



# ROSE TOWN

**VNK** Investment  
Consultancy

KIẾN TẠO GIÁ TRỊ CUỘC SỐNG

# Rose town



XUAN MAI CORP

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG XUÂN MAI**  
XUAN MAI INVESTMENT AND CONSTRUCTION CORPORATION



项目名称	Rose Town
开发商	Xuan Mai 集团
地址	河内市黄梅郡Ngoc Hoi街79号
土地面积	40.124m <sup>2</sup>
建筑面积	11.797m <sup>2</sup>
建筑密度	33%
物业类型	住宅、酒店、办公、别墅
总套数	1500 套 (1072套公寓, 05 套别墅, 43套联排, 380套商住)
设施	商场、健身房、游泳池、公共休闲区、花园、SPA、幼儿园...
启功时间	2018
交房	从 2020年第三季度开始



规模	06 栋
DV01栋	27层, 03个地下室 - 272套公寓, 80商住公寓
DV02栋	27层, 03个地下室 - 300套公寓
DV03栋	27层, 03个地下室 - 250套公寓
DV04栋	27层, 03个地下室 - 250套公寓
DV05栋	27层, 03个地下室 - 300套商住公寓
办公楼	25层, 03个地下室
别墅区	1214m <sup>2</sup> - 05套
联排区	5054 m <sup>2</sup> - 43套
均价	1100-1300 美金/m <sup>2</sup> (包含税)
施工进度	<b>2021年01月</b>
	-准备交付DV02
	-完成 DV03的第27层
	-完成DV04的第一层





## 公寓区

- DV1: 已售罄
- DV2: 在售
- DV3: 即将开盘
- DV4: 待定

商住: DV5

办公楼: 25T

联排别墅: NV1, NV2, NV3

幼儿园: TH



## 越南本地知名品牌开发商 市场认可高度

XUAN MAI集团成立于1983年

于2007年，在河内证券交易所正式上市，股票代码XMC。

经过35年的发展，该集团已经尊定了建筑市场中的能力声誉和地位。该集团一直致力于在世界范围内投资和研究和现金技术，并不断努力成为领先的EPC承包商和著名的房地产开发商。

XUAN MAI 集团获得了国家及专业机构认可及多项大奖



ISO金杯奖

国家科学技术奖

2010年著名证券品牌





河内博物馆



美婷国家足球场



美婷国家足球场



河内交叉路口立交桥



美婷高级运动员培训中心



F1 赛车场

## 黄梅郡黄金中心，3环路交叉口，20分钟直达环剑市中心

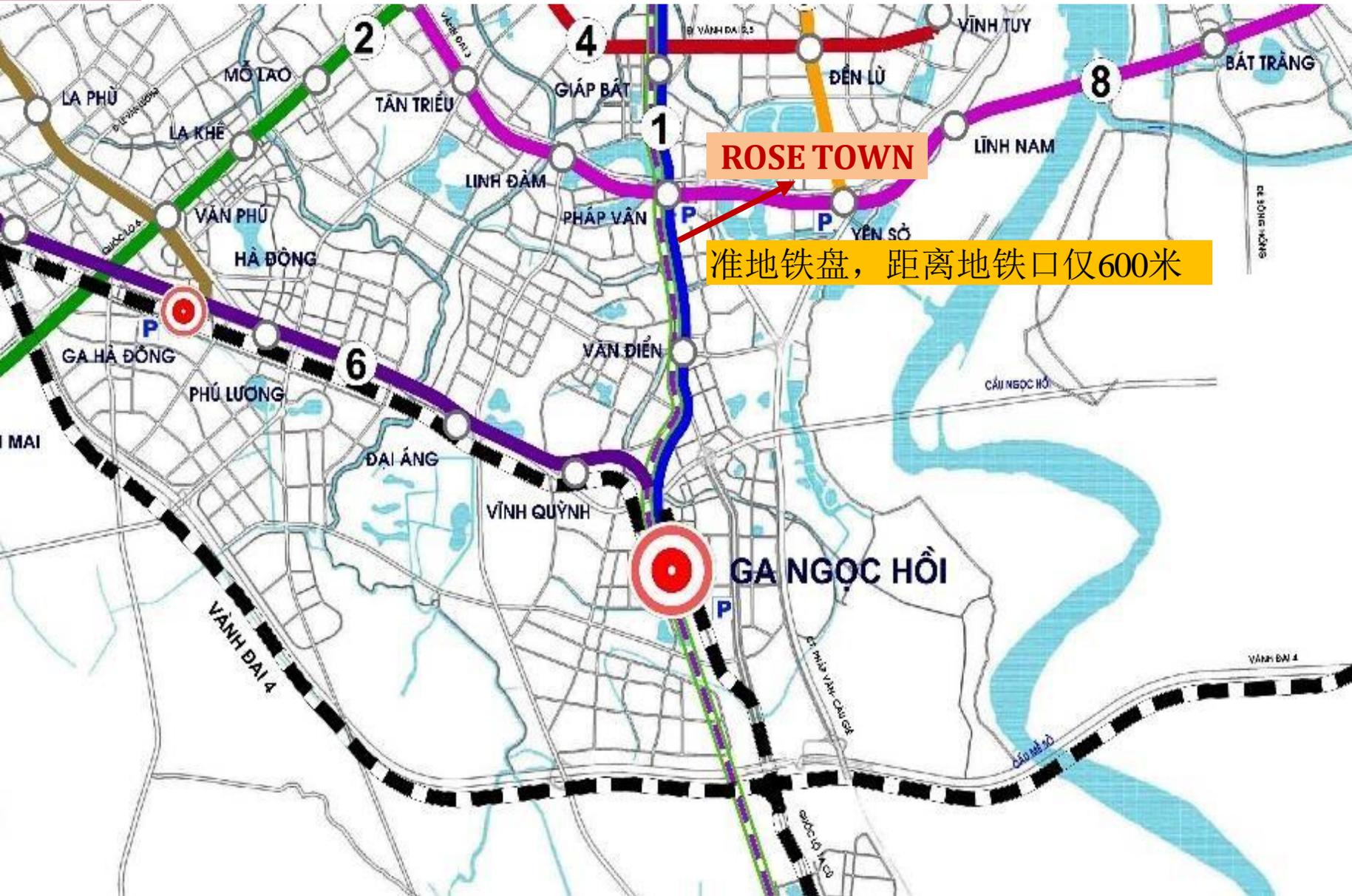
项目位于河内黄梅郡，Ngoc Hoi 街 79号，在Ngoc Hoi路和Tran Thu Do路之间。

+ 毗邻Phap Van – Tu Hiep市区

+ 靠近Nuoc Ngam汽车站Yen So Park

+ 距离Giai Phong道路和3号环路步行 5分钟。





项目距离1号线和8号线换乘站  
（Ngoc Hoi – Giai Phong –环城路 3  
号交叉路口的地铁站）仅600米

拥有舒适的地铁距离，即可享受  
地铁的便利，又远离地铁的喧嚣，  
预计地铁换乘站将于2024年完工  
建设。

得天独厚的交通优势，可快速通达全城



项目紧邻3环路，环城可通达全市，项目门口的Ngoc Hoi连接Giai Phong可直接快速到达环剑市中心

3 环路

Ngoc Hoi-双向4车道主干路

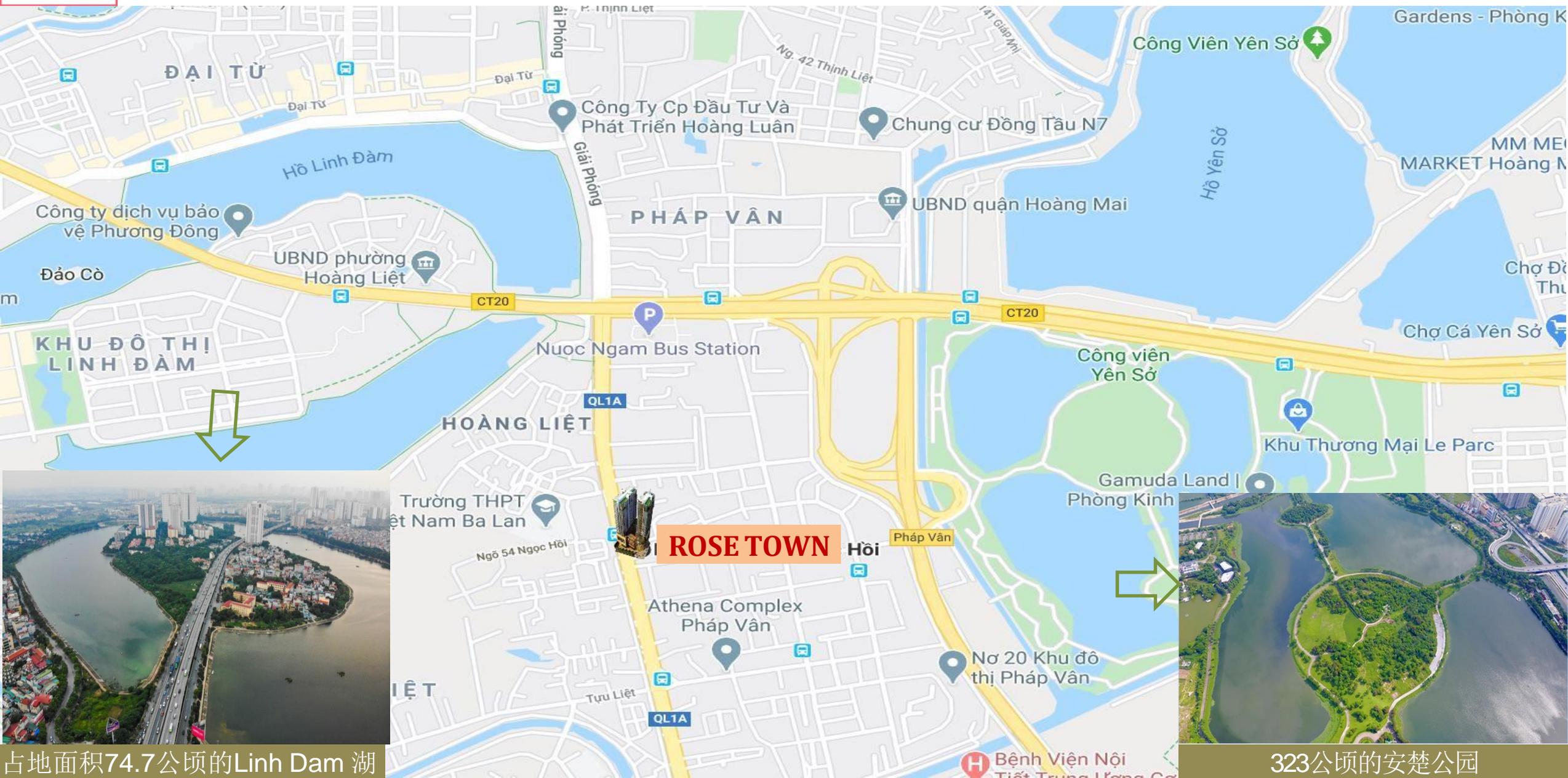
Tran Thu Do街- 城市道路

Giai Phong-通向市中心主干路

项目西侧，主入口道路：Ngoc Ho街（双向4车道）



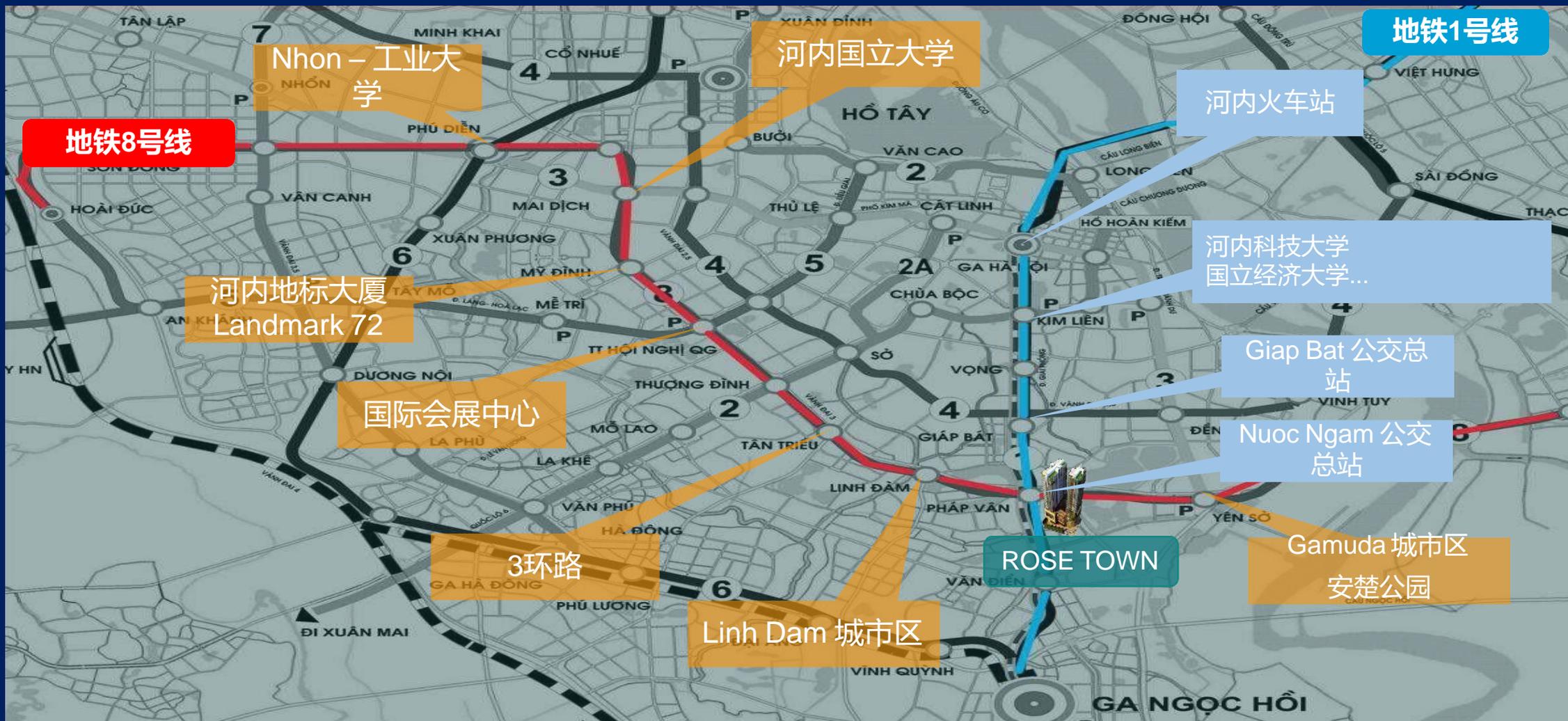
项目东侧，主入口道路：Tran Thu街（双向2车道）



占地面积74.7公顷的Linh Dam 湖

323公顷的安楚公园

## 双地铁+3环路，贯穿整个河内重点区域



# 周边设施





新加坡国际学校



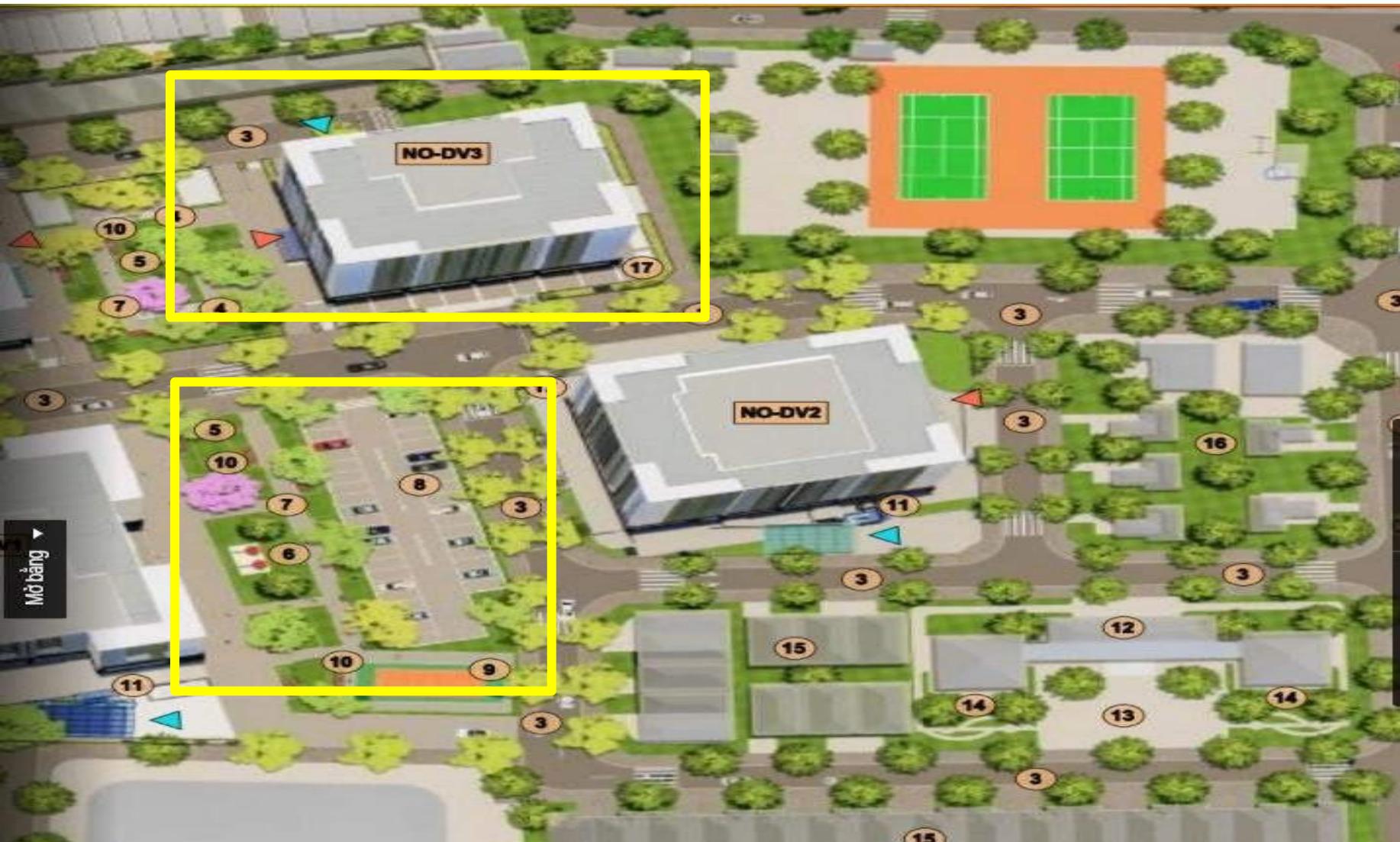
越南国际学校



国家土木工程大学



河内科技大学



DV3停车规划:

3层地下室的总面积: 4812平方米。

项目整体室外配套1000平方米的  
停车位



- 1、Ngoc Hoi路
- 2、项目正门
- 3、内部道路
- 4、喷水池
- 5、花园
- 6、娱乐区
- 7、花园艺术路
- 8、露天停车场
- 9、羽毛球场
- 10、花园休闲椅
- 11、紧急楼梯
- 12、幼儿园
- 13、幼儿园活动区
- 14、幼儿园绿化
- 15、园艺屋
- 16、别墅区
- 17、项目内部花园
- 18、设备区

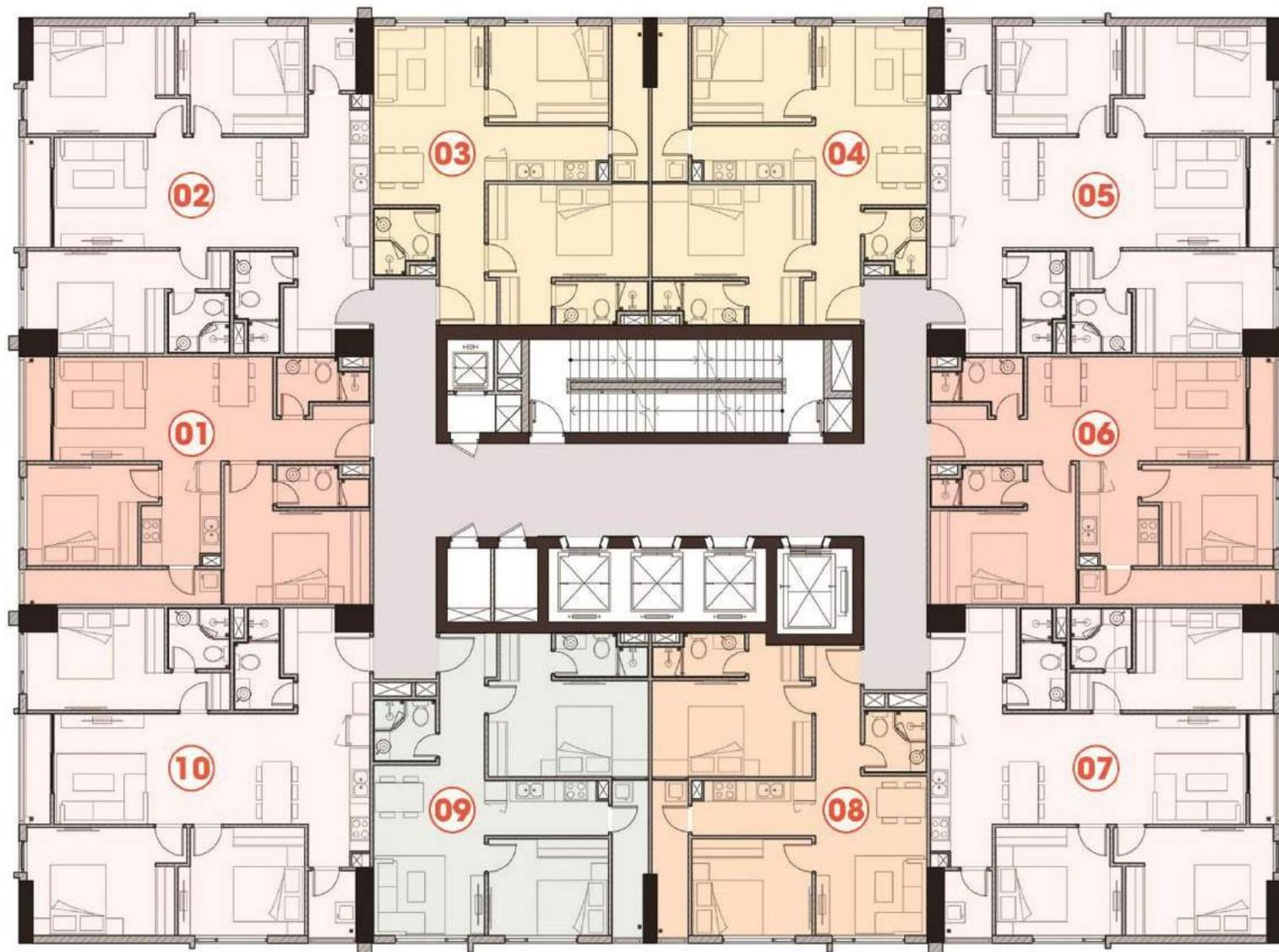


## 黄梅郡核心综合体新盘 双地铁一线湖景房

规模	27 层
	03 个地下室
1-2 楼	购物中心和办公室
3-27 楼	公寓
总套数	250 套
户型	02 居室 – 03 居室
面积	64.27-92.75 m <sup>2</sup>
预计总价	49万—84万人民币
交付时间	2021年第三季度

**Rose Town 项目的DV3栋在排号认筹中**  
**定金：50.000.000 越盾/套**  
**预计3月底开盘**

# 楼层平面图



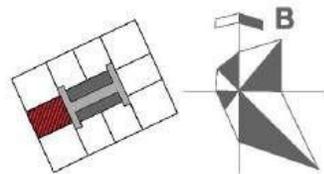
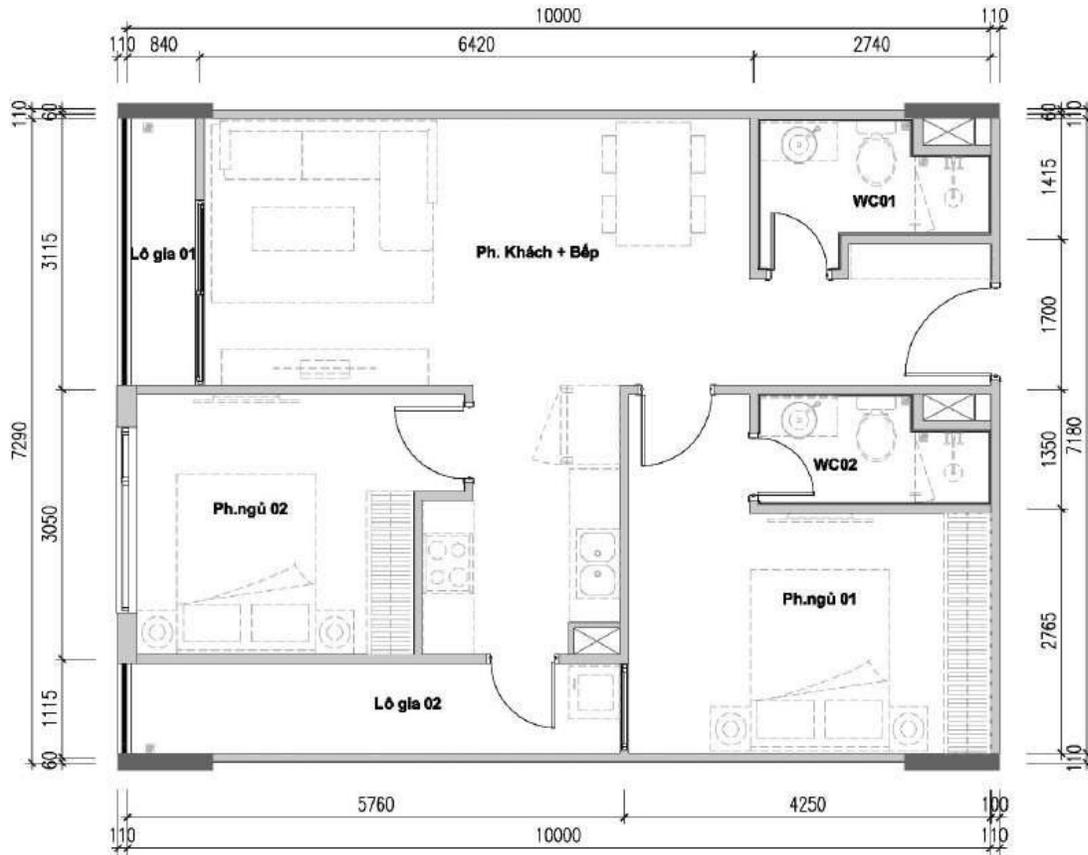
-  02、10户型 91.8平方米
-  01、06户型 70.16平方米
-  09户型 65.01平方米
-  08户型 63.46平方米
-  03、04户型 64.99平方米



\*不同楼层户型面积有差异

# 户型

## DV3 -01户型 (20-27层)

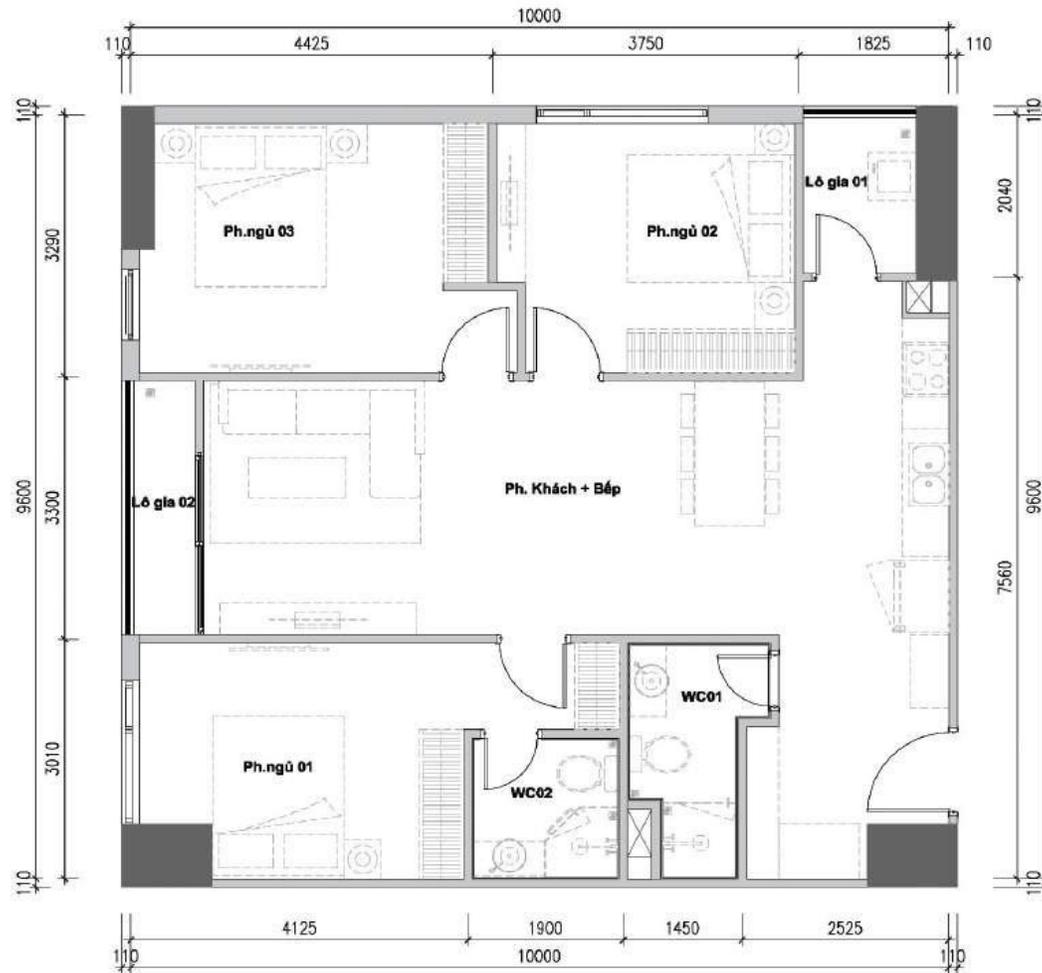


DIỆN TÍCH TİM TƯỜNG: 75.14 m<sup>2</sup>  
 DIỆN TÍCH THÔNG THỦY: 71.33 m<sup>2</sup>

Phòng khách + Bếp: 29.09 m<sup>2</sup>  
 Phòng ngủ 01: 13.29 m<sup>2</sup>  
 Phòng ngủ 02: 10.10 m<sup>2</sup>  
 Nhà vệ sinh 1+2: 6.15 m<sup>2</sup>  
 Logia 1+2: 8.02 m<sup>2</sup>  
 Tường+Vách kính\_Cửa: 4.68 m<sup>2</sup>

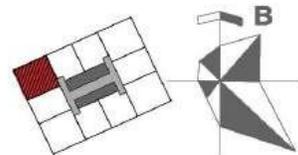
**TÒA DV03**

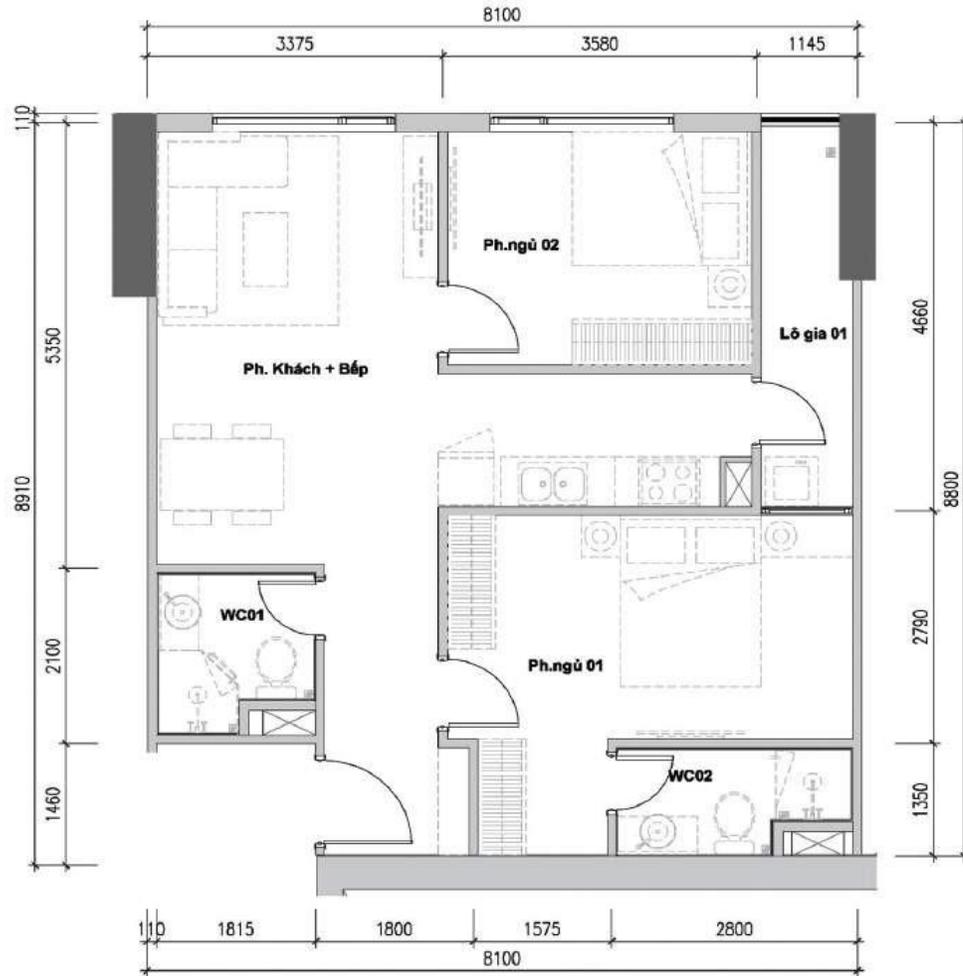
## DV3 -02户型 (20-27层)



DIỆN TÍCH TİM TƯỜNG: 98.62 m<sup>2</sup>  
 DIỆN TÍCH THÔNG THỦY: 93.15 m<sup>2</sup>

Phòng khách + Bếp: 37.82 m<sup>2</sup>  
 Phòng ngủ 01: 13.41 m<sup>2</sup>  
 Phòng ngủ 02: 11.03 m<sup>2</sup>  
 Phòng ngủ 03: 13.55 m<sup>2</sup>  
 Nhà vệ sinh 1+2: 6.78 m<sup>2</sup>  
 Logia 1+2: 5.49 m<sup>2</sup>  
 Tường+Vách kính\_Cửa: 5.07 m<sup>2</sup>

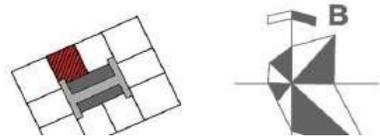


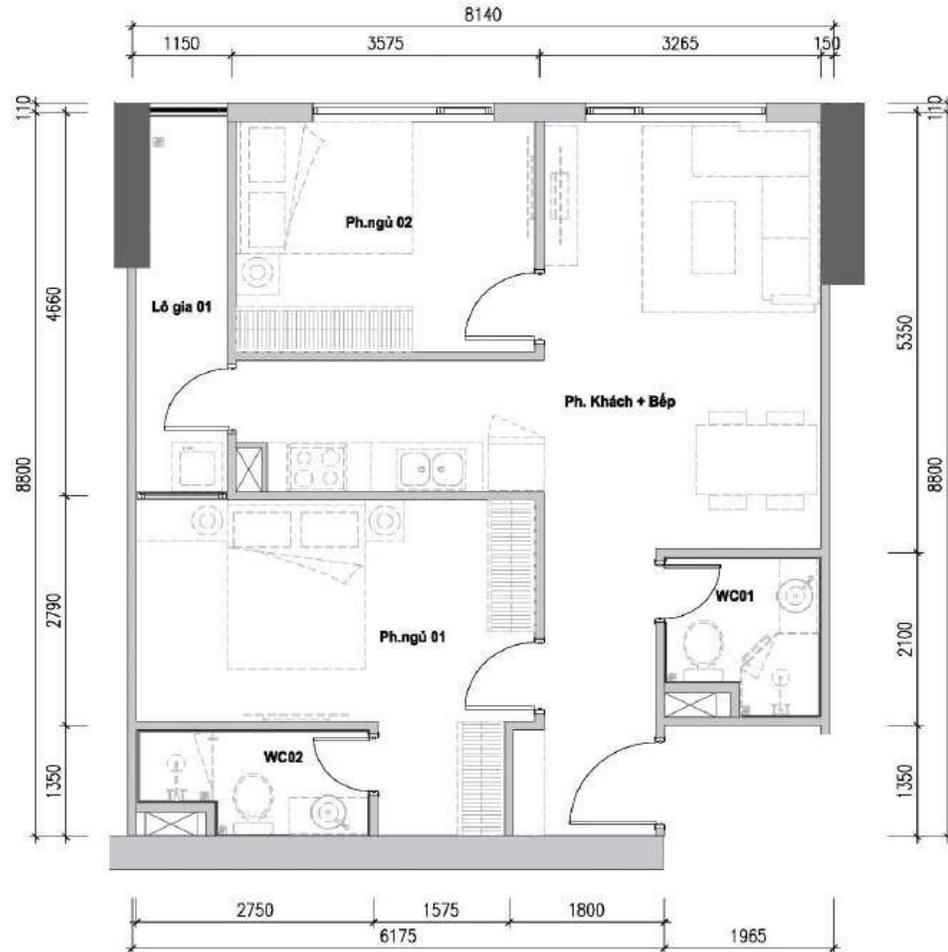


DIỆN TÍCH TİM TƯỜNG: 70.49 m<sup>2</sup>  
 DIỆN TÍCH THÔNG THỦY: 65.62 m<sup>2</sup>

Phòng khách + Bếp: 27.17 m<sup>2</sup>  
 Phòng ngủ 01: 14.48 m<sup>2</sup>  
 Phòng ngủ 02: 9.73 m<sup>2</sup>  
 Nhà vệ sinh 1+2: 5.94 m<sup>2</sup>  
 Logia: 4.62 m<sup>2</sup>  
 Tường+Vách kính\_Cửa: 3.68 m<sup>2</sup>

**TÒA DV03**





DIỆN TÍCH TİM TƯỜNG: 70.39 m<sup>2</sup>

DIỆN TÍCH THÔNG THỦY: 65.66 m<sup>2</sup>

Phòng khách + Bếp: 27.17 m<sup>2</sup>

Phòng ngủ 01: 14.48 m<sup>2</sup>

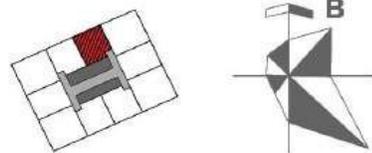
Phòng ngủ 02: 9.73 m<sup>2</sup>

Nhà vệ sinh 1+2: 5.94 m<sup>2</sup>

Logia: 4.66 m<sup>2</sup>

Tường+Vách kính\_Cửa: 3.68 m<sup>2</sup>

**TÒA DV03**

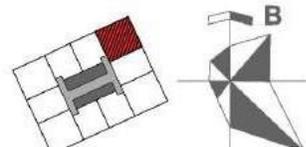


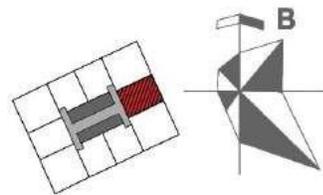
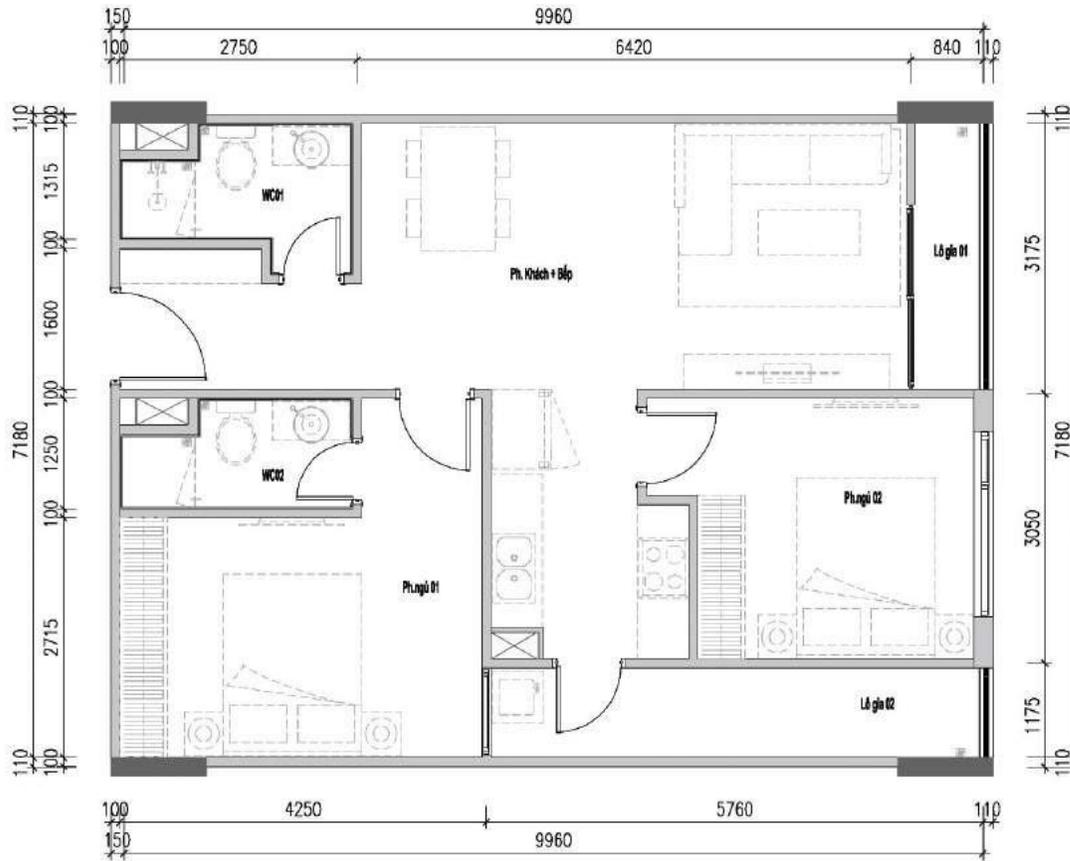


DIỆN TÍCH TÌM TƯỜNG: 98.62 m<sup>2</sup>  
 DIỆN TÍCH THÔNG THỦY: 93.15 m<sup>2</sup>

- Phòng khách + Bếp: 37.82 m<sup>2</sup>
- Phòng ngủ 01: 13.41 m<sup>2</sup>
- Phòng ngủ 02: 11.03 m<sup>2</sup>
- Phòng ngủ 03: 13.55 m<sup>2</sup>
- Nhà vệ sinh 1+2: 6.78 m<sup>2</sup>
- Logia 1+2: 5.49 m<sup>2</sup>
- Tường+Vách kính\_Cửa: 5.07 m<sup>2</sup>

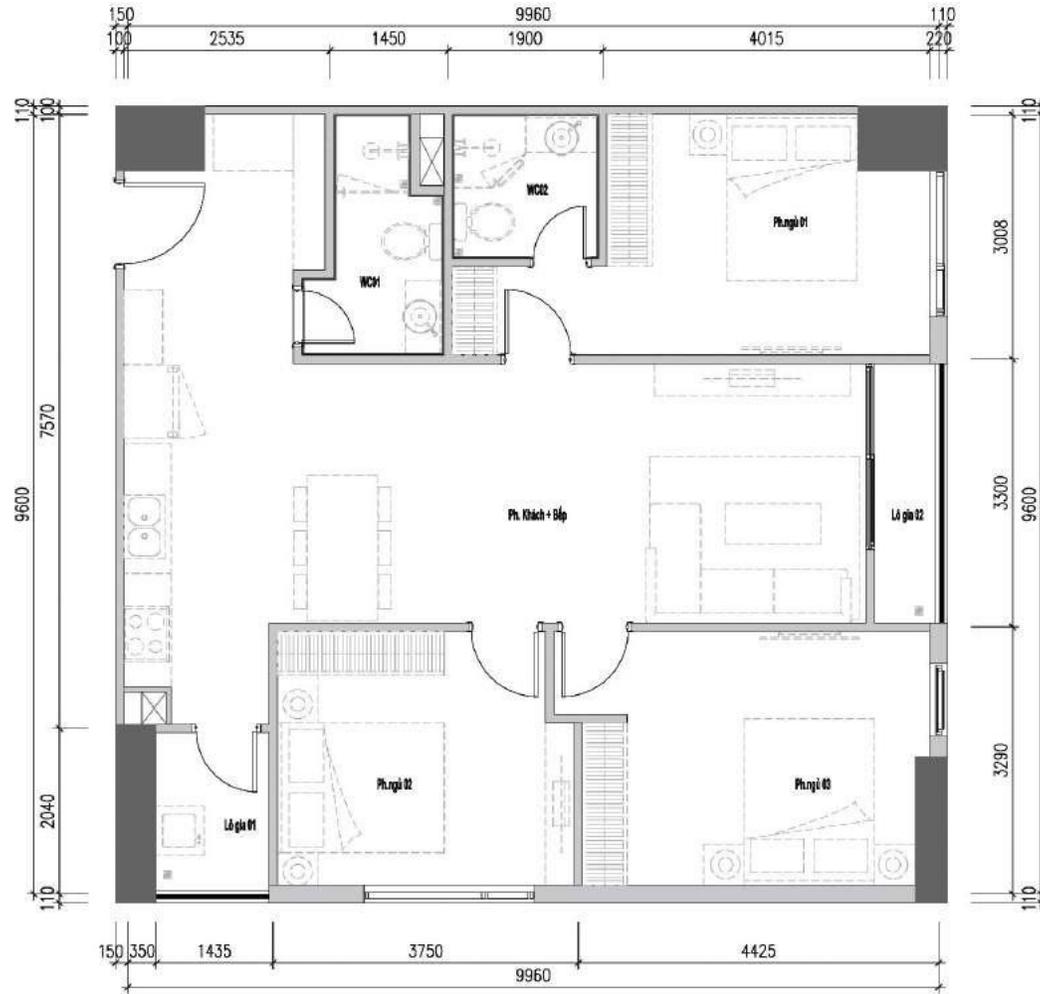
**TÒA DV03**





DIỆN TÍCH TÍNH TƯỜNG: 75.14 m<sup>2</sup>  
 DIỆN TÍCH THÔNG THỦY: 71.33 m<sup>2</sup>

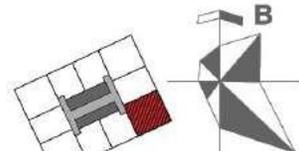
- Phòng khách + Bếp: 29.09 m<sup>2</sup>
- Phòng ngủ 01: 13.29 m<sup>2</sup>
- Phòng ngủ 02: 10.10 m<sup>2</sup>
- Nhà vệ sinh 1+2: 6.15 m<sup>2</sup>
- Logia 1+2: 8.02 m<sup>2</sup>
- Tường+Vách kính\_Cửa: 4.68 m<sup>2</sup>



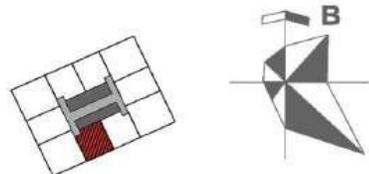
DIỆN TÍCH TİM TƯỜNG: 98.62 m<sup>2</sup>  
 DIỆN TÍCH THÔNG THỦY: 93.15 m<sup>2</sup>

- Phòng khách + Bếp: 37.82 m<sup>2</sup>
- Phòng ngủ 01: 13.41 m<sup>2</sup>
- Phòng ngủ 02: 11.03 m<sup>2</sup>
- Phòng ngủ 03: 13.55 m<sup>2</sup>
- Nhà vệ sinh 1+2: 6.78 m<sup>2</sup>
- Logia 1+2: 5.49 m<sup>2</sup>
- Tường+Vách kính\_Cửa: 5.07 m<sup>2</sup>

**TÒA DV03**



## DV3 -08户型 (20-27层)



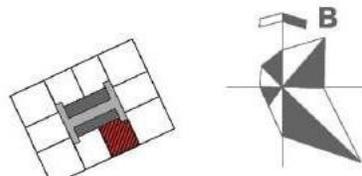
- DIỆN TÍCH TİM TƯỜNG: 69.36 m<sup>2</sup>
- DIỆN TÍCH THÔNG THỦY: 64.41 m<sup>2</sup>
- Phòng khách + Bếp: 25.64 m<sup>2</sup>
- Phòng ngủ 01: 14.60 m<sup>2</sup>
- Phòng ngủ 02: 9.73 m<sup>2</sup>
- Nhà vệ sinh 1+2: 6.03 m<sup>2</sup>
- Loggia: 4.66 m<sup>2</sup>
- Tường+Vách kính\_Cửa: 3.75 m<sup>2</sup>

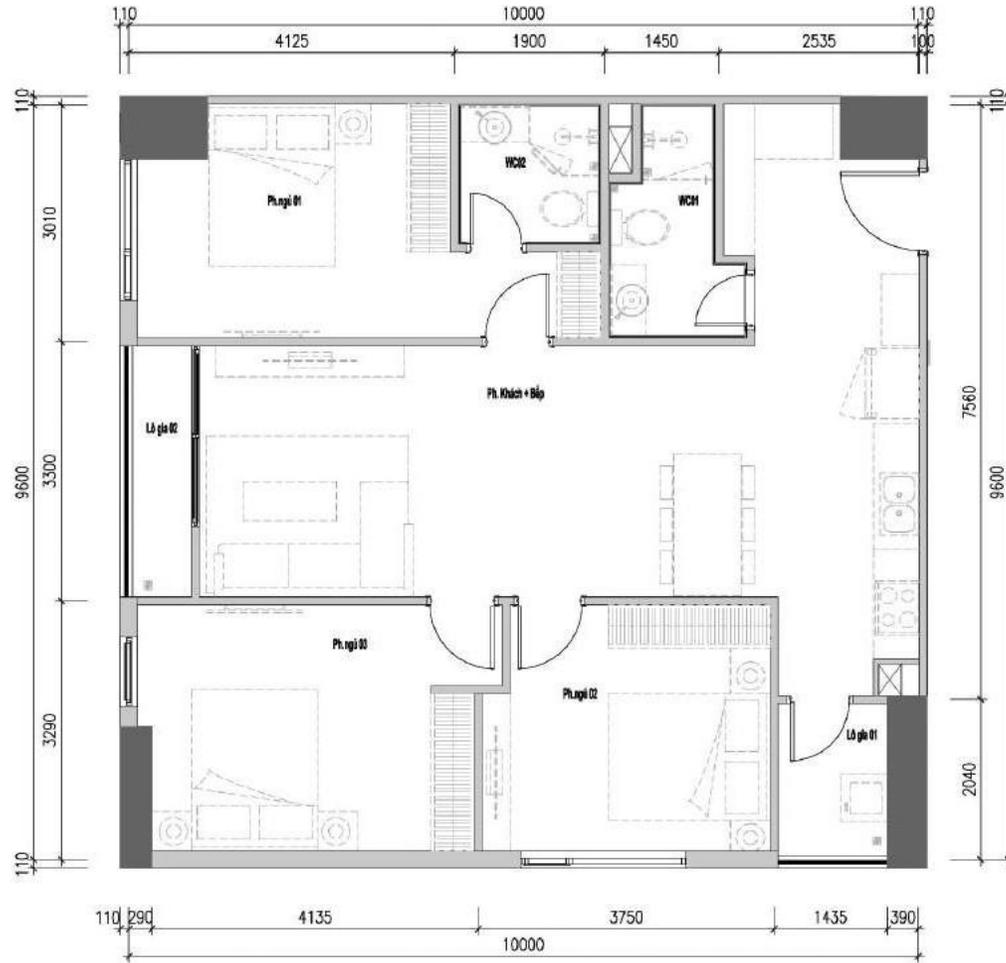
## DV3 -09户型 (20-27层)



DIỆN TÍCH TİM TƯỜNG: 70.85 m<sup>2</sup>  
 DIỆN TÍCH THÔNG THỦY: 65.96 m<sup>2</sup>

Phòng khách + Bếp: 26.82 m<sup>2</sup>  
 Phòng ngủ 01: 14.95 m<sup>2</sup>  
 Phòng ngủ 02: 9.73 m<sup>2</sup>  
 Nhà vệ sinh 1+2: 6.03 m<sup>2</sup>  
 Logia: 4.66 m<sup>2</sup>  
 Tường+Vách kính\_Cửa: 3.77 m<sup>2</sup>



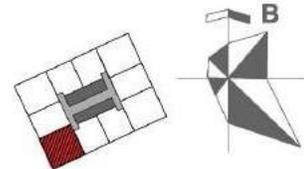


DIỆN TÍCH TİM TƯỜNG: 98.62 m<sup>2</sup>  
 DIỆN TÍCH THÔNG THỦY: 93.15 m<sup>2</sup>

- Phòng khách + Bếp: 37.82 m<sup>2</sup>
- Phòng ngủ 01: 13.41 m<sup>2</sup>
- Phòng ngủ 02: 11.03 m<sup>2</sup>
- Phòng ngủ 03: 13.55 m<sup>2</sup>
- Nhà vệ sinh 1+2: 6.78 m<sup>2</sup>
- Logia 1+2: 5.49 m<sup>2</sup>
- Tường+Vách kính\_Cửa: 5.07 m<sup>2</sup>

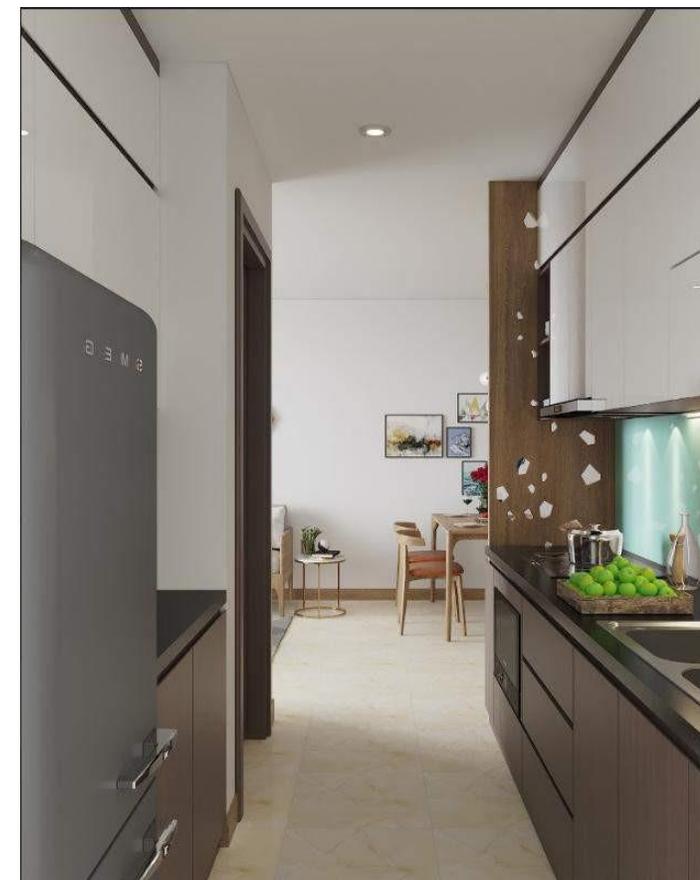
**TÒA DV03**

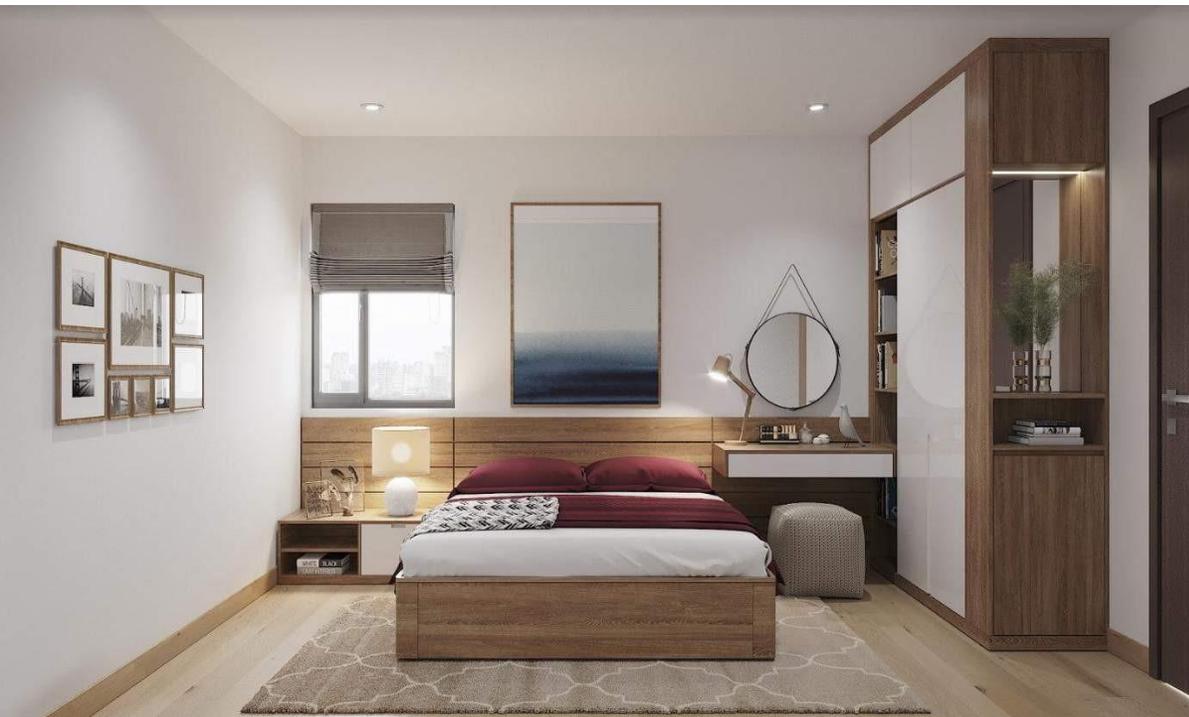
**CĂN HỘ 10(T20-T27)**





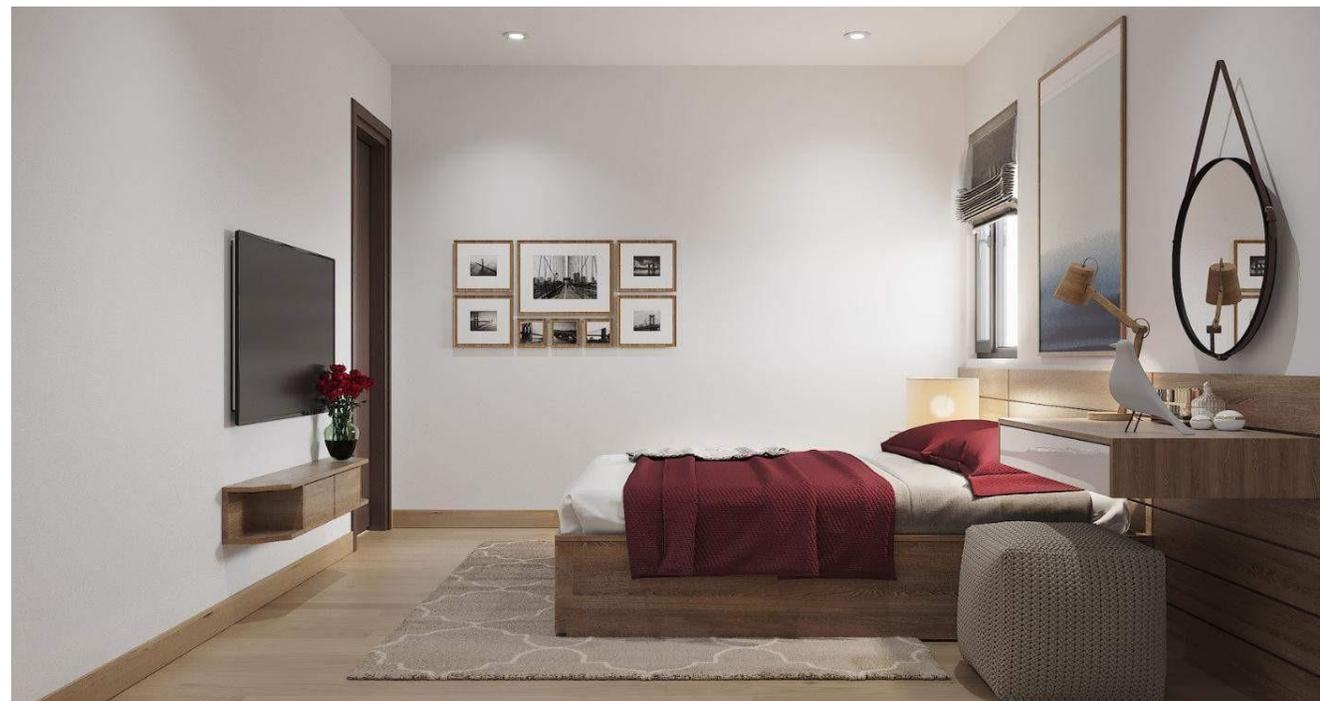






主卧

次卧



精装交付，随心打造个性化居住空间

装标高于同档次项目，采用TOTO等国际一线品牌。



<b>卧室</b>	
门	工业木
锁	Huy Hoang
墙	Jotun漆或同等的品牌
地板	工业木
阳台地板	瓷砖
天花板	石膏 油漆完善
窗户	Viet Phap
阳台门	Viet Phap
<b>厨房</b>	
地板	瓷砖
橱柜	工业木
厨房桌面	花岗岩
水龙头	TOTO
厨房水槽	INOX Son Ha
<b>浴室与卫生间</b>	
墙	瓷砖
地板	防滑瓷砖
洗脸盆	TOTO
花洒	TOTO
水龙头	TOTO
马桶	TOTO

(项目装标) (部分)

## ➤ 项目升值

项目目前售价单价\$1150-1250/m<sup>2</sup>，户型面积在64.27m<sup>2</sup>-92.75m<sup>2</sup>之间，总价段在7.4-11.6万美金之间，项目总售价仅在51-82万人民币之间，根据周边项目近年来价格涨幅情况，年均涨幅在6%左右，项目属于综合体项目，有独立办公楼，未来溢价将会更高。

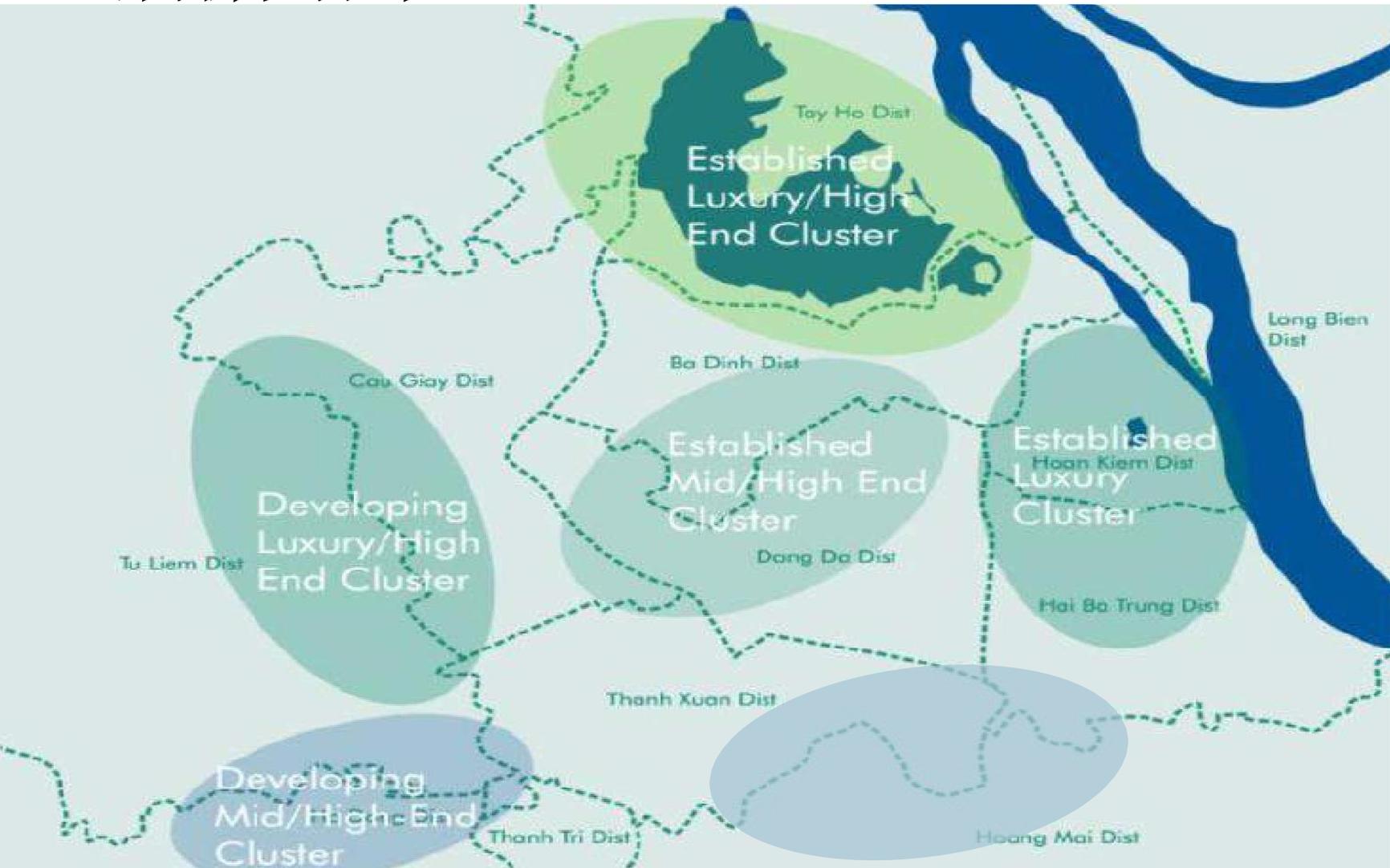
## ➤ 租金回报

根据周边竞品项目目前的租赁情况来看，周边项目平均租金回报在5.3%左右，区域人口年均涨幅在7.8%，人口进入将产生大量的租赁需求，项目自有办公，租赁需求更加旺盛。



# 该项目值得投资？请看看项目相关信息

## 1. 公寓价值分布



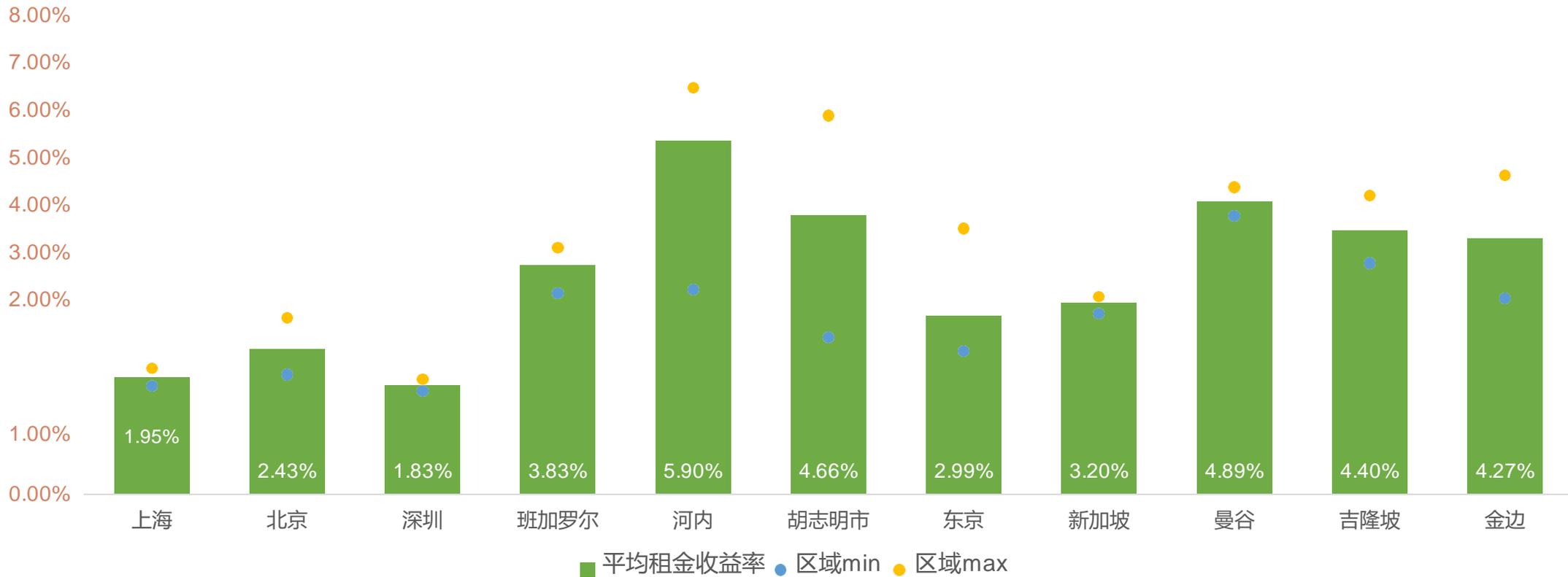
河内  
12  
郡

- 环剑郡
- 巴亭郡
- 纸桥郡
- 栋多郡
- 二征夫人郡
- 河东郡
- 黄梅郡
- 龙边郡
- 西湖郡
- 青春郡
- 南慈廉郡
- 北慈廉郡

## 2. 河内租金回报收益5.9%，亚洲最高

河内整体租金收益率在4-7%之间，租金回报收益明显高于其他亚洲主要城市

### 亚洲典型城市租金收益率



### 3. 国际开发商战略布局

国际开发商选址主要集中在黄金3环附近

近 城市高速发展区域

- 韩国大宇
- 韩国乐天
- 新加坡凯德置地
- 马来西亚Gamuda

根据越南《基本建设总计划》，到2030年，远景规划到2050年。

城市大规划发展，将从目前的中央商务区扩展到南部和西部。

发展成为河内乃至整个越南的优质行政，经济，文化，历史，服务，医疗。



国际开发商战略布局

# 4. 区域价格

## 黄梅郡——黄金3环价值洼地

2020年第一季度，河内公寓均价\$1360/m<sup>2</sup>，黄梅郡价格低于平均水平，城市价值洼地



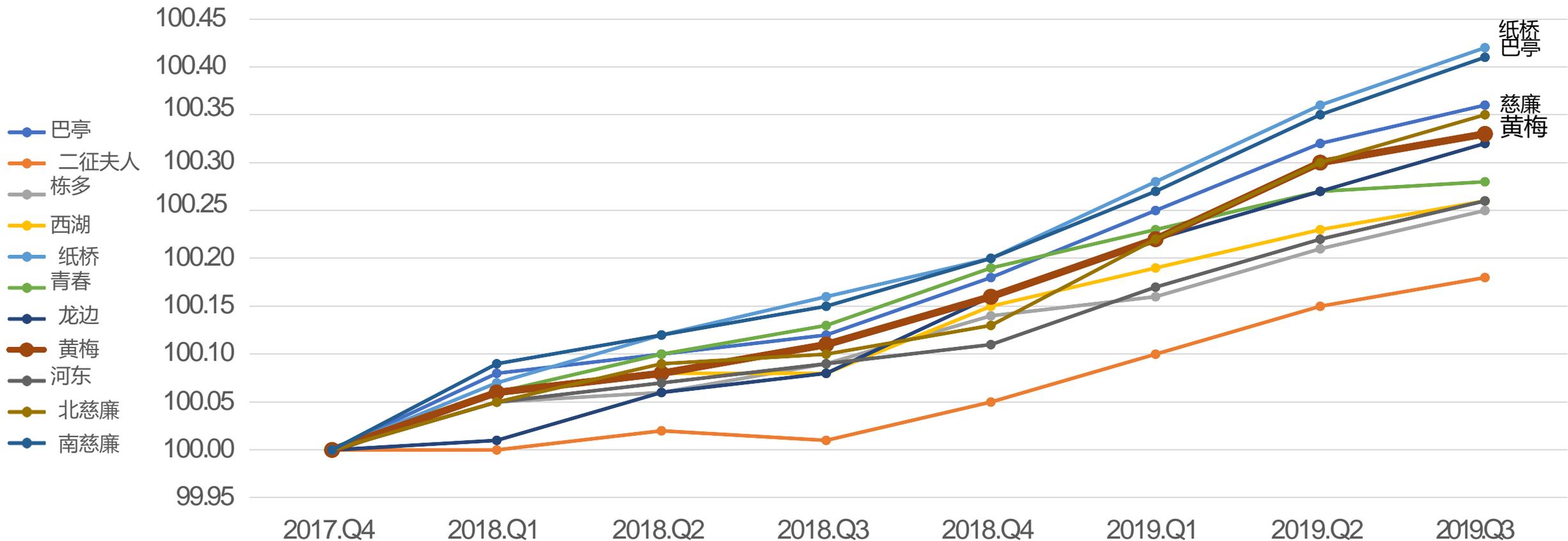
		价格USD (美元/m <sup>2</sup> )	价格RMB (元/m <sup>2</sup> )
2	还剑郡	4128	29236
	巴亭郡	3632	25723
	西湖郡	1972	12727
	栋多郡	1846	12366
	二微王郡	1912	13187
2 3	纸桥郡	1640	10907
	青春郡	1299	9199
	慈廉郡	1283	9086
	黄梅郡	1126	7974
3	河东郡	1063	7528
	龙边郡	882	6246

## 5. 区域价格增长

### 黄梅郡公寓价格快速上涨，涨幅属发展中区域最快

河内房价水平处于整体上升趋势，其中黄梅郡公寓价格涨幅速度在11郡中排名第五

河内中端房价指数



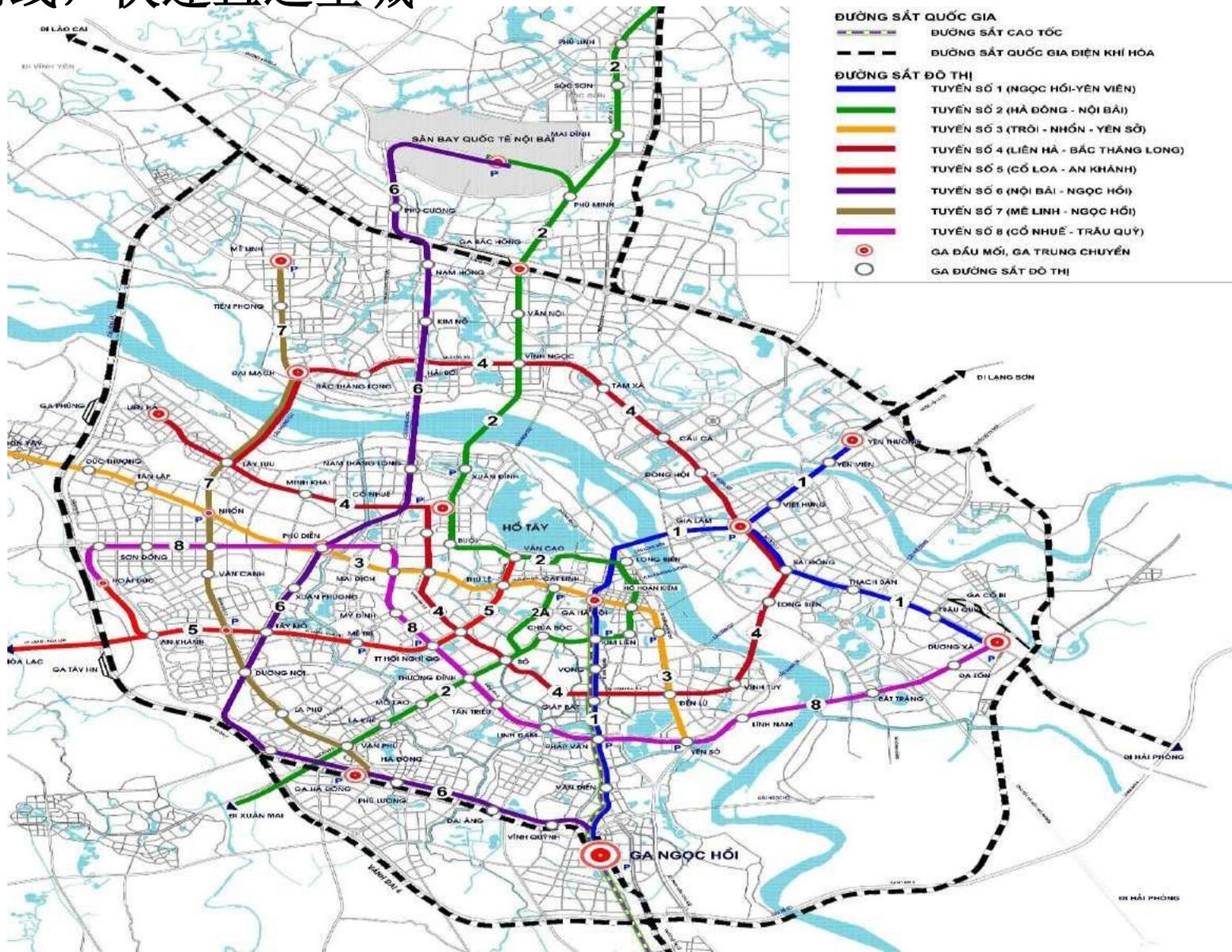
# 6. 区域交通-地铁系统

## 区域规划完善的地铁交通网线，快速直达全城

根据政府的计划，未来有4条地铁线贯穿黄梅郡：

1号线、3号线、4号线、8号线

- 地铁1号线：全长约36公里，设站23座，起于玉洄，止于阳舍（Yen Vien-Ngoc Hoi），途经河内站、安员等地，预计2024年完工。
- 地铁3号线：全长约26公里，设站26座，起于怀德县止于黄梅郡，途经北慈廉郡、河内站等地；已于2010年9月25日正式动工，全线预计将在2022年12月完工。
- 地铁4号线：全长54公里，从Me Linh到Liên Hà，目前该条线路正在计划当中
- 地铁8号线：全长37公里，路线从Son Dong-Mai Dich-Ring 3-Linh Nam-Duong Xa，将于2020年进行投资。



# VNK Investment Consultancy



微信ID: vnkichanoi

- 总公司 : No.32 Tran Luu, An Phu Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City, Vietnam
- 河内分公司: 1807B Charmvit Tower, 117 Tran Duy Hung, Ccau Giay District, Ha Noi Capital , Vietnam.
- 韩国分公司: Two IFC (International Financial Center) 12F #1201, 10, Gukjegeumyung-ro, Yeongdeungpo-gu, Seoul, Republic of Korea

🌐 [www.vnkic.com](http://www.vnkic.com)

✉ [info@vnkic.vn](mailto:info@vnkic.vn)

☎ (+84) 966 913 131 - (+84) 962 525 231