

DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

**MIZUKI PARK
BÌNH CHÁNH - TP.HCM**

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**



BÌNH CHÁNH - TP.HCM

MIZUKI PARK

Mizuki Park là khu đô thị quy mô 26 ha trên mặt tiền đại lộ Nguyễn Văn Linh, do Nam Long phát triển cùng đối tác Nhật Bản. Với lợi thế kết nối thuận tiện về Quận 7, Phú Mỹ Hưng và trung tâm thành phố, dự án ghi điểm nhờ quy hoạch bài bản, không gian sống sinh thái – mật độ xây dựng chỉ khoảng 29%, nhiều kênh rạch và công viên nội khu. Cộng đồng cư dân hiện hữu ổn định từ năm 2017, pháp lý minh bạch, là lựa chọn nổi bật tại khu Nam trong phân khúc giá trung – cao.



Tuy nhiên, do phát triển theo nhiều giai đoạn, các tiện ích lớn như trường học, trung tâm thương mại vẫn đang dần hoàn thiện. Về dài hạn, hạ tầng khu Nam đang có nhiều tín hiệu tích cực với các dự án như cầu Thủ Thiêm 3, 4, metro, cao tốc Bến Lức – Long Thành... sẽ góp phần giảm áp lực lên các trục chính, hỗ trợ phân tán lưu lượng xe và nâng giá trị toàn khu. Bình Chánh và Nhà Bè cũng đang nổi lên như điểm đến mới của xu hướng rời nội đô tìm không gian sống thoáng đãng, giá còn mềm.

Giá căn hộ Mizuki Park hiện dao động 65–70 triệu/m², căn 2PN khoảng 4 tỷ; nhà phố và biệt thự từ 21–72 tỷ tùy vị trí. Mức giá này phản ánh xu hướng dịch chuyển lên phân khúc cao hơn, nhưng so với mặt bằng cao cấp Quận 7 (90–120 triệu/m²), Mizuki vẫn còn dư địa tăng giá trong trung – dài hạn.

Trong bối cảnh nguồn cung căn hộ 4–5 tỷ ngày càng hạn chế, nhu cầu ở thực lại không ngừng gia tăng – phù hợp với khả năng chi trả của phần lớn người mua hiện nay. Tỷ lệ lấp đầy đã đạt khoảng 80%, song mặt bằng giá vẫn đang trong giai đoạn tích lũy. Hiệu suất cho thuê hiện chỉ đạt khoảng 3–3,5%/năm, chưa hấp dẫn với nhà đầu tư dòng tiền. Theo FIDT, đây là thời điểm phù hợp để nắm giữ trong 3–5 năm tới.

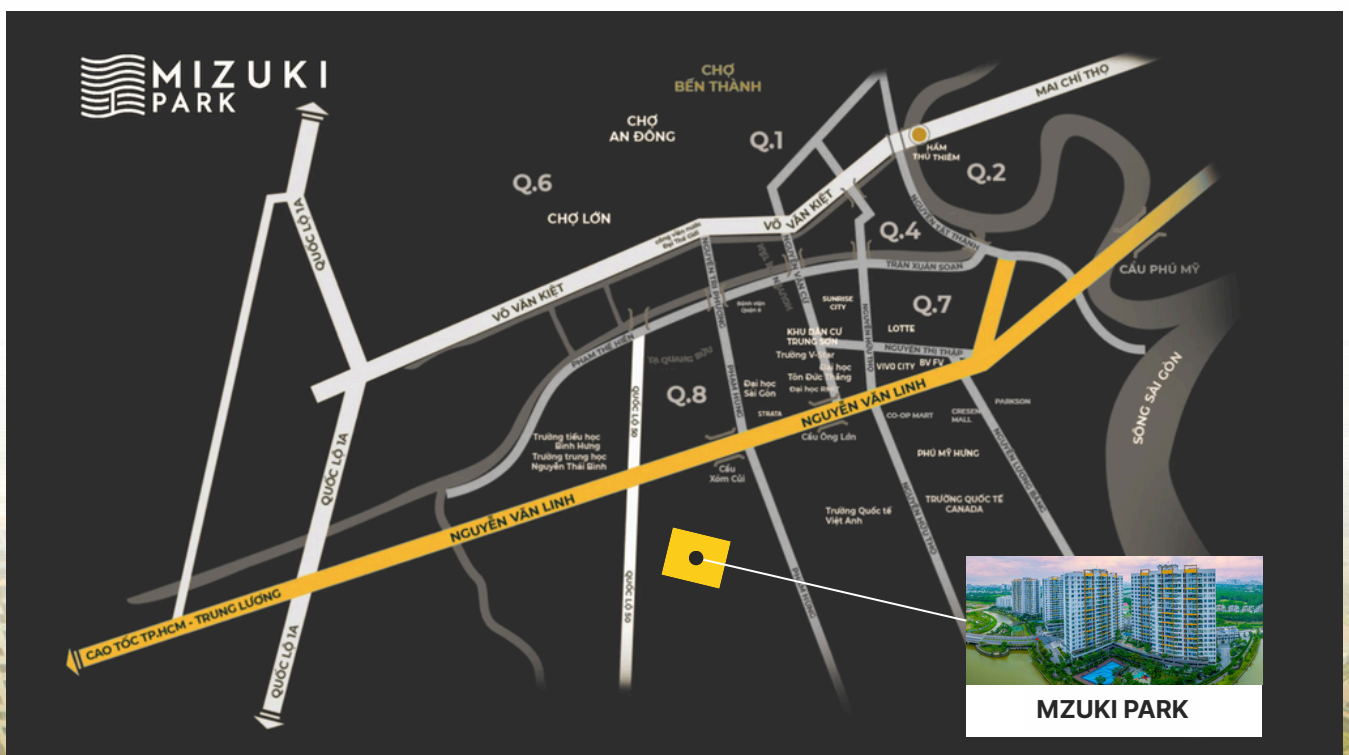
Mizuki Park phù hợp với nhóm khách hàng mua ở thực – đặc biệt là gia đình làm việc tại Quận 7 và trung tâm chấp nhận di chuyển 15–30 phút để đổi lấy môi trường sống xanh, quy hoạch đồng bộ, pháp lý rõ ràng. Không phù hợp với nhà đầu tư lướt sóng trong ngắn hạn.



VỊ TRÍ (7.5/10)

Mizuki Park tọa lạc trên mặt tiền đại lộ Nguyễn Văn Linh, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM – một vị trí chiến lược ở cửa ngõ khu Nam Sài Gòn, kết nối nhanh chóng đến trung tâm thành phố và các quận lân cận. Dự án cách Phú Mỹ Hưng khoảng 5km, Chợ Lớn (Q.5) khoảng 6,5km, Chợ Bến Thành khoảng 8km, và sân bay Tân Sơn Nhất khoảng 15km. Nằm giáp ranh Quận 7, Quận 8, từ đây có thể dễ dàng di chuyển đến các khu vực tiện ích đã phát triển của thành phố.

Về hạ tầng, dự án nằm trên trục Nguyễn Văn Linh – một trong những tuyến đường huyết mạch khu Nam, với lộ giới 120m (10 làn xe), ít xảy ra tình trạng kẹt xe hay ngập úng. Ngoài ra, khu vực này còn kết nối thuận tiện đến các tuyến đường lớn như Quốc lộ 50, Nguyễn Hữu Thọ, Phạm Hùng, thuận tiện kết nối về trung tâm TP hoặc đi các tỉnh miền Tây.



Đánh giá:

- Vị trí chiến lược, nằm ngay đại lộ Nguyễn Văn Linh – tuyến đường thuộc vành đai 2, giúp kết nối khu vực tốt trong phạm vi đô thị phát triển.
- Cách trung tâm TP khoảng 10km, di chuyển thuận lợi qua các trục chính.

CHỦ ĐẦU TƯ (8.5/10)



Dự Án	Năm Khởi Công	Năm Bàn Giao	Tiến Độ
Akari City	2019	2021 (Giai đoạn 1) 2024 (Giai đoạn 2)	Đúng tiến độ
Izumi City	2021	2024–2026 (dự kiến)	Đang triển khai đúng tiến độ
Waterpoint	2018	2021 – nay	Đúng tiến độ
EHome Southgate	2022	2024	Đúng tiến độ

PHÁP LÝ (9/10)

Mizuki Park được phát triển bởi Nam Long Group – một trong số ít chủ đầu tư trong nước có năng lực pháp lý vững tại TP.HCM. Dự án đã được phê duyệt 1/500, triển khai xây dựng theo từng giai đoạn với quy hoạch rõ ràng và pháp lý minh bạch. Các sản phẩm trong dự án đều đảm bảo đủ điều kiện mở bán hợp pháp, đã được Sở Xây dựng cấp phép theo từng block.

Đối với dòng căn hộ Flora Mizuki, nhiều block đã bàn giao sổ hồng cho cư dân sau 1–2 năm nhận nhà. Đối với nhà phố, biệt thự Valora, khách hàng được ký hợp đồng mua bán chính thức và cam kết thời gian ra sổ cụ thể. Ngoài ra, các sản phẩm nhà ở xã hội EHome cũng thực hiện đúng quy trình xét duyệt theo quy định pháp luật, đảm bảo minh bạch về đối tượng và điều kiện mua.

Mizuki Park do Nam Long Group (NLG) phát triển, kết hợp cùng hai tập đoàn Nhật Bản là Hankyu Hanshin và Nishi Nippon Railroad – những tên tuổi lớn với hơn 100 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển đô thị và vận hành nhà ở.

Nam Long là một trong số ít chủ đầu tư nội địa có định hướng phát triển dài hạn, nổi bật trong phân khúc nhà ở vừa túi tiền và trung cấp, với hơn 30 năm kinh nghiệm. Các dự án đã triển khai như Ehome, Flora, Valora, Akari City, Izumi City, Waterpoint... đều có tiến độ rõ ràng, pháp lý minh bạch và quy hoạch bài bản.

Đánh giá: Chủ đầu tư Nam Long phối hợp cùng hai đối tác Nhật Bản, bảo chứng uy tín, tiến độ và chất lượng dự án theo tiêu chuẩn Nhật. Tuy nhiên, vì tập trung phân khúc trung cấp và có quy mô vốn hóa vừa phải, một số giai đoạn triển khai phụ thuộc vào tốc độ bán hàng. Dự án từng ghi nhận sự cố hạ tầng nhỏ nhưng đã được chủ đầu tư khắc phục kịp thời, thể hiện cam kết với cư dân.



TIẾN ĐỘ (8.5/10)

Nội dung	Chi tiết
Ưu điểm	- Dự án triển khai đúng cam kết từ giai đoạn đầu (từ 2017), bàn giao các block Flora đầu tiên từ 2019, đạt tỷ lệ lấp đầy ~90% sau 15 tháng. - Các khu Valora, EHome đã hoàn thiện, hình thành cộng đồng cư dân đông đúc (~3.000 hộ). - Tiện ích lớn như công viên kênh đào, siêu thị, nhà thuốc... đã vận hành từ giai đoạn đầu.
Nhược điểm	- Thi công phân kỳ gây áp lực quản lý tiến độ, có rủi ro về chất lượng nếu giám sát không đồng bộ. - Một số tiện ích lớn (trường học, trung tâm thương mại) có thể xây ở giai đoạn sau, khiến cư dân đầu chưa được hưởng ngay. - Tốc độ hấp thụ giai đoạn 2 chậm
Đánh giá	Tiến độ triển khai thực tế của Mizuki Park nhìn chung tích cực. Tuy nhiên, việc chia nhiều giai đoạn khiến tổng thời gian phát triển dự án kéo dài

Sắp tới, phân khu CC5 và liền kề 24 căn:

- 1/8/2025:** Đủ thông tin chính thức
- 13/8-15/8/2025:** Bắt đầu nhận booking hình thức gửi vào tài khoản tiết kiệm
- T11-12/2025:** Mở bán chính thức ký hợp đồng mua bán

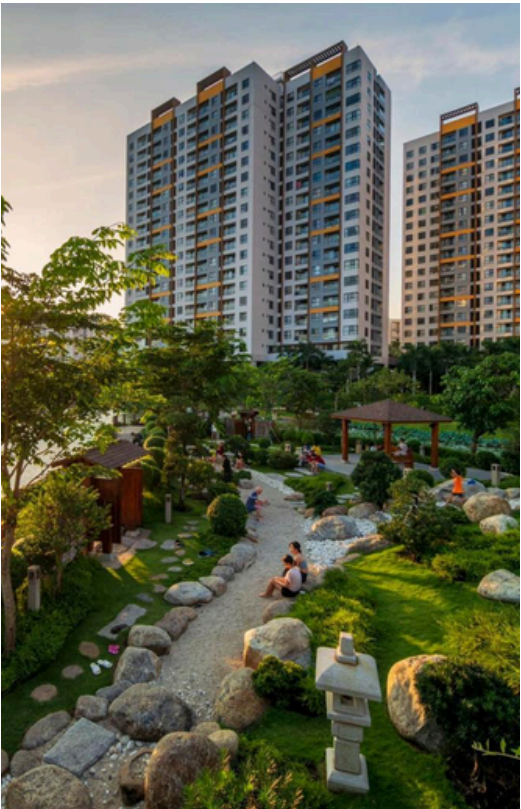
TIỆN ÍCH (6.5/10)

Ưu Điểm:

- Tiện ích nội khu đa dạng, theo mô hình “all-in-one” khép kín: công viên, hồ bơi, gym, đường chạy bộ, BBQ, sân chơi...
- Mỗi block Flora có tiện ích riêng (hồ bơi, sân chơi, shophouse).
- Có nhà trẻ, trường học, shophouse thương mại hoạt động sôi nổi từ giai đoạn 1.
- Môi trường sống sinh thái với >103.000 m² mảng xanh, 17.000 m² kênh đào, đường đi bộ & xe đạp dài 2.5km.
- Gần nhiều tiện ích ngoại khu: SC VivoCity, Crescent Mall, RMIT, FV Hospital...

Nhược Điểm:

- Thiếu tiện ích cao cấp như TTTM, rạp chiếu phim, bệnh viện quốc tế trong nội khu.
- Một số tiện ích (trường học liên cấp, thể thao lớn...) chưa xây xong, cư dân giai đoạn đầu phải chờ.
- Mật độ cư dân tăng trong tương lai có thể gây áp lực lên tiện ích.



Tiện ích tại Mizuki Park rất phong phú, đáp ứng tốt nhu cầu sinh hoạt, giáo dục, giải trí hằng ngày trong môi trường sống xanh, thoáng mát. Tuy nhiên, một số tiện ích cao cấp còn thiếu và áp lực vận hành sẽ gia tăng khi cư dân về ở đông hơn, đòi hỏi quản lý phải chuẩn bị kỹ lưỡng.

QUY MÔ VÀ THIẾT KẾ (8.5/10)

Mizuki Park là khu đô thị tích hợp quy mô lớn nhất tại Bình Chánh hiện nay với tổng diện tích 26 ha, mật độ xây dựng chỉ khoảng 29%, phần lớn diện tích dành cho cây xanh, mặt nước và tiện ích. Dự án phát triển đa dạng loại hình từ căn hộ Flora Mizuki, nhà phố – biệt thự Valora, đến nhà ở xã hội EHome, phù hợp nhiều nhóm khách hàng.

Thiết kế mang phong cách Nhật Bản hiện đại, bố trí công viên trung tâm, vườn Nhật, kênh đào, đường dạo bộ, đường xe đạp... tạo không gian sống sinh thái đậm nét. Mỗi block căn hộ theo mô hình compound khép kín, tích hợp đầy đủ tiện ích nội khu như hồ bơi, gym, sân chơi, BBQ... và được quản lý bởi đơn vị Nhật, đảm bảo an ninh – vận hành 24/7.



Đánh giá:

Dự án có quy mô lớn, quy hoạch bài bản và môi trường sống sinh thái nổi bật, với mật độ xây dựng thấp và nhiều tiện ích nội khu mang phong cách Nhật Bản. Tuy nhiên, thời gian triển khai kéo dài qua nhiều giai đoạn khiến cư dân giai đoạn đầu có thể chịu ảnh hưởng bởi thi công. Một số hạ tầng từng bị lún cục bộ do nền đất yếu, và kiến trúc tổng thể tuy tối ưu công năng nhưng chưa có điểm nhấn biểu tượng nổi bật.

CHÍNH SÁCH (8/10)

Thanh toán linh hoạt – chỉ 50% đến khi nhận nhà:

Khách hàng chỉ cần thanh toán 50% giá trị căn hộ cho đến khi bàn giao.

50% còn lại được vay ngân hàng với lãi suất 0% và ân hạn nợ gốc lên đến 24 tháng, giúp giảm áp lực tài chính ban đầu.

Hỗ trợ vay vốn tối đa 65%:

Các ngân hàng đối tác như Vietcombank, TPBank hỗ trợ cho vay với thủ tục đơn giản, lãi suất ưu đãi, cố định thấp hơn thị trường sau giai đoạn ưu đãi.

Khuyến mãi hấp dẫn trong thời gian giới hạn:

Tặng gói nội thất (300–500 triệu), 2 máy lạnh (~40 triệu), miễn phí 2 năm phí quản lý, chiết khấu tiền mặt khi nhận nhà sớm.

Tổng giá trị ưu đãi lên tới ~540 triệu đồng, tương đương giảm ~5–10%.

QUY HOẠCH HẠ TẦNG (8/10)



Nút giao Nguyễn Văn Linh – Nguyễn Hữu Thọ (hầm chui & cầu vượt giai đoạn 1) với tổng vốn đầu tư khoảng 840–2.620 tỷ đồng đã được khởi công và đưa vào sử dụng, mang lại cải thiện rõ rệt trong lưu thông quanh dự án Mizuki Park.

Các công trình lớn đang và sắp triển khai khu vực Nam Sài Gòn như cầu Thủ Thiêm 3, Thủ Thiêm 4, cầu Nguyễn Khoái, dự án đường trục Bắc–Nam, mở rộng Quốc lộ 50... đều nằm gần Mizuki Park và được đầu tư lên tới hàng nghìn tỷ đồng, nâng cao kết nối vùng.

Cao tốc Bến Lức – Long Thành đoạn qua Bình Chánh – Nhà Bè dự kiến thông xe khoảng 18–22 km vào dịp 30/4/2025, và hoàn tất toàn tuyến tới 2026, sẽ cải thiện tiếp liên kết từ dự án đến sân bay Long Thành và các tỉnh miền Tây.

Các tuyến metro, monorail, (Metro số 4, số 12; Monorail số 2;) đều nằm trong quy hoạch kết nối Bình Chánh – khu Nam và sẽ mang lại tiện ích dài hạn cho cư dân Mizuki Park.

Hạ tầng khu vực Mizuki Park phần lớn đã hiện hữu và đang tiếp tục được cải tiến, đặc biệt ở các trục giao thông trọng điểm. Trong bối cảnh TP.HCM đẩy mạnh phát triển đô thị về hướng Nam và Tây Nam, Mizuki Park được hưởng lợi trực tiếp từ làn sóng đầu tư hạ tầng trung – dài hạn.

GIÁ BÁN (7.5/10)

Giai đoạn	Cụm Tháp	Năm Bàn Giao	Loại Căn Hộ	Diện Tích (m ²)	Giá (Tỷ VNĐ)	Pháp Lý
Giai đoạn 1	MP1–MP5	2021	2PN - 1WC, không ban công	56	Từ 2,9	Đã có Sổ hồng
			2PN - 2WC	72	Từ 3,35	
			3PN	86–98	3 – 4,5	
Giai đoạn 2	MP6–MP8	2022	2PN - 1WC, không ban công	58	2,9 – 3	Đã có Sổ hồng
			2PN - 2WC	78	3,6 – 3,7	
			3PN	95	4,5	
			Căn đặc biệt	111	Từ 5,5	
Giai đoạn 3	MP9, MPX	2023	2PN - 1WC, có ban công, lô gia rộng	60	Từ 3,1	Đã có Sổ hồng
			2PN - 2WC	71 – 82	3,7 – 4,2	
			3PN	~95–100	Từ 5	
	3 Block Panorama	2023	2PN – 1WC, có ban công	60 – 105	3,5 – 5,8	Đã có Sổ hồng
			2PN – 2WC			
			3PN			
Phân khu CC5 (sắp triển khai)		Căn hộ: - Diện tích: 60m2 - 105m2. - Dự kiến 70 triệu/m² 24 căn nhà phố (Ngày 13-15/8 sẽ chính thức nhận Booking) - Diện tích 6 x 21m và 8 x 21m - Giá: 21-37 tỷ/ căn				

Loại hình	Diện tích (m ²)	Giá tham khảo
Nhà phố	100 – 120	12 tỷ
Shophouse	120 – 150	11 – 15 tỷ
Biệt thự Valora Island	120 – 300	14 – 19 tỷ
Biệt thự The Mizuki	260 – 640	30 – 79 tỷ



TỔNG ĐIỂM CÁC DỰ ÁN

STT	Tên dự án	Vinhomes Wonder City	Eco Retreat	The Privé	Sun Blanca City	Lumiére Midtown	Ecopark	Gladia Khang Điền	Vinhomes Global Gate	Vinhomes Green Paradise	The Gió Riverside	Sun Feliza Suites	Mizuki Park
1	Vị trí	6	6	8	8.5	7.5	7.5	8	8	6	7	9	7.5
2	Chủ đầu tư	9	8	6.5	9	8.5	8	9	9	9	6.5	8.5	8.5
3	Quy mô, thiết kế	8	8	7	7.5	8.5	8.5	7.5	8.5	7	6.5	7	8.5
4	Pháp lý	9	7	8	8	8	9.5	9.5	9	8	8.5	8	9
5	Tiến độ	7	7	7	7	7	8.5	9	8.5	7	8	7	8.5
6	Giá bán	7	7	8	7	7	7	7	7	7 (sau điều chỉnh)	8	7	7.5
7	Chính sách bán hàng	8	8	9	8	8	7	8	8	8	8	8	8
8	Tiện ích	7	8	7	7	8	8.5	7.5	8.5	8	6	7	6.5
9	Quy hoạch hạ tầng	8	7	7	7.5	7	8	8	8	8	6.5	8.5	8
	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



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