NGUYỄN MINH TUẤN

CHUYÊN VIÊN NGHIÊN CỨU & PHÁT TRIỂN SẢN PHẨM BẤT ĐỘNG SẢN (R&D)

Ngày tháng năm sinh: 07/01/1996
Hà Nội, Việt Nam
0988 298 107 | mtuanng.ks@gmail.com



GIỚI THIỆU BẢN THÂN

Chuyên viên Nghiên cứu & Phát triển sản phẩm BĐS với hơn 6 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản, trải qua các vị trí thiết kế, quản lý dự án, đánh giá phương án đầu tư và nghiên cứu sản phẩm.

Hiện công tác tại Sunshine Group phụ trách nghiên cứu các dự án BĐS, thực hiện phân tích đối thủ cạnh tranh, nghiên cứu quy hoạch – hạ tầng, rà soát thông tin pháp lý và quản trị dữ liệu sản phẩm. Các kết quả nghiên cứu được sử dụng để phát triển tài liệu bán hàng, cung cấp thông tin phục vụ chiến lược kinh doanh trong nước và quốc tế.

Có nền tảng kỹ thuật xây dựng, khả năng đọc hiểu hồ sơ thiết kế, quy hoạch; am hiểu hồ sơ pháp lý dự án, thủ tục đầu tư và các quy định pháp luật liên quan đến hoạt động xây dựng, kinh doanh BĐS. Với kinh nghiệm phối hợp liên phòng ban, mong muốn phát triển chuyên sâu trong lĩnh vực R&D bất động sản, đóng góp vào quá trình nghiên cứu thị trường, định vị và hoàn thiện sản phẩm.

KỸ NĂNG & KINH NGHIỆM

Nghiên cứu thị trường: Thu thập và phân tích thông tin dự án theo vị trí, quy hoạch, loại hình sản phẩm, tiện ích, giá và chính sách bán hàng.

Phân tích đối thủ cạnh tranh: Thực hiện benchmarking các đối thủ trong cùng khu vực cho mỗi dự án phụ trách, tổng hợp điểm khác biệt và các yếu tố cạnh tranh của sản phẩm.

Phân tích khách hàng: Phân tích dữ liệu thị trường và phân khúc khách hàng phục vụ nghiên cứu sản phẩm.

Nghiên cứu & phát triển sản phẩm: Phân tích đặc điểm, công năng, tiện ích và loại hình sản phẩm dựa trên bản vẽ hồ sơ thiết kế, quy hoạch.

Nghiên cứu quy hoạch – hạ tầng: Đọc hiểu hồ sơ quy hoạch, phân tích vị trí, kết nối giao thông và xây dựng bản đồ nghiên cứu hạ tầng, metro theo định hướng 100 năm của Nhà nước.

Báo cáo quản trị & phân tích dữ liệu: Tổng hợp, phân tích số liệu đầu tư, thu nhập, lợi nhuận và tiến độ dự án, phục vụ Ban Lãnh đạo theo dõi, đánh giá và ra quyết định.

Phối hợp liên phòng ban: Làm việc với các bộ phận Ban Thiết kế, M&A, Marketing và Kinh doanh để chuẩn hóa, cung cấp và khai thác thông tin sản phẩm.

Pháp lý dự án & thủ tục đầu tư: Rà soát hồ sơ pháp lý, phân loại sản phẩm thương mại và cho thuê; cung cấp căn cứ pháp lý phục vụ phát triển sản phẩm và định hướng kinh doanh.

KINH NGHIỆM LÀM VIỆC

SUNSHINE GROUP

Chuyên viên Nghiên cứu Thị trường & Phát triển Sản phẩm BĐS | *08/2025 – Nay*

Phụ trách nghiên cứu thị trường, phân tích sản phẩm và quản trị dữ liệu cho các dự án BĐS thuộc hệ sinh thái Sunshine/NobleX. Cung cấp kết quả nghiên cứu và thông tin sản phẩm cho các bộ phận Marketing, Kinh doanh và các đơn vị liên quan.

- **Nghiên cứu thị trường:** Phân tích các dự án đối thủ theo vị trí, quy hoạch, cơ cấu sản phẩm, tiện ích và mức độ cạnh tranh; tổng hợp điểm khác biệt phục vụ định vị sản phẩm.
- **Phân tích giá & chính sách bán hàng:** Thu thập, so sánh giá sơ cấp, giá thứ cấp, cơ cấu giá theo loại hình sản phẩm và các chính sách bán hàng của đối thủ; đánh giá mức độ cạnh tranh và xu hướng thị trường làm cơ sở tham chiếu cho định hướng sản phẩm và kinh doanh.
- **Phân tích khách hàng & sản phẩm: Kết hợp dữ liệu** thị trường, phân khúc khách hàng và đặc điểm sản phẩm để nhận diện nhu cầu, đánh giá tiềm năng và đề xuất định hướng phát triển sản phẩm.

- **Nghiên cứu pháp lý dự án:** Rà soát hồ sơ pháp lý, thủ tục đầu tư, điều kiện mở bán, nghiệm thu và bàn giao nhằm cung cấp cơ sở pháp lý cho phát triển sản phẩm.
- **Báo cáo nghiên cứu & benchmarking:** Xây dựng báo cáo nghiên cứu sản phẩm, bảng so sánh cạnh tranh, bản đồ quy hoạch – hạ tầng và các báo cáo phục vụ Marketing, Kinh doanh và Ban Lãnh đạo.
- **Tham vấn nội dung sản phẩm:** Phân tích đặc điểm, lợi thế và điểm khác biệt của dự án dựa trên vị trí, bản vẽ thiết kế, quy hoạch; tham vấn các nội dung sản phẩm để Marketing khai thác trong hoạt động truyền thông, bán hàng.
- **Quản trị dữ liệu:** Đảm nhận vai trò đầu mối tiếp nhận, rà soát và chuẩn hóa dữ liệu từ Ban Thiết kế, bao gồm hồ sơ thiết kế, mặt bằng, thông số căn hộ, tiện ích và pháp lý; cung cấp dữ liệu cho brochure, sales kit, website và ứng dụng bán hàng.
- **Phân tích & báo cáo quản trị:** Chủ động tổng hợp, phân tích thông tin đầu tư, các khoản thu, lợi nhuận và tiến độ từ các phòng ban; xây dựng báo cáo phục vụ quản lý, lãnh đạo và trình bày kết quả trong các cuộc họp phòng ban.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN THIÊN KHÔI

Chuyên viên Nghiên cứu phát triển thị trường | *06/2023 – 07/2025*

Tham gia nhiều dự án đầu tư mua, cải tạo và bán lại BĐS thổ cư tại Hà Nội, với diện tích tài sản khoảng trên 40m2

- **Khảo sát & phân tích tài sản:** Đánh giá vị trí, hiện trạng, đặc điểm sản phẩm, công năng và tiềm năng khai thác làm cơ sở xây dựng phương án đầu tư.
- **Phân tích giá & hiệu quả đầu tư:** Khảo sát giá giao dịch của các BĐS tương đồng trong khu vực; đối chiếu giá mua, chi phí cải tạo và giá bán kỳ vọng để đánh giá biên độ và hiệu quả đầu tư của từng phương án.
- **Phát triển phương án sản phẩm:** Đề xuất phương án thiết kế, cải tạo và hoàn thiện sản phẩm dựa trên đặc điểm tài sản, nhu cầu thị trường và định hướng đầu tư.
- **Phân tích chi phí & tính khả thi:** Bóc tách khối lượng, lập dự toán và ngân sách; so sánh các phương án theo chi phí, kỹ thuật và tiến độ để hỗ trợ lựa chọn phương án phù hợp.
- **Triển khai sản phẩm:** Phối hợp lựa chọn nhà thầu, kiểm soát chất lượng, chi phí và tiến độ từ giai đoạn phương án đến nghiệm thu, bàn giao.

CONINCO

Chuyên viên Quản lý Dự án | *05/2022 – 05/2023*

- Rà soát, kiểm soát hồ sơ pháp lý và tài liệu dự án theo yêu cầu của Chủ đầu tư, phục vụ công tác quản lý và triển khai dự án.
- Theo dõi tiến độ thực hiện, tổng hợp các vấn đề phát sinh, lập báo cáo và chuẩn bị nội dung họp phục vụ công tác điều hành dự án.
- Phối hợp với Chủ đầu tư rà soát, đánh giá phương án thi công theo các tiêu chí kỹ thuật, tiến độ và ngân sách, hỗ trợ lựa chọn phương án phù hợp.
- Lập hồ sơ mời thầu, dự toán chi phí; phân tích hồ sơ đề xuất, so sánh năng lực và hỗ trợ lựa chọn nhà thầu phù hợp.

TỔNG CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG VIỆT NAM (VNCC)

Tư vấn Thiết kế | *01/2020 – 04/2022*

- Khảo sát hiện trạng, nghiên cứu phương án quy hoạch và triển khai hồ sơ thiết kế thi công.
- Phân tích bản vẽ, thông số kỹ thuật và phối hợp các bên liên quan hoàn thiện phương án thiết kế.

HỌC VẤN & CHỨNG CHỈ

Kỹ sư Kỹ thuật xây dựng – Khoa Quy Hoạch Hạ tầng Đô Thị | Đại học Giao thông Vận tải | 2020
Project Management Professional (PMP) | Viện đào tạo Fmit
Chứng chỉ Dự toán xây dựng công trình | Viện Tin học Xây dựng – Đại học Xây dựng Hà Nội | 03/2022
Chứng thiết kế kiến trúc, nội thất | Học Viện Green Academy

CÔNG CỤ & PHẦN MỀM

Phân tích & văn phòng: Excel, Word, Power BI, PowerPoint.
Kỹ thuật & nghiên cứu: Google Earth, AutoCAD, 3ds Max, SketchUp.
Quản lý công việc: Jira, Trello; ứng dụng phương pháp Agile.
Thiết kế đồ họa & trình bày: Canva, Photoshop
Công cụ AI: LLM (Claude, Chat GPT, NoteBookLM,…)