

DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

ECOPARK HƯNG YÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ TÀI SẢN FIDT

17-19 Tôn Thất Tùng, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh



1900 988 908



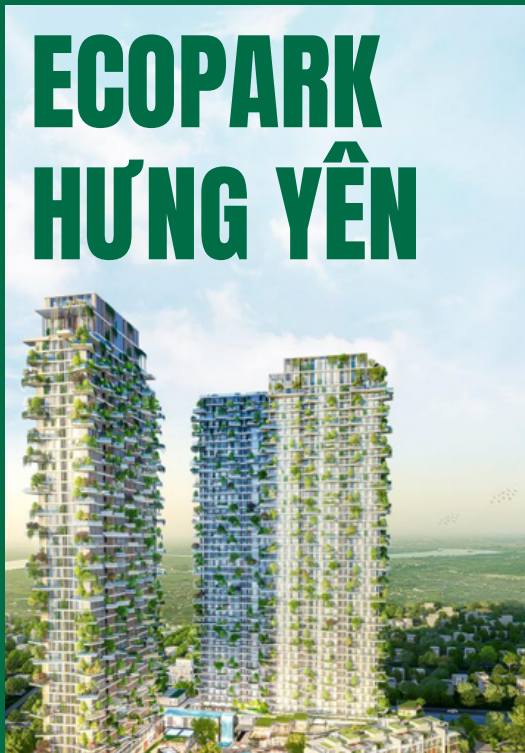
www.facebook.com/FanpageFIDT



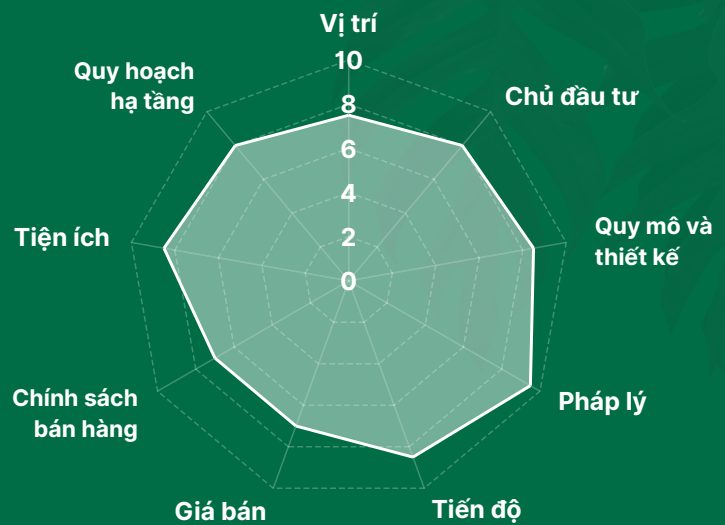
www.fidt.vn



↓ DOWNLOAD



ĐÁNH GIÁ CÁC TIÊU CHÍ TẠI DỰ ÁN ECOPARK HƯNG YÊN



Tổng kết điểm: 8,1/10

Trong bối cảnh thị trường bất động sản vùng ven Hà Nội – đặc biệt tại trục Đông Nam (Gia Lâm – Văn Giang – Hưng Yên) – **đang bước vào chu kỳ phát triển bền vững nhờ lực đẩy hạ tầng như vành đai 3.5, cầu Vĩnh Tuy 2, các tuyến kết nối liên vùng và tuyến metro số 8 trong tương lai**, Ecopark Hưng Yên nổi lên như một điểm đến đáng cân nhắc cho nhà đầu tư trung – dài hạn.

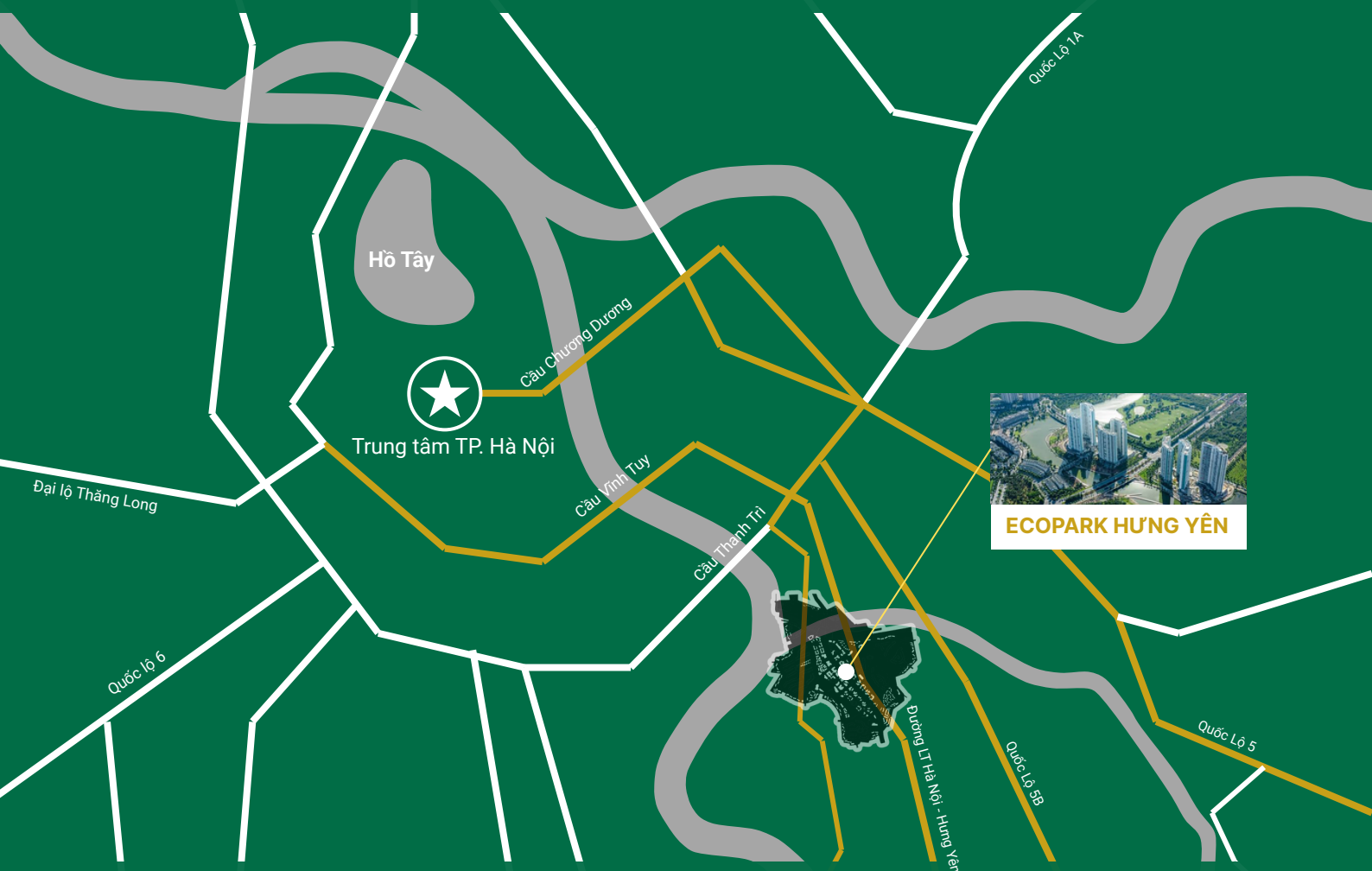
Sở hữu quy mô gần 500 ha, Ecopark được phát triển theo mô hình đô thị sinh thái tích hợp, với hệ sinh thái hoàn chỉnh gồm biệt thự, liền kề, căn hộ cao tầng, shophouse, trường học, bệnh viện và hệ thống tiện ích thương mại – giải trí – thể thao. **Vị trí liền kề sông Hồng, kết nối thuận tiện với trung tâm Hà Nội, cùng với định hướng trở thành một trong những đô thị vệ tinh chiến lược, tạo nền tảng vững chắc cho tiềm năng gia tăng giá trị theo thời gian.**

Về sản phẩm thấp tầng, mặt bằng giá hiện dao động **180–308 triệu đồng/m²** – cao hơn 10% đến 50% so với các khu vực liền kề như Vinhomes Ocean Park. **Điều này khiến dự địa tăng giá trong ngắn hạn không nhiều, nhưng vẫn hấp dẫn với nhóm nhà đầu tư dài hạn nhờ pháp lý minh bạch và tiến độ triển khai đúng cam kết.**

Căn hộ cao tầng tại Ecopark có mức giá **khoảng 60 triệu đồng/m²** – **tương đương mặt bằng chung của khu vực Gia Lâm – nhưng khác biệt nằm ở không gian sống xanh, quy hoạch mở và hệ tiện ích đồng bộ.** Dòng sản phẩm này đặc biệt phù hợp với nhóm khách hàng đề cao chất lượng sống – những người yêu thiên nhiên, mong muốn tận hưởng bầu không khí trong lành, nhiều cây xanh, nhưng vẫn kết nối dễ dàng với trung tâm đô thị.

Tổng thể, Ecopark Hưng Yên **không phải lựa chọn dành cho nhà đầu tư đầu cơ hoặc lướt sóng**, nhưng là **phương án đầu tư bền vững cho những ai tìm kiếm sự ổn định lâu dài – cả về giá trị tài sản lẫn chất lượng cuộc sống.**

VỊ TRÍ (7,5/10)



- Ecopark Hưng Yên nằm tại các xã Xuân Quan, Cửu Cao, Phụng Công, huyện Văn Giang, **cách Hà Nội 25 phút lái xe**. Dự án nằm bên sông Bắc Hưng Hải, gần sông Hồng và làng gốm Bát Tràng.
- Ecopark có không gian sông nước và môi trường xanh, được ví như “lá phổi xanh” của vùng ven đô. **Khu vực này đang được đầu tư mạnh về hạ tầng giao thông, với các cầu Thanh Trì, Vĩnh Tuy và kết nối cao tốc Hà Nội – Hải Phòng.**
- Trong tương lai, **các công trình như cầu Trần Hưng Đạo và cầu Mỹ Sở sẽ cải thiện** kết nối giao thông, giúp nối Văn Giang với phía Nam Hà Nội và khu vực Cổ Linh.
- **Tuyến Metro số 8 dự kiến chạy qua gần Ecopark** (có ga tại Bát Tràng), nhưng hiện chỉ trong giai đoạn quy hoạch và chưa được phê duyệt chính thức.

KẾT LUẬN:

Ecopark có vị trí thuận lợi, cách trung tâm Hà Nội khoảng 13–15 km, mang lại không gian sinh thái trong lành và kết nối giao thông hợp lý nhờ các dự án cầu đường mới.

Tuy nhiên, vào giờ cao điểm, thời gian di chuyển có thể kéo dài 30–60 phút do lưu lượng giao thông qua các cầu hiện hữu. So với các dự án cạnh tranh như Vinhomes Ocean Park 1, Ecopark cách trung tâm xa hơn khoảng 5–6 km, và hạ tầng hiện tại chưa đáp ứng được lưu lượng giao thông.

ECOPARK

Ecopark Hưng Yên được phát triển bởi Tập đoàn Ecopark, tiền thân là VIHAJICO, thành lập năm 2003.

Chủ đầu tư có tiềm lực tài chính mạnh mẽ với tổng vốn đầu tư dự kiến lên đến 10 tỷ USD và thu hút nhiều đối tác lớn, bao gồm các nhà thầu uy tín như Coteccons và Hòa Bình.

Năm 2022, Ecopark được vinh danh là “Dự án phát triển nhà ở bền vững xuất sắc châu Á” tại giải thưởng International Property Awards (IPA) ở London, trở thành khu đô thị đầu tiên của Việt Nam đạt giải thưởng này.

Dự Án	Năm Khởi Công	Năm Bàn Giao	Tiến Độ
Eco Central Park Vinh (Nghệ An)	30/03/2023	Đợt 1: năm 2024 (phân khu The Garden 1) Đợt 2: dự kiến 2025 – 2026	Giai đoạn 2 đang thi công đồng loạt. CĐT cam kết bàn giao phân khu mới cuối 2025
Eco Village Saigon River (Đồng Nai)	Quý 3/2023	Quý 2/2026	Townhouse River Walk đã hoàn thiện mặt ngoài khoảng 65% hạ tầng, phần móng shophouse đã xong.
Eco Retreat (Long An)	19/04/2025	Dự kiến tháng 6/2026 bàn giao phân khu đầu tiên	Tháng 05-2025: hoàn tất 30% cọc nhồi & san nền, đường nội khu trục chính dài 1,4 km đã thảm bê-tông nhựa.

Các dự án đã hoàn thành của Tập đoàn EcoPark

PHÁP LÝ (9.5/10)

- **31/10/2003:** Thủ tướng chấp thuận chủ trương đầu tư dự án KĐT Thương mại & Du lịch Văn Giang (Ecopark).
- **25/06/2004:** UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt dự án trên quỹ đất ~500 ha.
- **30/06/2004:** Thủ tướng thu hồi và giao 555 ha đất, trong đó ~500 ha dành cho Ecopark.
- **2006-2008:** Hoàn tất đền bù, giải phóng mặt bằng, bàn giao đất sạch cho chủ đầu tư, duyệt thiết kế hạ tầng.
- **28/08/2009:** Khởi công và cấp Giấy phép xây dựng giai đoạn 1.
- **Q1-Q2/2013:** Trao sổ đỏ/sổ hồng đầu tiên cho cư dân giai đoạn 1.
- **21/10/2016:** Điều chỉnh tổng thể quy hoạch 1/500 toàn khu.
- **11/07/2019:** Phê duyệt quy hoạch khu phía Tây, mở trục đường 30m.
- **17/03/2020:** Điều chỉnh quy hoạch khu Tây, tăng tầng cao tối đa 45 tầng.
- **Tháng 8/2023:** UBND Hưng Yên phê duyệt cập nhật quy hoạch 1/500 toàn khu.
- **10/06/2024:** Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hưng Yên 2021-2030, xác nhận Ecopark là “cực phát triển đô thị sinh thái”.
- **2024-2025:** Thông báo đủ điều kiện bán và GPXD cho tháp Sky Forest, SwanLake Residences, chuẩn bị bàn giao căn hộ 2026-2027.

Ecopark triển khai theo mô hình “phân khu – đa giai đoạn”, do đó mỗi toà/tháp mới sẽ có giấy phép xây dựng và thông báo đủ điều kiện bán riêng.

Hồ sơ pháp lý cấp sản phẩm (sổ hồng) được chủ đầu tư cam kết bàn giao trong vòng 12-18 tháng sau khi nghiệm thu từng block; lịch thực tế có thể dao động tùy tiến độ thẩm định hồ sơ tại Sở TN-MT.

ECOPARK HƯNG YÊN

Dự án Ecopark được khởi công từ tháng 8/2009 và đón cư dân đầu tiên vào tháng 3/2012 tại phân khu Rừng Cọ. Dự án phát triển theo các giai đoạn:

- **Giai đoạn 1 (2010-2015):** Phát triển Ecopark Bắc với các phân khu Rừng Cọ, Vườn Tùng, Vườn Mai (biệt thự thấp tầng) và Phố Trúc (nhà phố thương mại).
- **Giai đoạn 2 (2015-2020):** Mở rộng sang Ecopark Trung Tâm và Ecopark Nam, với các tháp chung cư West Bay, Aqua Bay Sky Residences và các biệt thự cao cấp.
- **Từ 2021 đến nay:** Triển khai các phân khu cao tầng mới như Sky Oasis, Sol Forest, Haven Park, Sky Forest (30-40 tầng), bổ sung căn hộ cao cấp.

Dự án đã đi vào hoạt động đúng tiến độ bàn giao, chủ đầu tư có kế hoạch triển khai mở rộng phân khu theo từng giai đoạn rõ ràng.

Số lượng quỹ căn từng đợt mở bán không nhiều, gây ra tình trạng đẩy giá và số lượng khan hàng.

- **2009-2012:** Phát triển khu Rừng Cọ, hoàn thành và bàn giao Q1/2013.
- **2010-2014:** Phát triển biệt thự Vườn Mai, Vườn Tùng, bàn giao lô đầu tiên trong 2013, hoàn tất 2014.
- **2011-2014:** Phát triển Phố Trúc – Phố Cúc, bàn giao toàn bộ trong 2013-2014.
- **2014-2017:** Phát triển Park River, bàn giao toàn bộ tháng 9/2017.
- **2015-2018:** Phát triển Westbay Sky (4 tòa), bàn giao tháng 6/2018.
- **2016-2018:** Phát triển Aquabay Sky Residences (7 tòa), bàn giao tháng 12/2018.
- **2020-2022:** Phát triển Sky Oasis (4 tòa), bàn giao tháng 8/2022.
- **2020-2023:** Phát triển Sol Forest (2 tòa), bàn giao tháng 9/2023.
- **2021-2023:** Phát triển Swanlake Residences, chậm 3 tháng so với kế hoạch, bàn giao đầu tiên tháng 12/2023.
- **2025:** Các phân khu Haven Park (gồm 2 tòa cao 41 tầng) đang trong quá trình tiến hành hoàn tất ra sổ hồng và Sky Forest dự kiến hoàn tất và bàn giao.

TIỆN ÍCH (8.5/10)

- Ecopark là "thành phố xanh" với tiện ích đầy đủ phục vụ nhu cầu học tập, làm việc, mua sắm và vui chơi.
- Dự án có trường mầm non đến phổ thông liên cấp chất lượng cao và Đại học Anh Quốc Việt Nam (BUV) với cơ sở 6,5 ha.
- Trung tâm thương mại 3 tầng 11.000m² với siêu thị, rạp chiếu phim, gym, spa, và phố đi bộ Phố Trúc sầm uất.
- Công viên lớn tích hợp sân chơi, đường dạo bộ, máy tập gym ngoài trời, đặc biệt là Công viên Hồ Thiên Nga 12 ha, nơi tổ chức sự kiện cộng đồng và lễ hội.

Hệ sinh thái tiện ích "xanh" chỉ có tại Ecopark, tạo tiền đề cho việc phát triển bất động sản có dấu ấn riêng biệt hướng đến lối sống khỏe mạnh và bình yên.

Các tiện ích mang tính thương mại và giải trí có quy mô lớn còn gặp nhiều hạn chế để thu hút dân cư như trung tâm mua sắm giải trí trong nhà, tổ hợp nhà hàng ẩm thực,... chưa đa dạng và phong phú.

QUY MÔ VÀ THIẾT KẾ (8.5/10)

Với quy mô gần 500 ha, dự án được coi là một trong những khu đô thị có quy mô lớn bậc nhất ở miền Bắc với:

- Mật độ cảnh quan: bao gồm 4 công viên cây xanh lớn hàng chục hécta, còn lại là hệ thống hồ cảnh quan và kênh đào nội khu dày đặc.
- Mật độ xây dựng: chỉ tối đa 21%.



6 PHÂN KHU

- Phân khu Rừng Cọ
- Phân khu Quận Đảo
- Phân khu Giáo dục
- Phân khu Sân golf
- Phân khu Sáng tạo
- Phân khu Aquabay

Dự án quy mô lớn (500 ha), mật độ xây dựng rất thấp (21%), nhiều mảng xanh, hệ sinh thái thực vật phong phú và tiện ích nội khu. Sản phẩm đa dạng.

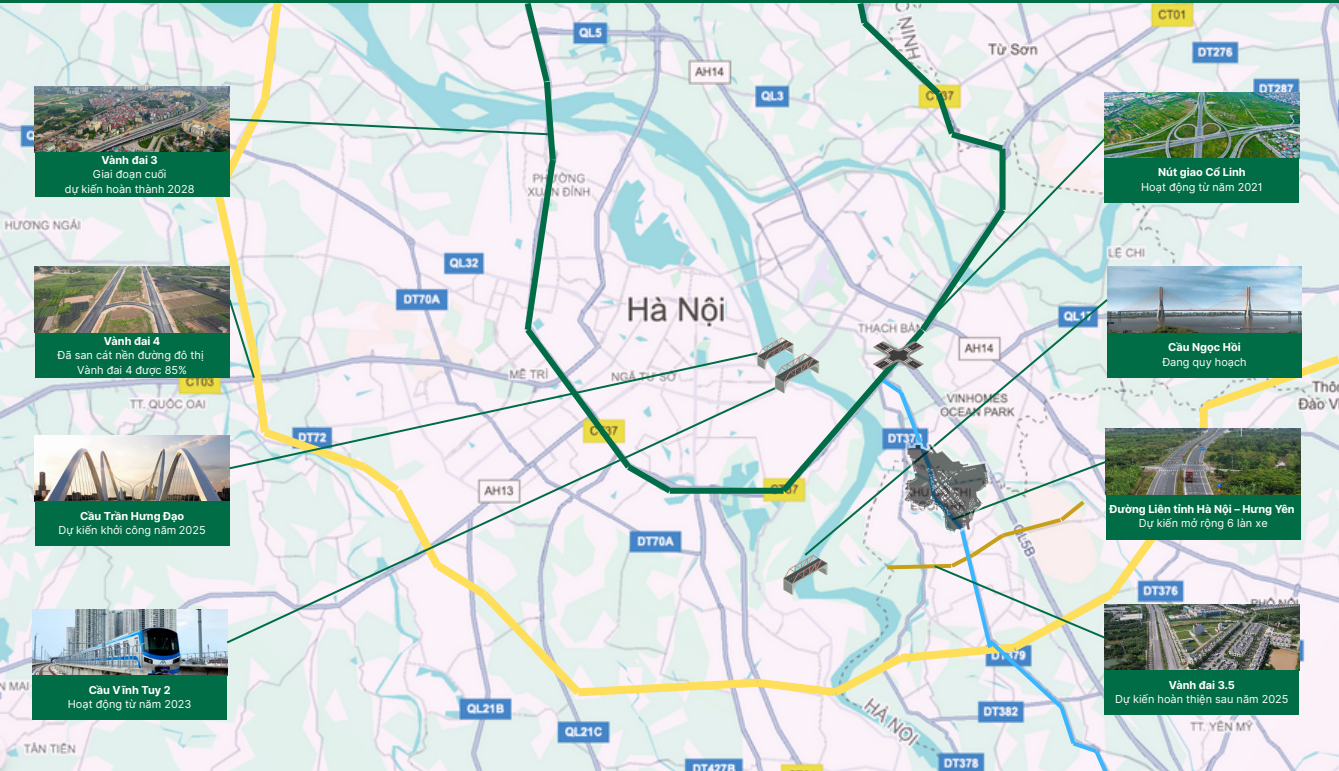
Diện tích lớn nên cần thời gian triển khai dài, hơn nữa mật độ dân số tại đây đang gia tăng nhanh có thể áp lực lên hạ tầng nội khu trong tương lai, khiến cảnh quan và môi trường xanh – vốn là trọng tâm của dự án có thể bị ảnh hưởng.

CHÍNH SÁCH (7/10)

Hiện tại dự án chưa có mở rộng thêm và triển khai các phân khu mới, nên các giao dịch tại dự án chủ yếu đang là giao dịch chuyển nhượng và thứ cấp. Một vài phân khu đang trong giai đoạn hoàn thiện và chuẩn bị bàn giao nên chính sách bán hàng sẽ không còn được hỗ trợ.

Nhà đầu tư hiện tại phải chấp nhận mặt bằng giá mới tại dự án theo giá chuyển nhượng trên thị trường, tuy nhiên với pháp lý rõ ràng, cùng sự uy tín của chủ đầu tư khi bàn giao đúng tiến độ, nhà đầu tư có thể sử dụng các phương án vay một cách dễ dàng để sở hữu sản phẩm tại dự án.

QUY HOẠCH HẠ TẦNG (8/10)



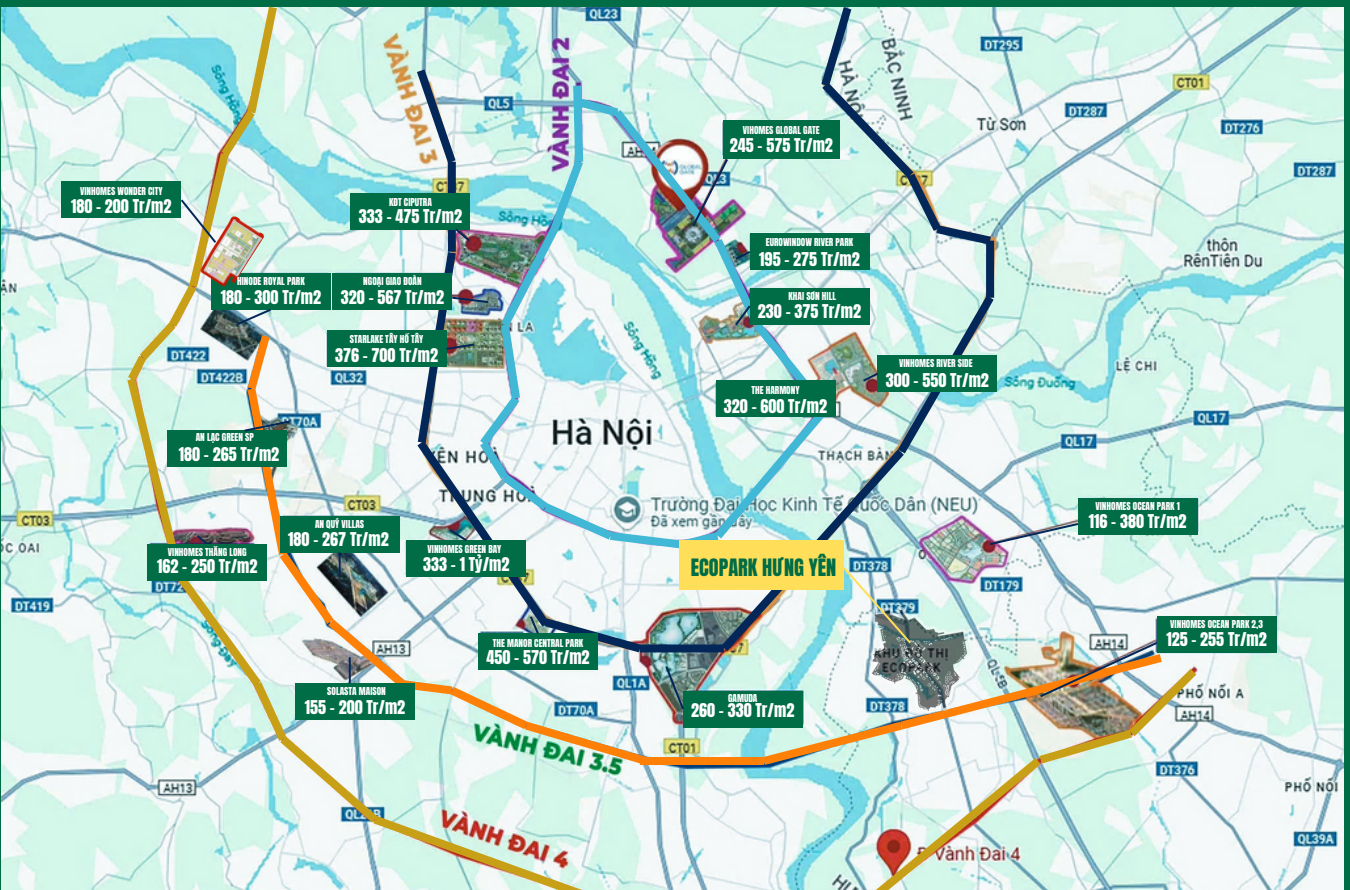
STT	Dự án	Chi tiết
1	Nút giao Cổ Linh – Cao tốc 5B (hoàn thành 2021)	Kết nối từ cầu Thanh Trì/Vành đai 3 vào cao tốc Hà Nội – Hải Phòng, rút ngắn thời gian di chuyển từ nội thành đến Hưng Yên.
2	Cầu Vĩnh Tuy 2 (hoàn thành 2023)	Tăng gấp đôi lưu lượng qua sông Hồng, giảm tải cho cầu Thanh Trì, giúp giảm ùn tắc cho khu vực phía Đông.
3	Cầu Trần Hưng Đạo (dự kiến khởi công 2025)	Kết nối nút Cổ Linh qua sông Hồng vào trung tâm Hà Nội, rút ngắn thời gian di chuyển từ Ecopark đến Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng.
4	Cầu Mễ Sở (dự kiến hoàn thành 2027)	Nối huyện Thường Tín (Hà Nội) với Văn Giang, kết nối cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ và cao tốc 5B, giảm áp lực giao thông xuyên tâm thủ đô.
5	Cầu Ngọc Hồi (đang quy hoạch)	Tạo lựa chọn kết nối từ Văn Giang sang quận Hoàng Mai, Hà Nội.
6	Đường Vành đai 3.5 (hoàn thiện sau 2025)	Kết nối Ecopark với cầu Ngọc Hồi, giúp giao thông khu vực thông suốt.
7	Tuyến Liên tỉnh Hà Nội – Hưng Yên (đường tỉnh 379, mở rộng 6 làn xe)	Giảm áp lực cho cầu Thanh Trì, rút ngắn thời gian di chuyển từ Hà Nội đến Ecopark còn khoảng 25 phút.
8	Cầu vượt và hầm chui Vĩnh Tuy – Nguyễn Khoái (hoàn thành 2024)	Khởi thông trục Nguyễn Khoái – Cầu Vĩnh Tuy – đường vành đai 2, tăng tốc lưu thông vào nội đô.
9	Vành đai 4 Hà Nội	Tạo vòng đai giao thương quanh Hà Nội, giúp Ecopark trở thành trung tâm giao thông liên vùng.
10	Nâng cấp Quốc lộ 5B và đường nối QL.39	Tạo điều kiện thông thương giữa Hưng Yên, Hải Dương và Hải Phòng.

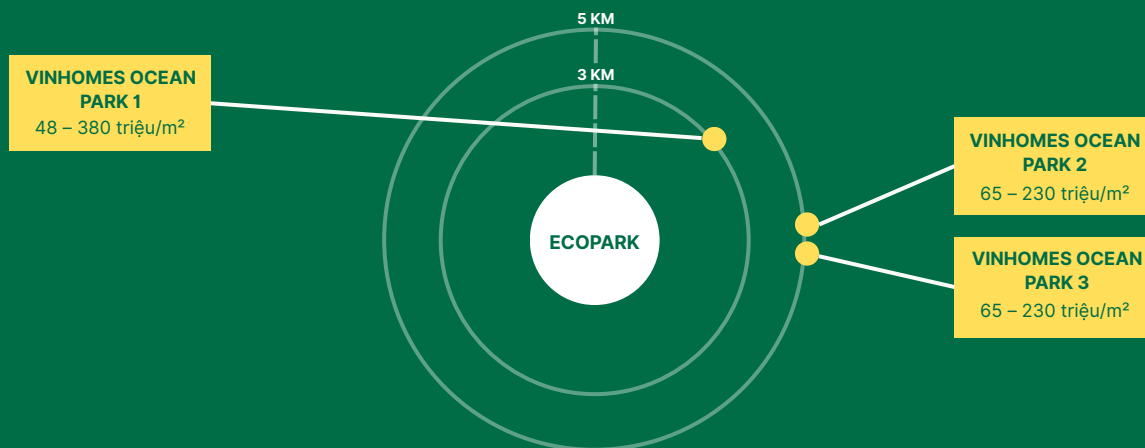
GIÁ BÁN (7/10)

Tính từ đầu năm 2025, giá bán trung bình tại Ecopark Hưng Yên dao động từ 50-85 triệu/m² (Đã bao gồm VAT) với phân khúc căn hộ cao tầng, 150-180 triệu/m² với phân khúc thấp tầng, mức giá dự kiến này ở ngưỡng cao so với phân khúc hạng cao cấp, trong khi chính sách bán hàng của chủ đầu tư chưa có công bố thông tin cụ thể.

PHỐ CÚC (TOWNHOUSE) 135 - 180 DIỆN TÍCH: 100 - 400M2	SHOPHOUSE (PHỐ TRÚC) 150 - 170 DIỆN TÍCH: 80 - 240M2	CĂN HỘ CHUNG CƯ 55 - 85 DIỆN TÍCH: 45 - 120M2 (TỐI ĐA 3N)
BIỆT THỰ SONG/ĐƠN LẬP (VƯỜN TÙNG/MAI) 170 - 200 DIỆN TÍCH: 160 - 600M2	BIỆT THỰ SONG/ĐƠN LẬP (GRAND - ISLAND) 250 - 300 DIỆN TÍCH: 270 - 600M2	

Dự án Ecopark Hưng Yên đang **duy trì mặt bằng giá thuộc nhóm cao nhất trong phân khúc cao cấp tại Hưng Yên và vùng ven Hà Nội**, đặc biệt khi so với các dự án tương tự như Vinhomes Ocean Park.





STT	Tên dự án	Vị trí	Số lượng	Diện tích	Đơn giá bán
1	Vinhomes Ocean Park 1	Thị trấn Trâu Quỳ, xã Dương Xá, Đa Tốn, Kiều Kỵ – Gia Lâm, Hà Nội	40.000 căn	31 – 98m2 (Tối đa 3PN)	46 – 68 triệu/m2
			3.742 căn	60 – 150m2	116 - 380 triệu/m2
2	Vinhomes Ocean Park 2	Xã Nghĩa Trụ – Văn Giang, Hưng Yên	1.800 căn	29 – 110m2 (Có Penhouse)	65 – 90 triệu/m2
			12.841 căn	49 - 465m2	125 - 230 triệu/m2
3	Vinhomes Ocean Park 3	Xã Long Hưng & Nghĩa Trụ – Văn Giang, Hưng Yên	7000 – 8000 căn	29 – 100m2	65 – 75 triệu/m2 (dự kiến mở bán)
			7.449 căn	56 - 603.8m2	125 - 255 triệu/m2

Ở phân khúc căn hộ cao tầng, giá tại Ecopark hiện dao động quanh mức 60 triệu đồng/m², tương đương với giá căn hộ tại Vinhomes Ocean Park 1 và 2. **Điều này cho thấy Ecopark có mức định giá sát với thị trường khu vực, qua đó hạn chế khả năng tăng giá ngắn hạn, chủ yếu phù hợp với khách hàng trung lưu trở lên**, yêu thích không gian sống xanh, gần gũi thiên nhiên.

Với phân khúc thấp tầng, **Ecopark nổi bật với các dòng sản phẩm liền kề và biệt thự** định vị cao cấp như Park River, Marina có giá từ 180–200 triệu đồng/m². Riêng biệt thự đảo Ecopark Grand (The Island) đạt ngưỡng 250–308 triệu đồng/m². Khi so với Vinhomes Ocean Park 1, nơi giá liền kề tại phân khu Ngọc Trai dao động 250–300 triệu đồng/m² và phân khu Sao Biển khoảng 200–250 triệu đồng/m², **Ecopark cao hơn khoảng 10–20%**. Nếu đặt cạnh Ocean Park 2 và 3 với mức giá liền kề lần lượt là 140–170 triệu đồng/m² và 130–160 triệu đồng/m², **khoảng cách này mở rộng lên 30–50%**. Với biệt thự đặc biệt như view sông, view hồ, giá tại **Ecopark thậm chí cao hơn tới 30% so với sản phẩm tương đương ở các dự án Vinhomes**.

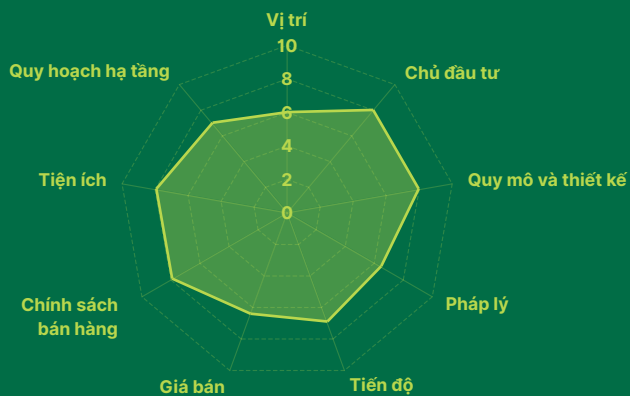
Giá đất nền tại Văn Giang hiện dao động từ 80–110 triệu đồng/m², thấp hơn đáng kể so với sản phẩm xây sẵn tại Ecopark. **Điều này phản ánh rõ nét chiến lược định vị ở phân khúc cao cấp và khác biệt của Ecopark so với mặt bằng chung**.

Như vậy, **Ecopark Hưng Yên phù hợp với nhóm khách hàng có tiềm lực tài chính vững mạnh**, ưu tiên giá trị sống xanh và hệ sinh thái hoàn thiện. Tuy nhiên, mức giá hiện tại tương đối cao cùng khả năng sinh lời ngắn hạn không đáng kể khiến **dự án này không lý tưởng cho nhà đầu tư ngắn hạn hoặc đối tượng đầu tư theo hình thức "lướt sóng"**.

TỔNG ĐIỂM CÁC DỰ ÁN

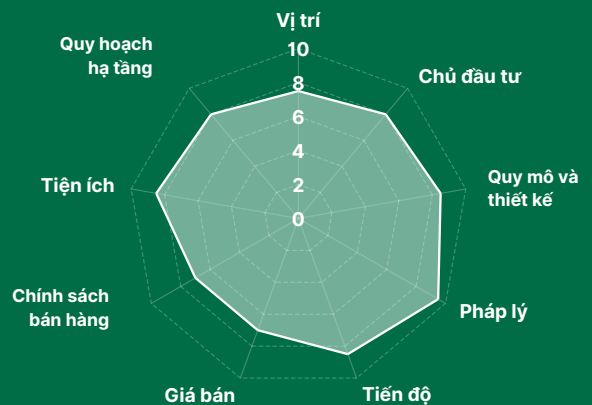
STT	Tên dự án	Vinhomes Wonder City	Eco Retreat	The Privé	Sun Blanca City	Lumière Midtown	Ecopark
1	Vị trí	6	6	8	8.5	7.5	7.5
2	Chủ đầu tư	9	8	6.5	9	8.5	8
3	Quy mô, thiết kế	8	8	7	7.5	8.5	8.5
4	Pháp lý	9	7	8	8	8	9.5
5	Tiến độ	7	7	7	7	7	8.5
6	Giá bán	7	7	8	7	7	7
7	Chính sách bán hàng	8	8	9	8	8	7
8	Tiện ích	7	8	7	7	8	8.5
9	Quy hoạch hạ tầng	8	7	7	7.5	7	8
	Tổng điểm	7.6	7.3	7.5	7.7	7.7	8.1

ĐÁNH GIÁ CÁC TIÊU CHÍ TẠI DỰ ÁN ECO RETREAT



Tổng kết điểm: 7,3/10

ĐÁNH GIÁ CÁC TIÊU CHÍ TẠI DỰ ÁN ECOPARK HƯNG YÊN



Tổng kết điểm: 8,1/10



Bản tin này được chuẩn bị với mục đích là cung cấp thông tin trong nội bộ FIDT và cho các đối tác, mối quan hệ của FIDT. Thông tin trong bản tin này được FIDT thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, FIDT không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung bản tin này. Bản tin này thuộc tài sản của FIDT. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của FIDT đều là trái pháp luật.

**BÙI VĂN HUY**

Giám đốc khối Nghiên cứu & Đầu tư

Mail: huy.bui@fidt.vn

TRƯƠNG HOÀNG ĐẠT

Chuyên viên Nghiên cứu đầu tư Bất động sản

Mail: dat.truong@fidt.vn

HÀ TIẾN ĐẠT

Chuyên viên Nghiên cứu đầu tư Bất động sản

Mail: dat.ha@fidt.vn

HỒ NHẬT PHI

Chuyên viên Nghiên cứu đầu tư Bất động sản

Mail: phi.ho@fidt.vn

CTCP TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ TÀI SẢN FIDT

Trụ sở TP.HCM

Tầng 10, Hà Phan Building, 17-19 Tôn Thất
Tùng, Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. HCM

www.fidt.vn

FIDT Hà Nội

Tầng 26, Mipex Tower, 229
Tây Sơn, Đống Đa, Hà Nội

1900 988 908

FIDT Nha Trang

56 Bùi Thiện Ngộ (B4), KĐT VCN Phước Hải,
P. Phước Hải, TP. Nha Trang

cskh@fidt.vn