

DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

GLADIA KHANG ĐIỀN



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**

Gladia Khang Điền nổi bật như một trong những dự án biệt lập thấp tầng được quy hoạch bài bản tại trung tâm TP. Thủ Đức – khu vực vốn đang phát triển mạnh về hạ tầng và dân cư. **Với quy mô giới hạn chỉ 156 căn biệt thự và nhà phố thương mại**, cùng mật độ xây dựng thấp, dự án mang tính suu tâm và định vị rõ nét ở phân khúc cao cấp. **Đây là sản phẩm phù hợp cho nhóm khách hàng tìm kiếm tài sản dài hạn**, khả năng duy trì giá trị ổn định trong bối cảnh quỹ đất trung tâm ngày càng hạn chế.

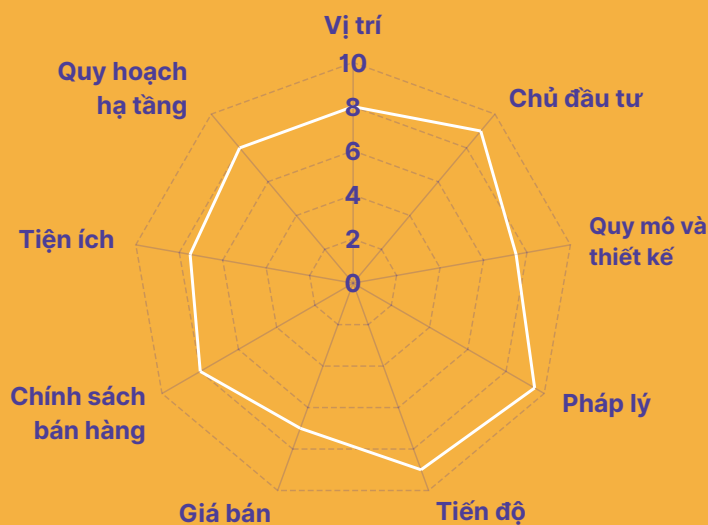
Một trong những điểm cộng quan trọng nhất của Gladia là **pháp lý minh bạch và đầy đủ** – yếu tố đang trở thành hàng hiếm trên thị trường hiện nay. Dự án đã có quyết định phê duyệt quy hoạch 1/500, **một phần sản phẩm có sổ hồng riêng**, giúp nhà đầu tư yên tâm khi đầu tư sớm.

Bên cạnh đó, sự tham gia của liên danh chủ đầu tư Khang Điền và đối tác phát triển quốc tế Keppel Land cũng góp phần đảm bảo chất lượng công trình, tiến độ triển khai cũng như tầm nhìn phát triển đô thị bền vững.

Tuy nhiên, mức giá chào bán hiện tại **dao động từ 250–300 triệu đồng/m² là một ngưỡng tiếp cận khá cao**, đòi hỏi người mua phải có nền tảng tài chính vững và tư duy đầu tư định hướng giá trị. **Đây không phải là sản phẩm dành cho các chiến lược lướt sóng hay tìm kiếm lợi nhuận tức thời, mà phù hợp hơn với những nhà đầu tư ưu tiên sự ổn định, bảo toàn tài sản và kỳ vọng tích lũy giá trị** theo chu kỳ tăng trưởng tiếp theo của khu vực.

Với vị trí cửa ngõ phía Đông kết nối nhanh tới Thủ Thiêm và cảng Cát Lái, cùng sự nâng cấp mạnh mẽ của hạ tầng khu vực (vành đai 2, cầu Rạch Chiếc, nút giao Mỹ Thủy mở rộng), Gladia hội tụ tiềm năng tăng trưởng dài hạn.

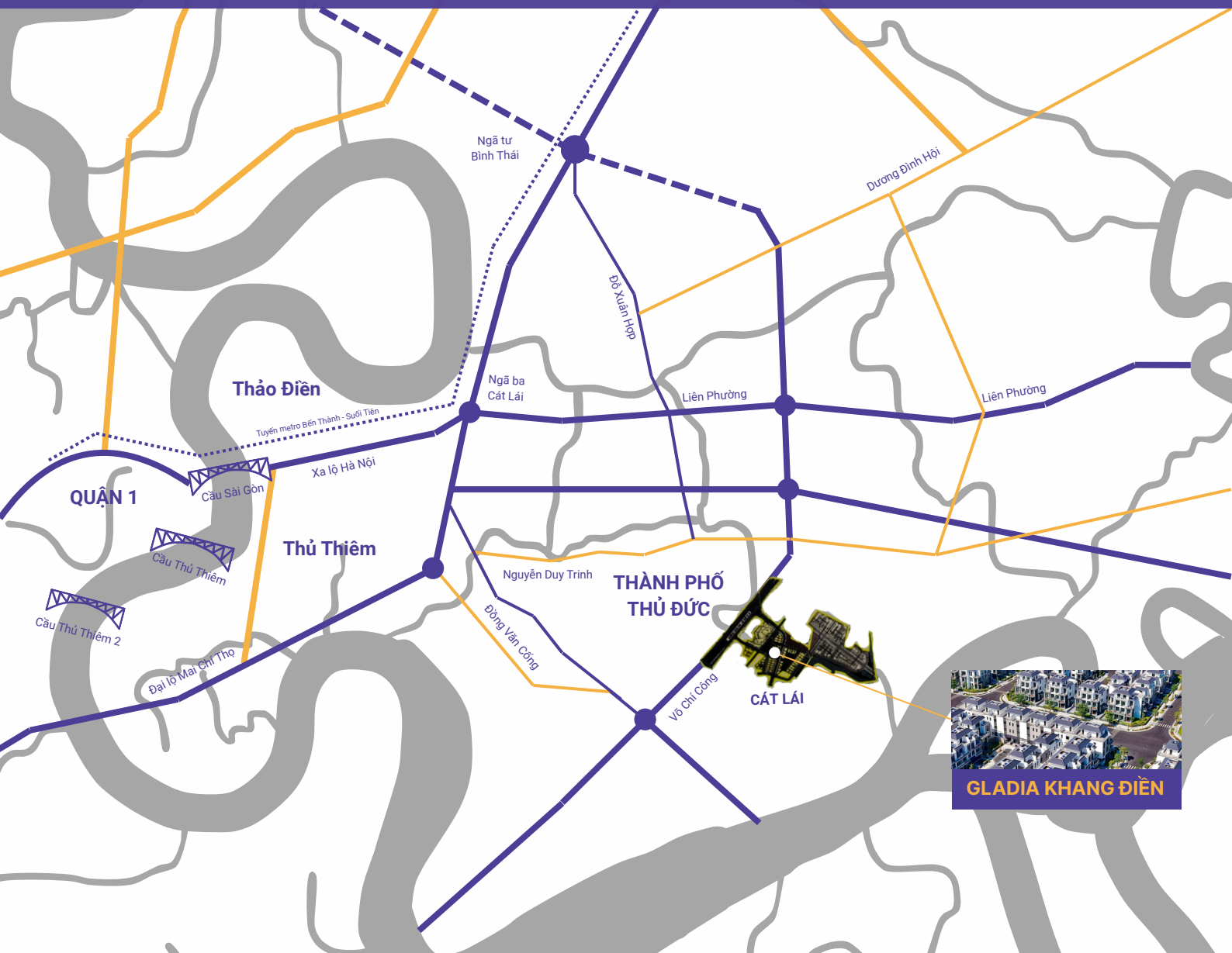
ĐÁNH GIÁ CÁC TIÊU CHÍ TẠI DỰ ÁN GLADIA KHANG ĐIỀN



Tổng kết điểm: 8,2/10

GLADIA KHANG ĐIỀN





Dự án Gladia sở hữu vị trí ngay mặt tiền đường Võ Chí Công, phường Bình Trưng Đông, TP. Thủ Đức. Đây là **điểm giao thoa chiến lược giữa trung tâm TP.HCM và các khu vực kinh tế trọng điểm phía Đông**, với khả năng kết nối nhanh đến Thủ Thiêm, Bến Thành, khu công nghệ cao, Phú Mỹ Hưng và sân bay Long Thành. Ngoài ra, dự án còn tiếp giáp các trục giao thông huyết mạch như cao tốc Long Thành – Dầu Giây và đại lộ Mai Chí Thọ.

Xét tổng thể, vị trí của Gladia được đánh giá là điểm mạnh nổi bật, **phù hợp cả với nhu cầu an cư và đầu tư nhờ tiềm năng tăng giá rõ nét và hạ tầng đang phát triển mạnh**. Dù lưu lượng xe trên đường Võ Chí Công có thể gây bất tiện vào giờ cao điểm, **nhưng đây là yếu tố có thể chấp nhận được trong bối cảnh toàn khu vực đang trở thành một cực phát triển mới tại TP. Thủ Đức**.

CHỦ ĐẦU TƯ (9/10)

Dự án Gladia do Tập đoàn Khang Điền phát triển, **hợp tác cùng Keppel Land**. Khang Điền là nhà phát triển quen thuộc tại TP.HCM với nhiều dự án đã hoàn thành như The Venica, Lucasta, Mega Village...

Sự kết hợp giữa Khang Điền và Keppel Land tạo nên một liên danh chủ đầu tư có năng lực tài chính vững vàng, giàu kinh nghiệm phát triển dự án trung – cao cấp và được thị trường tin tưởng. **Nhìn chung, yếu tố pháp lý và uy tín chủ đầu tư là điểm cộng rõ nét cho Gladia, góp phần nâng cao mức độ an toàn và kỳ vọng trong mắt nhà đầu tư cũng như người mua ở thực.**



Dự Án	Năm Khởi Công	Năm Bàn Giao	Tiến Độ
Jamila	05/2017	Quý 4/2019	Đúng tiến độ
Safira	05/2018	Quý 3/2020	Đúng tiến độ
Lovera Vista	Quý 2/2018	15/05/2021	Vượt tiến độ 2 tháng, bàn giao toàn bộ ⇒ giao sổ hồng cuối 2021
Verosa Park	2019	Giữa năm 2020	Đúng tiến độ (bàn giao đợt đầu giữa 2020)
The Classia	05/2021	03/2023	Đúng tiến độ (bàn giao & tiện ích hoạt động)
The Privia	2022	15/10/2024	Đúng tiến độ (bàn giao vượt kế hoạch)

Các dự án đã hoàn thành của Tập đoàn Khang Điền

PHÁP LÝ (9.5/10)

Dự án đã được phê duyệt quy hoạch 1/500 và đất thuộc loại đất ở đô thị, sở hữu lâu dài. Từng căn biệt thự, nhà phố được cấp sổ hồng riêng (đất sử dụng lâu dài).

Cuối tháng 4/2025, Sở Xây dựng TP.HCM xác nhận 67 căn biệt thự Gladia đủ điều kiện bán hình thành trong tương lai, các sổ đỏ đã cấp từ 11/2024 và không có tranh chấp pháp lý.



TIẾN ĐỘ (9/10)

Tính đến tháng 6/2025, tiến độ dự án Gladia by The Water, do Khang Điền hợp tác cùng Keppel Land phát triển, đang bước vào giai đoạn hoàn thiện cuối cùng. Các hạng mục nổi bật bao gồm:

- 100% nhà phố và biệt thự đã cất nóc, đang tiến hành hoàn thiện mặt ngoài và nội thất
- Hạ tầng nội khu đã cơ bản hoàn tất: đường nhựa, vỉa hè, cây xanh và hệ thống chiếu sáng
- Tiện ích cảnh quan như hồ điều hòa, clubhouse, công viên, đường dạo ven kênh... đang trong quá trình tinh chỉnh hoàn thiện
- Nhà mẫu, tiện ích nội khu (gym, spa, hồ bơi) đã được triển khai và hoàn thiện để phục vụ khách tham quan

Dự án đang tiến sát theo đúng tiến độ cam kết, đảm bảo yếu tố pháp lý minh bạch và chất lượng thi công. Việc hoàn thiện hạ tầng đồng bộ cộng với cảnh quan chín chu đã sẵn sàng cho giai đoạn bàn giao nhà trong thời gian rất gần.

GLADIA KHANG ĐIỀN

- Q1-Q2/2024: Khởi công, thi công móng & tầng hầm
- Q3-Q4/2024: Thi công kết cấu, cất nóc
- Q1/2025: Hoàn tất cất nóc, hoàn thiện mặt ngoài, đường nội khu
- Tháng 5/2025: Đủ điều kiện mở bán, hoàn thiện cảnh quan & mặt ngoài
- Tháng 6/2025: Đang hoàn thiện tiện ích nội khu – chuẩn bị mở bán

TIỆN ÍCH (7.5/10)

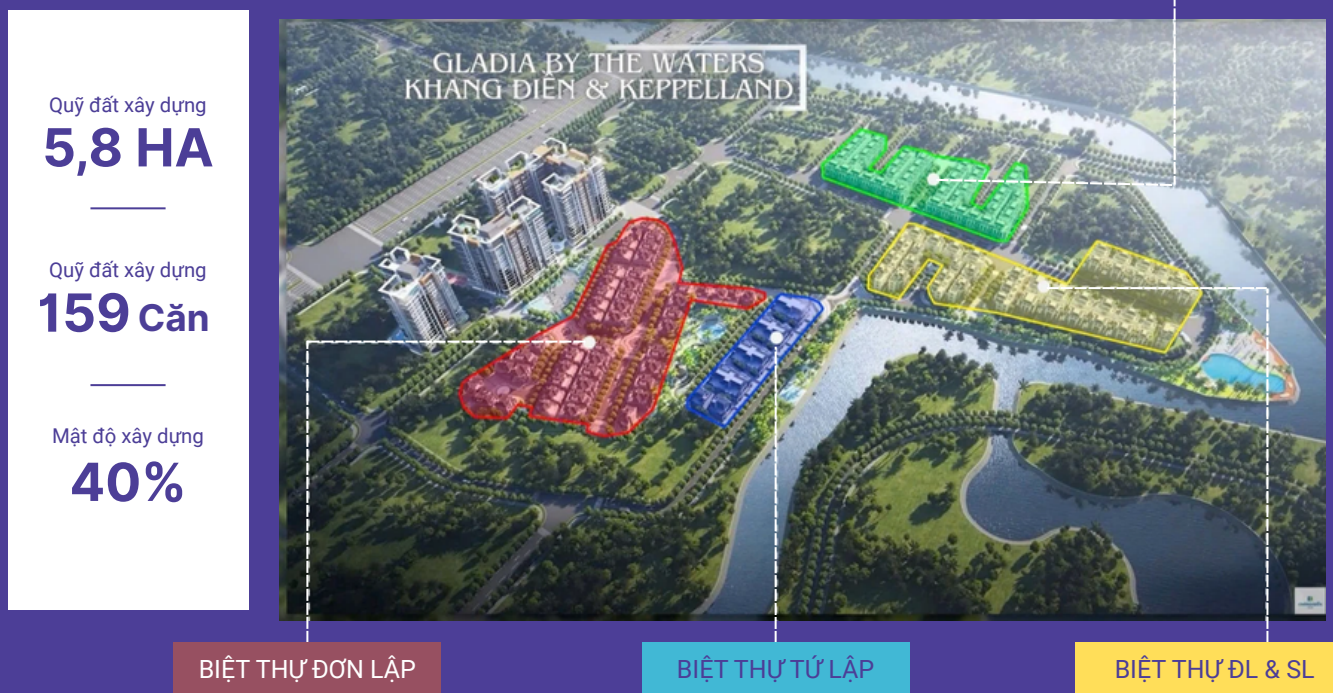
Tiện ích nội khu tại Gladia Khang Điền được đầu tư bài bản, mang phong cách nghỉ dưỡng cao cấp với hệ sinh thái xanh và đa dạng công năng sử dụng. Dự án tích hợp đầy đủ các tiện ích như hồ bơi tràn bờ, hồ bơi trẻ em, sân tennis, khu gym – spa, đường dạo ven sông, khu BBQ, trường mầm non nội khu và 6 công viên lớn nhỏ. Thiết kế cảnh quan hài hòa, chú trọng trải nghiệm sống thư thái cho cư dân.

Điểm mạnh rõ rệt là hệ tiện ích được quy hoạch đồng bộ, phù hợp với nhóm cư dân cao cấp ưa chuộng không gian sống chất lượng. Bên cạnh đó, việc CBRE làm đơn vị vận hành càng củng cố mức độ chuyên nghiệp và kỳ vọng vào dịch vụ sau bàn giao.

Tuy nhiên, về tổng thể, Gladia tạo dựng được môi trường sống hiện đại, tiện nghi và đáng giá trong phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng đô thị.



QUY MÔ VÀ THIẾT KẾ (7.5/10)



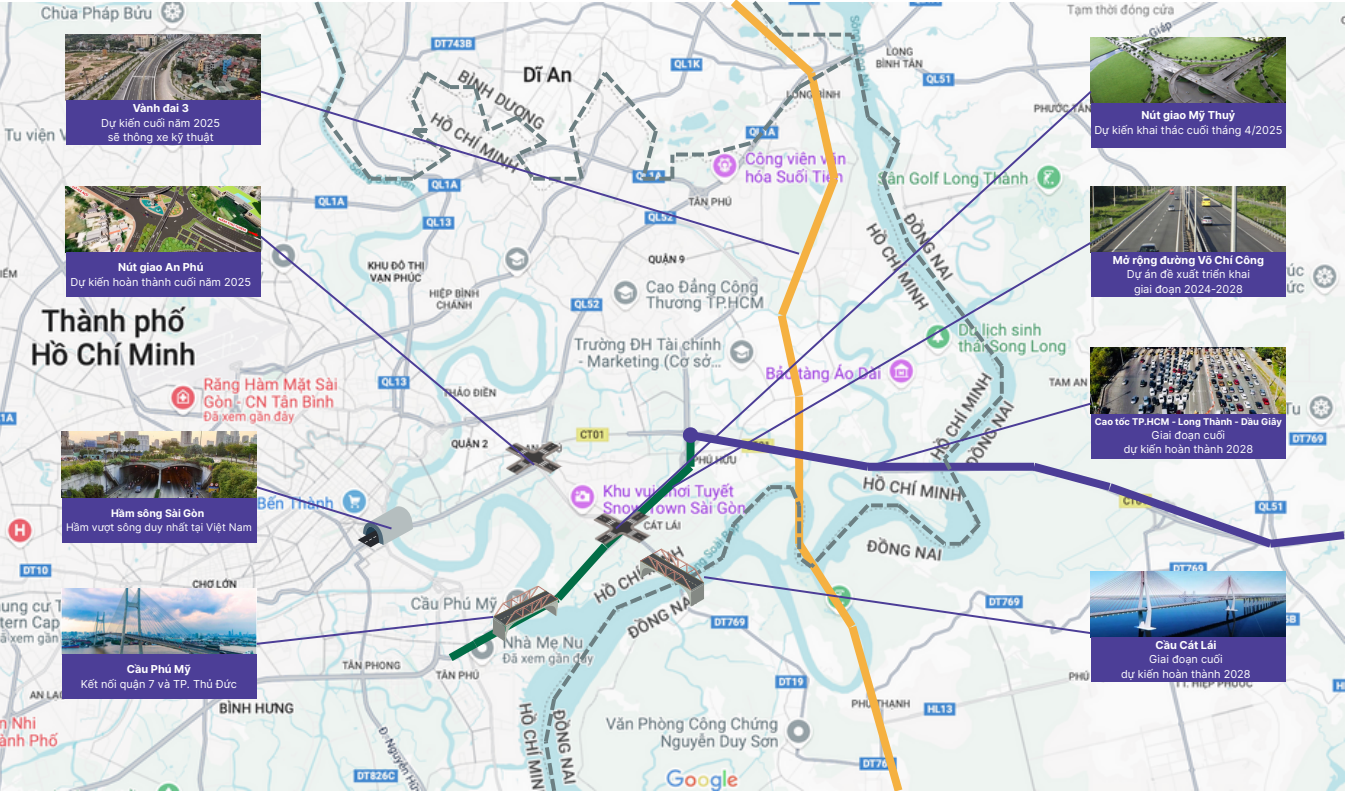
Thiết kế từng căn theo phong cách tân cổ điển pha hiện đại, chiều cao từ 2-4 tầng, chú trọng ánh sáng tự nhiên và không gian mở. Sự đầu tư vào các yếu tố sinh thái như hồ nước, cây xanh và tiểu cảnh mang lại cảm giác như một “ốc đảo xanh” giữa lòng đô thị.

Tổng thể, quy mô dự án ở mức vừa phải, đủ để tạo nên một cộng đồng khép kín, yên tĩnh và phù hợp với nhu cầu nghỉ dưỡng trong lòng thành phố. Thiết kế đồng bộ, tinh tế cũng là điểm cộng rõ nét. Tuy nhiên, do hướng đến phân khúc cao cấp với diện tích lớn, số lượng sản phẩm chỉ dừng lại ở 159 căn, điều này phần nào hạn chế sự lựa chọn và tính thanh khoản trong giao dịch thứ cấp sau này.

CHÍNH SÁCH (8/10)

Chính sách thanh toán của Gladia hiện chưa được công bố chi tiết, nhưng được cho là tương tự các dự án trước của Khang Điền, với nhiều lựa chọn linh hoạt. Thông thường, khách chỉ cần thanh toán 20–30% ban đầu để giữ chỗ, sau đó thanh toán theo tiến độ xây dựng mỗi 3–6 tháng (khoảng 5–10% mỗi đợt). Ngoài ra, chủ đầu tư cũng áp dụng chính sách chiết khấu cho khách thanh toán nhanh hoặc chốt sớm.

QUY HOẠCH HẠ TẦNG (8/10)



Dự Án	Năm Khởi Công	Năm Bàn Giao
Ưu điểm	Vị trí trung tâm KĐT Cát Lái – Bình Trưng Đông	Khu vực đang phát triển mạnh với nhiều dự án liền kề, tạo nên cộng đồng dân cư hiện đại, quy hoạch đồng bộ.
	Giao thông kết nối thuận tiện	Đường Võ Chí Công (mặt tiền dự án) đã hoàn thiện, là tuyến trục kết nối nhanh về Thủ Thiêm và Quận 1.
		Cầu Bà Già đang hoàn thiện, giúp rút ngắn thời gian di chuyển sang lối Thủ Thiêm.
		Gần các tuyến huyết mạch như Mai Chí Thọ, Đồng Văn Cống, Vành đai 2, dễ dàng tiếp cận khu Đông Tây và sân bay Long Thành.
		Nút giao Mỹ Thủy – điểm kết nối trọng yếu khu Đông – đang được mở rộng giai đoạn 2, giúp giảm ùn tắc tại khu vực cảng Cát Lái và cải thiện đáng kể khả năng kết nối từ dự án về Quận 1, Quận 7. Khi hoàn thiện, hạ tầng này sẽ góp phần nâng cao giá trị khu vực Bình Trưng Đông – Thạnh Mỹ Lợi, trong đó có Gladia.
	Liên kết vùng tốt	Di chuyển nhanh đến Quận 7, Khu công nghệ cao và các dự án ven sông Thủ Thiêm.
	Tiện ích khu vực sẵn có	Gần bệnh viện, hệ thống trường quốc tế và chợ địa phương.
Nhược điểm	Hạ tầng tương lai	Sẽ được bổ sung thêm các tiện ích như công viên bến du thuyền, cầu Rạch Chiếc mới, mở rộng các tuyến nội khu và phát triển cảnh quan công cộng.
	Hạn chế về tiện ích cao cấp trong khu vực lân cận	Các tiện ích vùng như trung tâm thương mại lớn, bệnh viện quốc tế, dịch vụ giải trí cao cấp vẫn còn hạn chế trong bán kính gần (so với Quận 1 hoặc Thảo Điền), có thể ảnh hưởng đến trải nghiệm sống trong ngắn hạn.
	Ùn tắc giao thông hiện hữu tại các tuyến đường xung quanh dự án	Lưu lượng giao thông tại các trục chính như Võ Chí Công, Đồng Văn Cống vào giờ cao điểm vẫn có thể xảy ra ùn tắc, nhất là khi các khu dân cư liền kề (Verosa, The Classia...) được đưa vào vận hành đồng loạt.

A stylized illustration of a modern building with a palm tree. The building is depicted in white and grey, featuring a prominent staircase and large windows. A tall palm tree stands to the left of the building. The background is a solid dark blue.

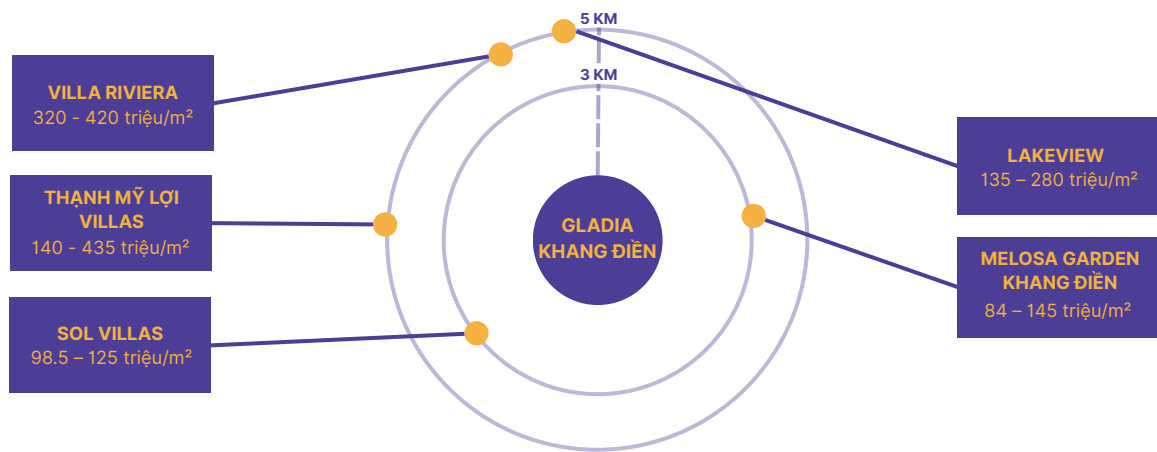
A stylized illustration of a modern building with a prominent triangular roof and large glass windows, flanked by two palm trees. The building is rendered in a light beige color against a dark blue background. The palm trees are also in a light beige color. The overall style is minimalist and graphic.



A stylized illustration of a modern building with a palm tree. The building is composed of several rectangular blocks in shades of blue and grey, featuring large windows and a flat roof. A single palm tree stands to the right of the building. The background is a solid light blue.

A map of Ho Chi Minh City, Vietnam, highlighting several real estate projects. The map includes major roads like Ho Chi Minh Highway and various districts. Projects are marked with colored dots and labels indicating their names and price ranges per square meter (Tr/m²).

Project Name	Price Range (Tr/m²)
THE STELLAR B	136.4 - 238.9
VUN PHUOC CITY	173.7 - 302.8
THE OPERA RESIDENCE	180 - 375
METROPOLIS TOWER THUM	172 - 496
VINHOMES CENTER PARK	100 - 150
LOCKER VILLA	123.1 - 153.6
THE GLOBE CITY	340.8 - 576.8
GLADIA KHANG ĐIỀN	-
THE GLASSIA	173.1 - 243.8
MOJITA GARDEN	84 - 145
WINDHETTER GLADY - VINHOMES GRAND PARK	138 - 250
YONGSA PARK	139 - 187



STT	Tên dự án	Vị trí	Số lượng	Diện tích	Đơn giá bán
1	Melosa Garden Khang Điền	Vành Đai Trong, P. Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM	442	17,3 ha	84 – 145 triệu/m ²
2	Sol Villas	1145 Nguyễn Thị Định, Cát Lái, Thủ Đức, TP.HCM	101	4,5 ha	98.5 – 125 triệu/m ²
3	Thanh Mỹ Lợi Villas	Thanh Mỹ Lợi, TP. Thủ Đức, TP.HCM	112	178.84 ha	140 - 435 triệu/m ²
4	Lakeview	Khu đô thị Lakeview, 6 đường số 11, TP. Thủ Đức, TP.HCM	960	30,1 ha	135 – 280 triệu/m ²
5	Villa Riviera	Giang Văn Minh, Phường An Phú, TP. Thủ Đức, TP.HCM	101	60 ha	320 - 420 triệu/m ²

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
1	Vị trí	6	6	8	8.5	7.5	7.5	8
2	Chủ đầu tư	9	8	6.5	9	8.5	8	9
3	Quy mô, thiết kế	8	8	7	7.5	8.5	8.5	7.5
4	Pháp lý	9	7	8	8	8	9.5	9.5
5	Tiến độ	7	7	7	7	7	8.5	9
6	Giá bán	7	7	8	7	7	7	7
7	Chính sách bán hàng	8	8	9	8	8	7	8
8	Tiện ích	7	8	7	7	8	8.5	7.5
9	Quy hoạch hạ tầng	8	7	7	7.5	7	8	8
	Tổng điểm	7.6	7.3	7.5	7.7	7.7	8.1	8.2

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