

DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

**LA PURA
THUẬN AN - TP.HCM (MỚI)**

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

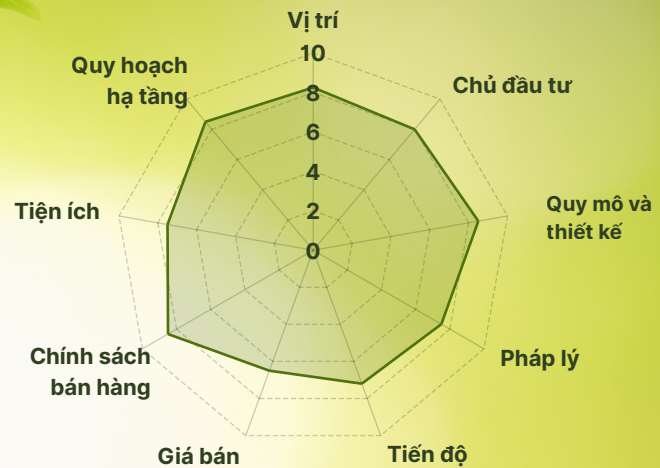


↓ **DOWNLOAD**



LA PURA

ĐÁNH GIÁ CÁC TIÊU CHÍ TẠI DỰ ÁN LA PURA - THUẬN AN



Tổng kết điểm: 7.8/10

La Pura tọa lạc tại mặt tiền Quốc lộ 13 – trục kết nối quan trọng giữa Bình Dương và TP. Thủ Đức, sở hữu bán kính tiếp cận nhanh đến các khu công nghiệp và trung tâm thương mại lớn. Dự án hưởng lợi từ các quy hoạch như mở rộng QL13, Vành đai 3 và đề xuất Metro số 2 kéo dài, giúp gia tăng tiềm năng giá trị trong trung hạn. Ngoài ra, khu vực xung quanh La Pura tập trung nhiều cụm khu công nghiệp lớn như VSIP, Sóng Thần, Việt Hương... dẫn đến nhu cầu rất lớn về nhà ở cho chuyên gia, kỹ sư, quản lý, từ đó tạo dư địa cho nguồn cung chất lượng cao như La Pura nếu được triển khai đúng cam kết.

Về sản phẩm, La Pura định vị theo hướng “dưỡng lành tại gia” – một mô hình tương đối mới với các tiện ích chăm sóc sức khỏe, hồ bơi trên không, tầng xanh liên tầng... tạo khác biệt trên thị trường căn hộ. Tuy nhiên, áp lực hạ tầng đô thị khu vực, kẹt xe, và khả năng duy trì trải nghiệm “dưỡng lành” với hơn 5.000 căn hộ là những yếu tố cần cân nhắc.

Mức giá công bố 46–52 triệu/m² (full nội thất) đang tiệm cận vùng trần tại Bình Dương, vượt khá xa mặt bằng các dự án xung quanh. Mức giá này phù hợp với nhóm khách hàng có thu nhập trung – cao, đang làm việc tại TP.HCM hoặc đầu tư trung hạn, nhưng sẽ kén với khách mua ở thực tại địa phương. Trong bối cảnh thị trường còn phân hóa, mức giá cao cũng sẽ tạo áp lực về thanh khoản thứ cấp sau bàn giao.

Ghi chú khuyến nghị:

- Giá bán tiệm cận mức trần khu vực
- Dự án quy mô lớn (~5.000 căn) phù hợp nắm giữ trong 3 năm, bởi sau thời gian ưu đãi ban đầu, thị trường thường nguội dần và dư địa tăng giá thu hẹp.
- Tập khách hàng phù hợp: Dự án hướng đến nhóm chuyên gia, quản lý trẻ, người làm việc tại TP.HCM hoặc các khu công nghiệp lân cận

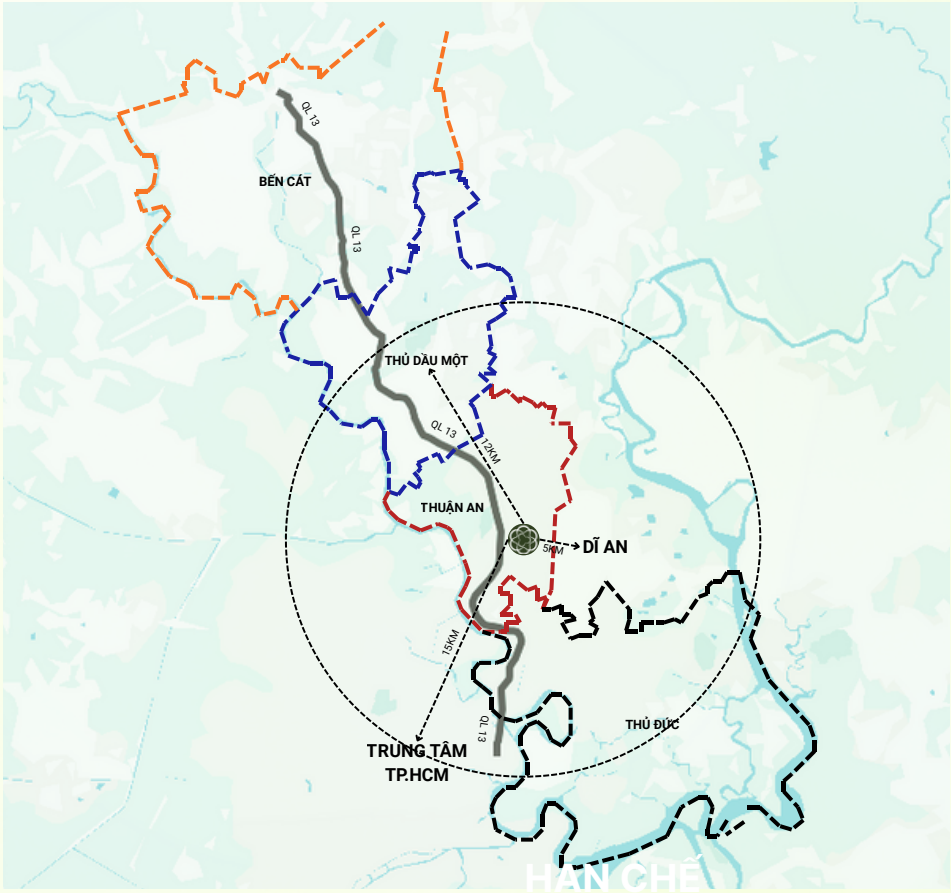
La Pura là phiên bản tái cấu trúc từ dự án Astral City trước đây – vốn từng đình trệ và gây lo ngại về pháp lý, tiến độ. Việc Phát Đạt trở lại với vai trò chủ đầu tư, phối hợp cùng tổng thầu Central và được bảo lãnh bởi VPBank là tín hiệu tích cực, nhưng chưa đủ để triệt tiêu toàn bộ rủi ro về triển khai cuốn chiếu trong bối cảnh cung thị trường đang lớn và lực cầu còn yếu.

Chính sách bán hàng khá linh hoạt với thanh toán 10% đến khi nhận nhà, hỗ trợ lãi suất và tặng nội thất. Đây là điểm cộng cho nhà đầu tư có chiến lược dòng tiền dài hạn, nhưng cũng đồng nghĩa với rủi ro tài chính nếu không có kế hoạch khai thác rõ ràng sau khi kết thúc ưu đãi.

VỊ TRÍ (8.25/10)

La Pura tọa lạc trên mặt tiền Quốc lộ 13, thuộc phường Lái Thiêu, TP. Thuận An – vị trí cửa ngõ kết nối TP.HCM, Bình Dương và Bình Phước. Tuyến đường này đang được nâng cấp mở rộng (dự kiến hoàn thành 2027–2028), giúp cải thiện kết nối vào trung tâm Sài Gòn và giảm áp lực giao thông.

Dự án sở hữu 300 m mặt tiền xanh, gần Aeon Mall, Bệnh viện Quốc tế Bình Dương, VSIP 1 và nhiều tiện ích khác. Ngoài ra, quy hoạch mở rộng vùng đô thị TP.HCM và tuyến Metro số 2 kéo dài về Bình Dương hứa hẹn gia tăng giá trị khu vực.



ƯU ĐIỂM

La Pura tọa lạc trên Quốc lộ 13 – trục huyết mạch kết nối TP.HCM, Bình Dương và Bình Phước, vừa thuận tiện di chuyển vào trung tâm Sài Gòn, vừa dễ tiếp cận các khu công nghiệp lớn như VSIP hay Việt Hương. Vị trí dự án nằm ngay trung tâm Thuận An, gần Aeon Mall, bệnh viện quốc tế và khu dân cư hiện hữu, đảm bảo tiện ích sống đầy đủ, sẵn có. Ngoài ra, khu vực đang được đầu tư hạ tầng mạnh với kế hoạch mở rộng QL13, tuyến metro số 2 kéo dài đến Bình Dương, giúp tăng tiềm năng gia tăng giá trị và khả năng khai thác cho thuê.

HẠN CHẾ

Mặt tiền QL13 đem lại nhịp kết nối nhanh nhưng giờ cao điểm vẫn ồn ã; đây là lựa chọn hợp lý cho người làm việc ở Thuận An – VSIP – Thủ Dầu Một hoặc Bắc Sài Gòn hơn là di chuyển vào TP.HCM mỗi ngày. Triển vọng cải thiện đến từ mở rộng QL13, các nút giao mới và mảng xanh nội khu; giải pháp thực tế là chọn căn hướng nội khu để giữ sự an yên ngay giữa trục đại lộ sôi động.

CHỦ ĐẦU TƯ (7/10)

La Pura được tái khởi động dưới sự dẫn dắt của Phát Đạt – đơn vị từng là chủ đầu tư gốc của dự án Astral City, nay quay trở lại với vai trò nhà phát triển chính, cho thấy nỗ lực khôi phục dự án sau thời gian dài đình trệ. Bên cạnh đó, dự án quy tụ nhiều đối tác lớn trong ngành như Central, VPBank và CBRE, đồng thời được tái cấu trúc bán hàng chuyên nghiệp qua công ty thành viên Realty Holdings, giúp nâng cao mức độ kiểm soát và minh bạch.

Ưu điểm: La Pura đánh dấu sự trở lại của Phát Đạt – một thương hiệu BĐS lâu năm với năng lực triển khai dự án đã được chứng minh, cùng quyết tâm tái khởi động dự án sau thời gian dài gián đoạn. Việc đồng hành cùng các đối tác tên tuổi như Central, VPBank và CBRE giúp củng cố niềm tin về tiến độ, chất lượng và khả năng vận hành.

Hạn chế: Dự án từng gián đoạn nên cảm nhận rủi ro là có, nhưng sự trở lại của PDR cùng tổng thầu mạnh và bảo lãnh ngân hàng là nền tảng để “gỡ” niềm tin. Phù hợp với nhà đầu tư hiểu chu kỳ, coi trọng năng lực triển khai hiện tại; minh bạch tiến độ, cập nhật hình ảnh công trường đều tay sẽ là “điểm cộng” cải thiện cảm nhận thị trường theo thời gian.



Dự Án	Năm Khởi Công	Năm Bàn Giao	Tiến Độ
The EverRich 1 (Q11, TP.HCM)	2006	2010	Đúng tiến độ
Cadia Quy Nhơn (Bình Định)	2022	Dự kiến 2025	Đang triển khai
Bình Dương Tower	2023	Dự kiến 2026	Đúng tiến độ (theo CĐT)
The EverRich 2 (Q7, TP.HCM)	2010	Chưa hoàn thiện	Chậm, dừng triển khai

Các dự án được thực hiện bởi Tập đoàn Phát Đạt

TIẾN ĐỘ (7.2/10)

Tháp Zenia 1 & 2

- **Hoàn tất** cốt pha sàn tầng **9**
- Lắp dựng thép vách tầng **9 – 10** ở **Zenia 1**

- **Hoàn thiện** cốt pha sàn tầng 10
- Lắp thép vách tầng **10 – 11**
- Đồng thời, lắp đặt thêm một hệ thống Hois để hỗ trợ thi công an toàn và hiệu quả hơn với **Zenia 2**

Tháp Risa

- **Hoàn thiện** sàn bê tông tầng 17 – đánh dấu mốc vượt độ cao trung bình của khu vực



TIỆN ÍCH (7.5/10)

Loại tiện ích	Tiện ích cụ thể
Tiện ích nội khu	- Hơn 150–156 tiện ích phân bố đa tầng (trệt – podium – mái). - 12 hồ bơi trên cao (sky pool), gồm hồ người lớn và trẻ em. - 8 vườn treo cảnh quan, cầu nối sky garden giữa các block. - Sân đón cao 8m, chuẩn resort 5 sao. - Khu thể thao đa năng: tennis, pickleball, bóng rổ, phòng gym, yoga, pilates, sân thể dục ngoài trời. - Vườn thiền, phòng đọc sách, thư viện, spa, hồ thủy liệu pháp. - Khu BBQ ngoài trời, sky bar, sky deck, lounge, nhà hàng, cafe. - Trường mầm non nội khu, khu vui chơi trẻ em hiện đại.
Tiện ích ngoại khu	- Gần Aeon Mall Bình Dương, Lotte Mart, Vincom. - Gần các bệnh viện quốc tế: Hạnh Phúc, Becamex, Miền Đông. - Gần các trường học: THPT Nguyễn Văn Tiết, Nguyễn Trãi, CD Việt-Hàn, ĐH Kinh tế – Kỹ thuật Bình Dương. - Kết nối nhanh đến khu công nghiệp VSIP 1, thuận tiện cho chuyên gia thuê ở. - Gần các điểm giải trí – thể thao: sân golf Sông Bé, KDL Đại Nam, Lái Thiêu,...

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG (8.5/10)

HỖ TRỢ VAY

90%

ÂN HẠN NỢ GỐC

36 THÁNG

HỖ TRỢ KHÔNG LÃI

24 THÁNG

THANH TOÁN
GIẢN CÁCH

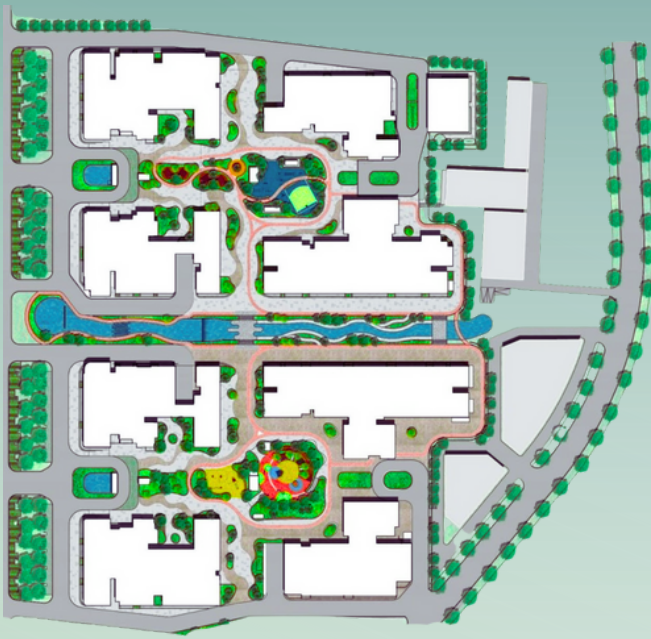
48 THÁNG

Chính sách thanh toán: Khách hàng chỉ cần trả trước 10% (250–300 triệu đồng) để ký hợp đồng mua bán. Ngân hàng sẽ hỗ trợ giải ngân phần còn lại với ưu đãi 0% lãi suất trong 24 tháng và ân hạn nợ gốc đến 36 tháng.

Ưu điểm: Chính sách này giúp khách hàng dễ dàng tiếp cận sản phẩm với vốn ban đầu thấp, tối ưu hóa đòn bẩy tài chính và có thêm thời gian để chuẩn bị dòng tiền. Ngoài ra, khách hàng còn được nhận gói nội thất cao cấp trị giá khoảng 160 triệu đồng và các quà tặng khác.

Hạn chế: 10% đến khi nhận nhà nhẹ ở đầu kỳ nhưng nghĩa vụ dồn về cuối, cần kỷ luật dòng tiền. Hợp với nhà đầu tư có dự phòng lãi và kế hoạch ra hàng rõ ràng, người mua ở thực thu nhập vững; chọn gói vay phù hợp, cố định lãi 1–2 năm đầu và trả gốc sớm từng phần để dòng tiền dễ thở hơn.

QUY MÔ VÀ THIẾT KẾ (8.1/10)



44.677M²

8 PHẦN KHU

TỔNG SẢN PHẨM

4.982

CĂN THẤP TẦNG

182

Dự án căn hộ cao cấp La Pura có quy mô lớn với 8 tòa tháp cao 40 tầng và gần 5.000 căn hộ đa dạng, bao gồm căn 1, 2, 3 phòng ngủ và các loại hình cao cấp khác như căn trần cao, dual-key và sky villa. Cụ thể, dự án có khoảng 2.749 căn 1PN (diện tích ~54-59 m²), 467 căn 2PN (68-73 m²), 206 căn 3PN (90-91 m²), ngoài ra là số lượng giới hạn căn hộ trần cao, dual-key và sky villa dành cho khách hàng cao cấp.

Dự án được thiết kế theo concept "Urban Healing in Nature" (chữa lành giữa thiên nhiên) với hơn 100 tiện ích nội khu, hệ sinh thái xanh đa tầng và nhiều khu vực thư giãn như hồ bơi trên cao, vườn treo, cầu hoa. La Pura được ví như một "thành phố thu nhỏ" khép kín, đáp ứng đầy đủ nhu cầu sống, làm việc và giải trí cho cư dân.

Tuy nhiên, với tổ hợp lớn và tiện ích đầy đặn đem trải nghiệm resort-tại-gia, đổi lại mật độ cư dân cao có thể gây áp lực thang máy – bãi xe giờ cao điểm. Hợp với gia đình trẻ thích cộng đồng sôi động, nhà đầu tư khai thác chuyên gia KCN; vận hành cuốn chiếu, tối ưu bãi xe và ưu tiên tầng cao sẽ làm trải nghiệm mượt hơn khi đi vào ở thực.

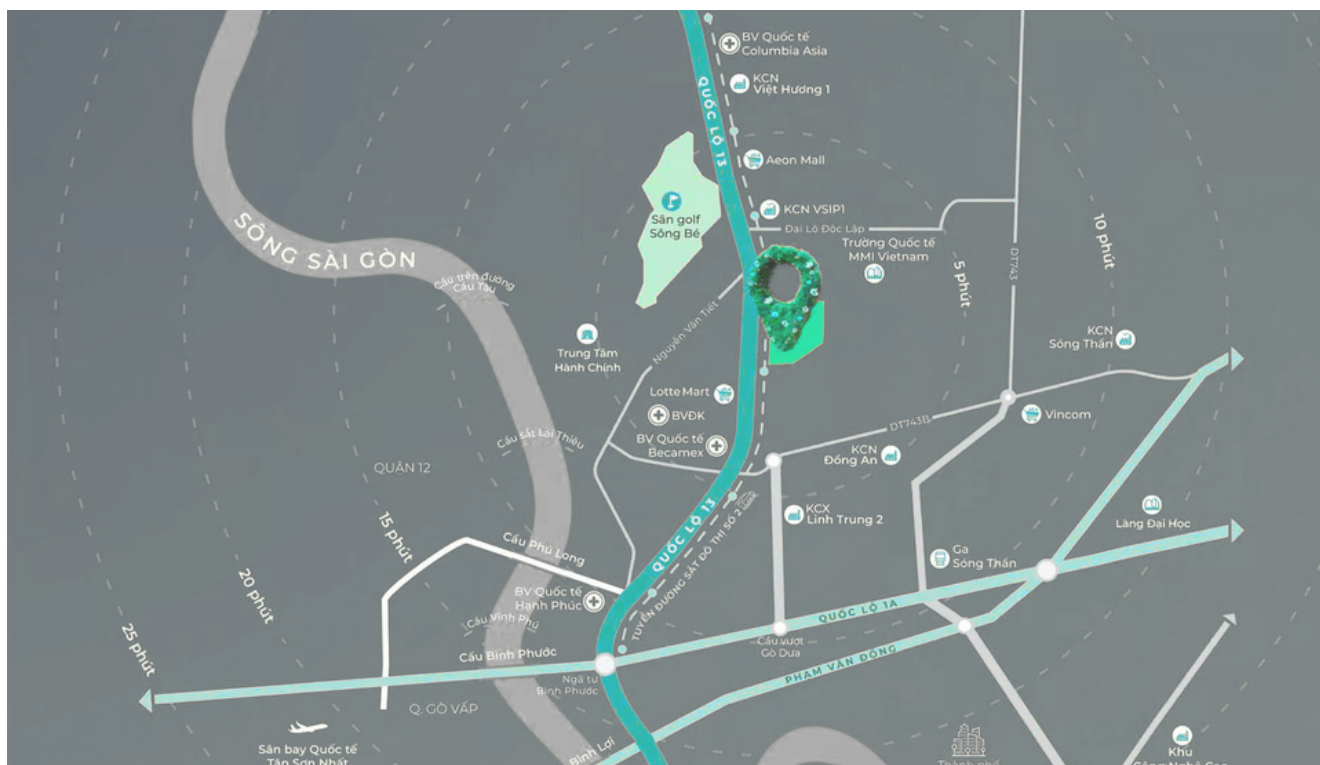
PHÁP LÝ (7.5/10)

Dự án La Pura Thuận An do Phát Đạt Group làm chủ đầu tư đã hoàn tất các thủ tục pháp lý quan trọng, đảm bảo tính minh bạch và an toàn cho khách hàng. Các văn bản pháp lý bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Xác nhận quyền sở hữu hợp pháp của Phát Đạt đối với khu đất dự án.
- Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500: Quy định rõ ràng về mật độ xây dựng, chiều cao và tiện ích dự án.
- Giấy phép xây dựng số 3817/GPXD: Cho phép thi công giai đoạn đầu (móng, cọc, tường vây).
- Văn bản chấp thuận huy động vốn: Cho phép chủ đầu tư được bán các sản phẩm hình thành trong tương lai.
- Thông báo hoàn thành nghĩa vụ tài chính: Xác nhận Phát Đạt đã nộp 511 tỷ đồng vào ngân sách nhà nước, đảm bảo điều kiện triển khai dự án.

QUY HOẠCH HẠ TẦNG (8/10)

- La Pura nằm trên **mặt tiền Quốc lộ 13** – trục chính đang được nâng cấp mở rộng theo định hướng đại lộ thương mại.
- Khu vực **kết nối thuận tiện với các tuyến huyết mạch**: Mỹ Phước – Tân Vạn, Vành đai 3, Vành đai 4, cao tốc TP.HCM – Chơn Thành.
- Định hướng **kéo dài tuyến Metro số 1** và **nghiên cứu tuyến Metro số 2** chạy dọc QL13 đi qua khu vực dự án.
- Khu vực quanh dự án được đầu tư nâng cấp hạ tầng: cầu vượt Hòa Lân, đường Nguyễn Thị Minh Khai, cảnh quan ven sông.



Ưu điểm:

- La Pura nằm trong khu vực có quy hoạch rõ ràng, kết nối hạ tầng mạnh với các trục lớn như Quốc lộ 13, Mỹ Phước – Tân Vạn, Vành đai 3 và 4, tạo thuận lợi cho giao thương và gia tăng giá trị bất động sản.
- Khu vực đang được đầu tư nâng cấp đồng bộ cả về giao thông lẫn cảnh quan, lại nằm trong chiến lược phát triển thành phố thông minh Bình Dương. Việc đề xuất kéo dài Metro số 1 và tuyến Metro số 2 chạy qua càng gia tăng kỳ vọng phát triển. Bên cạnh đó, đề án nhập Thuận An vào TP.HCM cũng là một yếu tố tiềm năng dài hạn cho mặt bằng giá.

Hạn chế:

- Lợi ích lớn nhưng là câu chuyện theo chu kỳ, một số hạng mục công có thể lệch nhịp thời gian. Phù hợp nhà đầu tư kiên nhẫn và người làm việc ở trục Đông Bắc Sài Gòn – Bình Dương.
- Khi QL13 mở rộng, nút giao hoàn thiện (và các phương án BRT/metro tiến triển), khả năng kết nối nâng tầm rõ rệt—giai đoạn thi công nên ưu tiên căn hướng nội khu để trải nghiệm ở thực vẫn êm.

CĂN HỘ CHUNG CƯ **46 - 60** TRIỆU/M²

Giá bán La Pura hiện dao động từ khoảng **46-60 triệu đồng/m²**, là mức khá cạnh tranh trong bối cảnh dự án định vị phân khúc cao cấp, giáp ranh TP.HCM, đã bao gồm nội thất hoàn thiện và nhiều chính sách ưu đãi. Tuy nhiên, đây vẫn là mức giá cao so với mặt bằng chung Bình Dương, đòi hỏi khách hàng có năng lực tài chính tốt và niềm tin vào tiềm năng khu vực.

Ưu điểm:

- Giá bán của La Pura – từ khoảng **46 đến 60 triệu đồng/m²** được đánh giá là hợp lý khi xét đến chất lượng cao cấp, nội thất hoàn thiện và tiện ích đầy đủ.
- Cạnh tranh so với các dự án cùng phân khúc tại TP. Thủ Đức (thường có giá **70 - 100 triệu đồng/m²**), phù hợp với những người làm việc tại TP.HCM nhưng muốn tìm không gian sống chất lượng hơn.
- Chính sách thanh toán linh hoạt, chiết khấu cao và hỗ trợ lãi suất giúp giảm áp lực tài chính ban đầu.

Hạn chế:

- Mặt bằng giá thuộc nhóm cao của Bình Dương, bù lại chất lượng bàn giao và hệ tiện ích tương xứng, nhất là nếu so với các lựa chọn ven TP.HCM.
- Phù hợp khách ưu tiên chuẩn sống – nội thất – tiện ích, nhà đầu tư hướng tới tệp thuê chuyên gia; khi hạ tầng và vận hành trơn tru, khoảng cách giá với Thủ Đức có dư địa thu hẹp, hiệu quả mua sớm tốt hơn khi cộng thêm ưu đãi rông.



STT	Tên dự án	Vị trí	Số lượng	Diện tích	Đơn giá bán
1	Opal Skyline	Cách La Pura ~2 km (Nguyễn Văn Tiết, P. Lái Thiêu.)	~1.506 căn	38–85 m ²	29–34 triệu đ/m ²
2	Eco Xuân	Cách The Gió ~2 km (QL13, phường Lái Thiêu)	~740 căn	47–88 m ²	26–28 triệu đ/m ²
3	The Habitat	Cách La Pura ~2.5 km (Khu đô thị VSIP I, Thuận An)	~793 căn	50-137 m ²	30-47 triệu đ/m ²
4	The Emerald Golf View	Cách La Pura ~2.5 km (68 Đại Lộ Bình Dương)	~1.091 căn	50-115 m ²	35–48 triệu đ/m ²
5	The Felix C-Holding	Cách La Pura ~3 km (Đường Nguyễn Du, Bình Hoà)	~873 căn	30-82 m ²	35–42 triệu đ/m ²

TỔNG ĐIỂM CÁC DỰ ÁN

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

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

Thông tin & hình ảnh chỉ mang tính chất tương đối và có thể được điều chỉnh theo quyết định của chủ đầu tư.

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, 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