



平陽省的新城市區域
由 **VNK IC** 介紹

VNK Investment
Consultancy

项目概观

- 开发商: 富光咨询服务和建筑业务股份公司
- 地点: 平阳省顺安市 Vinh Phu郡, Ngo Chi Quoc街(毗邻守德郡, 胡志明市)
- 总土地面积: 319.322 m² (~32公顷)
- 建筑密度: 45,22% 该项目就像一个岛屿, 四面与河渠接壤包括 Bon Tru, Thay Nam, Rach Cung 和 Ba Tan
- 合法性: 批准了 1/500 比例 的详细建设计划项目
 - 获得平阳省人民委员会的批准投资意向书
 - 获得顺安市人民委员会批准的 1/500 比例 的详细建设规划项目
 - 产权: 越南人永久产权, 外国人 50 年产权并可以延长 50 年

投资规模

- 联排别墅: 977 套
- 别墅: 44 套
- 18 层公寓区 (补贴住房): 4.200 套
- 18 层公寓区 (商品房): 1.000 套
- 小学: 8.034 m²—可容纳 1.200 名学生
- 幼儿园: 7.049 m²—可容纳 800 名儿童
- 公寓区的幼儿园: 1.500 m²—可容纳 350 名儿童
- 商业服务中心: 4.500 m²
- 中央公园, 中央区: 28.650 m²
- 河边公园: 16.090 m²

- 预计价格：约1.800\$-2.000\$/m²土地（含增值税）
- 平均面积：100-200 m²土地 - 地板面积从320-550 m²
- 土地移交：预计2020年第四季度
- 房屋建造时间：土地移交后最多3年（可以由业主完成，也可以与开发商签约）
- 房产证：完成房屋建造后6个月内

总体规划

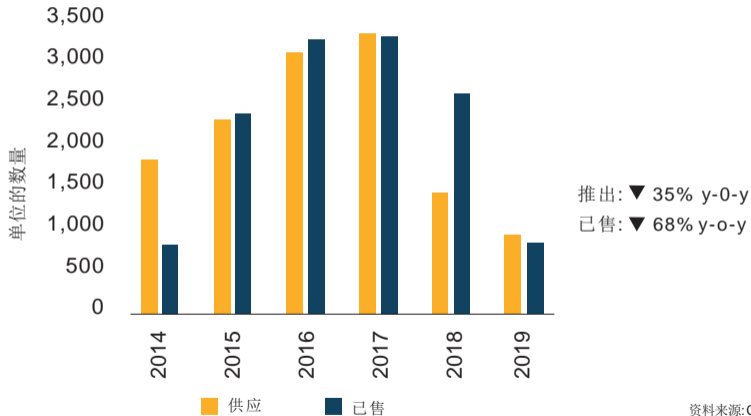


投资亮点

1. 2020年市场仍然供不应求
2. 价格竞争力
3. 顺安成为平阳省的一个城市-胡志明市近郊
4. 越南南部最拥挤的工业园区就在附近
5. 外国人可以购买的有地房地产

1. 2020年供应不足

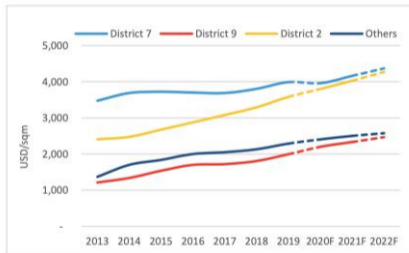
胡志明市有地房地产, 新推出和已售数量



资料来源: CBRE

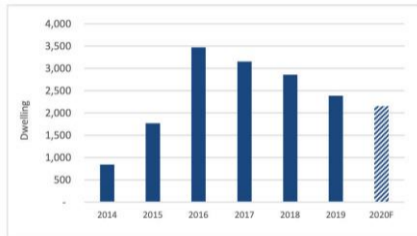
1. 2020年供应不足

Figure 10: HCMC Landed Properties, Average Asking Price



Source: Collier

Figure 11: HCMC Landed Properties, Transaction Volume



Source: JLL

-> 2020年，供应不足和价格持续上升

1. 2020年供应不足

MARKET OUTLOOK 2020

Developers are **well-positioned** to **increase profits** thanks to the shortage of existing condos for sale



Demand **heats up**, driven by the growing number of **millennials** entering the market.



2020 will be a **challenging year for buyers**, not because of what they can afford but rather what they **can't find**

Investor has **more incentive to sell** due to **higher margin** on the secondary market



资料来源:CBRE

-> 需求正在往上升，难以找到可投资的现有房产

2. 价格竞争力

项目	项目总规模 (公顷)	数量 (单位)	平均价格	移交条件 (别墅/联排别墅)
Qi Island	32	别墅: 44 联排别墅: 977	40-50 百万/m ² (含增值稅)	土地
Vinhomes GrandPark	270	别墅: 超200 联排别墅: 600	80-120 百万/m ² (预计)	土地和毛坯建设
Lake View City	30.1	别墅: 116 联排别墅: 661	100-140 百万/m ²	土地和毛坯建设
Van Phuc City	198	别墅: 400 联排别墅: 没有准确的数字	120-140 百万/m ²	土地和毛坯建设
Aqua City	1800	别墅: 140 联排别墅: 390	40-50 百万/m ²	土地和毛坯建设
GS Metrocity Nha Be	349	别墅: 760 联排别墅: 没有准确的数字	60-80 百万/m ²	土地和毛坯建设

2. 价格竞争力

Vinhomes Grand Park



Van Phuc City



GS Metrocity Nha Be



2. 价格竞争力

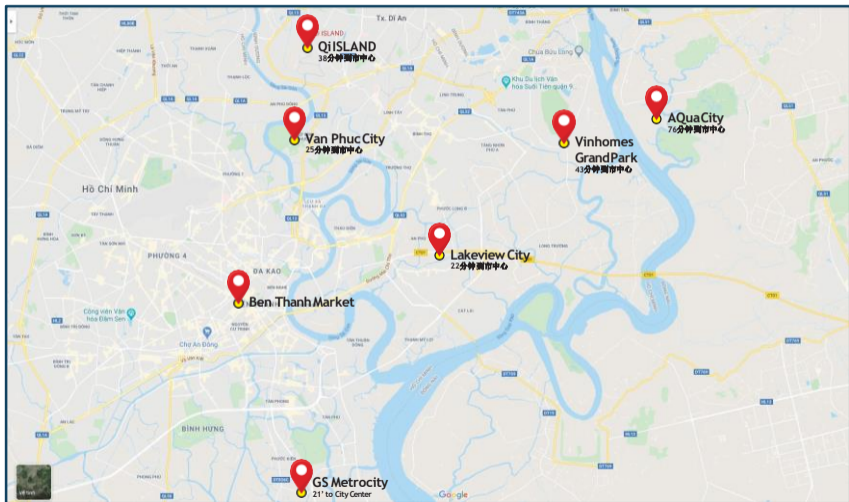
Lake View City



Aqua City



2. 价格竞争力



3. 顺安成为平阳省的一个城市-胡志明市近郊

从2020年2月1日起，平阳将有多2个新城市-迪安和顺安。作为新城市，更多投资公共设施和基础设施，更多工作，地区GDP增长 ...

-> 该地区的地价开始往上升

Giá đất Thuận An, Dĩ An tăng nhẹ sau khi lên thành phố

Cập nhật: 11:35 | 01/10/2019

Thích 7 | Chia sẻ

TBCKVN - Sau khi tỉnh Bình Dương tái thành để án thành lập TP. Thuận An và TP. Dĩ An, giá đất nền tại đây giao dịch không quá đột biến, tăng cục bộ ở một số địa điểm với mức tăng khoảng 5 - 10%...

• Cập nhật giá xe Honda Winner X tháng 9/2019: Thích thức ngủ đầu của Yamaha Exciter

• Cập nhật bảng giá xe Honda Click 125, Click 150 2019 tháng 9/2019

Kết quả khảo sát từ một số website bất động sản cho thấy, giá đất nền tại khu vực trung tâm thị xã Dĩ An, có vị trí đẹp như mặt đường lớn, hai mặt tiền, khoảng 30 - 40 triệu đồng/m². Những khu vực giáp khu công nghiệp hay gần mỏ đá Tân Đông Hiệp, giá dưới 30 triệu đồng/m². Với các vị trí thuận lợi hơn như gần Big C, trung tâm hành chính, mức giá này có thể lên tới 60 triệu đồng/m².

Bình Dương sẽ có thêm hai thành phố là Dĩ An và Thuận An

Cy Tran | Trung tâm phân tích bất động sản thành thị TP.HCM và Thuận An | Real Estate Best Vietnam

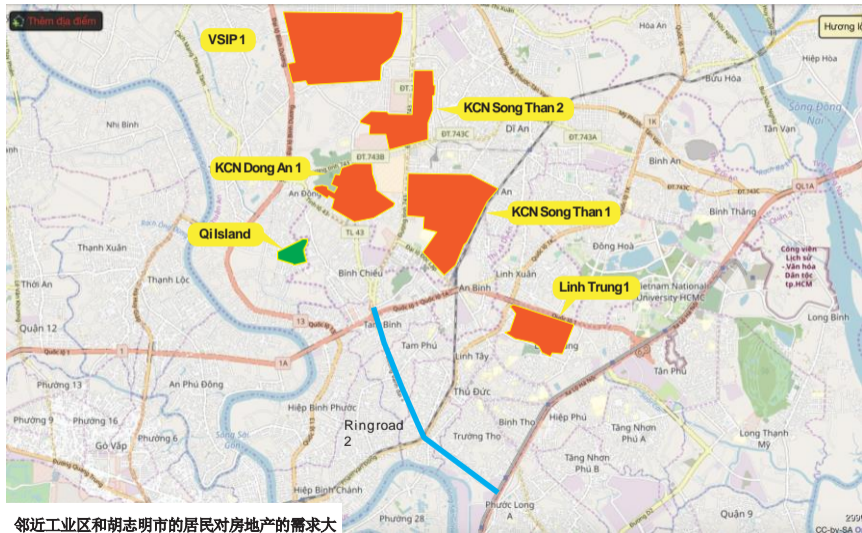
Đến nay, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã có 4 quyết định công bố quy hoạch chi tiết 1/500 và quy hoạch chi tiết 1/2000 của huyện Dĩ An và Thuận An, tỉnh Bình Dương. Các quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01/10/2019 và được áp dụng cho các dự án đầu tư xây dựng từ 01/10/2019.

Từ 1-2, Bình Dương thêm 2 thành phố sát TP.HCM: Dĩ An, Thuận An

TSB | Bất động sản phân tích kinh tế, công nghiệp, địa ốc bất động sản | Bất Động Sản | Chuyên gia phân tích thị trường Bất Động Sản TP.HCM.

- Hội thảo chuyên đề về TP Dĩ An và Thuận An
- Báo Bình Dương: Phân tích kinh tế thị trường Bất Động Sản

4. 越南南部最拥挤的工业园区就在附近



邻近工业区和胡志明市的居民对房地产的需求大

5.外国人可以购买的有地房地产

- 根据新房屋法/2015和法令第99/2015号，外国人可以购买新开发项目的有地房地产(已批准1/500计划) – 一个项目所有外国人拥有的总数不能超过10%和一坊内不能超过250套
- 从那时起，由于越南市场的需求旺盛，有地项目对于外国人来说是珍稀的

4. Trường hợp trên một địa bàn có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường mà có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, trong đó có nhà ở riêng lẻ để bán, cho thuê mua thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu số lượng nhà ở riêng lẻ theo quy định sau đây:

a) Trường hợp chỉ có một dự án có số lượng nhà ở riêng lẻ dưới 2.500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 10% tổng số lượng nhà ở trong dự án đó;

b) Trường hợp chỉ có một dự án có số lượng nhà ở riêng lẻ tương đương 2.500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 250 căn;

c) Trường hợp có từ hai dự án trở lên mà tổng số nhà ở riêng lẻ trong các dự án này ít hơn hoặc bằng 2.500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 10% số lượng nhà ở của mỗi dự án.

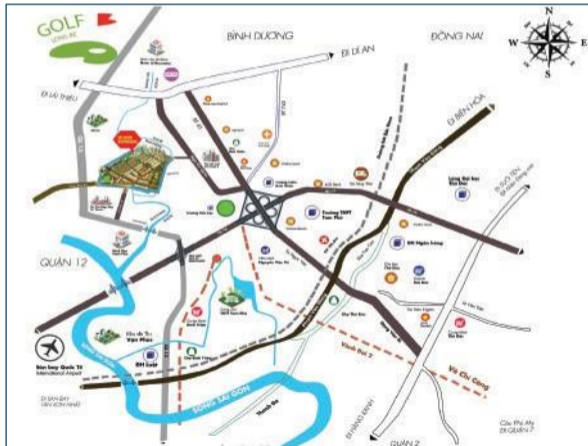
5. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể cách thức xác định số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu quy định tại Khoản 3 và Khoản 4 Điều này.

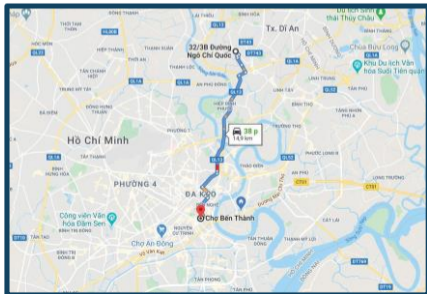
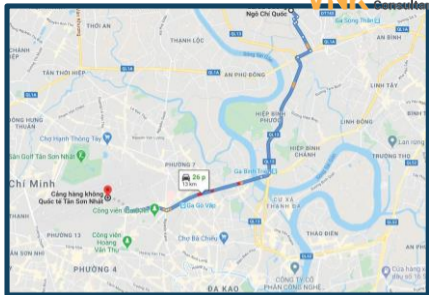
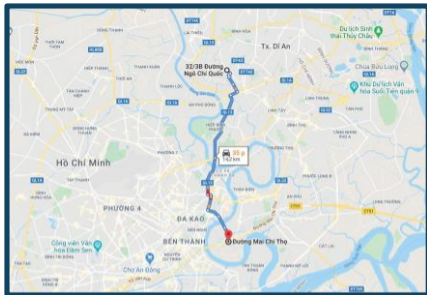
Điều 77. Gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài

项目详情

位置:

- 在平阳省, 毗邻守德郡, 胡志明市
- 轻松连接到2号环路, 国道1号和省道43号





- 35分钟可到达Mai Chi Tho街
- 38分钟可到达滨城市场
- 26分钟可到达新山一国际机场

交通链接-结构

- 主要街道的宽度为22m至24m。
- 内部街道的宽度从12m到17m。
- 灵活，现代的设计规划，以豪华风格，智能城市为导向。
- 优化绿地，将中央公园视为河边公园
- 开放式建筑，人与自然的交汇...
- 位于Ngo Chi Quoc街，三环路和省道43号，毗邻居民区，工业区和工厂，拥有完善的便利设施和发达的交通系统，Qi Island可以完美地使用该地区的设施
- 住在这里，您可以充分享受该地区现有的设施，仅5至20分钟即可到达Thu Duc农业批发市场，Hanh Phuc国际医院，Song Be 高尔夫度假村和Lotte 平阳



综合内部设施



购物中心

面积: 4.500m²



中央公园

面积: 29.000m²



学校

2000 学生

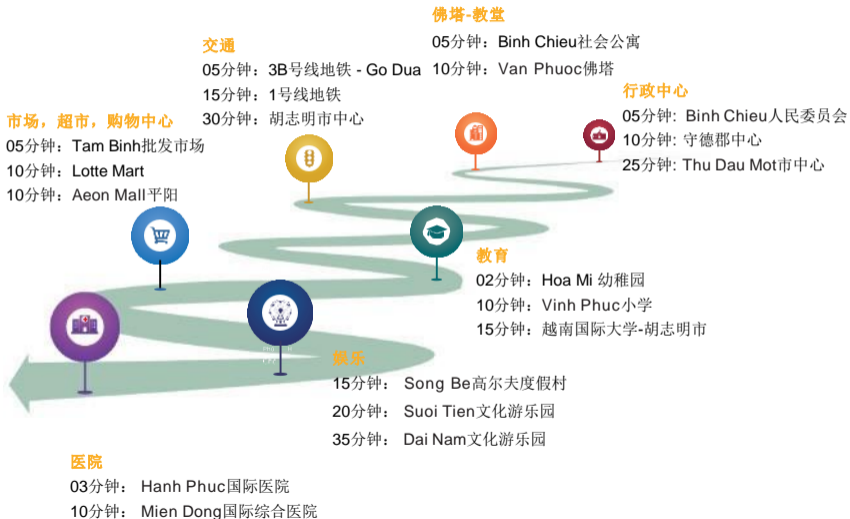


中央游泳池

面积: 3.000m²

投资期: 2017 – 2025

综合内部设施



施工进度



金点Qi ISLAND

- 1 NGO CHI QUOC黄金位置
(三面朝河)
- 2 合法性齐全
(1/500, 投资批准书, 建筑证件)
- 3 灵活的付款时间表
(每10个月)
- 4 建筑规模
(30公顷 - 建筑密度: 40%)
- 5 内部设施
(学校, 游泳池, 购物中心,
3公顷的公园)
- 6 优惠价格
(仅从40百万/m²起, 非常优惠)



设计细节：联排别墅，店铺，别墅



设计细节：联排别墅，店铺，别墅

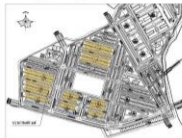




联排别墅

CĂN MẪU TOWNHOUSE MIDDLE

CĂN MẪU TOWNHOUSE KHU K1, K2, K3
K1 LỘ 25-45, K2 LỘ 1-47, K3 LỘ 1-53



VỊ TRÍ XÂY DỰNG



PC MẶT ĐŨNG TRƯỚC



MẶT CẮT ĐỌC

1st Floor



MẶT BẰNG TẦNG 1

CONSTRUCTION AREA 61.3x2
198.0 AREA 37.3x2

2nd Floor



MẶT BẰNG TẦNG 2

CONSTRUCTION AREA 60x2
BALCONY AREA 3x2

3rd Floor



MẶT BẰNG TẦNG 3

CONSTRUCTION AREA 60x2
BALCONY AREA 2x2

4th Floor



MẶT BẰNG TẦNG 4

CONSTRUCTION AREA 60x2
BALCONY AREA 2x2

店铺

店铺角样板房

店铺样板房BT2, BT3, BT4区

BT2.Lô 1, Lô 5 - BT3.Lô 1, Lô5 - BT4.Lô 1, Lô 5 - BT5.Lô 1, Lô 5



VI TRÍ XÂY DỰNG

1st Floor



MẶT BẰNG TẦNG 1

CONSTRUCTION AREA: 90 m²
 YARD AREA: 90.1m²

2nd Floor



MẶT BẰNG TẦNG 2

CONSTRUCTION AREA: 122 m²

3rd Floor



MẶT BẰNG TẦNG 3

CONSTRUCTION AREA: 122 m²
 BALCONY AREA: 6 m²

4th Floor



MẶT BẰNG SÂN THƯỢNG

CONSTRUCTION AREA: 122 m²
 BALCONY AREA: 6 m²

半独立式别墅

半独立式别墅角样板房8.5m x 18.5-19.5m



MẶT BẰNG TẦNG 1
1st Floor



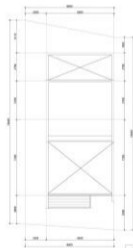
MẶT BẰNG TẦNG 2
2nd Floor



MẶT BẰNG TẦNG 3
3rd Floor



MẶT BẰNG TẦNG THƯỢNG
Top Floor



MẶT BẰNG MÁI
Roof



Diện tích Lô đất = 160 m²
Mật độ xây dựng = 73.9% m²
Diện tích xây dựng = 118 m²



• **Head Office:** 3rd Floor, No.30 Nguyen Co Thach Str, Sala New City, Dist. 2, HCM City, VN

• **Korea Branch:** Two IFC (International Financial Center) 12F #1201, 10, Gukjegeumyung-ro Yeongdeungpo-gu, Seoul, Republic of Korea

• **Hanoi Branch:** 1807B Charmvit Tower, 117 Tran Duy Hung, Cau Giay, Ha Noi, VN



www.vnkic.com



(+84) 966 913 131



info@vnkic.vn