

PHÂN TÍCH & ĐÁNH GIÁ

DE LA SOL QUẬN 4



Tổng quan dự án



- Địa chỉ
 - Tổng Diện tích Đất
 - Quy mô dự án
 - Số tòa
 - Tổng mức đầu tư
 - Căn hộ cao cấp
 - Tháp Alto (De La Sol GD1)
 - Diện tích căn hộ
 - Thời gian xây dựng
 - Thời gian bàn giao
 - Loại hình sở hữu
- Số 1, Tôn Thất Thuyết
1,45ha
24 tầng
3 tháp
177 triệu USD
870
483
60 – 100m²
Quý 2/2018
Quý 4/2020
Việt Nam: Lâu dài
Nước ngoài : 50 năm
(gia hạn theo PLVN tối đa 50 năm nữa)

De La Sol hội tụ những yếu tố nổi bật thu hút khách hàng

1. Chủ đầu tư có kinh nghiệm, danh tiếng, đảm bảo chất lượng và tiến độ thi công

Thương hiệu nhà ở của chủ đầu tư Capitaland luôn đảm bảo chất lượng sản phẩm, chất lượng không gian sống - cộng đồng và khả năng sinh lời trên tài sản đầu tư.

2. Vị trí trung tâm Quận 4

Trong khu dân cư hiện hữu, sát ngay bên cạnh khách sạn Riverside Palace, kết nối thuận tiện với các quận trung tâm (Quận 1, Quận 2, Quận 7). Có tiềm năng tăng giá nhờ chất lượng căn hộ vượt trội, vị trí tốt, cơ sở hạ tầng - giao thông xung quanh rất phát triển

3. Ý tưởng thiết kế độc đáo và tinh tế với hơn 50 tiện ích vượt trội

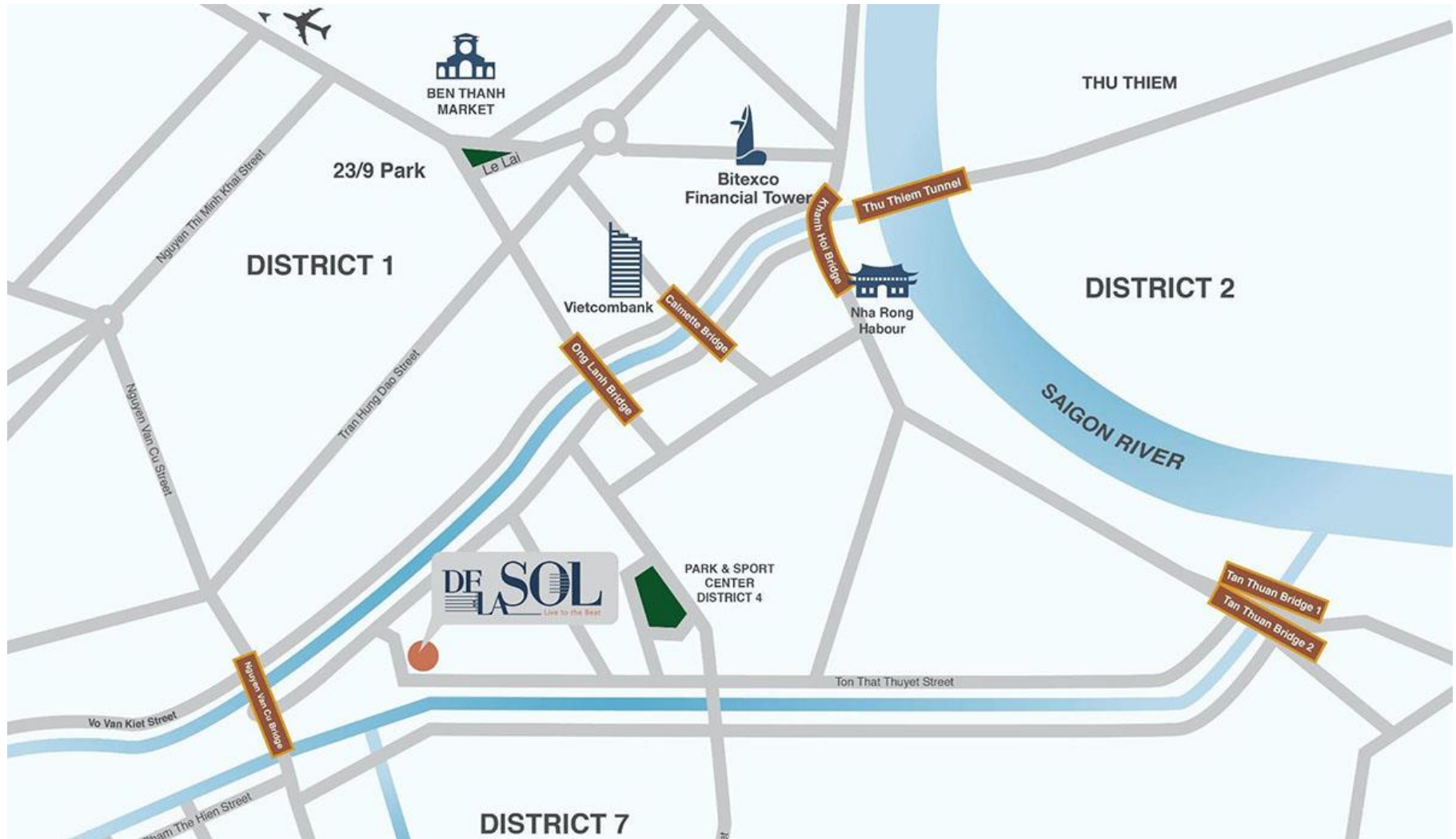
Được triển khai trên diện tích 1,45ha bao gồm: hồ bơi chuẩn Olympic 50m có đèn Led, Rạp chiếu phim trên không, không gian làm việc chung co-working space, sảnh đón Cadenza, v.v.

4. Thiết kế độc đáo với các loại diện tích vừa phải, đặc biệt: căn hộ Duo & Trio Key

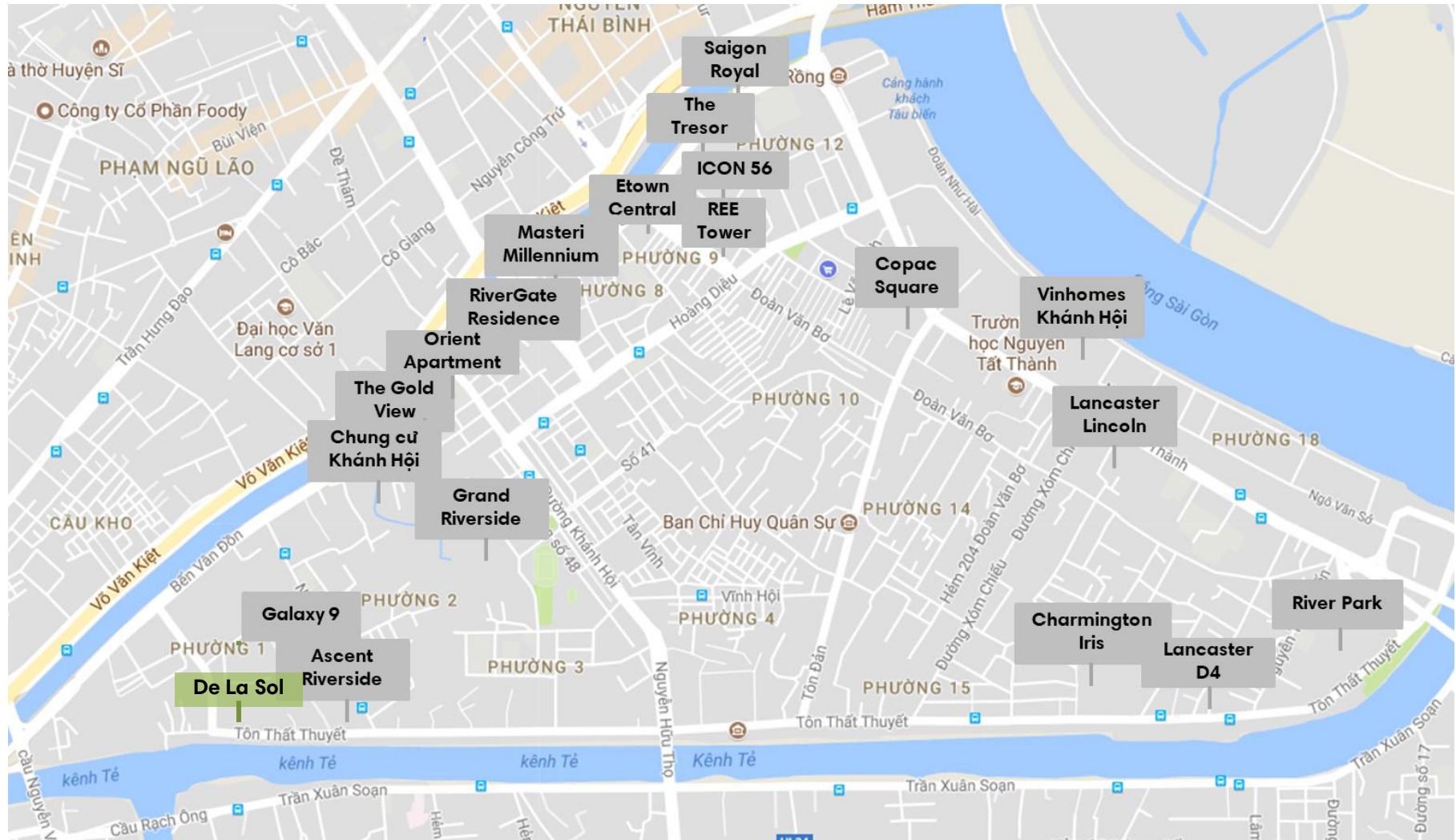
Lần đầu giới thiệu những căn hộ Hai và Ba khóa (Duo and Trio Key) với không gian bếp và hệ thống liên lạc nội bộ riêng biệt cho căn hộ +1 và +2 Studio.

5. Giá bán cạnh tranh, phương thức thanh toán linh hoạt

Vị trí dự án



Vị trí dự án



Đánh giá vị trí



Nhận xét

- De La Sol nằm trong khu vực quy hoạch lõi trung tâm TP HCM, là khu vực được quy hoạch kết hợp với Quận 1 thành khu CBD .
- Mặt tiền đường Tôn Thất Thuyết, trung tâm vùng liên kết giao thông quan trọng với bộ ba đại lộ huyết mạch Tôn Thất Thuyết – Nguyễn Tất Thành – Công viên ven sông Kênh Tẻ.
- Cơ sở hạ tầng hoàn thiện, khu dân cư đã hiện hữu nhiều tiện ích cao cấp,

Tổng quan dự án căn hộ De La Sol

Là dự án căn hộ hạng sang có chủ đầu tư nước ngoài đầu tiên tại trung tâm Quận 4. Dự án lấy cảm hứng từ âm thanh, những nốt nhạc đẹp nhất là một tuyệt tác trong lòng thành phố nhộn nhịp và phồn hoa. **Giai đoạn 1: Triển khai tháp Alto, view sông và nội khu. Khoảng 482 căn.**



Mặt bằng tiện ích nội khu

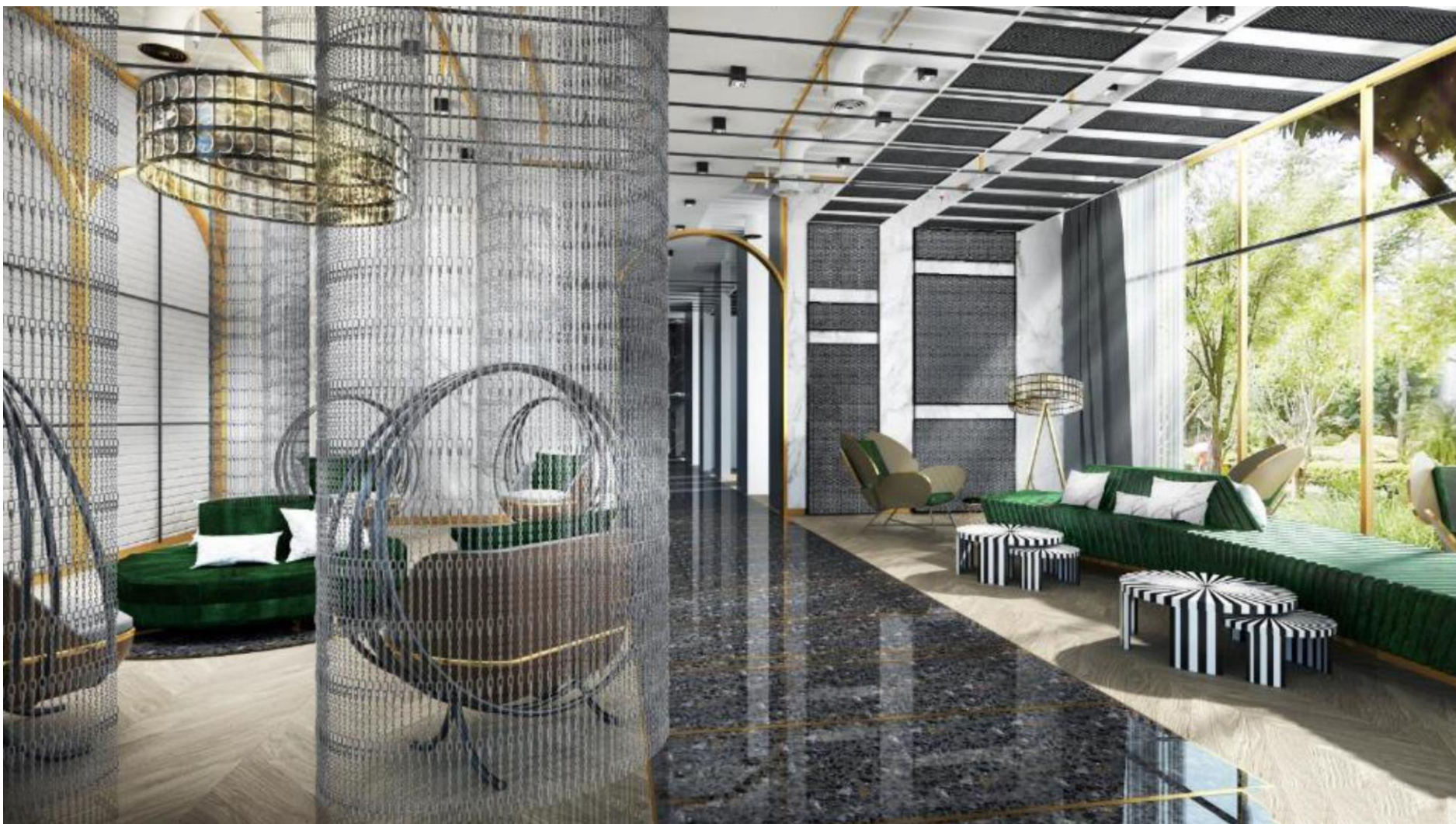


Tiện ích nội khu nổi bật

Chuỗi tiện ích nội khu được bố trí khoa học trong mọi không gian công cộng của dự án tới từng căn hộ. Với hơn 50 tiện ích bao gồm: gym (toàn bộ máy nhập khẩu từ Đức), hồ bơi 50m, rạp chiếu phim trên không, spa, xông hơi, thư viện, sân tennis, khu chạy bộ, vườn tiểu cảnh, v.v.



Tiện ích nội khu nổi bật: Sảnh lễ tân tháp Alto



Tiện ích nội khu nổi bật: Không gian làm việc chung



Tiện ích nội khu nổi bật: The Beat Box Gym – phòng gym



Tiện ích nội khu nổi bật: Rạp chiếu phim ngoài trời



Tiện ích nội khu nổi bật: Hồ bơi Jazz



Tiện ích nội khu nổi bật: Vòm thanh âm



Giá bán căn hộ De La Sol Quận 4

Giá dự kiến từ 3.200\$ - 3.500\$/m² tính trên diện tích thông thủy, đã bao gồm thuế VAT. Bàn giao nhà hoàn thiện với nhiều trang thiết bị cao cấp.



Căn hộ 1 phòng ngủ
60m² giá từ
4,3 - 4,7 tỷ đồng



Căn hộ 2 phòng ngủ
72 - 78m² giá từ
5,2 - 6,1 tỷ đồng



Căn hộ 3 phòng ngủ
93m² giá từ
6,7 - 7,3 tỷ đồng

Nhận xét:

- Quận 4 là khu vực hiện hữu và đang cực kỳ phát triển. Cơ sở hạ tầng tại khu vực này đang hoàn thiện dần, đa dạng tiện ích, gần các trung tâm Quận 1, Quận 7, VivoCity Lotte Mark, v.v.
- Đồng thời, đây cũng là lựa chọn và cơ hội vàng cho các nhà đầu tư, khách hàng nào đã từng có ý định đầu tư D'Edge Quận 2, D1 Mension Quận 1 mà không giành được suất ưu đãi.

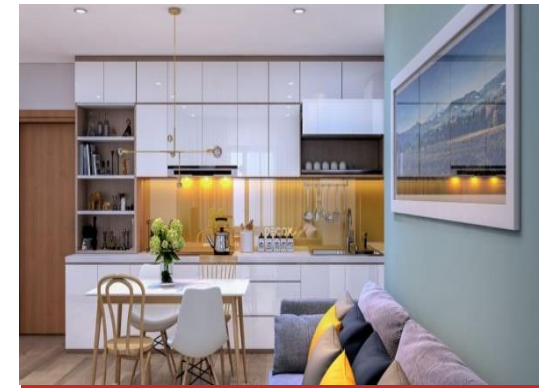
Giá bán căn hộ Duo – Trio Key



Căn hộ 2 phòng ngủ
duo key 84m2 giá từ
6,1 – 6,6 tỷ đồng



Căn hộ 3 phòng ngủ
duo key 100m2 giá từ
7,2 – 7,9 tỷ đồng



Căn hộ 3 phòng ngủ
trio key 86m2 giá từ
6,2 – 6,8 tỷ đồng

Ưu điểm của thiết kế căn hộ duo và trio key

- Lần đầu tiên, chủ đầu tư Capitaland đưa thiết kế căn hộ 2 khoá riêng biệt (duo key) và 3 khoá (trio key). Loại hình này rất phù hợp vừa ở vừa cho thuê hoặc những gia đình 3 thế hệ muốn sống gần nhau nhưng vẫn có không gian riêng
- Nhằm đến nhóm khách hàng thích thuê studio với ngân sách vừa túi tiền hơn thuê nguyên căn hộ lại ở thoải mái hơn là thuê phòng trọ.
- Xu hướng khai thác căn hộ cho thuê mô hình Airbnb như hiện nay thì thiết kế căn hộ như vậy là phương án tối ưu để khai thác cho thuê theo ngày dành cho người đi du lịch hay đi công tác.

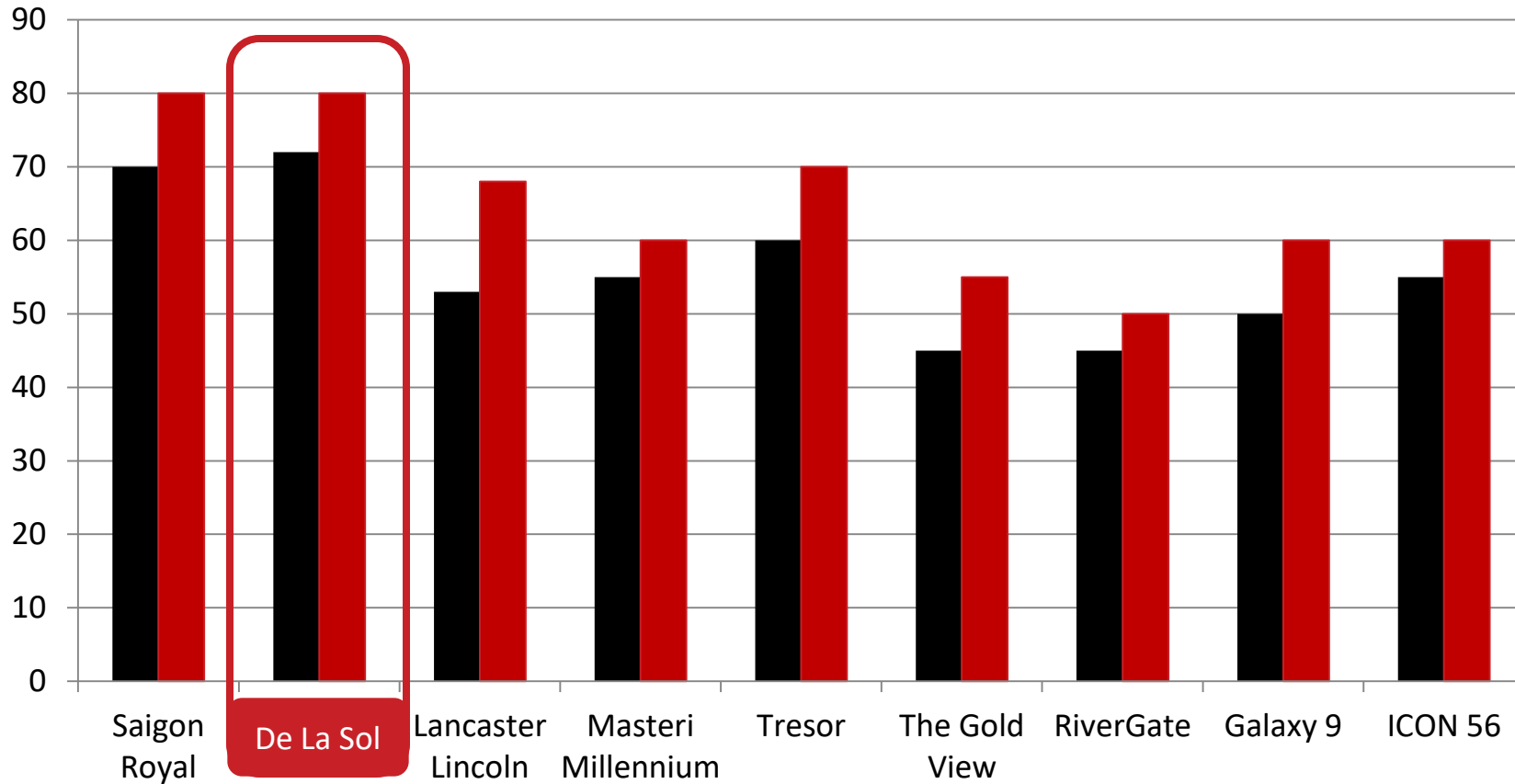
Tiến độ thanh toán De La Sol Quận 4



- Mức phí đặt cọc: 100 triệu/căn có hoàn lại.
- Dự kiến mở bán 06/2018, thanh toán 10%,
- Cuối tháng 12/2018 thanh toán 10% ký HĐMB, năm 2019 thanh toán 15%, năm 2020 thanh toán 15% (chuẩn bị nhận nhà).
- Ưu điểm thanh toán cho khách mua De La Sol trong năm 2018 chỉ thanh toán 20%.
Khách hàng chỉ cần thanh toán 50% là có nhận nhà.
- Phí quản lý dự kiến khoảng 20.000 VNĐ/m².
- Đơn vị quản lý dự án là CĐT Capitaland.

So sánh giá bán các dự án lân cận

Đơn vị tính: triệu/m²



Khả năng đầu tư

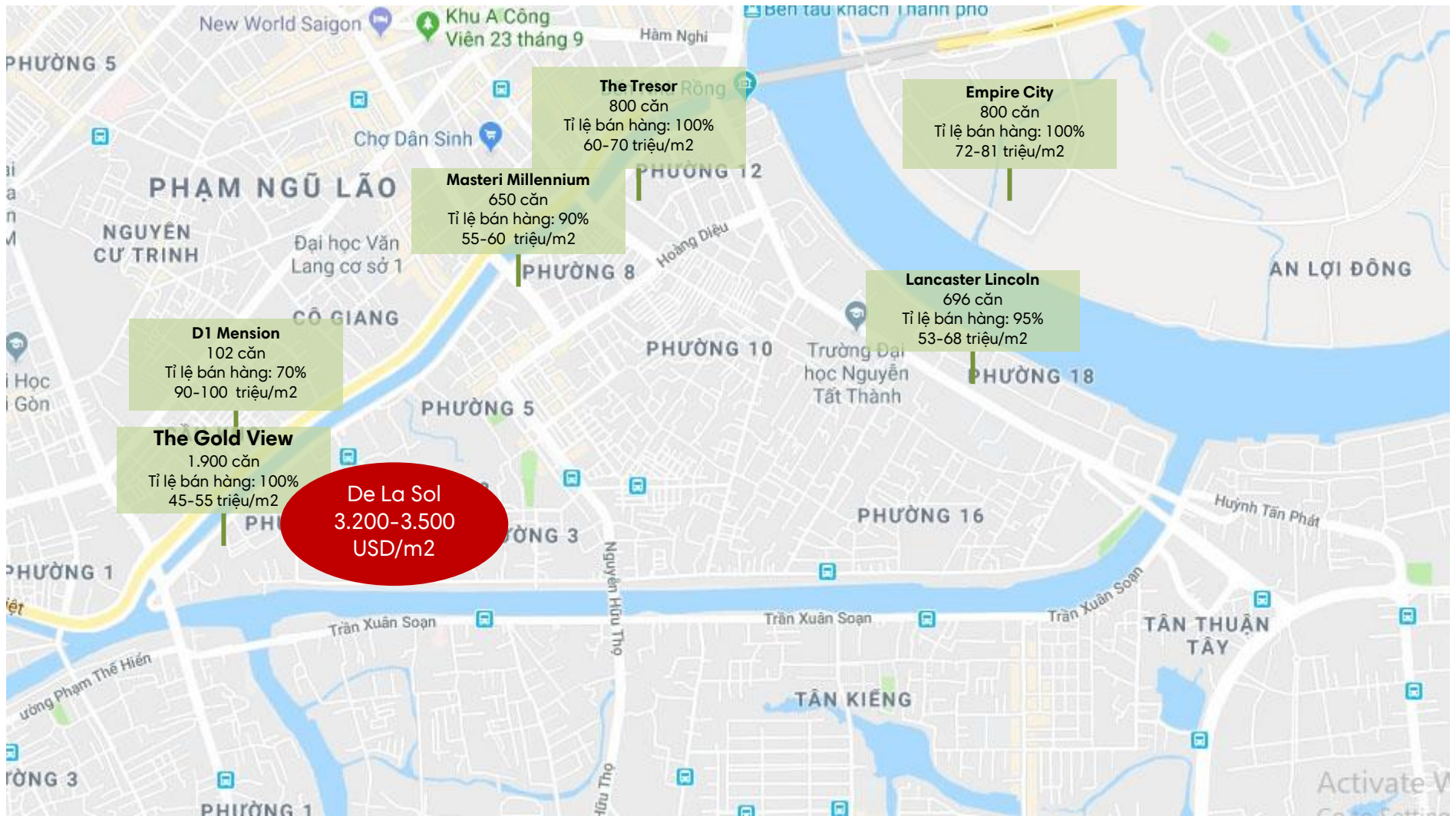
Loại căn hộ	Giá cho thuê ước tính (DV tháng)	Tỷ suất lợi nhuận ước tính (DV: %/năm)
1 phòng ngủ	800 – 1.000 USD	5% – 6,3%
2 phòng ngủ	1.200 – 1.500 USD	6,7% – 7,9%
3 phòng ngủ	1.800 – 2.200 USD	8,2% – 8,9%

*Lấy số liệu giá thuê ở Tresor

Nhận xét:

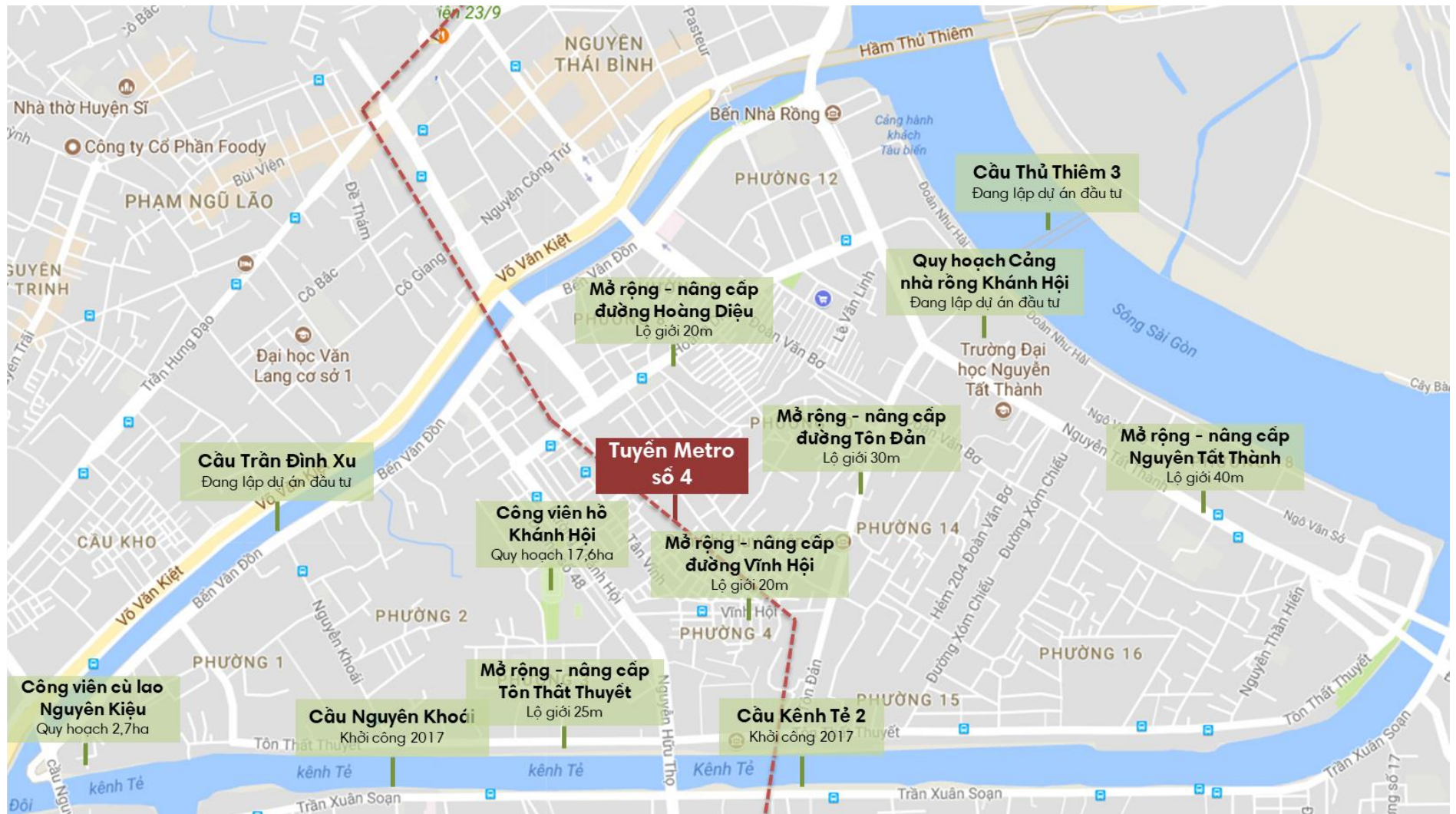
- Mức giá cho thuê khu vực giao động từ 800 – 2.200 USD/ tháng (1PN – 3PN) mang đến tiềm năng về đầu tư sinh lợi khá ổn định.
- Quận 4 vị trí gần trung tâm và tiện đi lại hơn Quận 2 rất nhiều, những người nước ngoài có xu hướng xê dịch ra Quận 2 để thuê, vì đa số các dự án Quận 2 tiện ích đầy đủ hơn, chất lượng quản lý đẳng cấp hơn, De La Sol ra đời sẽ giải quyết bài toán này cho Quận 4, nên sẽ hút lượng khách nước ngoài thuê tại đây => **De La Sol sẽ dễ cho thuê và hiệu suất cao.**

Sức hút đầu tư khu vực Quận 4



* Dữ liệu cập nhật đến tháng 4/2018

Tiềm năng tăng giá từ quy hoạch giao thông quanh dự án

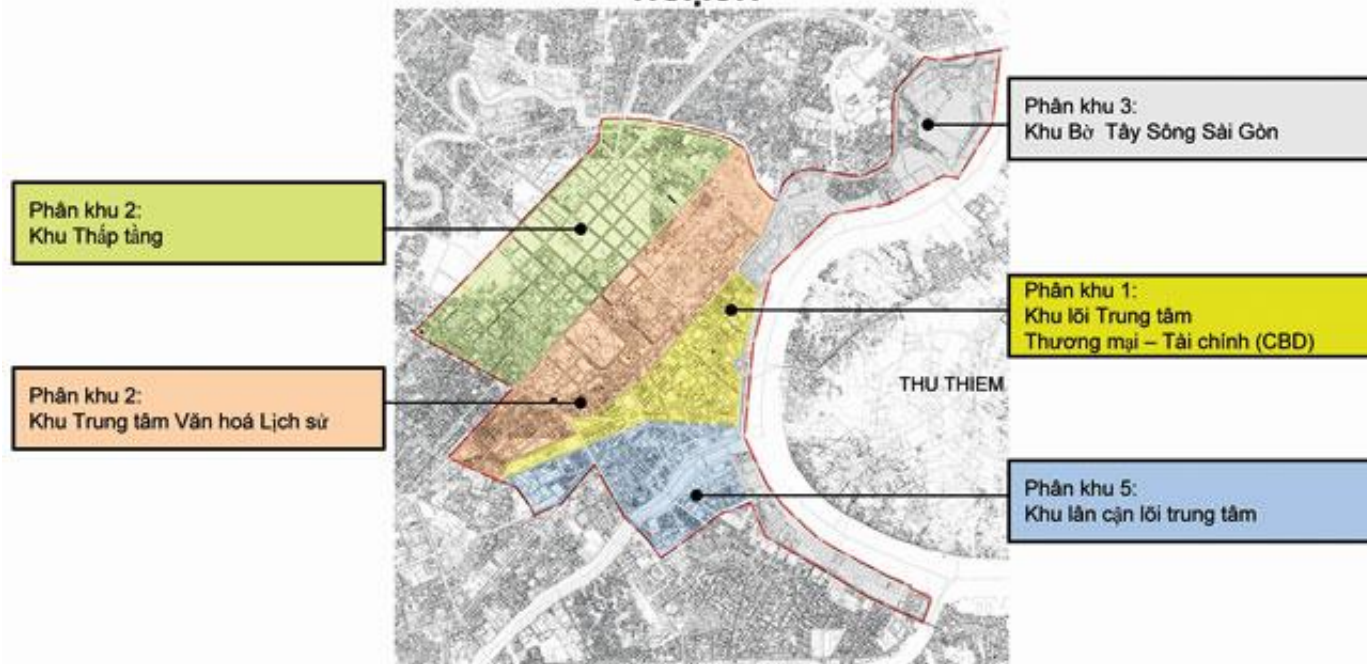


Tiềm năng tăng giá từ quy hoạch các khu đô thị quanh dự án

Quy hoạch khu trung tâm bờ Tây thành phố Hồ Chí Minh (CBD)

- Theo đề án quy hoạch đã được duyệt, Khu trung tâm hiện hữu TP.HCM bao gồm các quận: Quận 1 (phường Nguyễn Thái Bình, Bến Thành, Bến Nghé, Phạm Ngũ Lão, một phần phường Cầu Ông Lãnh, một phần phường Đa Kao); Quận 3 (phường 6, một phần phường 7); Quận 4 (phường 9, 12, 13, 18 và Quận Bình Thạnh gồm phường 22 và một phần phường 19).
- Bao gồm 5 phân khu chức năng: Khu lõi trung tâm thương mại - tài chính; Khu trung tâm văn hóa - lịch sử; Khu bờ Tây sông Sài Gòn; Khu thấp tầng và Khu lân cận lõi trung tâm

CÁC PHÂN KHU CỦA ĐỀ ÁN QUY HOẠCH



Thiết kế căn hộ và tiêu chuẩn hoàn thiện căn hộ De La Sol

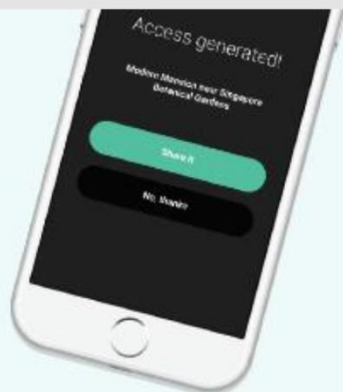
- **Thiết kế căn hộ tiện nghi**, bố trí từ 1 – 3 phòng ngủ, không gian sống được tối ưu hóa với thiết kế theo tiêu chuẩn Singapore, 100% các căn hộ đều có ban công.
- **Bàn giao hoàn thiện** thuận tiện để ở hoặc cho thuê khi nhận nhà.
- Diện tích căn hộ hợp lý và hiệu quả
- Hệ thống liên lạc nội bộ riêng cho +1 and +2 Studio (Trong căn hộ 2 và 3 Khóa – Duo and Trio key)

HẠNG MỤC	XUẤT XỨ VÀ THƯƠNG HIỆU
Sàn - phòng khách và phòng ăn	Gạch men nhập khẩu
Sàn - phòng ngủ	Sàn gỗ kỹ thuật
Kệ bếp, tủ tại tất cả các phòng ngủ	Thương hiệu uy tín trong và ngoài nước
Tỷ giầy, phòng kho (nếu có)	Thương hiệu uy tín trong và ngoài nước
Bếp, máy hút khói và lò nướng* *Bếp chính	TEKA hoặc tương đương
Thiết bị vệ sinh	RIGEL hoặc tương đương
Máy lạnh tại phòng khách/phòng ăn và phòng ngủ	Thương hiệu uy tín trong và ngoài nước
Khóa thông minh	HAFELE - Igloohome hoặc tương đương
Cửa chống cháy, cửa trong nhà, Hệ thống liên lạc nội bộ, chuông cửa	Thương hiệu uy tín trong và ngoài nước
Hệ thống cung cấp nước nóng (Tất cả các phòng tắm)	Thương hiệu uy tín trong và ngoài nước



Giới thiệu khóa cửa thông minh Igloohome

An ninh cao và công nghệ vượt trội



igloohome



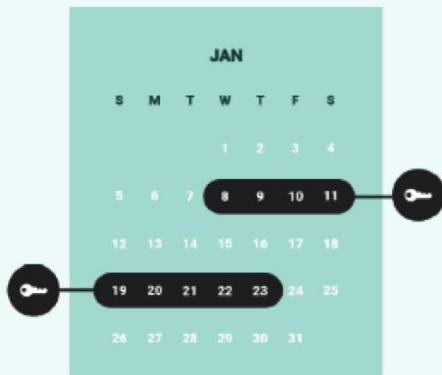
Dễ dàng quản lý từ xa

Cung cấp mật khẩu cửa cho khách mọi lúc mọi nơi
Tất cả thao tác thực hiện trên điện thoại thông minh

Thông qua ứng dụng di động

Cài đặt thời gian có hiệu lực của mật khẩu và đảm bảo nhà bạn luôn an toàn

Cảnh báo hết pin và cung cấp năng lượng trong trường hợp khẩn cấp



Tiện ích chung



Hệ thống lọc nước



100% Điện dự phòng



Hệ thống báo cháy hiện đại

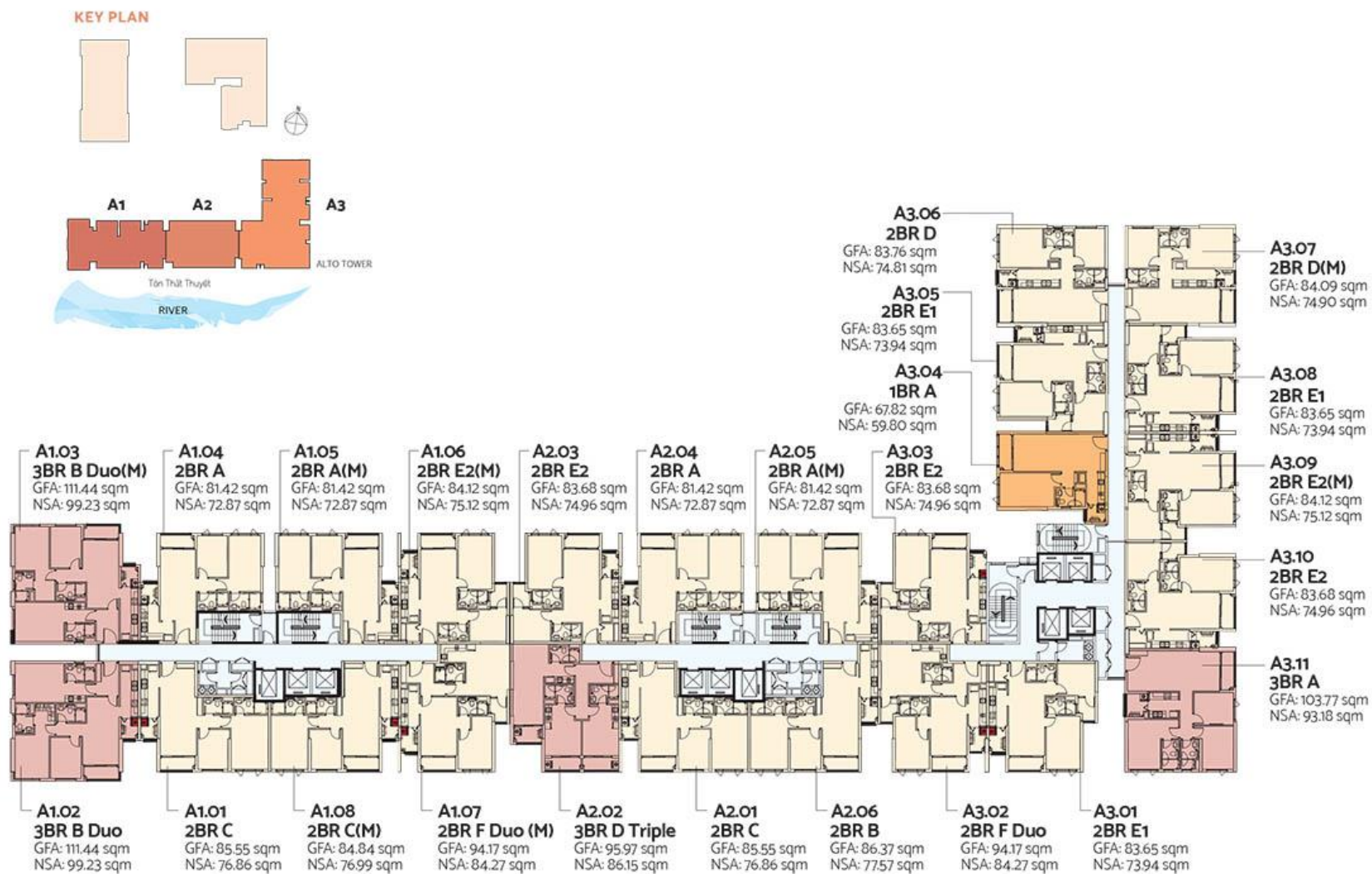


Hệ thống năng lượng mặt trời tiết kiệm năng lượng (khu vực chung)



4 tầng an ninh
Tại nhà Bảo vệ, Sảnh thang máy, CCTV trong thang máy và cửa chính

Mặt bằng căn hộ tầng điển hình dự án De La Sol



Layout căn hộ 2 phòng ngủ 2 khóa riêng biệt (Duo)

01 Đơn nguyên 1 Phòng Ngủ + 1 Phòng Studio
Mục đích ở & cho thuê



Chủ nhân căn hộ 2 Khóa riêng biệt có thể cho thuê 1 phòng studio cho khách du lịch ngắn hạn hoặc đi công tác



ALICE & JON

Studio (Khách thuê)
- Kinh doanh qua mạng
- Thường xuyên đi công tác đến Việt Nam

BOB NGUYEN

Phòng ngủ chính
(Chủ nhân)

Khuyến cáo: Chúng tôi rất cần trọng trong việc chuẩn bị tài liệu này, tuy nhiên chúng tôi sẽ không đảm bảo tính chính xác hoặc không chịu trách nhiệm pháp lý cho thông tin trên. Chủ đầu tư có quyền thay đổi những thông tin liên quan đến dự án hoặc bất kỳ những phát sinh nào theo yêu cầu hoặc sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

Layout căn hộ 3 phòng ngủ 2 khóa riêng biệt (Duo)

01 Đơn nguyên 2 Phòng Ngủ + 1 Phòng Studio
Đảm bảo sự riêng tư



Đôi vợ chồng chủ nhân của căn hộ 3PN 2 khóa riêng biệt có thể sử dụng 1 phòng studio cho bạn hoặc người thân đến thăm



JENNY VU

Studio (Khách)

- Chị của Kelly
- Sống ở Mỹ, thường về thăm Việt Nam

**THOMAS &
KELLY VU**

**2 Phòng ngủ chính
(Chủ nhân)**

Khuyến cáo: Chúng tôi rất cẩn trọng trong việc chuẩn bị tài liệu này, tuy nhiên chúng tôi sẽ không đảm bảo tính chính xác hoặc không chịu trách nhiệm pháp lý cho thông tin trên. Chủ đầu tư có quyền thay đổi những thông tin liên quan đến dự án hoặc bất kỳ những phát sinh nào theo yêu cầu hoặc sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

Layout căn hộ 3 phòng ngủ 3 khóa riêng biệt (Trio)



Nhân 3 thu nhập

03 người nước ngoài làm việc tại Việt Nam cùng thuê chung 1 căn hộ



Khuyến cáo: Chúng tôi rất cẩn trọng trong việc chuẩn bị tài liệu này, tuy nhiên chúng tôi sẽ không đảm bảo tính chính xác hoặc không chịu trách nhiệm pháp lý cho thông tin trên. Chủ đầu tư có quyền thay đổi những thông tin liên quan đến dự án hoặc bất kỳ những phát sinh nào theo yêu cầu hoặc sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

Thời điểm bàn giao các dự án lân cận De La Sol

TNR Holdings



The Gold View

Novaland



The Tresor

Thảo Điền Investment



Masteri Millennium

Novaland



Saigon Royal

Sabeco HP



Charmington Iris

Trung Thủy Group



Lancaster Lincoln

Capitaland



De La Sol

2017

Quý II/2018

Quý I/2019

2019

Quý 4/2020

Chủ đầu tư



- CapitaLand là một trong những tập đoàn bất động sản lớn nhất Châu Á với sự hiện diện tại 150 thành phố trên khắp 25 quốc gia.
- CapitaLand sở hữu những dự án bất động sản điển hình, với kinh nghiệm vững mạnh, thiết kế tiêu chuẩn cùng năng lực xây dựng, chiến lược quản lý quỹ hiệu quả và mạng lưới thị trường rộng khắp nhằm mang lại dịch vụ và sản phẩm bất động sản tốt nhất.
- Hơn 24 năm tại Việt Nam, CapitaLand đã cung cấp cho thị trường nhà ở TP.HCM và Hà Nội khoảng 9.100 căn hộ chất lượng với 12 dự án căn hộ và 17 dự án căn hộ dịch vụ.



Chủ đầu tư



Các đơn vị tư vấn dự án



Quản lý dự án và kiến trúc
CapitaLand



Thiết kế kiến trúc
RSP Architects Planners &
Engineers



Kỹ thuật cơ điện
ASP Design Consultant



Kỹ thuật công trình
Tham & Wong (Vietnam)



Tư vấn phong thủy
Joey Yap Consulting
Group



Dự toán công trình
Arcadis (Vietnam)



Thiết kế cảnh quan
TK Studio



Thiết kế nội thất
PADEE (dDED) Studio

Dự án cùng phân khúc



6.669

DIỆN TÍCH (M2)

2 414

BLOCK

CĂN

19-35

TẦNG

Saigon Royal
34-35 Bến Vân Đồn
Quận 4
Giá từ **70 triệu/m2**

[Xem chi tiết](#)



6.201

DIỆN TÍCH (M2)

2 33

BLOCK

TẦNG

The Tresor
39 Bến Vân Đồn
Quận 4
Giá từ **60 triệu/m2**

[Xem chi tiết](#)

Thank You!



Hệ thống giao dịch Bất động sản 3D Rever

| Rever Headquarter: 191 Trần Nãi, P. Bình An, Quận 2.

| Rever Vinhomes Central Park: P6-SH11, Park 6, 208 Nguyễn Hữu Cảnh, P. 22, Q. Bình Thạnh.

| Rever Lexington: LA-01.05 Lexington, 67 Mai Chí Thọ, Quận 2.

| Rever Bến Vân Đồn: 138, Bến Vân Đồn, Phường 6, Quận 4.

| Rever The Park Residence: Khu 12, Nguyễn Hữu Thọ, Phước Kiển, Nhà Bè.

Hotline 24/7: 0901 777 667

www.rever.vn - www.3d.rever.vn