



BINH DUONG'S NEW URBAN AREA
Presented by **VNK IC**

VNK Investment
Consultancy

개요

- 시행사: Phu Quang 컨설팅 서비스 및 건설 사업 공동 주식 회사
- 위치: Vinh Phu 거리, Thuan An시, Binh Duong성 (호치민시, Thu Duc군에 인접)
- 총 토지 면적: 319,322 m² (약 32 헥타르)
- 건폐율: 45.22 % 이 프로젝트는 Bon Tru, Thay Nam, Rach Cung 및 Ba Tan을 포함하여 4 개의 운하로 둘러 싸인 섬과 같습니다.
- 건설 승인 내용 : 1/500 - 규모의 세부 건설 계획 프로젝트 승인
- Binh Duong 성의 위민위원회에 의한 투자 승인 결정
- Thuan An시 인민위원회의 1/500 규모의 세부 시공 계획 프로젝트 승인
- 소유권: 베트남인 - 자유 보유, **외국인 핑크북**(50년 + 50년)

투자 규모

- 타운하우스 수: 977
- 빌라 수: 44
- 18층 아파트 지역 (보상 아파트): 4,200
- 18층 아파트 지역 (분양 아파트): 1,000
- 초등학교 : 8,034 m² - 1,200 학생 수용
- 유치원 : 7.049 m² – 800 어린이 수용
- 아파트 지역 : 유치원: 1.500m² – 350 어린이 수용
- 상업 서비스 센터 : 4.500 m²
- 센트럴 파크, 센트럴 지역 : 28.650 m²
- 리버 사이드 파크 : 16.090 m²

- 예상 가격: 1,800 - 2,000불/m2 토지 (VAT포함)
- 평균 사이즈: 100 - 200m2 토지 - 총 건축 면적 320 - 550m2
- 토지 인도: 2020 4분기 (예상)
- 주택 건설 기간 : 토지 양도 후 최대 3 년 (소유자가 직접 건설 또는 개발자와 계약)
- 핑크북 : 주택 건설 완료 후 6 개월 이내 발급

일반 계획



아파트

학교

스포츠 센터

중앙 공원

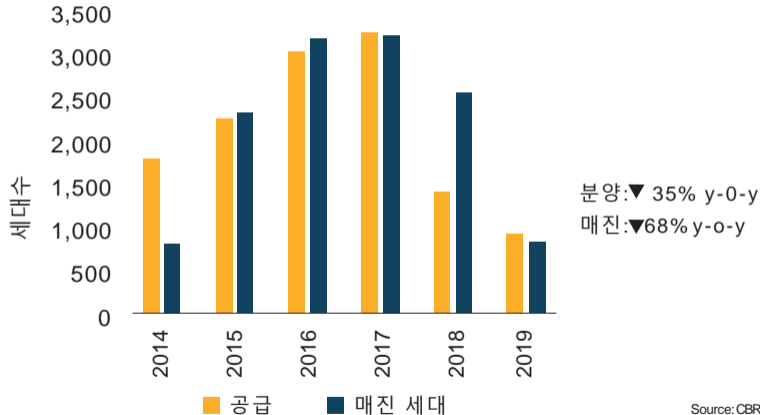
상업용 빌라 지역

투자 포인트

1. 2020년 공급 부족
2. 경쟁력 있는 가격
3. Thuan An은 Binh Duong 성의 도시가 되었음 - HCM 시의 교외 지역에
인접
4. 베트남 남부에서 가장 큰 클라우드 산업 단지에 인접
5. 외국인이 구입할 수 있는 귀한 주택용 토지

1. 2020년에는 공급 부족

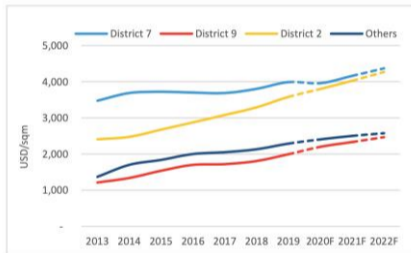
호치민의 토지, 신규 런칭 공급, 매진 유닛



Source: CBRE

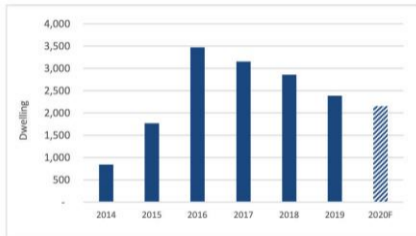
1. 2020년에는 공급 부족

Figure 10: HCMC Landed Properties, Average Asking Price



Source: Collier

Figure 11: HCMC Landed Properties, Transaction Volume



Source: JLL

-> 2020년에는 공급 부족과 가격이 계속 상승

1. 2020년 공급 부족

MARKET OUTLOOK 2020

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



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



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**

Source: CBRE

-> 수요가 증가하고 있으며 투자 가능한 부동산을 찾기가 어려움

2. 가격비교

프로젝트	총 프로젝트 사이즈 (hectares)	수량 (유닛)	평균 가격	인도 조건(빌라/타운하우스)
Qi Island	32	빌라: 44 타운하우스: 977	4-5천만동/sqm (VAT포함)	땅
Vinhomes GrandPark	270	빌라: 200 위에 타운하우스: 600	8-12천만동/sqm (예정)	땅과 기본 공사
Lake View City	30.1	빌라: 116 타운하우스: 661	10-14천만동/sqm	땅과 기본 공사
Van Phuc City	198	빌라: 400 타운하우스: 정확한 숫자가 없음	12-14천만동/sqm	땅과 기본 공사
Aqua City	1800	빌라: 140 타운하우스: 390	4-5천만동/sqm	땅과 기본 공사
GS Metrocity Nha Be	349	빌라: 760 타운하우스: 정확한 숫자가 없음	6-8천만동/sqm	땅과 기본 공사

2. 가격비교

Vinhomes Grand Park



GS Metrocity Nha Be



Van Phuc City



2. 가격비교

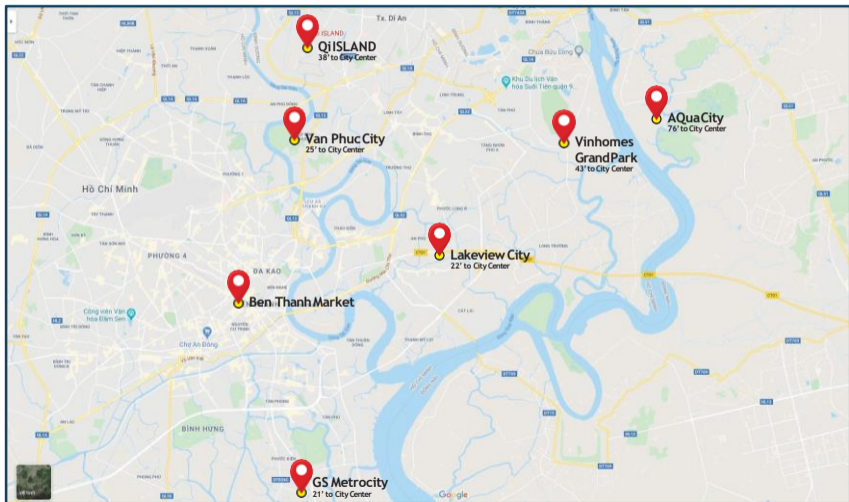
Lake View City



Aqua City



2. 가격비교



3. Thuan An은 Binh Duong 성의 도시가되었음 - HCM 시의 교외 지역에 인접

2020년 2월 1일에서 Binh Duong은 2 개의 새로운 도시 - Di An과 Thuan An이 있음. 새로운 도시, 공공 시설 및 인프라에 대한 더 많은 투자, 더 많은 일자리, 지역의 소득 증가, 등
 -> 해당 지역의 토지 가격 상승

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

Cập nhật: 11:35 | 05/10/2019

Thành Phố Dĩ An

TBCKVN - Sau khi tỉnh Bình Dương tái 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: Thách thức ngôi đầu của Yamaha Exciter
 • Cập nhật bảng giá xe Honda Click 125, Click 150 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 mô tô đã 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

Ngày 1 tháng 10 năm 2019

Ủy ban Planning và Quản lý Đô thị tỉnh Bình Dương đã quyết định thành lập TP Dĩ An và Thuận An thuộc tỉnh Bình Dương.



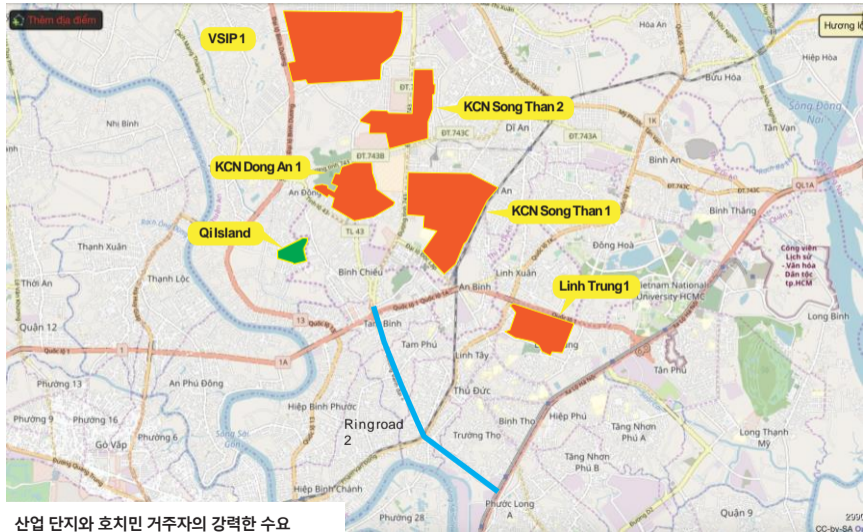
Từ 1-2, Bình Dương thêm 2 thành phố sát TP.HCM: Dĩ An, Thuận An

TĐ - 100 triệu để phân tích trước khi đi, cũng nghiên cứu thị trường ngoài, Linh Bình thông tin về thành phố là Dĩ An và Thuận An, các vị trí nên giúp với THADA.

- Thuận An và Dĩ An là 2 thành phố mới
- Thuận An và Dĩ An là 2 thành phố mới



4. 베트남 남부에서 가장 클라우드 산업 단지에 인접



산업 단지과 호치민 거주자의 강력한 수요

5. 외국인 이 구입할 수 있는 귀한 주택용 토지

- 신규 주택법/2015 및 법령 99/2015에 따라 외국인은 신개발 프로젝트 (1/500 계획 승인)에서 토지 자산을 구매할 수 있음 - 프로젝트에서 총공급의 10 % 이거나 250세대 내..
- 그 이후로 현지 시장의 수요가 높기 때문에 외국인을 위한 토지 프로젝트 거의 없었음.

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;

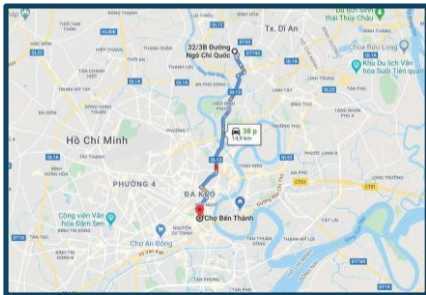
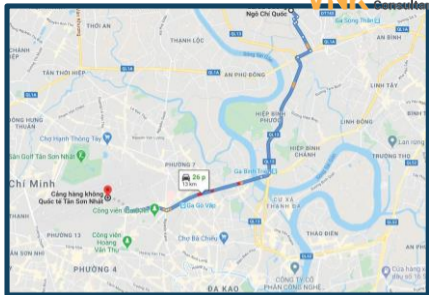
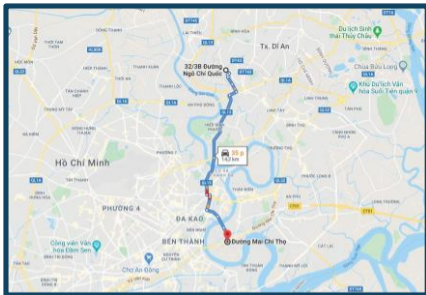
c) Trường hợp có từ hai dự án trở lên mà tổng số nhà ở riêng lẻ trong các dự án này ít hơn hoặc bằng 2.500 căn thì tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 10% số lượng nhà ở của mỗi dự án.

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

호치민시 고속도로 인근 도시 연결





- Qi 프로젝트에서 Mai Chi Tho 도로까지의 거리는 35 분
- Qi 프로젝트에서 Ben Thanh 시장까지의 거리는 38 분s
- Qi 프로젝트에서 Tan Son Nhat 국제 공항까지의 거리는 26분

운송 연결 - 아키텍처

- 폭 22m에서 24m 사이의 주요 거리
- 폭 12m에서 17m 사이의 내부 거리.
- 고급스러운 스타일, 스마트 한 도시 방향으로 유연하고 현대적인 디자인 계획
- 녹지 공간 최적화 및 센트럴파크를 강변공원으로 간주
- 열린 건축물, 인간과 자연의 연결점
- Ngo Chi Quoc 거리, 순환도로2 및 지방도로43에 위치하고 있으며 포괄적 인 편의 시설과 잘 발달 된 교통 시스템을 갖춘 주거 지역, 산업 단지 및 공장과 인접함.
- Qi Island는 해당 지역의 편의 시설에 용이하게 접근 할 수 있음
- 이곳에 거주하면 이 지역의 기존 편의 시설을 완전히 즐길 수 있음 (5 ~ 20 분만에 Thu Duc 농업 도매 시장, Hanh Phuc 국제 병원, Song Be 골프 리조트 및 Lotte Binh Duong에 도달 할 수 있음)



내부 편의 시설



쇼핑 센터

사이즈: 4.500m²



센트럴파크

사이즈: 29.000m²



학교

2000 학생

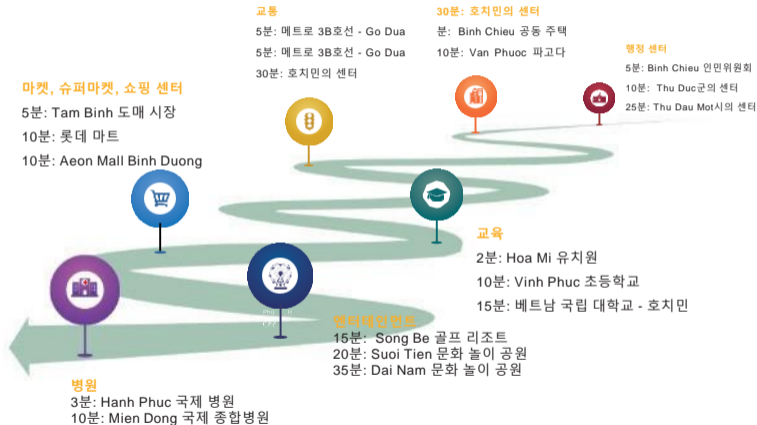


중앙 수영장

사이즈: 3.000m²

투자 기간 : 2017 – 2025

내부 편의 시설



공사 진행 상황



QI ISLAND의 투자 포인트

- 1 좋은 위치: Ngo Chi Quoc
(3면이 강을 향함)
- 2 완벽하게 합법적임
(1/500, 투자 승인, 건축 승인)
- 3 유연한 결제 일정
10개월 씩
- 4 건축 규모
30ha - 밀도: 40%
- 5 내부 편의 시설
학교, 수영장, 쇼핑 센터, 3ha의
공원
- 6 매력적 가격
(4천만동/m2에서만, 좋은 할인)



디자인의 세부 사항 : 타운 하우스, 샵 하우스, 빌라



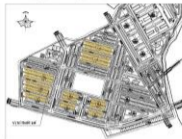
디자인의 세부 사항 : 타운 하우스, 샵 하우스, 빌라



타운 하우스

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

1 층



MẶT BẰNG TẦNG 1

CONSTRUCTION AREA 61.3x2
180 AREA 37.3x2

2 층



MẶT BẰNG TẦNG 2

CONSTRUCTION AREA 80x2
BALCONY AREA 3x2

3 층



MẶT BẰNG TẦNG 3

CONSTRUCTION AREA 80x2
BALCONY AREA 2x2

4 층



MẶT BẰNG TẦNG 4

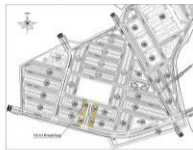
CONSTRUCTION AREA 80x2
BALCONY AREA 2x2

샵 하우스

모델 샵 하우스 코너

BT2, BT3, BT4에 모델 샵 하우스

BT2. 로트 1, 로트 5-BT3. 로트 1, 로트 5-BT4. 로트 1, 로트 5-BT5. 로트 1, 로트 5



VI TRÍ XÂY DỰNG



MẶT BẰNG TẦNG 1

CONSTRUCTION AREA: 90 m²
 YARD AREA: 90.1m²



MẶT BẰNG TẦNG 2

CONSTRUCTION AREA: 122 m²



MẶT BẰNG TẦNG 3

CONSTRUCTION AREA: 122 m²
 BALCONY AREA: 6 m²



MẶT BẰNG SÂN THƯỢNG

CONSTRUCTION AREA: 122 m²
 BALCONY AREA: 6 m²

반 분리 빌라

기본 모델 세미 분리 코너 8.5x 18.5-19.5m



MẶT BẰNG TẦNG 1
1 층



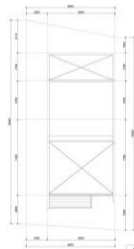
MẶT BẰNG TẦNG 2
2 층



MẶT BẰNG TẦNG 3
3 층



MẶT BẰNG TẦNG THƯỢNG
최상층



MẶT BẰNG MÁI
옥상



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

VNK Investment Consultancy

3rd Floor, No. 30 Nguyen Co Thach Str., Sala New City, Dist. 2, HCM City



한국 인터넷전화: 07088396245



Kakao
Eddy



Kakao ID: minbep94
Jolie



Kakao ID: katetran
Kate