

DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

**VINHOMES GREEN PARADISE
(CẦN GIỜ)**

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**

VINHOMES GREEN PARADISE CẦN GIỜ

Vinhomes Green Paradise nằm tại Long Hòa, Cần Giờ – vị trí còn biệt lập nhưng có tiềm năng nhờ loạt hạ tầng quy hoạch như metro (Phú Mỹ Hưng – Cần Giờ), cầu Cần Giờ và đường Rừng Sác mở rộng. Đây là các yếu tố quyết định khả năng hình thành dân cư và kết nối với TP.HCM. Tuy nhiên, hiện trạng hạ tầng chưa hoàn thiện, nên đầu tư giai đoạn này cần chấp nhận rủi ro về thời gian.

Dự án có quy mô gần 2.870 ha, định hướng trở thành “thành phố ven biển” theo chuẩn ESG. Tuy nhiên, để đô thị này vận hành đúng nghĩa, dự án phải đầu tư đồng bộ hệ thống tiện ích nội khu: giao thông, trường học, y tế, thương mại. Do biệt lập, giá trị khai thác tại đây gần như hoàn toàn phụ thuộc vào tiến độ hạ tầng và tiện ích riêng biệt nội khu. Ngoài ra, với quy mô lớn, rủi ro nằm ở việc triển khai kéo dài, phụ thuộc chiến lược từng giai đoạn của chủ đầu tư (*).

Dự án có sự phức tạp về pháp lý do nằm trên vùng đất đặc thù, lấn biển. Pháp lý dự án đã có quy hoạch 1/500 toàn khu, là nền tảng quan trọng. Tuy nhiên, phải kiểm tra thông tin chi tiết về loại hình đất (đất ở riêng hay thương mại dịch vụ (**)). Mức giá dự kiến khi mở bán vào quý III/2025 là 60–75 triệu/m² phản ánh kỳ vọng vào tương lai, nhưng hiện chưa có dân cư, tiện ích hay giao thông hoàn chỉnh. Vì vậy, giá hiện tại mang tính đầu cơ, phụ thuộc lớn vào tiến độ triển khai cả bên trong và bên ngoài dự án (***)).

Tổng thể, dự án phù hợp với nhà đầu tư dài hạn, vốn mạnh, sẵn sàng nắm giữ 3–5 năm để đón đầu hạ tầng. Đây thường là những người mua không đặt nặng yếu tố sinh lời ngắn hạn, mà muốn sở hữu một tài sản có giá trị sử dụng cao trong tương lai – như nghỉ dưỡng cuối tuần, làm của để dành cho thế hệ sau, hoặc đơn giản là “mua để đó”. Ngược lại, không phù hợp với người đầu tư lướt sóng, sử dụng đòn bẩy hoặc kỳ vọng dòng tiền sớm.

Ghi chú cần lưu ý (*):

(*) Chủ đầu tư cần triển khai liên tục và có độ cam kết cao để tránh rủi ro gián đoạn dự án.

(**) Cần làm rõ cam kết từ chủ đầu tư về loại đất (ở riêng hay thương mại dịch vụ) và thời hạn sử dụng cụ thể để đảm bảo quyền sở hữu bền vững. Đây là điểm nhà đầu tư cần kiểm tra kỹ, đặc biệt trong bối cảnh nhiều dự án thương mại dịch vụ từng gây tranh cãi. Điều này ảnh hưởng lớn đến quyền sở hữu và tiềm năng ra sổ riêng.

(***) Giá hiện tại dựa trên kỳ vọng tương lai, chưa gắn với giá trị sử dụng thực tế; thanh khoản ngắn hạn có thể thấp.

ĐÁNH GIÁ CÁC TIÊU CHÍ TẠI DỰ ÁN VINHOMES GREEN PARADISE



Tổng kết điểm: 7,65/10



Tọa lạc tại xã Long Hòa, thị trấn Cần Thạnh, vị trí mặt tiền biển của dự án mang đến tầm nhìn rộng mở ra bờ biển Bà Rịa – Vũng Tàu. Dù hiện trạng khu vực còn hoang sơ, Vinhomes Green Paradise được định hướng phát triển thành đô thị kiểu mẫu theo tiêu chuẩn ESG, với hệ tiện ích đẳng cấp như căn hộ cao tầng, sân golf và cộng đồng cư dân tri thức – giàu tiềm lực.

Khu vực được quy hoạch trở thành trung tâm du lịch sinh thái biển trọng điểm của TP.HCM. Với mô hình siêu đô thị lấn biển, dự án không chỉ kiến tạo không gian sống đẳng cấp giữa thiên nhiên mà còn góp phần nâng tầm vị thế Cần Giờ trong bản đồ du lịch biển khu vực, kết nối trực tiếp với Vũng Tàu.

Vinhomes Green Paradise tại Cần Giờ hiện có một số hạn chế như mật độ dân cư thưa thớt, thiếu tiện ích ngoại khu và hạ tầng giao thông chưa được đầu tư bài bản. Khu vực này cũng không nhận được sự đầu tư từ nhà nước trong nhiều năm qua.

Tuy nhiên, về lâu dài, dự án nằm trong khu vực quy hoạch thành trung tâm du lịch sinh thái biển của TP.HCM, sát biển và có tầm nhìn rộng mở về Bà Rịa – Vũng Tàu. Vị trí này kết nối trực tiếp với trung tâm thành phố qua trục đường Rừng Sác.

Với sự phát triển hạ tầng và quy hoạch đô thị nghỉ dưỡng đẳng cấp tại Cần Giờ, giá trị bất động sản khu vực này sẽ gia tăng trong tương lai. Đây là cơ hội cho những nhà đầu tư có tầm nhìn dài hạn, ưu tiên nắm giữ từ 3 năm trở lên để đón đầu sự chuyển mình của khu vực.



Tập đoàn Vingroup – doanh nghiệp Bất động sản uy tín và hàng đầu tại Việt Nam. Đã được kiểm chứng qua các dự án lớn nhỏ trên mọi miền tổ quốc như Vinhomes Eco Park, Gloden Gate, Ocean Park,...

Vingroup luôn có những sự “ưu ái” từ việc bàn giao các vị trí chiến lược để xây dựng các Khu đô thị nhưng lại thiếu các sản phẩm giá thấp dành cho đại đa số người dân có thể sở hữu Bất động sản tại nơi đây.

Dự Án	Năm Khởi Công	Năm Bàn Giao	Tiến Độ
Vinhomes Central Park	2014	2018	Đúng tiến độ
Vinhomes Golden River	2016	2019	Đúng tiến độ
Vinhomes Ocean Park	2018	2021	Đúng tiến độ
Vinhomes Smart City	2018	2021	Đúng tiến độ
Vinhomes Grand Park	2018	2021–2023	Đúng tiến độ
Vinhomes Green Bay	2016	2018	Đúng tiến độ

Các dự án đã hoàn thành của Tập đoàn Vingroup

PHÁP LÝ (8/10)

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

Dự án đang tiến hành hoàn thiện thủ tục pháp lý theo luật kinh doanh Bất động sản
Vingroup chính thức sở hữu 97.15% Vốn điều lệ CTC – Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ đã khởi công giai đoạn đầu vào năm 2007.
UBND TP.HCM đề nghị chấp thuận chủ trương và nghiên cứu lập quy hoạch phân khu ven biển với tỷ lệ 1/2000
Quyết định 826/QĐ-TTg, phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị lấn biển Cần Giờ lên 2.870ha
UBND TP.HCM phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cho toàn bộ dự án

Hiện tại chỉ có Quyết định duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cho 5 phân khu A, B, C, và D_E. Chưa công bố giấy phép xây dựng, bảo lãnh ngân hàng và giấy phép bán hàng.

Mạo hiểm chấp nhận mức độ rủi ro cao chỉ phù hợp với nhà Đầu tư trung – dài hạn, nhưng cũng phải đảm bảo được chiến lược, tầm nhìn đầu tư. Bên cạnh đó cần phải chờ công bố thêm các giấy tờ pháp lý, độ tin cậy và tiến độ hoàn thiện từ chủ đầu tư để giảm thiểu rủi ro.

VINHOMES GREEN PARADISE

Khởi công
2025

Dự kiến hoàn thành
2030

Phân khu	Hiện trạng (07/2025)	Giai đoạn triển khai (dự kiến)	Bàn giao dự kiến
A	Đang thi công lấn biển, bơm cát, tạo mặt bằng	2025–2027	2028–2030
B	Đã quy hoạch, chưa triển khai thực địa	2027–2028	2030-2031
C	Triển khai sau phân khu B	2028–2029	2032-2034
D	Giai đoạn sau, phụ thuộc tốc độ giai đoạn trước	2029–2030	2035-2037
E	Cuối cùng, quy mô lớn ven biển xa	2030–2031	2037-2039

Hầu hết các dự án của Vingroup trước đây đều đảm bảo bàn giao đúng tiến độ cam kết, nhờ vào kinh nghiệm tổ chức thi công, năng lực tài chính mạnh và sự kiểm soát chất lượng chặt chẽ.

Tuy nhiên, với đặc thù là một khu đô thị lấn biển quy mô hàng nghìn hecta, Vinhomes Green Paradise cần một **lộ trình dài hơi** để hoàn thiện toàn bộ quy hoạch tổng thể.

TIỆN ÍCH (8/10)

Mức độ hoàn thiện và chất lượng vận hành thực tế các tiện ích nội khu mang tầm cỡ Quốc tế cần được kiểm chứng, đồng thời cư dân cũng có thể sử dụng các tiện ích ngoại khu khi có nhu cầu.

Tiện ích nội khu:

- Tòa tháp 108 tầng – Hải Đăng Thế Kỷ Mới
- Trường liên cấp Vinschool theo chuẩn quốc tế
- Bệnh viện Vinmec hợp tác Cleveland Clinic
- Tổ hợp giải trí 122 ha: Safari, công viên chủ đề theo kiểu Disneyland/Universal.
- Blue Waves Theatre – Nhà hát Sóng Xanh (7ha)
- Paradise Lagoon – Vịnh Thiên Đường 443ha
- Bãi biển nội khu
- Landmark Harbour – Cảng du thuyền 5 sao quốc tế
- 2 sân Golf 18 lỗ – Dấu ấn huyền thoại & đẳng cấp quốc tế

Tiện ích ngoại khu:

- Chợ truyền thống Hàng Dương
- Khu du lịch 30 tháng 4
- Bến phà Cần Giờ - Vũng Tàu
- Các địa điểm khám phá và trải nghiệm tự nhiên nguyên sơ như Đảo Khỉ, Vàm Sát, Đảo Thạnh An...



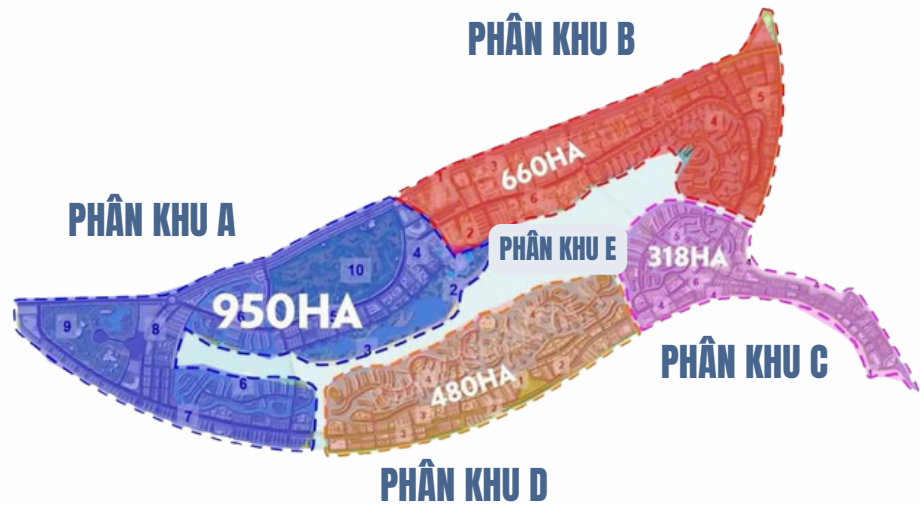
QUY MÔ VÀ THIẾT KẾ (7/10)

2.870 HA

5 PHÂN KHU

CĂN CAO TẦNG
10.000

CĂN THẤP TẦNG
27.229



Ưu điểm: Dự án quy mô lớn (2.870 ha), mật độ xây dựng thấp (27%) - xen kẽ nhiều tiện ích, hệ sinh thái giải trí phong phú và tiện ích nội khu. Sản phẩm đa dạng. Có các hệ thống Trường liên cấp chuẩn quốc tế, Bệnh viện và Trung tâm thương mại.

Hạn chế: Diện tích lớn nên cần thời gian triển khai dài, hơn nữa mật độ dân số tại đây đang còn thưa và phụ thuộc nhiều vào việc kết nối, mở rộng hạ tầng và nâng cấp đồng bộ trong khu vực.

CHÍNH SÁCH (8/10)

Chính sách bán hàng các dự án của Vinhomes luôn được biết đến với những điểm đột phá, luôn tạo nhiều cơ hội sở hữu Bất động sản cho khách hàng từ mọi phân khúc giá. Có rất nhiều phương thức thanh toán cho khách hàng như:

TRẢ NGAY 100%
GIẢM 7% GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG

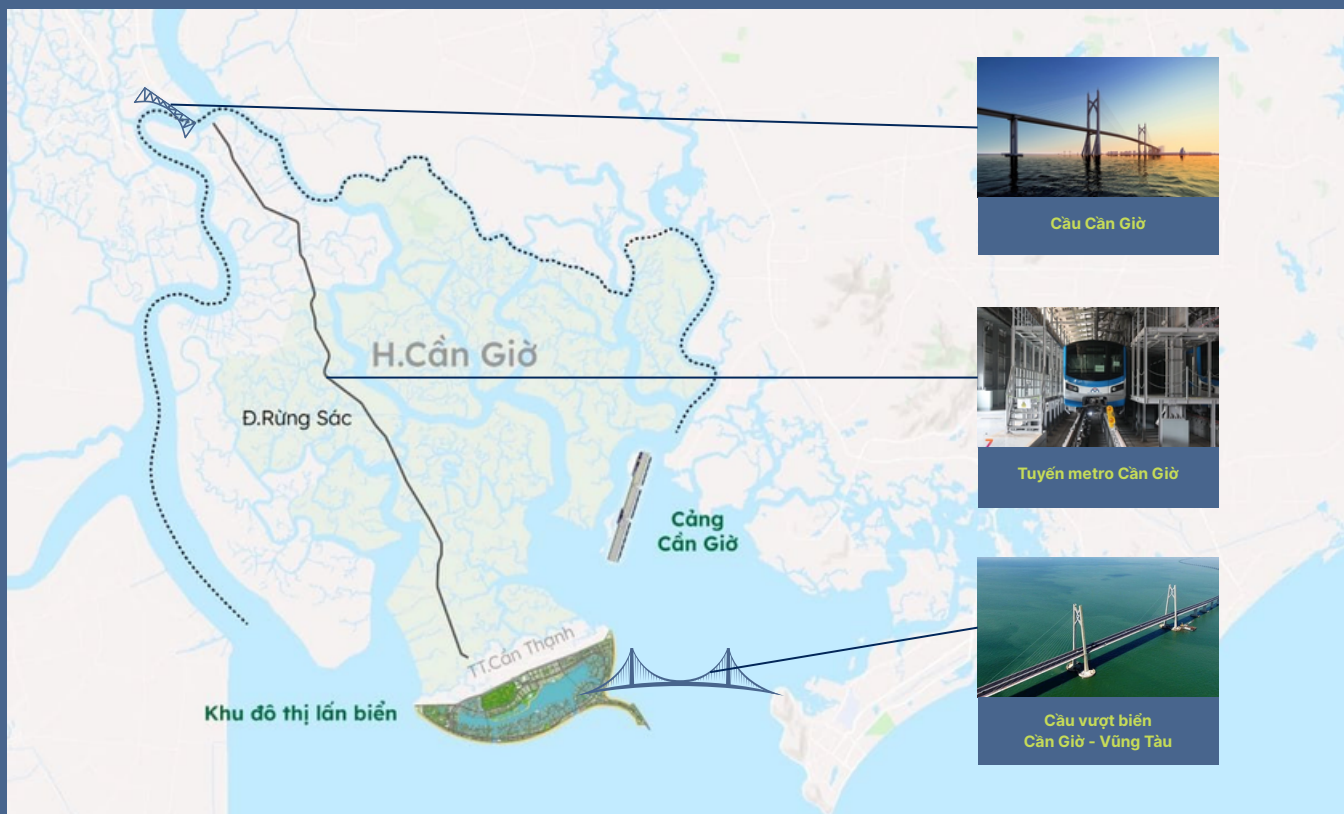
TRẢ CHẬM 36 THÁNG
ÁP DỤNG CHO 70% GIÁ TRỊ, 0% LÃI SUẤT
(ĐẾN HẾT 2025)

KHUYẾN MÃI
TẶNG GÓI NỘI THẤT
TRỊ GIÁ 500 TRIỆU
KHI MUA BIỆT THỰ BIỂN

VAY NGÂN HÀNG
HỖ TRỢ VAY 75%
LÃI SUẤT 8%/NĂM
(CỐ ĐỊNH 3 NĂM ĐẦU)

GÓI ĐẦU TƯ ƯU VIỆT
CAM KẾT SINH LỜI 8%/NĂM
TRONG 5 NĂM CHO CĂN HỘ CONDOTEL

Chính sách bán hàng linh hoạt là điểm thu hút, nhưng nhà đầu tư cần thận trọng khi sử dụng đòn bẩy lớn, bởi dự án thuộc khu đô thị lấn biển quy mô rất lớn, thời gian hoàn thiện dài. Sản phẩm này phù hợp với những người có tiềm lực tài chính mạnh, sẵn sàng trích một phần vốn để đầu tư dài hạn hoặc là mua để ở và không phụ thuộc vào dòng tiền ngắn hạn. Tránh lạm dụng vay vốn, vì rủi ro bong bóng giá vẫn hiện hữu nếu kỳ vọng vượt quá thực tế thị trường.



Vinhomes Green Paradise sở hữu địa thế hiếm có “tựa rừng – hướng biển” và được hưởng lợi to lớn nhờ chính sách của nhà nước khi cho các Doanh nghiệp tư nhân kiến tạo hạ tầng giao thông Quốc gia. Bên cạnh đó cũng có các dự án trọng điểm phát triển đô thị mà Cần Giỏi đang được thực hiện như:

- **Tuyến đường sắt đô thị TP.HCM – Cần Giỏi số 12:** có chiều dài khoảng 48,7 km và chỉ tốn vốn vận 16 phút di chuyển đến biển Cần Giỏi với tốc độ 250km/h (tốc độ gấp đôi tuyến metro hiện tại) tính từ Nguyễn Văn Linh. Hiện đang lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi (nếu được chấp thuận sẽ triển khai đầu năm 2026)
- **Cầu Cần Giỏi (hoàn thành năm 2028):** Kết nối trực tiếp Nhà Bè – Cần Giỏi, rút ngắn di chuyển dưới 30 phút.
- **Kế hoạch cải tạo và nâng cấp tuyến đường Rừng Sác:** trục đường chính di chuyển đến dự án kết nối trực tiếp Dự án Vinhomes Green Paradise và trung tâm TP.HCM
- **Cảng Quốc tế Cần Giỏi (dự kiến hoàn thành năm 2030):** Theo quy hoạch TP.HCM tới tầm nhìn 2050 thúc đẩy sự phát triển đô thị kinh tế biển với các dự án Logistics, thương mại và trao đổi hàng hóa
- **Cầu vượt biển Cần Giỏi - Vũng Tàu:** có chiều dài khoảng 10km mức mức đầu tư hơn 62 ngàn tỷ đồng được xem là hạng mục quan trọng kết nối hai trung tâm kinh tế về công nghiệp – thương mại – dịch vụ - xuất nhập khẩu và kinh tế biển

Các hạng mục trên vẫn đang “nằm” trên giấy tờ, chờ bàn giao và xây dựng, chính vì vậy giai đoạn sắp tới sẽ là thời điểm chuyển mình mạnh mẽ của huyện Cần Giỏi.



KHU THẤP TẦNG
100 - 150
TRIỆU/M²

KHU CAO TẦNG
40 - 65
TRIỆU/M²

Hiện tại, dự án Vinhomes Green Paradise đang triển khai phân khu A – là giai đoạn tiên phong trong toàn khu đô thị. Dự kiến mở bán vào Quý III/2025, nên mức giá dự kiến hiện nay cũng chủ yếu phản ánh mặt bằng giá của phân khu này:

- Căn hộ chung cư: 40 – 65 triệu/m² (chưa gồm VAT) – mức giá khá hợp lý nếu so với hệ thống tiện ích nội khu mà dự án mang lại. Tuy nhiên, đây vẫn là bài toán khó cho chủ đầu tư khi tổng số căn hộ dự kiến khoảng 15.640 căn, trong khi mật độ dân cư tại Cần Giờ chưa cao, chưa kể quỹ đất rộng nên nhu cầu thực cần thời gian để lấp đầy.
- Biệt thự & Nhà phố liền kề: 6 – 25 tỷ/căn (~100 – 150 triệu/m²) – mức giá phản ánh tiềm năng du lịch – nghỉ dưỡng và giá trị thương mại trong tương lai khi Cần Giờ thành khu kinh tế biển. Tuy nhiên, mức giá này chưa thật sự phù hợp với người dân địa phương, cho thấy chiến lược của Vingroup là hướng đến đối tượng mua từ nơi khác đến, đặc biệt là nhà đầu tư hoặc giới thượng lưu TP.HCM.



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
1	Vị trí	6	6	8	8.5	7.5	7.5	8	8	6
2	Chủ đầu tư	9	8	6.5	9	8.5	8	9	9	9
3	Quy mô, thiết kế	8	8	7	7.5	8.5	8.5	7.5	8.5	7
4	Pháp lý	9	7	8	8	8	9.5	9.5	9	8
5	Tiến độ	7	7	7	7	7	8.5	9	8.5	7
6	Giá bán	7	7	8	7	7	7	7	7	8
7	Chính sách bán hàng	8	8	9	8	8	7	8	8	8
8	Tiện ích	7	8	7	7	8	8.5	7.5	8.5	8
9	Quy hoạch hạ tầng	8	7	7	7.5	7	8	8	8	8
	Tổng điểm	7.6	7.3	7.5	7.7	7.7	8.1	8.2	8.3	7.65

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**