

FIATO
AIRPORT CITY

PHỐ MẶT TIỀN THƯƠNG MẠI

Tâm điểm vàng Nhơn Trạch

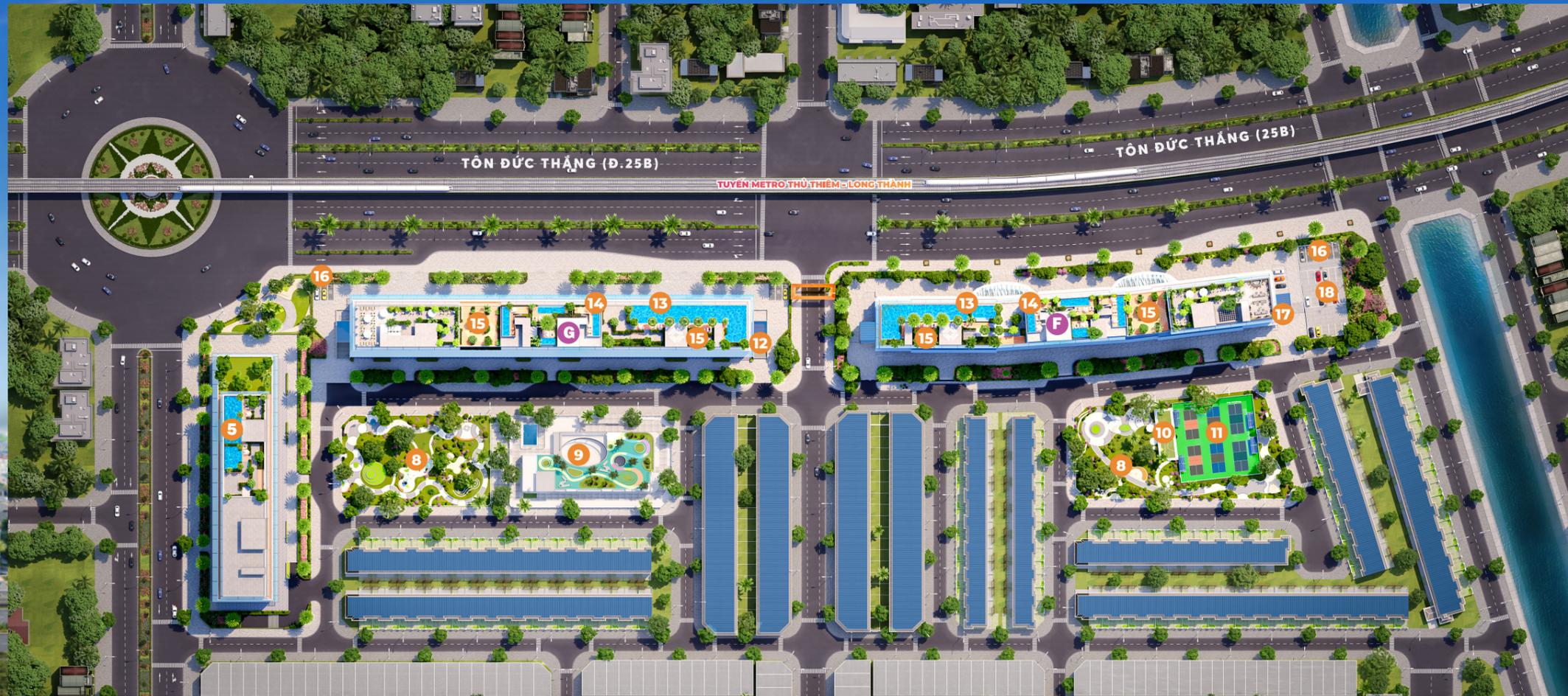




Tổng quan DỰ ÁN

Diện tích **11,994 m²**
 Tầng cao **18 tầng**
Số lượng căn hộ 435 căn
 Tầng hầm **02 hầm**
 Mật độ XD Khối đế **33.68%**
 Mật độ XD Khối tháp **27.4%**
 Chiều cao tầng **3.20 m**
Chỗ đậu xe 504 chỗ xe hơi, 1475 chỗ xe máy

Diện tích **10,528 m²**
 Tầng cao **18 tầng**
Số lượng căn hộ 445 căn
 Tầng hầm **02 hầm**
 Mật độ XD Khối đế **38.24%**
 Mật độ XD Khối tháp **31.03%**
 Chiều cao tầng **3.20 m**
Chỗ đậu xe 419 chỗ xe hơi, 1394 chỗ xe máy



CỤM TIỆN ÍCH

- 1** Khu phức hợp thương mại - dịch vụ khối đế
- 2** Long môn - Khu vui chơi trẻ em
 - Khu vui chơi phát triển kỹ năng mềm
 - Sân chơi vận động
 - Khu vườn cổ tích
 - Sân chơi trung tâm

- 3** Long môn - Khu ngắm cảnh và thư giãn
 - Khu ghế ngồi đọc sách
 - Khu ghế ngồi thư giãn
 - Khu làm việc chung
 - Green garden
- 4** Long môn - Khu thể chất
 - Đường chạy bộ
 - Sân thiền & yoga

- 5** Infinity Pool
 - Hồ bơi người lớn
 - Jacuzzi
 - Quầy phục vụ
 - Ghế tắm nắng
 - Khu sân chơi trẻ em
 - Khu thư giãn và ngắm cảnh

- 6** Sky garden
 - Khu làm việc ngoài trời
 - Ghế ngồi thư giãn
 - Khu đọc sách
- 7** Sunrise garden/ Sunset garden
 - Sân tập đa năng & khu chơi trẻ em
 - Khu BBQ và ăn uống

- G** Block Galaxy
- F** Block Fiesta

- 8** FIATO Park
- 9** Trường mầm non
- 10** Boutique Café

- 11** Sân Pickleball
- 12** Hầm xe block G
- 13** Kid's Pool

- 14** Khu thư giãn hồ bơi
- 15** Sân chơi
- 16** Trạm sạc xe điện

- 17** Hầm xe block F
- 18** Bãi đậu xe

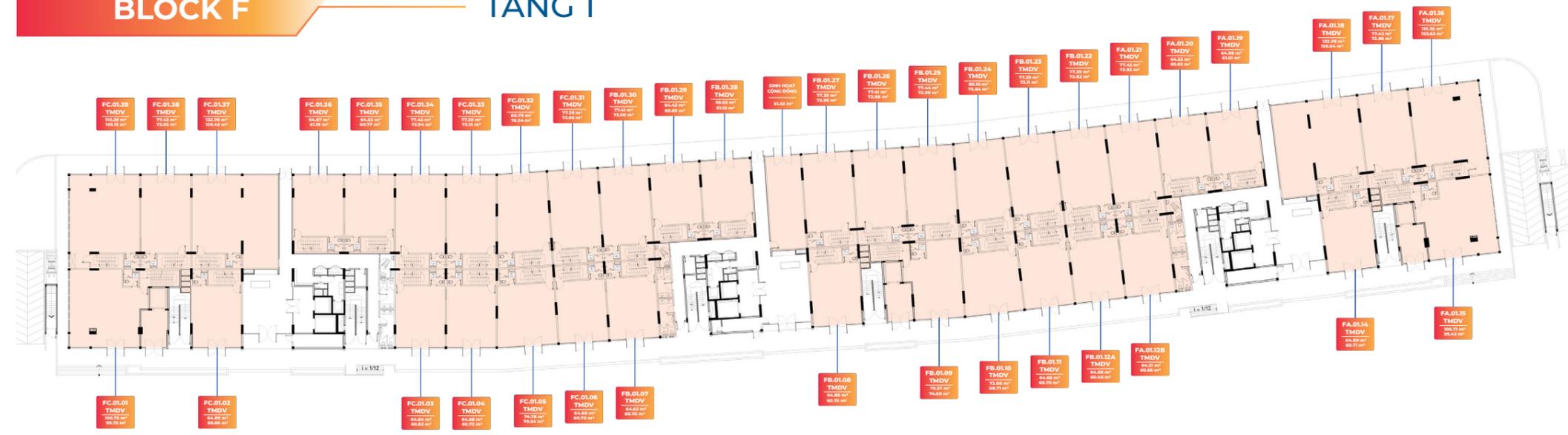
BLOCK G

TẦNG 1



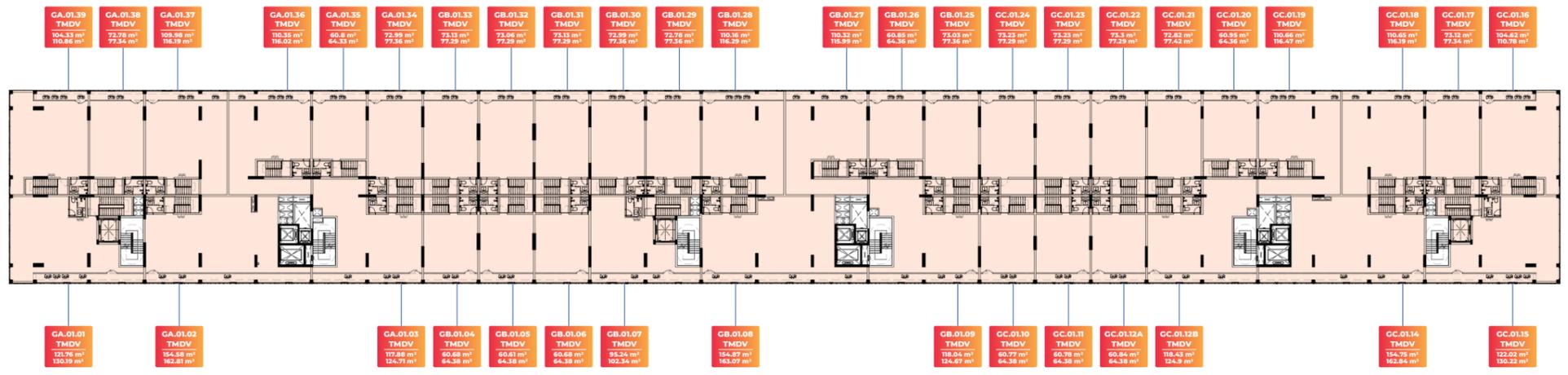
BLOCK F

TẦNG 1



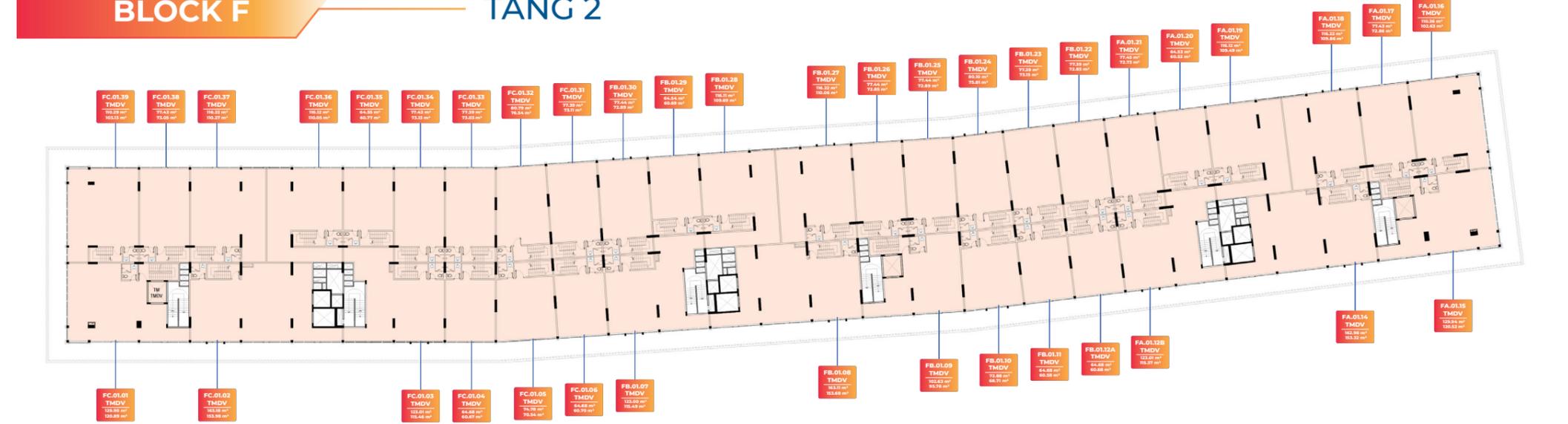
BLOCK G

TẦNG 2



BLOCK F

TẦNG 2

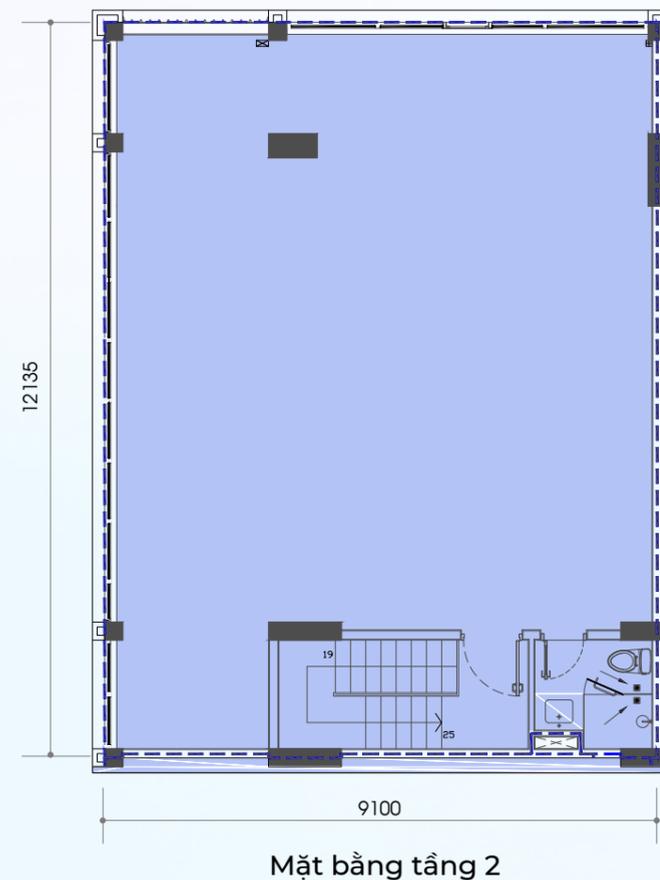
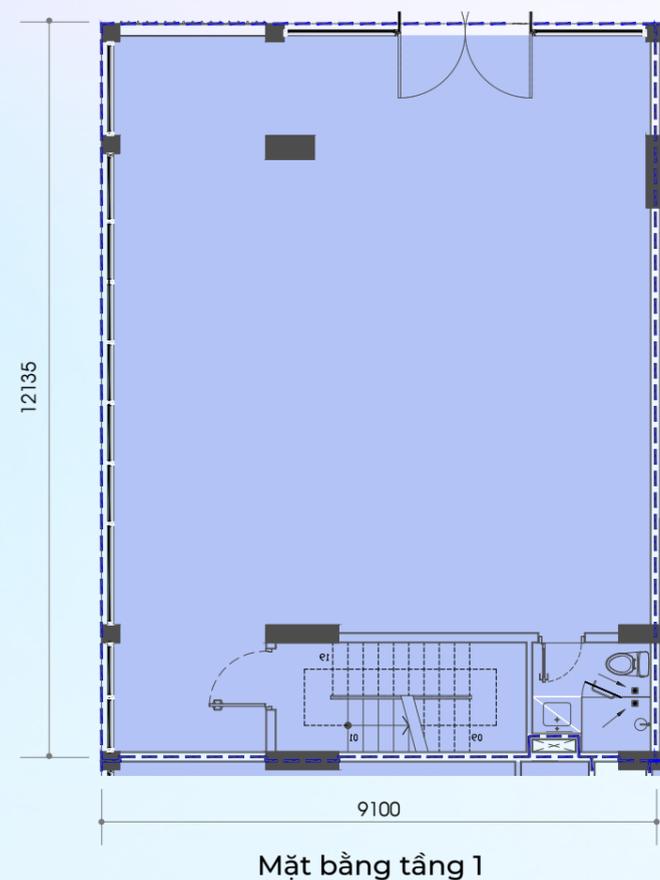


TMDV

BLOCK F Mặt tiền căn góc

	Tầng 1	Tầng 2	Tổng diện tích
Diện tích sử dụng	103,13 m ²	103,13 m ²	206,26 m ²
Diện tích sàn xây dựng	110,29 m ²	110,29 m ²	220,58 m ²

Mã căn: FC.01.39

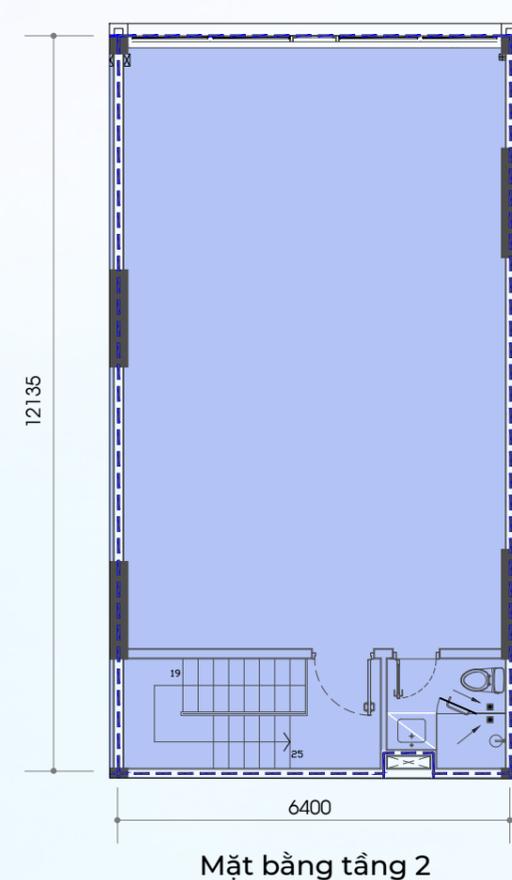
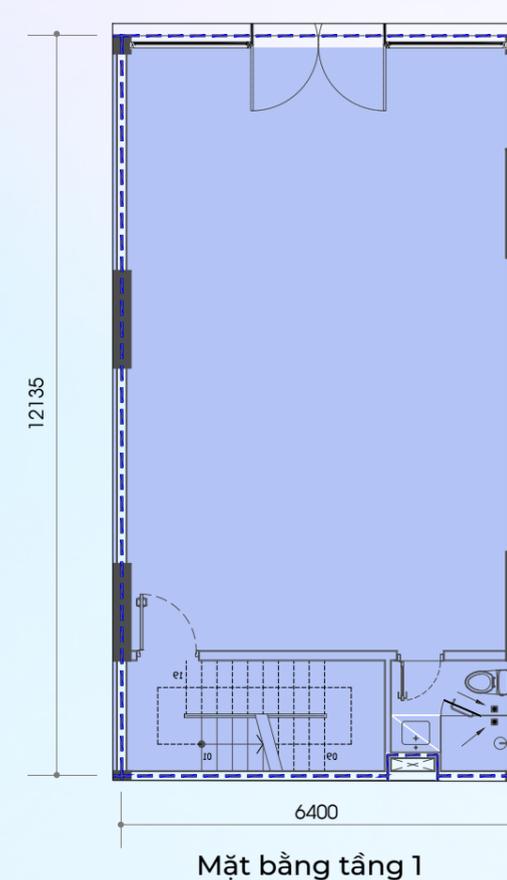


TMDV

BLOCK F Mặt tiền căn điển hình

	Tầng 1	Tầng 2	Tổng diện tích
Diện tích sử dụng	72,82 m ²	72,85 m ²	145,67 m ²
Diện tích sàn xây dựng	77,39 m ²	77,39 m ²	154,78 m ²

Mã căn: FB.01.22

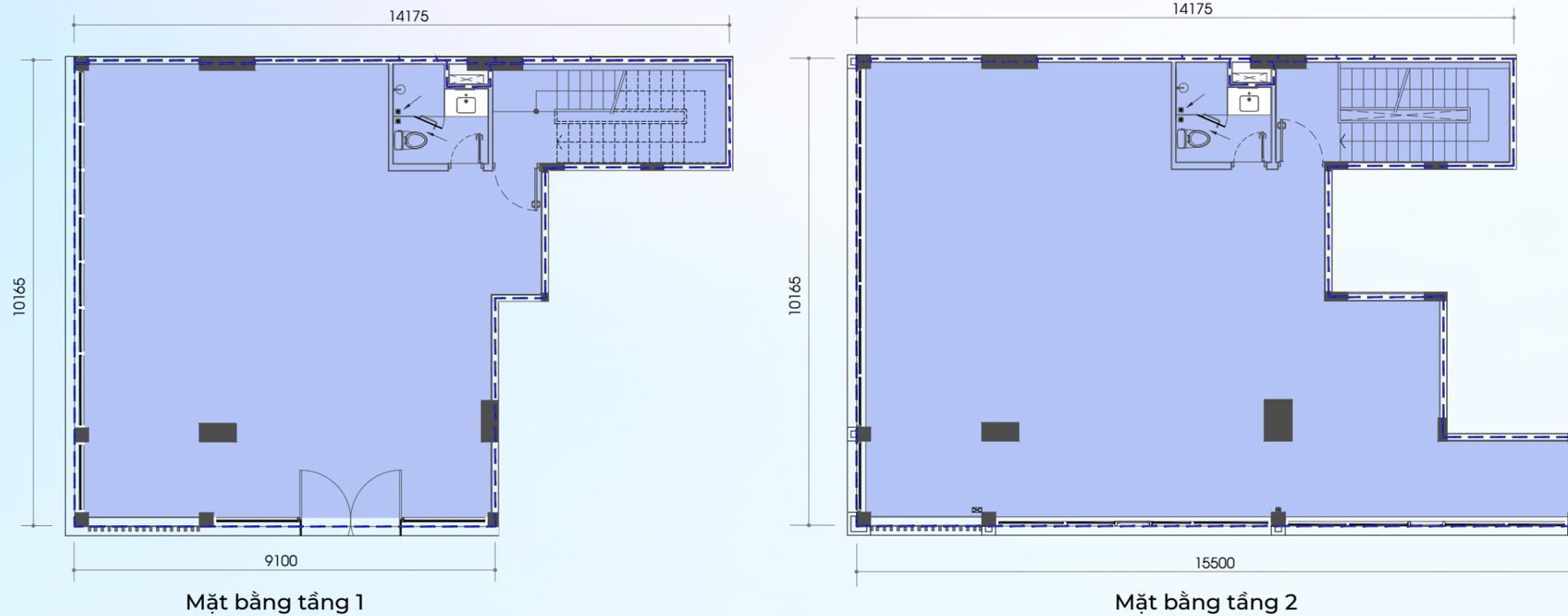


TMDV

BLOCK F Mặt phố căn góc

	Tầng 1	Tầng 2	Tổng diện tích
Diện tích sử dụng	99,75 m ²	120,89 m ²	220,64 m ²
Diện tích sàn xây dựng	106,75 m ²	129,90 m ²	236,65 m ²

Mã căn: FC.01.01

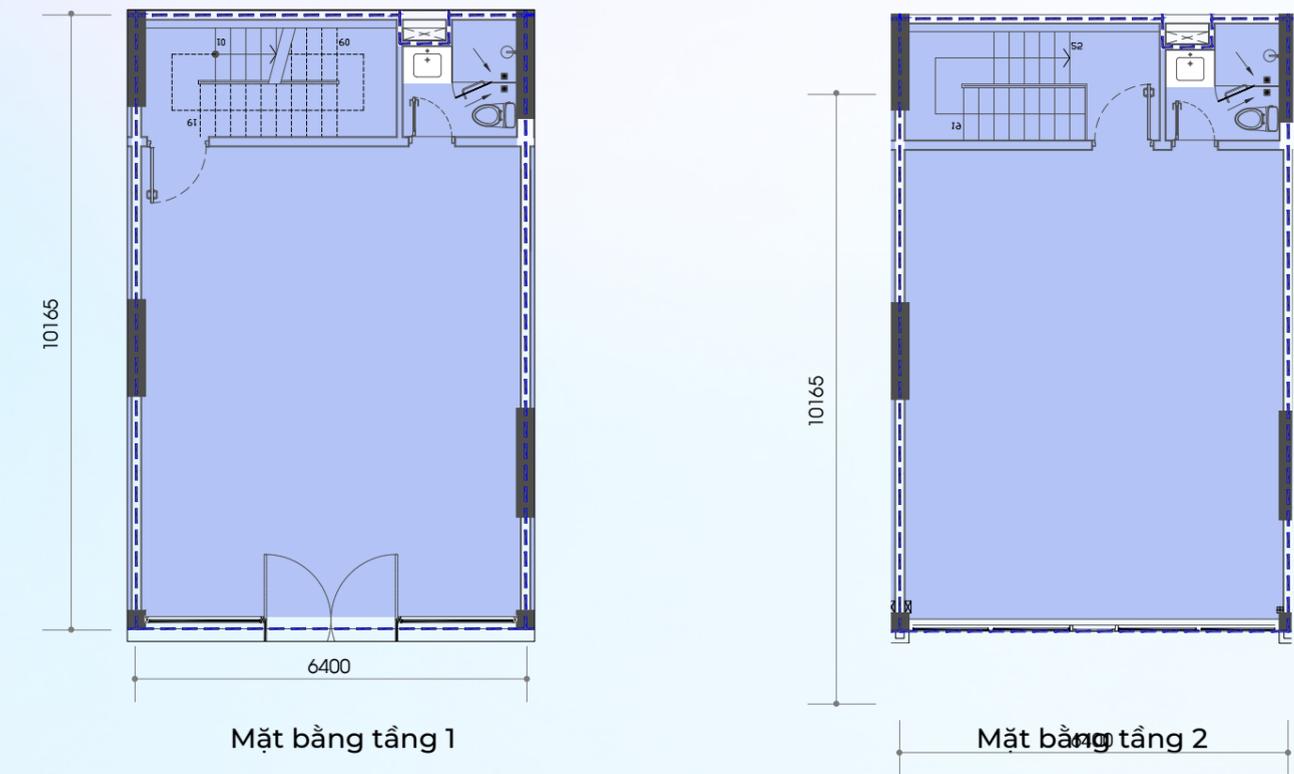


TMDV

BLOCK F Mặt phố căn điển hình

	Tầng 1	Tầng 2	Tổng diện tích
Diện tích sử dụng	60,46 m ²	60,68 m ²	121,14 m ²
Diện tích sàn xây dựng	64,68 m ²	64,68 m ²	129,36 m ²

Mã căn: FB.01.12A



Đa công năng



Sản phẩm **bền vững** ĐEM LẠI GIÁ TRỊ CHO TOÀN BỘ HỆ SINH THÁI

Hoàn thiện hệ sinh thái: Biến dự án thành khu đô thị tiện ích "tại chỗ" (ăn uống, mua sắm, dịch vụ).

Giảm tải hạ tầng: Giảm áp lực giao thông trung tâm khi cư dân được phục vụ tại chỗ.

Nâng tầm diện mạo đô thị: Dẫn phố thương mại sáng đèn, tăng sức sống và tạo điểm nhấn đô thị.

Thúc đẩy kinh tế: Tạo việc làm, đóng góp nguồn thu

Hình thành trung tâm cộng đồng mới: Hình thành các trung tâm mới trong lòng các khu đô thị lớn.

Các cụm TMDV liên kết tốt với nhau tạo thành tuyến phố thương mại chuyên đề (ẩm thực, thời trang...)

Tiềm năng phát triển mô hình "thành phố 5 phút" giúp cư dân tiếp cận mọi tiện ích thiết yếu chỉ bằng đi bộ/ xe đạp nội khu trong vòng vài phút.

30 GIÂY bấm thang máy xuống sảnh block chung cư có hệ thống nhận hàng online (smart box)

1 PHÚT đến cửa hàng tiện lợi, hiệu thuốc

2 PHÚT đến nhà hàng, cafe

3 PHÚT đến siêu thị mini, clinic, cửa hàng đồ gia dụng

4 PHÚT đến ngân hàng, trường mẫu giáo nội khu

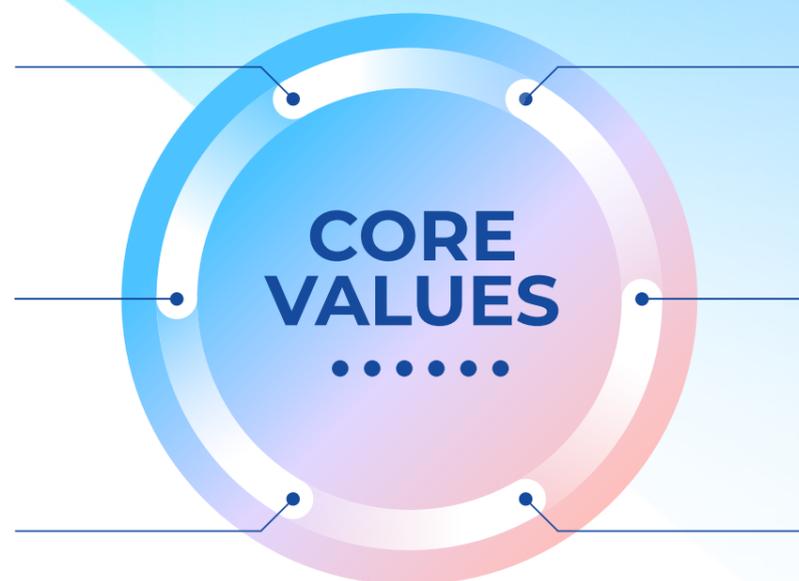
5 PHÚT đến trạm sạc xe điện...

Lợi thế TMDV FIATO AIRPORT CITY

Nhận diện về
thương hiệu cao

Khai thác đa dạng
loại hình dịch vụ

Khai thác KH hiện hữu từ
căn hộ, dự án xung quanh,
cư dân địa phương, lưu
lượng người đi du lịch, đưa
đón người thân ra sân bay
Long Thành, chuyên gia
nước ngoài, văn phòng



Bãi đậu xe riêng, trạm sạc
xe điện, 2 tầng hầm (1.1/1)

Được truyền thông mạnh
cùng thương hiệu của dự án

Tâm điểm kết nối giao
thông, mặt tiền đại lộ Tôn
Đức Thắng (25B) tuyến
đường huyết mạch từ
Tp.HCM ra sân bay quốc tế
Long Thành

Vị trí vàng – Khai thác đa đối tượng Tạo dòng tiền 365 ngày

Mặt tiền hơn 550m Đại lộ Tôn Đức Thắng (25B):
rộng 10 làn xe, 80m.

Trục thương mại xương sống: Nơi hội tụ dòng tiền tiêu
dùng và kinh doanh tiềm năng nhất khu vực.

Hai đầu dự án đều có ga metro (cách cổng dự án chỉ
500m), tầng lưu lượng khách.

Mặt phố đường nội khu KĐT Thang Long Home –
Hiệp Phước (65% cư dân đã ở).

**70% diện tích KĐT là mảng xanh và không gian
công cộng** (công viên, sân thể thao pickleball
ngoài trời).

Phù hợp đa lĩnh vực: F&B, mua sắm, văn
phòng, cửa hàng tiện lợi, trụ sở lý hành,
phòng vé máy bay, siêu thị mini ngành tiêu
dùng (thiết kế 2 tầng, dùng 1 tầng làm kho
hàng), nhà thuốc, spa, salon, clinic...

Dòng tiền bền vững: Đảm bảo từ nhu cầu
sinh hoạt thường nhật của đa dạng nguồn
khách hàng tiềm năng.

Tài sản "2 trong 1" cho Nhà đầu tư

Chủ động trong việc lấp đầy:

Thay vì chỉ bán TMDV, Thang Long Real Group hợp tác thương mại với các nhãn hàng phù hợp, nhằm đảm bảo cơ cấu đa dạng ngành hàng tốt nhất cho cộng đồng (F&B, clinic, ngân hàng, nhà thuốc, cửa hàng tiện lợi...).

VAI TRÒ	GIÁ TRỊ & TIỀM NĂNG	XU HƯỚNG ĐẦU TƯ
Tài sản kép: Vừa ở (tầng trên), vừa tự kinh doanh/cho thuê (tầng dưới). Hoặc cho thuê làm văn phòng (tầng trên), cửa hàng (tầng dưới). Tính khan hiếm và vị trí đắc địa giúp TMDV giữ giá tốt, tiềm năng tăng giá vượt trội.	Tạo dòng tiền: Thu nhập cho thuê đều đặn hàng tháng. Giá trị tăng theo phát triển hạ tầng và khu dân cư. Nhu cầu mặt bằng thực tế từ cộng đồng cư dân đông đảo. Giá trị thuê và bán tăng khi cộng đồng ổn định và hạ tầng phát triển.	Nhà đầu tư phân tích kỹ quy mô dân số, mật độ lấp đầy, thu nhập cư dân, uy tín chủ đầu tư và thiết kế TMDV. Dễ dàng mua bán, chuyển nhượng sau khi dự án đi vào hoạt động. Đầu tư chung: Xuất hiện hình thức hợp tác để sở hữu các căn TMDV giá trị lớn.

Tiềm năng cho thuê

\$ DÒNG TIỀN ỔN ĐỊNH

Khai thác bền vững 365 ngày từ nhu cầu thuê mặt bằng kinh doanh thực.

👥 NGUỒN KHÁCH DỒI DÀO THU NHẬP CAO

Cố định: 14.000 nhân sự hàng không, 5.000 chuyên gia KCN, hàng ngàn nhân sự logistics.
Vãng lai: Hành khách Sân bay Long Thành 100 triệu lượt/năm.
Hiện hữu: Cư dân nội khu & lân cận.

💰 TỐI ƯU LỢI NHUẬN

Khai thác đa dạng loại hình (F&B, dịch vụ, bán lẻ) cả ngày/đêm, đảm bảo tỷ suất sinh lời cao.

Lợi thế "tối ưu" cho Người thuê kinh doanh

Phù hợp với chủ doanh nghiệp/hộ kinh doanh đang kinh doanh F&B tại Nhơn Trạch, Long Thành muốn tận dụng cơ hội phát triển gần sân bay, metro.
Chủ doanh nghiệp vừa và nhỏ tại khu vực lân cận muốn nâng cấp văn phòng (thiết kế tối ưu, đảm bảo PCCC, có chỗ đậu xe...).

TIỀM NĂNG	VAI TRÒ	GIÁ TRỊ	XU HƯỚNG KINH DOANH
Mở rộng kinh doanh: Khi cộng đồng cư dân lớn mạnh. Lợi thế khu đô thị Thang Long Home - Hiệp Phước (gần 10ha) đã có 65% cư dân. Tối ưu doanh thu: Xây dựng khách hàng thân thiết, giao hàng tận nơi.	Mặt bằng kinh doanh với khách hàng có sẵn: Ngay lập tức tiếp cận cư dân dự án, khởi đầu thuận lợi.	Tiết kiệm marketing: Giảm chi phí thu hút khách hàng ban đầu. Nhận diện thương hiệu cao: Dễ dàng có khách hàng thân thiết trong cộng đồng. Môi trường kinh doanh ổn định: Nhu cầu cư dân thường xuyên, dễ dự đoán.	Ưu chuộng bởi chuỗi lớn: F&B, bán lẻ (7-Eleven, The Coffee House, Long Châu...) mở rộng tại TMDV chung cư. Đa dạng ngành nghề: Thu hút spa, phòng khám, trung tâm giáo dục, văn phòng nhỏ... Đàm phán giá linh hoạt: Người thuê đánh giá kỹ tỷ lệ lấp đầy để có mức giá hợp lý.

Tiềm năng kinh doanh

📍 VỊ TRÍ "ĐỘC TÔN"

Hơn 550m mặt tiền Đại lộ Tôn Đức Thắng 10 làn xe: tăng độ nhận diện thương hiệu
Chỉ 5 phút đến sân bay, 2 đầu đều có ga metro: tăng lưu lượng khách hàng tỉ lệ thuận với lưu lượng hành khách sân bay và metro
Có bãi đậu xe riêng và 2 tầng hầm (phù hợp khách hàng đi xe máy và ô-tô)
Có trạm sạc xe điện (thu hút khách hàng đi xe điện)

👥 TIẾP CẬN KHÁCH HÀNG TRỰC TIẾP

Tận dụng nguồn khách khổng lồ từ sân bay, KCN, cảng biển và cư dân, đảm bảo doanh thu.
Linh hoạt mô hình: Phù hợp đa ngành, từ chuỗi F&B lớn đến cửa hàng tiện ích phục vụ cộng đồng.

📈 TIỀM NĂNG TĂNG TRƯỞNG

Khu vực hạ tầng phát triển mạnh (sân bay, metro, cảng biển) thúc đẩy nhu cầu tiêu dùng và kinh doanh bùng nổ.

Giá trị thực

TMDV FIATO AIRPORT CITY

	NHÀ PHỐ THÔNG THƯỜNG	CĂN TMDV FIATO AIRPORT CITY
Bề rộng/mặt tiền	5m	Tối thiểu 6.4m
Chiều cao trần	3.3 - 3.5m	4,3m - 4.6m - 4.9m
Diện tích sử dụng thực tế	60-70% (trừ hao khu vực cầu thang, cửa ra vào...)	80-90% (thiết kế tối ưu công năng thương mại - dịch vụ)
Diện tích mặt bằng tầng	Khoảng 60m ²	Khoảng 64m ²
Cách thức đậu xe	Đậu xe trước shop: mất an ninh, che mặt tiền kinh doanh	Có khu vực đậu xe riêng hoặc đậu xe ở hầm: đảm bảo an ninh Phục vụ cho cả khách hàng đi xe máy và ô-tô
Mô hình kinh doanh	Phù hợp với khách hàng mua sắm nhanh	Đa dạng khách hàng: Walk (Khách đi bộ mua sắm) Walkin (Khách vắng lại)



Tài sản hội tụ giá trị đa tầng "mua 1 được 3"

TMDV mang lại giá trị thực vượt trội, là sự cộng hưởng mạnh mẽ của nhiều yếu tố. Đó không chỉ là giá trị của một căn nhà liền thổ, mà còn được nâng tầm bởi thiết kế kiến trúc vượt trội so với căn hộ thông thường.

Đặc biệt, **giá trị thương mại và khả năng khai thác kinh doanh càng lớn, thì mức chênh lệch giá của TMDV so với các loại hình khác càng cao** và ngược lại. Điều này biến TMDV thành tài sản "đắt giá", vừa là không gian sống tiện nghi, vừa là cỗ máy sinh lời bền vững.

GIÁ TRỊ CĂN TMDV

(1) Giá trị một căn nhà liền thổ

(2) Thiết kế kiến trúc vượt trội so với nhà phố

(3) Giá trị Thương mại & Khai thác kinh doanh

Giá trị một căn nhà liền thổ

Vị trí "đắt giá": Hơn 550m mặt tiền Đại lộ Tôn Đức Thắng (25B).

Mặt tiền kinh doanh lớn: Tối thiểu 6,4m (rộng hơn nhà phố thường).

Kết nối vượt trội:

- 10 phút thẳng Sân bay Long Thành (đường bộ 25B).
- 2 đầu dự án có ga Metro: ▶ 5 phút đến sân bay.
▶ 25 phút đến trung tâm TP.HCM.

TMDV FIATO AIRPORT CITY sở hữu trọn vẹn lợi thế kinh doanh của nhà mặt tiền, tối ưu tiềm năng khai thác và giá trị đầu tư bền vững.

Thiết kế kiến trúc vượt trội so với nhà phố

Thiết kế kiến trúc của TMDV FIATO AIRPORT CITY vượt trội hơn hẳn so với nhà phố thông thường, phản ánh giá trị và tiềm năng kinh doanh vượt trội:

Trong khi nhà phố truyền thống thường có bề ngang 5m, TMDV FIATO AIRPORT CITY sở hữu mặt tiền tối thiểu 6,4m, tạo không gian kinh doanh rộng rãi và ấn tượng hơn.

Đặc biệt, chiều cao mỗi tầng của TMDV cũng được tối ưu: cao từ 4,3m – 4,6m – 4,9m so với mức 3,3m – 3,5m của nhà phố thông thường.

Điều này không chỉ mang lại cảm giác thông thoáng, đẳng cấp mà còn tối đa hóa khả năng bố trí và khai thác công năng thương mại.

Giá trị Thương mại & Khai thác kinh doanh

1. Trục thương mại huyết mạch

Mặt tiền Đại lộ Tôn Đức Thắng (25B): Hơn 550m mặt tiền, tuyến chủ lực nối thẳng Sân bay Long Thành cho xe cá nhân (khác biệt hoàn toàn so với Đại lộ 25C vốn thiên về xe container).
Kết nối Metro kép: Hai đầu dự án đều có ga Metro.

2. Nguồn khách hàng phong phú, đa dạng

Khách cố định:

14.000 nhân sự hàng không

5.000 chuyên gia KCN Nhơn Trạch (quản lý, nhân sự cấp cao, chuyên gia nước ngoài)

Hàng ngàn nhân sự logistics (cảng Phước An, cụm cảng Cái Mép - Thị Vải)

Khách hiện hữu:

Dự kiến đến thời điểm 2027 TMDV vận hành có gần 120.000 người (cư dân KĐT Thang Long Home – Hiệp Phước, FIATO AIRPORT CITY, KDC Richland và người dân thị trấn Hiệp Phước (cũ - theo số liệu thường trú 2019). Trong đó, có tệp các CEO vừa và nhỏ tại địa phương.

Khách vắng lai: 100 triệu lượt khách Sân bay Long Thành mỗi năm.

Hành khách di chuyển đi Vũng Tàu bằng xe máy

Người đưa đón hành khách sân bay

3. Khả năng sinh lời tối ưu

Khai thác liên tục 365 ngày.

Linh hoạt mô hình kinh doanh: F&B, dịch vụ, bán lẻ, văn phòng đại diện...

Dòng tiền bền vững, biên lợi nhuận hấp dẫn.

4. Tối ưu khả năng nhận diện và quảng bá thương hiệu

(trên trục đường có traffic cao)

Mô hình "Walk-Walkin"

Dòng khách kép, Lợi nhuận nhân đôi

Khách "Walk": Trải nghiệm trọn vẹn, khai thác tối đa

Đối tượng: Khách đi bộ mua sắm (không phân biệt nội khu hay bên ngoài).

Hành trình:

Trải nghiệm đi bộ mua sắm tại dãy phố thương mại.
Thưởng thức F&B và sử dụng đa dạng dịch vụ.
Tiện lợi gửi xe tại tầng hầm rộng rãi.

Mục tiêu:

Tối ưu trải nghiệm, tăng thời gian sử dụng dịch vụ.
Phát sinh nhiều nhu cầu ngoài dự kiến, tối ưu hóa doanh thu.
VD: Khách ghé siêu thị mini nhưng sau đó phát sinh ăn trưa, mua café takeaway hoặc ghé nhà thuốc.

Khách "Walk-in": Dòng tiền vắng lai liên tục

Đối tượng: Nguồn khách vắng lai dồi dào, thường xuyên.

Hành trình:

Từ Sân bay Quốc tế Long Thành.
Từ các ga Metro.
Từ các trục giao thông lớn.

Mục tiêu:

Bổ sung dòng tiền đều đặn và liên tục cho các cửa hàng.
Góp phần vào sự sôi động và lợi nhuận ổn định của khu thương mại.

10 "đòn bẩy"

tiềm năng đầu tư TMDV FIATO AIRPORT CITY

- 01 Vị trí "cửa ngõ sân bay":** Nằm trên đại lộ Tôn Đức Thắng (25B), tuyến chính nối thẳng sân bay Long Thành trong 10 phút.
- 02 Sở hữu "Metro kép":** Hai đầu dự án có ga Metro (cách cổng dự án 500m), kết nối nhanh sân bay và trung tâm TP.HCM.
- 03 Đón "điểm rơi lợi nhuận":** Block Galaxy bàn giao quý 4/2026, trùng khớp thời điểm vận hành GĐI Sân bay Long Thành tháng 6/2026. Block Fiesta dự kiến ký hợp đồng mua bán vào quý IV/2026 và bàn giao quý IV/2027.
- 04 Dòng khách "thật" khổng lồ:** 14.000 nhân sự hàng không, 5.000 chuyên gia KCN Nhơn Trạch, hàng ngàn nhân sự logistics, cư dân và 100 triệu lượt khách sân bay/năm.
- 05 Mô hình Walk - Walkin, one stop shopping:** Phục vụ đa dạng thương mại - dịch vụ, tối ưu khai thác 365 ngày.
- 06 Thiết kế vượt trội:** Mặt tiền tối thiểu 6,4m, chiều cao tầng ấn tượng 4,3m – 4,9m.
- 07 Tài sản "2 trong 1":** Vừa cất giữ tài sản, vừa tạo dòng tiền thuê/kinh doanh ổn định.
- 08 Pháp lý minh bạch và tiến độ thi công vượt trội** từ Thang Long Real Group là bảo chứng vững chắc, đảm bảo quyền lợi tối đa cho khách hàng và nhà đầu tư.
- 09 Đón làn sóng tăng giá BĐS sân bay:** Các mô hình đô thị sân bay như Narita (Nhật Bản), Incheon (Hàn Quốc) hay Changi (Singapore) chứng minh BĐS gần sân bay tăng trưởng đột biến.
- 10 Cộng đồng hiện hữu:** Dự kiến đến thời điểm năm 2027 TMDV vận hành có gần 120.000 người (cư dân KĐT Thang Long Home – Hiệp Phước, FIATO AIRPORT CITY, KDC Richland và người dân thị trấn Hiệp Phước (cũ - theo số liệu thường trú 2019). Trong đó, có tập các CEO vừa và nhỏ tại địa phương.