

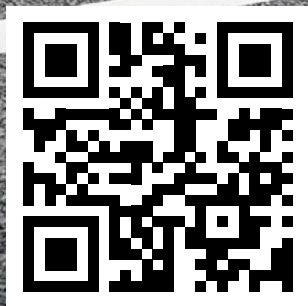
BẢN TIN BẤT ĐỘNG SẢN

# HIMLAMLAND

CẬP NHẬT THÔNG TIN BẤT ĐỘNG SẢN HÀNG THÁNG | SỐ THÁNG 10/2018



**XU HƯỚNG NÀO  
CHO THỊ TRƯỜNG  
BẤT ĐỘNG SẢN  
CUỐI NĂM**





Kính gửi Quý khách hàng,

Công ty Him Lam Land xin được gửi lời cảm ơn chân thành đến Quý khách đã dành sự quan tâm, tin tưởng và đồng hành cùng chúng tôi trong suốt thời gian qua. Chúc Quý khách luôn dồi dào sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Kính thưa Quý vị, theo nhận định của HoREA, thị trường bất động sản sẽ có sự phát triển khởi sắc hơn trong các tháng cuối năm đến Tết Kỷ Hợi, cũng là cao điểm của thị trường bất động sản. Xu thế xây dựng khu dân cư thông minh, tòa nhà thông minh, căn hộ thông minh, sử dụng năng lượng tái tạo, thân thiện môi trường, an ninh, an toàn trước hết là về phòng cháy chữa cháy sẽ rất được coi trọng. HoREA cũng nhấn mạnh, sự cạnh tranh ở phân khúc căn hộ cao cấp sẽ rất khốc liệt, các dự án sẽ phát triển theo hướng tạo ra đẳng cấp khác biệt, độc đáo, tích hợp nhiều tiện ích, dịch vụ. Trong đó, các dự án căn hộ cao cấp tại khu trung tâm thành phố lại được hưởng lợi thế “độc quyền” vì thành phố đã quyết định không chấp thuận thêm dự án chung cư cao tầng từ nay đến năm 2020.

Một tin đáng chú ý khác, mới đây Sở Tài chính Tp.HCM vừa có văn bản lấy ý kiến về hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2019 trên địa bàn theo hướng tăng thêm 0,4 lần so với năm 2018, tương đương mức tăng 19-30% tùy từng khu vực. Với đề xuất này, nhiều chuyên gia đã lên tiếng bởi nếu áp dụng mức tăng 19-30% thì các cá nhân, hộ gia đình sẽ thêm gánh nặng áp lực nghĩa vụ tài chính khi làm các thủ tục hợp pháp hóa quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở.

Một lần nữa, Him Lam Land xin gửi lời tri ân tới toàn thể Quý Khách hàng, Quý Đối tác đã quan tâm, đồng hành với các sản phẩm, dịch vụ mang thương hiệu Him Lam Land của chúng tôi trong thời gian qua. Xin kính chúc Quý Khách hàng và các đối tác thật nhiều niềm vui, sức khỏe thành công trong cuộc sống.

Trân trọng,

## | THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

- 4 HoREA đánh giá thị trường BĐS TP. Hồ Chí Minh sẽ khởi sắc trong những tháng cuối năm
- 6 5 tác động lên thị trường BĐS Tp.HCM khi tăng hệ số điều chỉnh giá đất quá cao
- 10 Nhà ở xã hội: Áp lực và cơ hội khi Việt Nam dần bước qua giai đoạn “dân số vàng”
- 14 Bất động sản công nghiệp: Xuất hiện mô hình cho thuê mới
- 16 Thị trường văn phòng cho thuê thiết lập vị thế mới
- 18 Hà Nội đang chuẩn bị những gì cho đô thị thông minh?
- 20 Đại gia bất động sản đổ bộ về Bắc Ninh
- 22 Đà Nẵng hướng tới đô thị toàn cầu

## | SỰ KIỆN NỔI BẬT

- 24 Hội nghị cụm nhà chung cư Him Lam Riverside

## | TIN HIM LAM LAND

- 27 Sở xây dựng TP.HCM: Him Lam land đáp ứng quy định của quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư

## | GÓC THƯ GIẢN

- 29 Tài lộc ầm ập vào nhà nhờ tuyệt chiêu bài trí phòng bếp
- 32 Những nhà tắm xanh mát đẹp đến rụng tim, ai cũng muốn sở hữu



# HoREA đánh giá thị trường BĐS TP. Hồ Chí Minh sẽ khởi sắc trong những tháng cuối năm



**Trong những tháng cuối năm, thị trường bất động sản sẽ có nhiều khởi sắc. Tuy nhiên, sang năm 2019, thị trường sẽ gặp thách thức khi phân khúc nhà ở cao cấp đang có dấu hiệu thừa cung. Do vậy, các chủ đầu tư cần phải tính toán cơ cấu lại sản phẩm đưa ra thị trường. Sự cạnh tranh ở phân khúc căn hộ cao cấp sẽ rất khốc liệt, các dự án sẽ phát triển theo hướng tạo ra đẳng cấp khác biệt, độc đáo, tích hợp nhiều tiện ích, dịch vụ.**

**D**ó là khẳng định Hiệp hội BĐS TP.HCM (HoREA) trong báo cáo mới nhất gửi các cơ quan chức năng TP. HCM. Theo nhận định của HoREA, thị trường bất động sản sẽ có sự phát triển khởi sắc hơn trong các tháng cuối năm đến Tết Kỳ Hợi, cũng là cao điểm của thị trường bất động sản.

Phân khúc nhà ở bình dân, có giá vừa túi tiền và phân khúc nhà ở trung cấp vẫn sẽ tiếp tục giữ vai trò chủ đạo của thị trường bất động sản. Tuy nhiên, phân khúc nhà ở cao cấp đang có dấu hiệu thừa cung, phải đối diện với nhiều thách thức trong năm 2019. Do vậy, các chủ đầu tư cần phải tính toán cơ cấu lại sản phẩm đưa ra thị trường.

Báo cáo của HoREA cũng nhấn mạnh, sự cạnh tranh ở phân khúc căn hộ cao cấp sẽ rất khốc liệt, các dự án sẽ phát triển theo hướng tạo ra đẳng cấp khác biệt, độc đáo, tích hợp nhiều tiện ích, dịch vụ. Trong đó, các dự án căn hộ cao

cấp tại khu trung tâm thành phố lại được hưởng lợi thế “độc quyền” vì thành phố đã quyết định không chấp thuận thêm dự án chung cư cao tầng từ nay đến năm 2020.

Theo HoREA, xu thế xây dựng khu dân cư thông minh, tòa nhà thông minh, căn hộ thông minh, sử dụng năng lượng tái tạo, thân thiện môi trường, an ninh, an toàn trước hết là về phòng cháy chữa cháy sẽ rất được coi trọng.

Về phân khúc nhà ở xã hội, thiết chế Công đoàn sẽ có nguồn vốn và quỹ đất để phát triển kể từ quý IV/2018 trở đi. Dự kiến Bộ Xây dựng sẽ ban hành Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (mới) cho phép xây dựng căn hộ chung cư nhà ở thương mại có diện tích dưới 45 m2 với tỷ lệ nhất định ở những khu vực phù hợp sẽ tạo điều kiện phát triển căn hộ giá rẻ, trong đó, có loại căn hộ cho thuê giá rẻ. Về giá cả của phân khúc đất nền tự phát, đất nông nghiệp phân lô trái phép sẽ trở về giá trị thực

và các khu vực bị phân lô trái phép sẽ được rà soát, chấn chỉnh theo quy định của pháp luật.

Đối với phân khúc condotel sẽ tiếp tục xu thế chững lại và giá cả hợp lý hơn. Dự kiến sẽ có các quy phạm pháp luật để điều chỉnh các loại hình bất động sản mới như condotel, homotel, officetel, serviced apartment, shophouse để định hướng phát triển bền vững và bảo vệ quyền lợi chính đáng của khách hàng.

Trong lúc nguồn cung quỹ đất dự án thông qua việc chủ đầu tư bồi thường giải phóng mặt bằng gặp khó khăn, thị trường đang kỳ vọng vào nguồn cung thông qua kế hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng 26.000 ha đất nông nghiệp, trong đó có khoảng 2.200 ha đất ở, kế hoạch đấu thầu 127 dự án hạ tầng, đô thị của thành phố, và kế hoạch của VAMC thực hiện Nghị quyết 42 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu, trong đó, nhiều khoản nợ được bảo đảm bằng dự

án bất động sản, giúp thúc đẩy thị trường mua bán chuyển nhượng dự án (M&A) phát triển mạnh hơn.

Hiệp hội BĐS TP.HCM cũng dự báo, khó thể xảy ra “bong bóng” bất động sản trong năm 2019 như đã báo cáo trong Văn bản số 98/CV-HoREA ngày 09/08/2018 của Hiệp hội.

**THU HIỂN (VNFINANCE.VN)**



tác động lên  
thị trường BĐS Tp.HCM  
khi tăng hệ số điều chỉnh  
giá đất quá cao

**Nếu Tp.HCM đồng ý phương án đề xuất của Sở Tài chính - tăng hệ số điều chỉnh giá đất lên 19-30% sẽ gây biến động về giá nhà ở, văn phòng, thương mại, người mua nhà chịu thiệt thòi.**

**M**

ới đây Sở Tài chính Tp.HCM vừa có văn bản lấy ý kiến về hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2019 trên địa bàn theo hướng tăng thêm 0,4 lần so với năm 2018, tương đương mức tăng 19-30% tùy từng khu vực. Với đề xuất này, nhiều chuyên gia đã lên tiếng.

Theo chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Tp.HCM (HoREA) Lê Hoàng Châu, nếu áp dụng mức tăng 19-30% thì các cá nhân, hộ gia đình sẽ thêm gánh nặng áp lực nghĩa vụ tài chính khi làm các thủ tục hợp pháp hóa quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở.

Ông Châu đánh giá, mức đề xuất tăng hệ số điều chỉnh giá đất từ 19-30% trong năm 2019 cao hơn khá nhiều so với mức tăng năm

2018 (chỉ từ 5-8,33%). Do đó, chủ tịch HoREA kiến nghị thành phố nên tham khảo thêm chỉ số giá tiêu dùng trên địa bàn năm 2018, trên cơ sở đó lựa chọn mức tăng hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp.

Còn ông Huỳnh Phước Nghĩa, Phó trưởng khoa Kinh doanh quốc tế - Marketing Đại học Kinh tế Tp.HCM, cho rằng thị trường bất động sản sẽ chịu tác động không nhỏ nếu áp dụng mức tăng hệ số điều chỉnh giá đất từ 1,7-2,5 lần bảng giá đất UBND thành phố quy định năm 2019. Cụ thể, dưới góc độ thị trường và kinh tế học, vị chuyên gia này chỉ ra 5 nhóm tác động nếu áp dụng mức tăng hệ số điều chỉnh giá đất lên tới 30% cho năm 2019:

19-  
30%



## 1

Một là, giá bất động sản sẽ tăng theo chi phí đất. Nếu xem xét theo nguyên lý kinh tế học, giá thành sản phẩm chắc chắn sẽ bị ảnh hưởng khi chi phí đầu vào tăng. Mặc dù việc tăng hệ số điều chỉnh giá đất chỉ áp dụng khi các tổ chức, cá nhân làm các thủ tục pháp lý đất đai và tài sản gắn liền trên đất kèm theo nghĩa vụ tài chính, nhưng thực ra các khoản phí vẫn do người sử dụng cuối cùng phải chi trả. Điều này dẫn đến hệ quả là gây thêm áp lực tăng giá thành sản phẩm bất động sản tại Tp.HCM.

Theo tính toán của ông Nghĩa, một đơn vị bất động sản thành phẩm trên thị trường hiện phải chi trả các khoản nghĩa vụ tài chính chiếm trung bình từ 5-7% giá thành (cao nhất là 10%). Như vậy, nếu tăng hệ số điều chỉnh giá đất lên 19-30% chắc chắn sẽ phát sinh thêm chi phí để hoàn tất nghĩa vụ tài chính, khoản chi phí này đội thêm đáng kể, tùy từng khu vực. Đáng nói là tất cả các khoản phí đội lên đều được tính cả vào giá thành.

## 2

Hai là, tăng hệ số điều chỉnh giá đất quá cao sẽ gây biến động cho các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất của tổ chức và cá nhân trên địa bàn. Để cản trở hoặc không phải chi trả các chi phí phát sinh do tăng hệ số điều chỉnh giá đất, thị trường có thể xuất hiện các giao dịch khai gian giá trị thật, khai thấp xuống. Điều này khiến việc kiểm soát các giao dịch trên thị trường khó khăn hơn, có thể khiến ngân sách thất thu và khiến công tác quản lý thêm nhiều thách thức.

## 3

Ba là, tăng hệ số điều chỉnh giá đất quá cao sẽ làm thay đổi chủng loại sản phẩm bất động sản trên thị trường. Một khi các khoản thuế phí tăng lên, các chủ đầu tư chắc chắn sẽ xem xét lại chiến lược bán hàng, quy mô, phân khúc sản phẩm...

## 4

Bốn là, so với bất động sản nhà ở, bất động sản văn phòng và thương mại sẽ chịu ảnh hưởng nhanh hơn. Nguyên nhân là vì, hiện nay Tp.HCM đang nắm giữ vị thế thương mại quyết định và là đầu tàu kinh tế của cả nước nên tạo lực hút đầu tư rất mạnh, nhu cầu văn phòng và thương mại rất cao. Do đó, nếu áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất như đề xuất thì chi phí thực hiện các dự án văn phòng và thương mại chắc chắn sẽ đội lên đáng kể.

Từ đó, giá thuê sẽ tiếp tục tăng lên do chi phí đầu tư leo thang, trong khi hiện nay loại hình bất động sản này đã có mặt bằng giá vô cùng đắt đỏ. Điều này sẽ khiến đô thị lớn như Tp.HCM gặp thêm nhiều thách thức mới.

## 5

Năm là, do không chịu tác động bởi việc tăng hệ số điều chỉnh giá đất, các tỉnh giáp ranh Tp.HCM như Bình Dương, Long An, Đồng Nai sẽ được hưởng lợi vì sở hữu vị trí kết nối tương đương mà chi phí lại thấp hơn. Như vậy, nếu Tp.HCM tăng hệ số điều chỉnh giá đất quá cao thì sẽ bị giảm tính cạnh tranh so với các tỉnh lân cận.



Ông Nghĩa đúc rút lại rằng, trong ngắn hạn, việc tăng hệ số điều chỉnh giá đất sẽ không tác động ngay đến thị trường mà các biểu hiện sẽ diễn ra rõ rệt trong trung và dài hạn. Vị chuyên gia này cũng thừa nhận, Tp.HCM nên tăng hệ số điều chỉnh giá đất nhất là trong bối cảnh nhiều đợt sốt đất liên tục diễn ra trên địa bàn thời gian qua. Tuy nhiên, thành phố cần chọn mức tăng phù hợp để không gây áp lực tài chính quá lớn lên người dân - những người cuối cùng trong chuỗi tiêu dùng và phải gánh vác toàn bộ chi phí đội lên.

Trong khi đó, ông Trần Khánh Quang, Tổng giám đốc Công ty Việt An Hòa thì cho rằng Tp.HCM

chỉ nên áp dụng mức tăng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 từ 10-15% so với năm 2018. Với mức tăng vừa phải như vậy, người dân sẽ đón nhận dễ dàng hơn, không bị nhiều gánh nặng nghĩa vụ tài chính một cách bất ngờ.

Hơn nữa, với mức tăng từ 10-15%, chính sách đền bù giải tỏa của nhà nước cũng không bị tác động quá bất ngờ. Vị lãnh đạo này cũng quan ngại việc tăng nghĩa vụ tài chính đột ngột còn có thể tạo thêm cú sốc cho thị trường bất động sản trong bối cảnh thị trường đang xuất hiện một số dấu hiệu giảm tốc từ một số quý gần đây.

VNEXPRESS





Thu nhập chưa cao, Việt Nam đang trong giai đoạn dân số "vàng", khiến nhu cầu về nhà ở xã hội hiện rất lớn.

# NHÀ Ở XÃ HỘI: Áp lực và cơ hội khi Việt Nam dần bước qua Giai đoạn "dân số vàng"

**Nhà ở xã hội đã và đang trở thành vấn đề thu hút sự quan tâm không chỉ của tầng lớp dân cư lao động mà còn trở thành vấn đề nóng tại nghị trường, đặc biệt khi Việt Nam đang dần bước qua giai đoạn dân số vàng với 70% dân số trong độ tuổi lao động (từ 15-19 tuổi).**

## NHU CẦU BÙNG NỔ, NHỎ GIỌT NGUỒN CUNG

Theo tính toán của Bộ Xây Dựng, từ nay đến năm 2020, các khu vực đô thị cả nước có hơn 1,7 triệu người khó khăn về nhà ở (diện tích bình quân dưới 5m2/người) và 1,7 triệu công nhân có nhu cầu ổn định chỗ ở.

Để đáp ứng nhu cầu này, cần xây dựng thêm ít nhất 12,5 triệu m2 sàn NOXH.

Trong khi nhu cầu NOXH rất lớn thì nguồn cung HOXH có dấu hiệu sụt giảm từ 2017, sau khi gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng kết thúc năm 2016, thị trường của phân khúc này chủ yếu là nguồn cung từ các dự án cũ còn tồn đọng.

Đến năm 2018, nguồn cung phân khúc nhà ở cho người thu nhập thấp và thu nhập trung bình ngày càng thiếu trầm trọng. Chỉ tính riêng tại Tp.HCM, trước mắt cần phải có ngay 80.000 căn hộ giá rẻ. Tuy nhiên, theo Hiệp hội Bất động sản Tp.HCM, đến hết năm 2017 mới có 5 dự án hoàn thành với khoảng 3.700 căn hộ; 12 dự án khác trong vài năm tới có thể cung cấp thêm 7.300 căn nữa và đến lúc đó cũng chỉ mới đáp ứng được 14% nhu cầu.

## NHIỀU GIẢI PHÁP

Thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, từ 2011, Chính phủ đã và đang triển khai nhiều chương trình nhà ở xã hội như: Chương trình hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng; Chương trình hỗ trợ hộ nghèo khu vực nông thôn về nhà ở; Chương trình phát triển NOXH cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị; Chương trình xây dựng cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng ngập lũ Đồng bằng sông Cửu Long ...

Đến nay, giá tốc của cú huých 30.000 tỷ đồng (2013 - 2016) cho thị trường NOXH dường như đã hết. Trước nhu cầu ngày càng bức xúc về nhà ở giá thấp, chính quyền địa phương. Đặc biệt là hai thành phố lớn Hà Nội, Hồ Chí Minh đã đề xuất nhiều giải pháp: từ giải pháp qui hoạch; đề xuất đầu tư mới, theo đó chính quyền cung cấp mặt bằng đất "sạch", đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đến chân hàng rào... Đến những đề xuất mang tính cơ bản như: tạo nguồn vốn bằng việc đấu thầu quỹ đất 20% của dự án nhà ở thương mại, đô thị mới; chủ đầu tư nộp bằng tiền tương đương 20% quỹ đất dự án vào ngân sách TP để phân bổ cho NOXH; nhà nước ưu tiên bố trí ngân sách cho ngân hàng CSXH, các tổ chức tín dụng được chỉ định, tạo nguồn vốn và có chính sách bù lỗ lãi suất cho ngân hàng, từ đó khuyến khích ngân hàng cho vay ở phân khúc BĐS này, tạo nguồn vốn tín dụng cho vay để thuê nhà; đề xuất quy định việc xây dựng nhà ở công nhân là trách nhiệm của các doanh nghiệp và chủ đầu tư sử dụng lao động....

Bộ Xây dựng đã nhiều lần báo cáo Chính phủ và các bộ ngành đề nghị cấp vốn cho nhà ở xã hội. Quốc hội có kế hoạch cấp 2.000 tỷ đồng, trong đó hỗ trợ xây nhà cho người có công 840 tỷ đồng thì Bộ Tài chính đã cấp đủ. Còn hơn 1.000 tỷ đồng cấp cho Ngân hàng Chính sách xã hội để hỗ trợ cho vay mua nhà ở xã hội thì ngân sách mới cấp được 250 tỷ đồng, trong tháng 6 mới giải ngân được khoảng 30 tỷ đồng.

Hiện nay, Ngân hàng Chính sách xã hội đã chính thức triển khai chương trình cho vay mua nhà ở xã hội trên phạm vi toàn quốc với lãi suất 4,8%/năm.



## CÁC GIẢI PHÁP CHO DOANH NGHIỆP

Trong bối cảnh giá đất ngày càng tăng, chi phí đầu vào cũng tăng và nguồn cung phân khúc BĐS thương mại, cao cấp dường như đã đến ngưỡng bão hòa. Nhiều doanh nghiệp BĐS đã xoay sang nghiên cứu, tìm hiểu phân khúc NOXH, một phân khúc có sức cầu cực lớn và bền vững.

Không chỉ ở Việt Nam mà ở các nước đang phát triển, di dân cơ học từ nông thôn ra thành thị là xu thế tất yếu, cấu trúc gia đình chuyển từ 3 thế hệ sang gia đình 1-2 thế hệ đang trở thành xu hướng. Vì vậy chủ đầu tư cần đa dạng hóa loại hình căn hộ với

những diện tích vừa phải từ 35-45m<sup>2</sup>, 50-70m<sup>2</sup> cho phù hợp với các cặp vợ chồng trẻ với 1 con hoặc 2 con, hay hộ độc thân nhằm đáp ứng nhu cầu và khả năng thanh toán.

Với doanh nghiệp, giảm giá thành là giải pháp cơ bản. Tuy nhiên cách làm trước đây của một số chủ đầu tư như sử dụng vật liệu rẻ, không đảm bảo, cắt giảm công năng của tòa nhà, thu nhỏ căn hộ một cách cơ học... nhằm giảm giá thành đã tạo nên tiếng xấu "của rẻ- của ôi".

Trong khi đó, việc sử dụng các giải pháp kỹ thuật để giảm giá thành là cách làm mới. Đó là xây dựng các tòa nhà điển hình, đồng dạng hóa, tiêu chuẩn hóa thiết kế.

Để triển khai, đơn vị thiết kế phải có những giải pháp thiết kế tiêu chuẩn định hình, áp dụng công nghệ, ứng dụng các thiết bị mới, vật liệu mới, công nghệ mới, quy trình mới, kỹ thuật xây dựng tiên tiến hiện đại, vận hành và quản lý sau xây dựng một cách chuyên nghiệp, dễ dàng sử dụng và bảo trì sửa chữa. Tất cả phải được tiêu chuẩn hóa như một dạng công nghiệp hóa để tạo ra sản phẩm là nhà ở chất lượng với giá thành thấp nhất đến tay người tiêu dùng.

Modul hóa loại hình căn hộ là một giải pháp xây dựng các hệ modul căn hộ tiêu chuẩn hướng đến xây dựng các tòa nhà giống nhau, đồng dạng với nhau tiết kiệm chi phí phụ trong tất cả các giai đoạn vòng đời của dự án từ thiết

kế, xây dựng, sử dụng vận hành,... tạo ra sản phẩm nhà ở theo cùng một tiêu chuẩn chất lượng chung và trang thiết bị nội thất đồng bộ giảm tối đa giá bán căn hộ đến người sử dụng. Vì vậy giá thành xây dựng chỉ nên từ 6-7 triệu đồng/m<sup>2</sup>, giá bán căn hộ khoảng 9-10 triệu đồng/m<sup>2</sup> là phù hợp.

Giảm chi phí vận hành tòa nhà qua đó gián tiếp tăng chất lượng dịch vụ cho cư dân cũng là giải pháp chủ đầu tư cần nghiên cứu áp dụng.

Theo đó chủ đầu tư lựa chọn loại hình quản lý tự động ứng dụng công nghệ để giảm thiểu chi phí như: quản lý xe vào ra tự động, sử dụng lắp đặt hệ thống pin năng

lượng mặt trời cho phục vụ chiếu sáng công cộng, sử dụng phần mềm quản lý các dân cư trong tòa nhà...

Mặt bằng tổng thể của các tòa nhà cần phải nghiên cứu kỹ lưỡng sao cho công năng ở đảm bảo đồng thời tận dụng được yếu tố thông gió chiếu sáng, vị trí đặt điều hòa và phơi trong các căn hộ. Mỗi không gian tòa nhà cần có nhiều loại hình căn hộ khác nhau như 1-2-3 phòng ngủ mà vẫn đảm bảo yếu tố bố trí kết cấu, cơ điện và đặc biệt tuân thủ yêu cầu của nhà ở xã hội do nhà nước đặt ra. Tất cả yếu tố này cần phải được nghiên cứu tổng thể trên yếu tố khoa học từ chi phí giá thành, cuộc sống của người dân trong căn hộ, yếu tố kỹ thuật như kiến trúc, nội thất, kết cấu, cơ điện...

Công năng khu ở phải hướng đến sự phát triển bền vững lâu dài không những có đầy đủ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cơ bản mà cần có thêm các khu chức năng như: khu vực để xe ô tô bao gồm cả đỗ xe trên mặt đất và dưới tầng hầm; nghiên cứu phương án vào ra cả khu hoặc từng tòa nhà, vườn chung... Thậm chí cả các công trình tiện ích sang trọng như GYM, bể bơi; các giải pháp về an ninh, an toàn khu ở; phát triển công năng hỗn hợp và đa dạng hóa hình thức sử dụng, kết hợp các khu nhà ở với thương mại, dịch vụ, và văn phòng, vui chơi giải trí, tăng cường các chức năng dịch vụ công cộng.

Phát triển khu nhà ở xã hội theo hướng đô thị xanh sinh thái, tiết kiệm năng lượng, bảo vệ môi trường là xu thế, để đáp ứng được từ khâu quy hoạch kiểm soát sự đã phải chú ý đến các điều kiện tự nhiên, tận dụng tối đa địa hình sẵn có, triệt để đưa vào trong nhà ở các yếu tố tự nhiên như không khí

tự nhiên, ánh sáng mặt trời, mặt nước, cây xanh, đồng thời chú ý việc thông gió tự nhiên trong nhà. Đầu tư Nhà ở xã hội cần cân bằng lợi ích giữa các bên với chi phí hạn chế là việc làm rất khó, yêu cầu đơn vị tư vấn đầu tư, thiết kế vừa phải có tay nghề vừa phải có tâm để ngay từ khâu quy hoạch tổng mặt bằng và thiết kế phương án để làm sao xây dựng được một công trình chất lượng đáp ứng được nhu cầu của người dân, thuận lợi trong quá trình sử dụng vận hành, đồng thời đảm bảo lợi ích của nhà đầu tư.

VNFINANCE.VN



Doanh nghiệp địa ốc có nhiều cơ hội phát triển nếu biết áp dụng các giải pháp để hạ giá thành nhà ở xã hội.



# BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP:

## Xuất hiện mô hình cho thuê mới

**Trong quý 3 vừa qua, nhu cầu về diện tích và giá thuê bất động sản công nghiệp tại Việt Nam đều có xu hướng tăng. Dự kiến, trong thời gian tới, cung và cầu cả hai loại hình đất công nghiệp lẫn nhà xưởng xây sẵn/nhà kho sẽ được thúc đẩy hơn do nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tăng mạnh; đồng thời thị trường sẽ xuất hiện mô hình cho thuê mới.**

Mơn 20 năm qua, Việt Nam không ngừng phát triển dần trở thành một trong những điểm đến thu hút đầu tư về công nghiệp sản xuất trong khu vực Đông Nam Á. Theo thống kê của Công ty quản lý bất động sản Jones Lang Lasalle (JLL), bắt đầu mở cửa từ năm 1986 với chỉ khoảng 335 ha, đến năm 2018, Việt Nam đã có hơn 80.000 ha đất dành riêng cho các khu công nghiệp.

Sự tăng trưởng mạnh mẽ này là nhờ Việt Nam đang phát triển ngành kinh tế xuất khẩu; các khu công nghiệp và kinh tế chuyên biệt, có quy hoạch cụ thể; các hiệp định thương mại tự do mà Việt Nam tham gia; tăng trưởng kinh tế mạnh mẽ.

**DIỆN TÍCH CHO THUÊ TĂNG 8%, GIÁ THUÊ TĂNG 9%**

Hiện thị trường bất động sản công nghiệp ở Việt Nam, bao gồm đất công nghiệp, nhà xưởng xây sẵn, nhà kho và các bất động sản hậu

cần khác, đang trong giai đoạn mới phát triển. Phần lớn các bất động sản này được phát triển tập trung tại khu kinh tế trọng điểm 3 miền Bắc, Trung, Nam. Trong đó, với lợi thế phát triển sau, khu kinh tế trọng điểm miền Bắc thu hút nhiều nhóm ngành công nghệ cao và tiên tiến hơn.

Tính tới quý 3/2018, tổng diện tích đất công nghiệp cho thuê được ở khu vực này là 12.260 ha, tăng gần 8% so với quý 1, chủ yếu nhờ vào mức tăng ở Hải Phòng, Bắc Ninh và Hải Dương (đạt 85%, tăng 400 điểm phần trăm so với quý 1/2018). Hiệu suất hoạt động của nhà xưởng xây sẵn tốt do nguồn cung hạn chế. Giá thuê đất trung bình đạt 82 USD/m<sup>2</sup>/thời hạn thuê, tăng gần 9% so với quý đầu năm. Trong đó, giá thuê trung bình của Hà Nội tăng lên 137 USD/m<sup>2</sup>/thời hạn thuê, cao nhất trong số các tỉnh vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc do nguồn cung hạn chế. Giá thuê hàng tháng của nhà xưởng dao động từ 3 - 5,7 USD/m<sup>2</sup>/tháng, thuê tối thiểu từ 3-5 năm.

Đến năm 2020, dự kiến thị trường phía Bắc sẽ chào đón thêm khoảng 19.322 ha đất công nghiệp, chủ yếu từ Hải Phòng, Hải Dương và Vĩnh Phúc. Dù đang đóng góp 53% tổng nguồn cung, nhưng nhờ những lợi thế đáng kể như khả năng tiếp cận với các thị trường lớn, cơ sở hạ tầng đồng bộ và hỗ trợ tốt hơn từ Chính phủ, Bắc Ninh và Hải Phòng vẫn là những điểm đến thích hợp nhất cho đầu tư công nghiệp.

Bên cạnh đó, nguồn cầu cũng tăng lên do vốn FDI đầu tư mạnh và cuộc chiến thương mại Mỹ-Trung leo thang, khiến các nhà sản xuất Trung Quốc phải tìm kiếm địa điểm mới để sản xuất. Nhờ vào vị trí chiến lược của mình, Việt Nam, đặc biệt là vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc đang có rất nhiều thuận lợi cũng như cơ hội cần phải nắm bắt kịp thời.

Trong đó, để có thể chuyển dịch lên một nấc thang mới trong chu kỳ phát triển khu công nghiệp/logistics và trở nên thu hút và cạnh tranh hơn so với các nước khác trong khu vực, Việt Nam cần phải tiếp tục đầu tư mạnh mẽ vào phát triển cơ sở hạ tầng, bao gồm hệ thống đường cao tốc, các cảng biển nước sâu, nâng cao chất lượng hệ thống điện nước, bao gồm cả hệ thống tái tạo năng lượng.

### XUẤT HIỆN MÔ HÌNH "AIRBNB NHÀ KHO"

Tuy nhiên, theo ông Stephen Wyatt, Tổng Giám đốc JLL Việt Nam, một trong những thách thức lớn nhất của lĩnh vực bất động sản công nghiệp tại Việt Nam trong vòng vài năm tới là làm sao có thể thích nghi nhanh chóng và nắm bắt được những thay đổi do công nghệ và tự động hóa do cách mạng công nghiệp 4.0 mang lại.

"Hiện nay, nhu cầu về không gian logistics đang ở mức cao nhất từ trước đến nay nhờ vào những tiến bộ của thương mại điện tử tạo áp lực ngày càng tăng lên hệ thống logistics, chuỗi cung ứng, các kênh phân phối và bán lẻ, cũng như hệ thống nhà xưởng/nhà kho. Một khối lượng hàng hóa khổng lồ trong kho phải được lưu thông và vận chuyển qua các mạng lưới phân phối địa phương, trong nước và quốc tế trong thời gian ngắn nhất. Sự gia tăng không ngừng của dịch vụ giao hàng 24h thúc đẩy nhu cầu nhà kho gần đô thị tăng mạnh. Nhu cầu cao khiến nguồn cung bất động sản công nghiệp trong thành phố trở nên khan hiếm", ông Stephen Wyatt phân tích.

Về vấn đề này, ông Rich Thompson, Giám đốc Bộ phận Logistics toàn cầu tại JLL nhận định: "Khách hàng trực tuyến ngày nay muốn nhận được sản phẩm nhanh hơn, vì thế các công ty cần nhiều nhà kho nhỏ

ở nhiều vị trí khác nhau hơn là một kho hàng lớn. Nhưng thực tế không có đủ kho bãi để làm được điều này. Bởi vậy, ở nhiều nước khác đã xuất hiện mô hình "Airbnb nhà kho" cho phép các công ty linh hoạt đáp ứng những thay đổi theo mùa và giúp quá trình vận chuyển hàng hóa đến tay khách hàng liền mạch hơn, tăng khả năng cạnh tranh trong thời đại thương mại điện tử".

"Ở Việt Nam, trong vài năm qua, chúng ta nhận thấy sự gia tăng mạnh mẽ của các nhà điều hành không gian linh hoạt văn phòng và nhà ở, do đó việc áp dụng mô hình linh hoạt cho phân khúc bất động sản công nghiệp chỉ còn là vấn đề thời gian. Nếu mô hình này gia nhập thị trường Việt, chắc chắn sẽ có được sự ưu ái từ nhiều doanh nghiệp. Ngoài ra, với tham vọng thúc đẩy Việt Nam trở thành trung tâm công nghiệp mới tại Đông Nam Á, thị trường công nghiệp Việt Nam sẽ sớm chuyển mình và phát triển lên một tầm cao mới, chuyển dịch từ một thị trường sử dụng nhiều lao động sang thị trường phát triển tập trung nhiều vốn", ông Stephen Wyatt nhấn mạnh thêm.

**NAM HUYỀN (VNECONOMY)**







# Thị trường văn phòng cho thuê thiết lập vị thế mới

**Trong vài năm tới, trên thị trường văn phòng cho thuê Hoàn Kiếm có thể không còn là CBD - khu thương mại trung tâm duy nhất của Hà Nội như hiện tại.**

## NHỮNG ĐIỂM ĐẾN MỚI

Với vị thế là khu thương mại trung tâm (CBD - central business district) của Thủ đô, Hoàn Kiếm tập trung nhiều văn phòng hạng A với tỉ lệ lấp đầy thuộc top đầu thị trường.

Theo số liệu được Savills đưa ra tại hội thảo “Xu hướng văn phòng tại Việt Nam & Châu Á Thái Bình Dương: Khách thuê cần biết điều gì trong 2018-2020”, đến quý II/2018, tỉ lệ lấp đầy của văn phòng hạng A tại Hoàn Kiếm luôn đạt trên 90%. Một số tòa nhà tiêu biểu có thể kể đến như BIDV Tower (100%), Sun Red River (100%), Hanoi Tower (99%), Capital Tower (96%), Pacific Place (93%)...

Tuy nhiên, theo ông Matthew Powell - Giám đốc Savills Hà Nội, văn phòng cho thuê tại Hoàn Kiếm đang phải đối mặt với nhiều thách

thức. Cụ thể, đây đều là văn phòng cũ. Tòa nhà mới nhất cũng được hoàn thành từ 6 năm trước. Cùng với đó, khu vực này bị giới hạn chiều cao, luật di sản văn hóa, quỹ đất khan hiếm nên nguồn cung rất hạn hẹp. Hoàn Kiếm luôn trong tình trạng thiếu nguồn cung tương lai, thiếu diện tích sàn và thiếu những văn phòng có quy mô lớn.

Trên thực tế, gần đây, nhiều tập đoàn, công ty lớn đã chuyển văn phòng về Ba Đình hoặc phía Tây Hà Nội (Cầu Giấy, Từ Liêm) như KPMG, PwC, SMBC, Prudential, Standard Chartered.

Ông Bùi Trung Kiên - Phó Giám đốc Bộ phận cho thuê thương mại Savills Hà Nội cho biết, các thành phố thuộc các nước phát triển thường có từ 2 đến 3 điểm là trung tâm thương mại hành chính - nơi rất nhiều tập đoàn, công ty đặt trụ sở thì Hà Nội hiện mới chỉ có Hoàn Kiếm được coi là CBD.

Những năm gần đây, Ba Đình nổi lên là một điểm mới lý tưởng của thị trường văn phòng do vị trí trung chuyển giữa trung tâm cũ và trung tâm mới. Dù không có quá nhiều dự án nhưng Ba Đình hội tụ nhiều tòa tháp lớn và hiện đại. Các tuyến đường mở rộng và tiếp cận các tuyến đường chính đã và đang được đầu tư phát triển. Khu vực này cũng

đa dạng nguồn cung khách sạn và căn hộ dịch vụ chất lượng cao, trung tâm thương mại - những dịch vụ hỗ trợ quan trọng của thị trường văn phòng.

Ngoài ra, ông Matthew Powell cho rằng, khu Tây thành phố được dự đoán có thể trở thành một CBD - trung tâm thương mại mới trong tương lai bởi sự gia tăng của số lượng nhân viên văn phòng đang sinh sống ở phía Tây. Ngoài ra, hệ thống tàu điện ngầm cũng được phát triển theo hướng ưu tiên cho việc tiếp cận khu Tây.

## VĂN PHÒNG HẠNG A SẼ TIẾP TỤC HÚT KHÁCH

Theo ông Bùi Trung Kiên, rất nhiều khách thuê văn phòng hiện nay chỉ chú trọng đến yếu tố vị trí, giá cả, tòa nhà mới hay cũ mà quên mất các yếu tố rất quan trọng khác là uy tín, kinh nghiệm của chủ đầu tư và các vấn đề liên quan đến chất lượng, dịch vụ của tòa nhà. Đây mới thực sự là những yếu tố quyết định đến việc khách hàng có gắn bó lâu dài với tòa nhà đó hay không.

Gần đây, có nhiều tòa nhà mới được đưa vào vận hành nhưng chủ đầu tư lại không chú ý đến vấn đề chất lượng. Chất lượng của tòa nhà cần được xét trên các khía cạnh về cơ sở vật chất như thang máy có đủ hay

không, số lượng chỗ đỗ xe có đảm bảo cho nhân viên hay không...; các dịch vụ phụ trợ như khu ăn uống, căn hộ dịch vụ, khách sạn xung quanh, trung tâm thương mại có hay không...

Trên thực tế, không có nhiều tòa nhà văn phòng ở Hà Nội đáp ứng được tiêu chí này. Số ít chủ đầu tư phát triển văn phòng chú trọng đến chất lượng và dịch vụ đều nhận được sự hài lòng, đồng thuận lớn của khách hàng. Một dấu hiệu tích cực trong thời gian gần đây là một số chủ đầu tư đang định hướng phát triển dự án văn phòng theo hướng trên, nhằm đảm bảo cho nhân viên thuê văn phòng được hưởng đầy đủ các dịch vụ trong thời gian làm việc ở đó.

Ông Kiên nhấn mạnh: “Một tòa nhà mới không đồng nghĩa với một tòa nhà tốt và chưa chắc tốt hơn những tòa nhà hiện hữu. Khi lựa chọn hoặc chuyển văn phòng nên cân nhắc phương án 10 năm - tính đến yếu tố lâu dài, tức là chú ý đến chủ đầu tư và chất lượng dự án”.

Đánh giá về tiềm năng của thị trường văn phòng, Phó giám đốc Bộ phận cho thuê thương mại Savills Hà Nội cho biết hạng A vẫn luôn là phân khúc hút khách nhất và khan hiếm trên thị trường. Hạng B là lựa chọn thay thế cho những khách hàng mà ngân sách của họ không phù hợp với hạng A.

Hiện giá thuê văn phòng hạng A ở các khu vực đều đã đạt mức cao do tỉ lệ lấp đầy rất cao nên dự kiến trong ít nhất 2-3 năm nữa, giá thuê sẽ vẫn tăng nhẹ. Giá sẽ tiếp tục tăng cho đến khi có nguồn cung mới đáp ứng nhu cầu thị trường. Giá cao nhất vẫn thuộc khu vực trung tâm cũ, thứ nhì là khu vực Ba Đình, thứ ba là khu Tây Hà Nội.

**THUỶ AN (DIỄN ĐÀN BĐS)**



Khu Tây Hà Nội được dự đoán có thể trở thành một CBD - trung tâm thương mại mới trong tương lai



# Hà Nội đang chuẩn bị những gì cho đô thị thông minh?



Theo Chủ tịch UBND TP. Hà Nội, để thủ đô phát triển theo hướng đô thị thông minh, rất nhiều câu hỏi cần được giải đáp

**Trong đề án phát triển đô thị thông minh bền vững Việt Nam giai đoạn 2018-2025 và định hướng đến năm 2030, Hà Nội được coi là hạt nhân, từ đó hình thành mạng lưới liên kết các đô thị thông minh. Trên thực tế, Hà Nội đã và đang có những bước chuẩn bị đầu tiên trong quá trình xây dựng đô thị thông minh.**

## THÁCH THỨC CỦA HÀ NỘI KHI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ THÔNG MINH

Phát biểu tại Hội nghị Thượng đỉnh về Thành phố thông minh ASOCIO 2018, ông Nguyễn Đức Chung, Chủ tịch UBND TP. Hà Nội cho biết, Hà Nội là một siêu đô thị lớn cả về diện tích và quy mô dân số. Sự gia tăng dân số cơ học khiến thủ đô phải đối mặt với nhiều vấn nạn của quá trình phát triển như ô nhiễm môi trường, tắc đường, sự xuống cấp của hạ tầng, sự quá tải của y tế, giáo dục... Mô hình đô thị thông minh được coi là giải pháp cho những bất cập trên. Vì thế, dựa trên nền tảng ứng dụng công nghệ của cuộc cách mạng công nghiệp 4.0, Hà Nội đang hướng tới một mô hình đô thị mà các giải pháp thông minh mang tới sự an toàn,

tiện ích, thân thiện cho con người.

Theo ông Chung, phát triển đô thị thông minh sẽ theo đuổi mục tiêu là hướng tới tăng trưởng xanh, phát triển bền vững, khai thác, phát huy các tiềm năng và lợi thế, nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực; khai thác tối ưu hiệu quả tài nguyên, con người, nâng cao chất lượng cuộc sống, đồng thời đảm bảo tạo điều kiện đối với các tổ chức, cá nhân, người dân tham gia hiệu quả nghiên cứu, đầu tư xây dựng, quản lý phát triển đô thị thông minh; hạn chế các rủi ro và nguy cơ tiềm năng; nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và các dịch vụ đô thị...

Tuy nhiên, để phát triển theo hướng đô thị thông minh, Hà Nội cần trả lời nhiều câu hỏi. Mô hình

nào, phương thức nào cho phát triển đô thị thông minh ở Hà Nội? Hàng loạt những vấn đề liên quan như chính sách, đào tạo nguồn nhân lực, xây dựng chiến lược chuyển đổi số, xây dựng hạ tầng kết nối số và an ninh mạng, xây dựng hệ sinh thái đổi mới sáng tạo và khởi nghiệp... sẽ được thực hiện như thế nào?

## HÀ NỘI ĐÃ SẴN SÀNG XÂY DỰNG THÀNH PHỐ THÔNG MINH

Chủ tịch UBND TP. Hà Nội Nguyễn Đức Chung cho biết, một trong những thách thức lớn khi phát triển đô thị thông minh là nguồn vốn. Ngoài nguồn lực từ ngân sách thành phố, Hà Nội sẽ huy động nguồn lực từ các doanh nghiệp công nghệ thông tin. Hà Nội cũng sẽ phân loại các dịch vụ công trong phát triển đô thị thông minh. Theo đó, dịch vụ công nào mà tư nhân có thể đảm nhiệm thì chuyển cho tư nhân làm. Thành phố cũng chủ trương xã hội hóa các hình thức thuê dịch vụ liên quan, phần mềm, đường truyền, hạ tầng của các doanh nghiệp...

Ông Trần Quốc Thái, Phó Cục trưởng Cục Phát triển đô thị, Bộ Xây

dựng cho biết, Bộ Xây dựng được giao là cơ quan thường trực của Đề án phát triển đô thị thông minh bền vững Việt Nam. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng là phối hợp cùng các bộ, ngành địa phương triển khai thực hiện có hiệu quả, đúng tiến độ các nội dung, nhiệm vụ của Đề án. Có 7 quan điểm và nguyên tắc xuyên suốt trong việc phát triển đô thị thông minh trong giai đoạn hiện nay. Đáng chú ý, các quan điểm và nguyên tắc đều lấy người dân làm trung tâm, mọi công dân đều có thể hưởng thụ lợi ích, tham gia đầu tư xây dựng và giám sát, quản lý đô thị thông minh.

Cũng theo ông Thái, hiện Bộ đang tập trung xây dựng các cơ sở pháp lý cho phát triển đô thị thông minh. Bộ sẽ tiến hành đầu tư triển khai thí điểm ở cấp khu đô thị và đô thị. Cả nước đã có hơn 20/63 tỉnh, thành phố xây dựng đề án, kế hoạch tổng thể phát triển đô thị thông minh.

Ở lĩnh vực giao thông, ông Vũ Văn Viên, Giám đốc Sở Giao thông - Vận tải cho biết, Sở đang hợp tác với các tập đoàn công nghệ như Viettel, FPT... xây dựng ứng dụng phần mềm về giao thông thông minh. Bên cạnh

đó, Hà Nội cũng đang triển khai 6 nhóm giải pháp đồng bộ. Giải pháp nổi bật trong đó là đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý điều hành giao thông nhằm giảm tải tình trạng ùn tắc của thành phố.

Về phía ngành thông tin truyền thông, ông Đặng Vũ Tuấn, Phó Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông Hà Nội cho biết, trong tương lai, các công nghệ ICT sẽ được ứng dụng rộng rãi trong nhiều lĩnh vực của đời sống như giáo dục, giao thông, y tế, cung cấp dịch vụ công... Ngoài ra, công nghệ số cũng sẽ được áp dụng trong công tác quản lý đô thị; xây dựng hệ thống giám sát, cảnh báo trực tuyến về môi trường (nước, không khí, tiếng ồn, đất, chất thải...); hệ thống thu thập, phân tích dữ liệu môi trường phục vụ nâng cao năng lực dự báo, phòng chống, ứng phó khẩn cấp và chủ động ứng phó biến đổi khí hậu... Mục đích của các giải pháp là giúp cuộc sống của người dân trở nên thuận tiện hơn, nâng cao chất lượng sống và sự hài lòng của người dân.

BÌNH NGUYỄN (BATDONGSAN.COM.VN)



Để phát triển đô thị thông minh, ngoài nguồn lực từ ngân sách thành phố, Hà Nội sẽ huy động nguồn lực từ các doanh nghiệp công nghệ thông tin trên địa bàn. Ảnh: Internet





## Đại gia bất động sản đổ bộ về Bắc Ninh

**Một loạt chủ đầu tư lớn đang rót tiền vào thị trường bất động sản Bắc Ninh với các dự án quy mô hàng chục cho đến hàng trăm ha.**

Cuối năm 2017, Tập đoàn FLC công bố sẽ xây dựng khu đô thị nghỉ dưỡng FLC Bắc Ninh trên khu đất hơn 1.000 ha tại xã Phú Lâm, huyện Tiên Du. Đây là dự án được tích hợp giữa các khu nhà ở liền kề, biệt thự hoặc condotel với các hạng mục nghỉ dưỡng như sân golf (16-18 lỗ), khu vui chơi giải trí, khu trung tâm mua sắm, hệ thống nhà hàng quán bar, bể bơi ngoài trời...

Trước đó, Vingroup cũng ra mắt tổ hợp căn hộ cao cấp Vinhomes Bắc Ninh với quy mô gần 2,5 ha. Bên cạnh 2 tòa căn hộ cao 27 và 31 tầng, dự án còn có trung tâm thương mại tại 4 tầng khối đế.

Một đại gia khác là Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) cũng đang sở hữu dự án khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, TP Bắc Ninh. Dự án có tổng diện tích gần 27 ha gồm nhà ở xã hội và biệt thự, liền kề...

Công ty cổ phần Him Lam cũng đang đầu tư vào dự án khu đô thị Him Lam Đại Phúc Bắc Ninh. Đây là dự án có quy mô xấp xỉ 27 ha với tổng mức đầu tư hơn 2.300 tỷ đồng gồm các sản phẩm nhà biệt thự, nhà liền kề, nhà ở xã hội; trung tâm thương mại – siêu thị, hạ tầng giáo dục - y tế... Đầu năm 2018, dự án Khu đô thị Phúc Ninh do Tổng công ty Phát triển đô thị Kinh Bắc (KBC) cũng được công bố ra thị

trường có quy mô hơn 136 ha với hơn 1.300 căn biệt thự, liền kề...

Bên cạnh những chủ đầu tư lớn, thị trường Bắc Ninh trở nên sôi động hơn khi có một loạt chủ đầu tư tại địa phương đồng loạt công bố dự án quy mô như Công ty TNHH Nam Hồng với dự án Lovera Garden Đồng Kỵ với quy mô 240 ha chủ yếu là nhà phố thương mại, biệt thự, liền kề... Dabaco - một doanh nghiệp về nông nghiệp cũng công bố dự án Dabaco Complex Tower với quy mô hơn 4.000 m<sup>2</sup> tại trung tâm thành phố...

Theo Hội Môi giới bất động sản, quý III, thị trường chứng kiến xu hướng chào hàng sôi động từ 43 dự án bất động sản tại Bắc Ninh, trong đó bao gồm cả nhà đất và căn hộ. Con số này tăng gấp đôi lượng dự án so với hai quý trước đó. Trong số các dự án mở bán đều có các tên tuổi lớn trong ngành bất động sản như Vinhomes, HUD, FLC, Him Lam...

“Điều này cho thấy sẽ xuất hiện sự cạnh tranh mạnh tại thị trường bất động sản khu vực này. Những dự án có sản phẩm chất lượng tốt và giá bán thấp và tổng giá trị giao dịch nhỏ sẽ chiếm ưu thế”, ông Nguyễn Văn Đính, Phó chủ tịch Hội Môi giới bất động sản Việt Nam nhận định.

Cũng theo đơn vị này, ghi nhận từ các sàn giao dịch bất động sản cho thấy thị trường Bắc Ninh có khoảng gần 1.000 sản phẩm căn hộ và khoảng 500 sản phẩm đất nền được giao dịch thành công trong quý III. Giá bất động sản được chào bán lần đầu tại các dự án trong quý không thay đổi so với quý II. Tuy nhiên các giao dịch thứ cấp, mua đi bán lại tăng khoảng 20%.

Theo các chuyên gia từ Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ, Bắc

Ninh là địa phương thu hút lượng lớn các kỹ sư, chuyên gia nước ngoài, chủ yếu đến từ Hàn Quốc, Nhật Bản về làm việc tại các khu công nghiệp, kéo theo nhu cầu về các dịch vụ chuẩn quốc tế với tiện ích cao cấp, nhất là dịch vụ lưu trú. Tuy nhiên, trước đây, phần lớn người nước ngoài đều thuê các căn hộ tại Hà Nội và di chuyển về Bắc Ninh làm việc thay vì ở ngay tại địa phương.

Ông cho rằng có cơ hội cho các doanh nghiệp bất động sản xây dựng các cơ sở lưu trú phục vụ nhu cầu của nhóm đối tượng này. Bên cạnh đó, Bắc Ninh là một trong những tỉnh có kinh tế phát triển nhất tại miền Bắc, nhu cầu nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân cũng đòi hỏi những dự án khu đô thị quy mô, chất lượng đồng bộ hơn.

**NGUYỄN HÀ (VNEXPRESS)**



# Đà Nẵng hướng tới đô thị toàn cầu

Tình trạng phân lô bán nền, kiến trúc nhà ống, dân số cơ học gia tăng, phương tiện cá nhân tăng đột biến, quy hoạch ven biển bộc lộ sai lầm cùng những dự án quy hoạch treo, đang khiến Đà Nẵng đứng trước bài toán nan giải về quy hoạch đô thị tương lai.

Dù có ý kiến cho rằng quy hoạch Đà Nẵng đang thụt lùi, song những động thái thời gian qua cho thấy quyết tâm quy hoạch đô thị mang tính toàn cầu của TP biển này đang dần rõ nét.

## PHẢI THOÁT TƯ DUY NHÀ ỐNG - XE MÁY

TS. Trần Du Lịch, thành viên Tổ tư vấn kinh tế của Thủ tướng, Trưởng

nhóm tư vấn phát triển vùng duyên hải miền Trung, thẳng thắn nhận định: “Đô thị Đà Nẵng đang đối mặt với vấn đề lớn là không thoát được tư duy nhà ống - xe máy, không gian đô thị công cộng rất hiếm, quỹ đất cho giao thông cũng hạn chế. Nói nôm na, Đà Nẵng đang đi con đường những đô thị phát triển trước đã đi vào bế tắc như TPHCM và Hà Nội”.

Đồng quan điểm, ông Trần Ngọc Hùng, Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam, nhìn nhận Đà Nẵng với tốc độ tăng trưởng quá nhanh, tốc độ đô thị hóa quá cao do áp lực gia tăng dân số, đã để lại nhiều tồn tại, hạn chế, như không gian trung tâm đô thị phát triển thiếu kiểm soát, mật độ dân số quá cao ảnh hưởng đến môi trường sống, dự án đô thị ven biển thiếu kiểm soát, với mức độ dày đặc các dự án ảnh hưởng đến môi trường, cảnh quan, thậm chí gây bức xúc trong dư luận...

Ông Đỗ Viết Chiến, nguyên Cục trưởng Cục phát triển đô thị (Bộ Xây dựng), cho rằng hơn 21 năm xây dựng và phát triển, Đà Nẵng đã có những lúc tăng trưởng nóng, để lại nhiều hệ lụy. Nổi lên là áp lực gia tăng dân số kéo theo nhu cầu nhà ở tầng cao đột biến; hạ tầng đô thị chưa theo kịp tốc độ phát triển, dẫn đến tình trạng ách tắc giao thông, ngập úng khi mưa; tình trạng lấn chiếm đất công, xây dựng không phép và sai phép, ô nhiễm môi trường; việc khai thác đất phát triển nóng về phía Đông, xem nhẹ phía Tây dẫn đến nguồn đất đai xây dựng dần cạn kiệt; chủ trương phát triển nhà ở đô thị theo hình thức phân lô bán nền, làm cho không gian đô thị chưa tạo được dấu ấn cảnh quan đô thị đặc trưng.

“Với tốc độ phát triển đô thị quá nhanh, Đà Nẵng đang phải đối mặt với nhiều nguy cơ và thách thức. Đó là việc tổ chức giao thông đang đứng trước nguy cơ ùn tắc, không gian đô thị chưa tạo được điểm nhấn, bản sắc của một đô thị biển” - ông Trần Ngọc Chính, Chủ tịch Hội Quy hoạch phát triển đô thị Việt Nam, chia sẻ.

## ĐỘNG LỰC VÙNG KINH TẾ TRỌNG ĐIỂM MIỀN TRUNG

Công tác quản lý và quy hoạch đô thị tại Đà Nẵng đang có những thiếu sót. Do vậy, TP sẽ điều chỉnh quy hoạch không gian nhiều khu vực đô thị, bao gồm không gian ven biển, các khu trung tâm, với mục tiêu hướng tới khắc phục những nhược điểm hiện hữu; tạo không gian mở cho cộng đồng, phát triển các lợi ích người dân ở các khu vực tiềm năng; tiếp cận các chỉ tiêu phát triển đô thị hiện đại, giải quyết các vấn đề bức xúc đô thị.

Ông Huỳnh Đức Thơ  
Chủ tịch UBND TP Đà Nẵng

Năm 1997, Đà Nẵng chia tách địa giới hành chính với tỉnh Quảng Nam và được công nhận là thành phố trực thuộc Trung ương. Đến nay, Đà Nẵng đã có 3 lần điều chỉnh quy hoạch vào các năm 2002, 2010 và 2013. Sau mỗi lần quy hoạch được điều chỉnh, nhiều khu đô thị mới đã được hình thành. Mới đây, Đà Nẵng đã được Thủ tướng Chính phủ cho phép điều chỉnh quy hoạch chung đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, nhằm xây dựng và phát triển thành một trong những đô thị lớn của cả nước, là trung tâm kinh tế - xã hội của miền Trung. Để có tầm nhìn quy hoạch dài hạn, khoa học và tránh những khiếm khuyết thời gian qua, UBND TP Đà Nẵng đã tổ chức nhiều hội thảo quy hoạch TP đến 2030, tầm nhìn đến 2045 với sự góp mặt của các chuyên gia đầu ngành về quy hoạch đô thị, kiến trúc đô thị trong và ngoài nước.

Theo KTS Ngô Viết Nam Sơn, đồng chủ nhiệm đề án nghiên cứu tầm nhìn quy hoạch Đà Nẵng đến năm 2030, để đáp ứng chủ trương quy hoạch phát triển bền vững, Đà Nẵng cần định hướng chiến lược phát triển không gian đô thị hài hòa giữa việc phát triển tiềm năng

đô thị của TP với việc bảo tồn giá trị di sản quy hoạch kiến trúc và môi trường, cảnh quan thiên nhiên. “Bản sắc của Đà Nẵng với đặc trưng đô thị biển - sông - núi nên phát triển đồng bộ đô thị xanh tương lai. Quy hoạch tổng thể, quy hoạch chi tiết từng dự án cần được phát triển trên tiêu chí gắn bó với thiên nhiên, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường” - KTS Ngô Viết Nam Sơn nói.

Hướng đến vị thế đô thị toàn cầu, theo vị KTS này, Đà Nẵng cần phát huy bản sắc riêng của mình, thông qua việc xây dựng vai trò các khu đô thị và hoạt động kinh tế đặc thù, như khu đô thị sân bay quanh sân bay Đà Nẵng; khu đô thị biển quanh cảng biển và dọc theo các khu du lịch biển; khu đô thị sông nước ở hai bên sông Hàn; khu đô thị đại học gắn liền với các khu đại học và khu công nghệ cao... Đà Nẵng nên có chính sách đặc biệt ưu đãi khuyến khích doanh nghiệp tiên phong giúp phát triển khu đô thị sáng tạo tại các vùng đất còn kém phát triển.

TS. Trần Du Lịch cho rằng cần xác định vị trí, vai trò của Đà Nẵng trong liên kết phát triển vùng và xây dựng vùng đô thị Đà Nẵng. Một số cơ chế và chính sách nhằm tạo động lực mới cho sự phát triển nhanh và bền vững. Đà Nẵng cần phát huy hơn nữa vai trò trong Hội đồng vùng nhằm thúc đẩy liên kết phát triển 4 lĩnh vực chủ yếu của Vùng kinh tế trọng điểm miền Trung, gồm phân bố lực lượng sản xuất; xây dựng giao thông kết nối; đào tạo nguồn nhân lực và thị trường lao động chung và bảo vệ môi trường chung. Bên cạnh đó, xây dựng Đà Nẵng thành trung tâm logistics miền Trung. Theo hướng này, Đà Nẵng có thể đầu tư xây dựng cảng Liên Chiểu và xây dựng trung tâm logistics gần cảng.

MINH KHUÊ





## Hội nghị cụm nhà chung cư Him Lam Riverside

**N**gày 14 tháng 10 năm 2018, Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam (Him Lam Land) đã tổ chức thành công Hội nghị Nhà chung cư Thường niên năm 2018 tại Him Lam Riverside. Chương trình được diễn ra từ 9g – 12g với sự tham dự của đại diện Chính quyền Địa phương; đại diện Chủ đầu tư – Công ty Cổ phần Him Lam; Ban Quản trị; Ban Quản lý, cùng 103 đại biểu là chủ sở hữu căn hộ và 181 phiếu ủy quyền Ban Quản lý (chiếm tỷ lệ 39.83%), đủ điều kiện tổ chức theo quy định của pháp luật.

Tại Hội nghị năm nay, Ban Chủ tọa đã tổng hợp báo cáo kết quả hoạt động của Ban Quản trị năm



Đại diện Ban Quản trị lên báo cáo về hoạt động nhiệm kỳ của Ban Quản trị năm 2017 – 2018

2017 – 2018, báo cáo thu/chi Quỹ bảo trì năm 2017 – 2018, báo cáo công tác quản lý vận hành và thu, chi phí quản lý năm 2017 – 2018 của đơn vị quản lý Công ty Him Lam Land. Bên cạnh đó xin ý kiến biểu quyết của quý cư dân thông qua Kế hoạch bảo trì Phần sở hữu chung năm 2018 – 2019, thông qua Dự thảo sửa đổi bổ sung Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư và Dự thảo sửa đổi bổ sung Quy chế tổ chức hoạt động thu, chi tài chính của Ban Quản trị Nhà chung cư...v.v

Qua 02 giờ 45 phút làm việc căng thẳng và đầy tinh thần trách nhiệm, Hội nghị Nhà chung cư Thường niên năm 2018 tại Nhà chung cư Him Lam Riverside đã diễn ra thành công tốt đẹp với sự tham dự của hơn 100 cư dân. Hội nghị đã ghi nhận được nhiều ý kiến, đóng góp thiết thực từ quý đại biểu là chính những cư dân đang sinh sống tại khu căn hộ về các hạng mục đã được thực hiện, khắc phục tốt, cũng như những vấn đề còn tồn đọng liên quan đến quá trình vận hành và công tác quản lý... Tuy nhiên, đặc biệt và chân tình nhất chính là sự quan tâm của quý cư dân đến đời sống của đội ngũ cán bộ công nhân viên đang công tác tại chung cư. Điển hình như cư dân căn hộ C.4.4, B.15.1 và F.1.9 cho biết, mức lương của nhân viên bảo vệ thuộc đơn vị liên kết tại chung cư còn khá thấp. Từ đó, Hội nghị đã nhất trí đề xuất







Tất cả ý kiến đóng góp của cư dân đều được ghi nhận và tổng hợp trả lời bằng văn bản



Cư dân đưa ra những thắc mắc và nhận phản hồi trực tiếp từ Ban Quản trị

tăng lương cho các cá nhân, bộ phận luôn tận tụy với công việc, nhằm đáp ứng đầy đủ đời sống vật chất, tinh thần; góp phần tạo động lực thúc đẩy chất lượng dịch vụ tại chung cư ngày một tốt hơn.

Thành công của Hội nghị Nhà chung cư Thường niên lần này là yếu tố quan trọng để cộng đồng cư dân tại Nhà chung cư Him Lam Riverside tiếp tục đồng lòng tin tưởng vào công tác quản lý, vận hành và dịch vụ tại chung cư, để từ đó sẵn sàng hỗ trợ, chung tay cải thiện chất lượng môi trường sống; góp phần tạo nên một môi trường sống xanh - sạch - đẹp, một cộng đồng cư dân văn minh, nhân văn tại địa phương.



## SỞ XÂY DỰNG TP.HCM:

Him Lam Land đáp ứng quy định của quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư

Mới đây, Sở Xây dựng TP.HCM công bố danh sách 18 đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn Thành phố đáp ứng quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư. Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam tự hào là một trong những đơn vị đầu tàu chấp hành tốt các quy định của Bộ Xây dựng.



T

heo báo Người Tiêu Dùng, chung cư được xây dựng nhằm mục đích phục vụ nhu cầu của người sử dụng nên trong quá trình hoạt động chung cần có ban quản lý chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư. Tuy nhiên trên thực tế không phải lúc nào cư dân cũng hài lòng về các dịch vụ chung cư mà mình đang sử dụng như: vấn đề về bảo trì, quản lý vận hành các khu vực chung, bãi đỗ xe... Đây chính là nguyên do xảy ra tranh chấp, khiếu kiện tại các chung cư thời gian qua.

Căn cứ quy định tại Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày

30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Mới đây, Sở Xây dựng TP.HCM công bố danh sách 18 đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn Thành phố đáp ứng quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư. Trong đó có các “ông lớn” bất động sản như: Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam; Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích quận 10; Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng; Công ty TNHH Dịch vụ đô thị Đại Quang Minh,...

Theo quy định, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện việc quản lý vận hành hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị, cung cấp các dịch vụ cho nhà chung cư, bảo trì nhà chung cư nếu có năng lực thực hiện bảo trì và thực hiện các công việc khác liên quan đến việc quản lý vận hành nhà chung cư. Đồng thời được thu phí quản lý vận hành của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư theo mức giá quy định.

Đây chính là yếu tố nền tảng và động lực để Him Lam Land phấn đấu phát triển công tác quản lý, vận hành và dịch vụ ngày một hoàn thiện; phục vụ đời sống của cộng đồng cư dân ngày càng tốt hơn.

#### NGƯỜI TIÊU DÙNG



Nhân viên Him Lam Land ghi nhận góp ý của quý cư dân qua phiếu đóng góp ý kiến

#### GÓC THƯ GIẢN



## Tài lộc ầm ập vào nhà nhờ tuyệt chiêu bài trí phòng bếp

Theo quan niệm phong thủy, phòng bếp tượng trưng cho tài lộc và cũng là nơi mang dưỡng khí cho gia đình. Việc sắp xếp và bài trí phòng bếp hợp phong thủy sẽ “thắp lửa” tài lộc cho gia chủ, đồng thời giúp các thành viên trong gia đình có một sức khỏe dồi dào.

### BẾP ĂN ĐẶT Ở VỊ TRÍ “TỌA HUNG HƯỚNG CÁT”

Theo các chuyên gia phong thủy, khí dương mà lửa bếp sinh ra có thể điều hòa các loại khí bất lợi khác, giúp cải thiện được phong thủy của căn nhà một cách rất hiệu quả. Do vậy, bếp ăn nên đặt ở vị trí “tọa hung hướng cát”, có nghĩa là nằm ở hướng dữ nhưng nhìn về phương lành để bếp nấu

có thể hỗ trợ áp chế những luồng khí gây bất lợi.

Tuyệt đối không nên đặt bếp ở hướng Tây Bắc vì đây là vị trí “lửa tại cửa thiên đàng” - vị trí tử cho hành hỏa. Vị trí Tây Bắc ngôi nhà được coi là đại diện cho người đàn ông sống trong nhà hoặc người trụ cột của gia đình. Đặt bếp tại vị trí này sẽ đốt cháy hết vận may đi vào nhà. Để hóa giải, nên cố gắng di chuyển toàn bộ thiết bị tạo lửa

hoặc năng lượng ra khỏi vị trí Tây Bắc của gian bếp.

Căn cứ theo ngũ hành, vị trí đặt bếp tốt nhất nên dựa vào mệnh lý của nữ chủ nhân, vì đây là người thường xuyên sử dụng nhà bếp nhất. Ví dụ nữ chủ nhân có mệnh Hỏa thì bếp nên đặt ở hướng Đông để đạt hiệu quả Mộc sinh Hỏa, “thắp lửa” cho vận thế của nữ chủ nhân.



## CỬA CHÍNH “LỆCH” VỚI CỬA NHÀ BẾP

Cửa chính được xem như “cửa ngõ ra vào” của tài khí trong nhà, trong khi đó nhà bếp lại là “tài khố”. Để tận dụng ảnh hưởng tương tác từ hai cánh cửa này, không nên để chúng xuyên suốt nhau trên một đường thẳng vì làm thất thoát tài khí, gây hao tài tốn của.

Tốt nhất từ cửa chính ngôi nhà nên thiết kế một lối đi “lệch” so với cửa nhà bếp, vừa cản sát khí từ bên ngoài vừa bảo đảm sự hội tụ tài khí trong nhà. Bố cục này giúp chủ nhân có được tiền vô như nước và giữ được tiền của.



## TRÁNH ĐẶT CHẬU RỬA ĐỐI DIỆN VỚI BẾP NẤU

Xét về mặt ngũ hành, không gian bếp thuộc tính Hỏa. Nhiều người xem miệng bếp như là Hỏa môn. Chậu rửa là nơi chứa nước mang tính Thủy. Vì vậy mà có quan niệm e ngại khi đặt bếp cạnh chậu rửa. Nhưng thực tế, hai yếu tố này không tạo nên xung đột có hại cho gia đình.

Tương tác xấu chỉ hình thành khi bếp và chậu rửa đối diện nhau. Trường hợp này được xem như Hỏa môn đối với Thủy khẩu. Khi đó, mặt tiền của bếp hay hướng bếp sẽ nhận được nhiều Thủy khí và làm cho Hỏa khí không được vượng. Phong thủy gọi đây là kiểu “Thủy Hỏa tương xung” dễ làm nảy sinh những mâu thuẫn trong nhà, việc làm ăn cũng vì vậy mà không vượng trường, may mắn.



## KHÔNG NÊN BỐ TRÍ NHÀ BẾP ĐỐI DIỆN NHÀ VỆ SINH

Thực trạng chung tại các chung cư hiện nay là để tiết kiệm diện tích, sẽ có nhiều căn hộ được thiết kế theo kiểu nhà bếp đối diện với nhà vệ sinh. Đây là điều rất kỵ trong phong thủy vì nhà bếp tượng trưng cho Hỏa còn nhà vệ sinh tượng trưng cho Thủy, hai yếu tố này tương khắc nhau. Bố trí phòng bếp và nhà vệ sinh đối diện sẽ gây xung đột làm ảnh hưởng đến may mắn và sức khỏe của gia chủ, gia đạo bất hòa.

Nếu không thể thay đổi được bố cục này, bạn có thể hóa giải phần nào bằng cách treo tấm màn hay bình phong tại cửa bếp, cửa nhà vệ sinh hoặc luôn đóng cửa nhà vệ sinh để cản trở hai luồng khí này gặp nhau.



## THƯỜNG XUYÊN DỌN DẸP PHÒNG BẾP THÔNG THOÁNG

Khí lưu thông thuận tiện là một yêu cầu rất quan trọng trong phong thủy nhà bếp. Phòng bếp luôn thông thoáng sẽ tránh được khí xấu. Do vậy, bạn nên thường xuyên vệ sinh phòng bếp, tránh để các thiết bị, dụng cụ ám khói, sẽ dẫn đến làm giảm vận may cho gia đình. Với những nhà bếp hẹp và kín, nên sử dụng máy hút khói, quạt hút, ống thoát khói...

THANH THU (VIETNAMNET)



# Những nhà tắm xanh mượt đẹp đến rụng tim, ai cũng muốn sở hữu

Nếu bạn là người yêu thích màu xanh - màu sắc đẹp lại sự nhẹ nhàng và mát mẻ thì hãy thử ngắm những nhà tắm tuyệt đẹp với màu xanh làm chủ đạo này nhé.



Bức tường nhà tắm màu xanh nhẹ dịu với họa tiết khu rừng không lá đem tới một không gian vừa yên bình lại cổ điển. Những vật dụng trong nhà tắm này cũng không quá cầu kì nhưng vẫn tạo được điểm nhấn.



Một bức tường sọc xanh trắng giống như những chiếc lều bạt của rạp xiếc, hội chợ chính là điểm nhấn đem đến sự tươi mát cho nhà tắm này.



Không chọn màu xanh sáng, nhà tắm này chọn màu xanh nền nã khá trầm với họa tiết đối xứng cổ điển.



Bạn giống như đem cả biển cả vào nhà tắm của mình với những bức tranh thuyền và biển trên gam màu xanh. Ngay cả bồn tắm cũng màu xanh kết hợp trắng đầy ấn tượng.





Chỉ một đường viền trên tường nhà xanh ngọc cũng giúp đem tới cho bạn cảm giác thư giãn như đang ở trong một spa.



Gạch lát nền với màu xanh chủ đạo cùng những điểm nhấn tạo nên một nhà tắm khá rực rỡ mang phong cách Morocco (Ma-rốc).



Nhà tắm này lại nổi bật với sàn màu xanh dương như mặt biển.



Điểm nhấn chính là những họa tiết trên gạch ốp tường cùng vật dụng gốm sứ màu xanh đầy ấn tượng.



Những chiếc lá màu xanh cùng hình học giống như tổ ong chính là điểm nhấn cho không gian nhà tắm này.



Những bông hoa được kết hợp ấn tượng trên nền từ sàn nhà tới xung quanh khiến bạn không khỏi thốt lên kinh ngạc.



Màu xanh lam trên tường cùng chiếc ghế, cộng với ô vuông trên sàn chính là điểm nhấn của không gian này.



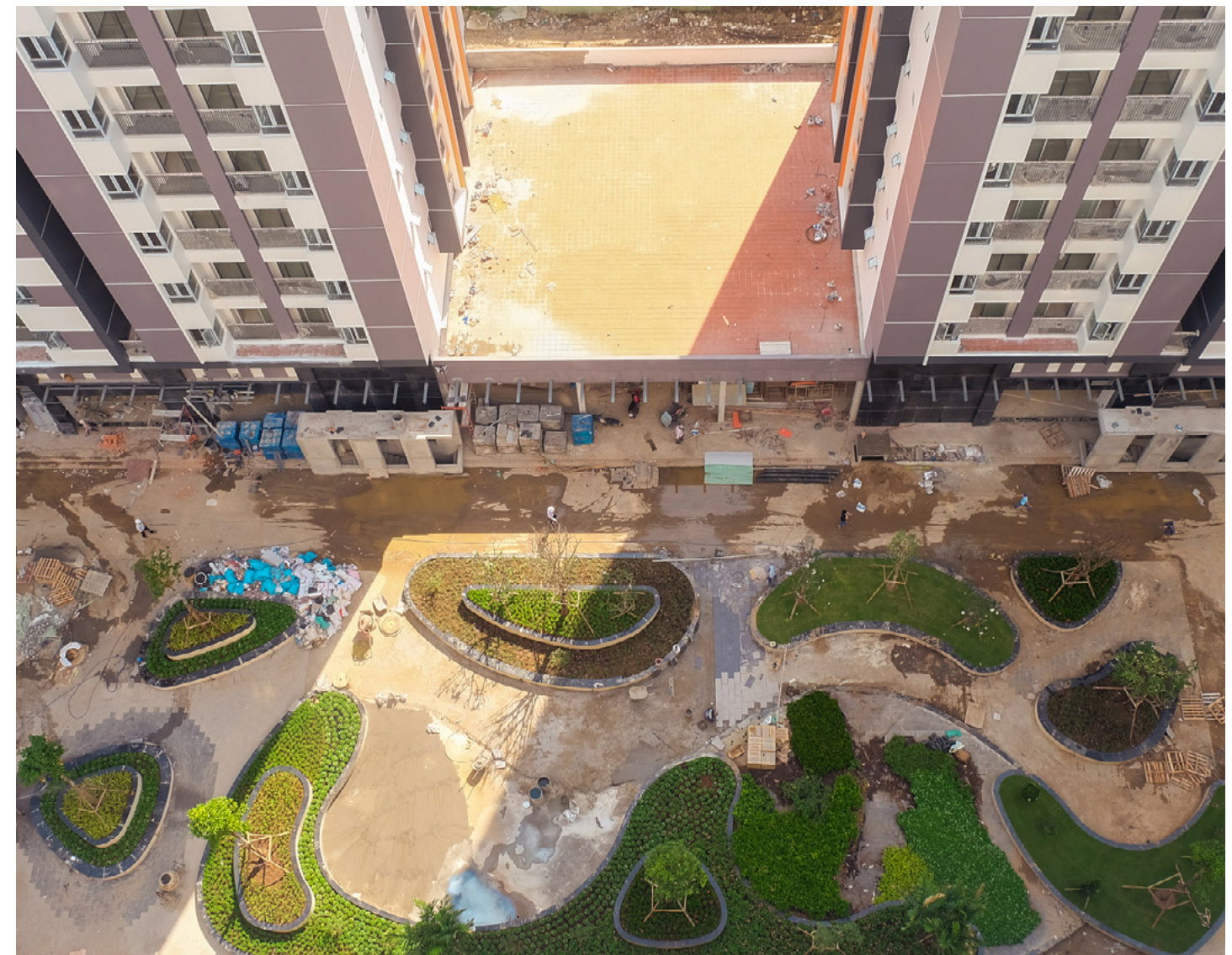


Tiến hành trồng cây, trang trí công viên và hồ bơi

# HIM LAM PHÚ AN, QUẬN 9



Hoàn thiện cổng chào dự án





**CHỦ ĐẦU TƯ**



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH

## ĐIÀ ỐC HÌM LAM

## HỆ THỐNG SÀN GIAO DỊCH

## SGD HIM LAM LAND

152/1A đường Nguyễn Văn Thương, phường 25,  
Quận Bình Thạnh, TP. HCM  
ĐT: (028) 39 118 118 - Fax: (028) 39 110 866  
Website: [www.himlamland.com](http://www.himlamland.com)

Website: [www.himlamland.com](http://www.himlamland.com)

**SGD HIM LAM PHÚ AN**

32 Thủy Lợi, phường Phước Long A,  
Quận 9, TP. HCM  
Hotline: 0939 559 659  
Website: [www.himlamlphuam.com](http://www.himlamlphuam.com)

Website: [www.himlampuhan.com](http://www.himlampuhan.com)

**SGD**  
**HIM LAM PHÚ ĐÔNG**

Trần Thị Vũng, TX Dĩ An,  
Bình Dương  
Hotline: 0939 559 659  
[www.himlamphudong.com](http://www.himlamphudong.com)

© 2010 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 267: 225–232

## SGD HIM LAM CHỢ LỚN

KDC Him Lam Chợ Lớn, phường 11,  
Quận 6, TP. HCM  
Hotline: 0939 559 659  
[www.himlamcholon.com](http://www.himlamcholon.com)

www.himlamcholon.com

\_\_\_\_\_

## SGD HIM LAM RIVERSIDE

KDC Him Lam Tân Hưng,  
phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM  
Hotline: 0939 559 659  
[www.himlamriverside.com](http://www.himlamriverside.com)

[www.himlamriverside.com](http://www.himlamriverside.com)

\_\_\_\_\_

## NGÂN HÀNG LIÊN KẾT



## ĐƠN VỊ THIẾT KẾ



## NHÀ THẦU THI CÔNG



TÒA NHÀ HIM LAM LAND  
152/1A Nguyễn Văn Thương, P. 25, Q. Bình Thạnh, TP. HCM

ĐT: (84 - 028) 39 118 118 - Fax: (84 - 028) 39 110 866

Website: [www.himlamland.com](http://www.himlamland.com)