

Quản lý dự án nhà ở Mức phí, Khu vực chung và Hiệp hội nhà ở

Ngày 31/10/2008

Trình bày:

Ô. Naim Khan-Turk, Giám đốc, Công ty CBRE

Ô. Gerard Tan, Phó Giám đốc, Công ty CBRE

Ô. William Schein, Trưởng phòng Cao cấp, Công ty CBRE

Bà Fiona Saunders, Trưởng phòng Cao cấp, Công ty CBRE

- Các định nghĩa
- Hiệp hội nhà ở
- Các khu vực chung
- Các mức phí

- Căn hộ Là nơi để ở có nhiều phòng được cách nhau bởi những bức vách. Những hộ này cùng ở trong một tòa nhà, thường được hiểu là “chung cư”, nhưng có thể khác nhau về mặt pháp lý tùy theo vị trí địa lý của từng tòa nhà.
- Chung Cư Là một loại tòa nhà được sở hữu bởi tất cả các đồng chủ sở hữu trong tòa nhà. Họ cùng sở hữu những khu vực công cộng ngoài phần sở hữu bên trong của từng hộ.
- Phí dịch vụ Là khoản phí được thu và giữ vào một quỹ nhằm trang trải cho công tác bảo trì và vận hành các khu vực công cộng trong tòa nhà. Phí dịch vụ của mỗi nơi sẽ khác nhau tùy theo loại dịch vụ phục vụ cho từng tòa nhà.
- Quỹ dự phòng Là khoản phí được thu giữ để sử dụng cho những nhu cầu cần thiết trong tương lai, chẳng hạn sửa chữa lớn hoặc thay thế các thiết bị quan trọng cho các khu vực công cộng.

- Khu vực chung
Là những phần trong tòa nhà, đất và các tiện ích được sở hữu hoặc quản lý bởi một Hiệp hội nhà ở và các đồng chủ sở hữu có thể dùng và cùng chịu các chi phí chung cho công tác bảo trì và vận hành.
- Phân khu
Một khu nhà do chủ đầu tư chia một lô đất thành nhiều mảnh nhỏ để bán (có hoặc không có nhà) theo mức giá tùy theo các tiện ích được cung cấp cho toàn khu vực, và có những qui định cụ thể về việc sử dụng như thế nào.
- Chủ hộ
Là người sở hữu bất động sản
- Chủ đầu tư
Là chủ thể xây dựng nên các kết cấu kiến trúc, nhà, căn hộ...
- Người sử dụng
Là người có quyền sử dụng khu nhà do được sở hữu, thuê hoặc được cấp phép.

- Hiệp hội nhà ở

Là nhóm chủ hộ có tổ chức mà các thành viên đó qui định và chế tài các qui định và tiêu chuẩn về cộng đồng của mình và quản lý cộng đồng này.

Các tổ chức này có tên gọi khác nhau và có những nhiệm vụ cụ thể tại nhiều nơi trên thế giới như là Body Corporate (New Zealand), Management Corporation (Singapore), Co-owner Committee (Thái Lan), Tenants Association (Anh), Homeowner Association (Mỹ).

- Quyền cầm cố

Thông báo đại chúng của chủ nợ khiếu nại chủ hộ có tài sản cầm cố cụ

- **Các vấn đề về quản lý dự án tại Thái Lan**



- Tổng quan về Căn hộ bán
- Nội quy và quy định liên quan
- Cơ cấu quản lý chung cư
 - Ban thanh tra chung cư
 - Trưởng ban thanh tra chung cư
 - Ban quản trị chung cư
 - Bên thứ ba
- Phí dịch vụ và các quỹ khác



Thái Lan – Tổng quan về Căn hộ chung cư

- Căn hộ chung cư tại Thái Lan
 - Mọi bất động sản riêng được xem là căn hộ chung cư có quyền sở hữu và được đăng ký tại Sở Nhà đất; ngoài ra sẽ được xem là bất động sản chung
 - Khi chủ đầu tư đăng ký khu chung cư, phải:
 - thành lập Ban thanh tra chung cư (Hiệp hội nhà ở)
 - đề ra bản nội quy chung và đăng ký tại Sở Nhà đất khi làm thủ tục đăng ký
 - Luật chung cư của Thái ra đời năm 1979 quy định về việc quản lý và điều hành chung cư và đã được chỉnh sửa bổ sung gần nhất vào tháng 7/2008

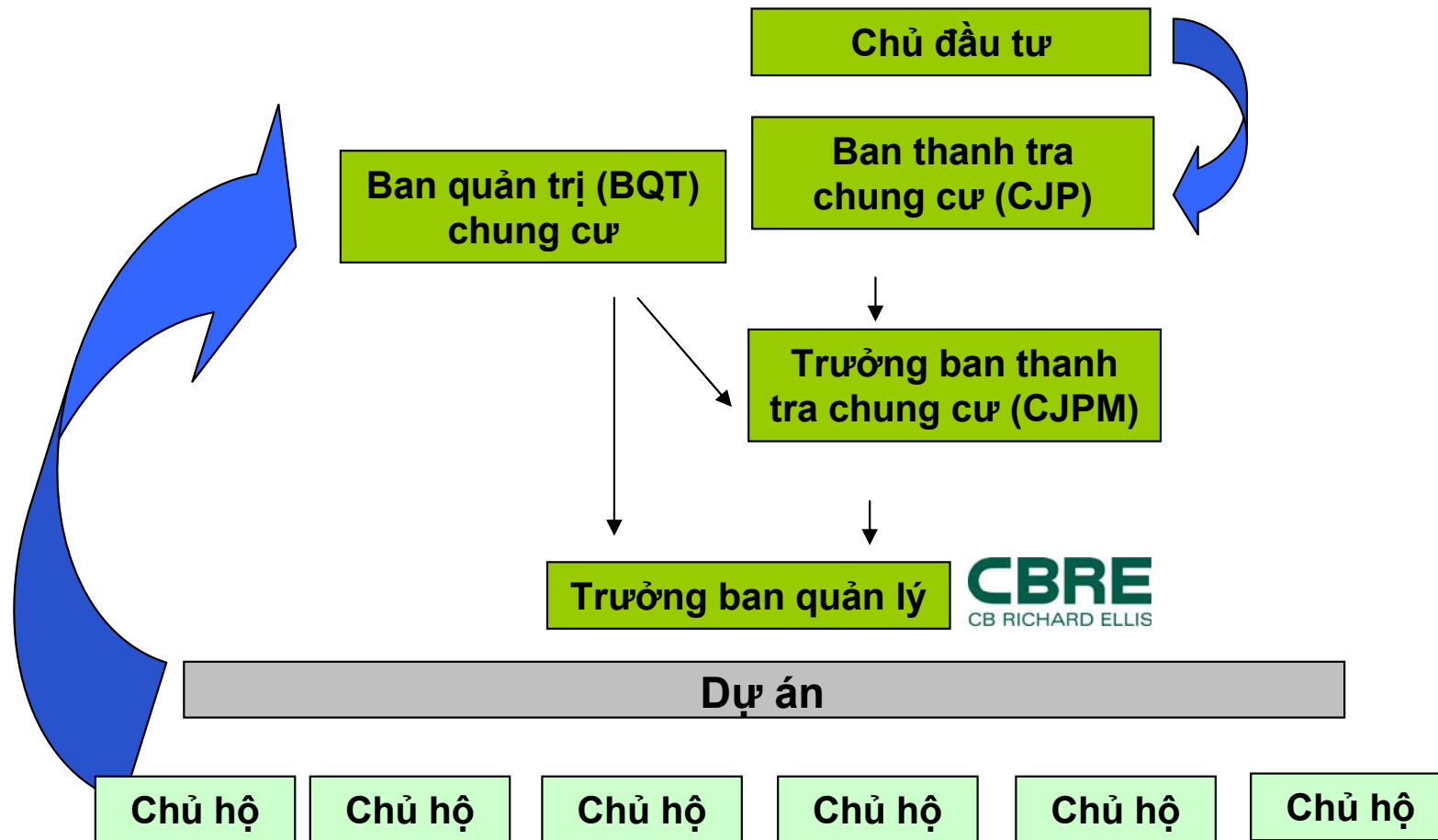


Thái Lan – Nội quy & quy định liên quan

- Theo Luật chung cư của Thái, bản nội quy trong chung cư phải được đăng ký tại Sở Nhà đất vào thời điểm đăng ký dự án. Pháp luật quy định phải bao gồm:
 - Tên của Ban thanh tra chung cư
 - Mục tiêu của khu chung cư
 - Trụ sở văn phòng của Ban thanh tra chung cư
 - Các chi phí chủ hộ phải trả trước
 - Bất động sản chung – Danh sách chi tiết, kể cả các mục nằm ngoài quy định trong Luật chung cư
 - Quản lý việc sử dụng bất động sản chung
 - Sử dụng bất động sản chung và riêng
 - Tỷ lệ sở hữu của mỗi chủ hộ tại khu vực chung
 - Triệu tập các cuộc họp giữa các chủ hộ và thủ tục họp hành
 - Tỷ lệ chi phí mà các đồng chủ hộ buộc phải đóng góp
 - Việc bổ nhiệm, quyền và nghĩa vụ, nhiệm kỳ của Trưởng ban thanh tra chung cư



Thái Lan – Cơ cấu quản lý chung cư



Thái Lan – Ban thanh tra chung cư

- Ban thanh tra chung cư:
 - Một thẻ nhân phi lợi nhuận được thiết lập khi chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ lần đầu tiên từ chủ đầu tư sang người mua
 - Miễn thuế – không chịu bất kỳ khoản thuế GTGT hay thuế thu nhập doanh nghiệp
 - Quản lý các tài khoản ngân hàng được lập cho các khoản phí cũng như tài khoản cho Quỹ dự phòng
 - Có quyền thực thi các giải pháp do các chủ hộ đề ra
 - Phải bổ nhiệm một Trưởng ban thanh tra



Thái Lan – Ban quản trị chung cư

- Ban quản trị chung cư
 - Không bắt buộc nhưng cũng được đề cập trong Luật chung cư như một *Thông lệ điển hình* tích cực
 - Gồm 3 (tối thiểu) đến 9 (tối đa) thành viên được bầu thông qua đại đa số phiếu
 - Sau đó Ban quản trị sẽ bình bầu một Chủ tịch
 - Được thành lập trong Hội nghị nhà chung cư thường niên lần đầu tiên (theo quy định, phải được tổ chức sau 6 tháng kể từ ngày đăng ký)
 - Chịu trách nhiệm theo dõi việc quản lý điều hành khu chung cư của Ban thanh tra chung cư
 - Việc quản lý dự án được báo cáo lên BQT chung cư và BQT sẽ giải quyết trong các buổi họp định kỳ
 - Một ban quản trị năng nổ và đoàn kết là yếu tố quan trọng đối với khu chung cư!!



Thái Lan – Trưởng ban thanh tra chung cư

- Trưởng ban thanh tra chung cư
 - Do Ban thanh tra chung cư chỉ định (do Chủ đầu tư chỉ định trước đó)
 - Đại diện cho Ban thanh tra chung cư
 - Đảm bảo bản nội quy chung được chấp hành nghiêm chỉnh
 - Trong các trường hợp khẩn cấp, có quyền tự chủ động giải quyết
 - Có thể trao quyền cho bên thứ ba, ví dụ như một công ty quản lý bất động sản (Công ty CBRE)
 - Có quyền thực thi các giải pháp do các chủ hộ đề ra



Thái Lan – Các khu vực chung

- Khu vực chung được định nghĩa khi đăng ký bất động sản; thông thường nếu khu vực nào không có quyền sở hữu thì đó là khu vực chung
- Phí dịch vụ hay còn được gọi là Phí quản lý khu vực chung được thu từ các chủ hộ nhằm vận hành và duy tu bảo dưỡng các khu vực chung
 - Được tính theo kích thước căn hộ
 - Được thanh toán trước mỗi quý/ mỗi nửa năm một lần
 - Phí sẽ được tính kể từ khi tòa nhà được đăng ký và chuyển nhượng
- Chủ đầu tư chỉ phải thanh toán phí đối với các căn hộ mình sở hữu hoặc chưa bán được.



- Phí dịch vụ chính là nguồn Ngân sách hoạt động, được lập ra để vận hành và bảo dưỡng các khu vực chung
- Trưởng ban quản lý thiết lập ngân sách đầu tiên và được BQT chung cư duyệt
- *Thông lệ điển hình* là Phí dịch vụ sẽ được thu hàng năm, thu trước đối với năm đầu tiên nhằm đảm bảo nguồn tài chính cho các hoạt động khởi điểm



Thái Lan – Ví dụ về Ngân sách hoạt động

- Ngân sách hoạt động bao gồm nhưng không giới hạn:
 - Hoạt động quản lý văn phòng
 - Nhân viên quản lý
 - An ninh
 - Lau dọn & các dịch vụ liên quan
 - Bảo trì
 - Sửa chữa hàng ngày
 - Trang thiết bị khu vực chung
 - Dịch vụ vệ sinh
 - Trang trí cảnh quan
 - Bảo hiểm
 - Chi phí kiểm toán
 - Các chi phí khác



Thái Lan – Quỹ dự phòng

- Được thiết lập vào thời điểm chuyển nhượng quyền sở hữu với một khoản thanh toán ban đầu dựa trên diện tích căn hộ
- Lập một tài khoản ngân hàng riêng cho Quỹ dự phòng
- Quỹ dự phòng có thể cần được bổ sung định kỳ nhưng sẽ do BQT chung cư quyết định
- Mỗi năm Trưởng ban quản lý nên xem xét mọi khu vực chung để đánh giá thời hạn sử dụng của các trang thiết bị và lên chi phí thay thế – *Thông lệ điển hình*
- Bất kỳ nguồn nào trích từ Quỹ dự phòng nên được BQT duyệt trong buổi họp BQT chung cư
- Ban đầu nên lập Quỹ dự phòng lớn – *Thông lệ điển hình*



- **Những vấn đề về quản lý dự án tại Singapore**

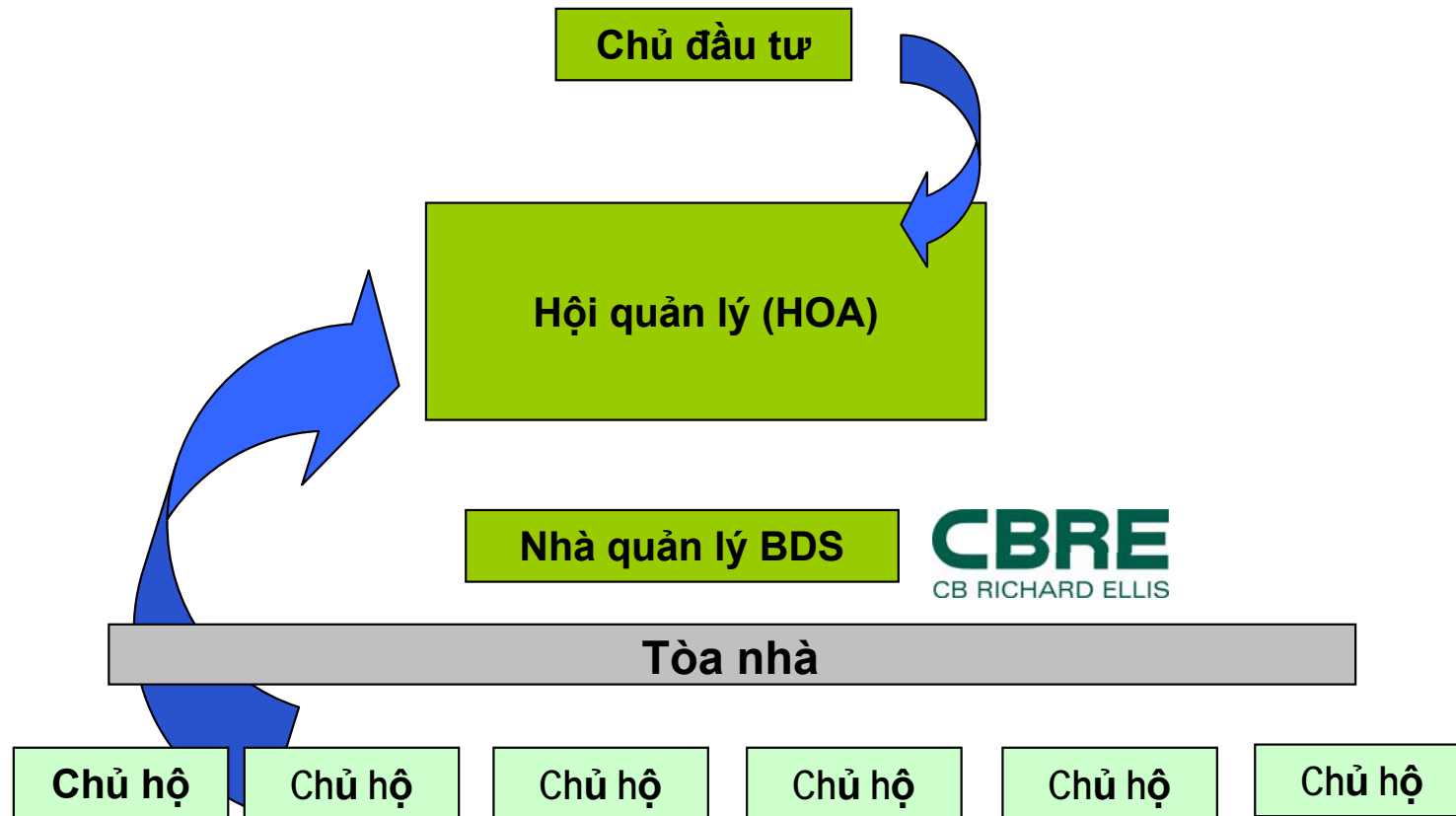


Lịch sử các hội - Singapore

- Trước đây có 2 luật khác nhau: Điều Lệ Strata Land và Điều Lệ BĐS Chung
- Năm 2005 luật Bảo Trì Tòa Nhà và Điều Lệ Quản Lý Strata ra đời



Cấu trúc quản lý căn hộ- Singapore



Chủ hộ được gọi là “ Chủ sở hữu phụ”



Nhiệm vụ của chủ đầu tư - Singapore

- Đến khi Cơ quan Quản Lý (MC) được thành lập, chủ đầu tư sẽ thu Phí Dịch Vụ và nộp tất cả hồ sơ để thành lập MC theo luật định và thành lập một quỹ.
- Quỹ này được kiểm toán hàng năm và nộp cho chính phủ và công khai cho tất cả chủ hộ để kiểm tra cho đến khi MC thành lập
- Chủ đầu tư mở tài khoản, bàn giao tất cả quỹ và khoản thu cho MC khi MC thành lập



Cơ quan Quản Lý - Singapore

- Cơ quan Quản Lý được thành lập khi Kế Hoạch Quyền Sở Hữu Strata cho bất động sản được gửi bởi Giám Định Viên Trưởng và Đơn Xin Quyền Sở Hữu được nộp cho Chính Quyền Singapore
- Lưu giữ dữ liệu kế toán và tài chính
- Lưu giữ danh sách chủ hộ trong tòa nhà và Giá Trị Cổ Phần tương ứng
- Tổ chức bầu cử cho Hội Đồng MC, hội đồng này được bình chọn bởi chủ hộ (đến 14 thành viên)



Chủ sở hữu phụ - Singapore

- Chủ sở hữu (SP) là người mua căn hộ và được chuyển quyền sở hữu bởi chủ đầu tư.
- Mỗi chủ sở hữu phải trả Phí Dịch Vụ cho Cơ Quan Quản Lý (MC) theo Giá Trị Cổ Phần của mỗi căn hộ



Đơn vị quản lý - Singapore

- Cơ Quan Quản Lý có thể chỉ định một đơn vị thứ 3 để quản lý bất động sản hàng ngày
- Đơn vị thứ 3 này có thể là CB Richard Ellis



Phí Dịch Vụ & Quỹ Dự Phòng- Singapore

- Phí Dịch Vụ được tính dựa trên diện tích sàn của mỗi căn hộ, được đo bởi giám định viên độc lập và sau đó phân theo Giá Trị Cổ Phần
- Phí Dịch Vụ được trả hàng tháng cho Cơ Quan Quản Lý để bảo trì phần diện tích chung và mua bảo hiểm cho tòa nhà
- Quỹ Dự Phòng cũng được thu bởi Cơ Quan Quản Lý



Bảo Hiểm - Singapore

- Theo luật mỗi tòa nhà phải được bảo hiểm bởi Hội Đồng Quản Lý cho trường hợp hỏa hoạn, sấm chớp, cháy nổ và các trường hợp rủi ro khác.
- Chủ hộ cá nhân được quyền mua bảo hiểm cá nhân cho căn hộ của họ cho trường hợp rủi ro bất kỳ (cửa sổ, thiết bị a/c...)



- Các vấn đề về quản lý dự án tại Hoa Kỳ



Hoa Kỳ - Tổng quan về Loại hình nhà ở ưa chuộng

- Theo truyền thống, người Mỹ thường sống trong nhà riêng trên một lô đất do họ sở hữu.
- Ngày càng có nhiều căn hộ được xây dựng trong các Phân khu
- Số lượng các căn hộ đang trong quá trình xây dựng hiện gia tăng, nhất là trong các khu vực đông dân cư
- Hiệp hội chủ hộ ra đời nhằm quản lý và thi hành các quyền và nghĩa vụ của các bên, các điều kiện và hạn chế do chủ đầu tư quy định trong hợp đồng bán nhà/ chứng từ gốc đối với bất động sản.
- Nhìn từ bên ngoài, Hoa Kỳ giống như một thể nhân thống nhất, nhưng hầu hết mọi hoạt động thương mại đều bị luật từng bang chi phối.
- Kết quả là có đến 50 Luật chung cư (bắt đầu từ năm 1964).

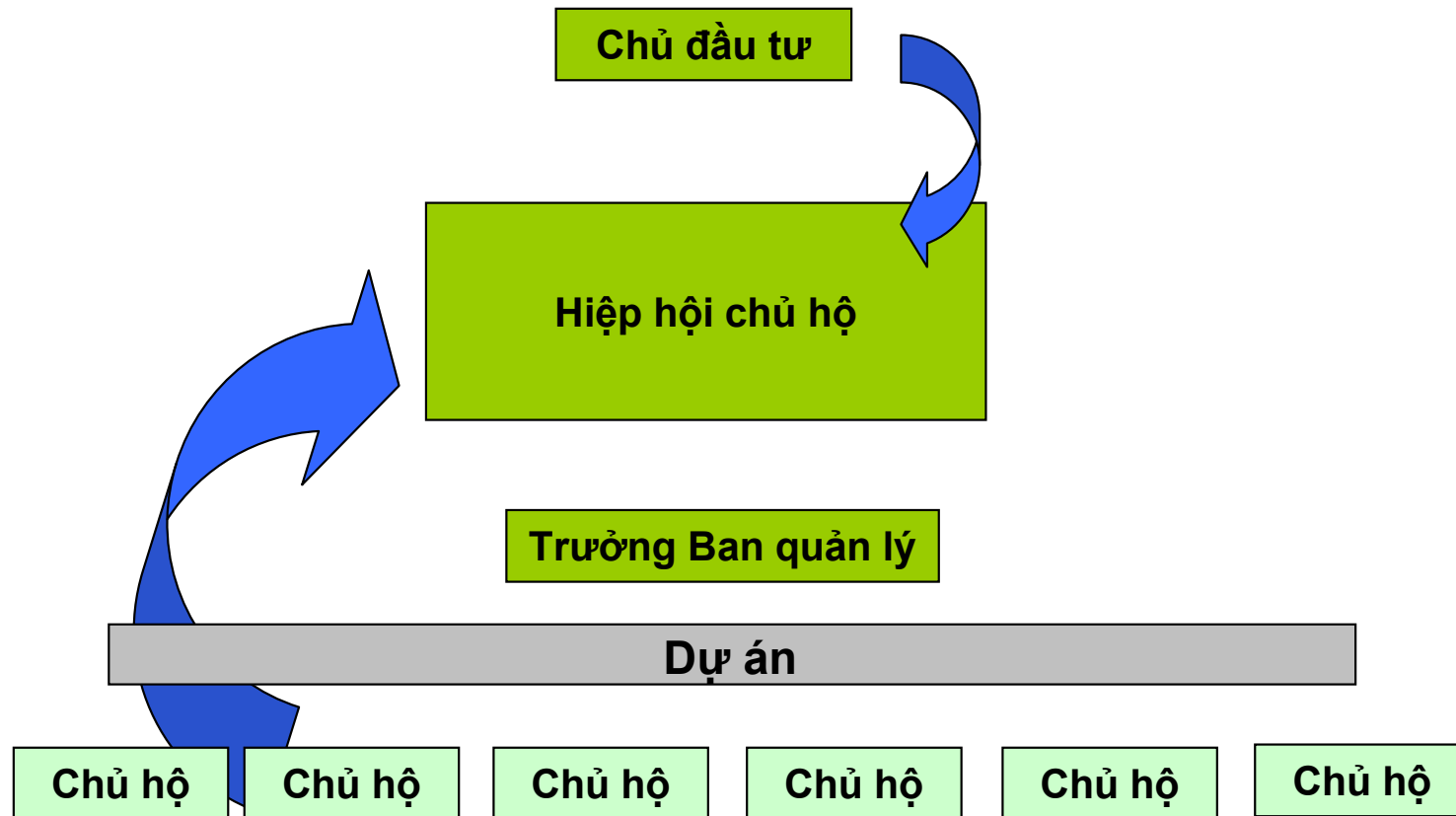


Hoa Kỳ - Quá trình hình thành Hiệp hội

- Cả hai loại hình khu chung cư và phân khu, chủ đầu tư đều thành lập và đăng ký là Hiệp hội.
- Các hiệp hội chủ hộ được thiết lập như những thể nhân phi lợi nhuận và được miễn thuế.
- Mỗi tiểu bang sẽ ban hành quy định thành lập các hiệp hội nhưng khá linh hoạt trong việc quy định quyền và nghĩa vụ.
- Trách nhiệm chính của Hiệp hội chủ hộ là quản lý và điều phối việc sử dụng các khu vực chung.



Hoa Kỳ - Cơ cấu quản lý chung cư



Hoa Kỳ - Khu vực chung

- Hiệp hội chung cư và Hiệp hội chủ hộ (trong các Phân khu) đều hướng đến các vấn đề như ai sẽ chịu trách nhiệm đối với các khu vực chung, quản lý các khu vực này như thế nào và chi phí ra sao.
- Trong các phân khu, ranh giới phân biệt giữa các khu vực chung và riêng thường được định nghĩa rõ ràng trong hợp đồng bán nhà
- Trong các khu chung cư, mỗi chủ hộ có một quyền lợi không thể chia được trên toàn dự án, với một quyền sử dụng đặc biệt đối với căn hộ của mình và một quyền sử dụng chung đối với các khu vực chung



Hoa Kỳ - Khu vực chung

- Các chủ đầu tư thích kiểm soát các hiệp hội miễn họ sở hữu các hạng mục trong dự án và nhờ đó, duy trì được quyền bầu cử thông qua đại đa số phiếu
- Chủ đầu tư có thể giữ lại hoặc bán các hạng mục của dự án như nhà hàng, phòng tập thể dục, bãi đậu xe, hơn là chuyển giao cho Hiệp hội chủ hộ.
- Các chủ đầu tư không gắn bó lâu dài với dự án, vì vậy cần thiết lập một hệ thống quản lý



Hoa Kỳ - Ban điều phối Hiệp hội chủ hộ

- Ban điều phối Hiệp hội bao gồm những tình nguyện viên được bình bầu từ các chủ hộ và chịu trách nhiệm trước tập thể các chủ hộ (chứ không phải trước chủ đầu tư)
- Các cuộc họp phải được tổ chức theo quy định của luật tiểu bang; các chủ hộ bỏ phiếu trong mọi vấn đề, tỷ lệ số phiếu thông qua bắt buộc phải trên 50% đến 100%.
- Hiệp hội đưa ra các khoản dự trù và ngân sách, nhưng các chủ hộ chịu trách nhiệm cuối cùng về phần đóng góp của họ trong chi phí thực tế, thậm chí khi chi phí này đã vượt mức dự trù.
- Chủ đầu tư không còn phải chịu trách nhiệm về các khoản chi một khi Hiệp hội đề ra ngân sách hoạt động, trừ trường hợp chủ đầu tư cũng bị tính phí với tư cách là chủ hộ.



Hoa Kỳ - Các mức phí & Quyền bầu cử trong Hiệp hội

- Đối với Phân khu, mỗi lô đất phải trả một khoản bằng nhau trong phí dịch vụ và có một phiếu bầu trong Hiệp hội chủ hộ.
- Đối với Khu chung cư, phí dịch vụ thường được tính dựa trên diện tích căn hộ, nhưng mỗi căn hộ cũng chỉ có một phiếu bầu trong Hiệp hội chủ hộ.
- Phí sử dụng các tiện ích giới hạn trong thành viên đăng ký sử dụng, nên chỉ tính phí đối với các thành viên.
- Chủ đầu tư sẽ bị tính phí trên cơ sở tương tự đối với bất kỳ lô đất hoặc căn hộ nào họ sở hữu, tuy nhiên chủ đầu tư có thể nắm đa số phiếu bầu nếu được quy định trong luật tiểu bang.



Hoa Kỳ - Hiệp hội chủ hộ & Phí dịch vụ

- Một khi đã hình thành và thông qua ngân sách, Hiệp hội có thể lập hóa đơn Phí dịch vụ gửi các chủ hộ
- Phí dịch vụ có thể được thanh toán hàng năm hoặc hàng tháng.
- Mọi khoản tiền thu được sẽ được giữ trong các Tài khoản ngân hàng riêng biệt dưới sự kiểm soát của Hiệp hội và đơn vị này sẽ được kiểm toán độc lập hàng năm.
- Không yêu cầu chủ đầu tư phải đóng quỹ cho Hiệp hội, trừ khi họ cũng là chủ hộ.
- Phí dịch vụ chưa thanh toán có thể trở thành quyền được thế chấp bất động sản của chủ hộ và có thể cản trở chủ hộ bán căn hộ của mình.
- Biện pháp cưỡng chế cũng khác nhau; tại một số tiểu bang, Hiệp hội có thể tước quyền sở hữu của chủ hộ chậm thanh toán tương tự như một ngân hàng.
- Các nguồn quỹ dự phòng được Hiệp hội sử dụng và kiểm soát, thông thường điều này không bắt buộc trong luật pháp nhưng là “thông lệ điển hình”.

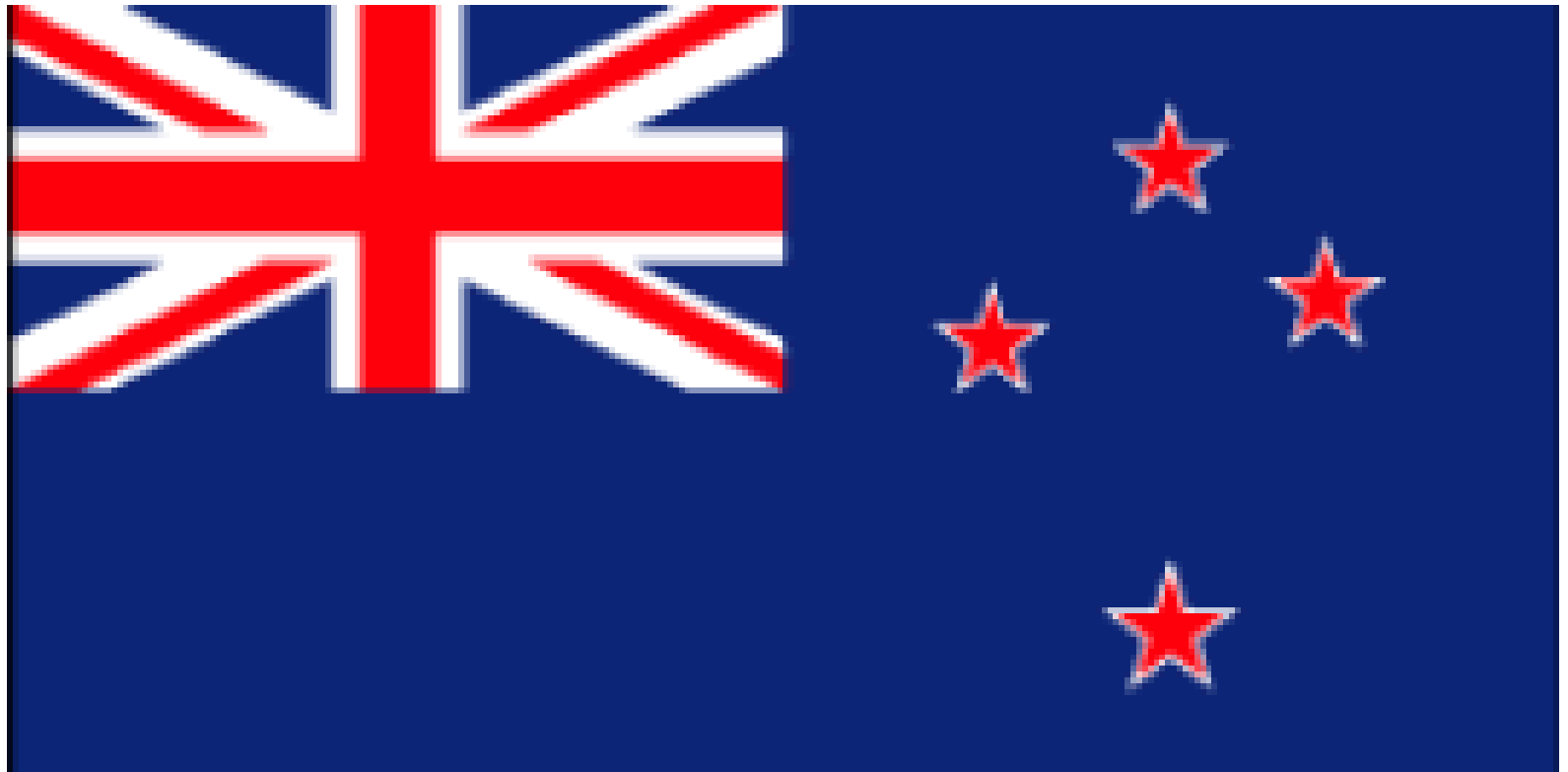


Hoa Kỳ - Hiệp hội chủ hộ & Phí dịch vụ

- Các mức phí thay đổi tùy theo loại dự án, tỷ lệ các khu vực chung và số tiện ích cung cấp cho dân cư trong dự án.
- Các chủ hộ bị tính mọi chi phí liên quan đến việc vận hành và bảo dưỡng các khu vực chung và các tiện ích, dù họ có sử dụng chúng hay không.
- Chủ đầu tư có thể cung cấp cho khách mua nhà tiềm năng bản dự trù các chi phí tương lai, mặc dù pháp luật không bắt buộc.
- Chủ đầu tư chỉ chịu trách nhiệm trước các lỗi bảo hành, chứ không chịu trách nhiệm về chi phí bảo trì.
- Thường phí dịch vụ luôn luôn là một vấn đề khó khăn.



- Các vấn đề về quản lý dự án tại New Zealand

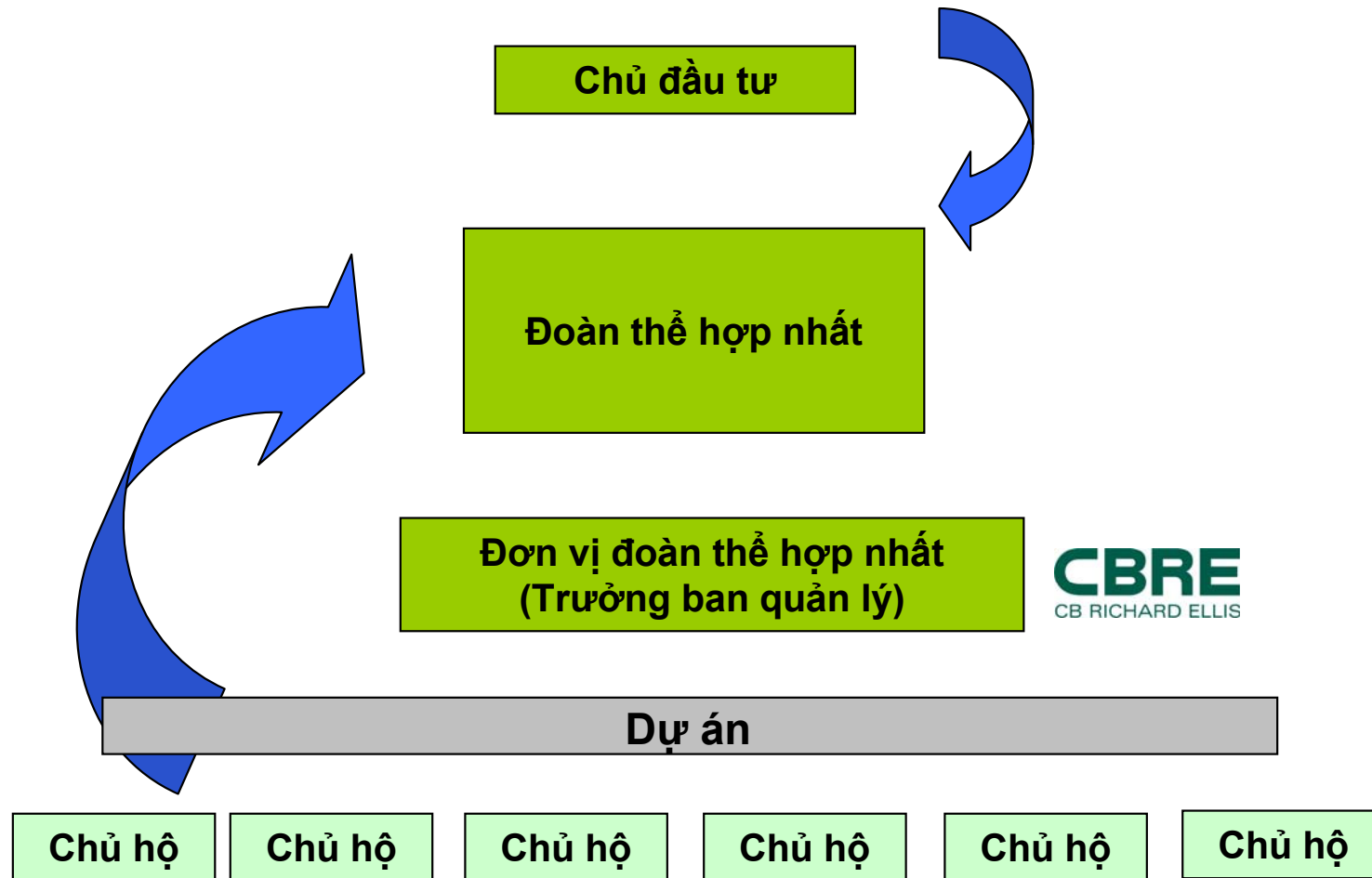


New Zealand – Lịch sử của Hiệp hội

- Trong 10 -15 năm vừa qua, New Zealand đã chứng kiến nhiều khu chung cư và khu phức hợp ra đời, từ đó dẫn đến sự hình thành và phát triển của các hiệp hội dân cư, được biết đến như các Đoàn thể hợp nhất.
- Luật chi phối Đoàn thể hợp nhất là Luật sở hữu căn hộ năm 1972.



New Zealand – Cơ cấu quản lý chung cư



New Zealand – Hiệp hội nhà ở/ Đoàn thể hợp nhất

- Định nghĩa “Đoàn thể hợp nhất”:
 - Tập thể tất cả các chủ hộ trên khu đất được mô tả trong Bản vẽ nhà (một tài liệu pháp lý được đánh số thứ tự và lưu trữ tại phòng Thông tin Nhà đất New Zealand), và
 - Do chủ hộ thành lập khi các căn hộ đã được bán hết.
- Chủ đầu tư không thiết lập Đoàn thể hợp nhất nhưng họ sẽ đăng ký bất động sản như một quyền sở hữu căn hộ.
- Thông thường, một Đoàn thể hợp nhất cũng cần hoàn thuế và cũng sẽ được đăng ký mã số thuế GTGT.



New Zealand – Trách nhiệm của Đoàn thể hợp nhất

- Trách nhiệm của một Đoàn thể hợp nhất:
 - Phụ trách bảo hiểm cho dự án;
 - Sửa chữa và giữ bất động sản chung luôn trong tình trạng tốt;
 - Đảm bảo chấp hành nghiêm chỉnh Luật sở hữu căn hộ;
 - Duy trì nguồn quỹ đủ để giúp Đoàn thể hợp nhất hoàn thành mọi nghĩa vụ của mình, bằng cách tính phí các chủ hộ tùy theo căn hộ họ sở hữu.



New Zealand - Ủy ban đoàn thể

- Khi đã thành lập Đoàn thể hợp nhất, sẽ tiến hành bầu chọn Ủy ban đoàn thể.
 - Mỗi chủ hộ có một phiếu bầu, không quan tâm đến diện tích căn hộ.
 - Thường Ủy ban được bầu chọn hàng năm.
- Vai trò của Ủy ban là nhằm thực thi các quy định pháp luật và bất cứ nội quy nào do từng thành viên trong Ủy ban đoàn thể đồng ý thông qua tại Hội nghị chung thường niên (AGM).
- Ngân sách phí dịch vụ thường niên cũng được thống nhất tại Hội nghị chung thường niên trước khi thi hành.
- Khi đã trúng cử, Ủy ban đoàn thể sẽ bình chọn một Đơn vị. Các công ty như CBRE thường được chỉ định làm Đơn vị đoàn thể hợp nhất.
- Vai trò của Đơn vị này là thay mặt Đoàn thể thống nhất, quản lý bất động sản.



New Zealand - Đánh giá phí dịch vụ

- Bất động sản chung thuộc sở hữu của các chủ hộ và Phí dịch vụ sẽ được tính theo diện tích căn hộ của họ, được xác định thông qua một cuộc khảo sát
- Việc thiết lập một Quỹ dự phòng sẽ tùy theo ý kiến của Đoàn thể hợp nhất nhưng thường được xem là “Thông lệ điển hình”
- Nếu thiết lập Quỹ dự phòng, các chủ hộ có thể bị tính phí theo một tỷ lệ cố định hoặc trên cơ sở tương tự như Phí dịch vụ
- Chủ đầu tư không đóng góp vào Phí dịch vụ hoặc Quỹ dự phòng trừ trường hợp họ cũng là chủ hộ



New Zealand – Đoàn thể hợp nhất & Phí dịch vụ

- Ngân sách hoạt động hàng năm quy định Phí dịch vụ.
- Thông thường Phí dịch vụ được tính hàng tháng.
- Mọi khoản thu Phí dịch vụ được giữ trong một tài khoản ngân hàng và Quỹ dự phòng trong một tài khoản khác.
- Cả hai tài khoản đều được kiểm toán độc lập hàng năm nhằm đảm bảo tính minh bạch – *Thông lệ điển hình*
- Thỉnh thoảng có những khoản chi phí phát sinh không lường trước nhưng sẽ không được trích từ Quỹ dự phòng mà các chủ hộ phải cùng thanh toán.



- Tóm lại, ngày nay có nhiều điểm tương đồng với những ví dụ điển hình trên toàn cầu.
- Nhìn chung, Hiệp hội nhà ở cho phép các chủ hộ tham gia vào việc quản lý khu dự án đa chức năng

Những nhân tố/ Chìa khóa của thành công

- Những hợp đồng mua bán phải xác định rõ chủ quyền của căn hộ và của những khu vực công cộng.
- Phải có sự thống nhất và tuân thủ đối với cơ chế pháp lý do Hiệp hội nhà ở đề ra cũng như các quy định bổ sung đã được thiết lập..
- Lập ngân sách chính xác cho phí dịch vụ và có kiểm toán độc lập đối với các khoản này. Lập ra các quỹ dự phòng và cũng có kiểm toán độc lập. Điều này sẽ chứng tỏ sự minh bạch và tạo được sự tin tưởng cho các chủ hộ.
- Đối chiếu những hợp đồng dịch vụ.
- Hiệp Hội Nhà Ở có thể tạo ra dòng giao tiếp tốt hơn và điều này có thể được hỗ trợ theo hướng dẫn của một công ty BĐS độc lập như CBRE..

Mức phí dịch vụ điển hình ở các nơi

Mức phí quản lý bình quân, giá đô la mỗi mét vuông/ tháng			
Địa điểm	Chung cư hạng trung bình	Chung cư cao cấp	Các điều kiện & điều khoản
Bangkok	0.71	1.43–2.29	Theo diện tích thực gồm cả ban công, không bao gồm chỗ đậu xe. Chủ hộ cũng phải trả tiền Quỹ dự phòng (khoảng \$17/m ²) vào lúc giao nhà.
Beijing	0.50–0.90	1.30–2.60	Dựa trên diện tích căn hộ
Guangzhou	0.14–0.29	0.36–1.16	Dựa trên diện tích căn hộ.
Hong Kong	3.45–4.15	4.84–6.23	Không bao gồm thuế, dựa trên diện tích căn hộ.
Jakarta	0.80–3.00		Không bao gồm thuế, dựa trên diện tích căn hộ.
Kuala Lumpur	0.90	1.50	Khoảng 25% bao gồm quỹ dự phòng cho chi phí định kỳ đã hoạch định. Quỹ dự phòng là qui định của pháp luật.
Manila	1.29–1.40	1.61–2.33	Không bao gồm thuế, dựa trên diện tích căn hộ.
Shanghai	0.30–0.45	0.70–1.20	Dựa trên diện tích căn hộ.
Singapore	1.82	2.55	
Taipei	0.47–0.95	1.42–1.89	Dựa trên diện tích căn hộ.
Tokyo			Phí khác nhau tùy thuộc vào tuổi thọ của tòa nhà và diện tích của các khu tiện ích chung. Không có phương thức chuẩn để định mức phí. Luật qui định các mức phí càng sát với chi phí vận hành thực tế càng tốt.

Các mức phí ở Hanoi và TP Ho Chi Minh

PHÍ DỊCH VỤ NHÀ Ở HANOI VÀ TP HO CHI MINH US\$ MỖI MÉT VUÔNG HÀNG THÁNG - CHƯA BAO GỒM VAT	
The Manor – HCMC	\$0.95
Cantavil	\$0.53
Villa Riviera	\$0.50
Sky Garden – District 7	\$0.16 – 0.20
The Lancaster	\$1.00
Botanic	\$0.43
Avalon	\$2.2
Central Garden	\$0.43
Tanda Court	\$0.36
The Manor – Hanoi	\$0.38
Vincom Park Place - Hanoi	Đây là dự án mới được ước tính ngân sách ở mức \$0.80/sqm
Ciputra - Hanoi	\$0.16
VinaConnex - Hanoi	\$0.50
Pacific Place - Hanoi	\$0.80

CB Richard Ellis (Vietnam) Asset Services

Hotline:

Mr. Chris Gunn
chris.gunn@cbre.com
0903 027 633

Ms. Nguyen Nhat Ha
nhatha.nguyen@cbre.com
0907 087 357

CB Richard Ellis
Unit 1301, Me Linh Point Tower
2 Ngo Duc Ke, District 1
Ho Chi Minh City, Vietnam
T +84 8 824 6125
F +84 8 824 8418

12A Floor, Vincom City Tower B
191 Ba Trieu Street,
Hai Ba Trung District, Hanoi
Tel: (844) 3220 0220
Fax: (844) 3220 0210

vietnam@cbre.com
www.cbrevietnam.com



CB Richard Ellis (Vietnam) Asset Services has many years of experience in consulting in Vietnam and has a skilled, proactive team of Managers and Experts to support our clients. Our multi-talented and integrated team is positioned strongly to serve the growing needs of our clients in Vietnam. The number of properties under our management is continuing to grow significantly as a result of increasing recognition of Asset Management's importance in preserving and enhancing the value of properties and gaining a competitive advantage for Owners in a challenging market.

Professional Services Offered

- Pre and Post Completion Management
- Architectural and Construction Consultancy
- Project Management
- Technical and Engineering Support
- Fit Out Management
- Residual Leasing
- Market Knowledge
- Strategic Planning

Advantages of Working with CBRE Asset Services

- Knowledgeable team that understands Vietnam's legal requirements
- Respected independent contractor
- Experienced, efficient, proactive on-site managers
- Access to local and international CBRE resources and knowledge
- Skilled problem solvers
- Implementation of "best practices" operating procedures
- Careful monitoring of costs
- Additional modes of revenue generation

Có mặt tại hơn 300 thị trường tại hơn 50 quốc gia



Chân thành cảm ơn!