→ BỘ PHIẾU 7 VIỆC

CẢ NHÀ CÙNG CHỌN NHÀ MỚI Ở VIN BẮC NINH

7 việc chốt trong một buổi tối, để ngày có giá chính thức là quyết được ngay

BẢN THÁNG 10/2026



Phương Hoa · Tư vấn dự án Vinhomes tại Bắc Ninh

01 “Khi nào có giá thì báo anh”

Mấy tuần nay, câu em Hoa nghe nhiều nhất là:

> **“Khi nào có giá chính thức thì báo anh.”**

Câu thứ hai: **“Nhiều bạn gọi anh lắm rồi.”**

Em hiểu. Chủ đầu tư chưa công bố gì. Anh chị chỉ cần bấm vào một quảng cáo là số điện thoại đã nằm ở nhiều nơi. Mỗi người báo một giá, một kiểu thông tin.

Nên nhiều nhà chọn cách hợp lý nhất lúc này: **chờ, nghe ngóng, có giá rồi tính.**

Vì sao đợi có giá mới bắt đầu lại dễ hụt?

Vì giá chỉ là **một** câu hỏi. Còn những câu khác nhà mình phải tự trả lời, và không câu nào cần đợi chủ đầu tư:

- Nhà mình dành bao nhiêu tiền, tiền từ đâu ra?
- Cả nhà muốn căn thế nào: bao nhiêu mét, hướng nào, gần công viên hay mặt đường?
- Đã ai trong nhà đến tận nơi xem chưa?
- Ai đứng tên, giấy tờ còn hạn không?

Chọn được một căn nhà ưng ý không dễ. Mà khi đã có giá để giao dịch, **những căn đẹp sẽ trôi rất nhanh.** Lúc đó mới bắt đầu bàn thì không kịp.

Nên anh chị cần tìm hiểu trước khi có giá, và thống nhất trước với các thành viên trong gia đình. Có những giấy tờ phải mất vài ngày mới xin được. Có những gia đình đến lúc ngồi ký mới biết vợ chồng chưa cùng ý.

> **Những nhà chốt xong 7 việc dưới đây từ bây giờ, đến ngày có giá chỉ còn đúng một việc: so giá với tờ phiếu của mình.**

02 7 việc cả nhà chốt trước ngày có giá

Mỗi việc một trang: câu hỏi để cả nhà bàn, ô để điền, mẹo của em Hoa, và một ví dụ minh hoạ. Xong việc nào, tick ô ở góc trang việc đó.

- ☐ **Việc 1 · Khoanh vùng ngân sách**
  Tổng tiền, vốn tự có, tiền về từ đâu, có kịp lúc ký không
- ☐ **Việc 2 · Liệt kê tiêu chí căn nhà**
  Mua cho ai, diện tích, vị trí, hướng, điều không chấp nhận
- ☐ **Việc 3 · Hẹn ngày đi xem tận nơi**
  Ai đi, đi khi nào, muốn xem gì
- ☐ **Việc 4 · Chọn một người đồng hành**
  Chọn một người, để những người còn lại nghỉ
- ☐ **Việc 5 · Nếu cần vay: hỏi ngân hàng từ bây giờ**
  CIC, sao kê, hạn mức tối đa
- ☐ **Việc 6 · Ai đứng tên hợp đồng**
  Người ký có mặt không, giấy tờ còn hạn không
- ☐ **Việc 7 · Cả nhà cùng ngồi lại**
  Mỗi người một phiếu, gom thành tờ "Căn nhà nhà mình muốn"

Dùng bộ phiếu này thế nào

1. **In ra.**
   Trang việc 7 in thêm cho đủ mỗi người một tờ.
2. **Tối nay làm việc 7 trước.**
   Mỗi người tự điền phiếu của mình 10 phút, rồi mở ra cùng đọc (xem trang cuối).
3. **Việc 1–6 làm dần trong tuần.**
   Thứ tự giống video "6 việc cần chuẩn bị" của em Hoa trên YouTube, anh chị xem kèm cho dễ.

1 Khoanh vùng ngân sách

Tổng số tiền nhà mình muốn dành cho căn này: ..... tỷ

Tiền có sẵn (tiền mặt, tiết kiệm): ..... tỷ

Dòng tiền đều mỗi tháng có thể dành ra: ..... triệu/tháng

Có tài sản cần bán hoặc thu về không?

Cái gì: ..... Khoảng: ..... Mất bao lâu: .....

Tiền cần có khi ký hợp đồng

Các dự án Vinhomes trước đây thường **20–30% giá trị căn**. Tỷ lệ chính thức của dự án này theo chủ đầu tư công bố, em Hoa báo anh chị ngay khi có.

20–30% tổng tiền nhà mình = ... tỷ

Số này có sẵn chưa? ☐ Có ☐ Còn thiếu .....

MẸO CỦA EM HOA

Chia làm hai con số, đừng chỉ một: **tổng tiền** cho căn nhà, và **vốn tự có ban đầu**. Nhiều nhà có đủ tổng nhưng tiền đang nằm ở mảnh đất hay khoản cho vay, chưa rút kịp lúc ký. Phần còn lại về sau anh chị chọn được: trả sớm, trả theo tiến độ, hay vay ngân hàng.

Nếu phải bán tài sản, ghi luôn thời gian bán được. Bán gấp thường mất giá.

Ví dụ minh hoạ: Tổng 9 tỷ · có sẵn 4 tỷ · dòng tiền 80 triệu/tháng · bán lô đất ở huyện, dự kiến 3 tháng · 20–30% của 9 tỷ = 1,8–2,7 tỷ → có sẵn ✓

☐ ĐÃ CHỐT

VIỆC 2 / 7

2 Liệt kê tiêu chí căn nhà

Cả dự án khoảng 4.000 căn thấp tầng. Mỗi căn hợp một nhà khác nhau.

Mua cho ai ở?

☐ Cả nhà mình ☐ Con ☐ Bố mẹ ☐ Để đấy, sau tính

Mấy người ở, mấy thế hệ: _____ → cần mấy phòng ngủ: _____

Diện tích mong muốn

☐ Khoảng 60 m² ☐ 70–80 m² ☐ 90–100 m² ☐ Trên 100 m²

Ưu tiên vị trí

☐ Đường nội khu yên tĩnh ☐ Gần công viên ☐ Gần trường

☐ Mặt đường lớn, kinh doanh sau này

Hướng, phong thuỷ

☐ Đông tứ mệnh ☐ Tây tứ mệnh ☐ Hướng nào cũng được

Năm sinh người đứng tên (để xem hướng): _____

Có cần

☐ Căn góc ☐ Xẻ khe thoáng ☐ Chỗ đỗ ô tô

Điều nhà mình KHÔNG chấp nhận: _____

MẸO CỦA EM HOA

Khách mua để ở của em đa phần chọn **đường nội khu yên tĩnh nhưng gần cụm tiện ích, gần công viên**. Mua để kinh doanh thì chọn đường lớn, gần góc, đối diện sảnh chung cư nơi người qua lại đông. Hai nhu cầu này nhiều khi ngược nhau. Nhà mình nghiêng bên nào thì tích một bên, đừng tích cả hai.

Ghi xong, gửi đúng trang này cho người tư vấn. Họ khoanh vùng được ngay, không phải hỏi lại từ đầu.

Ví dụ minh hoạ: Cả nhà mình · 5 người, 3 thế hệ → 4 phòng ngủ · 90–100 m² · gần công viên + nội khu yên tĩnh · Đông tứ mệnh · cần chỗ đỗ ô tô · không chấp nhận: căn đối diện ngã ba.

☐ ĐÃ CHỐT

3 Hẹn ngày đi xem tận nơi

Ai trong nhà đã đến khu dự án: .....

Ngày cả nhà sắp xếp đi được: .....

Người trong nhà hay lo nhất (nhất định phải đi): .....

Muốn xem gì

☐ Vị trí, đường vào ☐ Không khí xung quanh

☐ Một khu Vinhomes đã có người ở, để hình dung ☐ Nhà thô và nhà đã hoàn thiện

Câu hỏi muốn hỏi khi đến nơi: .....

.....

MẸO CỦA EM HOA

Có anh chị sống ở Bắc Ninh hàng chục năm vẫn tưởng dự án nằm phía Bắc Giang cũ. Thực ra dự án ở **bán đảo Hòa Long, phường Kinh Bắc**, từ trung tâm thành phố đi chỉ khoảng 10–15 phút.

Không gì bằng tận mắt. Đi vào cuối tuần, cả nhà cùng đi, để người hay lo nhất trong nhà được thấy. Cần định vị đường đến cổng dự án, anh chị nhắn em, em gửi ngay.

Ví dụ minh hoạ: Mới có chồng đi qua một lần · Chủ nhật tuần sau, sáng · người lo nhất: vợ (lo ngập, lo vắng) · muốn xem: khu Vinhomes đã có người ở + nhà thô.

☐ **ĐÃ ĐI**

VIỆC 4 / 7

4 Chọn một người đồng hành

Hiện có bao nhiêu người đang tư vấn cho nhà mình: .....

Người mình tin nhất: .....

Vì sao: .....

3 câu thử người tư vấn

- ☐ Khi chưa có thông tin chính thức, họ có nói thẳng là **"chưa có"**, thay vì báo giá đoán?
- ☐ Họ có **hỏi nhu cầu nhà mình** trước khi báo căn?
- ☐ Họ có **ở gần, gặp được** khi nhà mình cần?

MẸO CỦA EM HOA

Với dự án của chủ đầu tư Vinhomes, **giá bán là giá niêm yết, ghi vào hợp đồng**. Ai bán thì giá cũng vậy. Khác nhau là ở người đi cùng anh chị đến lúc nhận nhà, làm hồ sơ ngân hàng, xử lý giấy tờ phát sinh.

Chọn một người, nói rõ nhà mình muốn gì (đưa luôn trang việc 2), rồi để những người còn lại nghỉ. Đỡ phiền mà thông tin cũng không bị loạn.

☐ ĐÃ CHỌN

5 Nếu cần vay: hỏi ngân hàng từ bây giờ

Nhà mình không vay thì tick “Không cần vay” rồi sang việc 6. Nhiều nhà trả bằng tiền sẵn nhưng vẫn muốn có sẵn hạn mức vay để bắc cầu khi đợt đóng dồn.

Nhà mình

☐ Không cần vay ☐ Vay để bắc cầu ☐ Vay phần lớn

Số cần vay dự kiến: ..... tỷ

Đã kiểm tra CIC (lịch sử tín dụng) chưa?

☐ Rồi ☐ Chưa

Có khoản nào từng trả chậm, kể cả thẻ tín dụng: .....

Thu nhập đang sao kê qua ngân hàng: .....

Ngân hàng nói hạn mức tối đa được vay: ..... tỷ

MẸO CỦA EM HOA

Đừng đợi có giá mới hỏi ngân hàng. Em từng gặp khách đến lúc làm hồ sơ mới phát hiện một khoản trả chậm từ trước, thành nợ xấu, không còn được hỗ trợ lãi suất. Lúc đó rất khó xoay.

Hỏi bây giờ thì còn thời gian xử lý. Câu quan trọng nhất cần hỏi ngân hàng: hạn mức tối đa nhà mình được vay là bao nhiêu, có đủ cho phần cần vay không.

Ví dụ minh hoạ: Vay để bắc cầu · dự kiến 2 tỷ · CIC: chưa kiểm tra → tuần này hỏi · thu nhập sao kê qua 1 ngân hàng · hạn mức: chờ ngân hàng trả lời.

☐ ĐÃ HỎI

6 Ai đứng tên hợp đồng

Người đứng tên: .....

Người này có ở Bắc Ninh vào ngày ký không?

☐ Có ☐ Không → cần làm giấy uỷ quyền

Giấy tờ

- ☐ Căn cước công dân **còn hạn**
- ☐ Đã kết hôn: có **giấy đăng ký kết hôn bản gốc**
- ☐ Độc thân: cần **giấy xác nhận tình trạng hôn nhân**
- ☐ Mua cho con hoặc bố mẹ đứng tên: **đã hỏi ý người đó** chưa?

MẸO CỦA EM HOA

Đây là việc **nhiều nhà hay quên nhất.** Em từng có cô chú mua cho con đứng tên, nhưng đến ngày ký thì con đang ở nước ngoài.

Giấy tờ thường mất vài ngày mới xin được, mà không có thì phải lùi ngày ký sang hôm khác. Bàn trước với cả nhà, chuẩn bị trước giấy tờ.

Ví dụ minh hoạ: Người đứng tên: con trai · đang công tác xa → làm uỷ quyền cho bố · CCCD hết hạn tháng 12 → đi làm lại ngay.

☐ **ĐÃ CHỐT**

7 Cả nhà cùng ngồi lại

Mỗi người một phiếu (in thêm trang này nếu nhà đông người). **Ghi riêng, chưa xem phiếu của nhau.**

PHIẾU CỦA ☐ Chồng ☐ Vợ ☐ Con ☐ Ông/bà

Điều tôi mong nhất ở nhà mới: .....

Điều tôi lo nhất: .....

Tôi muốn gần: ☐ Công viên ☐ Trường ☐ Chợ, siêu thị ☐ Đường lớn

Số tiền tôi thấy thoải mái: .....

Điều tôi không chịu được: .....

PHIẾU CỦA ☐ Chồng ☐ Vợ ☐ Con ☐ Ông/bà

Điều tôi mong nhất ở nhà mới: .....

Điều tôi lo nhất: .....

Tôi muốn gần: ☐ Công viên ☐ Trường ☐ Chợ, siêu thị ☐ Đường lớn

Số tiền tôi thấy thoải mái: .....

Điều tôi không chịu được: .....

MẸO CỦA EM HOA

Trong nhiều nhà em gặp, thường một người "máu" mua, một người muốn từ từ. Không ai sai cả. Người từ từ thường đang lo một điều cụ thể chưa nói ra. **Viết riêng phiếu trước là để điều đó được nói ra.**

VIỆC 7 / 7 · GOM LẠI

Cả nhà mở phiếu ra cùng đọc, rồi gom thành một tờ. Chỗ nào đã đồng ý thì ghi vào. Chỗ nào chưa, ghi vào ô cuối, đừng cố ép cho xong.

CĂN NHÀ NHÀ MÌNH MUỐN

Ngày cả nhà ngồi lại: .....

Mua cho: _____ Diện tích: _____

Vị trí ưu tiên: _____

Hướng: _____ Cần có: _____

Tổng tiền: _____ Vốn tự có: _____

Vay: ☐ Không ☐ Bắc cầu ☐ Có Người đứng tên: _____

Điều cả nhà đồng ý KHÔNG chọn: _____

Còn chưa thống nhất: _____

_____

_____	_____	_____	_____
Chồng	Vợ	Con	Ông/bà

MẸO CỦA EM HOA

Ô **"còn chưa thống nhất"** là ô quan trọng nhất. Đó là việc cần đi xem tận mắt, hoặc hỏi người tư vấn. Mang tờ này theo khi đi xem nhà.

☐ CẢ NHÀ ĐÃ CHỐT

03 Tối nay làm ngay việc này

Chưa cần làm hết 7 việc. Tối nay, chỉ một việc:

1. **In trang phiếu của việc 7, mỗi người một tờ.**
2. **Mỗi người tự điền 10 phút, chưa xem của nhau.**
3. **Mở ra cùng đọc.**

> **Xong là nhà mình đã đi trước phần lớn người đang "chờ có giá". Sáu việc kia làm dần trong tuần.**

04 Những ô anh chị chưa điền được

Điền xong, chắc chắn còn vài ô bỏ trống. Thường là những ô này:

- Gần công viên thì sống thực tế thế nào? Ồn hay yên?
- Nhà bàn giao thô nhận về trông ra sao, phải làm thêm những gì mới dọn vào được?
- Một khu Vinhomes có người ở rồi thì đi lại, an ninh, trường lớp thế nào?

Những câu này giấy không trả lời được. Phải đi tận mắt.

Nếu anh chị muốn, em đưa cả nhà đi xem **Vinhomes Ocean Park 1**, nơi đã có người ở nhiều năm: đi dạo công viên, xem trường, vào một căn nhà thô và một căn đã hoàn thiện, rồi ngồi cà phê nói chuyện thủ tục. Anh chị mang theo tờ "Căn nhà nhà mình muốn" để đối chiếu.

Em Hoa có mặt ở Bắc Ninh. Anh chị muốn gặp trước thì em qua văn phòng hoặc quán cà phê gần nhà anh chị. Lịch đi xem em sắp xếp theo lịch của gia đình.

PHƯƠNG HOA

Phân phối các dự án Vinhomes từ năm 2023 · có mặt ở Bắc Ninh

ZALO / ĐT **0916 930 503**

WEBSITE **vinhomeskingpark.phuonghoabds.com**

KHU VỰC **Bắc Ninh · Vin Bắc Ninh**



Bộ phiếu dùng để gia đình tự chuẩn bị, không phải tài liệu chính thức của chủ đầu tư. Giá bán, tỷ lệ thanh toán, tiến độ và chính sách của dự án theo công bố chính thức của chủ đầu tư.