

BẢN TIN BẤT ĐỘNG SẢN

HIMLAMLAND

SỐ THÁNG 09/2018 | CẬP NHẬT THÔNG TIN BẤT ĐỘNG SẢN HÀNG THÁNG

THỊ TRƯỜNG CUỐI NĂM 2018

DÒNG TIỀN CHẢY VÀO BẤT ĐỘNG SẢN



24

SỨC HÚT BẤT ĐỘNG SẢN
TRÊN ĐẠI LỘ ĐẸP NHẤT

28

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ
NGẤM NGẦM TĂNG GIÁ

THƯ BAN BIÊN TẬP

Kính gửi Quý khách hàng, Công ty Him Lam Land xin được gửi lời cảm ơn chân thành đến Quý khách đã dành sự quan tâm, tin tưởng và đồng hành cùng chúng tôi trong suốt thời gian qua. Chúc Quý khách luôn dồi dào sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Kính thưa Quý vị, theo phân tích vào cuối quý III/2018 của TS. Nguyễn Trí Hiếu, chuyên gia tài chính - ngân hàng, việc nhiều người lo ngại thị trường bất động sản Việt Nam đang gặp khó khăn và đi xuống dựa trên những dự đoán như chu kỳ khủng hoảng 10 năm, lượng dự án ra mới đang giảm... là chưa hoàn toàn chính xác. Hiện nay, lượng giao dịch và mật độ phát triển nhà ở giá tầm trung và dành cho người thu nhập chưa cao đang khá lớn, bởi nhu cầu của khách hàng ở phân khúc này rất cao. Đặc biệt, khi các chủ đầu tư uy tín đã mạnh dạn cơ cấu và nâng cao cải thiện về chất lượng dịch vụ, tiện ích, đáp ứng nhu cầu ở thật của người mua.

Bên cạnh đó, căn cứ vào thực tế hiện nay, hàng triệu người vẫn chưa có nhà ở tại các thành phố lớn và tầng lớp trung lưu ngày càng nhiều. Dòng vốn ngoại liên tục đổ bộ, chính sách thuận lợi, biên độ lợi nhuận cao ở hầu hết các phân khúc sản phẩm... sẽ là những yếu tố mang tính chất nền tảng cho cơ hội phát triển bền vững của thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian sắp tới.

Một lần nữa, Him Lam Land xin gửi lời tri ân tới toàn thể Quý Khách hàng, Quý Đối tác đã quan tâm, đồng hành với các sản phẩm, dịch vụ mang thương hiệu Him Lam Land của chúng tôi trong thời gian qua. Xin kính chúc Quý Khách hàng và các đối tác thật nhiều niềm vui, sức khỏe và thành công trong cuộc sống.

Trân trọng,



MỤC LỤC

MỤC LỤC

THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

- 4 | Dự báo mới về thị trường bất động sản
- 6 | Dòng tiền đầu tư đổ vào đất nền TP.HCM
- 8 | Thị trường bất động sản : Đất nền tinh lẻ đang “nóng” và sẽ còn... “sốt nóng”
- 12 | Đất nền Sài Gòn chưa hết sốt, nhà đầu tư dồn về Biên Hòa
- 14 | Cò, đầu nậu đất gây nhiễu loạn thị trường

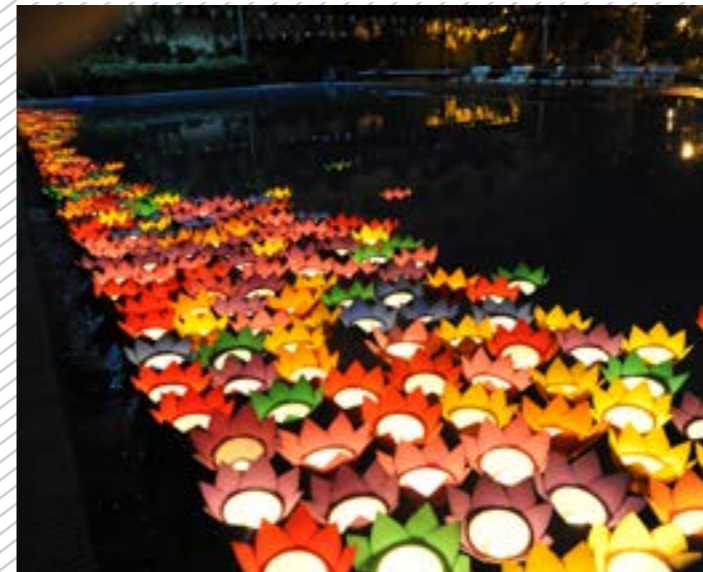


SỰ KIỆN NỔI BẬT

- 16 | Trung thu 2018 - Lan tỏa yêu thương, gắn kết tình thân

TIN HIM LAM LAND

- 24 | Sức hút bất động sản trên đại lộ đẹp nhất TP.HCM
- 26 | Nén dự án dọc “Metro”?
- 28 | Thị trường căn hộ ngấm ngấm tăng giá



TƯ VẤN BẤT ĐỘNG SẢN

- 32 | Người Việt mua nhà chú trọng đến vị trí
- 33 | Kinh nghiệm đầu tư nhà cho người nước ngoài thuê

TIẾN ĐỘ DỰ ÁN

- 44 | Him Lam Phú An - Quận 9

GÓC THƯ GIẢN

- 35 | Số tầng, bậc cầu thang trong quan niệm của phong thủy
- 38 | Học cách thiết kế căn hộ 66m2 hiện đại tiện nghi cho gia đình trẻ



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH ĐỊA ỐC HIM LAM

Tòa Nhà Him Lam Land
152/1A Nguyễn Văn Thương, P. 25, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
ĐT: (84 - 028) 39 118 118 - Fax: (84 - 028) 39 110 866
Website: www.himlamland.com



DỰ BÁO MỚI VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

DÒNG VỐN NGOẠI TIẾP TỤC ĐỔ BỘ, CHÍNH SÁCH THUẬN LỢI, NHU CẦU NHÀ Ở CỦA NGƯỜI DÂN CÒN LỚN... LÀ NHỮNG YẾU TỐ SẼ TẠO NÊN GAM MÀU SÁNG CHO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM NĂM 2019.

LỢI THẾ CÒN NHIỀU

TS. Nguyễn Trí Hiếu, chuyên gia tài chính - ngân hàng cho rằng, việc nhiều người lo ngại thị trường bất động sản Việt Nam đang gặp khó khăn và đi xuống dựa trên những dự đoán như chu kỳ khủng hoảng 10 năm, lượng dự án ra mới đang giảm... là chưa hoàn toàn chính xác.

Theo ông Hiếu, để đánh giá thị trường, phải căn cứ vào nhiều yếu tố và một trong số đó là dòng vốn ngoại đầu tư vào thị trường trong nước. Hiện nay, các nhà đầu tư châu Á đang đổ lượng vốn lớn vào

thị trường bất động sản Việt Nam, trong khi các nhà đầu tư châu Âu còn chưa mấy mặn mà.

Thị trường bất động sản Việt Nam hấp dẫn các nhà đầu tư châu Á hơn châu Âu, theo phân tích của ông Hiếu, một phần do sự tương đồng về văn hóa và kinh tế; hơn nữa, phân khúc các nhà đầu tư bất động sản châu Á nhắm tới là nhà ở, còn các nhà đầu tư châu Âu lại có xu hướng đầu tư vào văn phòng cho thuê và trung tâm thương mại.

Vấn đề pháp lý cũng là một lợi thế để thu hút nhà đầu tư. Hiện nay, cơ

chế, chính sách thu hút đầu tư của Việt Nam đang thông thoáng hơn, đặc biệt là với thị trường bất động sản. Việc cho phép người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam sẽ thu hút thêm một lượng lớn Việt kiều muốn về nước mua nhà và đầu tư vào bất động sản.

Hiện nay, lượng giao dịch và mật độ phát triển nhà ở giá tầm trung và dành cho người thu nhập thấp tại Việt Nam đang khá lớn, bởi nhu cầu của khách hàng ở phân khúc này rất cao; nhà liền kề, nhà phố thương mại cũng đang phát triển ổn định, bởi giá bán hợp lý, biên độ lãi cao. Thêm vào đó, chất lượng các công trình bất động sản được cải thiện.

Cũng theo ông Hiếu, tầng lớp trung lưu, giàu có tại Việt Nam dự kiến tăng gấp đôi vào năm 2020 và sẽ

thúc đẩy tiêu thụ sản phẩm, đóng góp lớn vào sự phát triển của thị trường bất động sản, nhất là phân khúc tầm trung và cao cấp.

“Có nhiều ý kiến quan ngại, sự phát triển rầm rộ của phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng sẽ dẫn tới tình trạng bão hòa, dư thừa nguồn cung trong năm 2019 và những năm tiếp theo. Theo tôi, đây là khó khăn duy nhất của thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian này”, ông Hiếu nhận định.

THỊ TRƯỜNG SẼ ỔN ĐỊNH HƠN TRONG NĂM 2019

Nhiều chuyên gia cho rằng, thị trường bất động sản Việt Nam sẽ phát triển tốt trong năm 2019 nhờ những yếu tố mà năm 2018 tạo ra. Ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA) đánh giá, năm 2018, thị trường bất động sản gặp một số khó khăn do ảnh hưởng bởi những chính sách ổn định thị trường, nhưng đến năm 2019, khi thị trường đã ổn định thì sẽ bắt đầu có hướng đi mới rõ nét hơn.

Ông Châu nêu ví dụ, đầu năm 2018, Ngân hàng Nhà nước đưa ra chính sách siết tín dụng bất động sản để thị trường phát triển ổn định hơn, hạn chế việc nhà đầu tư thứ cấp thao túng thị trường và buộc doanh nghiệp phải có thực lực tài chính, tránh tình trạng nợ xấu trong bất động sản.

Bên cạnh đó, động thái siết thị trường bất động sản nghỉ dưỡng của Bộ Xây dựng trong năm 2018 cũng nhằm đưa thị trường vào ổn định, tránh phát triển ồ ạt, cung vượt cầu và sâu xa hơn là tránh cho nhà đầu tư rơi vào tình cảnh “vỡ trận”.

Ngoài ra, thị trường bất động sản năm 2018 còn bị ảnh hưởng bởi chính sách siết cấp phép dự án bất

động sản mới. Ông Châu đánh giá, đây là việc làm cần thiết, bởi thời gian qua, các doanh nghiệp địa ốc có xu hướng đầu tư dự án tại các khu vực trung tâm phát triển với sản phẩm chủ yếu thuộc phân khúc cao cấp, trong khi nhu cầu của thị trường hiện nay chủ yếu là sản phẩm trung cấp và giá rẻ. Vì vậy, việc siết cấp phép dự án bất động sản mới sẽ tạo lực cho doanh nghiệp phát triển các dự án tầm trung và giá rẻ tại các vùng ven, phục vụ nhu cầu thực của thị trường.

Còn ông Phạm Lâm, Tổng giám đốc Công ty Tư vấn thị trường bất động sản DKRA Vietnam thì cho rằng, trong năm 2019, phân khúc nhà ở bình dân sẽ tăng trưởng mạnh và cùng với phân khúc nhà ở trung cấp tiếp tục giữ vai trò chủ đạo của thị trường. Bên cạnh đó, phân khúc nhà ở cao cấp sẽ phát triển theo hướng tạo ra đẳng cấp khác biệt, độc đáo, tích hợp nhiều tiện ích, dịch vụ.

Nét mới của thị trường bất động sản trong năm 2019 là xu hướng xây dựng khu dân cư thông minh, tòa nhà thông minh, căn hộ thông minh, sử dụng năng lượng tái tạo, thân thiện với môi trường, đảm bảo an ninh, an toàn, trước hết là về phòng cháy, chữa cháy.

“Hy vọng, các văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh các loại hình bất động sản mới như condotel, homotel, officetel, shophouse... sẽ sớm được ban hành trong năm 2019 để thị trường phát triển bền vững, bảo vệ quyền lợi chính đáng của khách hàng”, ông Lâm nói.

GIA HUY (ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN)

DÒNG TIỀN ĐẦU TƯ ĐỔ VÀO ĐẤT NỀN TP.HCM

**ĐẤT NỀN VẪN ĐƯỢC XEM LÀ KÊNH ĐẦU TƯ ĐƯỢC LỰA
CHỌN HÀNG ĐẦU VÀO DỊP CUỐI NĂM TRONG BỐI CẢNH
NGUỒN CUNG KHAN HIẾM.**

I ĐẤT NỀN SỐT CỤC BỘ

Khác với tình trạng sôi động năm ngoái khi có tới gần 7.200 lô đất được tung ra thị trường, giao dịch trên thị trường đất nền từ đầu năm đến nay đã hạ nhiệt đáng kể. Dữ liệu từ công ty tư vấn DKRA cho thấy, trong quý II/2018 chỉ có 470 nền đất được chào bán, trong đó hơn một nửa tập trung ở khu vực phía Bắc, còn khu vực phía Đông và phía Tây chỉ có vài chục nền. Tuy nhiên, cũng giống như năm ngoái, nguồn cung năm nay ra đến đâu bị vét sạch ngay đến đó, chứng tỏ đất nền vẫn được giới đầu tư săn lùng.

Mới đây, thông tin về dự án khu dân cư An Sương chuẩn bị chào bán đất

nền có số đo đã ngay lập tức gây sốt trên thị trường. Nhưng lô đất này thuộc dự án phát triển hạ tầng và chỉnh trang khu dân cư An Sương ở phường Tân Hưng Thuận, quận 12. Mặc dù tổng diện tích dự án lên tới 64ha nhưng một phần dự án đã được đưa vào kinh doanh từ lâu nên số lượng đất nền dự án chào bán đợt này rất hạn chế.

Đặc biệt, hạ tầng dự án đã hoàn thiện và do chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính nên các lô đất có thể ra ngay sổ đỏ cho khách hàng. Nguồn cung đất nền đã hiếm, đất nền có số đo lại càng hiếm hơn, dẫn đến tình trạng các nhà đầu tư đang tìm đủ mọi cách để giành được suất mua từ nhà phân phối độc quyền Eximrs.

Ông Trần Dũng Tuấn, Giám đốc kinh doanh và tiếp thị - Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà

(HĐTC) lý giải sở dĩ đất nền có số đo khan hiếm là do trên thị trường TP. HCM hiện nay, những dự án đất nền không nhiều, do thiếu tiềm lực tài chính hoặc chưa am hiểu luật pháp nên nhiều dự án nhỏ lẻ chưa hoàn thiện pháp lý để ra sổ.

KÊNH ĐẦU TƯ ĐƯỢC LỰA CHỌN HÀNG ĐẦU

Những cơn sốt cục bộ đã và đang diễn ra tại khu dân cư An Sương và một vài dự án khác cho thấy đất nền vẫn được các nhà đầu tư săn tìm. Theo phân tích của DKRA, các dự án đất nền luôn thanh khoản cao và đa số khách hàng, chiếm khoảng 70-80% là nhà đầu tư vì kỳ vọng tiềm năng tăng giá. Đất nền luôn là loại hình được người Việt ưa chuộng do tính ổn định và bền vững nhưng do tình trạng khan hiếm nên thị trường này nên càng được nhiều khách hàng mua ở và khách đầu tư đặc biệt quan tâm, từ đó thúc đẩy giá đất nền tăng lên.

Nhận định này cũng được ông Sử Ngọc Khương, Giám đốc đầu tư công ty tư vấn Savills xác nhận. Theo ông Khương, tích lũy của người dân nhiều hơn và nhà đất đang trở thành một loại hình “của để dành” đáng giá, bên cạnh vàng và gửi tiết kiệm ngân hàng. Tỷ suất lợi nhuận hấp dẫn sẽ kích thích hoạt động đầu tư ở thị trường đất nền và hình thành mặt bằng giá mới.

Phân tích diễn biến thị trường đất nền trong thời gian gần đây, bà Trần Thị Cẩm Tú, Tổng giám đốc Eximrs cho rằng, nhu cầu mua đất nền làm tài sản vẫn được ưa chuộng và tiếp tục là kênh đầu tư lựa chọn hàng đầu vào dịp cuối năm. Ở một thị trường 10 triệu dân với 2-3 triệu người ngoại tỉnh như TP. HCM, nhu cầu nhà ở ngày càng phình to trong khi đất đai hạn chế dẫn đến giá đất

nền chỉ có tăng chứ hiếm khi giảm.

Ngoài ra, theo quan sát của bà Tú, ngoài dòng tiền hồi cuối năm cũng như dòng tiền từ các nhà đầu tư từ Hà Nội và các tỉnh khác vẫn âm thầm chảy vào BĐS TP. HCM, những biến động trên thị trường BĐS trong thời gian gần đây cũng kích thích các nhà đầu tư chuyển hướng sang đất nền.

Mặc dù đầu tư đất nền vẫn chiếm ưu thế từ nay đến cuối năm nhưng các chuyên gia của Savills lưu ý nhà đầu tư ba điểm khi mua bán đất nền. Thứ nhất, lựa chọn những khu vực có vị trí quy hoạch tốt, pháp lý rõ ràng, tránh mua theo tâm lý đám đông hoặc tin đồn để tránh trượt giá từ các đối tượng đầu cơ. Thứ hai, nếu mua để ở nhưng chưa có nhu cầu sử dụng ngay thì có thể thăm dò, định giá và tìm hiểu kỹ về pháp lý rồi mới đưa ra quyết định. Thứ ba là tránh sử dụng đòn bẩy tài chính quá đà trong lúc thị trường tăng giá mà chỉ nên hạn chế vay ngân hàng ở mức thấp nhất.

VIETNAMNET





THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN: ĐẤT NỀN TỈNH LẺ ĐANG “NÓNG” VÀ SẼ CÒN... “SỐT NÓNG”

KHÔNG CHỈ TẠI CÁC THỊ TRƯỜNG LỚN NHƯ HÀ NỘI, TP.HCM, ĐÀ NẴNG, HẢI PHÒNG, GIÁ ĐẤT NỀN TẠI NHIỀU THỊ TRƯỜNG TỈNH LẺ CŨNG TĂNG KHÁ MẠNH THỜI GIAN QUA.

TỪ VÙNG VEN ĐÔ THỊ LỚN
Theo các môi giới địa ốc, từ cuối năm 2016 đến nay, đất nền nhiều tỉnh, thành phố đã tăng mạnh, đặc biệt là các khu vực vùng ven các đô thị lớn.

Thời kỳ đầu, chỉ vài người đi gom đất, sau đó lan rộng, tạo nên cơn sốt đất. Khu vực vùng ven lọt vào tầm ngắm của giới đầu tư bởi giá đất rẻ và giới đầu tư mua vào để đón đầu quy hoạch.

Tuy nhiên, khác với những đợt sốt trước đây, thị trường đã có những bước chuyển biến, các nhà đầu tư

cũng thận trọng hơn, chỉ bỏ tiền vào những khu vực có nhiều tiềm năng, đã được đầu tư hạ tầng.

Anh Thành, một nhân viên môi giới bất động sản ở Hà Đông (Hà Nội) cho hay, nhiều tỉnh phía Bắc như Quảng Ninh, Thanh Hoá giá đất đã tăng mạnh so với những năm trước đó.

Nhiều tỉnh, thành phố khác, bất động sản cũng đang nhích lên như Hải Phòng, Thái Bình, Bắc Ninh, Hải Dương, Thái Nguyên, Vĩnh Phúc....

Theo các chuyên gia, bất động sản tại các tỉnh phía Bắc tăng thời gian

qua là do mặt bằng giá tại đây còn thấp, trong khi hạ tầng giao thông kết nối với Hà Nội ngày một phát triển, giúp việc di chuyển không còn gặp trở ngại như trước.

Một lý do khác khiến thị trường bất động sản tại các tỉnh tăng trưởng đó là sự xuất hiện của nhiều đại gia bất động sản, kéo theo làn sóng các nhà đầu tư nhỏ đi theo.

Theo khảo sát của phóng viên Báo Đầu tư Bất động sản, giá đất tại các tỉnh có những khu vực đất ngang Hà Nội. Đơn cử, nhà liền kề, biệt thự khu đô thị tại Bãi Cháy (Quảng Ninh) có giá từ 3 - 4 tỷ đồng/lô, các dự án bên trung tâm TP. Hạ Long có giá tối thiểu 7 tỷ đồng/lô, những căn biệt thự lớn có thể có giá tới

15 - 20 tỷ đồng/lô. Thậm chí, ở Vân Đồn (Quảng Ninh), đầu năm 2018, giá đất nền lên tới 3 - 5 tỷ đồng/lô đất hơn 100 m2.

Ông Lê Quang Tuấn, nhà đầu tư mua 2 lô đất ở TP. Hạ Long và Vân Đồn (Quảng Ninh) cho rằng, những vị trí đẹp ven biển và trung tâm TP. Hạ Long vẫn rẻ hơn 2 - 6 lần so với vị trí tương tự ở Đà Nẵng và Nha Trang.

Còn tại Thanh Hoá, giá các sản phẩm biệt thự, liền kề tại nhiều vị trí đẹp cũng đang giao dịch khoảng 7 - 10 tỷ đồng/căn. Giá đất vùng ven tại Thanh Hoá đã nhích dần, đặc biệt tại Sầm Sơn, các sản phẩm bất động sản đang giao dịch trên 5 tỷ đồng.

Tương tự, ở Bắc Ninh, đất đẹp các khu đô thị bám các trung tâm công nghiệp lớn trước chỉ 15 triệu đồng/m2, nay có khi đã lên đến trên 40 triệu đồng/m2.

ĐẾN VÙNG NÚI XA XÔI

Không chỉ các địa phương gần Hà Nội, hay các đô thị lớn, mà giá bất động sản tại nhiều địa phương miền núi xa xôi cũng tăng mạnh trong thời gian qua. Chẳng hạn, tại Điện Biên, nếu cách đây 10 năm, giá đất bình quân chỉ trên dưới 10 triệu đồng/m2, nhưng nay có những khu đã có giá khoảng 80 triệu đồng/m2.

“Thị trường đất nền Điện Biên liên tục tăng trong 10 năm trở lại đây. Tùy từng vị trí, cộng hệ thống hạ

tầng giao thông. Hiện tại, với những vị trí đẹp, ví dụ gần đồi A1, TP. Điện Biên Phủ có giá 1,7 tỷ đồng/m mặt đường, chạy dài khoảng 20 m.

Còn ở những khu đô thị mới có đường rộng từ 13 - 20 m, thì có giá dao động từ 1,7 - 2 tỷ đồng/lô”, anh Quốc, một nhà đầu tư có thâm niên đầu tư vào thị trường bất động sản Điện Biên hơn chục năm nay cho biết.

Thực tế, theo khảo sát của phóng viên Báo Đầu tư Bất động sản, hiện số lượng các dịch vụ tiện ích, các trung tâm thương mại ở Điện Biên không tăng, cơ sở hạ tầng cũng chỉ ở mức độ bình thường, nhưng giá đất ở đây lại cao một cách đột biến với mức trung bình từ 700 triệu đồng đến trên dưới 5 tỷ đồng/lô, ở các vị trí đắc địa có giá lên đến 1,7 tỷ đồng/m ngang mặt tiền.

Tỷ lệ người mua - bán cũng tăng

cao, nhưng phần đa vẫn qua dân môi giới tự do, thiếu các sàn môi giới chuyên nghiệp. Nếu so sánh với 10 năm trở về trước, giá đất hiện tại Điện Biên cao gấp hàng chục lần.

Theo lý giải của anh Quốc, việc giá đất tại Điện Biên tăng mạnh là do địa phương này có ưu thế về du lịch. Hơn nữa, quỹ đất của thành phố không còn nhiều, nên khả năng mở rộng các khu đô thị, trung tâm thương mại rất hạn chế.

Điều này khiến các nhà có điều kiện đều muốn về thành phố sinh sống buộc phải trả mức giá cao.

Ở một góc độ khác, anh Thành cho rằng, đầu tư bất động sản tỉnh lẻ là một xu hướng phát triển tất yếu. Bởi trong khu vực nội đô như Hà Nội và các tỉnh, thành phố lớn đã bão hòa, trong khi đầu tư bất động sản tỉnh lẻ bao giờ cũng cần ít vốn hơn các trung tâm lớn.

Bên cạnh đó, các đại gia bán lẻ tìm về các tỉnh để xây trung tâm thương mại, khu dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng..., cộng với giao thông thuận lợi, nên thời gian gần đây, các nhà đầu tư, khách hàng tìm về các tỉnh lẻ nhiều, khiến giá đất tăng lên.

Chia sẻ với phóng viên Báo Đầu tư Bất động sản, ông Lê Văn Sinh, chuyên gia định giá bất động sản Điện Biên cho biết, nếu xét về mặt bằng chung, thì giá đất nền ở Điện Biên không quá đắt so với các tỉnh, thành phố khác cùng khu vực như Lào Cai, Sơn La.

Trong khi đó, về mặt bằng chung, thì quỹ đất ở của Điện Biên bị hạn chế, chủ yếu là đất rừng, đất lúa chiếm ưu thế. Do đó, người dân ở các huyện, khi tích lũy đủ về kinh tế, họ có nhu cầu cuộc sống tốt hơn, nên tập trung về thành phố và sẵn sàng mua với giá cao.

“Giá đất ở TP. Điện Biên Phủ tăng cao là do nhu cầu thực, chứ không phải do đầu cơ, đầu tư”, ông Sinh nhận định.

Ngoài ra, theo nhận định của giới chuyên gia, sở dĩ đất nền Điện Biên tăng cao còn do một số chính sách khuyến khích phát triển du lịch, tu sửa lại khuôn viên di tích lịch sử Điện Biên Phủ và các quy hoạch đô thị Điện Biên.

Đặc biệt, mới đây Văn phòng Chính phủ vừa có thông báo kết luận của Phó thủ tướng Trịnh Đình Dũng với phương án giao UBND tỉnh Điện Biên là cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong công tác quản lý đầu tư và xây dựng mở rộng Cảng hàng không Điện Biên.

Cảng này được tập trung nghiên cứu, triển khai trong giai đoạn từ nay đến năm 2020. Điều này đã tạo cơ hội cho bất động sản Điện Biên tăng giá và đà tăng khả năng chưa dừng lại.

“Giá đất ở TP. Điện Biên Phủ tăng cao là do nhu cầu thực, chứ không phải do đầu cơ, đầu tư”, ông Sinh nhận định.

NHẤT NAM (ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN)



Khu vực vị trí gần đồi A1 TP. Điện Biên Phủ (tỉnh Điện Biên) có giá cao nhất ngưỡng lên đến 7 tỷ đồng/lô khoảng 100 m2



ĐẤT NỀN SÀI GÒN CHƯA HẾT SỐT, NHÀ ĐẦU TƯ DỒN VỀ BIÊN HÒA

**GIÁ NHÀ ĐẤT TẠI BIÊN HÒA
ĐÃ TĂNG TỪ 20-50% SO VỚI
ĐẦU NĂM 2018. RIÊNG ĐẤT
THỔ CƯ, ĐẤT NỀN CÓ MỨC
TĂNG THẤP HƠN, Ở MỨC 20-
30% SO VỚI ĐẦU NĂM.**

2 năm gần đây, đi kèm với việc đất nền ở nhiều khu vực ngoại thành TP.HCM liên tục lên cơn sốt, hàng loạt dự án bất động sản cũng được công bố ở Biên Hòa - Đồng Nai, đẩy giá đất khu vực này tăng cao.

ĐẤT NGOẠI THÀNH TP.HCM LIỆU CÓ HẾT SỐT?

Tổng giám đốc một doanh nghiệp bất động sản tại TP.HCM cho biết “dư âm” vụ cháy chung cư Carina tháng 3 vẫn còn “làm khó” với thị trường căn hộ. Kinh doanh chậm hẳn, có thời điểm cả tuần nhiều nhân viên công ty không bán được sản phẩm nào. Trong khi việc kinh doanh khó khăn hơn thì từ giữa năm đến nay, rất ít dự án căn hộ mở bán.

Để chuẩn bị đón dòng tiền cuối năm, đặc biệt là kiều hối, nhiều doanh nghiệp đang tập trung vào sản phẩm đất nền. Vùng trọng điểm vẫn là khu vực ngoại thành như Củ Chi, Cần Giuộc, quận 9, Thủ Đức, đặc biệt là các vị trí giáp ranh TP.HCM như Long An và TP. Biên Hòa của tỉnh Đồng Nai.

Anh Đông ở quận 12, một người

chuyên mua đi bán lại các dự án nhỏ, đất nền tại quận 9, dự đoán giá đất khu vực này sẽ lại nóng lên trong 1-2 tháng tới. Ngoài thông tin một dự án lớn tại phường Long Bình sắp mở bán, thì giá đất cũng sẽ tăng vì nhu cầu cuối năm lớn nhưng nguồn cung không nhiều. Môi giới này nói thêm thực tế qua 2 mùa sốt đất, giá đất tại quận 9, Thủ Đức chưa bao giờ giảm nhiệt, mà “điểm nóng” chỉ lan từ khu vực này sang khu vực khác.

Anh dẫn chứng trong đợt sốt đất đầu năm 2017, giá đất khu vực đường Lò Lu tăng mạnh vì thông tin trung tâm hành chính quận 9 chuyển về đây, cùng với đó là một dự án đất nền, biệt thự lớn trong khu vực cũng đang mở bán.

Trong đợt sốt đất đầu năm 2018, điểm nóng chuyển về khu vực đường Lã Xuân Oai, Nguyễn Xiển của phường Long Bình, còn Lò Lu lại “bình yên”, và được lý giải do hạ tầng đã ổn định, giá đất đã được đẩy lên một mức mới. Anh cũng cho biết hiện những người môi giới nhỏ như anh bắt đầu chuyển địa điểm về các tỉnh giáp ranh như Đồng Nai, Long

An, Bình Dương để tìm cơ hội, vì giá đất ở TP.HCM đang ở mức quá cao.

Để ngăn chặn tình trạng thổi giá, gây sốt đất, UBND TP.HCM mới đây đã yêu cầu các đơn vị liên quan kiểm tra tình trạng tăng giá nhà, đất nền trên địa bàn, giải quyết tình trạng sốt đất, ngăn chặn kịp thời “bong bóng” bất động sản.

Theo UBND TP.HCM, thời gian qua đã có hiện tượng nhà đầu tư nhỏ, lẻ chuyển hướng mua nhà, đất nền, xuất hiện tình trạng đầu cơ, đẩy giá. Những người này còn khai thác yếu tố tâm lý muốn chuyển nhượng để hưởng chênh lệch, dẫn đến giá trị giao dịch các loại bất động sản tăng đột biến, có nơi lên tới 70% so với cùng kỳ năm ngoái.

DOANH NGHIỆP DỒN VỀ ĐỒNG NAI

Ông Đinh Duy Trinh, Tổng giám đốc Công ty CP Tập đoàn BĐS Việt Nam, cho rằng hiện nay lượng khách hàng quan tâm đến đất nền là rất lớn, trong khi nguồn cung đất nền tại TP.HCM không còn nhiều. Đặc biệt giá đất ở khu Đông tăng quá cao, không còn khả năng sinh lời nên khách hàng đang tìm kiếm nguồn đầu tư mới, với mức giá hợp lý để có thể đầu tư sinh lời và an cư lý tưởng hơn.

Từ đầu năm đến nay, nhiều đại gia địa ốc TP.HCM đã chuyển hướng đầu tư vào đất nền tại TP. Biên Hòa (Đồng Nai). Giá đất khu vực này vì vậy cũng bị đẩy lên so với trước đây.

Theo khảo sát của các đơn vị nghiên cứu thị trường, giá nhà đất tại Biên Hòa đã tăng 20-50% so với đầu năm 2018. Riêng với đất thổ cư, đất nền, mức tăng khoảng 20-30%. Một số phường như An Bình, Tam Hiệp, Tân Vạn, Tân Phong, giá đất nền đang ở mức 17-33 triệu/m². Riêng phường



Hóa An, giá trung bình 17,5-20 triệu/m², một số vị trí lên đến gần 30 triệu/m².

Hiện tại, khu vực Biên Hòa đã có rất nhiều dự án quy mô lớn đang được phát triển. Cụ thể xã Long Hưng có khu đô thị quy mô 1.300 ha mang tên Khu đô thị Long Hưng - Dreamland City do Donacoop và Keppel Land (Singapore) làm chủ đầu tư. Tại xã Phước Tân, một loạt dự án cũng đang phát triển bao gồm: Khu dân cư Phước Tân rộng gần 50 ha do Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng An Hưng Phát làm chủ đầu tư; dự án Biên Hòa New City rộng 119 ha do tập đoàn Hưng Thịnh đầu tư, dự án Paradise Riverside quy mô 156 ha do Kim Oanh Group đầu tư...

Giải thích cho hiện tượng thị trường nhà đất Biên Hòa nóng lên gần đây, các chuyên gia bất động sản nhận định đây là xu hướng tất yếu. Biên Hòa là một trong những đô thị công nghiệp của tỉnh Đồng Nai và chỉ cách trung tâm TP.HCM khoảng 40 km. Theo quy hoạch vùng TP.HCM định hướng đến năm 2030, Biên Hòa sẽ trở thành một thành phố phát triển năng động thuộc vùng kinh tế hiện đại, trung tâm kinh tế lớn của cả nước và khu vực Đông Nam Á.

Việc đẩy mạnh đầu tư hạ tầng kết

nối từ TP.HCM đến Biên Hòa thời gian gần đây cũng hút các doanh nghiệp bất động sản giãn về khu vực này. Các dự án có sức ảnh hưởng lớn như tuyến metro số 1 kéo dài, mở rộng Xa lộ Hà Nội, mở rộng đường Nguyễn Thị Định, đầu tư cầu Cát Lái... Việc sân bay quốc tế Long Thành dự kiến khởi công cuối năm 2019 cũng là yếu tố đẩy kỳ vọng giá đất ở khu vực này lên cao.

Ông Nguyễn Trọng Hòa - nguyên Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển TP.HCM, cho rằng, việc phát triển dự án lân cận TP.HCM là tất yếu, khi trung tâm TP.HCM đã quá tải. Nếu làm được nhiều chung cư ở tại Bình Dương, Đồng Nai, Long An rồi hoàn chỉnh hạ tầng giao thông kết nối với TP.HCM thì người dân sẽ giãn bớt ra bên ngoài, giảm kẹt xe cho thành phố.

Ngoài ra, giá nhà đất TP.HCM đang cao hơn nhu cầu thực của đại bộ phận người lao động, nên việc các công ty bất động sản chọn phát triển ở vùng ven cũng là phù hợp với nhu cầu thị trường.

BÌNH NGUYỄN - HÀ LINH (ZING.VN)

CÒ, ĐÀU NẬU ĐẤT GÂY NHIỀU LOẠN THỊ TRƯỜNG

KHI CÒ, CÔNG TY MÔI GIỚI TRỞ THÀNH KẼ LỪA ĐẢO, CÁC CHIÊU TRÒ TINH VI HƠN, NGƯỜI MUA BẤT ĐỘNG SẢN DỄ BỊ SẬP BÃY HƠN. TÌNH TRẠNG LỪA ĐẢO CÓ CHIỀU HƯỚNG GIA TĂNG KHIẾN CHÍNH QUYỀN NHIỀU ĐỊA PHƯƠNG PHẢI LÊN TIẾNG CẢNH BÁO.



Đất lúa ở Long An bị Công ty Nam Phong đem phân lô bán nền
ẢNH: ĐÌNH SƠN

RAO BÁN ĐẤT Q.2, ĐƯA KHÁCH QUA ĐỒNG NAI

Cách đây 2 năm, qua một người quen, chị Phương đã gặp bà Huệ, môi giới bất động sản cho một dự án tái định cư tại Q.Bình Thạnh (TP.HCM). Tại đây bà Huệ giới thiệu cho chị Phương mua lại 2 suất tái định cư tại dự án tái định cư P.22 (giai đoạn 2), với lời dụ dỗ sẽ được nhận nhà tái định cư tại chung cư số 90 đường Nguyễn Hữu Cảnh (Q.Bình Thạnh), ngay sát chân cầu Thủ Thiêm. Mỗi căn hộ như vậy chị Phương phải trả chênh lệch cho bà Huệ và chủ nhà 600 triệu đồng.

Tuy nhiên, đến nay căn hộ tái định cư chị mua chưa thấy đâu. Sốt ruột, chị Phương bỏ đi tìm hiểu tại UBND Q.Bình Thạnh mới tá hỏa vì dự án tái định cư P.22 (giai đoạn 2) không có trường hợp nào được nhận nhà tái định cư tại chung cư 90 Nguyễn Hữu Cảnh. Trong khi đó, dự án tái định cư P.22 (giai đoạn 2) đến nay vẫn chưa thể triển khai, nên sau mấy năm mua suất tái định cư chị Phương vẫn chưa nhận được nhà. “Đến nay

nhà không thấy đâu, trong khi đó bà Huệ liên tục né tránh trách nhiệm. Biết mình bị lừa, tôi đã làm đơn tố cáo đến công an”, chị Phương kể.

Chị Phương không phải là trường hợp cá biệt, mà có đến hàng trăm khách hàng cũng đã bị Công ty Kim Phát, Vạn Hưng Phát lừa bán đất nền tại Đồng Nai trong khi rao bán đất nền giá rẻ tại Q.2. Tại đây, dù chỉ là dự án phân lô bán nền, nhưng các công ty này đã tự ý vẽ hàng loạt tiện ích không có thực như bệnh viện, trường học, thậm chí có cả tuyến metro, sân bay quốc tế ở sát bên để lừa khách hàng. Công ty còn tự ý nâng giá bán rất cao so với bảng giá của chủ đầu tư đưa ra để hưởng chênh lệch.

Hiện hàng trăm khách hàng mua đất nền của hai công ty trên đang nộp đơn kiện, kêu cứu khắp nơi, Công an tỉnh Đồng Nai đã vào cuộc nhưng bắt chấp tất cả hai công ty này vẫn tiếp tục hoạt động mua bán bình thường. “Đất dự án là có thật, nhưng hai công ty này làm môi giới đã tự vẽ lại quy hoạch. Đường rộng 4 m họ vẽ lên 20

m, tự động vẽ thêm trường học, bệnh viện, trung tâm thương mại... rồi bán với giá chênh lệch có khi gấp đôi so với giá chủ đầu tư đưa ra. Tại các sự kiện bán hàng tập trung, công ty này dùng cò môi để dụ dỗ khách hàng “xuống tiền”. Khi khách hàng đặt cọc hoặc ký hợp đồng rồi, mới phát hiện bị lừa thì đã muộn. Khách hàng đến công ty đòi lại tiền, không những không trả, công ty này còn cho giang hồ hành hung khách hàng. Mấy năm nay, hàng trăm khách hàng là nạn nhân của hai công ty này đi khắp nơi để tố cáo hành vi lừa đảo nhưng đến nay vẫn chưa thấy bị xử lý”, chị Thanh, một nạn nhân của Công ty Kim Phát, cho biết.

Nhiều chủ đầu tư như Him Lam, Quốc Lộ Phát, Sơnkim Land, Hưng Thịnh, Tập đoàn T&T, Cát Tường... cũng đã liên tục kêu cứu vì bị các công ty môi giới mạo danh để lừa đảo khách hàng.

BÁN DỰ ÁN BẤT HỢP PHÁP

Trước thực trạng trên, thời gian qua các địa phương như TP.HCM, Đồng Nai, Bà Rịa-Vũng Tàu, Long An, Vân

Đồn (Quảng Ninh), Phú Quốc (Kiên Giang)... đã đưa ra các lời cảnh báo về các dự án chưa đủ điều kiện bán hàng, dự án chưa làm hạ tầng, thậm chí cảnh báo lừa đảo. Thậm chí, Đồng Nai, Bà Rịa-Vũng Tàu, Phú Quốc (Kiên Giang), Vân Đồn đã ra văn bản dừng tiếp nhận các hồ sơ liên quan đến tách thửa, cấm phân lô bán nền.

Một lãnh đạo của H.Hóc Môn (TP.HCM) cho biết thời gian qua rất nhiều đầu nậu, “cò đất” đã đổ về đây phân lô bán nền, thậm chí lừa đảo người dân khi một số đối tượng đã tự phân nền đất nông nghiệp, tự làm bản vẽ phân lô tổng mặt bằng trái quy định, không được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Nhiều đầu nậu, “cò đất” giả đóng vai người nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp diện tích lớn, mượn nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân sau đó tự phân lô trên giấy và rao bán đất nền.

Cụ thể, cò đất đã giới thiệu, quảng cáo, rao bán các “dự án nhà ở không hợp pháp” trên các trang mạng xã hội, qua hình thức phát tờ rơi và thông qua các dịch vụ môi giới bất động sản, “cò đất”... Đồng thời, các đối tượng này hứa hẹn nếu “đặt tiền cọc” từ 50 - 400 triệu đồng thì trong khoảng thời gian từ 6 - 12 tháng sẽ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở. Họ đưa ra một số bản sao biên nhận đã nộp hồ sơ để chứng minh. Tuy nhiên, khi kiểm tra các bản sao biên nhận này thì không có trên hệ thống lưu trữ hồ sơ hành chính đã nhận tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả tại huyện.

“Huyện đã thực hiện nhiều giải pháp để tuyên truyền, hướng dẫn, cảnh báo người dân cần tìm hiểu kỹ thông tin khi có nhu cầu về nhà đất; nâng cao tinh thần cảnh giác trước các hình thức tư vấn, lời kéo

của một số cò đất, dịch vụ tư vấn bất động sản có dấu hiệu lừa đảo để không gây thiệt hại về tài sản cho bản thân”, ông Huỳnh Văn Hồng Ngọc, Chủ tịch UBND H.Hóc Môn, cho biết.

Lãnh đạo một công ty bất động sản nhận xét, hiện thị trường bất động sản đang phát triển mạnh ở TP.HCM và các tỉnh thành lân cận như Đồng Nai, Bình Dương, Bà Rịa-Vũng Tàu, Long An... Ăn theo đó là sự xuất hiện của hàng loạt công ty bất động sản, nhất là các công ty môi giới. Nhiều công ty có vài ba nhân viên, không được đào tạo, không được quản lý tốt nên đi lừa đảo khắp nơi.

“Để xảy ra tình trạng nở rộ lừa đảo thời gian qua do có quá nhiều sàn môi giới ra đời. Ngay cả công ty tôi, nhiều nhân viên mới làm một vài năm cũng ra mở sàn giao dịch, nhưng chỉ được một thời gian ngắn là giải thể xin về lại. Một số nhân viên khác mở sàn khó khăn thì làm liều làm bậy. Do không có sự giám sát, hậu kiểm trong khâu thực thi pháp luật”, ông này nói.

LỪA ĐẢO NHIỀU, NHƯNG KHÔNG AI BỊ XỬ LÝ

Theo luật sư Nguyễn Văn Trường, để xảy ra tình trạng lừa đảo nở rộ khắp nơi như thời gian vừa qua là do chính quyền các địa phương quản lý không nghiêm, cũng không loại trừ có sự tiếp tay của một số người có chức quyền ở địa phương. Bởi hoạt động mua bán, lừa đảo không phải diễn ra ở một nơi vắng vẻ mà công khai, thậm chí các công ty này còn tổ chức sự kiện bán hàng rầm rộ giữa ban ngày.

Như tại H.Long Điền (Bà Rịa -Vũng Tàu), các ruộng muối, các khu đất nông nghiệp bị đầu nậu, cò đất tự phân lô, tự “xẻ thịt” lừa người dân từ TP.HCM xuống mua. Đến khi báo

chỉ phản ánh, chính quyền mới vào cuộc thì đã muộn, người dân đã bị lừa. Một điều nữa theo ông Trường, lừa đảo có đất sống bởi luật pháp không nghiêm. Rất nhiều vụ đã khá rõ ràng, đất không có văn đem bán hay một căn hộ bán cho nhiều người, chủ đầu tư lừa đảo bỏ trốn, người dân khiếu kiện, cầu cứu khắp nơi, thậm chí công an vào cuộc nhưng cuối cùng không ai bị xử lý.

Minh bạch, công khai quy hoạch

Ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP.HCM, xác nhận thời gian vừa qua nơi đây đã nhận được rất nhiều đơn tố cáo của khách hàng liên quan đến các vụ lừa đảo bán đất nền ở các tỉnh vùng ven. Ông cũng chỉ ra các thủ đoạn như nhiều công ty môi giới này thường đổi tên, thay đổi tên chủ đầu tư, tự ý vẽ lại quy hoạch 1/500, tự ý tăng thêm những tiện ích không có thật, dùng cò môi để dụ dỗ khách hàng, tự ý thổi giá bất động sản, thậm chí dùng giang hồ để đe dọa khách hàng, ép họ ký hợp đồng.

“Làm sao cải cách thủ tục hành chính, tạo quỹ đất minh bạch, công khai quy hoạch để có nguồn quỹ nhà đất chính thống đưa ra thị trường phục vụ nhu cầu của người dân và các nhà đầu tư. Bởi khi nguồn hàng chính thống hạn chế thì phân lô trái phép đất nông nghiệp bùng nổ, kéo theo đó là lừa đảo”, ông Châu đề xuất.

ĐÌNH SƠN (THANH NIÊN)



TRUNG THU 2018 LAN TỎA YÊU THƯƠNG, GẮN KẾT TÌNH THÂN



Chia sẻ cùng chú Cuội, Mẹ bé Thiên Kim vui mừng nói: “Bé mới hơn 3 tuổi thôi, chưa có thể tự làm lồng đèn, nhưng con cứ muốn tham gia cuộc thi cùng các bạn, nên mẹ phải giúp đỡ rất nhiều mới hoàn thành tác phẩm. Đạt giải con vui lắm, cứ ôm riết hộp quà, còn nói sẽ gọi điện khoe với ông bà ngoại.”





Điểm đặc biệt trong chương trình Trung thu năm nay là sự xuất hiện của các gian hàng chợ phiên. Vẫn là những món ăn vặt quen thuộc với các bé ngày thường, nhưng trong không khí rộn rã, nồng ấm này, món nào cũng trở nên ngon lành lạ thường.

“Chính chúng tôi cũng không ngờ rằng gian hàng ẩm thực lại nhận được sự thích thú của cư dân đến vậy. Các gian hàng được bố trí ngay bên cạnh khu vực trò chơi để các bé vừa được vui chơi lại được ăn uống thỏa thích.”
Anh Lộc – Trưởng ban Quản lý khu căn hộ Him Lam Riverside cho biết.



Tham dự Ngày hội Trung thu các bé được tham gia rất nhiều hoạt động với gia đình như: tô tranh cát, vẽ henna, đập bong bóng, câu cá...



Gửi đi thông điệp “Trăng đoàn viên – Trao yêu thương”, Ban tổ chức đã nhận lại được từng ánh mắt rạng rỡ, tiếng nói cười của các em thiếu nhi và sự hài lòng của các bậc phụ huynh. Đây là một trong những dịp hiếm hoi mà cha mẹ tạm gác lại những bận bịu công việc, cùng nắm tay con trẻ đón một mùa trung thu ý nghĩa. Các cư dân lại có thêm cơ hội gặp gỡ, trò chuyện cùng nhau để gắn kết xây dựng một cộng đồng khu dân cư văn minh, hiện đại nhưng đậm tình.





Phá cách với tiết mục nhảy đèn led hiện đại mở màn trên sân khấu đã khiến không gian bỗng chốc yên lặng rồi vỡ òa thích thú. Đây là tiết mục được cư dân đánh giá rất cao về sự sáng tạo của chương trình.



“Ánh vàng lấp lánh đêm rằm
Múa lân, sư tử mỗi năm một lần”
-Trở về tuổi thơ -

Không có múa lân, một mùa Trung thu sẽ không trọn vẹn. Ban tổ chức vẫn luôn lưu giữ nét văn hóa truyền thống độc đáo này mỗi dịp lễ hội Trăng rằm để các bé thiếu nhi, dù trong cuộc sống hiện vẫn không quên cội nguồn, ý nghĩa của văn hóa Việt Nam.



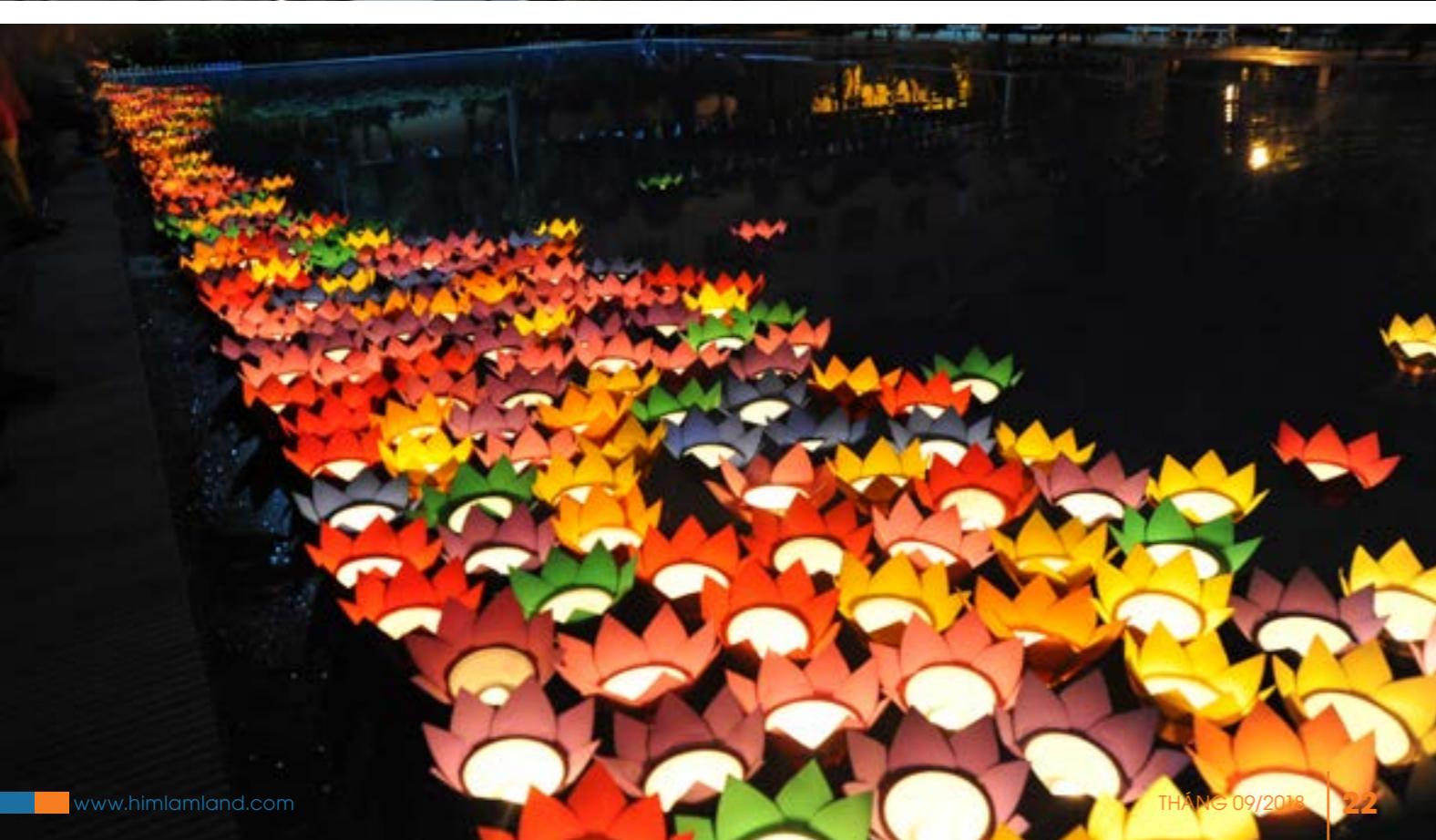
Những “nghệ sĩ nhí” cũng góp mặt khuấy động lễ hội bằng những bài hát quen thuộc, đáng yêu.



Thả đèn hoa đăng có lẽ là phần được mong chờ nhất trong chương trình. Mỗi ngọn đèn hoa đăng được cẩn thận thả lên, mỗi người gửi vào đó một tâm niệm thiện lành, một mơ ước trong trẻo của trẻ thơ, đó chắc hẳn sẽ mãi là kỉ niệm đẹp, ấn tượng trong mùa trung thu năm nay.

Bé Trần Ngọc Minh Anh- Him Lam Chợ Lớn vừa thả xuống chiếc hoa đăng màu vàng rực rỡ, chia sẻ: “Lần đầu tiên con được thả đèn hoa đăng, hôm nay nhà con ở đẹp như dòng sông trăng vậy. Con nguyện ước vào hoa đăng sức khỏe cho ba mẹ con, và gia đình con sẽ mãi vui vẻ, yêu thương nhau”.

Trung thu 2018 khép lại với thật nhiều những kỷ niệm và cảm xúc lắng đọng. Trọn vẹn cho một mùa Trăng ấm áp, hạnh phúc. Trọn vẹn cho một mùa Tết đoàn viên ấm áp tình thân tại “đại gia đình” Him Lam Chợ Lớn, Him Lam Nam Khánh, Him Lam Riverside.





Đông đảo khách hàng tham dự lễ mở bán đợt 1 dự án Flora Nova.

SỨC HÚT BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐẠI LỘ ĐẸP NHẤT TP HCM

ĐƯỢC MỆNH DANH LÀ “TUYẾN ĐƯỜNG NỘI ĐÔ ĐẸP NHẤT TP HCM”, SAU KHI ĐƯA VÀO KHAI THÁC VÀO NĂM 2013, ĐẠI LỘ PHẠM VĂN ĐỒNG KÉO THEO SỰ PHÁT TRIỂN RẦM RỘ CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN. TIỀM NĂNG VÀ SỨC HÚT CỦA CÁC DỰ ÁN DỌC TUYẾN ĐƯỜNG KHÔNG THUA KÉM CÁC TRỤC ĐƯỜNG SẴM UẤT NHƯ XA LỘ HÀ NỘI, MAI CHÍ THỌ, VÕ VĂN KIỆT HAY NGUYỄN VĂN LINH, NGUYỄN HỮU THỌ...

TUYẾN ĐƯỜNG HUYẾT MẠCH KHU ĐÔNG BẮC

Đại lộ Phạm Văn Đồng là tuyến đường huyết mạch kết nối toàn bộ khu vực Đông Bắc với trung tâm TP HCM với chiều dài 12 km, tính từ cầu vượt Linh Xuân đến sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất, tổng vốn đầu tư lên đến 340 triệu USD. Đường rộng 12 làn xe nên rất thông thoáng, thuận tiện di chuyển, ít gặp tình trạng ùn tắc giao thông.

So với các khu vực khác, các dự án nằm dọc hai bên đại lộ Phạm Văn Đồng được đánh giá cao bởi triển vọng phát triển kinh tế rất lớn, dân cư đông đúc, nằm cạnh những khu chế xuất lớn như Linh Trung hay khu công nghệ cao quận 9... Nếu lấy mốc từ đoạn giữa tuyến đường chạy qua quận Thủ Đức thì chỉ mất khoảng 15 phút đi xe máy là có thể đến quận 1, Phú Nhuận, Tân Bình,

Bình Thạnh, Gò Vấp hoặc sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất.

Việc hàng loạt dự án đua nhau mọc lên, hình thành trục đô thị hai bên đại lộ Phạm Văn Đồng vô cùng sầm uất là điều dễ hiểu. Bởi ở đây vừa thuận tiện giao thông, ít khi xảy ra kẹt xe hay ngập nước và môi trường sống cũng rất mát mẻ do gần nhiều sông rạch. Hiện nay, mật độ dân cư hai bên đại lộ Phạm Văn Đồng đang tăng lên nhanh chóng, quỹ đất trống không còn nhiều. Trong khi đó, người mua bất động sản thường chú trọng các yếu tố như môi trường sống, tiềm năng gia tăng giá trị của dự án, hệ thống tiện ích hiện đại và quy mô dân số...

Trên thực tế, bên cạnh hệ thống hạ tầng ngày càng hoàn chỉnh, hiện nay cư dân sinh sống hai bên đại lộ Phạm Văn Đồng đã có thể tiếp cận các tiện ích khá phong phú như

Vincom Thủ Đức, chợ Thủ Đức, Bệnh viện Thủ Đức, trường Mầm non Hoa Hồng, trường PTCS An Bình, Đại học Ngân hàng, chợ đầu mối Thủ Đức, Co.opmart, Co.op Extra, khu công nghệ cao TP HCM, Đại học Quốc gia TP HCM... Sắp tới sẽ có thêm các siêu thị, trung tâm mua sắm quy mô lớn được xây dựng, giúp tăng tính thương mại và tiện ích cho cộng đồng.

NỖ RỘ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Hiện nay hai bên đại lộ Phạm Văn Đồng đang có một loạt dự án bất động sản được triển khai sôi động. Có thể kể đến như Little Village của PVInvest; Him Lam Phú Đông, Phú Đông Premier của Phú Đông Group; Opal Skyview, Opal Riverside, Opal Garden của Đất Xanh; Saigon Metro Park của N.H.O hay Saigon Avenue của Lan Phương...

Mới đây nhất, tập đoàn Nam Long đã chào bán đợt 1 khu căn hộ Flora Nova gồm hai tòa nhà cao 18 tầng và một tầng bán hầm nằm ngay nút giao Phạm Văn Đồng và Đào Trinh Nhất, phường Linh Tây, quận Thủ

Đức. Trong đợt 1, Nam Long tung ra 273 căn hộ và tất cả đều tìm được chủ nhân chỉ trong một thời gian ngắn.

Với hệ thống tiện ích khép kín phong phú nhưng giá bán của Flora Nova chỉ từ 1,5 tỉ đồng/căn 2 phòng ngủ và từ 2 tỉ đồng/căn 3 phòng ngủ, đáp ứng nhu cầu của đông đảo khách hàng. Nhờ đó mà vừa công bố ra thị trường dự án đã thu hút gần 1.000 khách hàng quan tâm đặt chỗ trong khi số căn hộ đợt 1 chỉ có 273 căn thuộc block A. Điều này không chỉ minh chứng cho sức hút rất lớn của phân khúc nhà ở vừa túi tiền mà cả các dự án nằm trên tuyến đường đẹp nhất nội đô TP HCM.

Theo các chuyên gia, thị trường bất động sản TP HCM đã có những giai đoạn bùng nổ theo các trục giao thông huyết mạch mới được xây dựng như Võ Văn Kiệt, Nguyễn Văn Linh, xa lộ Hà Nội, Vành đai 2, cao tốc TP HCM – Long Thành – Dầu Giây, metro Bến Thành – Suối Tiên... Khảo sát cho thấy hiện nay các dự án nằm hai bên đại lộ Phạm Văn Đồng có giá khá mềm so với các trục đường chính ở khu Đông hoặc

khu Nam. Điều này vừa mở ra cơ hội sở hữu nhà ở cho người trẻ mong muốn có nhà tại thành phố vừa là “miếng bánh” ngon dành cho các khách hàng đầu tư.

Mới đây, UBND TP HCM đã ra quyết định sẽ mở rộng đường Tô Ngọc Vân lên 30m kết nối từ xa lộ Hà Nội đến đại lộ Phạm Văn Đồng. Đường Vành đai 2 cũng đang trong quá trình xây dựng khép kín đoạn từ ngã tư Bình Thái đến Phạm Văn Đồng. Như vậy, việc giao thông của các dự án dọc tuyến Phạm Văn Đồng vào đô thị Thủ Thiêm và trung tâm thành phố sẽ trở nên dễ dàng hơn. Thông tin này đang được nhiều nhà đầu tư kỳ vọng sẽ giúp bất động sản gia tăng giá trị mạnh mẽ.

ÁNH DƯƠNG (NHỊP SỐNG KINH TẾ)

“NÉN” DỰ ÁN DỌC METRO?



THEO NHIỀU CHUYÊN GIA CẦN “NÉN” ĐÔ THỊ DỌC CÁC TRỤC METRO ĐỂ PHÁT HUY TÁC DỤNG TỐI ĐA CỦA METRO, CŨNG NHƯ HÌNH THÀNH CÁC TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỌC CÁC TRỤC NÀY PHỤC VỤ PHÁT TRIỂN DU LỊCH.

BDS ĐÓN ĐẦU METRO

Tuyến metro số 1 Bến Thành- Suối Tiên là 1 trong 8 tuyến metro nổi bật trung tâm TPHCM và các vùng ngoại ô đang được hoàn thành để đưa vào khai thác thử trong năm 2020. Toàn tuyến có chiều dài 19,7km, bao gồm 14 nhà ga, trải dài 19,6km. Trong đó 2,2km xây ngầm, phần còn lại ở trên mặt đất đi qua các quận 1, 2, Bình Thạnh, Thủ Đức...

Xuất phát từ cầu Sài Gòn chạy dọc Xa lộ Hà Nội đi về điểm cuối của tuyến tại Khu du lịch Suối Tiên, sau nhiều lần trì hoãn cũng như tạm

ngưng thi công do nhiều lý do, hình hài của tuyến metro số 1 đã dần rõ nét, đặc biệt mới đây chủ đầu tư đã lắp đặt nhiều nhà ga trên cao. Dọc theo trục này hàng loạt dự án nhà ở đã và đang xây dựng để đón đầu khi metro đi vào hoạt động, như các dự án của CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức, CTCP Him Lam, SSG, DRH Holding...

Ông Ngô Đức Sơn, Phó Tổng giám đốc DRH Holding, cho biết doanh nghiệp đang triển khai đầu tư dự án nhà phố Symbio Garden tại điểm cuối của tuyến metro số 1, đối diện với Bệnh viện Ung bướu TPHCM cơ

sở 2. Các dự án dọc tuyến metro sẽ tạo thuận lợi tốt cho cư dân khi di chuyển vào trung tâm TP. Các cơ sở hạ tầng xã hội như trường học, bệnh viện dọc metro cũng sẽ phát huy tác dụng tốt nhờ giao thông thuận tiện.

Vì thế, BĐS gần ga metro chắc chắn tăng giá nhanh hơn các vị trí khác. Nắm bắt được lợi thế này, các chủ đầu tư đều chọn vị trí gần các nhà ga metro để phát triển dự án.

TS. Nguyễn Minh Hòa, chuyên gia đô thị học, nhận định không chỉ tại Việt Nam mà ở nhiều nước, tuyến

metro có ảnh hưởng không nhỏ đến BĐS quanh đó. Thông thường giá đất, căn hộ tại những dự án gần ga metro tăng khoảng 30% so với thời điểm chưa có thông tin xây dựng tuyến metro. Sau khi tuyến metro đi vào hoạt động, giá BĐS khu vực quanh metro có thể sẽ còn tăng cao hơn nữa.

Một trong những quy luật tăng giá của thị trường BĐS là khi có công trình hạ tầng mới đưa vào hoạt động. Đặc biệt với công trình có ảnh hưởng lớn đến cả khu vực, mức độ tăng giá càng nhiều hơn. Tại dự án Him Lam Phú An do CTCP Him Lam làm chủ đầu tư ngay nhà ga số 9 đang trong giai đoạn hoàn thiện để bàn giao cho khách hàng vào tháng 10 tới, đã tăng giá khoảng 20% so với thời gian đầu mở bán.

GIÚP SỬ DỤNG HẠ TẦNG HIỆU QUẢ

Kẹt xe là một trong những căn bệnh đô thị TPHCM đang đối diện và dường như đến thời điểm hiện nay vẫn chưa có giải pháp hữu hiệu. Theo TS. Nguyễn Minh Hòa, vấn nạn kẹt xe tại các đô thị lớn các nước đang phát triển đều phải trải qua, nhưng họ không mất quá nhiều thời gian để giải quyết. Thách thức của TPHCM hiện nay là nạn kẹt xe do cư dân quá đông đúc. Thời gian qua, chính quyền TP đã nỗ lực trong việc đầu tư phát triển hạ tầng nhưng vẫn không giải quyết căn cơ vấn nạn kẹt xe.

Cái cốt lõi của vấn đề là dân cư vẫn tập trung vào “lõi” của TP, dân nhập cư tăng quá nhanh. Do đó TP cần nhất quán trong các chính sách nhằm bảo đảm phát triển đô thị nén tập trung những khu vực phát triển hạ tầng, hạn chế phát triển đô thị phân tán và phải giữ bằng được vành đai xanh của TP.

Theo nhiều chuyên gia, để gắn chương trình đột phá về giải quyết ùn tắc giao thông với chương trình chỉnh trang và phát triển đô thị, TP nên tạo những hành lang phát triển dọc các tuyến metro với nhà cao tầng có mật độ và hệ số sử dụng đất cao trong phạm vi 500m tính từ các nhà ga metro. Tuyến metro số 1 của TP sẽ hoàn thành trong vài năm tới, đáng mừng là tốc độ phát triển các dự án cao tầng quanh tuyến này cũng nhanh hơn. Nhà nước nên tận dụng cơ hội đó để cải thiện chất lượng nhà ở, chất lượng cuộc sống cho người dân.

Chuyên gia Nguyễn Trọng Hòa so sánh 3 đồ án quy hoạch chung của TPHCM (được phê duyệt các năm 1993, 1998 và 2010), đã chỉ ra rằng TP đã sử dụng hết quỹ đất để phát triển đô thị, bắt đầu có mầm mống đầu cơ đất đai. Nguyên nhân của vấn đề này do phần lớn các dự án nhà ở, phát triển đô thị được giao trước khi có quy hoạch, nên khi Nhà nước làm quy hoạch phải chấp nhận chuyện đã rồi.

Trong các quy hoạch, TP có xu hướng phân bổ dân cư bình quân cho các quận huyện dựa trên diện tích đất, dẫn đến tình trạng đưa dân cư vào những vùng ngập nước. Bên cạnh đó, Nhà nước chưa có kế hoạch phát triển đô thị để bảo đảm cho đô thị phát triển hài hòa, chưa chuẩn bị tốt nguồn tài chính để xây dựng hạ tầng phục vụ đô thị.

Để giải quyết tình trạng này, TS. Hòa hiến kế nhiều phương án như tính lại bài toán dân số giữa các quận huyện. Nhà nước nên rút các dự án nhà ở đã giao ở những nơi không phù hợp phát triển dân cư như các khu vực nền đất yếu, cốt thấp, có chi phí xử lý cốt nền cao, phải làm nhiều cầu cống. Chỉ tiêu phát triển dân cư ở những khu vực này sẽ được chuyển cho những khu

vực cần thiết, chẳng hạn như dọc tuyến metro 1 ở quận 2 và quận 9, dọc tuyến metro 2 ở quận 10 và Tân Bình.

“Phát triển mật độ cao dọc các tuyến vận tải công cộng sẽ giúp việc sử dụng cơ sở hạ tầng hiệu quả và bền vững hơn. Nhiều TP lớn trên thế giới như Tokyo, Singapore, Hồng Kông, Seoul cũng phát triển theo mô hình này và tạo được sức cạnh tranh lớn.”

TS. HUỖNH THẾ DU

(giảng viên Đại học Fulbright Việt Nam)

ĐỖ TRÀ GIANG
(SÀI GÒN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH)

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ NGẤM NGẦM TĂNG GIÁ

KHÔNG SÔI ĐỘNG NHƯ THỜI GIAN TRƯỚC, SONG THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TẠI TP.HCM VẪN LUÔN CÓ SỨC TIÊU THỤ TỐT. TRONG ĐÓ, CÁC DỰ ÁN TỐT, SẴP BÀN GIAO, ĐÁP ỨNG NHU CẦU NHÀ Ở THẬT VẪN ÂM THẨM TĂNG GIÁ.

SÓNG NGẦM TĂNG GIÁ TRÊN THỊ TRƯỜNG THỨ CẤP

Theo khảo sát của CBRE Việt Nam, trong quý II/2018, thị trường bất động sản TP.HCM có 6.109 căn hộ mới chào bán, giảm đến 36% so với cùng kỳ năm trước. Lượng cung giảm nhiều nhất được ghi nhận tại phân khúc trung cấp. Một trong

những nguyên nhân khiến nguồn cung sụt giảm mạnh, theo CBRE, có thể là do việc phê duyệt giấy phép trở nên nghiêm ngặt hơn, dẫn đến nguồn cung khan hiếm.

Qua ghi nhận thực tế của phóng viên Báo Đầu tư Bất động sản cũng cho thấy, từ đầu năm đến nay, số lượng dự án căn hộ được tung ra thị trường khá hạn chế, có doanh

nh nghiệp hầu như không có dự án nào được chào bán ra thị trường.

Do nguồn cung hạn chế, trong khi nhu cầu nhà ở vẫn rất cao, nên giao dịch trên thị trường thứ cấp diễn ra sôi động, trong đó giao dịch tập trung chủ yếu ở các dự án có tiến độ xây dựng tốt, sắp bàn giao nhà và do các chủ đầu tư uy tín thực hiện. Ghi nhận thực tế cho thấy, nhiều dự án

có mức giá tăng khá cao so với lúc mới mở bán.

Là một trong những doanh nghiệp hàng đầu phát triển về dự án bất động sản, nhưng trong vài năm trở lại đây, Tập đoàn Novaland có rất ít dự án mới được đưa ra thị trường. Tuy nhiên, trên thị trường thứ cấp, các dự án của Novaland vẫn được các nhà đầu tư giao dịch sôi động và giá tăng khá cao.

Chẳng hạn, tại Dự án The Sun Avenue trên đường Mai Chí Thọ (quận 2, TP.HCM), giá khởi đầu bán của dự án này trung bình từ 33 - 35 triệu đồng/m², nhưng hiện đang được giao dịch trên thị trường thứ cấp với giá trên 40 triệu đồng/m².

"Từ đầu năm đến cách đây khoảng một tháng, giá dự án này vẫn ổn định. Tuy nhiên, khoảng một tháng trở lại đây, khi dự án chuẩn bị bàn giao nhà, tiện tích nội khu được hoàn thiện, đã thu hút sự quan tâm của nhiều người có nhu cầu nhà ở, khiến mức giá giao dịch tăng khá mạnh", anh Vũ, một nhân viên kinh doanh của Novaland nói.

Cũng theo anh Vũ, không chỉ Dự án The Sun Avenue, mà hầu hết các dự án của Novaland đều có mức giá giao dịch thứ cấp tăng khá mạnh, như Dự án Richsta ở quận Tân Phú, giá lúc đầu được chủ đầu tư công bố ra thị trường trung bình từ 1,6 tỷ đồng/căn, nhưng hiện tại giá trên thị trường thứ cấp đã tăng lên 2,4 tỷ đồng/căn. Hay tại Dự án Victoria Village tại phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2, chủ đầu tư tung ra thị trường hồi cuối năm 2017 với mức giá trung bình từ 2,5 - 2,7 tỷ đồng/căn hộ 2 phòng ngủ, hiện đã lên mức 3,2 - 3,4 tỷ đồng/căn trên thị trường thứ cấp.

Không chỉ các dự án của Novaland, mà nhiều dự án do các doanh

nh nghiệp uy tín khác trên thị trường đầu tư cũng có mức giá giao dịch trên thị trường thứ cấp tăng khá mạnh.

Chẳng hạn, Dự án MoonLight Residences tại quận Thủ Đức do Tập đoàn Hưng Thịnh làm chủ đầu tư, dự kiến bàn giao nhà trong quý I/2019, có mức giá giao dịch trên thị trường thứ cấp tăng từ 300 - 400 triệu đồng/căn hộ; Dự án 9 View thuộc quận 9 cũng sắp bàn giao nhà có mức giá giao dịch trên thị trường thứ cấp tăng trên 20% so với lúc mở bán; Dự án RichMond City tại quận Bình Thạnh có mức giá tăng trên 30% so với lúc chào bán đợt đầu; Dự án Florita tại quận 7 đang trong giai đoạn bàn giao nhà, có mức giá tăng trên 30% so với ban đầu.

Ngoài các dự án của Novaland, Hưng Thịnh, theo ghi nhận của phóng viên Báo Đầu tư Bất động sản, nhiều dự án của các chủ đầu tư uy tín như Him Lam Land, Phú Đông Group, Thủ Đức House... đều có mức giá tăng.

Chẳng hạn, Dự án Him Lam Phú An (quận 9) do Him Lam Land làm chủ đầu tư, có quy mô dự án hơn 1.000 căn hộ sắp bàn giao, có mức giá ban đầu từ 1,5 - 2 tỷ đồng/căn, đến nay tăng 10 - 15% trên thị trường thứ cấp, hay Dự án Him Lam Phú Đông trên đường Phạm Văn Đồng, quận Thủ Đức đã bàn giao nhà cách đây 1 năm, hiện có mức giá giao dịch tăng đột biến, trung bình từ 400 - 500 triệu đồng/căn, trong khi giá ban đầu chỉ từ 1,5 - 1,7 tỷ đồng/căn.

GIÁ SẼ CÒN TĂNG DO KHAN HIẾM NGUỒN CUNG

Theo phân tích của các chuyên gia, từ đầu năm đến nay, thị trường căn hộ có sự sụt giảm mạnh về nguồn cung lẫn thanh khoản. Tuy nhiên, sự chững lại của thị trường, đặc biệt

với phân khúc tầm trung, không phải do nhu cầu sụt giảm, thậm chí nhu cầu tìm mua căn hộ của người tiêu dùng vẫn đang rất lớn, mà chủ yếu là do khan hiếm nguồn cung tốt.

Do vậy, nếu nói thị trường hiện nay đang thiếu hoặc thừa nguồn cung đều đúng. Thiếu là thiếu các dự án được đầu tư bài bản, có vị trí tốt, nhưng lại thừa các dự án dở dang, chủ đầu tư thiếu uy tín, yếu năng lực.

Theo ông Nguyễn Nam Hiền, Tổng giám đốc Công ty Hưng Thịnh Land, trong những năm trở lại đây, nhất là năm 2014 và 2015, thị trường đã chứng kiến nhiều doanh nghiệp có năng lực tài chính ráo riết săn tìm mua lại các dự án bất động sản xây dựng dở dang có vị trí tốt để mua, sau đó khởi động lại và cung ứng ra thị trường. Do vậy, đến thời điểm hiện nay, quỹ đất ở những khu vực trung tâm TP.HCM đã thực sự khan hiếm.

Vì thế, nguồn cung căn hộ có mức giá tầm trung, khoảng 20 triệu đồng/m² trở xuống có vị trí tốt, được đầu tư bởi các chủ đầu tư uy tín, chắc chắn sẽ bán tốt, bởi so với nhu cầu thực về nhà ở, nguồn cung dự án tốt hiện đang rất thiếu.

"Nguồn cung ngày càng khan hiếm, trong khi nhu cầu nhà ở ngày càng tăng cao đang tạo ra cho thị trường một khoảng cách lớn về cung cầu. Đó cũng là lý do thời gian qua, giá tại nhiều dự án căn hộ tốt, đáp ứng nhu cầu thật vẫn âm thầm tăng cao", anh Hạnh, nhân viên kinh doanh có kinh nghiệm của một doanh nghiệp bất động sản tại TP.HCM nói và cho biết.

Tuy nhiên, theo nhân viên môi giới này, các dự án căn hộ mới được công bố ra thị trường hiện nay giá khó





Các dự án của những chủ đầu tư uy tín như Novaland luôn có sức hút với người mua nhà dành cho nhu cầu thật.

tăng, một phần do các nhà đầu tư “lướt sóng” không ngừng mua đi bán lại, thậm chí có những kẹt tiền phải hạ giá để thoát hàng, một phần người mua có tâm lý e ngại với dự án mới triển khai. Tuy nhiên, một khi dự án được các chủ đầu tư xây dựng nhanh, bài bản, sẽ thu hút được nhiều có nhu cầu nhà ở, khi đó sẽ tăng cao.

“Do vậy, với thị trường căn hộ, lướt sóng ngắn hạn trong thời điểm này rất khó. Tuy nhiên, với các nhà đầu tư có khả năng trường vốn, lựa chọn được dự án tốt, chủ đầu tư có năng lực, cơ hội đầu tư vẫn rất hấp dẫn”, anh Hạnh chia sẻ.

Còn theo ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP.HCM, bất động sản là nhu cầu thiết yếu của người dân và không ngừng tăng đều mỗi năm. Không có khái niệm bong bóng hay khủng hoảng hay đóng băng mà chỉ có trầm lắng so với trước.

“Là một thành phố đông dân nhất cả nước, dân số cơ học tại TP.HCM hiện đã ở mức 13 triệu người, nhu cầu nhà ở, đặc biệt là với giới trẻ lập nghiệp không gia tăng. Trong khi đó, nguồn cung đáp ứng nhu cầu nhà ở hiện nay luôn thiếu, mới đáp ứng khoảng 10 - 15% nhu cầu, do vậy dư địa để thị trường bất động sản phát triển vẫn còn lớn”, ông Châu nhận định và cho rằng, vấn đề lớn nhất của thị trường lúc này là làm thế nào để tạo ra được dòng sản phẩm đáp ứng nhu cầu thật, trong đó phân khúc tầm trung đang có nhu cầu lớn nhất.

**TĂNG TRIỂN
(BẢO ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN)**



HIM LAM PHÚ AN
CĂN HỘ CAO CẤP ĐẶC RIÊNG CHO GIỚI TRẺ

GIÁ TỪ
TỶ ĐỒNG
1,8
CĂN HỘ 02 PHÒNG NGỦ

THANH TOÁN
300
TRIỆU ĐỒNG
NHẬN NHÀ Ở NGAY

TẶNG
60
TRIỆU ĐỒNG
GÓI ƯU ĐÃI ĐIỆN MÁY

Chuẩn Sống Hội tụ

- ★ **GIAO THÔNG THUẬN LỢI:**
liền kề ga số 9 tuyến Metro Bến Thành – Suối Tiên.
- ★ **AN TOÀN TỐI ƯU:**
hệ thống cửa chống cháy và khóa điện tử thông minh.
- ★ **CHẤT LƯỢNG SỐNG TIỆN NGHI:**
tích hợp chuỗi tiện ích nội khu hiện đại.

HOTLINE:

0939.559.659

www.himlamphuan.com - www.himlamland.com





NGƯỜI VIỆT MUA NHÀ CHÚ TRỌNG ĐẾN VỊ TRÍ

Ở NƯỚC NGOÀI, NGƯỜI MUA NHÀ QUAN TÂM ĐẾN PHÍ QUẢN LÝ, BẢO TRÌ, CÒN TẠI VIỆT NAM, VỊ TRÍ ĐƯỢC ĐẶT LÊN HÀNG ĐẦU.

Giám đốc Kinh doanh nhà ở Savills Việt Nam (khu vực miền Bắc và miền Trung), Dương Đức Hiến cho biết, tại các nước phát triển phương Tây, trong đó có Anh quốc, chi phí bảo trì hay hiệu suất năng lượng, giá điện và phí dịch vụ cực kỳ đắt đỏ khiến cho người mua nhà quan tâm đến tiêu chí này hàng đầu để đảm bảo tính bền vững.

Trong khi đó, tại Việt Nam, người Việt mua nhà thậm chí không đặt nặng đến các chi phí vận hành, quản lý tòa nhà mà chỉ quan tâm đến vị trí. Trong danh sách top 7 tiêu chí mà khách hàng tại Việt Nam ưu tiên (xếp theo thứ tự) gồm có: vị trí địa lý xếp hàng thứ nhất, thứ hai là uy tín chủ đầu tư, thứ ba là tiện ích. Thứ tư mới đến chất lượng sản phẩm bàn giao. Tiêu chí thứ năm là diện tích

và thiết kế không gian sống, thứ sáu là chất lượng khu dân cư và cuối cùng là nhà thầu xây dựng.

Dù các khoản phí không được khách mua nhà quan tâm tại Việt Nam nhưng khi dọn về ở, dự án được vận hành, tranh chấp, khiếu kiện và treo băng rôn phản đối các khoản phí quản lý, điện, nước, quỹ bảo trì khá thường xuyên.

Ông Hiến cho biết, khách mua nhà tại Việt Nam chưa thực sự quan tâm đến những tiêu chí như chi phí bảo trì hay hiệu suất năng lượng bởi giá điện và phí dịch vụ (bao gồm công tác bảo trì) ở Việt Nam không tốn kém như các nước phát triển.

Thay vào đó, khách hàng quan tâm nhiều hơn đến các yếu tố đảm bảo chất lượng sản phẩm nhà ở như uy tín của chủ đầu tư, năng lực của nhà thầu xây dựng, chất lượng sản phẩm bàn giao và các tiện ích nội và ngoại khu dự án.

Đây là kinh nghiệm khách hàng rút ra từ những bài học trước đây tại

các dự án chất lượng thấp, chậm tiến độ bàn giao hoặc chưa được quy hoạch bài bản, một tình trạng được ghi nhận trong giai đoạn mới phát triển của một thị trường bất động sản.

Lãnh đạo Savills cũng chỉ ra một điểm khác biệt thú vị nữa trong tâm lý mua nhà của khách hàng ở Việt Nam so với các nước phát triển phương Tây. Một yếu tố ảnh hưởng rất lớn đến quyết định mua nhà của người mua trong nước nhưng rất khó để xếp hạng, đó chính là yếu tố phong thủy.

Đây là nét phong tục tập quán cũng là nét văn hóa rất riêng của người Á Đông nói chung và Việt Nam nói riêng. Người mua nhà sẽ lưu tâm đến lịch sử, địa hình địa thế của mảnh đất xây dựng dự án, hướng cửa chính của căn nhà, căn hộ và ưu tiên lựa chọn những dự án, sản phẩm được đánh giá là có phong thủy tốt.

VŨ LÊ (VNEXPRESS)

KINH NGHIỆM ĐẦU TƯ NHÀ CHO NGƯỜI NƯỚC NGOÀI THUÊ

VỚI HIỆU SUẤT LỢI NHUẬN CAO HƠN ĐẾN 20-30% SO VỚI NHIỀU KÊNH ĐẦU TƯ KHÁC, ĐẦU TƯ CHUNG CƯ THUÊ ĐANG TRỞ THÀNH XU HƯỚNG ĐƯỢC NHIỀU NGƯỜI LỰA CHỌN VÌ HIỆU SUẤT LỢI NHUẬN CAO, ỔN ĐỊNH.

Theo báo cáo mới đây của Savills, Việt Nam dẫn đầu Đông Nam Á về tỉ suất lợi nhuận cho thuê căn hộ. So với ở Singapore, tỉ suất này cao hơn 2 lần, ở Bangkok là hơn 1,7 lần.

Lý giải cho sự phát triển nhanh chóng của thị trường căn hộ cho

thuê thời gian gần đây, CEO TNR Holdings cho rằng nhà đầu tư khi mua căn hộ để cho thuê có thể thay đổi mục tiêu nếu thị trường bất động sản có nhiều biến động. Cùng một khoản đầu tư nhưng vừa giúp bảo toàn vốn vừa sinh lời tốt nên nhiều nhà đầu tư đã chọn kênh đầu tư này.

Bên cạnh đó, quy định của Luật Nhà ở chỉ cho tối đa 30% số lượng căn hộ trong một dự án được phép bán cho người nước ngoài. Người nước ngoài cũng không được sở hữu bất động sản có gắn liền với đất tại Việt Nam. Do đó, người nước ngoài có xu hướng thuê căn hộ cũng là điều dễ hiểu.

Thị trường đầu tư bất động sản cho

thuê đang trở thành kênh đầu tư có hiệu suất sinh lời cao so với vàng, ngoại tệ hay tiết kiệm. Tuy nhiên, nhà đầu tư cũng nên lưu ý một số yếu tố sau để đảm bảo việc đầu tư hiệu quả.

Một số khu vực đang quy tụ rất đông người nước ngoài sinh sống tại Hà Nội có thể kể đến ở phía Tây như khu vực Mỹ Đình, Hồ Tùng Mậu với cộng đồng người Hàn Quốc, Nhật Bản; khu vực Quảng An, Tây Hồ tập trung khách châu Âu...

Các khu vực này có nhiều cơ quan, văn phòng đại diện của nước ngoài nên nhiều người khi đến Việt Nam sinh sống, làm việc cũng có nhu cầu tìm nơi ở thuận tiện đi lại vì giao thông Việt Nam khá phức tạp:



SỐ TẦNG, BẬC CẦU THANG TRONG QUAN NIỆM CỦA PHONG THỦY

TỪ THUYẾT VÔ THƯỜNG

Cầu thang là một hạng mục có công năng rõ rệt và được sử dụng nhiều trong các gia đình. Như số trước, Báo Đầu tư Bất động sản đã đề cập đến vai trò của cầu thang dưới góc nhìn phong thủy, trong số này, chúng ta sẽ cùng nhìn nhận tiếp các quan điểm khác về cầu thang, số tầng của mỗi ngôi nhà.

Quan niệm này mới chỉ xuất hiện vài chục năm gần đây khi nhà nhiều tầng ra đời, chưa lâu so với chiều dài lịch sử phong thủy. Dưới góc

nhìn phong thủy, nó cũng mang đến nhiều điều thú vị.

Một quan niệm khá phổ biến và được nhiều người vận dụng, đó là thuyết vô thường của đạo Phật: Vạn vật trong vũ trụ đều tuân theo quy luật sinh - trụ - hoại - diệt (sinh ra - phát triển - già cỗi - diệt vong). Khi ứng dụng vào phong thủy, được biến đổi thành sinh - lão - bệnh - tử (sinh ra, lớn lên, có bệnh hoặc già đi và cuối cùng là chết).

Từ quan điểm này, người ta quy sang các con số của phong thủy: Số

1 ứng với chữ sinh, số 2 là lão, số 3 là bệnh, số 4 là tử. Phương pháp tính là: Lấy số bất kỳ trừ cho 4 hoặc chia cho 4 được số dư từ 1 đến 4 rồi luận.

ỨNG DỤNG VÀO PHONG THỦY

Từ quan điểm trên, người ta lựa ra số tầng nhà, tổng số bậc cầu thang theo nguyên tắc có số dư là 1 hoặc 2, đứng chữ "sinh" và "trụ"; tránh có số dư là 3 hoặc 4, đứng chữ "hoại" hoặc "diệt".



phương tiện giao thông công cộng còn hạn chế; thường xuyên tắc đường; ý thức tuân thủ luật giao thông của người điều khiển phương tiện giao thông cá nhân còn kém,...

Bên cạnh đó, "lực hút" của các khu vực này đối với cộng đồng người nước ngoài tại Việt Nam đến từ không gian sống. Người nước ngoài vốn rất coi trọng sức khỏe và chất lượng cuộc sống, gần gũi thiên nhiên, chính vì vậy, một không gian sống nhiều cây xanh và thoáng mát là lựa chọn tối ưu khi chọn thuê nhà....

Trong khi khu vực Hồ Tây với nhiều không gian xanh tự nhiên thì một số dự án ở khu vực phía Tây, chủ đầu tư đã tạo được không gian xanh đáp ứng được đòi hỏi khẩn trương của nhóm đối tượng này. Đơn cử như dự án TNR Sky Park với không gian xanh mượt từ cổng vào đến quảng trường, hồ điều hòa rộng 15ha tạo nên một hệ sinh thái xanh vô cùng

mát mắt... Theo chủ đầu tư của dự án này, số cư dân ngoại ở đây gần chạm ngưỡng khung quy định là 30%.

Nhìn chung, các căn hộ cho thuê hiện nay tập trung phần lớn ở phân khúc cao cấp. Lý do dễ hiểu bởi các chuyên gia nước ngoài khi đến làm việc tại Việt Nam họ được trả thù lao cao và được cấp ngân sách thuê nhà. Vì vậy, số lượng khách mua căn hộ cao cấp để cho thuê và đầu tư chiếm thị phần khá lớn hiện nay.

Theo đánh giá của các chuyên gia, trên thị trường hiện nay, chỉ một số ít chủ đầu tư có đủ khả năng thiết kế một dự án bất động sản thỏa mãn được các đòi hỏi khẩn trương của nhóm đối tượng này. Đặc biệt là khả năng quy tụ các dịch vụ và tiện ích tiêu chuẩn cao đáp ứng được các nhu cầu của cư dân quốc tế ngay trong lòng dự án. TNR Sky Park hiện là một trong số ít các dự án đáp ứng được đầy đủ hệ thống các tiện ích

theo xu hướng "all in one" bao gồm hệ thống trường học liên cấp quốc tế; bể bơi 4 mùa trong nhà - ngoài trời; khu vui chơi trẻ em; phòng tập đa năng; siêu thị...

Chỉ cần nắm bắt trúng tâm lý trên của người nước ngoài, chắc chắn nhà đầu tư sẽ dễ dàng lựa chọn được căn hộ để đầu tư thành công với loại hình bất động sản cho người nước ngoài thuê vốn đang được dự báo là xu hướng sẽ phát triển mạnh trong thời gian tới.

NGUYỆT VŨ (VNECONOMY)



Quan điểm phong thủy này ngày nay khá phổ biến và đi vào cuộc sống. Thậm chí, không ít người kiêng không xây nhà 3 hoặc 4 tầng, kiêng rồi tính bậc cầu thang từng tầng và tổng số bậc cầu thang trong nhà không rơi vào số xấu.

Đây là quan niệm phong thủy căn bản phổ biến ở hiện nay ở phương Đông. Ở phương Tây, người ta rất kiêng kỵ và hạn chế sử dụng con số 13. Quan điểm đó dần lan sang cả phương Đông, nên chúng ta thấy nhiều tòa nhà chung cư không đánh số tầng 13 và thang máy cũng đổi sang 12A... Tuy nhiên, theo như phép tính 13 chia 4 dư 1, thì tầng 13 đứng chữ "sinh", là tốt theo quan điểm phong thủy nêu ở trên.

Lý do nhiều chủ đầu tư tránh con số 13 là để cho khỏi rắc rối, bán căn hộ dễ hơn, người mua không e ngại. Tuy nhiên, nhiều người cũng không biết vì sao lại kiêng con số 13. Xin trích dẫn một vài lý do khiến người phương Tây kiêng con số 13.

Trong sự tích Tiệc Ly ở sách Phúc Âm, tức là bữa ăn sau cùng của chúa Jesus với các môn đồ trước

khi ngài chết, có 13 môn đồ ngồi với chúa hôm đó, trong số này có Judas. Trong Phúc Âm kể rằng, chúa Jesus hướng về phía môn đồ nói: "Không phải Ta đã chọn 12 người các con ư? Nhưng một trong số các con là quỷ". Và chính chương 13 của Phúc Âm John kể về sự phản bội của Judas.

Trong chương 13 cuốn sách cuối cùng của Tân Ước - Khải Huyền đã mô tả con số đáng sợ của con thú 666. Cùng quan điểm đó, thứ Sáu ngày 13 ở phương Tây được cho là ngày đen tối, là ngày mà người ta kiêng làm tất cả những việc quan trọng.

Ngoài ra, lịch Maya là chu kỳ Baktun thứ 13. Nó gắn liền với các điềm báo có liên quan đến ngày tận thế... Vì vậy, từ đó, người phương Tây tin rằng, trong một bàn tiệc có 13 người thì ắt đó là điềm xấu, nên họ thường không bao giờ để tồn tại con số này trên bàn tiệc, chỉ là 12 hoặc là 14. Người phương Tây cũng không đánh số xe buýt là 13.

Với phương Đông, theo chuyên gia phong thủy, kiến trúc sư Hoàng Trà, Phó viện trưởng Viện Lý học phương

Đông, trong tất cả các sách phong thủy của tiền nhân, chẳng có sách nào nói về số bậc cầu thang, số tầng của ngôi nhà, vì đây là sản phẩm nhà ở của thời hiện đại. Gần đây, người ta hay ứng dụng theo phong thủy Bát Trạch, nhưng trường phái này cũng không phải là trường phái có độ thực chứng cao.

Quan trọng hơn, theo chuyên gia Hoàng Trà, nếu vận dụng quan điểm này, rõ ràng có nhiều vấn đề không thỏa đáng. Ngày xưa, khi xây nhà, cha ông ta thường xây kiểu ba gian, xây bậc tam cấp, xây tam quan. Nếu theo cách luận như hiện nay, thì đều rơi vào chữ bệnh. Phải chăng người xưa không hiểu về phong thủy?

Trên sự thực chứng về phong thủy, kiến trúc sư phong thủy Hoàng Trà khẳng định, lấy quan điểm minh triết của nhà Phật (sinh - trụ - hoại - diệt) mà vận dụng vào phong thủy là chưa hợp lý. Mỗi giáo lý và khoa thuật khác nhau đều có ứng dụng khác nhau, cũng như trong bệnh viện, nếu lấy phác đồ chữa bệnh khoa này áp dụng vào khoa kia thì quá vô lý.

ĐẾN QUAN ĐIỂM TÍNH TỐT XẤU LUẬN THEO KINH DỊCH

Phong thủy dựa trên nền tảng toán học với các cơ số là 2 (âm dương); 5 (ngũ hành); 8 (bát quái); 9 (cửu tinh); 10 (thập thiên can); 12 (thập nhị địa chi), chứ không có cơ số 4 nào cả.

Việc phong thủy tốt hay xấu cũng chẳng định theo tổng số bậc cầu thang hay số tầng của ngôi nhà. Tuy nhiên, nếu là căn hộ của chung cư, thì có đánh số của căn hộ, nên luận về tốt xấu, sẽ theo Kinh dịch để luận. Trong Kinh dịch, các số kết hợp với nhau sẽ tạo thành các quẻ khác nhau. Ứng chiếu với 64 quẻ trong bộ môn này để luận tốt, xấu.

Hiện nay, nhiều chung cư kiêng con số 13 và đánh số tầng là tầng 12A và 12B. Cách làm này lại ngược với quan điểm về sinh - lão - bệnh - tử, làm cho tòa nhà có đến hai tầng ứng với chữ tử là 2 tầng 12, bỏ mất một tầng sinh là tầng 13. Cho nên, quan điểm phong thủy hiện nay chỉ áp dụng căn bản theo Bát trạch và lai tạp kiến thức bên ngoài vào, càng làm gia tăng tính chuẩn xác của phong thủy.

PHƯƠNG THỨC HÓA GIẢI ĐỂ YÊN TÂM VỚI SỐ TẦNG VÀ SỐ BẬC CẦU THANG

Trong câu chuyện về số bậc của cầu thang, nhiều người khi thiết kế kiến trúc công năng và tính bậc cầu thang, thường tính tổng số bậc cầu thang toàn nhà và cũng tính từng tầng, theo nguyên tắc sinh - lão - bệnh - tử và phải chia cho 4 dư 1 hoặc dư 2, tức ứng vào chữ sinh, hoặc chữ lão. Để thỏa mãn được điều này, đôi khi cũng khá nhiều khi, nhiều nhà xây dựng rồi sửa cũng không dễ và khiến gia chủ phải mất thời gian động tâm suy nghĩ.

Theo kiến trúc sư phong thủy Hoàng Trà, để hóa giải vấn đề này, chúng ta có thể làm thêm "bậc giả" để ứng với số đẹp. "Bậc giả" được làm lấy vì, nên có thể chỉ cần cao 1 - 2 cm cũng được tính là một bậc.

Cũng lưu ý thêm, một số người nói rằng, vì cầu thang thế này thế kia mà làm mất lộc của ngôi nhà, điều này cũng không phải. Chẳng hạn, nhiều người cho rằng, cầu thang động nên không được đặt ở trung cung và vệ sinh cũng không được đặt ở gằm cầu thang. Tuy nhiên, về kiến trúc, với những trường hợp nhà phân chia lô mặt phố có diện tích vừa phải, cầu thang phải ở giữa nhà, thì lên tầng trên mới chia được 2 phòng ngủ.

Trong khi do nhà có diện tích nhỏ, nên phải đặt vệ sinh vào gằm thang thì mới hợp lý cho công năng phòng khách và bếp ăn. Hơn nữa, tầm tỷ lệ ảnh hưởng tốt xấu trong phong thủy của một ngôi nhà là: Thế và hướng ảnh hưởng 51%, cửa chính 10%, ban thờ 10%, bếp 10%, giường ngủ 10%, tổng đã là 91% rồi, còn lại 9% phân bổ cho cầu thang, wc, bể phốt, bể nước, giếng trời...

Tương tự, với nhà có số tầng không đẹp, cũng có thể hóa giải bằng cách lợp thêm 1 đến 2 tầng mái, có thể là mái ngói, hoặc dùng mái tôn cũng tốt. Chúng ta cứ cho rằng cao trên dưới 3 m mới là một tầng, nhưng 3 m hay 30 cm hay 3 cm, cũng chỉ là không gian phân định.

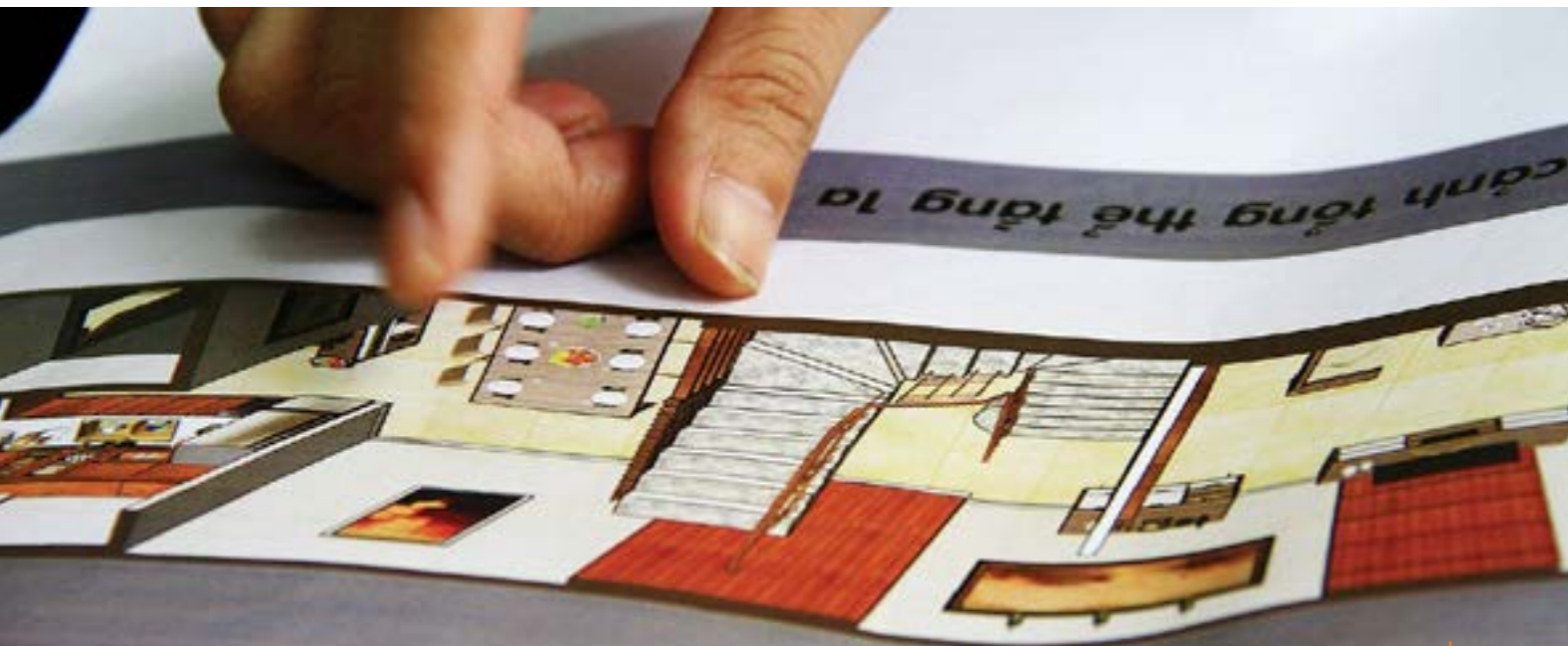
Nhà 4 tầng lợp thêm một lớp mái lên trên, như vậy nhà đó sẽ có tổng số tầng là 5, tức chữ sinh. Nhà 3 tầng thì lợp thêm 2 lớp mái. Lưu ý ở đây không nhất thiết phải lợp với diện tích 100% mái, thậm chí chỉ cần một vài mét vuông cũng tạo thêm một lớp mái.

Ở miền Bắc, với mùa Hè nắng nóng

chiếu vào bồn nước mái, người ta còn lợp thêm một lớp mái tôn che cho bồn inox, như vậy cũng là thêm một mái của ngôi nhà rồi.

Từ những phân tích bài trước và bài này, hy vọng sẽ giúp mọi người có góc nhìn chuẩn xác hơn về số bậc và phương vị của cầu thang hay tổng số tầng nhà theo phong thủy một cách khoa học hơn, hoặc biết cách hóa giải hay áp dụng vào thiết kế nhà ở, để giúp cho kiến trúc ngôi nhà đẹp và hợp phong thủy.

THÀNH NGUYỄN
(ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN)



HỌC CÁCH THIẾT KẾ CĂN HỘ 66M2 HIỆN ĐẠI, TIỆN NGHI CHO GIA ĐÌNH TRẺ

MỘT GAM MÀU NHẸ NHÀNG, THANH THOÁT, KHÔNG GIAN SỐNG THOÁNG ĐẰNG VÀ TIỆN NGHI LÀ TẤT CẢ NHỮNG GÌ NGƯỜI XEM CÓ THỂ CẢM NHẬN ĐƯỢC KHI NGẮM NHÌN CĂN HỘ NÀY.

Không quá cầu kỳ trong cách chọn lựa nội thất, cũng không quá phức tạp trong việc kết hợp, pha trộn màu sắc nhưng chính sự giản dị này lại khiến cho nó có sức hút đến kỳ lạ.

Trên diện tích 66m2 căn hộ được thiết kế với phòng ngủ riêng biệt, bếp và phòng khách được thiết kế chung trong cùng một không gian mở thông thoáng. Tông màu trắng được lựa chọn làm tông màu chủ đạo khiến cho không gian lúc nào cũng rộng thoáng không ngờ.

MINH NHI (TRÍ THỨC TRẺ)



Khoảng diện tích rộng thoáng của căn hộ, nơi có khung cửa ngập tràn ánh sáng được chủ nhân của ngôi nhà chia đôi làm hai khu vực chính, tiếp khách và ăn uống.



Lối vào căn hộ được thiết kế đẹp mắt với và vô cùng tiện dụng với móc treo đồ và kệ để giày.



Không gian tiếp khách được phân biệt với khu vực khác bằng tấm thảm trải sàn rộng.





Trên tông màu trắng chủ đạo, góc tiếp khách nổi bật với bộ sofa xám cùng những chiếc gối ôm nhiều màu sắc.



Vẫn là sự kết hợp giữa gam màu trắng chủ đạo và chất liệu gỗ như phòng khách, căn bếp này trở nên vô cùng thoáng đãng.



Sự tương phản trong màu sắc và tính chất khiến không gian vừa có nét hiện đại, thanh lịch vừa phảng phất lối bài trí mộc mạc, tự nhiên, ấm áp.



Khu bếp ăn được sử dụng nội thất với tông màu trắng làm chủ đạo với những điểm nhấn tinh tế màu vàng ẩn tượng.





Yếu tố cây xanh cũng được mang vào không gian bếp khiến góc nhỏ này trở nên bừng sức sống.



Phòng ngủ được thiết kế hoàn toàn tách biệt bảo đảm không gian yên tĩnh cho các thành viên trong gia đình.



Phòng ngủ không sử dụng quá nhiều nội thất mà chỉ dùng những đồ đạc cần thiết như: giường ngủ, chăn ga gối, một chiếc tivi và tủ đựng đồ.



Bộ bàn ăn thiết kế đơn giản được tô điểm bằng những bức tranh, bình hoa và đèn lạ mắt.



Vẫn sử dụng tông màu trắng làm chủ đạo, góc nhỏ này hút hồn với với cách bài trí tinh tế trong từng đường nét trang trí.



Không gian nhà tắm được thiết kế đẹp và tiện nghi.

HIM LAM PHÚ AN, QUẬN 9



Lót gạch hành lang



Lắp đặt thang máy các block



Xây cổng chào khu căn hộ



Xây dựng tiện ích nội khu

SÀN GIAO DỊCH HIM LAM PHÚ AN

32 Thủy Lợi, phường Phước Long A, Quận 9, TP. HCM
Hotline: 0939.559.659
Website: www.himlamphuan.com

CHỦ ĐẦU TƯ



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH

ĐỊA ỐC HIM LAM

HỆ THỐNG SÀN GIAO DỊCH

SGD HIM LAM LAND	SGD HIM LAM PHÚ AN	
152/1A đường Nguyễn Văn Thương, phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM ĐT: (028) 39 118 118 - Fax: (028) 39 110 866 Website: www.himlamland.com	32 Thủy Lợi, phường Phước Long A, Quận 9, TP. HCM Hotline: 0939 559 659 Website: www.himlamphuan.com	
SGD HIM LAM PHÚ ĐÔNG	SGD HIM LAM CHỢ LỚN	SGD HIM LAM RIVERSIDE
Trần Thị Vững, TX Dĩ An, Bình Dương Hotline: 0939 559 659 www.himlamphudong.com	KDC Him Lam Chợ Lớn, phường 11, Quận 6, TP. HCM Hotline: 0939 559 659 www.himlamcholon.com	KDC Him Lam Tân Hưng, phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM Hotline: 0939 559 659 www.himlamriverside.com

NGÂN HÀNG LIÊN KẾT



ĐƠN VỊ THIẾT KẾ



NHÀ THẦU THI CÔNG



TÒA NHÀ HIM LAM LAND

152/1^A Nguyễn Văn Thương, P. 25, Q. Bình Thạnh, TP. HCM

ĐT: (84 - 028) 39 118 118 - Fax: (84 - 028) 39 110 866

Website: www.himlamland.com