

DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

LUMIÈRE MIDTOWN

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

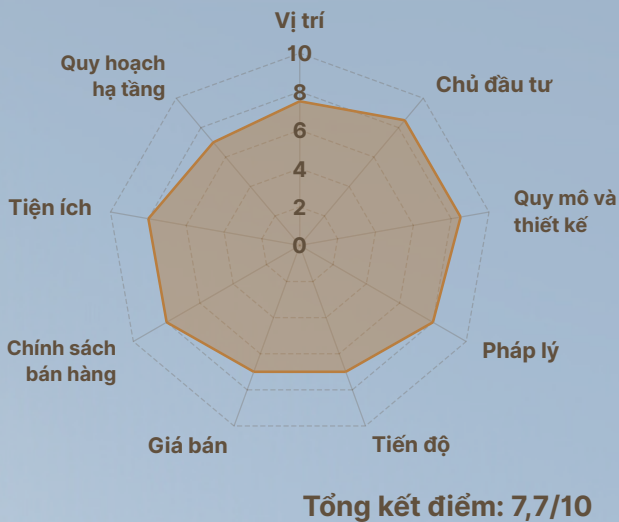
 www.fidt.vn



 **DOWNLOAD**

LUMIÈRE MIDTOWN

ĐÁNH GIÁ CÁC TIÊU CHÍ TẠI DỰ ÁN LUMIÈRE MIDTOWN



Lumiere Midtown nổi bật với vị trí trung tâm khu Đông TP.HCM, nằm trên mặt tiền đường Liên Phường, gần Thủ Thiêm và Thảo Điền, nơi có giá trị bất động sản ổn định và tăng trưởng lâu dài. Khu vực này cũng hưởng lợi từ các trục hạ tầng mở rộng như nút giao An Phú, đường Đỗ Xuân Hợp, nút giao Mỹ Thủy và cao tốc Long Thành – Dầu Giây, kết nối trực tiếp với sân bay Long Thành. Tuy nhiên, khu vực còn tình trạng thi công dang dở và kẹt xe vào giờ cao điểm.

Masterise Homes, chủ đầu tư uy tín với các dự án cao cấp và hợp tác cùng các thương hiệu quốc tế như Foster + Partners, đảm bảo chất lượng thi công và tiến độ. Phong cách phát triển quốc tế hóa giúp tăng giá trị thương hiệu và tiềm năng thanh khoản dài hạn cho dự án.

Giá bán từ 160–175 triệu/m² đưa Lumiere Midtown lên phân khúc hạng sang. Bên cạnh đó, một điểm cần lưu ý là tỷ suất cho thuê tại khu vực này hiện dao động chỉ 3–4%/năm*. Tuy nhiên, nếu xét về tiềm năng tăng giá trung hạn (sau khi hạ tầng hoàn chỉnh, kênh nhạc nước và đại trung tâm thương mại đi vào hoạt động), dự án có khả năng hưởng lợi từ việc gia tăng giá trị tổng thể của toàn khu The Global City. Chính sách thanh toán linh hoạt là điểm cộng giúp nhà đầu tư chủ động hơn trong việc xoay vòng vốn.

Tổng thể, Lumiere Midtown là một sản phẩm đầu tư đáng cân nhắc với tầm nhìn trung – dài hạn. Điểm mạnh nằm ở quy hoạch bài bản, tiện ích cao cấp và vị trí thuộc lõi phát triển của TP.HCM giai đoạn 2025–2030. Tuy nhiên, với định vị thuộc phân khúc siêu sang, dự án này chủ yếu phù hợp với nhóm nhà đầu tư có năng lực tài chính mạnh. Đây không phải là lựa chọn tối ưu cho các nhà đầu tư sử dụng đòn bẩy cao hoặc kỳ vọng lợi nhuận ngắn hạn, đặc biệt trong bối cảnh thị trường hiện nay đang ưu tiên dòng tiền an toàn và thanh khoản linh hoạt.

*Theo FIDT, các dự án căn hộ nổi bật tại khu Đông Sài Gòn như Jamila Khang Điền, Safira Khang Điền, Vinhomes Grand Park có giá bán từ 45–65 triệu đồng/m², với tỷ suất cho thuê lần lượt là 3,3–3,5%/năm, 3,5–4%/năm, và 2,8–3,5%/năm. Tuy nhiên, với mức giá cao tại Lumiere Midtown, định vị phân khúc cao cấp, FIDT dự báo tỷ suất cho thuê tại đây sẽ chỉ dao động khoảng 2,5–3%/năm.



VỊ TRÍ (7,5/10)

LUMIÈRE Midtown nằm trên mặt tiền đường Liên Phường, ngay trung tâm khu đô thị The Global City thuộc TP. Thủ Đức – được xem là “trung tâm mới” của TP.HCM. Vị trí này kết nối trực tiếp đến các khu dân cư cao cấp lân cận như Thảo Điền, An Phú, Thủ Thiêm chỉ trong khoảng 5-15 phút.

Mặc dù thuộc “tâm điểm” của trung tâm mới Thủ Đức, dự án vẫn cách khá xa khu trung tâm Quận 1 (khoảng 8-10km), do đó việc di chuyển vào trung tâm cũ có thể mất thời gian vào giờ cao điểm.



PHÁP LÝ (8/10)

Dự án có tên pháp lý là “Căn hộ CT7 – Khu đô thị The Global City”, đã được phê duyệt trong quy hoạch tổng thể. Chủ đầu tư Masterise Homes cam kết minh bạch pháp lý và đã có tiền lệ cấp sổ hồng đúng cam kết tại các dự án trước.

Người mua căn hộ sẽ được cấp sổ hồng sở hữu lâu dài (đối với người Việt) hoặc 50 năm (đối với người nước ngoài), theo đúng quy định. Tuy nhiên, tại thời điểm tháng 6/2025, một số pháp lý chi tiết như giấy phép xây dựng hoặc văn bản đủ điều kiện bán vẫn chưa được công bố công khai.

CHỦ ĐẦU TƯ (8.5/10)

Masterise Homes là nhà phát triển bất động sản cao cấp, hoạt động rộng khắp Việt Nam với nhiều dự án nổi bật như Masteri Thảo Điền, Masteri An Phú, Grand Marina Saigon và các dự án thuộc dòng sản phẩm Lumière.

Masterise Homes hợp tác với các đối tác thiết kế và xây dựng quốc tế uy tín (Foster+Partners, HBA, Airoso & Simétrico) để đảm bảo chất lượng. Uy tín của CĐT còn được củng cố bởi việc bàn giao dự án đúng tiến độ và hỗ trợ cấp sổ hồng cho cư dân (điển hình là Masteri Centre Point).



Dự Án	Năm Khởi Công	Năm Bàn Giao	Tiến Độ
Masteri Thảo Điền	2014	2017	Đúng tiến độ
Masteri An Phú	2017	2019	Đúng tiến độ
Masteri Millennium	2016	2018	Đúng tiến độ
Masteri Centre Point	2020	2023	Đúng tiến độ

Các dự án đã hoàn thành của Tập đoàn Masterise Homes

Tuy nhiên, việc Masterise Homes triển khai đồng thời nhiều dự án quy mô lớn như The Global City, Grand Marina và One Central cho thấy định hướng mở rộng thị phần mạnh mẽ và tiềm lực tài chính đáng kể. Dù đây là tín hiệu tích cực về chiến lược dài hạn của doanh nghiệp, nhà đầu tư vẫn cần theo dõi sát khả năng điều phối nguồn lực và kiểm soát tiến độ, nhằm đảm bảo chất lượng triển khai tại từng dự án.

TIẾN ĐỘ (7/10)



Dự án vừa ra mắt và đang trong giai đoạn khởi động. Nhờ hạ tầng đại đô thị The Global City đã được triển khai từ 2022, phần mặt bằng và san lấp cho Lumière Midtown đã cơ bản hoàn thiện, tạo thuận lợi để thi công. Chủ đầu tư dự kiến ký hợp đồng mua bán cuối 2025 và bàn giao vào năm 2027 – thời gian xây dựng khoảng 2 năm được đánh giá là khả thi.

Tiến độ dự án hiện ổn định, bàn giao 2027 tuy hợp lý nhưng sát, phụ thuộc nhiều vào quá trình thi công và tình hình thị trường nhưng có cơ sở để kỳ vọng hoàn thành đúng cam kết.

Thời gian xây dựng

2 năm

Bàn giao

2027

QUY MÔ VÀ THIẾT KẾ (8,5/10)



Masterise Homes tập trung vào thiết kế giao thoa giữa phong cách New York hiện đại và triết lý Biophilic, đưa thiên nhiên vào không gian sống. Điều này thể hiện rõ qua mặt đứng tòa nhà sử dụng kính lớn kết hợp lam và mảng xanh thẳng đứng, tạo nên những "khu vườn thẳng đứng" ấn tượng. Thiết kế này không chỉ mang lại vẻ đẹp kiến trúc mà còn tối ưu hóa ánh sáng tự nhiên và tầm nhìn panorama hướng kênh đào nhạc nước 2km và toàn cảnh The Global City.

Masterise Homes cũng chú trọng đa dạng hóa loại hình sản phẩm, từ căn hộ 1 phòng ngủ (khoảng 48m²) đến 4 phòng ngủ (khoảng 150m²), cùng các căn đặc biệt như duplex (124m²) và penthouse (khoảng 259m²).

Nhìn chung, Masterise Homes đang thể hiện sự tập trung vào việc tạo ra các sản phẩm bất động sản có giá trị thực và độc đáo. Đối với nhà đầu tư, Lumière Midtown có vẻ là một lựa chọn đáng cân nhắc nhờ các yếu tố về thiết kế, vị trí và sự đa dạng của sản phẩm.



CĂN HỘ 1 PHÒNG NGỦ

48.0 - 48.2 m² GSA
44.0 - 44.2 m² NSA



CĂN HỘ 2 PHÒNG NGỦ

71.6 m² GSA
66.7 m² NSA



CĂN HỘ 3 PHÒNG NGỦ

97.4 m² GSA
91.1 m² NSA



CĂN HỘ 4 PHÒNG NGỦ

140.3 m² GSA
131.6 m² NSA

CHÍNH SÁCH (8/10)

THANH TOÁN CHUẨN CHIẾT KHẤU 11%	THANH TOÁN LINH HOẠT CHIẾT KHẤU 9%
THANH TOÁN SỚM CHIẾT KHẤU 16%	VAY NGÂN HÀNG THANH TOÁN 20% Đến khi nhận nhà



Lumière Midtown áp dụng chính sách bán hàng đa dạng, tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều nhóm khách hàng tiếp cận:

- Thanh toán chuẩn: chiết khấu 11%
- Thanh toán linh hoạt: chiết khấu 9%
- Thanh toán sớm: chiết khấu cao nhất, lên tới 16%
- Hỗ trợ vay ngân hàng: chỉ cần thanh toán 20% cho đến khi nhận nhà

Ngoài ra, thời điểm bàn giao dự kiến vào năm 2027, cho phép khách hàng có thời gian chuẩn bị tài chính dài hơi. Các mức chiết khấu hấp dẫn giúp giảm giá thực tế đáng kể đối với những khách hàng có năng lực tài chính tốt hoặc ưu tiên thanh toán nhanh. Chính sách vay linh hoạt cũng hỗ trợ tốt cho nhóm khách hàng đầu tư dài hạn hoặc cần đòn bẩy tài chính.

TIỆN ÍCH (8/10)

Tiện ích nội khu cao cấp, đẳng cấp quốc tế:

- Sảnh đón sang trọng, hồ bơi vô cực, Sky Park (vườn treo trên mái), jacuzzi.
- Phòng gym, yoga, khu vui chơi trẻ em trong nhà, thư viện, game room.
- Business center và studio sáng tạo nội dung – phù hợp cư dân làm việc từ xa.
- Thiết kế không gian như resort với vườn cảnh, đường dạo bộ thư giãn.

Tiện ích ngoại khu trong The Global City:

- Trung tâm thương mại 123.000m² – dự kiến lớn bậc nhất Việt Nam.
- Kênh đào nhạc nước dài 2km, City Park với đua go-kart, khu thể thao giải trí.
- Quảng trường sự kiện, cầu Ánh Trăng, “vịnh Tình Yêu” độc đáo.
- Trường học quốc tế, bệnh viện quốc tế (quy hoạch tương lai).

Tổng thể: Chỉ có 1 số ít dự án tại TP.HCM tích hợp tiện ích nội – ngoại khu với quy mô lớn như vậy.

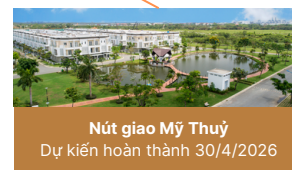
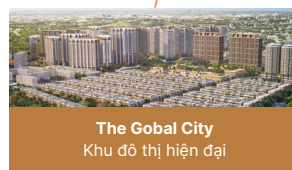
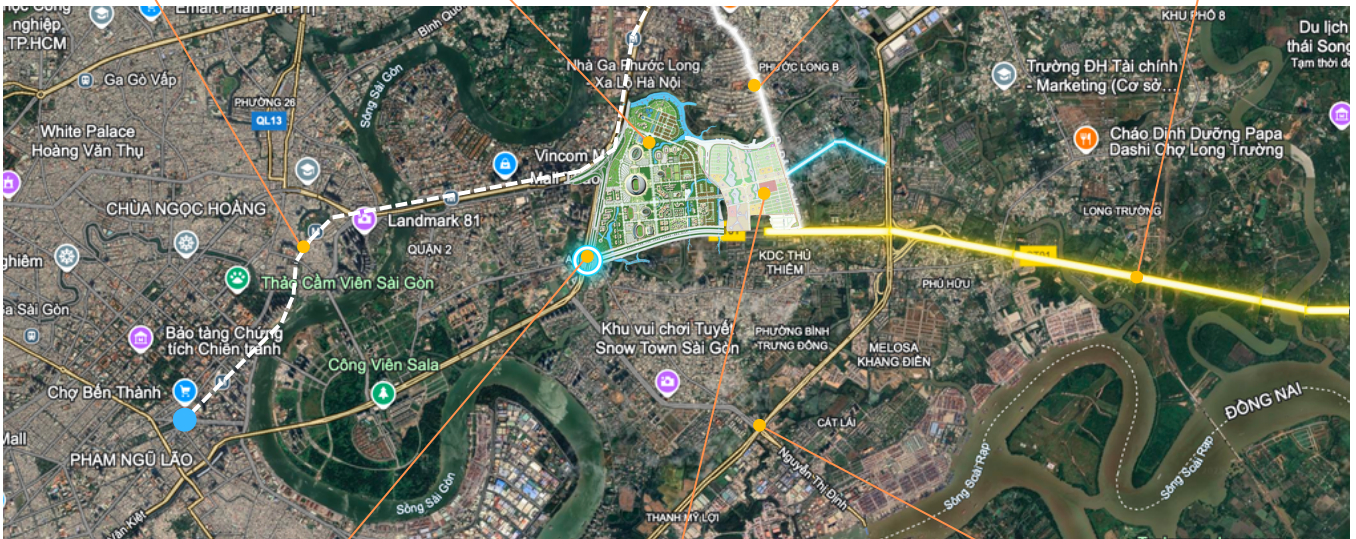
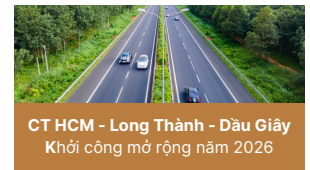
Vấn đề đông đúc & riêng tư:

- Nhiều sự kiện công cộng và lượng khách vắng lại lớn có thể ảnh hưởng đến an ninh, sự yên tĩnh.
- Khu vực gần TTTM và quảng trường sẽ luôn đông đúc, đặc biệt dịp lễ hội.

Dự kiến chi phí quản lý cao:

- Dự kiến từ 20.000–30.000đ/m²/tháng hoặc hơn để duy trì tiện ích cao cấp.

QUY HOẠCH HẠ TẦNG (7/10)



- **Nút giao An Phú:** đang mở rộng lớn, có hầm chui & cầu vượt, hoàn thành giai đoạn 1 vào cuối 2025 → giảm kẹt xe cửa ngõ phía Đông.
- **Đường Liên Phường:** kết nối Thủ Thiêm – Thảo Điền – The Global City, đang thi công đoạn nối sang Xa lộ Hà Nội → thay thế tuyến song hành cũ.
- **Đường Đỗ Xuân Hợp:** sắp mở rộng → cải thiện liên kết với khu vực Quận 9 (cũ).
- **Nút giao Mỹ Thủy:** đóng vai trò then chốt trong việc kết nối khu Đông TP.HCM với Cát Lái và cảng biển quốc tế. Dự án đã hoàn thành giai đoạn 1, giai đoạn 2 tiếp tục được quy hoạch mở rộng nhằm giảm tải cho tuyến đường Nguyễn Thị Định và nâng cao năng lực vận chuyển hàng hóa, qua đó gián tiếp hỗ trợ kết nối khu vực Quận 2 cũ và Thủ Thiêm.
- **Sân bay Long Thành (~25km):** đang thi công giai đoạn 1, dự kiến khai thác năm 2026 → nâng tầm cửa ngõ giao thương quốc tế.
- **Định hướng quy hoạch vùng TP.HCM mở rộng:** Thủ Đức sẽ giữ vai trò trung tâm vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

Các yếu tố trên về hạ tầng tác động tích cực đến giá trị bất động sản. Qua đánh giá: khi loạt hạ tầng này hoàn thiện, giá trị dự án sẽ tăng trưởng mạnh mẽ trong trung hạn.

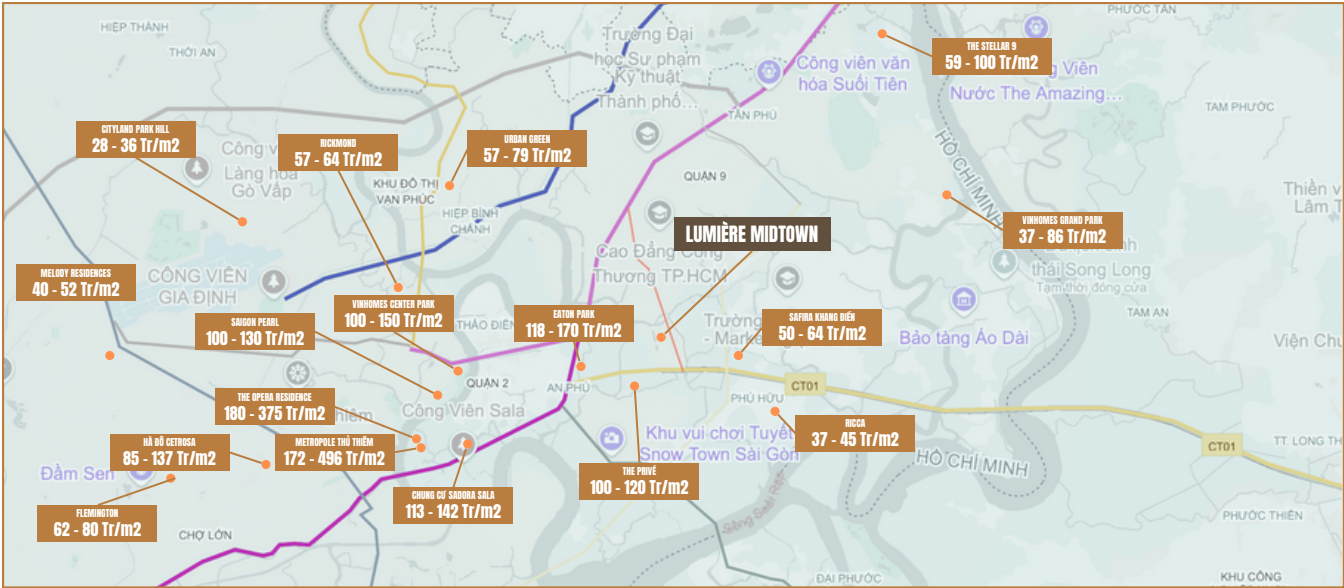
GIÁ BÁN (7/10)

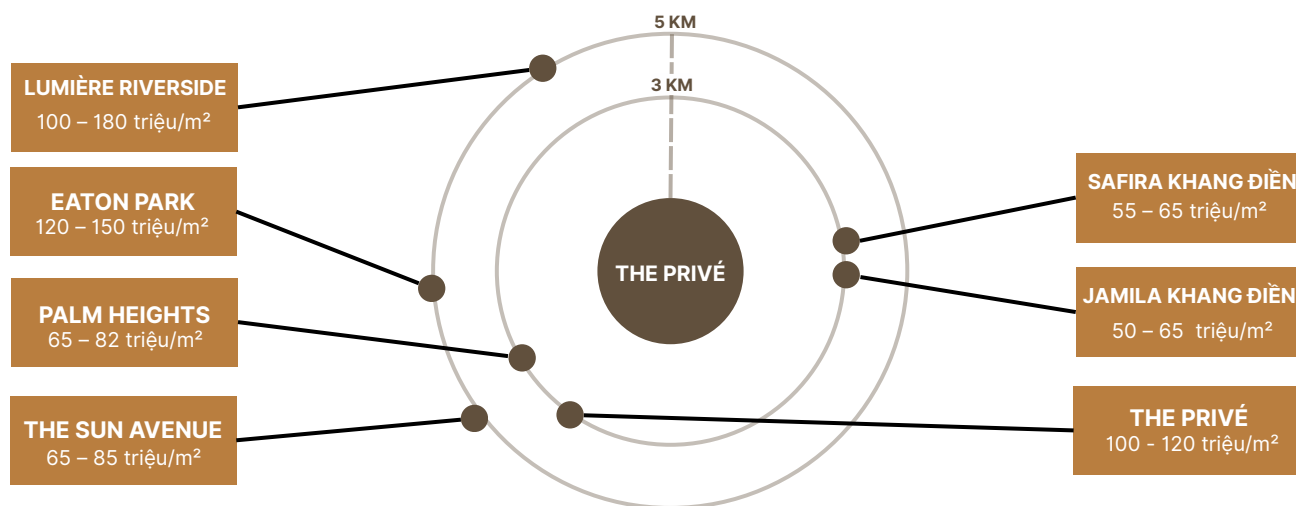


Mức giá khởi điểm tiệm cận gần 8 tỷ đồng cho căn hộ 1 phòng ngủ cho thấy định vị cao cấp rõ nét, tuy nhiên cũng đồng thời thu hẹp đáng kể nhóm khách hàng mua để ở – vốn là lực cầu bền vững của thị trường.

Thanh khoản thứ cấp có thể kém, đặc biệt ở nhóm căn 3PN – 4PN từ 17 đến 22,5 tỷ đồng – mức giá này tiệm cận hoặc vượt giá nhiều nhà phố, biệt thự khu vực vùng ven, khiến sản phẩm kén người mua lại.

Tỷ suất cho thuê thấp (theo đánh giá chỉ khoảng 2,5-3%/năm) do giá mua cao trong khi mức thuê không thể tăng tương ứng, gây khó khăn cho các nhà đầu tư mua để khai thác dòng tiền.





STT	Tên dự án	Vị trí	Số lượng	Diện tích	Đơn giá bán
1	Palm Heights	Song Hành CT HCM-LT-DG, Nam Rạch Chiếc, An Phú	816 căn	1,68 ha	~65 – 82 (thứ cấp)
2	The Privé	Song Hành & Mai Chí Thọ, Nam Rạch Chiếc, An Phú	3.175 căn	6,7 ha	~100 – 120 (đợt mở bán)
3	Safira Khang Điền	Võ Chí Công – Song Hành CT, Phú Hữu	1.570 căn	2,7 ha	~55 – 65 (thứ cấp)
4	Jamila Khang Điền	Song Hành CT HCM-LT-DG, Phú Hữu	867 căn	1,7 ha	~50 – 65 (thứ cấp)
5	Eaton Park	Mặt tiền Mai Chí Thọ (lô E1), An Phú	1.968 căn	3,68 ha	~120 – 150 (sơ cấp)
6	The Sun Avenue	28 Mai Chí Thọ, An Phú	>1.400 căn	4,67 ha	~65 – 85 (thứ cấp)
7	LUMIÈRE Riverside	628 Xa Lộ Hà Nội, An Phú	1.030 căn	1,20 ha	~100 – 180 (thứ & sơ cấp)

TỔNG ĐIỂM CÁC DỰ ÁN

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

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, Mípec 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