

# THE NEST: ĐỊNH VỊ CHUẨN SỐNG TRẺ – ĐÓN SÓNG ĐẦU TƯ

**Báo cáo Đánh giá Chuyên sâu:**

Từ hạ tầng TOD lõi đô thị đến bài toán an cư  
Có Gu cho thế hệ khách hàng mới.

Best Young Lifestyle  
Condo Development  
2025



# Bộ Phóng Vĩ Mô: Đô Thị Khoa Học Công Nghệ Bắc TP.HCM



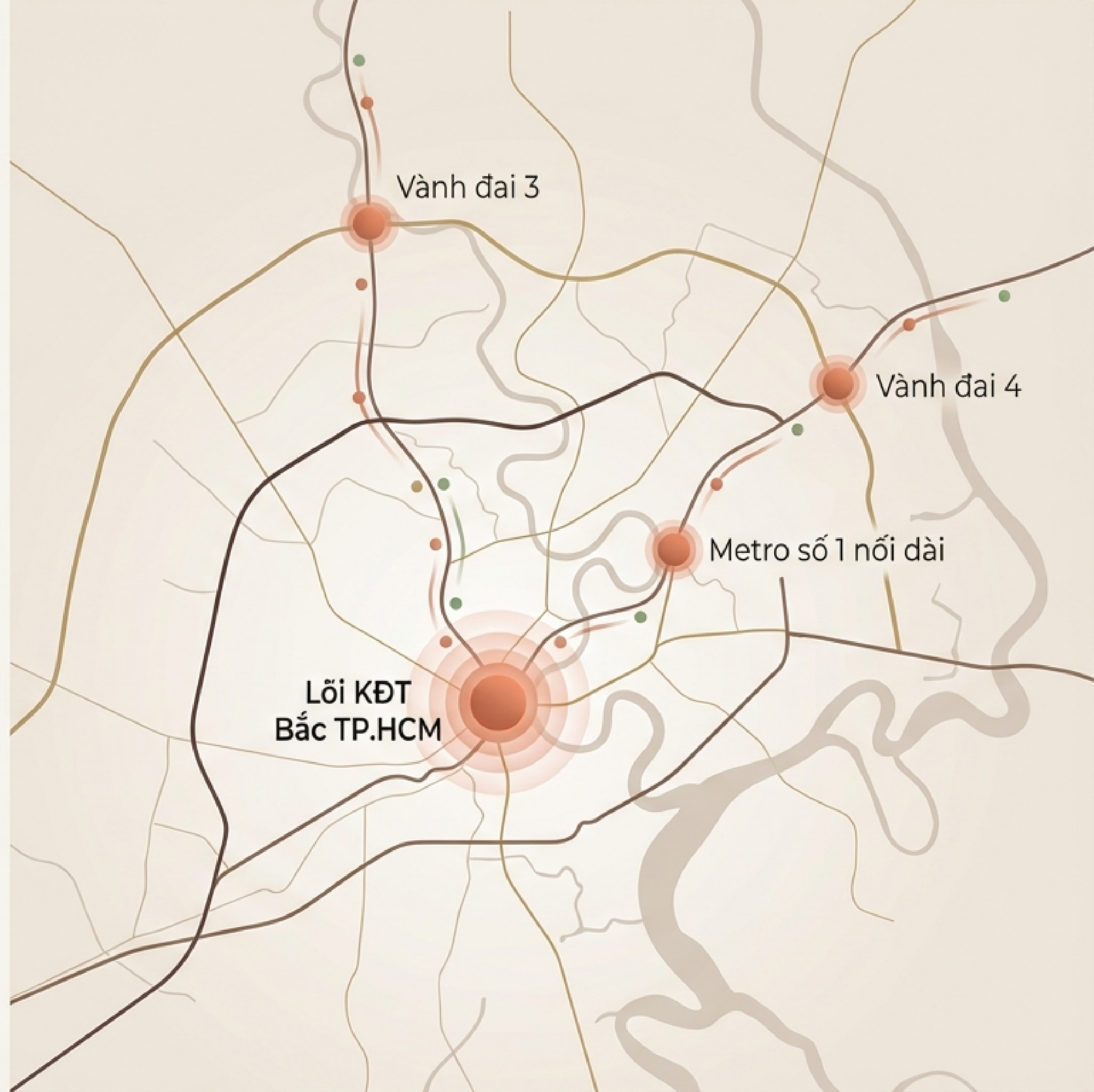
**Quy hoạch chiến lược:** Đề án 15/1/2026 định hướng khu vực thành trung tâm đổi mới sáng tạo, chuyển đổi sang kinh tế số.



**Dòng chảy nhân lực:** Thổi nam châm thu hút chuyên gia quốc tế, kỹ sư và lực lượng lao động tri thức cao.

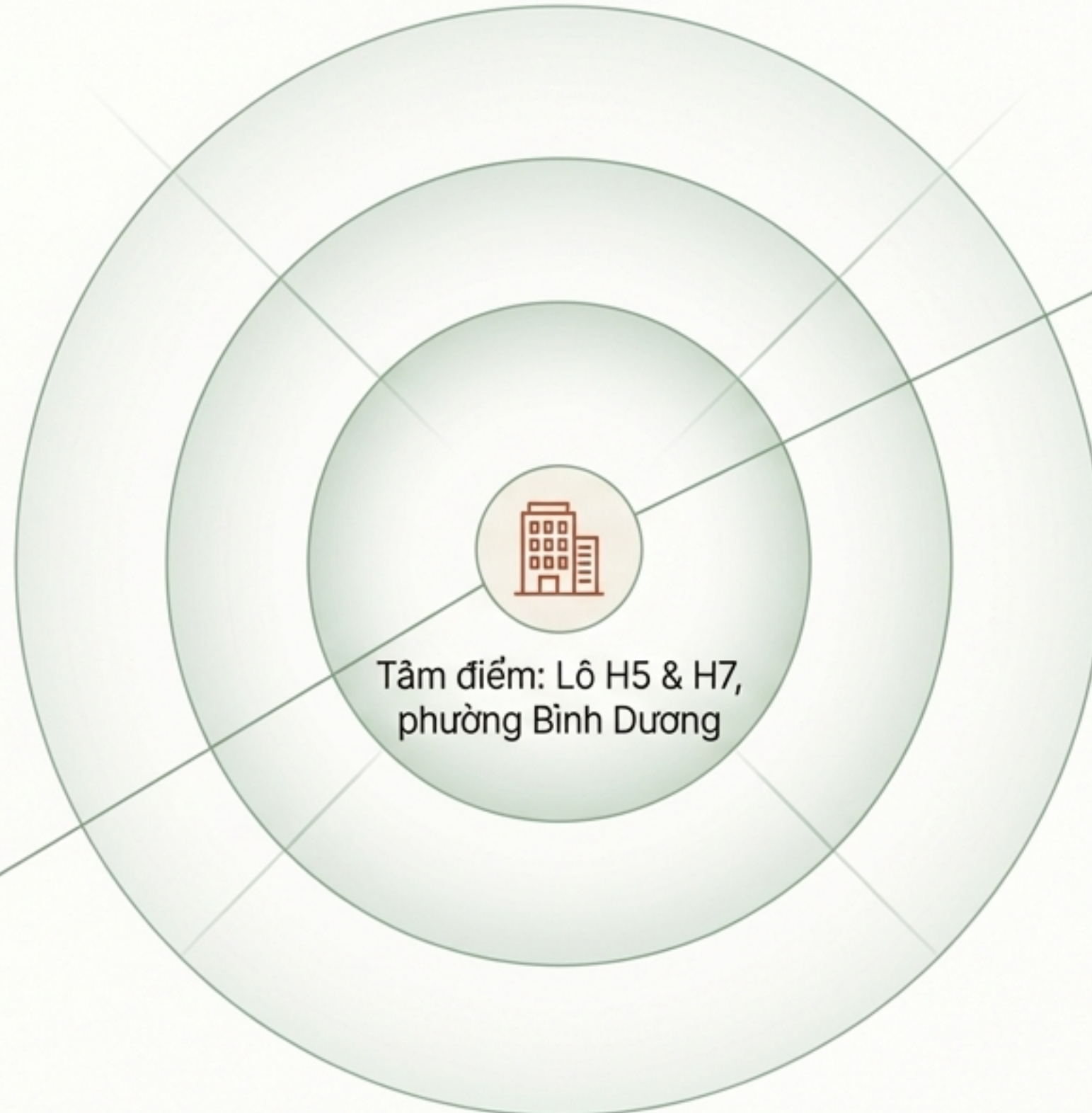


**Nhu cầu thiết yếu:** Cơn khát khổng lồ về không gian làm việc - sinh sống - giải trí tích hợp.



# Lõi TOD & Hệ Sinh Thái 15 Phút

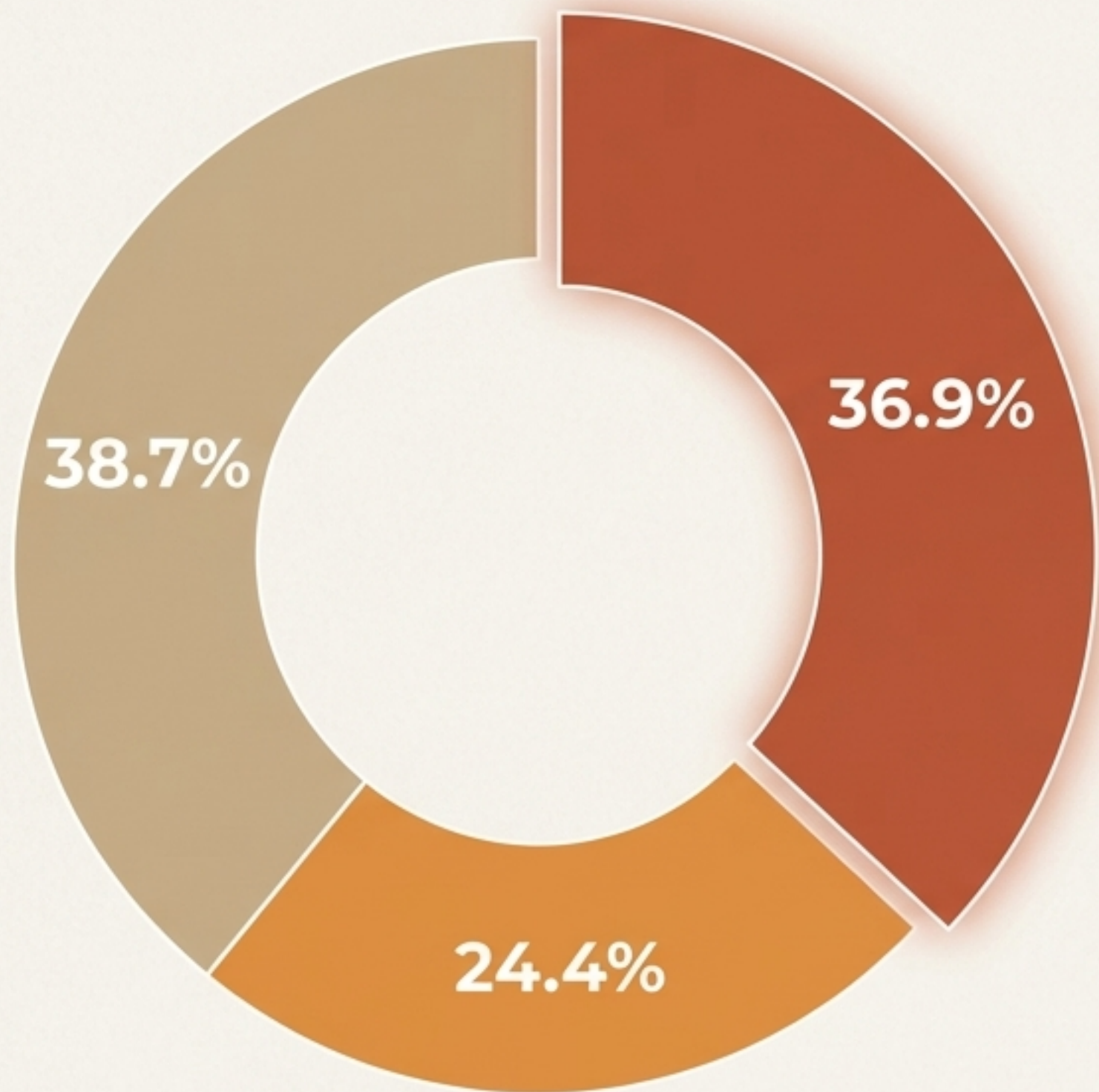
Kết nối thương mại:  
SORA Gardens SC & AEON



Di chuyển thông minh:  
Kaze Shuttle

Hạ tầng TOD đã vận hành tạo ra dòng di chuyển thực, thúc đẩy cư dân chuyển dịch sang ở thực và sinh ra dòng tiền thương mại bền vững.

# Sự Trỗi Dậy Của Thế Hệ Mua Nhà Mới



## 36.9%

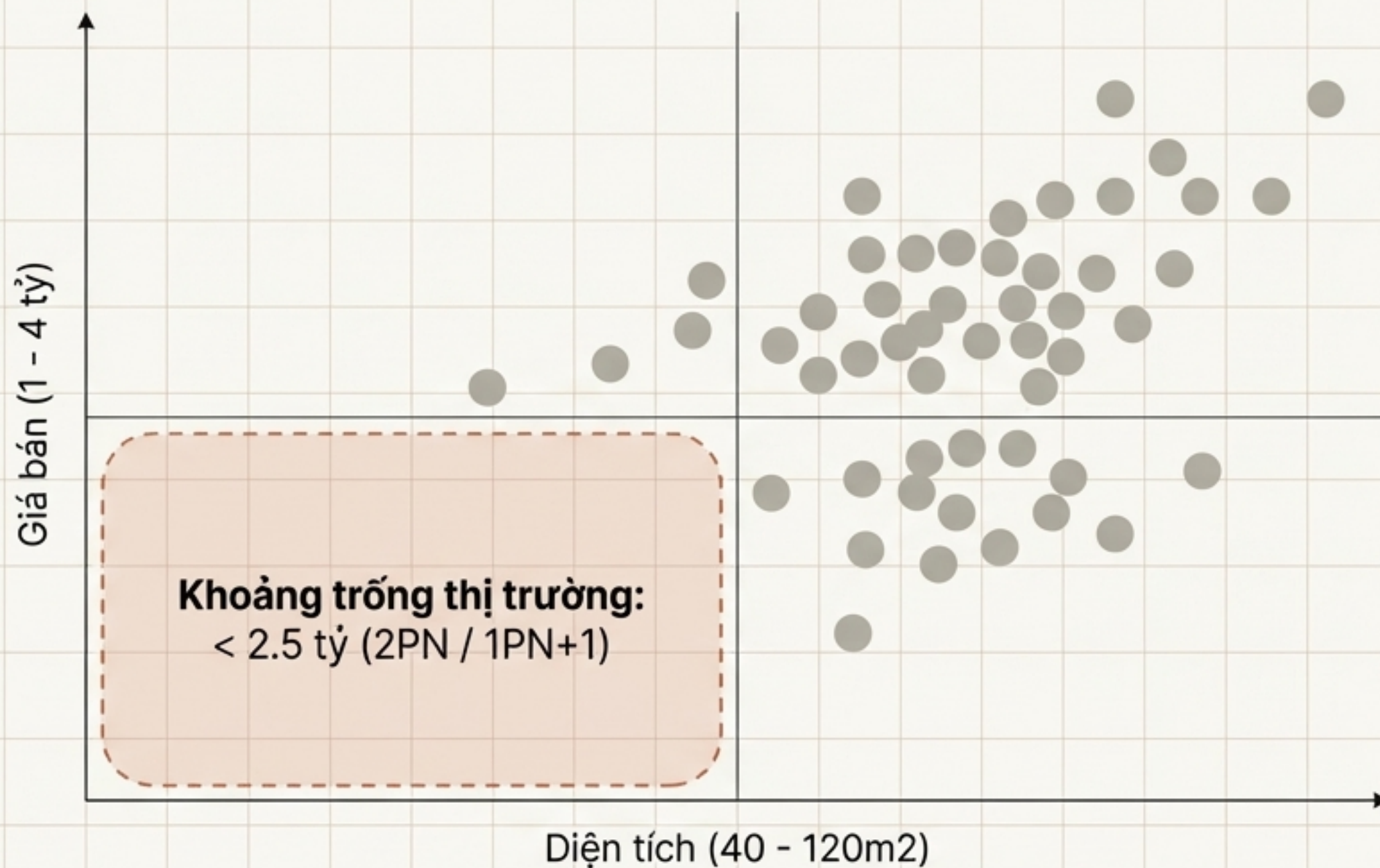
Nhóm 25 - 34 tuổi (Millennials) - Lực lượng áp đảo định hình lại nguồn cầu.

## 24.4%

Nhóm 18 - 24 tuổi (Gen Z).

**Insight:** Khách hàng trẻ khao khát không gian **gần nơi làm việc**, có cộng đồng văn minh, thiết kế Có Gu. Rào cản tài chính tại lõi trung tâm cũ đang cản bước họ.

# Khai Phá Khoảng Trống Entry Lifestyle



## Thực trạng:

Vắng bóng hoàn toàn sản phẩm khởi đầu < 2.5 tỷ tại lõi đô thị Bình Dương New City & Dĩ An - Thuận An.

## Vị thế The NEST:

Khai mở vùng cấm của thị trường, phá vỡ rào cản sở hữu nhà ở thành phố cho người trẻ.

# Bảng Chẩn Đoán Dự Án: Trái Tim Xanh Giữa Lối TOD



**10,697m<sup>2</sup>**

Tổng diện tích khu đất

**2 Tháp**

WEST Tower (16 tầng) &  
EAST Tower (25 tầng)

**972**

Tổng số căn hộ giới hạn

**62%**

Tỷ lệ cảnh quan xanh  
và mặt nước

**CENTRAL**

Đơn vị thi công hàng đầu

**2027**

Dự kiến bàn giao (Q1-Q2)

# Triết Lý Sống Chuẩn Gu: 4 Trụ Cột Của Chuẩn Sống Mới



1. **Live Bright:** Bộ phóng từ tâm điểm đô thị Khoa học Công nghệ.



2. **Live Smart:** Thiết kế tinh gọn, tối ưu công năng biến hóa.



3. **Live Defined:** Trải nghiệm High-end, chăm chút tỉ mỉ từng cảm xúc.



4. **Live Connected:** Nuôi dưỡng mối quan hệ trong cộng đồng văn minh.

*The NEST không chỉ là nơi để trở về, mà còn là không gian nơi người trẻ khám phá phiên bản tốt nhất của chính mình. – Mr. Hirata Shuji*

# Trái Tim Xanh 6ha: Đặc Quyền Nuôi Dưỡng Sự An Yên

Kế thừa trọn vẹn tinh thần  
**Living in the GREEN** từ  
MIDORI PARK.

**Greenway gần 6ha:** Không gian  
điều hòa vi khí hậu khổng lồ, lan  
tỏa năng lượng tươi mát.

**2,510m<sup>2</sup>:** Công viên nội khu  
khép kín, ốc đảo riêng tư phục  
hồi năng lượng sau những giờ  
làm việc căng thẳng.

# Định Nghĩa Lại Đặc Quyền: Hệ Thống Hồ Bơi Kép



**Horizon Pool** (Tầng 4 WEST Tower) - 240m<sup>2</sup>. Ốc đảo yên bình, tích hợp Jacuzzi thư giãn và hồ bơi an toàn cho trẻ em.



**Sky Pool** (Đỉnh cao check-in). Trải nghiệm resort giữa tầng mây với tầm nhìn toàn cảnh, dành riêng cho phong cách sống năng động.

# Trải Nghiệm Năng Động: Sống Khỏe Từ Bên Trong



**Phòng GYM Hiện Đại (156m<sup>2</sup>).**  
Thiết bị quốc tế: Circle Cardio,  
VITA Strength.



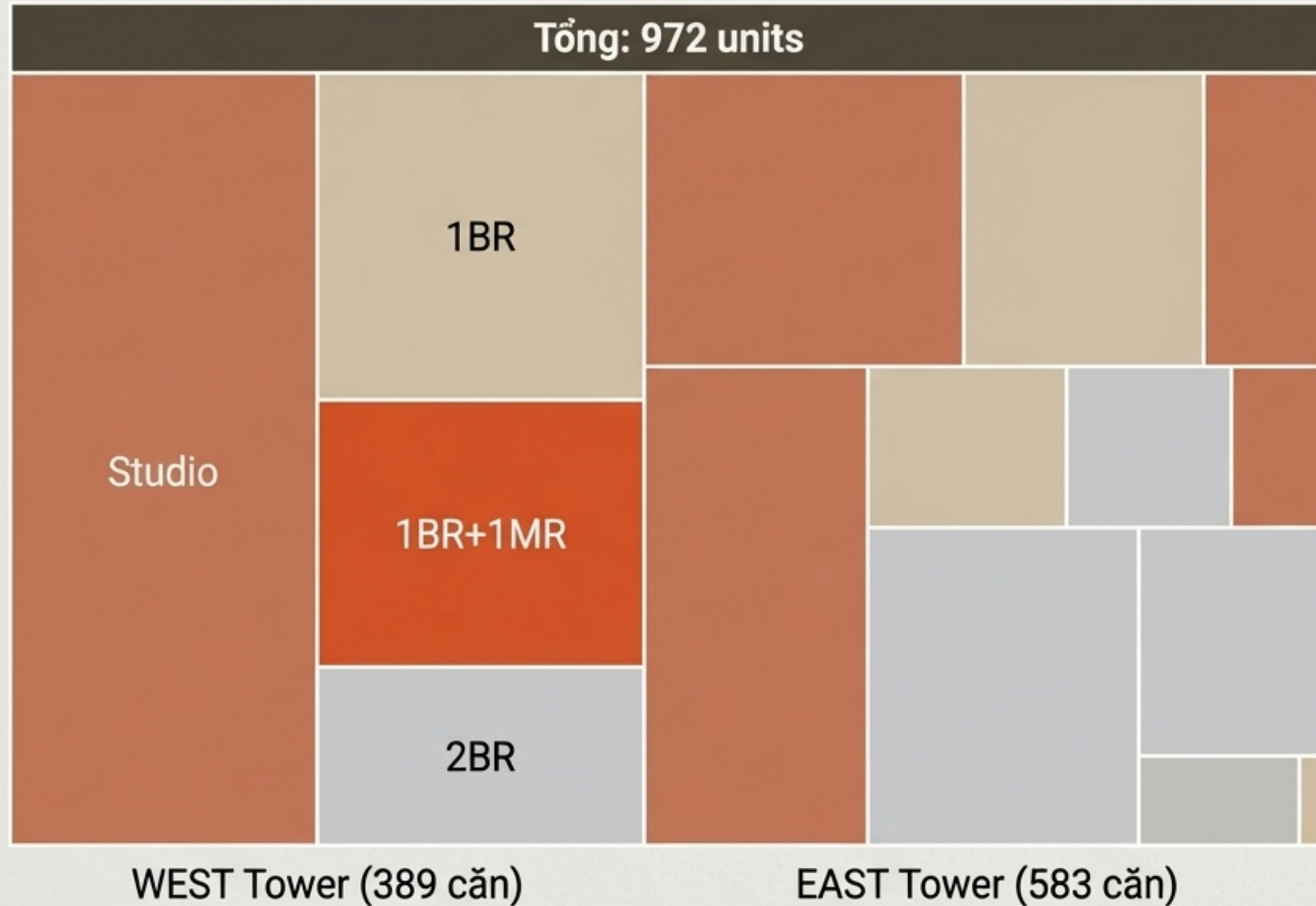
**Sky Yoga Riêng Biệt.**  
Không gian tĩnh tại, cân bằng  
Thân - Tâm - Trí.



**Vườn Nướng Trên Không (BBQ).**  
Trải nghiệm tụ tập cuối tuần  
đẳng cấp cùng cộng đồng.



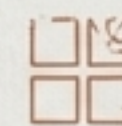
# Rỗ Hàng Tối Ưu: Chiến Lược Phân BỔ Sản Phẩm



- **Tâm điểm rỗ hàng:** Tập trung mạnh vào các dòng căn Studio, 1BR, 1BR+1MR, và 2BR.



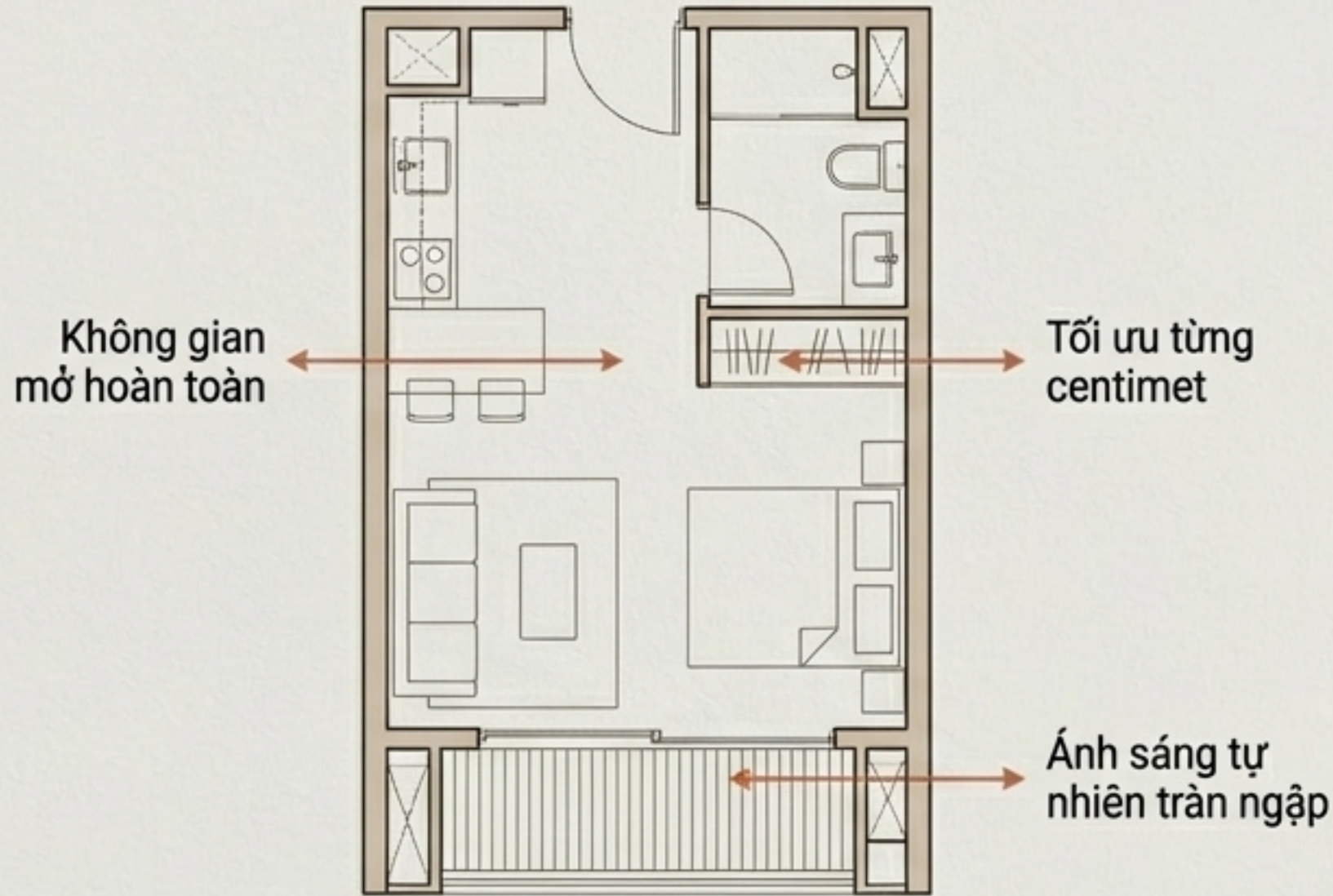
- **Chiến lược 3 Dễ:** Thiết kế diện tích từ 34.2m<sup>2</sup> đến 86.6m<sup>2</sup> nhằm trúng tâm lý: Dễ Mua – Dễ Ở – Dễ Cho Thuê.



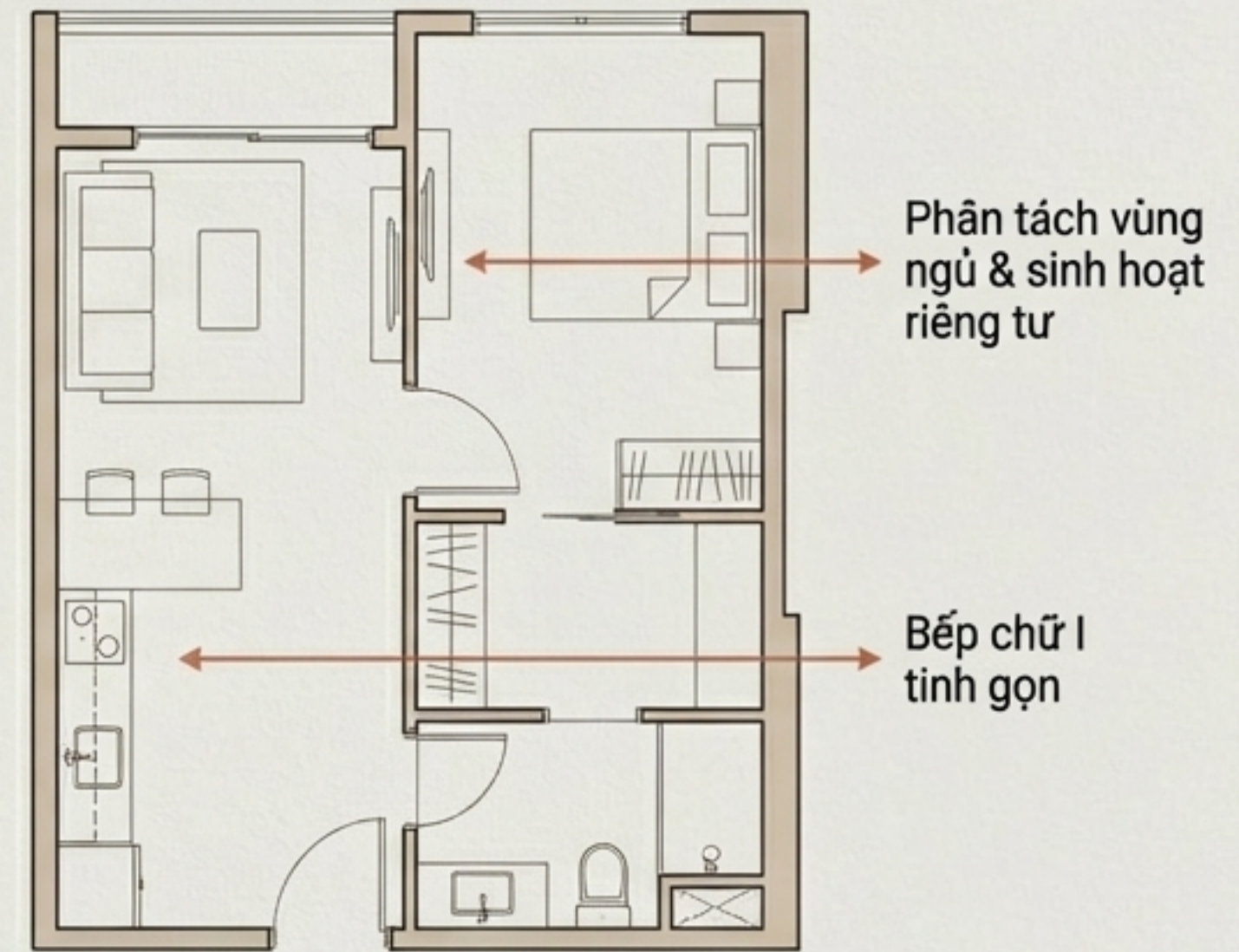
- **Layout WEST Tower:** 32 căn/tầng điển hình, tối ưu hóa không gian tiếp xúc ánh sáng tự nhiên.

# Thiết Kế Live Smart: Khởi Đầu Hoàn Hảo

Studio (34.2 – 47.5m<sup>2</sup>)

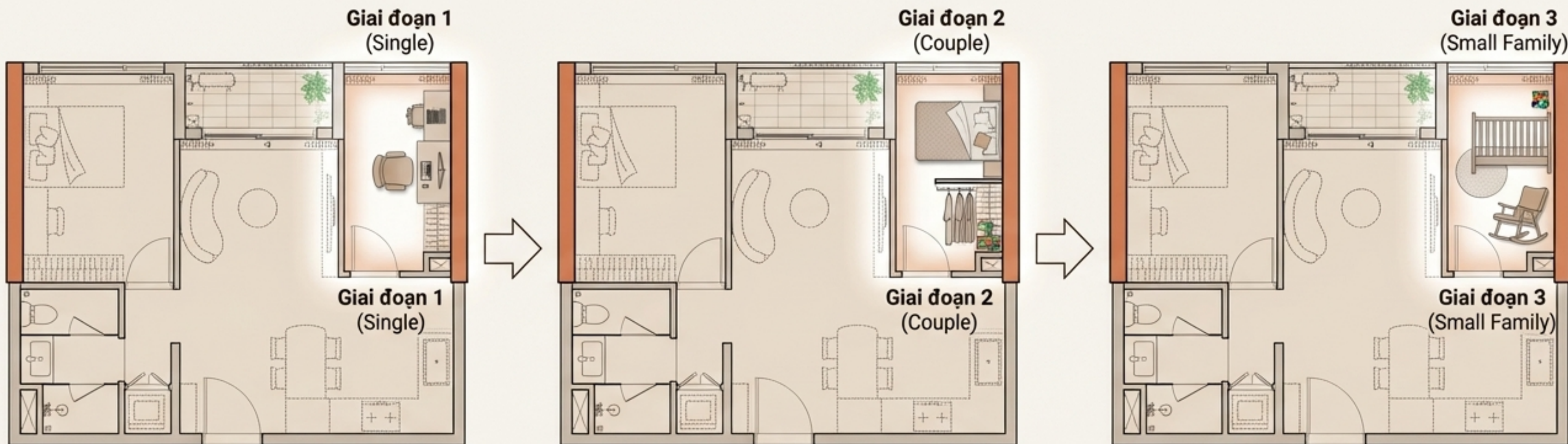


1 Bedroom (38.8 – 47.2m<sup>2</sup>)



Insight: Tinh gọn nhưng không tù túng. Tối ưu công năng trọn vẹn, phù hợp hoàn hảo cho người trẻ độc thân yêu sự tự do và phong cách sống tinh giản.

# Ngôi Sao Rổ Hàng: Sự Biến Hóa Kỳ Diệu Của Dòng Căn 1BR + 1MR



Phòng làm việc (Home Office) /  
Góc sáng tạo mở.

Đóng vách thành Phòng ngủ phụ  
cho khách hoặc Walk-in closet.

Phòng ngủ khép kín hoàn chỉnh  
cho em bé.

Giá trị cốt lõi: Diện tích 50.3 - 86.6m<sup>2</sup>. Trải nghiệm tiệm cận 2PN truyền thống nhưng tối ưu chi phí vượt trội.  
Dòng căn mang lại tỷ suất sinh lời cao nhất.

# Tổ Ấm Trưởng Thành: Không Gian 2PN & 3PN



## Quy mô đa dạng

2 Bedroom: Trải dài từ 55.9m<sup>2</sup> đến 86.6m<sup>2</sup>.

3 Bedroom: Tiêu chuẩn 75.5m<sup>2</sup>.

## Chi tiết kiến trúc khoáng đạt

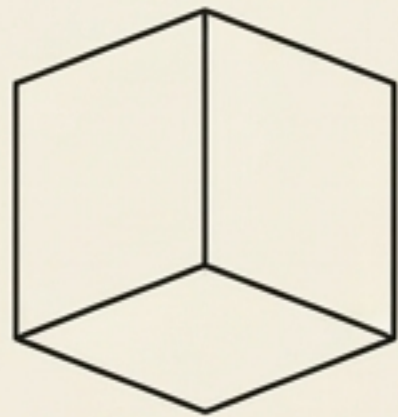
Trần thạch cao hoàn thiện khu vực chung cao 2.85m, tạo cảm giác vô cùng thoáng đãng.

Thiết kế đón luồng không khí đa chiều, tối ưu hóa tầm nhìn ra công viên Greenway và trung tâm thành phố.

## Giá trị an cư

Không gian riêng tư trọn vẹn, sự gắn kết hoàn hảo cho gia đình hạt nhân muốn gia nhập cộng đồng quốc tế tinh hoa.

# Penthouse: Khẳng Định Dấu Ấn Độc Bản



- **Đặc quyền sáng tạo:** Bàn giao thô (Bare-shell) hoàn toàn không vách ngăn, không trần, để chủ nhân tự do thiết kế Gu sống độc nhất.
- **Quy mô khổng lồ:** Diện tích ấn tượng từ 177m<sup>2</sup> đến 207m<sup>2</sup>. Chiều cao trần thô lên đến 3.7m - 4.1m.
- **Bảo chứng an ninh:** Cửa gỗ công nghiệp cao cấp chống cháy (American Door/An Cường) tích hợp khóa điện tử thông minh (Hafele/Kadaas).



# Tiêu Chuẩn Bàn Giao: Chất Lượng Chạm Tới Cảm Xúc

Sàn gạch Porcelain  
(Phòng khách, bếp).



Sàn gỗ công nghiệp êm ái  
(Phòng ngủ).



Thiết bị vệ sinh đồng bộ từ INAX.  
Bình nước nóng Ariston.



Khóa thông minh  
Hafele/Kadaas cao cấp.  
Cửa chính chống cháy.



Hoàn thiện cơ bản vượt mong đợi. Nhấn mạnh chất lượng kỹ thuật Nhật Bản khắt khe từ Central & Becamex Tokyu.

# Lời Giải Tài Chính: Dream Home Trong Tâm Tay

Studio	1 Phòng Ngủ	1PN + 1MR
Giá sau VAT từ <b>~1.67 Tỷ</b> <b>Đợt 1 (20%): ~334 Triệu</b>	Giá sau VAT từ <b>~2.26 Tỷ</b> <b>Đợt 1 (20%): ~453 Triệu</b>	Giá sau VAT từ <b>~2.69 Tỷ</b> <b>Đợt 1 (20%): ~538 Triệu</b>

**Giải pháp dòng tiền hoàn hảo:** Đợt 2 (30%) và Bàn giao (45%) được giãn tiến độ hợp lý. Mức vốn ban đầu siêu nhẹ giúp người trẻ chính thức sở hữu tài sản giá trị thực tại lõi trung tâm.

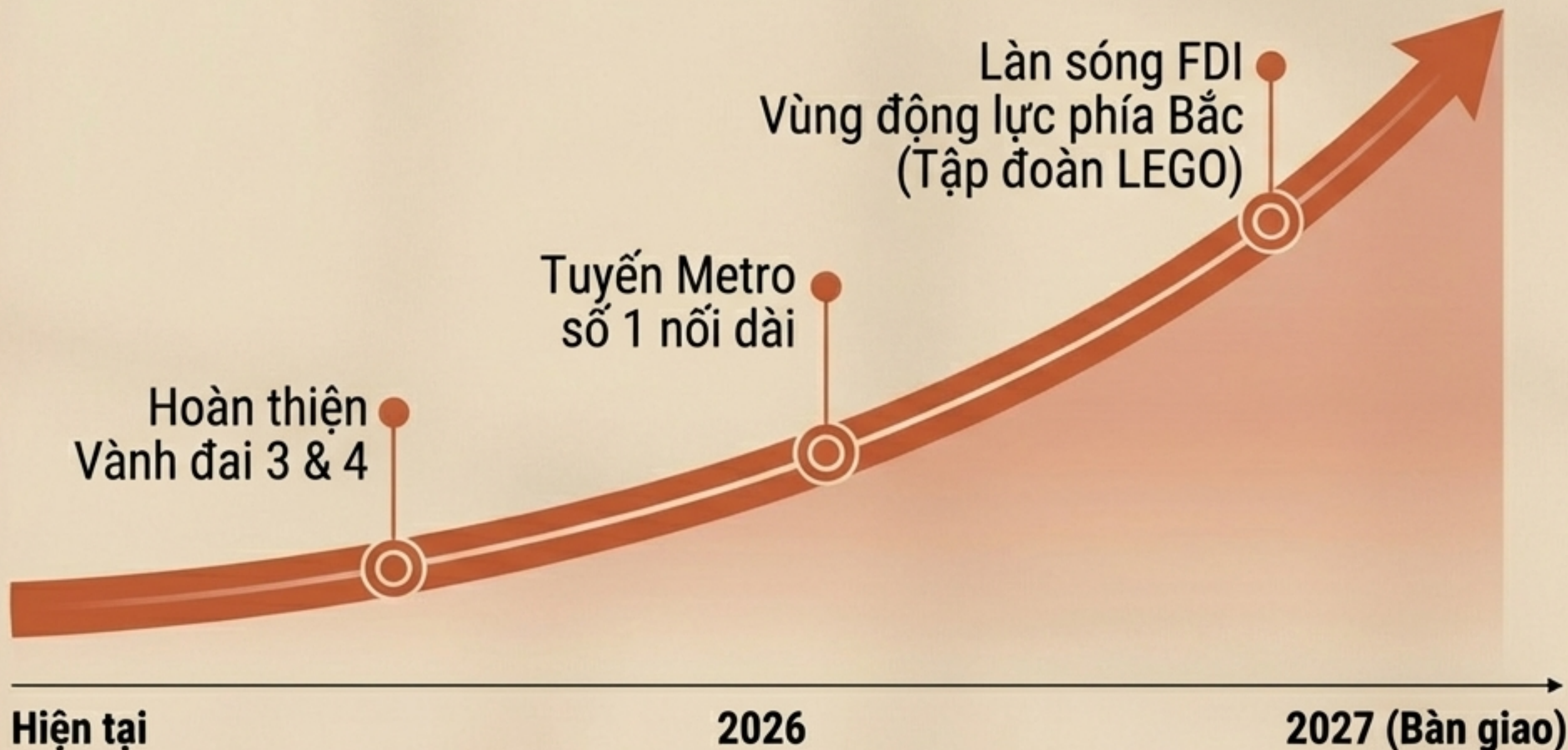
## Ngôi Vương Tỷ Suất Cho Thuê: Bài Toán Lợi Nhuận Dòng 1+1

Dự Án / Dòng Căn	Giá Sơ Cấp	Giá Thuê Dự Kiến	Tỷ Suất Cho Thuê
The View	1.75 Tỷ	10tr/tháng	7.54%
The Glory	1.4 - 1.8 Tỷ	12 - 16tr/tháng	10.21% - 10.29%
The NEST (1PN)	0.93 Tỷ (Gốc)	9tr/tháng	11.61%
<b>The NEST (1PN+1)</b>	<b>1.15 Tỷ (Gốc)</b>	<b>11tr/tháng</b>	<b>11.48%</b>

The Catalyst: Nguồn khách thuê cực kỳ dồi dào là các chuyên gia quốc tế cấp trung tại Midori Park, sẵn sàng chi trả mức giá cao cho một không gian an ninh và Có Gu.

# Dự Địa Tăng Giá: Lãi Vốn Từ Hạ Tầng Động Lực

Tăng trưởng ổn định: 6% - 8% / năm



**Tính khan hiếm:** Nguồn cung căn hộ High-end mức giá dưới 2.5 tỷ tại lõi trung tâm hiện tại gần như cạn kiệt. Điều này sẽ tạo **cú hích bật giá cực mạnh** khi thị trường bước vào chu kỳ hồi phục toàn diện năm 2026.



The NEST

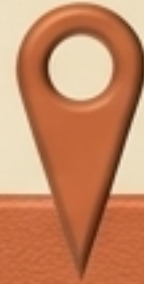
# Lộ Trình Triển Khai: Năm Bắt Thời Cơ Trọn Vẹn

Tháng  
4/2026



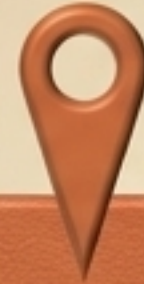
**Kick-off dự án &  
Nhận Booking  
Tòa WEST.**  
Thời gian booking  
ngắn tạo độ nén.

Tháng  
5-6/2026



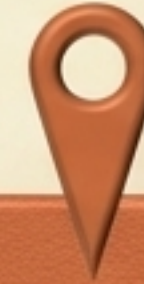
**Ráp căn & Ký HĐ  
Tòa WEST. Bắt  
đầu nhận Booking  
Tòa EAST.**

Tháng  
7/2026



**Mở bán chính  
thức toàn dự án  
The NEST.**

Tháng  
4/2027



Dự kiến **Bàn giao  
Tòa WEST.**

Tháng  
7/2027



Dự kiến **Bàn giao  
Tòa EAST.**

# Seed of Happiness



## Hành Trình Gieo Mầm – Ươm Hạnh Phúc

The NEST khởi đầu hành trình sống hạnh phúc – nơi hạt mầm cuộc sống mới được ươm trồng. Lựa chọn The NEST không chỉ là sở hữu một khối bê tông vô tri, mà là gia nhập tầng lớp tinh hoa trẻ tương lai của Bắc TP.HCM. Một khoản đầu tư vững chắc vào giá trị bền vững và một phong cách Sống Chuẩn Gu.