PHÂN TÍCH & ĐÁNH GIÁ

SAPPHIRA KHANG ĐIỀN

TAPCHIDUAN.NET
Tạp chí tin tức, thi trường bất động sản

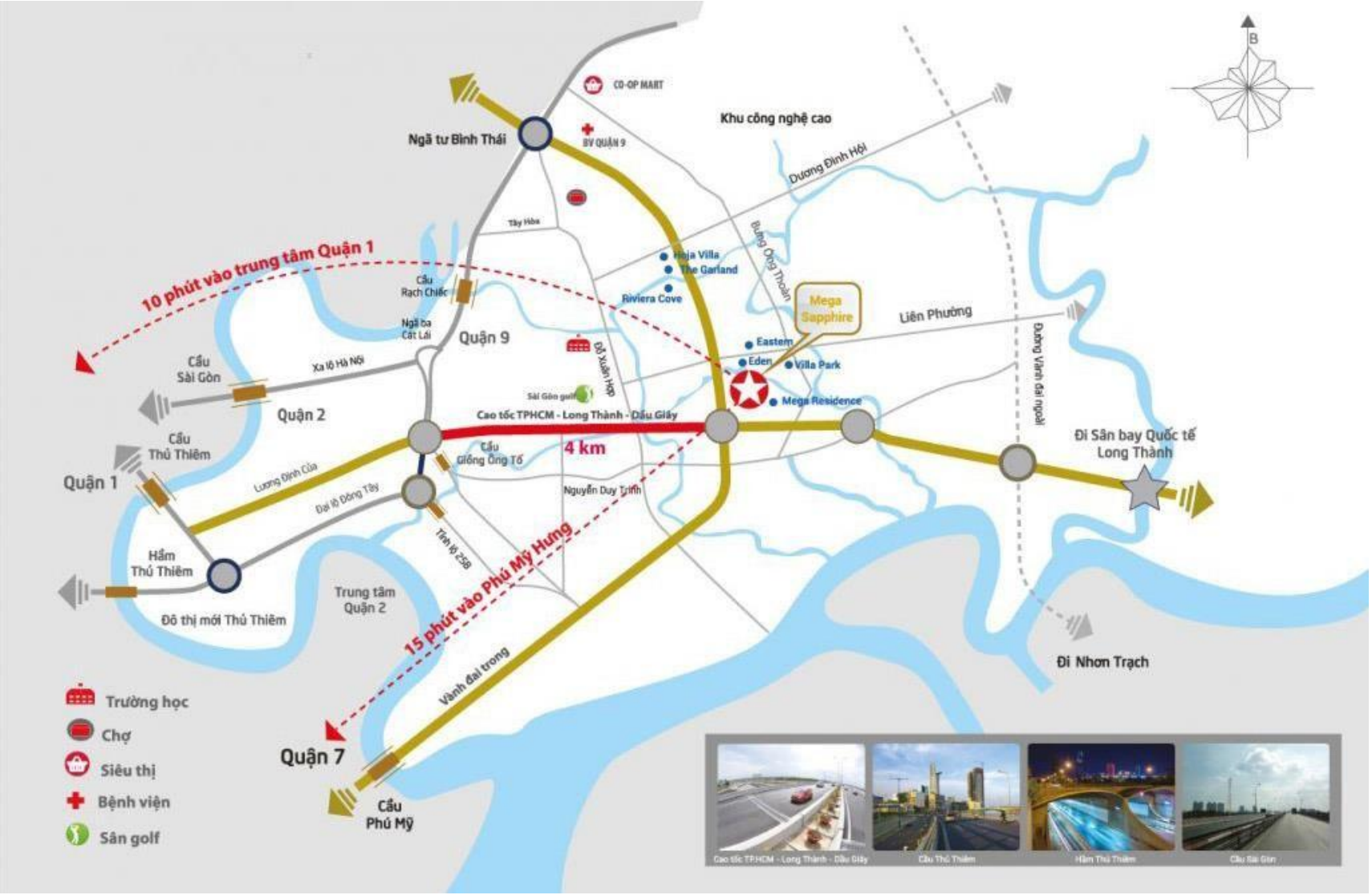
Tổng quan dự án Safira Khang Điền

• Vị trí	Võ Chí Công, Phú Hữu, Q.9,
• Tổng Diện tích Đất	2,7ha
• Quy mô	4 block
• Chiều cao	22 tầng
• Mật độ xây dựng	Khối tháp 35% - Khối đế 40%
• Số căn hộ	1.570 căn
• Diện tích căn hộ	50-89m2
• Chủ đầu tư	Khang Điền
• Loại hình sản phẩm	Căn hộ 1-3 phòng ngủ
• Đơn vị xây dựng	An Phong
• Đơn vị quản lý	CBRE
• Ngân hàng bảo lãnh	Vietcombank
• Bàn giao	Hoàn thiện cơ bản
• Loại hình sở hữu	Việt Nam: Lâu dài Nước ngoài : 50 năm (gia hạn theo PLVN tối đa 50 năm nữa)
• Dự kiến ra mắt	Quý III/2018
• Giá bán dự kiến	25-30 triệu/m2 (dự kiến)

Sapphira Khang Điền phù hợp với bạn, nếu bạn quan tâm:

1. **Vị trí thuận lợi, kết nối giao thông chiến lược từ dự án Sapphira**
   Dự án nằm gần với đường Vành Đai Trong (kế bên khu nhà phố Mega Ruby và Mega Residences) thuộc phường Phú Hữu Quận 9, khu vực được chú trọng đầu tư về hạ tầng giao thông với nhiều công trình trọng điểm: cao tốc TPHCM-Long Thành-Dầu Giây, Vành Đai 2, đường Song Hành.
2. **Hệ thống tiện ích nội ngoại khu**
   Hàng loạt tiện ích cao cấp: Sảnh đón khách sang trọng hiện đại, công viên cây xanh, vườn trẻ em, hồ bơi bán nguyệt dài hơn 1000m2 diện tích mặt nước, phòng Gym 400m2, khu sinh hoạt cộng đồng, khu nhà trẻ, lối đi dạo ven sông, mini mart, coffee shop, v.v.
3. **Chất lượng môi trường sống tốt, trong lành, gần sông**
   Dự án có vị trí nằm cạnh rạch Ông Lớn, đoạn nối ra sông Rạch Chiếc, cộng với việc nằm trong khu vực được quy hoạch bài bản, diện tích cây xanh, sông nước khá lớn. Xung quanh là khu dân cư thấp tầng nên hầu như view căn hộ sẽ không bị che chắn.
4. **Chủ đầu tư uy tín đã phát triển thành công nhiều dự án nổi bật**
   Chủ ảầu tư dự án là Khang Điền, ông lớn bất động sản khá có tiếng tại thị trường khu Đông. Qua 15 năm hình thành và phát triển, Khang Điền đã đầu tư, phát triển khá nhiều các dự án biệt thự hạng sang: The Venica, Lucasta, Melosa Garden, Mega Village, Villa Park,v.v.
5. **Giá bán hợp lý, tính thanh khoản cao**

Vị trí dự án


CO-OP MART
BV QUẬN 9
Khu công nghệ cao
Ngã tư Bình Thái
Dương Đình Hội
Tây Hòa
10 phút vào trung tâm Quận 1
Cầu Rạch Chiếc
Ngã ba Cát Lái
Quận 9
Hoja Villa
The Garland
Riviera Cove
Đường Đông Thuận
Mega Sapphire
Liên Phường
Eastern
Eden
Villa Park
Mega Residence
Đường Vành đai ngoài
Cầu Sài Gòn
Xa lộ Hà Nội
Quận 2
Sài Gòn golf
Cao tốc TPHCM - Long Thành - Dầu Giây
4 km
Cầu Thủ Thiêm
Quận 1
Cầu Giồng Ông Tố
Đi Sân bay Quốc tế Long Thành
Lương Định Của
Đại lộ Đông Tây
Nguyễn Duy Trinh
Tỉnh lộ 25B
Hầm Thủ Thiêm
15 phút vào Phú Mỹ Hưng
Trung tâm Quận 2
Đô thị mới Thủ Thiêm
Vành đai trong
Đi Nhơn Trạch
Trường học
Chợ
Siêu thị
Bệnh viện
Sân golf
Quận 7
Cầu Phú Mỹ
Cao tốc TPHCM - Long Thành - Dầu Giây
Cầu Thủ Thiêm
Hầm Thủ Thiêm
Cầu Sài Gòn

Đánh giá vị trí

15phút

6km

Đến trung tâm Quận 9, kết nối đến các tiện ích ngoại khu: trường học, ngân hàng, bệnh viện, khu du lịch, v.v.

10phút

6 km

Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2 - trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ mới của TPHCM.

20phút

11 km

Đến các địa điểm trung tâm Quận 1: phố đi bộ Nguyễn Huệ, chợ Bến Thành, nhà thờ Đức Bà, v.v.

30phút

21 km

Sân bay quốc tế Long Thành

Thông tin thời gian và khoảng cách đo từ Google Maps

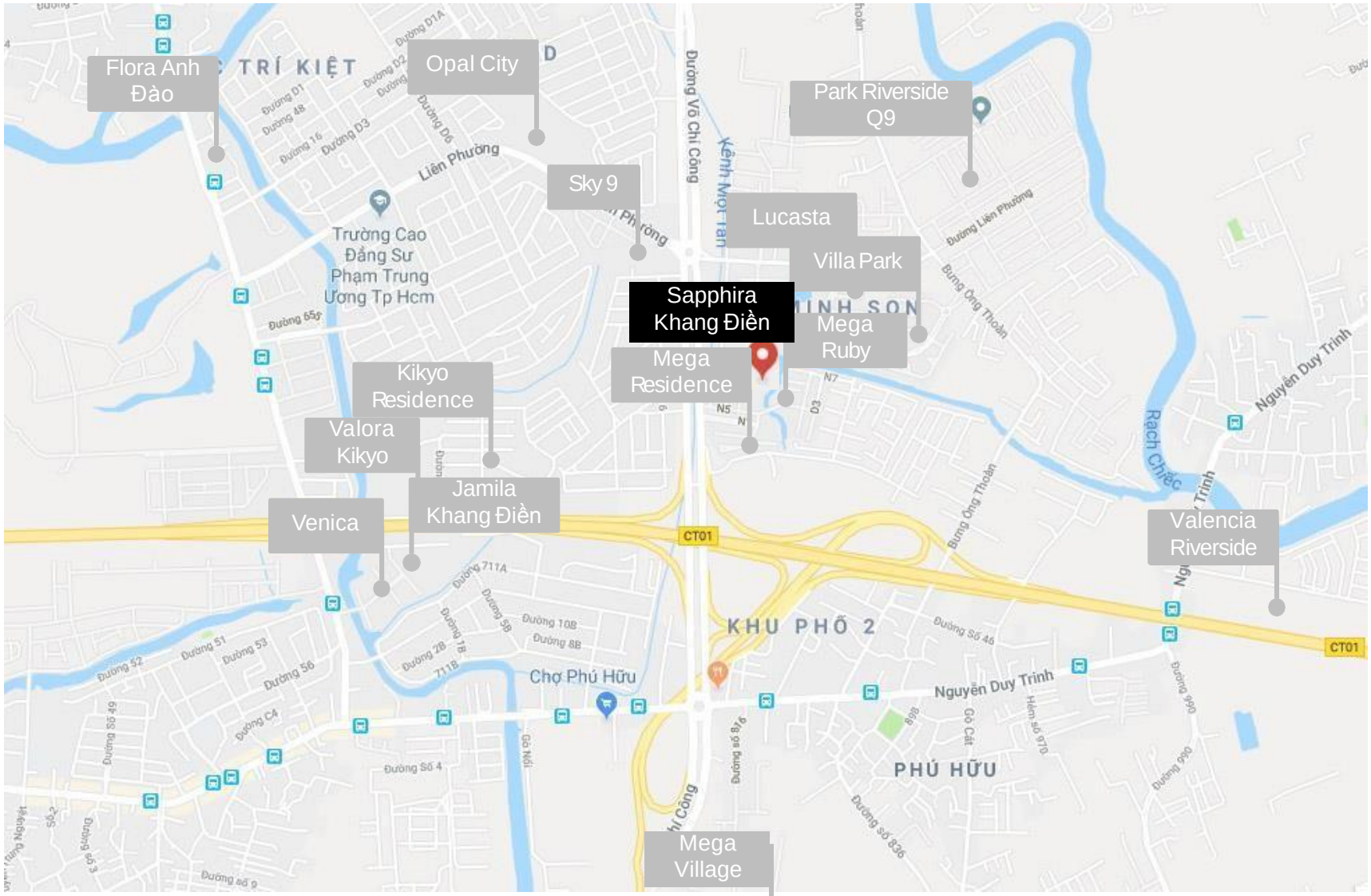
Nhận xét.

•Sapphira Khang Điền nằm ngay trên tuyến đường Vành Đai 2 - một trong những tuyến vành đai quan trọng của TP.HCM trong phát triển kinh tế.

•Dự án cũng chỉ cách khoảng 2km vòng xoay Phú Hữu Quận 9, nên dễ dàng kết nối về trung tâm đô thị Thủ Thiêm Quận 2 và các tỉnh miền Đông.

•Việc kết nối giao thông ngày càng trở nên thuận lợi cùng với mức giá khá dễ chịu khiến cho các dự án căn hộ trong khu vực Phú Hữu, Quận 9 ảang là lựa chọn của rất nhiều gia đình trẻ, có mức thu nhập trung bình.

Vị trí dự án


Flora Anh Đào
Opal City
Park Riverside Q9
Sky 9
Lucasta
Villa Park
Sapphira Khang Điền
Mega Ruby
Mega Residence
Kikyo Residence
Valora Kikyo
Jamila Khang Điền
Venica
Valencia Riverside
Mega Village
TRÍ KIỆT
Liên Phường
Trường Cao Đẳng Sư Phạm Trung Ương Tp Hcm
Đường Võ Chí Công
Kênh Mọc Tân
Đường Liên Phường
Bưng Ông Thoàn
Nguyễn Duy Trinh
Rạch Chiếc
CT01
KHU PHỐ 2
Chợ Phú Hữu
PHÚ HỮU

Tiện ích nội khu

•Hồ bơi rộng 1000m2 nằm ngay khu công viên trung tâm

•Khu sinh hoạt cộng đồng rộng 1.438m2

•Khu nhà trẻ nằm ở lầu 1 và lầu 2 với tổng diện têch 1.532 m2

•Phòng Gym rộng 500m2 view xuống hồ bơi

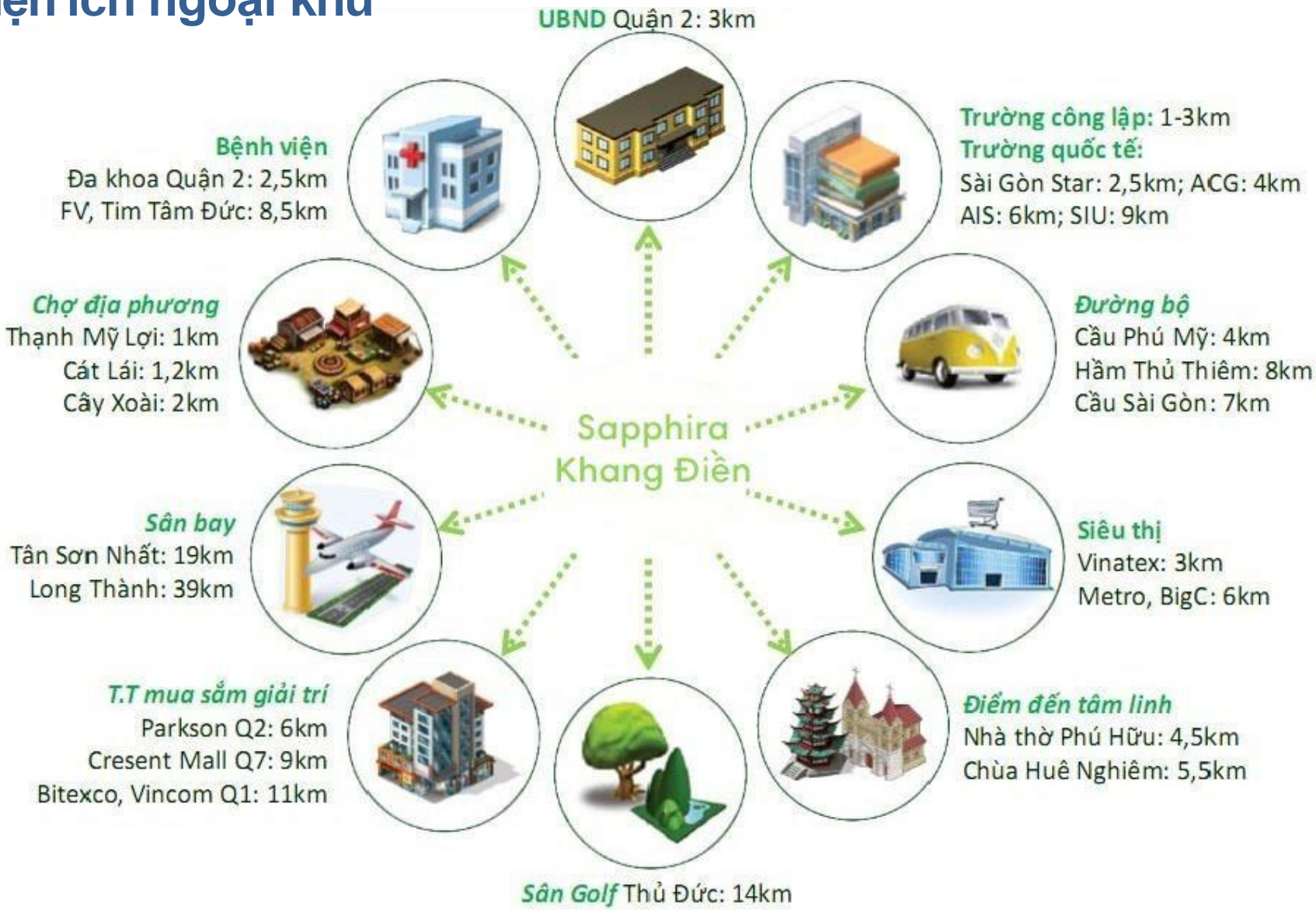
•Shophouse căn hộ với cả 2 mặt là view tiện ích nội khu và cả view đường lớn. Tạo nên một khu thương mại sầm uất và đầy đủ thuận tiện cho cư dân.

•Sảnh đón khách của dự án được phân ra từng tháp, không gian rộng thoáng ôm trọn cảnh quan.

•Không chỉ thừa hưởng tiện ích nội khu hoàn hảo và rộng thoáng. Dự án còn thừa hưởng tiện ích của các dự án nhà phố Khang Điền kế cận (Mega Ruby và Mega Residence).

Tiện ích nội khu

Tiện ích ngoại khu



Thiết kế dự án căn hộ Sapphira Khang Điền

•Dự kiến dự án triển khai xây dựng 4 Block cao 22 tầng với 1570 căn hộ,

•Mỗi block có 3 thang máy 2 thang bộ

•Hành lang căn hộ rộng 1.6m và hành thang sảnh chờ thang máy rộng 2,4m

•Tầng 1 bao gồm 26 căn Duplex và 21 căn Shophouse

•Từ tầng 3 đến tầng 21 là căn hộ bao gồm các diện tích như sau:
- Căn 1PN DT 50m chiếm 20%
- Căn 2PN DT 65m chiếm 65%
- Căn 3PN DT 89m chiếm 10%
- Căn 4PN (duplex) chiếm 5%

• Tầng 22 là tầng kỹ thuật

• Từ tầng 3->8 một sàn có 14 căn

• Từ tầng 9->21 một sàn có 19 căn

Giá bán dự kiến căn hộ Sapphira Khang Điền

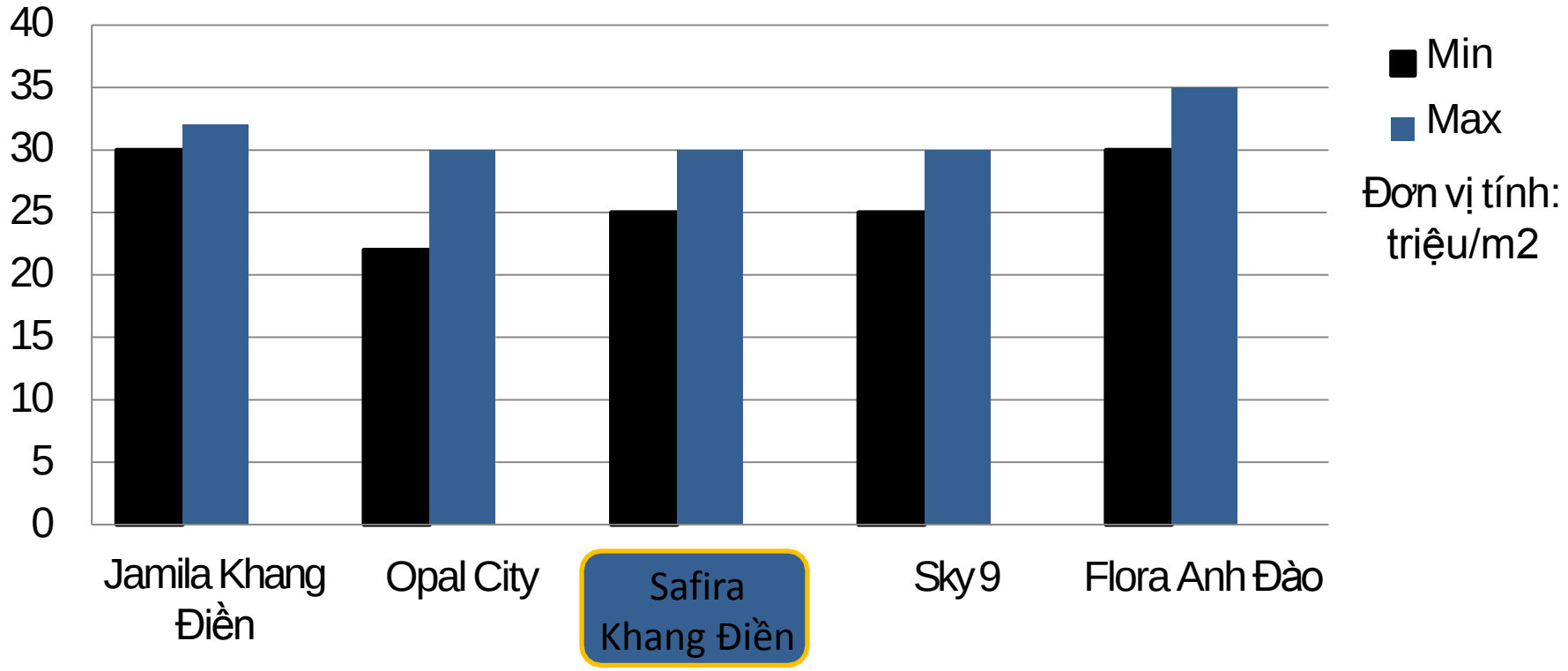
•Giá bán các căn hộ tại Sapphira Khang Điền dự kiến từ **25 - 30 triệu/m2** dao động từ 1,3 – 1,9 tỷ/căn . Giá bán này khá phù hợp với thị trường cũng như khả năng tài chính của các cặp vợ chồng trẻ mong muốn định cư và lập nghiệp tại Sài Gòn.

•Ngân hàng Vietcombank sẽ hỗ trợ tài chính tối đa lên tới 70% giá trị căn hộ, khách hàng chỉ phải thanh toán 30% giá trị căn hộ. Hỗ trợ 1 năm không lãi suất, thanh thoán theo tiến độ 2 tháng 5%, thủ tục nhanh chóng, thuận tiện, phương thức trả nợ linh hoạt giúp tiết kiệm 25% so với phương thức trả nợ thông thường.

Loại căn hộ	Diện tích	Giá bán	Ghi chú
Căn hộ 1 phòng ngủ	50m2	1,3 tỷ/căn	Giá bán sẽ phụ thuộc vào tòa, view, tầng và vị trí của mỗi căn hộ. Vui lòng liên hệ hotline **0901 5588 76** để cập nhật thông tin chính xác nhất.
Căn hộ 2 phòng ngủ	65m2	1,5 tỷ/căn	
Căn hộ 3 phòng ngủ	89m2	1,9 tỷ/căn	

*Giá dự kiến chưa bao gồm thuế VAT

So sánh giá bán các dự án cùng phân khúc trong Quận 9



Nhận xét:

•Được định vị là căn hộ tầm trung, giá bán căn hộ Sapphira Khang Điền dự kiến sẽ từ 25-30 triệu/m2, bàn giao hoàn thiện cơ bản, được đánh giá là phù hợp với thị trường ở khu vực.

• Giá bán của thị trường căn hộ Quận 9 hiện nay rơi vào khoảng 23 triệu/m2 – 30 triệu/m2. Còn khu vực Quận 2, giáp bên dự án rơi vào khoảng 30 – 42 triệu/m2.

Phân tích lợi nhuận cho thuê

Loại căn hộ	Giá cho thuê ước tính (DV tháng)	Tỷ suất lợi nhuận ước tính (DV: %/năm)
1 phòng ngủ	4 triệu đồng	6,8%
2 phòng ngủ	6 triệu đồng	8%
3 phòng ngủ	8 triệu đồng	8,7%

*Lấy số liệu giá thuê dự án ở khu vực lân cận

Nhận xét:

- Lợi nhuận cho thuế hàng năm đạt ở mức khá 6,8-8,7% khá ổn định
- Căn hộ tầm trung hiện chưa có nhiều nguồn cung trong khu vực mang đến tiềm năng đầu tư cao cho dự án
- Nằm trong khu vực có nhu cầu thuê nhà ở cao.

Thông tin về lễ ra mắt dự án và PTTT Sapphira Khang Điền

•Dự kiến sẽ ra mắt đến khách hàng vào Quý III/2018.

•Mức phí đặt chỗ ưu tiên: 50 triệu/căn

•Dự án sẽ do **ngân hàng Vietcombank bảo lãnh vay** 70%, lãi suất cố định 7,99%/năm.

•Phương thức thanh toán khá linh hoạt, dàn trải , thanh toán không quá 5-10% mỗi lượt. Thanh toán 20% ký hợp đồng. Cam kết lợi nhuận 15%/năm

•Chiết khấu cao trong ngày mở bán.

Quyền lợi khi Booking giữ chỗ tại TCDA:

•Được lựa chọn căn đúng nhu cầu, view đẹp, giá tốt và hưởng toàn bộ ưu đãi chiết khấu trong đợt mở bán đầu tiên của dự án.

•Được hoàn lại 100% tiền cọc nếu Anh, chị thay đổi quyết định mua trong vòng 1 tuần kể từ ngày mình đề nghị.

Chủ đầu tư

KHANG ĐIỀN

Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm

•Khang Điền (tên đầy đủ là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Điền), là một trong những Công ty chuyên đầu tư bất động sản phân khúc cao cấp nổi tiếng tại Việt Nam. Với 15 năm hoạt động, Khang Điền đã phát triển thành công các dự án tại khu TP.HCM, giúp nâng tầm bất động sản Việt và giúp hàng ngàn cư dân có những chốn an cư lý tưởng.

•Rất nhiều thương hiệu bất động sản đình đám gắn liền với thương hiệu của Khang Điền như **Mega Village, Mega Ruby, Lucasta, Melosa Garden**… Mỗi dự án là một nét riêng biệt riêng theo những chuẩn mực phong cách sống khác nhau, nhưng nhìn chung đều thành công rực rỡ và mang đến cho Khang Điền sức hút khó cưỡng đến từ sự uy tín.

•Với lợi thế sở hữu quỹ đất rộng lớn đến hơn 100 ha tại khu Đông thành phố, nơi vẫn còn giữ được cảnh quan thiên nhiên nguyên sơ sông nước hữu tình… hầu hết các dự án của Khang Điền đều được đánh giá cao về mọi mặt, đặc biệt là địa thế và môi sinh.

Các dự án nổi bật của chủ đầu tư Khang Điền

HOJA VILLA QUẬN 9

MEGA RUBY QUẬN 9

ROSITA GARDEN

JAMILA KHANG ĐIỀN

THE VENICA

LUCASTA

Đơn vị tài trợ vốn đầu tư thực hiện và bảo lãnh dự án

Vietcombank

•Vietcombank, ngân hàng hàng đầu tại Việt Nam với tiềm lực tài chính vững mạnh và nhiều năm kinh nghiệm đóng vai trò là Đơn vị tài trợ vốn đầu tư thực hiện dự án và bảo lãnh thực hiện dự án.

•Vietcombank còn là Đơn vị tham gia tài trợ cho người mua nhà của dự án, cung cấp các gói vay hợp lý cho người mua cần sự hỗ trợ về tài chính.

ONE VERANDAH

ESTELLA HEIGHT

FELIZ EN VISTA

*1 số dự án ảược Vietcombank bảo lãnh

Tổng thầu thi công dự án Sapphira Khang Điền

•Công ty TNHH Xây Dựng An Phong được thành lập năm 2006. Lấy Uy tín - Chất lượng - Hiệu quả làm phương châm hoạt động, chúng tôi tự hào đã không ngừng cung cấp cho khách hàng những giải pháp xây dựng tối ưu nhờ vào thế mạnh kỹ thuật, nhân sự, quản lý và tiềm năng tài chính

•Những ưu thế đó đã tạo cho các công trình của chúng tôi từ các cao ốc văn phòng, căn hộ chung cư, biệt thự hay các khu nhà máy sản xuất công nghiệp, v.v... đều có dấu ấn đặc biệt từ giai đoạn đầu đến giai đoạn cuối.

FLORA ANH ĐÀO

HIMLAM CHỢ LỚN QUẬN 6

THẢO ĐIỀN PEARL

*1 số dự án được nhà thầu thi công

Dự án cùng phân khúc

60.000

DIỆN TÍCH (M2)

7 BLOCK

2.250 CĂN

26 BIỆT THỰ

Opal City
Liên Phường,
Phước Long B, Q9
Giá **dự kiến từ 30 triệu/m2**

Liên hệ

18.333

DIỆN TÍCH (M2)

3 BLOCK

1.222 CĂN

15- 19 TẦNG

Sky 9
Liên Phường,
Quận 9
Giá **từ 20-25 triệu/m2**

Xem chi tiết

Dự án lân cận cùng phân khúc

18.171

DIỆN TÍCH (M2)

2 BLOCK

789 CĂN

19 TẦNG

Flora Anh Đào
Đỗ Xuân Hợp,
Phước Long B, Q9
Giá **từ 25-30 triệu/m2**

Liên hệ

16.667

DIỆN TÍCH (M2)

4 BLOCK

867 CĂN

25 TẦNG

Jamila Khang Điền
Đỗ Xuân Hợp,
Quận 9
Giá **từ 30 – 32 triệu/m2**

Xem chi tiết

Thank You!

TAPCHIDUAN.NET

Tạp chí tin tức, thi trường bất động sản

Họ và tên: TẠ ĐÌNH THƯƠNG
Chuyên ngành: Kiến Trúc & Chuyên viên tư vấn Bất Động sản
Địa chỉ: Số 11 Hồ Xuân Hương, Phường 6, Quận 3, Tp.HCM
Điện thoại bàn: (+026) 909980420
Hotline: 0901 5588 76
Email: tapchiduan@gmail.com