toán lần 9	05% Giá Bán Shophouse gồm thuế GTGT	Theo thông báo của CĐT

NỘI DUNG SẢN PHẨM CHO VAY SUN

➤ CHECKLIST HỒ SƠ KHÁCH HÀNG:

- ✓ Hồ sơ pháp lý:
1. CMND/CCCD/Hộ chiếu
 2. Sổ hộ khẩu
 3. Đăng ký kết hôn/ Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân.



Lưu ý: KH có hôn nhân có yếu tố nước ngoài cần ký từ chối quyền tài sản

✓ Hồ sơ phương án và hồ sơ tài sản:

+ Hợp đồng đặt cọc / **Văn bản thỏa thuận giữa KH - Bên Môi Giới/Bên Bán/CĐT**

NỘI DUNG SẢN PHẨM CHO VAY SUN GRAND BOULEVARD

➤ CHECKLIST HỒ SƠ KHÁCH HÀNG:

✓ Hồ sơ nguồn trả nợ (*):

- + Nguồn từ lương: Hợp đồng lao động/ Quyết định bổ nhiệm/ Sao kê lương...
- + Nguồn từ cho thuê tài sản: Giấy tờ sở hữu tài sản (Sổ đỏ/ Đăng ký xe); Hợp đồng thuê
- + Nguồn tư kinh doanh: Đăng ký kinh doanh, mã số thuế, Sổ sách kinh doanh, báo cáo kết quả kinh doanh....
- + **Nguồn thu từ tỷ suất sinh lời dự kiến từ BĐS** (Tài sản là nhà, có thể thực tế không cho thuê vẫn được ghi nhận là nguồn thu)
- + **Khung thu nhập** (Căn cứ theo vị trí, thâm niên, chức vụ...)
- + **Nguồn thu từ thanh khoản tài sản** (Giấy tờ chứng minh sở hữu)

(* Checklist nguồn thu cụ thể sẽ do Chuyên viên KH của Ngân hàng TCB tư vấn cụ thể đối với từng KH



NỘI DUNG SẢN PHẨM CHO VAY SUN

➤ RA QUYẾT ĐỊNH VAY VỐN CHO KHÁCH HÀNG:

1. KH cung cấp đầy đủ hồ sơ, mục đích vay vốn Techcombank trình duyệt cho vay và có thông báo bằng văn bản cho khách hàng.
2. Techcombank hỗ trợ trình trước hồ sơ khách hàng ngay cả khi khách hàng chưa đặt mua căn hộ, phù hợp với những khách hàng có yêu cầu được đảm bảo cho vay mới đặt mua căn hộ
3. Techcombank hỗ trợ thẩm định khách hàng về nguyên tắc dựa trên các thông tin khách hàng cung cấp.



02. Phương án vay vốn

PHƯƠNG ÁN VAY HỖ TRỢ LÃI SUẤT CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

Lãi suất ưu đãi	0% trong 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhưng không quá ngày 31/7/2023
Thời gian ân hạn tối đa	Trong thời gian hỗ trợ lãi suất, tối đa không quá 40 tháng
Lãi suất sau ưu đãi	Lãi suất cơ sở + biên độ 3.5% (Có thể giảm xuống 2.3%) Miễn phí trong thời gian hỗ trợ lãi suất (với chính sách bán hàng CĐT hỗ trợ)
Phí trả nợ trước hạn	Sau thời gian Hỗ trợ lãi suất: Năm 1-3: 1.2%, năm thứ 4-5 : 1% từ năm thứ 6 miễn phí

Đối tượng khách hàng phù hợp:

1. Khách hàng có nhu cầu vay, KH vay tối đa
2. Khách hàng lo lắng về pháp lý của tài sản (VBTT) => Đẩy rủi ro cho ngân hàng, CĐT có áp lực về việc hoàn thiện HĐMB sớm nhất)
- 3. Khách hàng có hoạt động kinh doanh tỷ lệ sinh lời lớn >6.5 %**
4. Khách hàng có dòng tiền không đều hàng tháng (Các nguồn chủ yếu phát sinh từ bán BĐS, nhận cổ phần cổ phiếu, chia lợi nhuận góp vốn, kiều hối v..v)
5. Đối với khách đầu cơ, KH phải bỏ ra ít tiền nhất để có thể sở hữu sản phẩm.

SO SÁNH VAY HTLS – TRẢ THEO TIẾN ĐỘ

THÔNG TIN TỔNG QUAN:

Mã căn	K303	
	Vay HTLS	Không vay, thanh toán theo tiến độ
Giá bán CĐT	23,727,826,830	22,066,878,952
Mức cho vay tối đa - 70%	16,609,478,781	-
Vốn tự có	7,118,348,049	22,066,878,952
Dòng tiền được mang đi đầu tư		14,948,530,903
Lãi suất đầu tư	6.5%	
Giá trị đầu tư	1,660,947,878	1,700,302,544
Mức chênh lệch		39,354,665
Kết luận	Khách hàng nên vay theo gói ưu đãi lãi suất	

93%

Vay Hỗ trợ lãi suất			Không vay, thanh toán theo tiến độ		
Ngày giải ngân	Tiến độ	Số tiền giải ngân	Ngày thanh toán	Tiến độ	Số tiền giải ngân
4/1/2021		500,000,000	4/1/2021		500,000,000
4/11/2021	10%	1,872,782,683.00	4/11/2021	10%	1,706,687,895
3/15/2021	20%	4,745,565,366.00	5/15/2021	15%	3,310,031,843
3/15/2021	15%	3,559,174,024.50	6/15/2021	15%	3,310,031,843
4/5/2021	50%	11,863,913,415.00	9/15/2021	15%	3,310,031,843
6/15/2022	5%	1,186,391,341.50	12/15/2021	15%	3,310,031,843
		-	3/15/2022	15%	3,310,031,843
		-	6/15/2022	15%	3,310,031,843
		-			-
		23,727,826,830			22,066,878,952

Ngân hàng giải ngân

Như vậy kể cả đối với khách hàng có tiền để trả thẳng, KH tận dụng tiền HTLS của CĐT cho vay đi đầu tư với lãi suất đầu tư >6.5 % KH đã có lợi nhuận => Nên vay HTLS của CĐT.

LỢI ÍCH VỚI KH VAY VỐN HTLS

⇒ Đối với KH đầu tư mua để bán thì việc vay vốn có lợi hơn gấp 3 lần nhiều về biên độ sinh lời.

Ví dụ mua căn 20 / 23 tỷ, nếu trong 24 tháng căn hộ này tăng giá 10 tỷ

- Khách hàng trả thẳng: bỏ ra 20 tỷ, lãi 10 tỷ => Biên độ lợi nhuận là 50%

- Khách hàng vay HTLS: Bỏ ra $30\% * 23 = 6,9$ tỷ, lãi 10 tỷ => Biên độ lợi nhuận là **145% => Gấp 3 lần**

⇒ Khách hàng vay HTLS có thể tận dụng được tiền vốn của CĐT cho vay không lãi suất đi đầu tư các kênh khác để có lợi nhuận cao hơn. Đối với các KH có tiền trả thẳng theo tiến độ thì nếu KH có kênh đầu tư khác lợi nhuận lớn hơn 13% thì phương án vay đã có lợi hơn trả thẳng.

⇒ KH vay vốn nhưng yên tâm không phải lo lắng về tài chính trong 24 tháng, còn nếu trả theo tiến độ trong 1 năm lúc nào kh cũng có áp lực trong việc thu xếp và đóng tiền.

⇒ KH vay vốn thì phải bỏ ít tiền hơn cho nên đây cũng là cơ hội để khách nhìn được tiềm năng của dự án và đầu tư thêm.

03. Quy trình phối hợp

QUY TRÌNH VẬN HÀNH GIỮA CĐT VÀ TECHCOMBANK

CĐT gửi danh sách KH

- KH đăng ký nguyện vọng mua BĐS và ký VBTT theo phương án vay vốn với CĐT (nếu có)
- CĐT gửi danh sách KH có nhu cầu vay sang TCB khai thác

TCB khai thác

- TCB liên lạc với KH để tư vấn DV và trả kết quả khai thác về CĐT trong vòng 5 ngày.
- TCB thu thập hồ sơ của KH

TCB thẩm định

- TCB thẩm định hồ sơ của KH trong vòng 5-7 ngày kể từ khi KH cung cấp đủ hồ sơ theo quy định của TCB.

Giải ngân

- Giải ngân sau khi KH ký công chứng và hoàn thiện các thủ tục về TSBD theo quy định của TCB.

CÁC BƯỚC PHỐI HỢP ĐẢM BẢO HIỆU QUẢ GIỮA SALES & BANK



THANKS YOU

VƯỢT TRỘI ➤ MỖI NGÀY