

DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

**ELYSIAN
THỦ ĐỨC - TP.HCM**



ELYSIAN
GAMUDALAND

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ TÀI SẢN FIDT
17-19 Tôn Thất Tùng, Phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

 1900 988 908

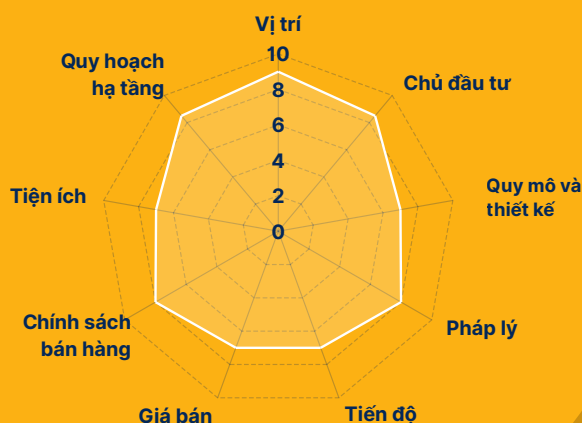
 www.facebook.com/FanpageFIDT

 www.fidt.vn



 **DOWNLOAD**

ĐÁNH GIÁ CÁC TIÊU CHÍ TẠI DỰ ÁN ELYSIAN



Tổng kết điểm: 7.97/10

ELYSIAN

THỦ ĐỨC - TP.HCM

Nằm tại vị trí đang phát triển, Elysian do Gamuda Land sở hữu mặt tiền đường Lò Lu, phường Trường Thạnh, TP. Thủ Đức.

Nằm tại khu vực với hạ tầng các dự án lớn đã và đang được triển khai như Metro số 1, Vành đai 3, cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây, cùng kế hoạch mở rộng các trục đường như Lò Lu, Nguyễn Xiển, Lã Xuân Oai. Dự án gần khu công nghệ cao và Vinhomes Grand Park, kết nối thuận tiện về trung tâm TP.HCM và các tỉnh phía Đông. Tuy nhiên, hiện trạng hạ tầng vẫn còn hạn chế ở một số đoạn, chưa thật sự đồng bộ.

Dự án được triển khai bởi Gamuda Land (Malaysia) – chủ đầu tư quốc tế từng có kinh nghiệm với Celadon City tại TP.HCM. Elysian sở hữu pháp lý rõ ràng, tiến độ thi công đảm bảo, quy hoạch theo triết lý sinh thái Biophilic với mật độ thấp, nhiều mảng xanh và hệ tiện ích nội khu hoàn chỉnh, phù hợp hình thành cộng đồng cư dân ổn định, văn minh.

Về sản phẩm, Elysian cung cấp các loại căn hộ từ studio đến 3PN (36–115m²), tất cả đều có logia hoặc ban công. Mức giá từ 52,8–70 triệu/m², thấp hơn nhiều dự án cùng phân khúc. Chính sách bán hàng linh hoạt: chỉ cần 5% khi ký HĐMB, hỗ trợ lãi suất và tặng 5 năm phí quản lý. Dự án phù hợp với người mua ở thực có tích lũy, gia đình trẻ, chuyên gia làm việc trong khu công nghệ cao và cả nhà đầu tư trung – dài hạn.

Tổng thể, Elysian là lựa chọn đáng cân nhắc trong bối cảnh thị trường khan hiếm căn hộ có pháp lý rõ ràng, giá còn hợp lý. Trong khi mặt bằng giá chung cư TP.HCM đang tiến sát và vượt mốc 3 tỷ đồng/căn, Elysian mang đến sự cân đối giữa mức giá, chất lượng không gian sống và tiềm năng tăng giá khi hạ tầng khu Đông được cải thiện từng bước.

VỊ TRÍ (9/10)

Elysian tọa lạc tại số 170 đường Lò Lu, phường Trường Thạnh, TP. Thủ Đức – ngay mặt tiền tuyến đường đang được mở rộng lên 30m, kết nối trực tiếp giữa hai khu công nghệ cao và liền kề đại đô thị Vinhomes Grand Park.

Vị trí này giúp dự án thuận tiện di chuyển đến các trục chính như Vành đai 2, Vành đai 3 và cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây, dễ dàng tiếp cận trung tâm Quận 1 cũng như các khu vực Đồng Nai, Bình Dương.



Ưu điểm: Nằm trong khu vực trọng điểm của TP. Thủ Đức, Elysian thừa hưởng hạ tầng giao thông chiến lược đang được đầu tư mạnh, kết nối nhanh đến trung tâm và các tỉnh lân cận. Vị trí giáp sông và liền kề các đại đô thị giúp môi trường sống thoáng đãng, đồng thời tạo lợi thế hưởng trọn hệ tiện ích ngoại khu hiện hữu và tương lai.

Hạn chế: Khu vực Lò Lu hiện vẫn đang trong quá trình mở rộng và hoàn thiện hạ tầng nên giao thông còn hạn chế trong ngắn hạn. Khoảng cách đến trung tâm TP.HCM khá xa (~15–20km), có thể gây bất tiện cho người làm việc tại Quận 1 hoặc khu vực nội thành, đặc biệt trong giờ cao điểm.

CHỦ ĐẦU TƯ (8.5/10)

Elysian được phát triển bởi Gamuda Land – tập đoàn bất động sản danh tiếng đến từ Malaysia, có mặt tại Việt Nam gần 20 năm và ghi dấu ấn qua hai khu đô thị lớn là Celadon City (TP.HCM) và Gamuda City (Hà Nội). Với kinh nghiệm quốc tế, định hướng phát triển bền vững, chú trọng không gian sống xanh và vận hành chuyên nghiệp, Gamuda Land được đánh giá cao về chất lượng và quy hoạch đồng bộ.



Dự Án	Năm Khởi Công	Năm Bàn Giao	Tiến Độ
Gamudab Gardens (Hà Nội)	2012	2014–nay	Đúng tiến độ
Celadon City (TP.HCM)	2010	2012–nay	Đúng tiến độ

Ưu điểm: Gamuda Land có uy tín quốc tế và kinh nghiệm triển khai các khu đô thị quy mô lớn, đảm bảo chất lượng và tiến độ thi công. Tài chính vững mạnh giúp dự án ít rủi ro về vốn, pháp lý minh bạch theo chuẩn quốc tế. Thiết kế hiện đại, nhiều mảng xanh và tiện ích được đầu tư chĩn chu, cộng với khả năng vận hành sau bàn giao tốt, tạo dựng môi trường sống văn minh và ổn định lâu dài.

Các dự án đã hoàn thành của Gamuda Land

Hạn chế: Giá bán có thể cao hơn mặt bằng chung do định vị cao cấp và thương hiệu quốc tế. Thương hiệu Gamuda vẫn còn mới với một bộ phận khách hàng phổ thông, cần thời gian xây dựng niềm tin thị trường. Phong cách làm việc theo chuẩn quốc tế đôi khi thiếu linh hoạt với người mua quen cách làm nội địa. Ngoài ra, chi phí quản lý – vận hành sau bàn giao có thể ở mức cao hơn mặt bằng chung, tương xứng với dịch vụ được cung cấp.

TIẾN ĐỘ (7/10)

Tính đến tháng 7/2025, tháp A đã xây đến tầng 10, tháp B và D đến tầng 3, và tháp C đã lên tầng 13. Như vậy, sau hơn hai năm kể từ ngày khởi công, toàn bộ phần móng, tầng hầm và cọc đã hoàn thành; dự án đang bước vào giai đoạn thi công kết cấu chính, với tiến độ rõ ràng và nhịp độ thi công ổn định.

Gamuda Land đặt mục tiêu bàn giao toàn bộ dự án vào năm 2027. Cụ thể:

- Block A, C, D: Dự kiến bàn giao Quý II/2027.
- Block B dự kiến bàn giao Quý IV/2027.

Việc triển khai đồng loạt cả 4 tháp cùng lúc cho thấy tiềm lực tài chính cũng như khả năng điều phối thi công hiệu quả của chủ đầu tư.

PHÁP LÝ (8/10)

Dự án Elysian có pháp lý hoàn chỉnh và minh bạch. Chủ đầu tư Gamuda Land đã hoàn tất các thủ tục cần thiết:

- **Ngày 10/6/2011:** UBND thành phố ban hành văn bản về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu chung cư cao tầng tại phường Trường Thạnh, Quận 9.
- **Ngày 06/11/2014:** UBND Thành phố duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chung cư cao tầng tại Phường Trường Thạnh, Quận 9
- **Ngày 12/09/2019:** Bộ Xây dựng ban hành văn bản về việc luận chứng kỹ thuật bổ sung giải pháp thiết kế đảm bảo PCCC cho công trình khu TMDV – Chung cư cao tầng tại phường Trường Thạnh, Quận 9.
- **Ngày 02/12/2019:** Sở Quy hoạch – Kiến trúc ban hành văn bản xem xét hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chung cư cao tầng tại phường Trường Thạnh, Quận 9.
- **Ngày 07/01/2020:** Cấp giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC số 12/TD-PCCC của Cảnh sát PCCC & CNCH Công an thành phố Hồ Chí Minh.
- **Ngày 25/10/2021:** UBND thành phố ban hành quyết định về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch 1/500 Khu chung cư cao tầng tại phường Trường Thạnh, Quận 9.
- **Ngày 15/04/2025:** Thông báo về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được mở bán



TIỆN ÍCH (7/10)

Elysian được quy hoạch theo mô hình khu compound với hơn 40 tiện ích hiện đại, nổi bật như hồ bơi Olympic, công viên trung tâm, đường chạy bộ trên cao, trường mầm non, khu vui chơi trẻ em, phòng gym – yoga – spa, sky garden, khu BBQ và hệ thống thương mại dịch vụ thiết yếu.

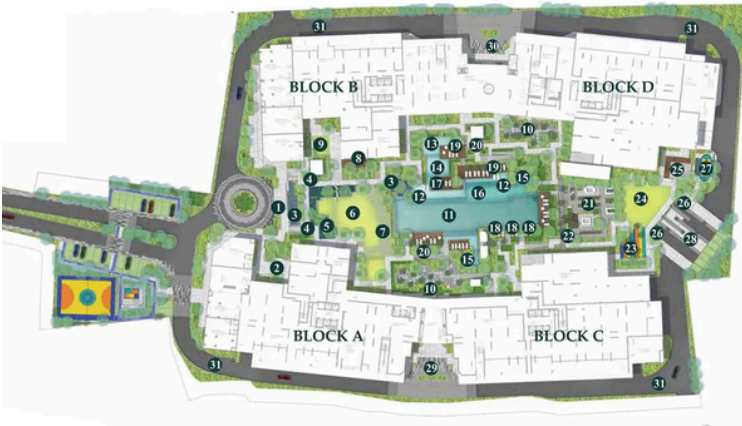
An ninh đa lớp, cư dân dễ dàng tiếp cận tiện ích ngoại khu như Vincom, Vinmec,



Ưu điểm: Tiện ích phong phú, thiết kế đẳng cấp mang tính nghỉ dưỡng, không gian xanh nhiều cây lớn, phục vụ tốt gia đình trẻ, an ninh và quản lý chuyên nghiệp, dễ kết nối tiện ích khu Đông.

Hạn chế: Nguy cơ quá tải tiện ích vào giờ cao điểm, phụ thuộc chất lượng vận hành, phí quản lý có thể cao, tiện ích thương mại nội khu ở mức cơ bản, rủi ro chậm hoàn thiện đồng bộ nếu thi công thiếu kiểm soát.

QUY MÔ VÀ THIẾT KẾ (7/10)



Elysian được quy hoạch trên khu đất rộng khoảng 2,8 ha với mật độ xây dựng chỉ 39%, gồm 4 tòa tháp cao 20–21 tầng, cung cấp tổng cộng 1.398 căn hộ và 8 shophouse.

Dự án áp dụng triết lý thiết kế Biophilic và Sensory Design hiện đại, tích hợp mảng xanh vào từng không gian sống với vườn treo, vườn trên cao và công viên nội khu.

Căn hộ đa dạng loại hình từ studio đến 3 phòng ngủ, diện tích từ 36–115 m², thiết kế thông minh, tối ưu công năng, 100% căn có ban công hoặc logia và tầm nhìn thoáng ra cảnh quan sông nước hoặc mảng xanh nội khu.

Ưu điểm: Mật độ xây dựng thấp giúp dự án sở hữu nhiều không gian xanh và tiện ích ngoài trời, tạo môi trường sống thoáng mát hiếm có. Thiết kế Biophilic mang tính độc đáo, vừa thẩm mỹ vừa cải thiện sức khỏe cư dân. Loại hình căn hộ đa dạng phù hợp nhiều nhóm khách hàng, từ người độc thân đến gia đình đa thế hệ. Mỗi căn đều có ban công riêng, bố trí thông minh đón gió và ánh sáng tự nhiên, tối ưu chi phí sinh hoạt. Chủ đầu tư cam kết hoàn thiện cao cấp, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường và tiện nghi hiện đại, đảm bảo chất lượng sống lâu dài.

Hạn chế: Quy mô cư dân lớn có thể gây áp lực lên tiện ích chung vào giờ cao điểm nếu vận hành không tốt. Bãi đậu xe chỉ có một tầng hầm, khả năng thiếu chỗ để xe ô tô nếu không có giải pháp bổ sung. Thiết kế nhiều cây xanh đòi hỏi chi phí bảo trì cao, ảnh hưởng đến phí quản lý sau này. Một số căn diện tích nhỏ phù hợp cho người độc thân hoặc gia đình ít người, nhưng có thể không đáp ứng được nhu cầu dài hạn. Phong cách thiết kế hiện đại đòi hỏi ý thức cộng đồng cao và có thể đi kèm chi phí vận hành lớn hơn trung bình thị trường.

CHÍNH SÁCH (8/10)

- Booking: 50 triệu/căn
- Đặt cọc:

Căn 1PN: 50 triệu

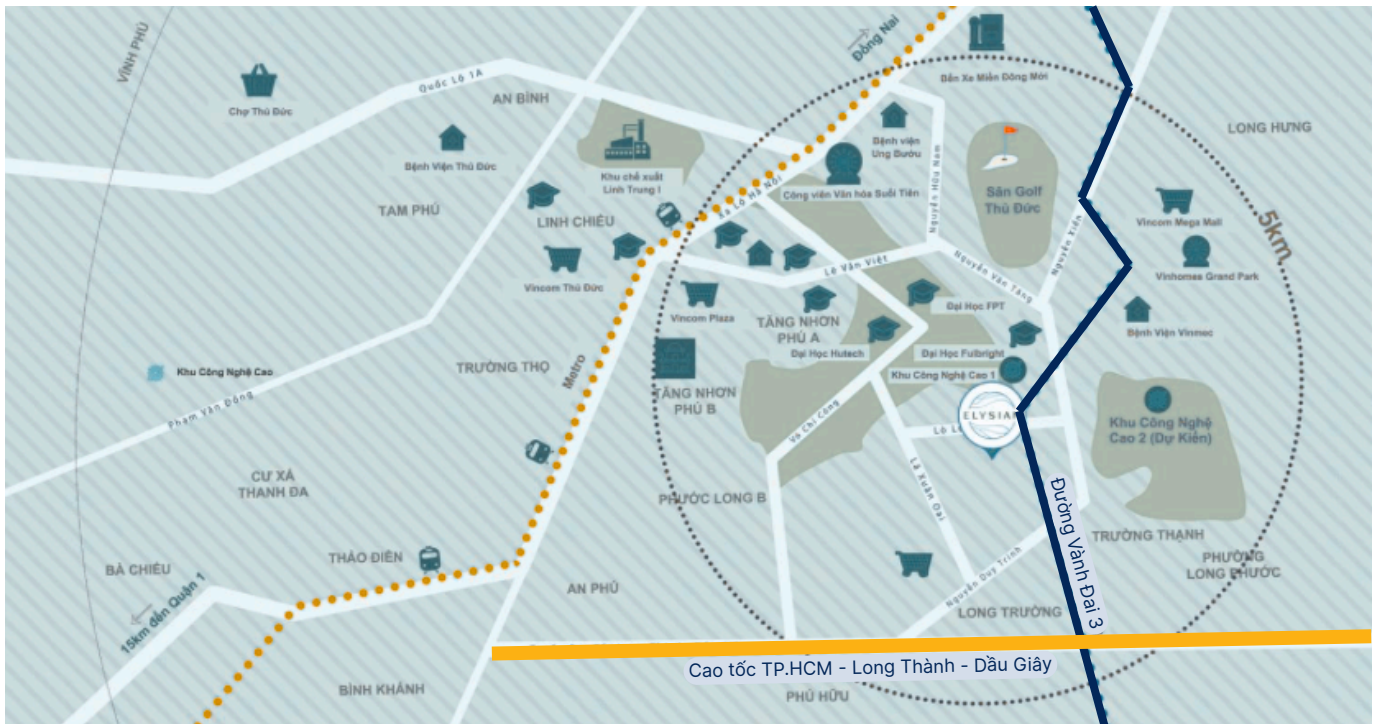
Căn 2PN: 100 triệu

Căn 3PN: 150 triệu

- Tiến độ thanh toán:

1. Ký HĐMB: 5%
2. Trong 8 tháng kể từ ngày ký HĐMB (dự kiến cất nóc): 10%
3. Trong 8 tháng tiếp theo: 15%
4. Trong vòng 14 ngày kể từ ngày thông báo bàn giao: 35%
5. Trong vòng 14 ngày kể từ ngày thông báo bàn giao (phí bảo trì): 2%
6. Trong vòng 3 tháng kể từ ngày đến hạn đợt 4: 15%
7. Trong vòng 3 tháng kể từ ngày đến hạn đợt 5: 15%
8. Trong vòng 14 ngày kể từ ngày thông báo cấp sổ: 5%

QUY HOẠCH HẠ TẦNG (8.5/10)



Các tín hiệu hạ tầng nổi bật

- **Đường Lò Lu** (mặt tiền dự án): đang giải phóng mặt bằng và mở rộng lên khoảng 25–30 m, dự kiến hoàn tất vào năm 2025–2026.
- **Tuyến Vành đai 3**: đoạn qua TP. Thủ Đức đang thi công từ năm 2023, dự kiến hoàn thành vào cuối năm 2025 hoặc 2026, kết nối khu Đông – Long Thành – Đồng Nai.
- **Đường Nguyễn Xiển – Lã Xuân Oai – Võ Chí Công**: các trục kết nối với khu công nghệ cao và Vành đai 2, một số đoạn đã và đang được mở rộng để giảm ùn tắc.
- **Metro số 1** (Bến Thành – Suối Tiên): có ga Thủ Đức (ga L1-11) đã đi vào vận hành từ cuối năm 2024; ga thuận tiện nhất gần dự án là khoảng 4 km, rút ngắn kết nối tốc độ vào Quận 1 chỉ khoảng 20 phút.
- **Phát triển TOD dọc tuyến Metro và Vành đai 3**: TP.HCM sắp nghiên cứu và triển khai mô hình phát triển đô thị mật độ cao gắn với giao thông công cộng, ưu tiên quanh ga Metro và nút giao Vành đai 3.
- **Quy hoạch đô thị liên kề**: nhiều khu đô thị lớn như Vinhomes Grand Park (~3 km), Đông Tăng Long (~2 km), cùng Công viên Khoa học và khu công nghệ cao mở rộng đang hình thành, tạo hệ sinh thái đô thị hiện đại

Ưu điểm:

- Không chỉ sở hữu vị thế vàng ngay mặt tiền tuyến đường Lò Lu sắp mở rộng, Elysian còn được hưởng lợi từ mạng lưới giao thông trọng điểm gồm Metro số 1 và Vành đai 3, giúp kết nối nhanh đến trung tâm và các tỉnh phụ cận.
- Khu vực xung quanh đang được quy hoạch theo mô hình đô thị nén – TOD, nghĩa là hệ thống tiện ích xã hội và thương mại sẽ phát triển đồng bộ. Hàng loạt khu đô thị lớn lân cận và định hướng phát triển khu công nghệ cao tạo nên cộng hưởng nâng tầm giá trị bất động sản.

Hạn chế:

- Tuy có nhiều dự án hạ tầng lớn, vẫn tồn tại độ trễ thực tế như cần hoàn tất thi công, giải phóng mặt bằng và vận hành hoàn toàn (ví dụ Metro, Vành đai 3).
- Trong ngắn hạn, cư dân sẽ phải chịu cảnh công trường, ùn tắc và đường nhỏ chưa phù hợp lưu lượng hiện tại. Quá trình phát triển đô thị nhanh cũng tiềm ẩn áp lực dịch vụ công (giao thông, y tế, trường học) nếu không được quy hoạch đồng bộ.

GIÁ BÁN (7/10)

Elysian được định vị ở phân khúc căn hộ cao cấp tại khu Đông TP.HCM, Tùy vào diện tích, vị trí tầng, hướng view và thời điểm mua, khoảng giá thực tế dao động từ 52,8 – 70 triệu đồng/m². Dưới đây là bảng giá tham khảo theo loại hình căn hộ (tháng 7/2025):

Loại hình	Diện tích đất (m ²)	Giá bán dự kiến (Tỷ đồng/căn)
Studio & 1 PN	34.7m ² ; 38m ² ; 52.6m ²	2,36 tỷ - 3,57 tỷ.
2PN	68.2 - 88.7m ²	4,63 tỷ - 6,02 tỷ.
3PN	100m ² - 116m ²	6,81 tỷ - 7,85 tỷ.
Biệt Thự trên không, Sky Villa.	208m ² ; 332m ²	14,08 tỷ; 22,58 tỷ.



Ưu điểm:

- So với các dự án cùng khu vực như Vinhomes Grand Park, The 9 Stellers hay Masteri Lumière, Elysian **đang có mức giá khởi điểm thấp hơn 10–20%**. Với chất lượng và thương hiệu từ Gamuda Land, đây là một lựa chọn hợp lý với người mua đang tìm kiếm “giá trị thực”.
- Với nhiều căn hộ có tổng giá dưới 3 tỷ đồng, **người mua ở thực hoặc nhà đầu tư nhỏ lẻ vẫn có thể tiếp cận thị trường căn hộ cao cấp** – điều hiếm thấy trong bối cảnh giá nhà tại TP.HCM đang ngày càng tăng cao.
- Từ chiết khấu trực tiếp, miễn lãi vay 2 năm đến quà tặng vật chất có giá trị, khách hàng mua giai đoạn này có thể tiết kiệm vài trăm triệu đồng. Điều này không chỉ làm **giảm giá vốn mà còn tăng biên lợi nhuận nếu đầu tư cho thuê hoặc bán lại**
- **TP. Thủ Đức đang là tâm điểm phát triển hạ tầng** như Metro số 1, Vành đai 3, cầu Thủ Thiêm 4... Những yếu tố này có thể giúp giá trị bất động sản khu vực tăng lên rõ rệt sau 2–3 năm tới, đặc biệt với sản phẩm có vị trí tốt và thương hiệu rõ ràng như Elysian.
- Elysian không chỉ bán “một căn hộ”, mà còn bán cả **không gian sống hiện đại với tiện ích xanh, an ninh, cộng đồng cư dân cao cấp** – điều mà nhiều dự án cùng tầm giá khó đáp ứng được. Đây là điểm cộng lớn với người mua ở thực.

Hạn chế:

- Dù cạnh tranh trong phân khúc cao cấp, **mức giá từ 60–70 triệu/m² vẫn vượt khả năng chi trả của đa số người dân có thu nhập trung bình khá**. Tệp khách chính sẽ là người đã tích lũy tốt hoặc nhà đầu tư chuyên nghiệp.
- Với người mua có nhu cầu vay vốn dài hạn, sau thời gian hỗ trợ 0% ban đầu, chi phí trả góp có thể tăng mạnh nếu lãi suất tiếp tục dao động quanh mức 10–12%/năm. Điều này **gây áp lực tài chính dài hạn, đặc biệt với hộ gia đình trẻ**.
- Khu Đông đang phát triển mạnh với nhiều dự án quy mô lớn cùng thời điểm bàn giao (2026–2028). **Nguồn cung dồi dào sẽ tạo áp lực cạnh tranh** về giá khi khách hàng muốn sang nhượng hoặc cho thuê.
- Giá chào bán chưa bao gồm các chi phí như: 2% phí bảo trì, phí cấp sổ hồng, nội thất rời, thuế TNCN khi bán lại... Các khoản này có thể làm tăng tổng chi phí thực tế thêm 5–7%, ảnh hưởng đến bài toán lợi nhuận của nhà đầu tư.
- Trong bối cảnh kinh tế có nhiều biến động khó lường, phân khúc cao cấp thường bị ảnh hưởng mạnh khi thanh khoản thị trường suy giảm. Nếu không may mua ở giai đoạn đỉnh giá, người đầu tư có thể phải nắm giữ dài hạn mà không sinh lời như kỳ vọng.

TỔNG ĐIỂM CÁC DỰ ÁN

STT	Tên dự án	Vinhomes Wonder City	Eco Retreat	The Privé	Sun Blanca City	Lumière Midtown	Ecopark	Gladia Khang Điền	Vinhomes Global Gate	Vinhomes Green Paradise	The Gió Riverside	Sun Feliza Suites	Mizuki Park	La-Pura	Elysian
1	Vị trí	6	6	8	8.5	7.5	7.5	8	8	6	7	9	7.5	8.25	7.5
2	Chủ đầu tư	9	8	6.5	9	8.5	8	9	9	9	6.5	8.5	8.5	7	9
3	Quy mô, thiết kế	8	8	7	7.5	8.5	8.5	7.5	8.5	7	6.5	7	8.5	8.1	8
4	Pháp lý	9	7	8	8	8	9.5	9.5	9	8	8.5	8	9	7.5	9.5
5	Tiến độ	7	7	7	7	7	8.5	9	8.5	7	8	7	8.5	7.2	7.5
6	Giá bán	7	7	8	7	7	7	7	7	7 (sau điều chỉnh)	8	7	7.5	6.5	7
7	Chính sách bán hàng	8	8	9	8	8	7	8	8	8	8	8	8	8.5	8
8	Tiện ích	7	8	7	7	8	8.5	7.5	8.5	8	6	7	6.5	7.5	7
9	Quy hoạch hạ tầng	8	7	7	7.5	7	8	8	8	8	6.5	8.5	8	8	7.5
	Tổng điểm	7.6	7.3	7.5	7.7	7.7	8.1	8.2	8.3	7.55	7.2	7.8	8	7.6	7.97



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, Phường Bến Thành, TP. HCM

 **www.fidt.vn**

 FIDT Hà Nội

Tầng 26, Mipex Tower, 229
Tây Sơn, Phường Kim Liên, Hà Nội

 **1900 988 908**

 FIDT Nha Trang

56 Bùi Thiện Ngộ, Khu đô thị VCN Phước Hải,
Phường Nam Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa

 **cskh@fidt.vn**