

BẢNG TỔNG HỢP THÔNG TIN TOÀ THÁP LUSSO SAIGON

Tên trong hồ sơ pháp lý: TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI & CĂN HỘ CAO CẤP BÌNH DƯƠNG 1 & 2

Tên dự án: LUSSO SAIGON

Địa chỉ: Thửa đất số 1186-1187, tờ bản đồ số 6-2(D2), Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Chủ đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN - KL

Nhà phát triển dự án: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (HOSE: PDR)

I. TỔNG QUAN DỰ ÁN

VI TRÍ	Mặt tiền Quốc lộ 13, phường Bình Hòa, Tp. Hồ Chí Minh
CONCEPT	Tên dự án: Lusso Saigon WorldHotels™ Residences Lusso trong tiếng Ý có nghĩa là sang trọng (luxury), thể hiện chất sống branded residences chuẩn mực quốc tế và giá trị được nâng tầm theo thời gian.
QUY MÔ	Tổng diện tích: 1ha Số tầng: 03 tầng hầm, 39 tầng cao với 5 tầng thương mại Quy mô: + LUSSO 1: 1.328,01 m2 + LUSSO 2: 1.354,24 m2 Tổng sản phẩm: 1136 + LUSSO 1: 533 căn (524 căn hộ, 2 shophouse nội khu, 7 shophouse) + LUSSO 2: 603 căn (532 căn hộ, 1 shophouse nội khu, 14 shophouse, 56 Officetel) Dự án có đầy đủ và chuẩn chỉnh các hồ sơ pháp lý cơ bản, bao gồm như: (i) Pháp lý về chủ trương đầu tư: + Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 3778/QĐ-UBND do UBND tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 26/11/2007, điều chỉnh lần thứ 2: ngày 24/12/2024; + Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 3779/QĐ-UBND do UBND tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 26/11/2007, điều chỉnh lần thứ 2: ngày 24/12/2024. (ii) Pháp lý về quy hoạch: + Quyết định số 5813/QĐ-UBND ngày 20/11/2020 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1; + Quyết định số 2399/QĐ-UBND ngày 30/06/2021 của UBND thành phố Thuận An về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2. (iii) Pháp lý về đất: Bình Dương 1: + Quyết định số 2494/QĐ/UBND ngày 03/11/2021 của UBND tỉnh Bình Dương cho phép chuyển mục đích sử dụng đất BD1. + Các GCN: GCN QSDĐ số DI 483359, số vào sổ CT84916; số DI 483360, số vào sổ CT84855; số DI 483361, số vào sổ CT84856; số DI 483363, số vào sổ CT84857; số DI 483364, số vào sổ CT84863; số DI 483366, số vào sổ CT84878 ngày 28/06/2023 do Sở TNMT tỉnh Bình Dương cấp; Bình Dương 2: + Quyết định số 2670/QĐ/UBND ngày 22/11/2021 của UBND tỉnh Bình Dương cho phép chuyển mục đích sử dụng đất BD2 + Các GCN: GCN QSDĐ số DI 483371, số vào sổ CT 84884; số DI 483372, số vào sổ CT84885; số DI 483373, số vào sổ CT84886; số DI 483374, số vào sổ CT84887; số DI 483375 số vào sổ CT84888; số DI 483376, số vào sổ CT84889; số DI 483377, số vào sổ CT84903; số DI 483378, số vào sổ CT84864 ngày 28/6/2023 do Sở TNMT tỉnh Bình Dương cấp. (iv) Pháp lý về xây dựng: + Giấy phép xây dựng số 3817/GPXD ngày 15/11/2021 của SXD tỉnh Bình Dương; + Giấy phép xây dựng số 4145/GPXD ngày 10/12/2021 của SXD tỉnh Bình Dương. + Điểm nổi bật, Dự án đã có Văn bản pháp lý về việc cho phép huy động vốn của Sở Xây dựng Tỉnh Bình Dương (Cụ thể là Công văn số 2657/SXD-QLN ngày 24/7/2023 của Sở xây dựng tỉnh Bình Dương về việc huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 1; Công văn số 2658/SXD-QLN ngày 24/7/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương 2). + Người Việt Nam: Sổ hồng lâu dài + Người nước ngoài: 50 năm Giấy phép bán cho người nước ngoài theo Văn bản số 4695/SXD-QLN ngày 27/12/2023 và Văn bản số 4696/SXD-QLN ngày 27/12/2023 của Sở Xây dựng Tỉnh Bình Dương về việc xác định số lượng căn hộ tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu để ở
PHÁP LÝ DỰ ÁN	
HẠ TẦNG GIAO THÔNG KẾT NỐI	Hạ tầng siêu kết nối: Đường 8 làn 60m một đường thẳng về nhà. Tuyến Metro số 2 ngay thêm nhà kết nối siêu tốc 0 phút chạm ngay tiện ích all-in-one nội khu: trường học, phòng khám, siêu thị 5 phút đến ngay là tới Aeon Mall & Lotte Mart, Golf Sông Bé, Bệnh viện Quốc tế Hạnh Phúc, trường quốc tế, trường công... 30 phút đến ngay nhà thờ Đức Bà, sân bay Tân Sơn Nhất... (*) (*) Khi QL 13 hoàn thành thông xe toàn tuyến
KHU VỰC ĐỖ XE	3 tầng hầm của cụm dự án BD1, phục vụ cả tháp A1A2 A3A4; đảm bảo tiêu chuẩn đỗ xe máy và xe đạp cho từng căn hộ + Diện tích đỗ xe hầm 1: 12,399,14 m2 (chỉ đỗ xe máy) + Diện tích đỗ xe hầm 2: 11,499,24 m2 (đỗ xe máy và oto) + Diện tích đỗ xe hầm 3: 9,369,05 m2 (chỉ đỗ oto)

<p>PHƯƠNG PHÁP THIẾT KẾ CẢNH QUAN</p>	<p>Thiết kế cảnh quan Biophilic là một phương pháp thiết kế nhằm kết nối con người với thiên nhiên thông qua việc tích hợp các yếu tố tự nhiên vào không gian sống, làm việc hoặc công cộng. Thuật ngữ “Biophilic” xuất phát từ “Biophilia”, nghĩa là tình yêu với sự sống và thiên nhiên, được nhà sinh vật học Edward O. Wilson phổ biến. Thiết kế này không chỉ tập trung vào việc sử dụng cây xanh mà còn khai thác các yếu tố như ánh sáng tự nhiên, nước, vật liệu tự nhiên, và các hình dạng hữu cơ để tạo ra môi trường hài hòa, thúc đẩy sức khỏe tinh thần và thể chất.</p> <p>Một số đặc điểm chính của thiết kế cảnh quan Biophilic bao gồm:</p> <ol style="list-style-type: none"> Tích hợp thiên nhiên trực tiếp: Sử dụng cây cối, khu vườn, tường xanh, hoặc hồ nước trong không gian. Thiên nhiên gián tiếp: Áp dụng hình ảnh, hoa văn, hoặc màu sắc lấy cảm hứng từ tự nhiên (ví dụ: họa tiết lá, gỗ, đá). Trải nghiệm không gian: Tạo cảm giác thoáng đãng, kết nối với môi trường bên ngoài qua cửa sổ lớn hoặc bố trí linh hoạt. Tương tác đa giác quan: Kết hợp âm thanh (tiếng nước chảy), mùi hương (hoa cỏ), và xúc giác (vật liệu thô mộc). <p>+ Một công viên đô thị với lối đi bộ dưới tán cây, ghế đá bên dòng suối, hoặc một văn phòng có tường cây xanh và ánh sáng tự nhiên dồi dào.</p> <p>+ Thiết kế Biophilic không chỉ mang tính thẩm mỹ mà còn được chứng minh là giúp giảm căng thẳng, tăng năng suất và cải thiện chất lượng cuộc sống.</p>	
<p>ĐỐI TÁC DỰ ÁN</p>	<p>NHÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BĐS PHÁT ĐẠT</p> <p>+ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (HOSE: PDR) là một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản tại Việt Nam. Với tầm nhìn trở thành đơn vị đầu tư – kinh doanh bất động sản số 1 Việt Nam vào năm 2030, Phát Đạt không ngừng mở rộng hệ sinh thái dịch vụ toàn diện từ nghiên cứu thị trường, phát triển dự án đến phân phối, tiếp thị và chăm sóc khách hàng.</p> <p>+ Các dự án của Phát Đạt hiện diện tại nhiều địa phương trọng điểm như TP.HCM (bao gồm Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu cũ), Gia Lai, Quảng Ngãi, Đà Nẵng,...</p> <p>Doanh nghiệp khẳng định vị thế bằng tiềm lực tài chính vững mạnh, nguồn nhân lực chất lượng cao và kinh nghiệm dày dặn trên thị trường. Bằng khát vọng và chiến lược phát triển dài hạn, Phát Đạt tiếp tục củng cố vị thế tiên phong, hướng tới tương lai bền vững và thịnh vượng cùng xã hội.</p> <p>TƯ VẤN CHIẾN LƯỢC & TRIỂN KHAI: BIG FOUR</p> <p>Với phương châm "Think Big - Do Bigger" cùng đội ngũ chuyên gia giàu kinh nghiệm, Big Four là đơn vị cung cấp giải pháp toàn diện từ tư vấn sản phẩm, chiến lược và triển khai marketing, kinh doanh. Dẫn dắt thị trường BĐS phát triển mới mẽ thông qua những chiến lược sáng tạo, khác biệt và đột phá. Chung tay hành động cùng Chủ đầu tư kiến tạo những giá trị vượt trội cho các đối tác, nhà đầu tư & khách hàng.</p> <p>TỔNG THẦU XÂY DỰNG: CENTRAL</p> <p>+ Tổng thầu xây dựng CENTRAL – cái tên quá quen thuộc và tin cậy của hàng loạt chủ đầu tư lớn với các đại đô thị cùng 130 dự án đã và đang thi công.</p> <p>+ Tất cả dự án của CENTRAL luôn được triển khai theo bộ tiêu chí kép: thần tốc nhưng đảm bảo chất lượng và thẩm mỹ; đưa vào sử dụng các trang thiết bị hiện đại, tiên tiến nhất và tuân thủ an toàn vệ sinh chuẩn quốc tế, kết hợp cùng lực lượng gần 10.000 nhân lực.</p> <p>TÀI TRỢ ĐỘC QUYỀN BỞI NGÂN HÀNG MB BANK</p> <p>THIẾT KẾ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN, TIỆN ÍCH: VERTICAL STUDIO</p> <p>+ Vertical Studio chú trọng hợp tác quốc tế, kết nối toàn cầu để tạo ra những thiết kế độc đáo và mang tính biểu tượng.</p> <p>Công ty tập trung vào việc tạo ra không gian sống bền vững và thân thiện với môi trường, đồng thời chú trọng đến sự linh hoạt và thích ứng của các công trình qua thời gian.</p> <p>+ Vertical Studio đã khẳng định vị thế tại thị trường Việt Nam thông qua các dự án cao cấp và được nhiều khách hàng biết đến.</p> <p>ĐƠN VỊ QUẢN LÝ VẬN HÀNH: WorldHotels</p> <p>+ WorldHotels là thương hiệu khách sạn hạng sang toàn cầu Top đầu thương hiệu tại Mỹ, hoạt động dưới sự bảo trợ của Best Western Hotels tập đoàn doanh thu tỷ đô trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ, quản lý khách sạn. Điểm đặc trưng trong mô hình vận hành của tập đoàn là mỗi bất động sản mang thương hiệu WorldHotels đều được sở hữu và điều hành độc lập, cho phép duy trì bản sắc riêng biệt tại các điểm đến quốc tế đa dạng như Mexico, Thái Lan, Estonia, Úc và Ý.</p> <p>+ WorldHotels™ là bộ sưu tập toàn cầu các khách sạn & khu nghỉ dưỡng độc lập cao cấp, với hơn 55 năm di sản, sở hữu 160 cơ sở với gần 50,000 phòng trên toàn cầu.</p>	
<p>GIẢI THƯỞNG</p>	<ol style="list-style-type: none"> Giải thưởng: Top 5 dự án bất động sản TOD tiềm năng nhất tại Vùng động lực phía Nam Best Wellness Urban Lifestyle Development Vietnam 2025 – Dự án kiến tạo lối sống đô thị hướng đến sức khỏe tốt nhất Việt Nam 2025 	
<p>II. LUSO SAIGON</p>		
<p>TIỆN ÍCH CẢNH QUAN, HA TẦNG TOÀN KHU</p>	<ul style="list-style-type: none"> + Water Fountain + Vườn Tropical + Green Wall + Vườn dã ngoại + Forest Town + Japan Town + K-Town + Sân thể thao đa năng + Sân Pickle Ball + Vườn Treo Waterfall 	<ul style="list-style-type: none"> + Aqua Kids Area + Cầu Hoa Sunny + Jungle Area + Khu vui chơi trẻ em Toddler + Vườn "Hoa sự sống" + Vườn Gieo hạt Lành + ZooZoo + Trường học + Sảnh Grand Lobby Lusso + Đường chạy liên hoàn 1.000m
<p>TIỆN ÍCH CHUNG</p>	<p>Tháp A1:</p> <ol style="list-style-type: none"> Sảnh Lusso 1 Game Hub Letter Box Business Lounge 	<p>Tháp A2:</p> <ol style="list-style-type: none"> Sảnh Lusso 2 Co-Working Space Letter Box Business Lounge

TIỆN ÍCH NỘI TOÀ	Tầng 1-4 (Block A1) : Lusso Central Mall Tầng 5 (Block A1) Rạp chiếu phim Tầng 20 + Aqua Sky Pool + Sky Pool bar + Vườn tắm nắng Sunshine + Khu boardgame PlayJoy + Sky Fitness + Sân Yoga Mindness + Starlight Garden + Focus Garden + Sky Garden + Restroom	
	Tầng mái + Vườn Ánh Sáng Luminos + Sky Fitness + Vườn Secret + Khu Dynamic + Skyview Stage + Vườn Thư Giãn Wellness + Sky Pickleball + BBQ Gourmet	
KSPs	1. Bảo chứng thương hiệu quốc tế: Là dự án Branded Residences đầu tiên tại TP.HCM được quản lý bởi WorldHotels (thuộc tập đoàn BWH Hotels), đảm bảo tiêu chuẩn vận hành khách sạn 5 sao toàn cầu. 2. Vị trí kết nối chiến lược: Tọa lạc tại tâm điểm kết nối trực thuộc TP.HCM, sát cạnh trạm Metro, chỉ mất 15 phút đến bến Bạch Đằng và 30 phút đến sân bay Tân Sơn Nhất. 3. Mô hình Đô thị sở hữu TTTM ngay nội toà: Hệ sinh thái tiện ích "0 phút chạm" tích hợp đầy đủ từ trung tâm thương mại cao cấp, rạp chiếu phim, đến hệ thống giáo dục chuẩn Oxford và y tế chuẩn Nhật Bản. 4. Tiện ích đặc quyền duy nhất: Sở hữu các tiện ích hạng sang như hồ bơi skypool, sân pickleball cao nhất Việt Nam tại tầng mái và không gian làm việc co-working chuyên nghiệp ngay tại sảnh đón. 5. Sự giao thoa hoàn hảo giữa tư duy Global Living và triết lý Urban Healing: Dành riêng 30% diện tích cho 'hệ sinh thái chữa lành', chúng tôi thiết lập sự hòa hợp giữa thiên nhiên và kiến trúc, giúp chủ nhân tìm thấy khoảng lặng tái tạo năng lượng ngay tâm điểm phố thị sầm uất. 6. Cá nhân hóa không gian sống: Chủ nhân có quyền tùy biến không gian căn hộ theo sở thích cá nhân nhưng vẫn dựa trên định hướng tiêu chuẩn khách sạn quốc tế cao cấp. 7. Tiềm năng đầu tư vượt trội: Sản phẩm có giá trị thực với mức giá cạnh tranh tốt, CSBH linh hoạt và tối ưu cho khách hàng. 8. Giá trị tài sản bền vững: Khả năng khai thác cho thuê tốt hướng đến đối tượng chuyên gia (Expat) và FDI, cùng tiềm năng tăng giá mạnh mẽ nhờ sự phát triển của hạ tầng Metro và khu vực. 9. Đô thị All-in-one chạm ngàn tiện ích, điểm đến đáng mơ ước đa nhu cầu sống - làm việc - giải trí - tận hưởng...	
SỐ LƯỢNG CĂN HỘ	Tổng SL căn/tháp (Lusso 1): 533 căn	Tổng SL căn/tháp (Lusso 2): 603 căn
DÒNG SẢN PHẨM	Prime: 1PN Prime Plus: 1PN + 2PN - 1WC: Residences	2PN - 2WC: Grand Residences 3PN: Signature Lofthouse: Sky Loft
SỐ LƯỢNG CĂN HỘ	Shophouse: 7 1 Diện tích tim tường: 83.20-179.40m ² Diện tích thông thủy: 72.46-156.48m ²	Shophouse: 14 1 Diện tích tim tường: 105.30-184.80m ² Diện tích thông thủy: 94.40-165.04m ²
	Shophouse nội khu: 2 2 Diện tích tim tường: 197.04-247.33m ² Diện tích thông thủy: 175.66-224.99m ²	Shophouse nội khu: 1 2 Diện tích tim tường: 130.40m ² Diện tích thông thủy: 114.60m ²
	The Prime (Căn hộ 1PN): 32 3 Diện tích tim tường: 43.09m ² Diện tích thông thủy: 38.19-38.48m ²	Căn hộ OfficeTel: 56 3 Diện tích tim tường: 28.35-69.75m ² Diện tích thông thủy: 25.00-61.66m ²
	Căn hộ Prime Plus (Căn hộ 1PN+): 96 4 Diện tích tim tường: 48.26-56.15m ² Diện tích thông thủy: 43.27-50.11m ²	Căn hộ Prime (Căn hộ 1PN): 33 4 Diện tích tim tường: 43.09m ² Diện tích thông thủy: 38.19-38.48m ²
	Căn hộ Residences (Căn hộ 2PN - 1WC): 160 5 Diện tích tim tường: 61.78-63.15m ² Diện tích thông thủy: 55.29-57.13m ²	Căn hộ Prime Plus (Căn hộ 1PN+): 91 5 Diện tích tim tường: 48.26-56.85m ² Diện tích thông thủy: 43.27-52.44m ²
	Căn hộ Grand Residences (Căn hộ 2PN - 2WC): 96 6 Diện tích tim tường: 66.14-68.72m ² Diện tích thông thủy: 57.60-62.31m ²	Căn hộ Residences (Căn hộ 2PN - 1WC): 66 6 Diện tích tim tường: 62.86-63.10m ² Diện tích thông thủy: 55.43-57.10m ²
	Căn hộ Signature (Căn hộ 3PN - 2WC): 124 7 Diện tích tim tường: 76.24-87.25m ² Diện tích thông thủy: 66.78-80.32m ²	Căn hộ Grand Residences (Căn hộ 2PN - 2WC): 190 7 Diện tích tim tường: 66.45-69.94m ² Diện tích thông thủy: 59.61-62.46m ²

	8 Căn hộ Sky Loft 1PN: 1 Diện tích tim tường: 43.09m ² - 56.01m ² Diện tích thông thủy: 38.34m ² - 49.92 m ²	8 Căn hộ Signature (Căn hộ 3PN - 2WC): 128 Diện tích tim tường: 82.85-89.12m ² Diện tích thông thủy: 73.64-81.27m ²
	9 Căn hộ Sky Loft 1PN+: 3 Diện tích tim tường: 48.26-56.01m ² Diện tích thông thủy: 43.54-49.92m ²	9 Căn hộ 4PN - 3WC: 8 Diện tích tim tường: 126.79m ² Diện tích thông thủy: 114.68.m ²
	10 Căn hộ Sky Loft 2PN - 1WC: 5 Diện tích tim tường: 62.05-63.15m ² Diện tích thông thủy: 55.79-56.50m ²	10 Căn hộ Sky Loft 1PN: 1 Diện tích tim tường: 43.09m ² Diện tích thông thủy: 38.34m ²
	11 Căn hộ Sky Loft 2PN - 2WC: 3 Diện tích tim tường: 66.27-68.57m ² Diện tích thông thủy: 57.96-61.95m ²	11 Căn hộ Sky Loft 1PN+: 3 Diện tích tim tường: 48.26-56.85m ² Diện tích thông thủy: 43.54-51.99m ²
	12 Sky villa 3PN - 3WC: 2 Diện tích tim tường: 151.74m ² Diện tích thông thủy: 139.56m ²	12 Căn hộ Sky Loft 2PN - 1WC: 2 Diện tích tim tường: 62.86-63.10m ² Diện tích thông thủy: 55.93-56.44m ²
	13 Sky villa 4PN - 2WC: 2 Diện tích tim tường: 134.46-143.36m ² Diện tích thông thủy: 120.48-129.53m ²	13 Căn hộ Sky Loft 2PN - 2WC: 6 Diện tích tim tường: 66.45-69.94m ² Diện tích thông thủy: 60.05-61.81m ²
		14 Sky villa 3PN - 3WC: 2 Diện tích tim tường: 151.74m ² Diện tích thông thủy: 139.60m ²
		15 Sky villa 4PN - 2WC: 2 Diện tích tim tường: 143.36-153.11m ² Diện tích thông thủy: 129.53-139.11 m ²
TIÊU CHUẨN BÀN GIAO	Cập nhật sau	