

Lakeview Tower Giải Phóng · Phường Hoàng Mai, Hà Nội

Dự án Tòa nhà 1283 Giải Phóng

Đánh giá sơ bộ cơ hội hợp tác đầu tư dành cho nhà đầu tư bất động sản Nhật Bản

ONE-VALUE Việt Nam

Cập nhật 14/10/2026 · Bản thảo phục vụ buổi làm việc đầu tiên

MỤC LỤC

Nội dung trình bày

—	**Tóm tắt điều hành**	Dự án trong một trang: con số chính, lý do đáng xem xét, điểm cần làm rõ	Trang 3
I	**Bối cảnh**	Thị trường căn hộ Hà Nội 2025–2026 · Nguồn cung và quỹ đất nội đô · Hạ tầng trục phía Nam	Trang 4 – 6
II	**Dự án**	Tổng quan · Vị trí · Cơ cấu sở hữu · Pháp lý · Công trình và tiện ích · Tiến độ	Trang 7 – 12
III	**Đánh giá đầu tư**	Định vị giá · Lợi thế cạnh tranh · Tài chính sơ bộ · Rủi ro và cách kiểm soát	Trang 13 – 16
IV	**Hợp tác**	Phương án hợp tác cho nhà đầu tư Nhật · Tài liệu cần CĐT cung cấp và bước tiếp theo	Trang 17 – 18

TÓM TẮT ĐIỀU HÀNH

Khu đất nội đô hiếm đã qua 2 mốc pháp lý khó nhất – còn 3 điểm cần làm rõ

3.647,6 m²
Diện tích khu đất, mặt tiền đường Giải Phóng
ĐÃ XÁC MINH

27 tầng
+1 tum, 3 hầm · một tháp 312–340 căn
THAM KHẢO

~924 tỷ đ
Tổng mức đầu tư, chưa gồm tiền sử dụng đất
THAM KHẢO

90–100 tr/m²
Giá tham chiếu theo mô hình so sánh
TỰ TÍNH

Vì sao đáng xem xét

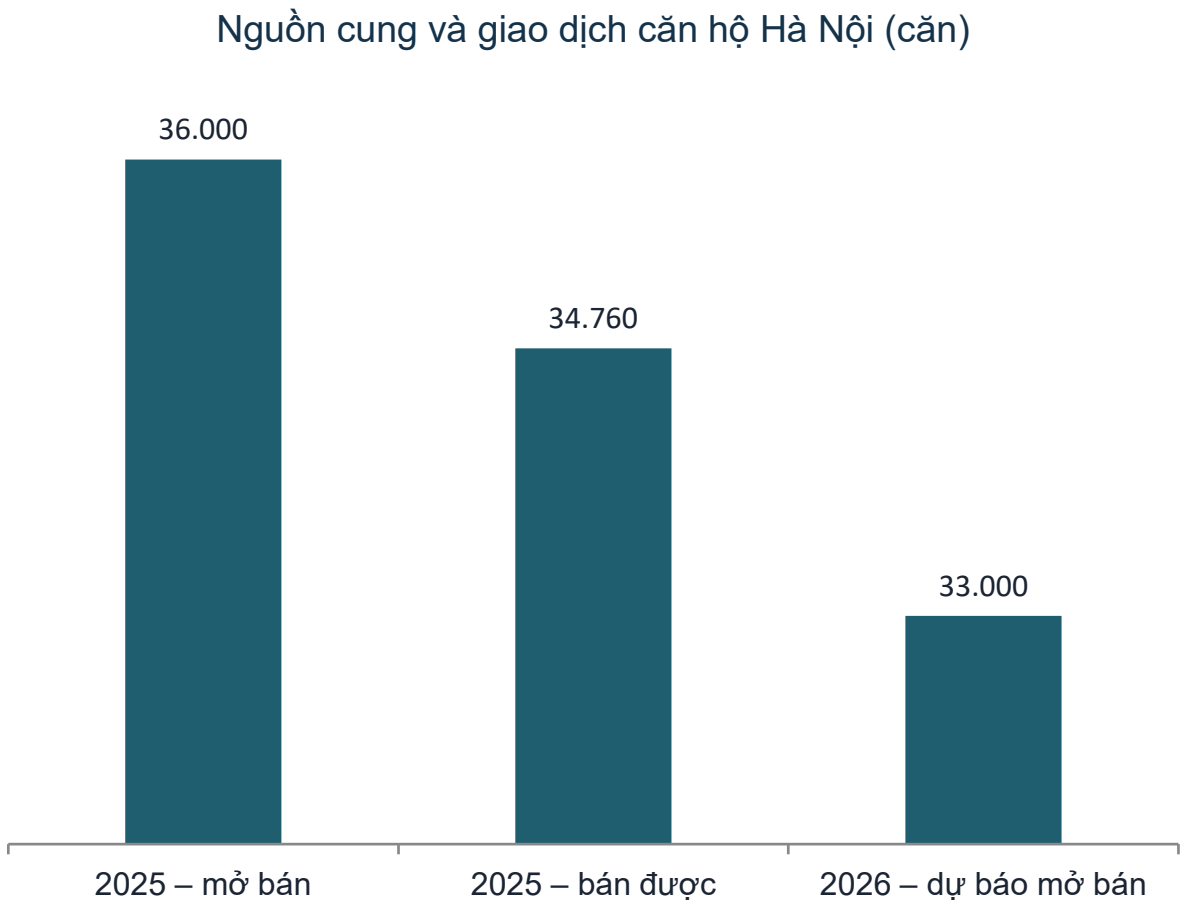
- **Pháp lý đất đã xong:** chủ trương đầu tư (QĐ 4616) và giao đất 50 năm (QĐ 2579)
- **Hàng hiếm:** dự án căn hộ mới trên trục Giải Phóng đã đô thị hóa lâu năm
- **Cần vốn:** chủ đầu tư dự kiến huy động ~80% tổng mức đầu tư

Cần làm rõ trước khi định giá

- **Quy mô:** 312 căn (văn bản 2025) hay ~340 căn (báo chí 2026)
- **Tổng vốn:** tiền sử dụng đất và khoản nhà ở xã hội chưa xác định
- **Giấy phép xây dựng:** chưa thấy công bố; mốc mở bán Q3/2026 đã trễ

Nguồn: QĐ 2579/QĐ-UBND, QĐ 225/QĐ-UBND (UBND TP Hà Nội); ICON4; Vietnammoi 16/04/2026; báo cáo benchmark ONE-VALUE 14/10/2026

Hà Nội chuyển sang thị trường chọn lọc – pháp lý rõ và hạ tầng sẵn sẽ thắng



~68%

Tỷ lệ hấp thụ Q2/2026 – giai đoạn 2024–2025 thường trên 90%

Lần đầu

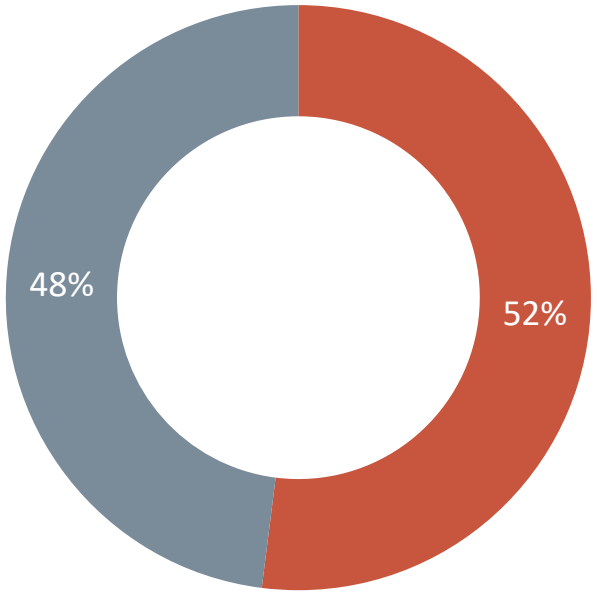
Giá thứ cấp giảm kể từ cuối 2022 (Q2/2026)

~123 tr/m²

Giá bình quân chung cư Hà Nội Q2/2026 theo Bộ Xây dựng (Q1: ~128)

Nguồn: CBRE Hanoi Figures Q4/2025 (05/02/2026) và Q2/2026 (12/08/2026); Bộ Xây dựng qua Thanh Niên 21/08/2026

Nguồn cung mới dồn ra ngoại vi – quỹ đất mới trong nội đô là hàng hiếm



~70.000 căn
nguồn cung dự kiến từ 91 dự án (Savills)

Cơ chế mới mở quỹ đất nội đô

298
khu đất Hà Nội đưa vào thí điểm theo NQ 171/2024/QH15

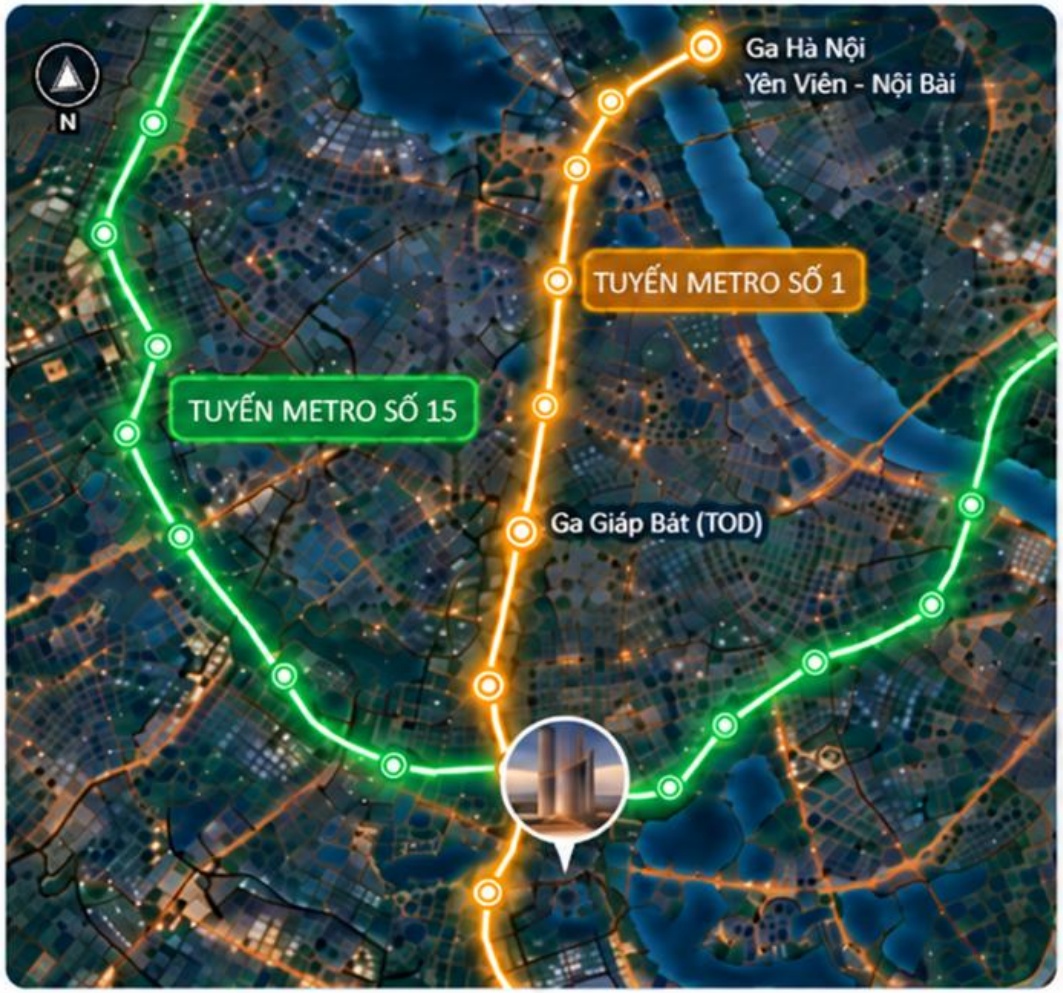
18
dự án đã được giao đất / chuyển mục đích (07/2026) – 1283 GP là một trong số đó

1283 Giải Phóng không cạnh tranh bằng quy mô

- **Khác phân khúc:** nguồn cung lớn ở khu Nam là đại đô thị (VD Gamuda Central Park – Yên Sở), cho khách chấp nhận ở xa trung tâm để đổi lấy tiện ích
- **Hiếm trên trục:** quanh trục Giải Phóng chủ yếu là chung cư đã ở (Cầu Tiên, Geleximco) – 1283 GP là sản phẩm mới
- **Lợi thế riêng:** vị trí nội đô, hạ tầng và tiện ích có sẵn – không phải chờ đô thị hình thành

Nguồn: Savills Việt Nam (blog nguồn cung Hà Nội); VTV 17/07/2026; VietnamFinance 15/07/2026

Metro số 1 là động lực kết nối gần – Metro số 15 là giá trị dài hạn



	Metro số 1	Metro số 15
Hướng tuyến	Ngọc Hồi – ga Hà Nội – Yên Viên – Nội Bài (60 km, giai đoạn 2026–2030)	Liên Hà – Vành đai 2,5 – Yên Viên (49 km)
Tình trạng	**Khởi công 22/6/2026 - mục tiêu cơ bản hoàn thành 2030**	**Trong quy hoạch - giai đoạn 2036–2045**
Quan hệ với dự án	Chạy dọc trục Giải Phóng; ga Giáp Bát quy hoạch theo mô hình TOD	Không qua trước dự án; giao trục Giải Phóng ở phía Bắc (nút Kim Đồng – suy luận)
Giá trị mang lại	Đi thẳng lên ga Hà Nội và sân bay Nội Bài, giảm phụ thuộc trục đường thường ùn tắc	Nối ngang các khu dân cư theo Vành đai 2,5; trung chuyển sang metro 1 nếu có ga giao
Cách dùng trong hồ sơ	**Luận điểm kết nối chính**	**Giá trị dài hạn – không đưa vào giá bán**

2028 → 2030
Bàn giao trước metro 1 khoảng 2 năm, nếu metro đúng tiến độ

Rủi ro tiến độ
Các tuyến metro Hà Nội trước đây đều trễ nhiều năm – không định giá theo mốc 2030

Cần do
Khoảng cách đi bộ tới ga và vị trí ga chính thức – đề nghị CDT cung cấp

Nguồn: VnExpress 21/07/2026 (tiến độ 18 tuyến); Thanh Niên 22/06/2026 (phối cảnh ga Giáp Bát – TOD); Dân trí 20/06/2026 (phối cảng 5 tuyến); VietnamFinance 22/07/2026

Trục phía Nam đang được đầu tư hạ tầng lớn

1283 Giải Phóng nằm trên trục giao thông trọng điểm, hưởng lợi trực tiếp từ các dự án hạ tầng lớn đang triển khai.



Hạng mục	Tình trạng	Ý nghĩa với dự án
Vành đai 2 trên cao	**Thông xe 11/2020**	Vào trung tâm, sang Long Biên
Vành đai 2,5 (Đầm Hồng – QL1A)	**Thông xe kỹ thuật 10/2/2026**	Kết nối Đông – Tây phía Bắc dự án
Vành đai 3 trên cao	**Đang khai thác**	Vành đai gần dự án nhất; nối cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ
QL1A Ngọc Hồi – Văn Điển (8 làn)	**Hoàn thành ~Q1/2026**	Cải thiện cửa ngõ phía Nam
QL1A mở rộng 90 m	Mới là đề xuất	Chưa được phê duyệt – chưa đưa vào đánh giá

Ý nghĩa đối với 1283 Giải Phóng

Nằm trên trục giao thông chiến lược, hưởng lợi trực tiếp từ các dự án hạ tầng lớn, giúp tăng kết nối nội đô và gia tăng giá trị, tuy nhiên cần theo dõi tiến độ các hạng mục chưa hoàn thành.

Nguồn: VnExpress 21/07/2026; Dân trí 20/06/2026; Kinh tế & Đô thị 22/01/2026; VnExpress 14/01/2026; Tiền Phong 10/03/2026; VietnamFinance 09/11/2020

Tổng quan dự án – chỉ tiêu cốt lõi và mức độ xác minh

Tên dự án	Tòa nhà 1283 Giải Phóng (Lakeview Tower Giai Phong)	ĐÃ XÁC MINH
Địa chỉ	Số 1283 Giải Phóng, phường Hoàng Mai, Hà Nội	ĐÃ XÁC MINH
Chủ đầu tư	Công ty CP Bao bì Việt Nam (VPC) – thuộc nhóm Taseco Land	ĐÃ XÁC MINH
Diện tích đất	3.647,6 m² · giao đất có thu tiền, 50 năm từ 18/05/2026	ĐÃ XÁC MINH
Quy mô công trình	27 tầng nổi + 1 tum, 3 tầng hầm; dân số ~950 người	ĐÃ XÁC MINH
Sàn nhà ở thương mại	39.394 m² (QĐ 225)	ĐÃ XÁC MINH
Số căn hộ	312 căn (QĐ 225, 01/2025) · ~340 căn (báo chí 2026)	THAM KHẢO
Tổng mức đầu tư	813,41 tỷ (QĐ 225) → ~923,7 tỷ chưa gồm tiền đất (2026)	THAM KHẢO
Hoàn thành dự kiến	2028 (Q2 theo đăng ký, Q4 theo báo chí)	THAM KHẢO
Giấy phép xây dựng	Chưa thấy công bố	CHỜ CĐT

Nguồn: QĐ 225/QĐ-UBND 14/01/2025; QĐ 2579/QĐ-UBND 18/05/2026; BCTN 2025 Taseco Land; ICON4; CafeF 29/05/2026; Vietnammoi 16/04/2026

Mặt tiền Giải Phóng, hướng về hồ Linh Đàm – ba hướng còn lại cần xác nhận bằng bản đồ

BẮC
Chung cư Cầu Tiên (1277 GP) – theo số nhà

TÂY (mặt tiền)
Đường Giải Phóng → đường sắt → hồ Linh Đàm

1283 GP
3.647,6 m²

ĐÔNG (phía sau)
Khu dân cư – KĐT Trũng Kênh – Hồ Yên Sở

NAM
Khu dân cư

Hướng Bắc ↑ · sơ đồ minh họa

Điểm cộng

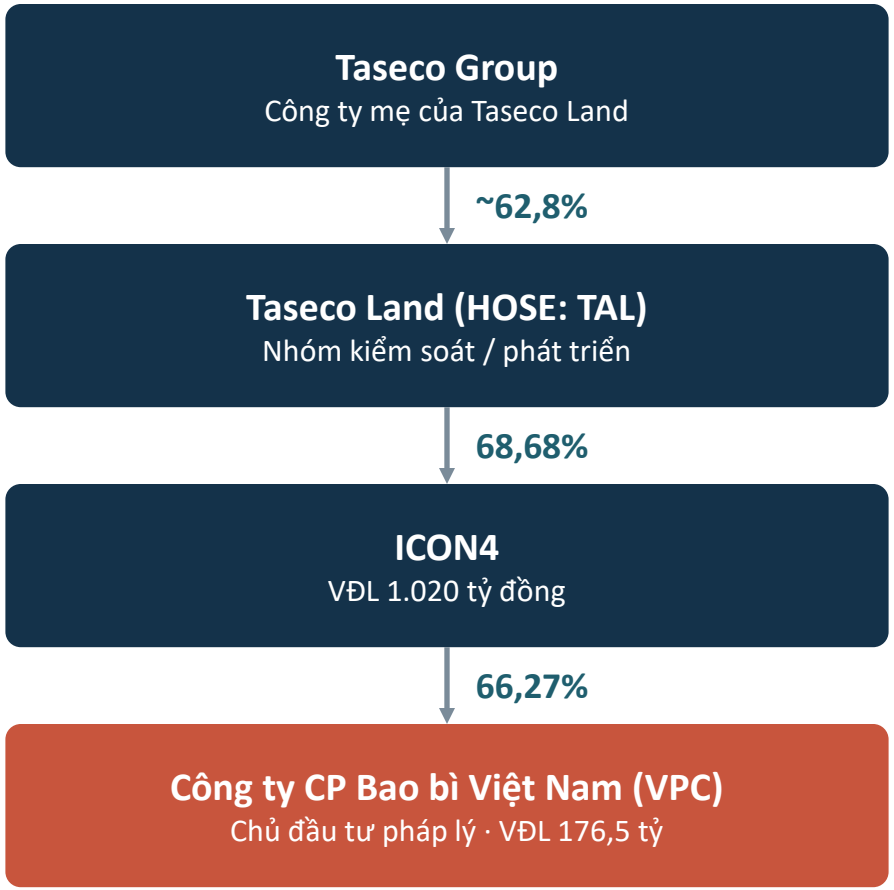
- Mặt tiền trục hướng tâm phía Nam
- Khu dân cư Linh Đàm có sẵn trường, bệnh viện, chợ, siêu thị
- Gần bến xe Giáp Bát, Nước Ngầm
- Khoảng thoáng về phía hồ Linh Đàm

Điểm trừ

- Ùn tắc, tiếng ồn, bụi trên trục Giải Phóng và đường sắt
- View hồ cùng phía nguồn ồn; mặt chính có thể chịu nắng chiều
- KĐT Trũng Kênh phía sau chậm triển khai nhiều năm

Nguồn: QĐ 2579/QĐ-UBND; tasecogiaiphong.com (trang bán hàng, chưa xác minh); Batdongsan 14/10/2026; Báo Pháp luật VN (KĐT Trũng Kênh)

Taseco Land kiểm soát VPC nhưng chỉ hưởng 45,52% lợi ích kinh tế



45,52%

Lợi ích kinh tế của Taseco Land tại VPC (68,68% × 66,27%)

ĐÃ XÁC MINH

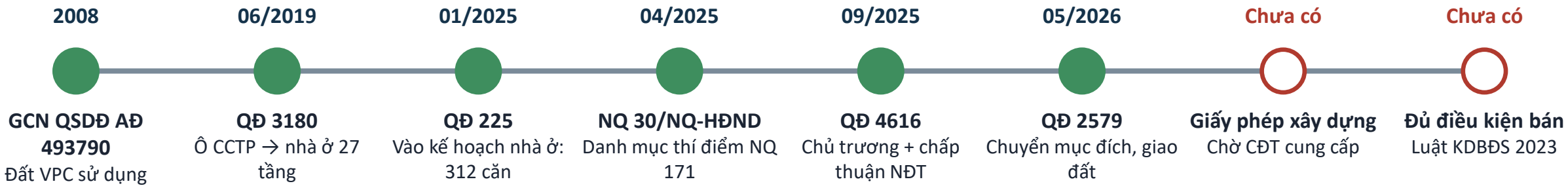
~33,73%

Cổ phần VPC thuộc cổ đông ngoài ICON4 – cửa vào tiềm năng cho nhà đầu tư Nhật

TỰ TÍNH

Nguồn: Báo cáo thường niên 2025 Taseco Land (tr.30–31); Báo Pháp luật VN 26/05/2026; ACBS 05/12/2025

Đã qua 2 mốc pháp lý khó nhất; còn chờ giấy phép xây dựng



Điều kiện kèm theo QĐ 2579/QĐ-UBND – ảnh hưởng trực tiếp tới cấu trúc hợp tác

50 năm

thời hạn đất của CĐT, từ 18/05/2026; người mua căn hộ sử dụng lâu dài

Tiền đất

nộp tiền sử dụng đất + khoản tương đương quỹ đất nhà ở xã hội – chưa xác định số tiền

12 tháng

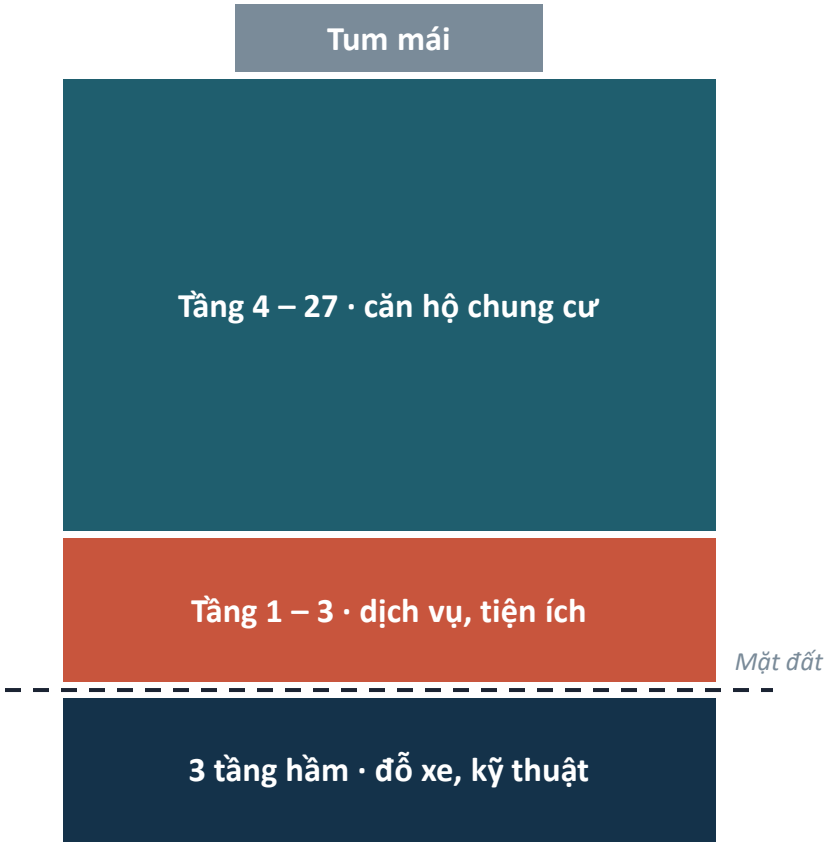
phải đưa đất vào sử dụng kể từ khi nhận bàn giao thực địa

Chuyển nhượng

không được chuyển nhượng dự án khi chưa được UBND TP chấp thuận

Nguồn: QĐ 2579/QĐ-UBND (vanban.hanoi.gov.vn); QĐ 225/QĐ-UBND; tài liệu HĐND TP Hà Nội (QĐ 3180/2019); Báo Pháp luật VN; CafeF 29/05/2026

Một tháp căn hộ 27 tầng trên khu đất 0,36 ha – tiện ích nội khu chờ CĐT xác nhận



1.624,5 m²
Diện tích xây dựng (mật độ ≈44,5% – tự tính)
THAM KHẢO

39.394 m²
Sàn nhà ở thương mại theo QĐ 225
ĐÃ XÁC MINH

312 – 340
Số căn hộ – chưa thống nhất giữa các nguồn
THAM KHẢO

~950 người
Quy mô dân số theo quy hoạch
ĐÃ XÁC MINH

Tiện ích nội khu theo trang bán hàng

CHỜ CĐT

- Bể bơi 4 mùa
- Gym, yoga, spa
- Nhà trẻ
- Vườn trên mái
- BBQ, sinh hoạt cộng đồng
- Nhà hàng, café

Nguồn: ICON4 (icon4.com.vn); QĐ 225/QĐ-UBND; tài liệu HĐND TP Hà Nội; tasecogiaiphong.com (trang bán hàng, chưa xác minh)

Công trường mới ở giai đoạn chuẩn bị – mốc mở bán Q3/2026 đã trễ

31/12/2025	Chi phí xây dựng dở dang ~3 tỷ (~0,3% TMĐT)
04/2026	Phá dỡ, quây tôn, cọc thí nghiệm; đã duyệt thiết kế cọc–móng–hầm
25/04/2026	Nằm trong 11 dự án Taseco dự kiến khởi công 2026
Q2–Q3/2026	Dự kiến khởi công phần ngầm – chưa thấy xác nhận
Cuối Q3/2026	Dự kiến mở bán – đã quá mốc
2028	Hoàn thành: Q2 (đăng ký với TP) / Q4 (báo chí 2026)

~0,3%

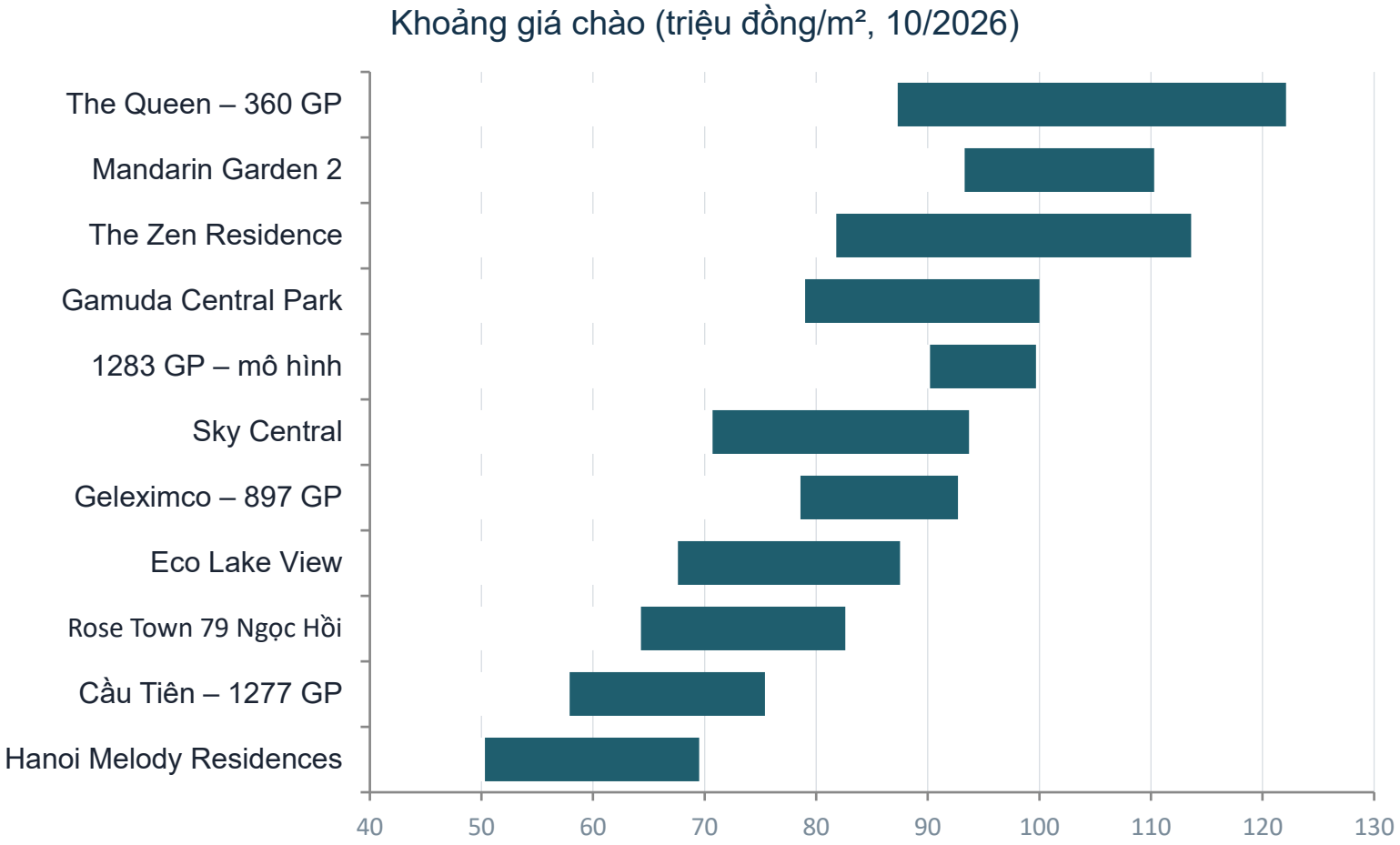
Tỷ lệ chi phí xây dựng đã bỏ ra trên tổng mức đầu tư tại 31/12/2025

Việc cần làm trước buổi làm việc

- Khảo sát hiện trường, ảnh chụp có ngày
- Xin báo cáo tiến độ và tổng tiến độ từ CĐT

Nguồn: Vietnammoi 16/04/2026; Người Quan Sát 27/05/2026; Vietstock 25/04/2026; ACBS 05/12/2025; QĐ 225/QĐ-UBND; CafeF 29/05/2026

Giá phân tích ~90–100 tr/m² – thấp hơn kỳ vọng của CĐT khoảng 24%



~75 — TB giá chào 15 tin trên trục Giải Phóng (hàng cũ)

94,9 — Giá cơ sở theo mô hình so sánh

~118 — Mốc CĐT kỳ vọng (≥ Long Biên Central)

~123 — Bình quân Hà Nội Q2/2026 (Bộ XD)

Nguồn: Batdongsan.com.vn 14/10/2026 (giá chào); Karahomes (Long Biên Central); VietTimes; Bộ Xây dựng qua Thanh Niên 21/08/2026; mô hình so sánh ONE-VALUE

Mạnh về kết nối và độ khan hiếm – The Queen là chuẩn tham chiếu để phát triển sản phẩm

Tiêu chí	1283 GP	Hanoi Melody	Eco Lake View	The Queen	Gamuda
Kết nối nội đô	**4,5**	3,8	4,0	4,8	3,8
Độ mới sản phẩm	**5,0** ⚑	4,5	2,7	4,8	5,0
Hệ sinh thái / tiện ích	**3,3**	3,8	3,4	3,7	5,0
Cảnh quan / view	**4,0** ⚑	3,5	4,5	3,3	5,0
Khan hiếm nguồn cung	**4,2**	2,5	2,6	3,0	2,8
Sẵn sàng pháp lý	**Cần DD** ⚑	Cao hơn	Hoàn chỉnh	Cao hơn	Tùy dự án

Thắng
Kết nối nội đô (chỉ sau The Queen) và khan hiếm trên trục – khó sao chép

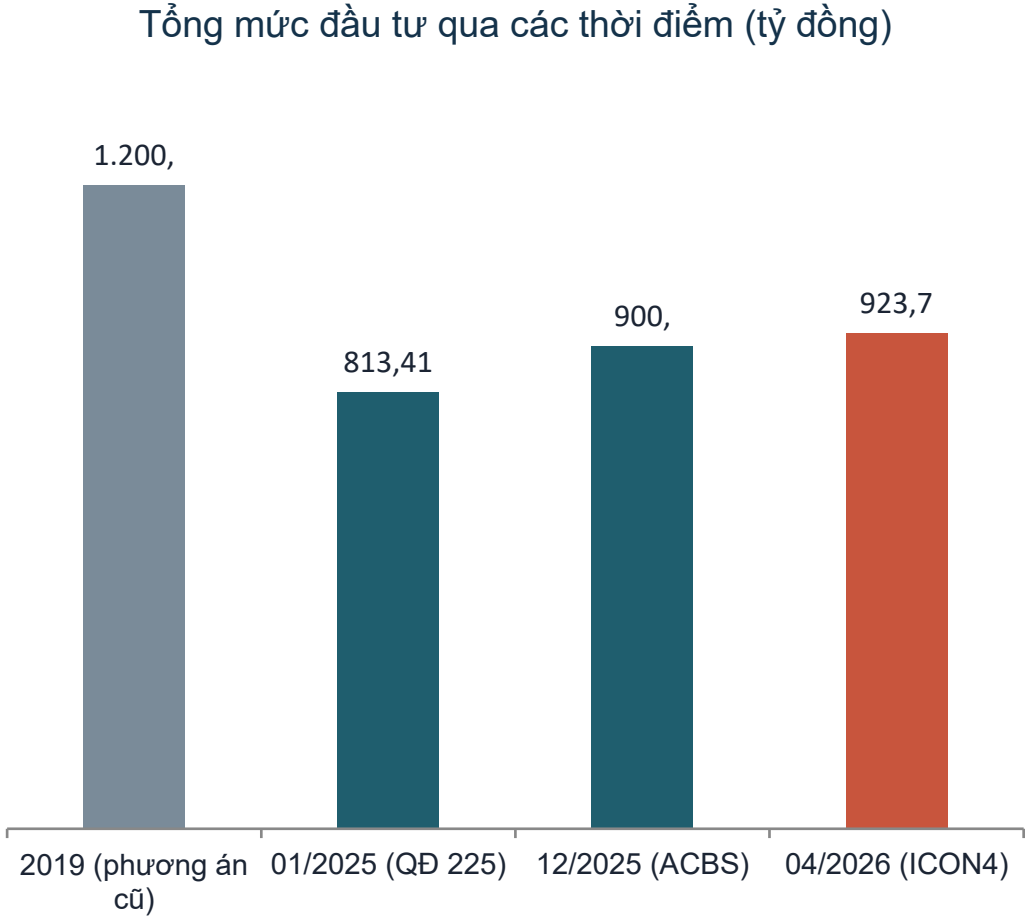
Cần bù đắp
Tiện ích nội khu hạn chế do đất nhỏ – định vị bằng vị trí và chất lượng sản phẩm, không bằng quy mô tiện ích

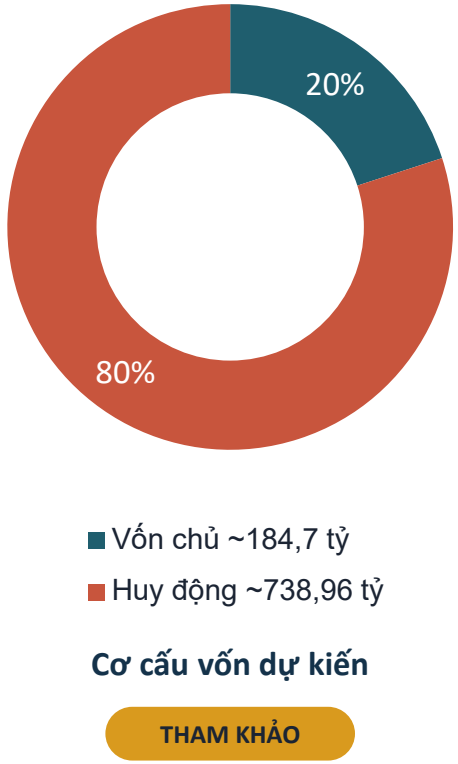
Dự án tham chiếu
The Queen (cùng trục, bàn giao Q1/2027): mốc giá trần và chuẩn sản phẩm để 1283 GP học hỏi

Lưu ý
Điểm độ mới và view của 1283 GP sẽ được chứng minh khi có hồ sơ thiết kế

Nguồn: Ma trận đánh giá của ONE-VALUE (thang 5, đánh giá định tính để định vị – không phải xếp hạng độc lập)

Tổng mức đầu tư ~924 tỷ chưa gồm tiền đất – VPC cần huy động khoảng 80%





Taseco Land – 30/06/2026

~4.708 tỷ

Tổng vay

~6.579 tỷ

Vốn chủ sở hữu

~14%

Doanh thu 6T/2026 so với kế hoạch năm

Nguồn: Doanh nhân VN 2019; QĐ 225/QĐ-UBND; ACBS 05/12/2025; ICON4; Vietnammoi 16/04/2026; TCBS 26/08/2026; Taseco Land (ĐHĐCĐ 2026)

Sáu rủi ro chính – mỗi rủi ro có cách kiểm tra và tài liệu cần xin

Rủi ro	Vì sao quan trọng	Cách kiểm tra (DD)	Tài liệu cần xin
Chưa có giấy phép xây dựng	Chưa được phép thi công, chưa thể mở bán	Đối chiếu GPXD và thẩm định thiết kế	GPXD, thẩm định thiết kế, PCCC
Quy mô 312 hay 340 căn	Sai lệch doanh thu; nghi vấn quy mô vượt chủ trương	Đọc toàn văn QĐ 4616 và quy hoạch ô CCTP	QĐ 4616, bản vẽ QHCT ô CCTP
Tổng vốn chưa gồm tiền đất	Tổng vốn thực tế cao hơn ~924 tỷ	Xác định tiền SDĐ và khoản nhà ở xã hội	Thông báo nộp tiền, chứng từ
Giá kỳ vọng cao	CĐT ~118 vs mô hình ~95 tr/m²; thị trường chọn lọc	Mystery shopping đối thủ, lấy giá net	Bảng giá, kế hoạch bán hàng
Hạn chế chuyển nhượng dự án	Giới hạn cấu trúc hợp tác (QĐ 2579)	Luật sư VN rà phương án giao dịch	QĐ 2579, điều lệ VPC
Năng lực vốn của chủ đầu tư	VPC cần huy động ~80% tổng vốn; Taseco khởi công 11 dự án trong 2026	Rà BCTC VPC, kế hoạch vốn và hạn mức tín dụng	BCTC kiểm toán VPC, hợp đồng vay

Nguồn: Tổng hợp từ FS 1283 Giải Phóng và báo cáo benchmark ONE-VALUE (14/10/2026)

Mua cổ phần VPC kèm giải ngân theo mốc là phương án phù hợp nhất để thảo luận

1 KHUYẾN NGHỊ

Mua cổ phần VPC

Từ ~33,73% cổ đông ngoài ICON4 và/hoặc từ ICON4; có thể góp tăng vốn

+ Không vướng điều kiện cấm chuyển nhượng dự án; nhanh

– Thừa hưởng toàn bộ nghĩa vụ và lịch sử của VPC

2

Liên doanh / góp vốn

Quyền phủ quyết, ghế HĐQT, giải ngân theo mốc

+ Bảo vệ NĐT, gắn vốn với tiến độ

– Đàm phán phức tạp

3

Cho vay / mezzanine

Tài trợ một phần ~739 tỷ VPC cần huy động

+ Không pha loãng; có tài sản bảo đảm

– Lợi nhuận giới hạn; đăng ký vay nước ngoài

4

Hợp đồng BCC

Hợp tác kinh doanh với VPC (Luật Đầu tư 2020, Điều 27)

+ Linh hoạt, không lập pháp nhân

– Quyền kiểm soát yếu

Giải ngân theo mốc đề xuất

1. Giấy phép xây dựng → 2. Đủ điều kiện bán → 3. Cất nóc

Nguồn: Phân tích ONE-VALUE dựa trên Luật Đầu tư 2020, Luật KDBĐS 2023, QĐ 2579/QĐ-UBND – cần luật sư và tư vấn thuế Việt Nam xác nhận

BƯỚC TIẾP THEO

12 tài liệu cần Taseco Land / VPC cung cấp trước khi ra quyết định

1. Toàn văn QĐ 4616/QĐ-UBND (08/09/2025) và phụ lục
2. Bản vẽ quy hoạch ô CCTP (QĐ 3180/2019)
3. Giấy chứng nhận đất và tình trạng thế chấp
4. Thông báo, chứng từ nộp tiền sử dụng đất và khoản nhà ở xã hội
5. Giấy phép xây dựng
6. Thẩm định thiết kế, PCCC, môi trường
7. Thông số thiết kế: GFA, diện tích bán, cơ cấu căn, chỗ đỗ xe
8. Hợp đồng tư vấn thiết kế, tổng thầu; thanh lý liên danh 2011
9. Báo cáo tiến độ và ảnh công trường 09–10/2026
10. Tổng mức đầu tư chi tiết; xác nhận đã/chưa gồm tiền đất
11. BCTC kiểm toán VPC, danh sách cổ đông, điều lệ, hợp đồng vay
12. Đề xuất hợp tác: tỷ lệ mời góp, định giá, quyền quản trị, thoái vốn

Lộ trình đề xuất

Bước 1
Ký thỏa thuận bảo mật (NDA)

Bước 2
Mở data room với tài liệu CĐT

Bước 3
Khảo sát hiện trường

Bước 4
Thảo luận term sheet