

**DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN**

# **SUN FELIZA SUITES**

## **CẦU GIẤY - HÀ NỘI**

**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](https://www.facebook.com/FanpageFIDT)

 [www.fidt.vn](http://www.fidt.vn)



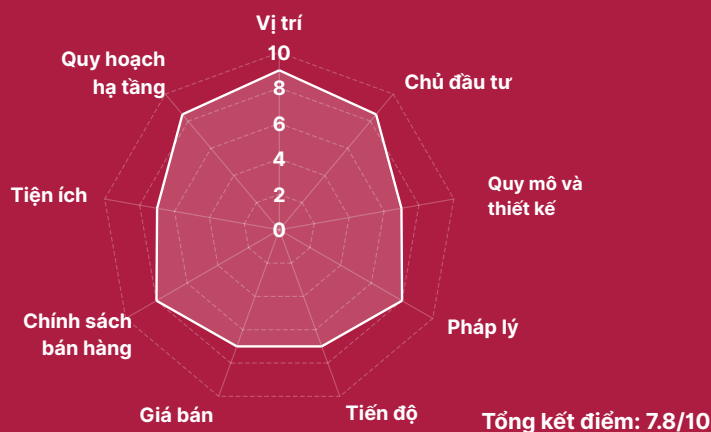
 **DOWNLOAD**



# SUN FELIZA SUITES

CẦU GIẤY - HÀ NỘI

## ĐÁNH GIÁ CÁC TIÊU CHÍ TẠI DỰ ÁN SUN FELIZA SUITES



Sun Feliza Suites Cầu Giấy là một trong số ít dự án căn hộ hạng sang hiếm hoi tại trung tâm quận Cầu Giấy – khu vực đã phát triển hoàn thiện với dân cư đông đúc, hạ tầng đồng bộ và gần như không còn dư địa quỹ đất mới. Tọa lạc tại ngã tư Phạm Hùng – Xuân Thủy, dự án sở hữu vị trí chiến lược cả về giao thông và tiềm năng kinh doanh, đồng thời chỉ cách tuyến metro số 3 vài phút di chuyển – yếu tố sẽ góp phần gia tăng giá trị trong dài hạn.

Dự án do Sun Group phát triển – chủ đầu tư uy tín đã có nhiều sản phẩm cao cấp tại Việt Nam, đảm bảo về pháp lý và năng lực triển khai. Theo kế hoạch, công trình sẽ khởi công từ quý II/2025 và bàn giao vào cuối năm 2028 – tiến độ minh bạch là một lợi thế lớn trong bối cảnh nhiều dự án tại Hà Nội đang gặp vướng mắc pháp lý hoặc chậm triển khai\*.

Sun Feliza bao gồm 5 tòa tháp cao tầng, được thiết kế theo phong cách hiện đại, đồng bộ với hệ tiện ích nội khu đẳng cấp như hồ bơi tràn viền, vườn trên cao, trung tâm thương mại và cảnh quan xanh – khá hiếm tại khu vực nội đô vốn có mật độ xây dựng cao. Tuy nhiên, giá bán dự kiến thuộc nhóm cao nhất thị trường Hà Nội, gần như tiệm cận trần của phân khúc căn hộ cao cấp – đây là lựa chọn không dành cho số đông\*\*.

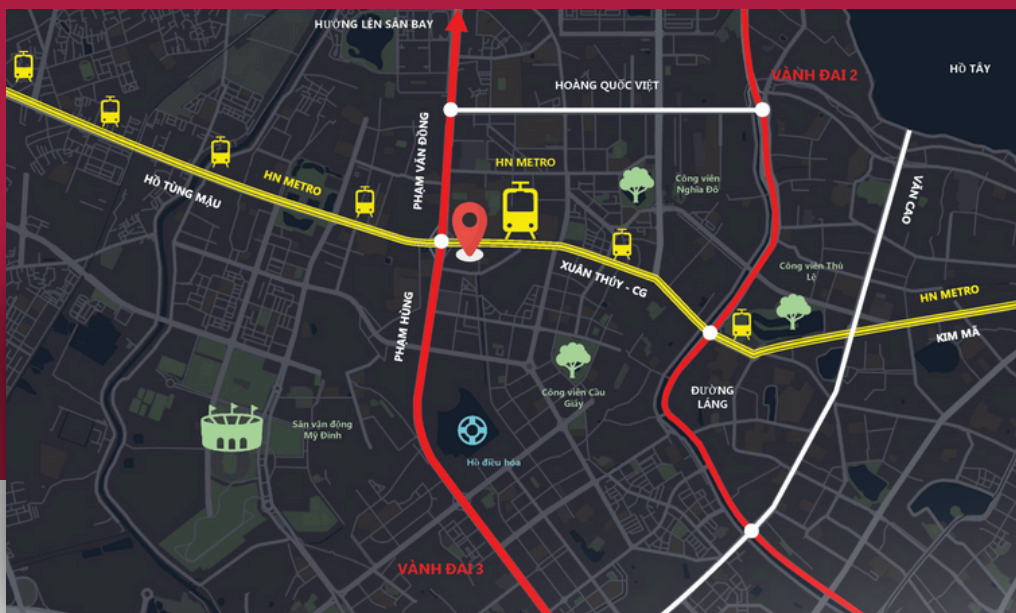
Dự án sẽ phù hợp với những nhà đầu tư sở hữu nguồn vốn lớn, mạnh về dài hạn và không quá đặt nặng yếu tố dòng tiền sinh ra từ bất động sản. Họ đặc biệt quan tâm đến việc sở hữu những bất động sản nội đô độc bản, hiếm có, với kỳ vọng tích lũy và gia tăng giá trị tài sản theo thời gian. Đặc biệt họ ưu tiên tính khan hiếm và vị trí trung tâm lõi đô thị, coi đây như một lựa chọn chiến lược để tích lũy tài sản bền vững thay vì đầu tư lướt sóng ngắn hạn.

### Lưu ý:

\* Tiến độ rõ ràng và pháp lý minh bạch là điểm cộng lớn, nhưng thời gian bàn giao còn xa (cuối 2028), người mua cần chuẩn bị kế hoạch tài chính trung – dài hạn.

\*\* Giá bán cao, gần chạm ngưỡng trần khu vực, phù hợp với người mua coi trọng thương hiệu và vị trí, hơn là kỳ vọng sinh lời nhanh.





Sun Feliza Suites Cầu Giấy tọa lạc tại vị trí “kim cương” – **ngã tư Phạm Hùng và Xuân Thủy** (phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy). **Dự án có ba mặt tiền giáp các trục đường huyết mạch** (Phạm Hùng, Xuân Thủy, Trần Quốc Vượng) và gần cầu vượt Mai Dịch, giúp kết nối nhanh chóng tới mọi địa điểm trọng yếu của thành phố.

Xung quanh dự án là khu vực “tri thức” với hàng loạt trường đại học lớn (ĐH Quốc gia, ĐH Sư phạm, ĐH Thương mại, Học viện Báo chí...) và trung tâm hành chính, thương mại sầm uất của Hà Nội.

Ngoài ra, **dự án còn liền kề ga Metro số 3 Nhổn – Ga Hà Nội** (cách vài bước chân) – ưu thế hiếm có giúp cư dân sử dụng giao thông công cộng thuận tiện, gia tăng giá trị bất động sản trong dài hạn. Vị trí này cũng chỉ cách Công viên Cầu Giấy một quãng ngắn, tạo nên không gian sống vừa hiện đại vừa gần gũi thiên nhiên.

**Ưu điểm:** Sun Feliza Suites nằm trong trung tâm Hà Nội, vị trí đặc địa bậc nhất khu vực phía Tây Hà Nội, ngay giao điểm 4 tuyến đường lớn (Phạm Hùng – Xuân Thủy – Phạm Văn Đồng – Hồ Tùng Mậu). Khả năng kết nối giao thông đa dạng: gần đường Vành đai 3, 3.5 hiện tại và tương lai là Vành đai 4, thuận lợi di chuyển vào nội đô, sân bay Nội Bài, Mỹ Đình cũng như các quận khác.

**Hạn chế:** Mật độ dân cư cao, giao thông khu vực giờ cao điểm thường ùn tắc do tập trung nhiều trường học và cơ quan (các trục Xuân Thủy – Cầu Giấy – Phạm Hùng vốn đông đúc). Việc dự án nằm ở nút giao lớn cũng đồng nghĩa với tiếng ồn và khói bụi đô thị tương đối cao; cư dân cần chấp nhận nhịp sống sầm uất thay vì yên tĩnh.



# CHỦ ĐẦU TƯ (8.5/10)

Dự án được **Sun Property** (thành viên Tập đoàn Sun Group) phát triển, đồng hợp tác với Constrexim – một doanh nghiệp xây dựng nhà nước giàu kinh nghiệm.

Sun Group là một trong những tập đoàn bất động sản uy tín hàng đầu Việt Nam, nổi tiếng với các dự án cao cấp và tổ hợp du lịch – vui chơi giải trí tầm cỡ.

Tại Hà Nội, Sun Group từng thành công với các dự án cao cấp như Sun Grand City Thụy Khuê và Sun Grand City Ancora (Hai Bà Trưng)



**Ưu điểm:** Sun Group là thương hiệu lớn, có uy tín, nhiều kinh nghiệm phát triển dự án, các dự án thành công như Sun Grand City Thụy Khuê, Sun Grand City Ancora... nên kỳ vọng chất lượng tốt, tiến độ luôn được đảm bảo.

**Hạn chế:** Phân khúc phát triển của Sun Group chủ yếu là bất động sản siêu sang, nên giá bán cao và tệp khách hàng hẹp hơn so với các chủ đầu tư đại chúng. Tại Hà Nội, số lượng dự án nhà ở Sun Group đã hoàn thành chưa nhiều so với một số tập đoàn khác, do đó hệ sinh thái cư dân Sun tại đây còn hạn chế.

| Dự Án                    | Năm Khởi Công | Năm Bàn Giao  | Tiến Độ                                                                                                |
|--------------------------|---------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sun Grand City Thụy Khuê | Quý 2/2016    | Quý 3/2018    | Đến tháng 8/2018, công trình đã hoàn thiện toàn bộ, bàn giao căn hộ và tiện ích nội khu                |
| Sun Grand City Ancora    | Đầu năm 2017  | Cuối năm 2018 | Đến năm 2021–2022, toàn bộ tòa Ancora đã hoàn thiện, cư dân đã nhận bàn giao và dự án đi vào vận hành. |
| Sun Blanca City          | 16/05/2025    | Quý 4/2026    | Đang trong giai đoạn xây dựng hạ tầng và các tòa tháp.                                                 |

Các dự án đã hoàn thành của Tập đoàn Sun Group



## PHÁP LÝ (8/10)

**Dự án Sun Feliza Suites Cầu Giấy có pháp lý được công bố minh bạch và đầy đủ.** Khu đất dự án (ô A1-2 Khu đô thị mới Cầu Giấy) đã được phê duyệt quy hoạch và thuộc quỹ đất phát triển đô thị của Constrexim trước đây, nay chuyển giao cho Sun Group triển khai.

Hình thức sở hữu: sản phẩm căn hộ được cấp sổ hồng **lâu dài cho khách hàng người Việt Nam, và 50 năm cho khách nước ngoài** theo luật định.

Hồ sơ pháp lý của Sun Feliza Suites cụ thể như sau:

- **30/03/2007**, QĐ 39/2007/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 phần còn lại KĐT mới Cầu Giấy (bao gồm ô đất A1-2)
- **18/07/2012** Giấy chứng nhận đầu tư số 01121001097 cấp cho CTX Holdings thực hiện dự án “Constrexim Complex” (tên gốc của dự án)
- **05/12/2017** Nghị quyết 19/NQ-HĐND của HĐND TP Hà Nội (Danh mục thu hồi đất 2018).
- **12/01/2018** QĐ 258/QĐ-UBND phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất quận Cầu Giấy năm 2018.
- **27/06/2018** Cưỡng chế GPMB đợt 1 – UBND quận Cầu Giấy thu hồi 2.870 m<sup>2</sup> (14 phương án).
- **Năm 2019** Hoàn tất di dời chợ tạm Dịch Vọng Hậu, khu đất A1-2 được giải phóng mặt bằng hoàn toàn.
- **23/02/2024** QĐ 1028/QĐ-UBND Hà Nội điều chỉnh chủ trương đầu tư, chuyển dự án sang Sun Property (Sun Group).
- **29/05/2025** Nghị quyết HĐQT CTX Holdings phê duyệt chuyển nhượng 100% dự án A1-2.
- **10/06/2025** Giấy phép xây dựng (GPXD) do Sở Xây dựng Hà Nội cấp cho Sun Feliza Suites Cầu Giấy
- **11/06/2025** Lễ khởi công chính thức dự án (5 tòa 38-45 tầng, 3 tầng hầm)

**Hồ sơ pháp lý cấp sản phẩm (sổ hồng) được chủ đầu tư cam kết bàn giao trong vòng 12-18 tháng sau khi nghiệm thu từng block; lịch thực tế có thể dao động tùy tiến độ thẩm định hồ sơ tại Sở TN-MT.**

## TIẾN ĐỘ (7/10)

Dự án chính thức khởi công vào Quý 2/2025 và hiện đang triển khai phần móng, hầm. Theo kế hoạch, các tòa tháp sẽ xây dựng trong giai đoạn 2025-2027 và **dự kiến bàn giao vào cuối năm 2028**. Như vậy, tổng thời gian từ khởi công đến hoàn thiện khoảng 3,5 năm – tương đối phù hợp cho một tổ hợp 45 tầng quy mô lớn.

Chủ đầu tư Sun Group cam kết tiến độ đúng hạn, đồng thời lựa chọn các nhà thầu uy tín để đảm bảo an toàn và chất lượng thi công. Trong 6 tháng đầu năm 2025, dự án đã làm lễ động thổ và bắt đầu nhận đặt chỗ, cho thấy kế hoạch triển khai đang diễn ra theo lộ trình đã công bố.

**Lộ trình dự án triển khai dự án kéo dài khoảng 3,5 năm** (theo dự kiến), hoàn thiện theo giai đoạn:

- **Tháng 6/2025** Khởi công chính thức toàn khu
- **Giai đoạn 06-12/2025** Thi công phần móng và tầng hầm
- **Giai đoạn Q2/2026 → Q2/2027** Thi công thân tháp.
- **Tháng 07 – 09/2027** Cất nóc và lắp mặt dựng.
- **Q4/2027 – Q2/2028** Hoàn thiện thô – tiện ích
- **Q3/2028** Chạy thử, nghiệm thu PCCC.
- **Q4/2028** Bàn giao căn hộ cho cư dân.

**Ưu điểm:** Dự án đã khởi công theo đúng kế hoạch, chủ đầu tư có kế hoạch triển khai xây dựng dự án rõ ràng.

**Hạn chế:** Thời gian xây dựng tương đối dài, trong giai đoạn chờ đợi, người mua chịu rủi ro biến động kinh tế (lãi suất, thị trường) và cần sự kiên nhẫn.





## QUY MÔ VÀ THIẾT KẾ (7/10)

Dự án được quy hoạch trên **diện tích 2,5 ha**, bao gồm **5 tòa nhà cao tầng**: 4 tòa tháp căn hộ cao cấp và 1 tòa tháp văn phòng hạng A. **Mỗi tòa cao khoảng 43 – 45 tầng nổi, cùng 3–4 tầng hầm** liên thông toàn khu để làm bãi đỗ xe. Diện tích xây dựng ~40%.

Tổng số khoảng **1.667 căn hộ** được bố trí trong 4 tháp căn hộ (trung bình ~400 căn/tòa). Thiết kế kiến trúc mang phong cách hiện đại quốc tế, đề cao yếu tố phong thủy hài hòa và tối ưu hóa ánh sáng tự nhiên cho từng căn.

Đặc biệt, 5 tòa tháp được đặt tên theo “Ngũ Phúc” (Phúc – Lộc – Thọ – Khang – Ninh) với ý tưởng mỗi tòa là một “tuyên ngôn sống” riêng, có điểm nhấn tiện ích và cảnh quan riêng để tạo tổng thể hài hòa về công năng và phong thủy.

| Loại hình sản phẩm                | Số lượng căn                             | Ghi chú                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sky villa & Penthouse             | Chưa công bố<br>(dự kiến <50 căn)        | Nằm trên tầng 40-45 của 4 tháp căn hộ, tầm nhìn 360° ôm trọn Hồ Tây, sông Hồng và skyline Hà Nội; trần cao ~3,6 m, thang máy riêng; dòng sản phẩm siêu giới hạn dành cho chủ nhân siêu giàu có.                                                                            |
| Căn hộ cao cấp (Studio- 4N)       | ~1667 căn                                | Diện tích 29 – 166 m <sup>2</sup> , thiết kế thông minh theo triết lý “Ngũ Phúc”, 4–10 thang máy/tòa (≤ 52 căn/thang) giúp lưu thông nhanh; 100% căn hộ có logia và mặt thoáng; bàn giao 2 lựa chọn: hoàn thiện nội thất cao cấp hoặc bàn giao thô để gia chủ tự thiết kế. |
| Duplex                            | ~120 căn                                 | Bố trí ở góc tòa nhà (tầng 35+) với tầm nhìn kép; diện tích 95 – 180 m <sup>2</sup> , phù hợp cho gia đình đa thế hệ hoặc cho thuê song song                                                                                                                               |
| Shophouse khối đế                 | ~80 căn                                  | Trải dọc 3 mặt tiền Phạm Hùng – Xuân Thủy – Trần Quốc Vượng; cao 2-3 tầng, mặt tiền kính lớn, phù hợp F&B, ngân hàng                                                                                                                                                       |
| Căn hộ dịch vụ & Văn phòng hạng A | ~200 căn dịch vụ<br>+ 45 tầng văn phòng. | Nằm trong tháp “Lộc”, vận hành theo chuẩn khách sạn 5 sao; đáp ứng nhu cầu lưu trú của chuyên gia khu Tây Hà Nội; khối văn phòng hạng A sở hữu trần 2,9 m, 16 thang máy tốc độ cao.                                                                                        |

**Ưu điểm:** Quy mô dự án lớn hiếm có **trong trung tâm Hà Nội (2,5ha) với hệ tiện ích và cảnh quan nội khu đồ sộ**. Thiết kế kiến trúc đẳng cấp quốc tế: Sun Group đã mời các đơn vị thiết kế hàng đầu thế giới tham gia dự án, đảm bảo mỗi hạng mục đều đạt tiêu chuẩn cao. Mặt bằng căn hộ đa dạng về diện tích và bố trí, **đặc biệt nội thất bàn giao dự kiến ở mức hoàn thiện cao cấp, tương xứng tiêu chuẩn 6 sao của dự án**.

**Hạn chế:** Mật độ căn hộ cao (trung bình ~10–12 căn hộ/tầng) có thể khiến không gian chung hơi đông đúc, đòi hỏi quản lý tốt để đảm bảo riêng tư. Ngoài ra, do tiêu chuẩn hoàn thiện cao cấp nhập ngoại, nguy cơ chậm tiến độ sẽ tăng nếu chuỗi cung ứng vật liệu gặp khó (dù hiện chưa có dấu hiệu trì hoãn).



**1 TIỆN ÍCH KHỐI CAO TẦNG**

- Sân cư dân
- Bể bơi vô cực
- Gym/Yoga
- Spa
- Phòng sinh hoạt cộng đồng
- Nhà trẻ

**2 PHÚC THỦY**

**3 VƯỜN PHÚC LỘC**

- Sân đón
- Plaza mở

**4 VƯỜN PHÚC NINH**

- Khu rừng nghỉ dưỡng

**TỔNG MẶT BẰNG DỰ ÁN SUN FELIZA SUITES**

**5 VƯỜN PHÚC KHANG**

- Khu thể thao

**6 VƯỜN PHÚC THỌ**

- Khu vui chơi trẻ em

## TIỆN ÍCH (7/10)

### Một số tiện ích đáng chú ý:

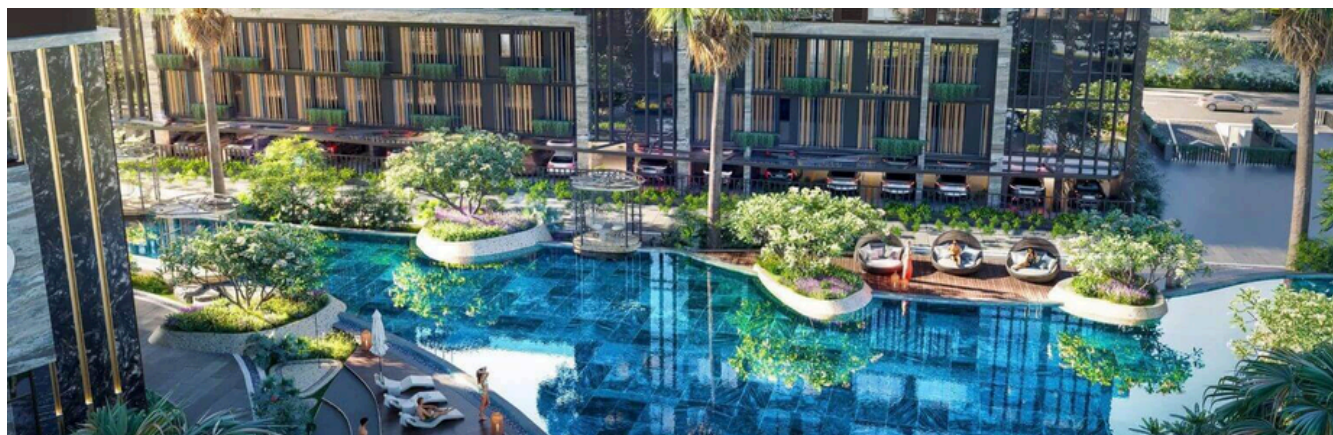
Sun Feliza Suites Cầu Giấy được mệnh danh là “thành phố thu nhỏ” với hệ thống tiện ích nội khu đạt chuẩn quốc tế 5–6 sao. Tại khối để các tòa nhà, chủ đầu tư phát triển **Trung tâm thương mại Sun Square rộng ~15.000m<sup>2</sup>**, quy tụ nhiều thương hiệu bán lẻ cao cấp, siêu thị, cửa hàng tiện lợi, khu ẩm thực, cafe... đáp ứng nhu cầu mua sắm của cư dân ngay dưới nhà. Bên cạnh đó là cụm rạp chiếu phim hiện đại với công nghệ hình ảnh, âm thanh tiên tiến cho trải nghiệm giải trí đỉnh cao.

Dự án cũng **tích hợp khối văn phòng hạng A và 40 căn shophouse thương mại** với thiết kế mặt tiền lớn – tạo nên một cộng đồng sống, làm việc, giải trí khép kín ngay trong nội khu.

Về tiện ích thể thao, chăm sóc sức khỏe: Sun Feliza Suites Cầu Giấy nổi bật với **bể bơi bốn mùa trên tầng cao, diện tích ~1.000m<sup>2</sup>**, thiết kế tràn bờ (infinity pool) cho tầm nhìn toàn cảnh thành phố. Bể bơi có hệ thống sưởi và lọc nước hiện đại, giúp cư dân bơi lội quanh năm bất chấp thời tiết. Kế bên là khu spa cao cấp và phòng gym rộng lớn trang bị máy móc tiên tiến – nơi cư dân rèn luyện và thư giãn như ở khách sạn 5 sao.

Điểm nhấn xanh của dự án là **vườn treo trên cao và đường dạo bộ nội khu tiêu chuẩn resort**, với cây xanh và tiểu cảnh bố trí đa tầng (mặt đất, tầng lửng, sân thượng) tạo không gian thư thái giữa lòng đô thị. Trung tâm nội khu có khu vườn lớn mang tên Feliz Jardin – Vườn Hạnh Phúc rộng ~11.000m<sup>2</sup> với hồ cảnh quan, đài phun nước, thảm cỏ sự kiện, vườn thiên, sân chơi trẻ em, sân thể thao ngoài trời... phục vụ mọi lứa tuổi.

Dự án còn bố trí phòng sinh hoạt cộng đồng và lounge Sky Club sang trọng trên tầng cao – nơi cư dân có thể tổ chức sự kiện riêng, gặp gỡ đối tác hay thư giãn thưởng thức cafe với view thành phố. Hệ thống an ninh tại đây nhiều lớp 24/7 với camera giám sát hiện đại và đội ngũ bảo vệ chuyên nghiệp, đảm bảo an toàn tuyệt đối.



**Ưu điểm:** Một đô thị “sôi động” và hiện đại tích hợp nhiều tiện ích chỉ có tại Sun Feliza Suites, tạo tiền đề cho việc phát triển bất động sản có dấu ấn riêng biệt hướng đến lối sống tiện nghi và đẳng cấp quốc tế.

**Hạn chế:** Các tiện ích mang tính thương mại và giải trí theo phong cách sang trọng, đẳng cấp cần một đối tượng khách hàng có tiềm lực tài chính mạnh nên sẽ hạn chế về mặt số lượng.



## CHÍNH SÁCH (8/10)

Sun Group đang đưa ra chính sách bán hàng linh hoạt và nhiều ưu đãi tài chính để hỗ trợ khách mua. Cụ thể như sau:

- **Hỗ trợ lãi suất 0% trong 24 tháng đầu tiên** cho khoản vay mua căn hộ. Người mua nhà có thể vay ngân hàng (tối đa ~70% giá trị căn hộ) mà không phải trả lãi trong 2 năm, giảm đáng kể áp lực tài chính ban đầu.
- Thanh toán theo tiến độ dự kiến được chia thành 8–10 đợt kéo dài đến khi nhận nhà (2028)
- Khách hàng chỉ cần đóng một tỷ lệ nhỏ (~30%) trong năm đầu, phần còn lại thanh toán dần theo tiến độ xây dựng – thậm chí trả trước 30% đã có thể nhận nhà, 70% còn lại có thể vay ngân hàng hưởng ưu đãi lãi suất.
- **Áp dụng chiết khấu 5–8%** cho khách hàng thanh toán nhanh hoặc thanh toán sớm bằng vốn tự có.

Ngoài ra, những khách hàng đặt cọc sớm (booking thiện chí) trước mở bán chính thức có thể được quyền chọn căn đẹp sớm và nhận thêm ưu đãi quà tặng (như gói nội thất cao cấp, voucher dịch vụ Sun Group...). Các chính sách này cho thấy chủ đầu tư rất chú trọng việc tối ưu dòng tiền cho người mua, tạo điều kiện sở hữu sản phẩm đắt giá một cách dễ chịu hơn.

Chính sách bán hàng của Sun Feliza Suites đang rất rõ ràng: người mua có sẵn vốn lớn có thể khai thác mức giảm 8 - 10% nhờ thanh toán sớm; nhà đầu tư cần đòn bẩy có thể tận dụng gói vay 70%, ân hạn lãi gốc đến sát ngày bàn giao; còn phương án thanh toán theo tiến độ giúp khách vừa tài chính tối ưu về dòng tiền và không bị áp lực trong ngắn hạn.

Nhờ khung thời gian bàn giao dài (2028) và loạt ưu đãi phụ kèm quà tặng, Sun Feliza Suites đang trở nên hấp dẫn cho phân khúc khách hàng có đủ điều kiện tài chính tham gia ngay giai đoạn đầu mà vẫn chủ động dòng tiền về dài hạn.



## QUY HOẠCH HẠ TẦNG (8.5/10)



Dự án Sun Feliza Suites – “đô thị xa hoa” ở Cầu Giấy – nơi có hạ tầng ở hiện tại và tương lai đều rất thuận lợi:

Vị trí dự án nằm ngay nút giao Vành đai 3 trên cao (đường Phạm Hùng) – trục giao thông chiến lược kết nối liên tỉnh và đi sân bay Nội Bài. Hiện tại, hạ tầng khu vực Cầu Giấy – Mỹ Đình đã đồng bộ với loạt tuyến đường lớn: Phạm Văn Đồng (Vành đai 3 phía bắc) đã mở rộng 12 làn xe, tuyến đường sắt đô thị Metro Nhổn – Ga Hà Nội (tuyến số 3) chạy trên cao qua khu vực Xuân Thủy đã hoàn thiện, vận hành vào 2024. Khi tuyến metro hoạt động, cư dân Sun Feliza Suites Cầu Giấy sẽ hưởng lợi lớn về di chuyển nhanh vào trung tâm (Ga Cầu Giấy, Ga ĐH Quốc Gia chỉ cách ~1km).

Trong tầm nhìn 5 năm tới, Hà Nội cũng triển khai Vành đai 4 (đã khởi công 6/2023) – tuy cách dự án khá xa nhưng sẽ góp phần giảm tải giao thông xuyên tâm, gián tiếp giúp khu vực nội đô thông thoáng hơn.

Bên cạnh đó, quanh dự án có kế hoạch cải tạo mở rộng đường Trần Quốc Vượng để kết nối thẳng sang Xuân Thủy (đường nội khu KĐT Cầu Giấy), tạo thêm lối vào dự án thông thoáng. Khu vực này cũng đang chứng kiến sự phát triển các cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại mới – biến nơi đây thành một trung tâm kinh tế mới của thủ đô. Có thể nói, hạ tầng hiện hữu và quy hoạch tương lai đều đang tạo giá trị gia tăng cho Sun Feliza Suites Cầu Giấy.

**Ưu điểm:** Hạ tầng giao thông thuận tiện, nằm trong vùng trung tâm của Hà Nội tại vành đai 3, kết nối đi sân bay Nội Bài và di chuyển vào trung tâm nội đô chỉ mất 15 – 20 phút di chuyển.

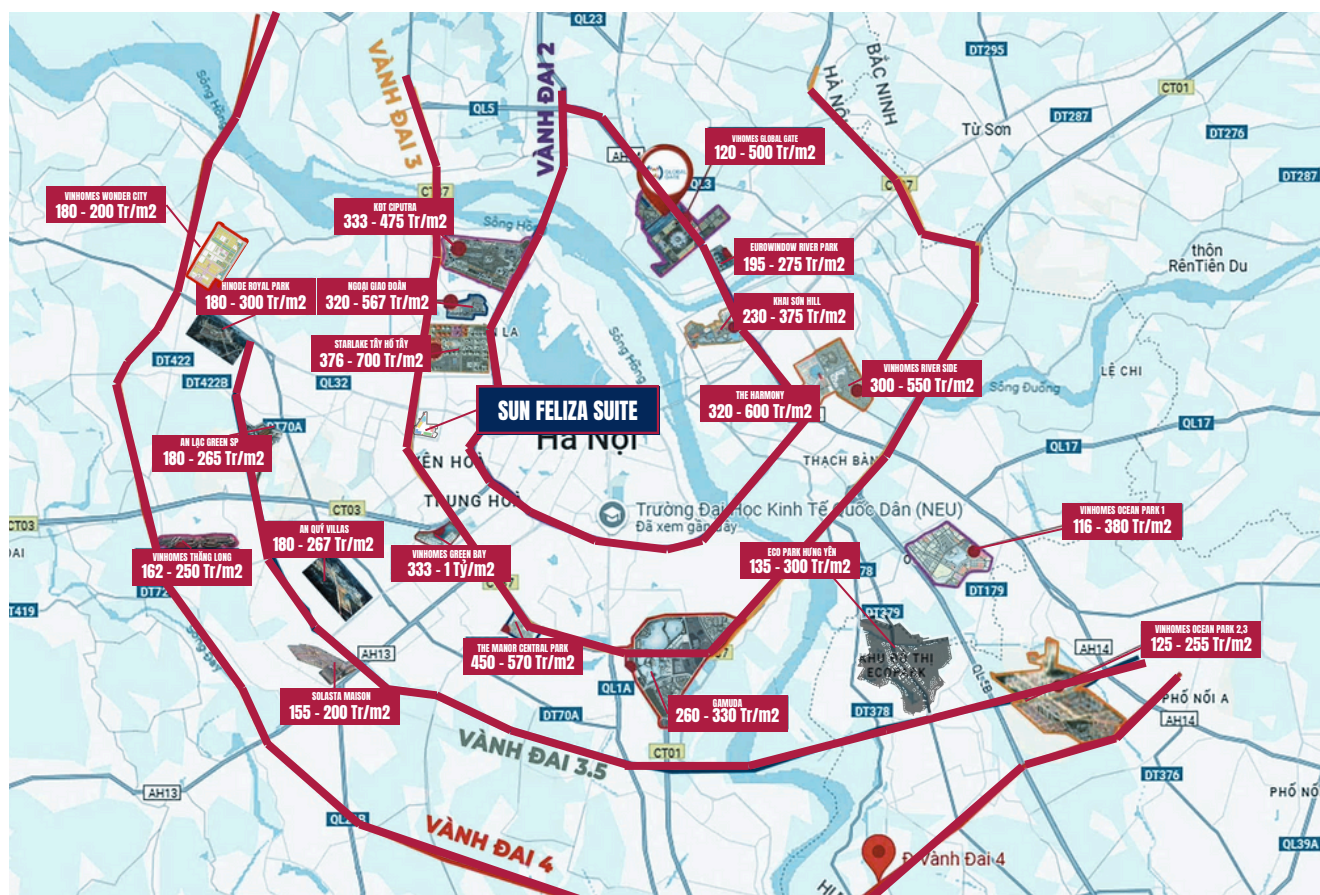
**Hạn chế:** Do hạ tầng khu vực đã phát triển đầy đủ nên khó kỳ vọng có thêm đột phá hạ tầng mới ngay sát dự án (khác với các khu vực đang phát triển nóng). Các tuyến đường hiện hữu như Xuân Thủy, Cầu Giấy mặc dù lớn nhưng vẫn phải gánh lưu lượng giao thông rất cao, ùn tắc vẫn sẽ xảy ra.

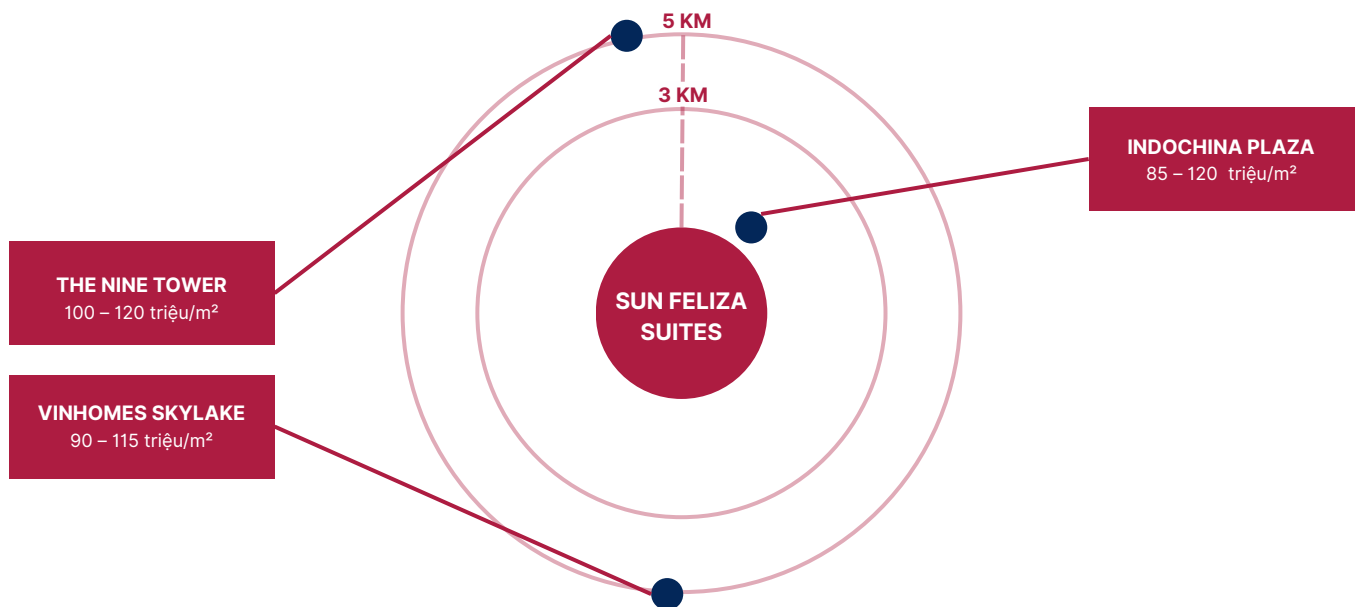


## GIÁ BÁN (7/10)

Hiện tại trong tháng 6/2025, giá bán sơ tại Sun Feliza Suites dao động từ 120-150 triệu/m<sup>2</sup> (Chưa bao gồm VAT) với phân khúc căn hộ cao tầng, mức giá dự kiến này ở ngưỡng rất cao so với phân khúc hạng cao cấp.

| Loại hình                         | Diện tích đất (m <sup>2</sup> ) | Giá bán dự kiến (Tỷ đồng/căn) | Đơn giá (Triệu đồng/căn) |
|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Sky villa & Penthouse             | 250 – 300                       | 40 - 45                       | 160 – 180                |
| Shophouse khối đế                 | Chưa công bố                    | Chưa công bố                  | Chưa công bố             |
| Căn hộ cao cấp (1N – 4N)          | 30 - 164                        | 4,2 – 25 tỷ                   | 140 – 180                |
| Căn hộ dịch vụ & văn phòng hạng A | Chưa công bố                    | Chưa công bố                  | Chưa công bố             |





| STT | Tên dự án        | Vị trí                                           | Số lượng (Căn hộ) | Diện tích               | Đơn giá bán (Triệu/m <sup>2</sup> ) |
|-----|------------------|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 1   | Indochina Plaza  | Xuân Thủy, Cầu Giấy, Hà Nội                      | 350-386           | 93-217 m <sup>2</sup>   | ~85 - 120                           |
| 2   | Vinhomes Skylake | Phạm Hùng - Dương Đình Nghệ, Nam Từ Liêm, Hà Nội | ~1800             | 50 - 110 m <sup>2</sup> | ~90 - 115                           |
| 3   | The Nine Tower   | Phạm Văn Đồng, Cầu Giấy, Hà Nội                  | ~350              | 75 - 162 m <sup>2</sup> | ~100 - 120                          |

Dự án Sun Feliza Suites đang duy trì mặt bằng giá thuộc nhóm cao nhất trong phân khúc cao cấp tại Cầu Giấy và vùng vành đai của thủ đô Hà Nội, đặc biệt khi so với các dự án tương tự như Vinhomes Skylake hay The Nine Tower.

Ở phân khúc căn hộ cao tầng, giá tại Sun Feliza Suites hiện dao động quanh mức 140 - 180 triệu đồng/m<sup>2</sup>, cao hơn so với giá căn hộ ở The Nine Tower. Ở góc nhìn đầu tư, mức giá này tương đối cao khi vị trí và hạ tầng trong tương lai của Sun Feliza Suites tương đồng The Nine Tower. Điều này cho thấy Sun Feliza Suites có mức định giá cao với thị trường khu vực, qua đó hạn chế khả năng tăng giá trong ngắn hạn.

Giá đất thổ cư tại Cầu Giấy cũng đã tăng mạnh hiện dao động trung bình từ 240 - 300 triệu đồng/m<sup>2</sup>, mức tăng cao đáng kể của khu vực nội đô hiện tại. Điều này cho thấy Sun Feliza Suites được định vị trên cùng trục giá đất ở cao nhất quận, phản ánh rõ nét chiến lược định vị ở phân khúc cao cấp và các tiện nghi mà dự án đem lại so với mặt bằng, đặc biệt ở phân khúc căn hộ hạng sang.

Như vậy, Sun Feliza Suites phù hợp với nhóm khách hàng có tiềm lực tài chính vững mạnh, khẩu vị an cư - kết hợp đầu tư dài hạn (>5-7 năm), muốn sở hữu căn hộ cao cấp hiếm hoi còn lại trong Vành đai 3, ưu tiên giá trị sống xa hoa và hệ sinh thái hoàn thiện.

Tuy nhiên, mức giá hiện tại tương đối cao cùng khả năng sinh lời ngắn hạn không đáng kể khiến dự án này không lý tưởng cho nhà đầu tư ngắn hạn hoặc đối tượng đầu tư theo hình thức đầu cơ.



## 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 |
|-----|---------------------|----------------------|-------------|-----------|-----------------|-----------------|---------|-------------------|----------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| 1   | Vị trí              | 6                    | 6           | 8         | 8.5             | 7.5             | 7.5     | 8                 | 8                    | 6                       | 7                 | 9                 |
| 2   | Chủ đầu tư          | 9                    | 8           | 6.5       | 9               | 8.5             | 8       | 9                 | 9                    | 9                       | 6.5               | 8.5               |
| 3   | Quy mô, thiết kế    | 8                    | 8           | 7         | 7.5             | 8.5             | 8.5     | 7.5               | 8.5                  | 7                       | 6.5               | 7                 |
| 4   | Pháp lý             | 9                    | 7           | 8         | 8               | 8               | 9.5     | 9.5               | 9                    | 8                       | 8.5               | 8                 |
| 5   | Tiến độ             | 7                    | 7           | 7         | 7               | 7               | 8.5     | 9                 | 8.5                  | 7                       | 8                 | 7                 |
| 6   | Giá bán             | 7                    | 7           | 8         | 7               | 7               | 7       | 7                 | 7                    | 7<br>(sau điều chỉnh)   | 8                 | 7                 |
| 7   | Chính sách bán hàng | 8                    | 8           | 9         | 8               | 8               | 7       | 8                 | 8                    | 8                       | 8                 | 8                 |
| 8   | Tiện ích            | 7                    | 8           | 7         | 7               | 8               | 8.5     | 7.5               | 8.5                  | 8                       | 6                 | 7                 |
| 9   | Quy hoạch hạ tầng   | 8                    | 7           | 7         | 7.5             | 7               | 8       | 8                 | 8                    | 8                       | 6.5               | 8.5               |
|     | Tổng điểm           | 7.6                  | 7.3         | 7.5       | 7.7             | 7.7             | 8.1     | 8.2               | 8.3                  | 7.55                    | 7.2               | 7.8               |





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**