

DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

THE GIÓ RIVERSIDE

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**

ĐÁNH GIÁ CÁC TIÊU CHÍ TẠI DỰ ÁN THE GIÓ RIVERSIDE



The Gió Riverside là một trong số ít dự án tại Bình Dương hiện nay có pháp lý hoàn chỉnh trước khi mở bán (*). Bên cạnh đó, tiến độ thi công cũng được đảm bảo tốt: tính đến tháng 7/2025, dự án đã hoàn tất phần móng và đang triển khai phần thân đúng kế hoạch. Đây là lợi thế lớn trong bối cảnh thị trường ghi nhận nhiều dự án pháp lý chưa rõ ràng hoặc chậm tiến độ, và đồng thời cho thấy năng lực tài chính, điều hành của chủ đầu tư An Gia cùng uy tín thi công của tổng thầu Ricons.

The Gió Riverside tọa lạc tại khu vực kết nối TP.HCM – Bình Dương – Đồng Nai, gần các tuyến hạ tầng lớn như Vành đai 3, nút giao Tân Vạn và metro số 1 mở rộng. Tuy nhiên, đa phần các công trình này vẫn đang thi công. Bên cạnh đó, vị trí gần trục xe container và cảng cũng có thể ảnh hưởng đến môi trường sống. Vì vậy, tiềm năng tăng giá là có, nhưng cần đánh giá kỹ yếu tố hạ tầng và chất lượng không gian sống.

Khách hàng chính của The Gió Riverside là người trẻ hoặc gia đình trẻ thu nhập trung bình khá, làm việc tại Quận 9, Quận 2 cũ hoặc Dĩ An. Họ cần nhà gần TP.HCM, giá còn mềm, tiện ích đầy đủ. Đây là nhóm có nhu cầu thật sự về nhà ở, mong muốn tìm một nơi vừa gần thành phố để tiện đi làm, đầy đủ tiện ích nhưng mức giá vẫn còn “mềm” hơn rất nhiều so với Thủ Đức hay khu Đông TP.HCM.

Giá bán The Gió Riverside dao động 43–45 triệu/m² (đã gồm VAT), mức phù hợp với người mua có tài chính trung bình – khá. So với TP.HCM, đây là giá “mềm”, nhưng tại Dĩ An thì đã tiệm cận trần khu vực.

Ghi chú cần lưu ý (*):

(*) Pháp lý được hiểu là đã có quyết định giao đất, quy hoạch 1/500 và giấy phép xây dựng; tuy nhiên cần tiếp tục theo dõi việc cấp sổ hồng cho từng căn sau khi bàn giao.

VỊ TRÍ (6.5/10)



The Gió Riverside tọa lạc trên mặt tiền đường DT16 (tuyến Vành Đai 3) thuộc phường Bình Thắng, TP. Dĩ An, tỉnh Bình Dương – ngay sát ranh giới TP. Thủ Đức (cách địa phận Thủ Đức khoảng 1km). Dự án nằm tại ngã ba giao nhau của sông Đồng Nai và rạch sông Ngọc, liền kề nút giao Tân Vạn – giao lộ trọng điểm kết nối Bình Dương, TP.HCM và Đồng Nai.

Vị trí này giúp cư dân dễ dàng tiếp cận mạng lưới giao thông huyết mạch: cách Quốc lộ 1A chỉ ~500m, cách Xa lộ Hà Nội ~9 phút di chuyển, gần ga Metro Suối Tiên và các tuyến đường lớn khác.

- Xung quanh dự án có sẵn nhiều tiện ích ngoại khu như Làng Đại học Quốc gia TP.HCM, chợ Thủ Đức, bến xe Miền Đông mới và khu dịch vụ thương mại tại Biên Hòa (dự kiến có AEON Mall)

The Gió Riverside tọa lạc tại vị trí chiến lược thuộc TP.HCM sau sáp nhập Dĩ An, kết nối thuận tiện qua Vành đai 3, quốc lộ 1K và metro số 1. Dự án có 3 mặt giáp sông, mang lại không gian sống thoáng mát hiếm có. So với các dự án tại Thủ Đức, The Gió có giá bán mềm hơn (chỉ khoảng 60–70%) nhưng vẫn thụ hưởng đầy đủ hạ tầng khu Đông. Gần nhiều tiện ích như Đại học Quốc gia, bệnh viện, khu công nghệ cao. Nhược điểm là hạ tầng xung quanh đang hoàn thiện và cần cân nhắc yếu tố môi trường. Tổng thể phù hợp cả an cư lẫn đầu tư dài hạn.



CHỦ ĐẦU TƯ (6.5/10)



Hơn 10 năm kinh nghiệm phát triển căn hộ Trung - Cao cấp tại TP.HCM



An Gia từng triển khai thành công nhiều dự án như **Angia Skyline (Q7)**, **River Panorama**, **Westgate**,...



Đã thành công thu hút **200 triệu USD** từ **Creed Group (Nhật Bản)**



Được **VPBank** tài trợ **1.000 tỷ đồng** cho dự án **The Gió Riverside**.



Dự Án	Năm Khởi Công	Năm Bàn Giao	Tiến Độ
Sky89	2018	2021	Đúng tiến độ
River Panorama	2017	2020	Đúng tiến độ
An Gia Riverside	2015	2017	Đúng tiến độ
The Sóng (Vũng Tàu)	2019	2022	Đúng tiến độ
Angia Skyline	2015	2017	Đúng tiến độ
Westgate	2020	2023	Đúng tiến độ

Các dự án đã hoàn thành của Tập đoàn AN GIA

PHÁP LÝ (8.5/10)



Hình thức sở hữu: **Lâu dài** với khách hàng người Việt Nam, **50 năm** với khách hàng người nước ngoài.



The Gió Riverside đã hoàn tất toàn bộ thủ tục pháp lý quan trọng trước khi mở bán như: **phê duyệt quy hoạch 1/500**, **giao đất**, **đóng tiền sử dụng đất** và có giấy phép xây dựng.



Toàn bộ hợp đồng mua bán đều được **VPBank** bảo lãnh nghĩa vụ tài chính, bảo vệ người mua trong trường hợp chủ đầu tư chậm bàn giao. Đây là điểm nổi bật mà không phải dự án nào tại khu vực cũng có được.

Quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý theo luật kinh doanh Bất động sản

- Quý I/2022:** Điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (đã thực hiện xong).
- Quý II/2022 – Quý III/2022:** Thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định giao đất/Chuyển mục đích sử dụng đất; phê duyệt thiết kế dự án
- Quý IV/2022:** Cấp phép xây dựng; thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.
- Quý I/2023 – Quý IV/2026:** Triển khai thi công xây dựng và bán hàng theo quy định.

THE GIÓ RIVERSIDE

Khởi công
26/06/2024

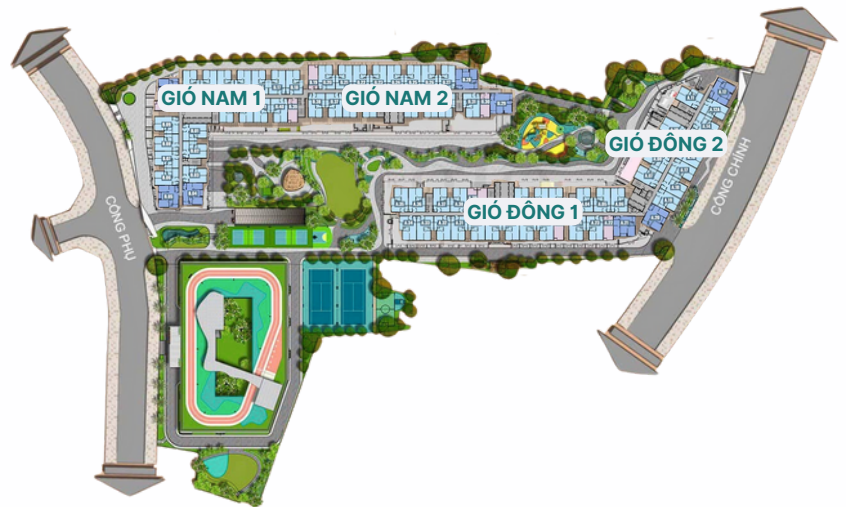
Dự kiến hoàn thành
2027

The Gió Riverside khởi công từ ngày 26/06/2024 và hiện đang thi công phần hầm đúng theo lộ trình. **Tính đến tháng 7/2025, đã đổ sàn tầng hầm cuối và sàn tầng trệt, bắt đầu xây phần thân- đúng tiến độ đã cam kết.** Dự án chưa ghi nhận vướng mắc lớn – là tín hiệu tích cực trong bối cảnh nhiều dự án khác trên thị trường đang bị chậm trễ. **Tốc độ này tương đồng với kế hoạch xây dựng đã công bố.** Chủ đầu tư **dự kiến sẽ bàn** giao căn hộ vào **Quý IV/2027**
Dự án do **Ricons – tổng thầu lớn trong ngành – đảm nhiệm thi công**, kết hợp với chủ đầu tư An Gia đã huy động đủ vốn giai đoạn 1 (tháp Gió Nam). Điều này giúp đảm bảo tốc độ triển khai và hạn chế rủi ro đình trệ tài chính.

TIỆN ÍCH (6/10)

Hạng mục tiện ích	Chi tiết nổi bật
Hồ bơi vô cực tầng 40	2 hồ bơi "Bình Minh" (hướng Đông) & "Hoàng Hôn" (hướng Tây), tạo trải nghiệm nghỉ dưỡng 5 sao.
Tiện ích trên cao	Sky bar, Pool bar, Sky lounge, khu nướng BBQ, Fitness center... giúp cư dân thư giãn, giao lưu, tận hưởng không gian sống sang trọng trên tầng cao
Tiện ích mặt đất & thể thao	Công viên nội khu, sân thể thao đa năng, khu gym – yoga ngoài trời, đường dạo bộ ven sông – không gian sống khỏe mạnh, gần gũi thiên nhiên
Sân chơi & nhà trẻ	Sân chơi trẻ em ngoài trời rộng 900m ² và nhà trẻ bố trí tại tầng 3 – thuận tiện cho các gia đình có con nhỏ
Khu thương mại dịch vụ	Tầng trệt có shophouse, siêu thị mini, quán café, nhà hàng... – đảm bảo cuộc sống tiện nghi khép kín không cần ra ngoài
An ninh & Hạ tầng	Bảo vệ 24/7, camera, thẻ từ thang máy, 3 tầng hầm đậu xe – đảm bảo an toàn và chỗ đậu xe thoải mái trong khu đô thị cao tầng

QUY MÔ VÀ THIẾT KẾ (6.5/10)



Ưu điểm: Dự án quy mô lớn (gần 3.000 căn hộ), gồm 2 tháp cao 40 tầng, mật độ xây dựng thấp (~30,7%), thiết kế chữ L tối ưu tầm nhìn hướng sông. Căn hộ đa dạng diện tích (40–75m²), thiết kế thông thoáng, nhiều ánh sáng tự nhiên, phù hợp với gia đình trẻ. Tiện ích nội khu đầy đủ và có điểm nhấn cảnh quan ven sông.

Hạn chế: Mật độ căn hộ cao (trên 20 căn/tầng), không có căn 3 phòng ngủ thực thụ.

CHÍNH SÁCH (8/10)

Chính sách bán hàng của The Gió Riverside được An Gia triển khai linh hoạt với nhiều lựa chọn thanh toán, hỗ trợ tối đa cho người mua nhà:



ƯU ĐÃI THÊM

Chiết khấu 1% cho khách mua sỉ ưu đãi khác theo định kì của An Gia



VAY NGÂN HÀNG

Hỗ trợ vay 74% lãi suất 0%/năm (đến khi nhận nhà)



ƯU ĐÃI BOOKING SỚM

Chiết khấu 3% (Tặng gói tiện nghi cao cấp)



LỢI ÍCH NỔI BẬT

Thanh toán nhẹ nhàng 1%/tháng an tâm vì có ngân hàng bảo lãnh không áp lực tài chính



THANH TOÁN CHUẨN

Đặt cọc
Ký VBTT
Ký HĐMB
Trả góp 1%/tháng
Nhận nhà
Nhận sổ

Với bất kỳ ưu đãi tài chính nào, người mua cần hiểu rõ trách nhiệm trả nợ về sau. Với những ai có kế hoạch tài chính rõ ràng, đây là cơ hội tốt để sở hữu tài sản sớm. Tổng thể, chính sách bán hàng The Gió Riverside xứng đáng được xếp loại “rất tốt” và linh hoạt.

QUY HOẠCH HẠ TẦNG (6.5/10)



Vành Đai 3 TP.HCM: tuyến đường chiến lược đi qua địa bàn Dĩ An (đường DT16), đã khởi công giữa 2023, dự kiến hoàn thành năm 2026 – giúp kết nối nhanh với TP.HCM, Đồng Nai, Long An.

Nút giao Tân Vạn (ngay cạnh dự án): đang mở rộng quy mô lớn, dự kiến hoàn thiện cuối 2025 – giúp giảm ùn tắc, lưu thông thuận tiện đến Xa lộ Hà Nội, QL1A, QL51.

Metro số 1 (Bến Thành – Suối Tiên): Cách dự án khoảng 15 phút, đang có kế hoạch kéo dài tuyến Metro số 1 vào TP. Dĩ An, hướng về Thủ Dầu Một. Nếu được triển khai, cư dân The Gió có thể tiếp cận mạng lưới metro trong tương lai.

The Gió Riverside có vị trí ở khu vực đang trong quá trình nâng cấp hạ tầng. Một số tuyến đường lớn và dự án metro đang triển khai, tạo kỳ vọng tăng giá trong tương lai. Tuy nhiên, dự án nằm sát trục xe container và gần khu cảng, có thể phát sinh tiếng ồn, khói bụi và ảnh hưởng đến chất lượng môi trường sống.





KHU CAO TẦNG
40 - 45
TRIỆU/M2

Giá căn hộ The Gió Riverside được chủ đầu tư đưa ra từ khoảng 40 triệu đồng/m² (chưa VAT) trong đợt mở bán đầu 2024.

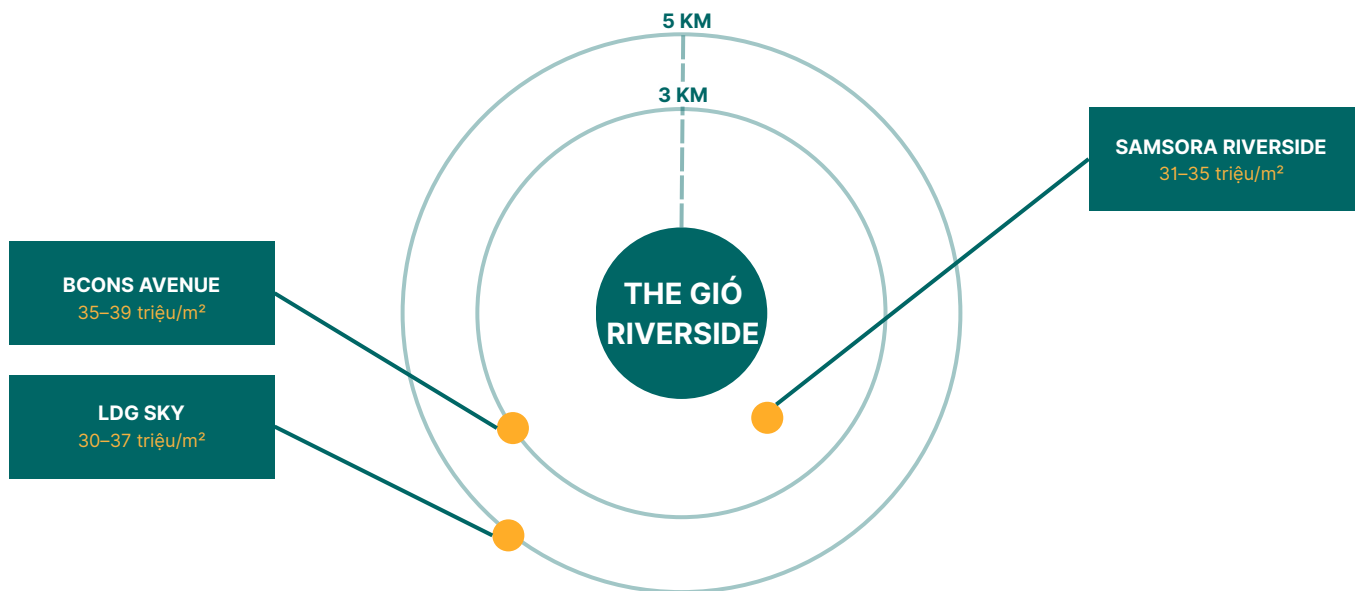
Trên thị trường, mức giá thực tế rơi vào khoảng 39–41 triệu/m² tùy tầng và view căn hộ. Cụ thể,

- Căn 1PN (~41m²) có giá từ 1,6–1,8 tỷ;
- Căn 2PN (~65m²) từ 2,6–2,9 tỷ;
- Căn 2PN+ (~75m²) khoảng 3,3–3,5 tỷ đồng (chưa VAT).

Sau khi cộng VAT và chi phí khác, giá trung bình thực tế dao động khoảng 40–45 triệu/m².

Thuộc nhóm dễ tiếp cận với nhu cầu mua ở thực, trong bối cảnh mặt bằng TP.HCM đã vượt xa ngưỡng này.

So với mặt bằng TP.HCM đã tiệm cận 60–120 triệu/m² (đầu 2025), mức giá của The Gió chỉ bằng khoảng 1/2–1/3, cho thấy sức cạnh tranh rõ rệt. Ở góc độ khu vực, dù nằm trong nhóm giá cao tại Bình Dương, nhưng dự án vẫn thấp hơn hoặc ngang bằng các dự án đã bàn giao tại Thủ Đức – tạo dư địa tăng giá hợp lý.



STT	Tên dự án	Vị trí	Số lượng	Diện tích	Đơn giá bán
1	Bcons Avenue	Cách The Gió ~2,5 km (Đ. Phạm Văn Đồng, Dĩ An)	~1.200 căn	45-65 m ²	~35-39 triệu/m ²
2	Samsora Riverside	Cách The Gió ~2 km (Q.Lộ 1K, Dĩ An, giáp Thủ Đức)	~1.125 căn	48-68 m ²	~31-35 triệu/m ²
3	LDG Sky	Cách The Gió ~4 km (gần KCN Sóng Thần)	~1.659 căn	53-105 m ²	~30-37 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	Vinhomes Global Gate	Vinhomes Green Paradise	The Gió Riverside
1	Vị trí	6	6	8	8.5	7.5	7.5	8	8	6	7
2	Chủ đầu tư	9	8	6.5	9	8.5	8	9	9	9	6.5
3	Quy mô, thiết kế	8	8	7	7.5	8.5	8.5	7.5	8.5	7	6.5
4	Pháp lý	9	7	8	8	8	9.5	9.5	9	8	8.5
5	Tiến độ	7	7	7	7	7	8.5	9	8.5	7	8
6	Giá bán	7	7	8	7	7	7	7	7	7 (sau điều chỉnh)	8
7	Chính sách bán hàng	8	8	9	8	8	7	8	8	8	8
8	Tiện ích	7	8	7	7	8	8.5	7.5	8.5	8	6
9	Quy hoạch hạ tầng	8	7	7	7.5	7	8	8	8	8	6.5
	Tổng điểm	7.6	7.3	7.5	7.7	7.7	8.1	8.2	8.3	7.55	7.2

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