

# DUANHATANG – 992C Phú Mỹ: Trục 72m Và Tái Cấu Trúc Hạ Tầng Đô Thị

*Đây là một tuyến đường quan trọng nhất của Phú Mỹ và kết nối tất cả các trục đường, trục chính, trục phụ và tất cả các đường to lớn của Phú Mỹ với nhau.*

Đây người ta gọi là đường 992C hay gọi là đường 72m, kết nối tất cả các trục chính.

À, bình thường thì như anh chị nhìn thấy ở đây có một cái bển như thế này, là cái trục này nha. Trục này nó bẹt ngang qua tất cả những trục đường đi ngang qua, những cái trục xương cá rất là nhiều.

Tóm lại đây là một cái trục đường mà kết nối tất cả các trục đường của Phú Mỹ, nhưng mà anh chị nhìn như thế này thì rất là khó để hình dung và cụ thể hóa.

*Bây giờ em sẽ bóc tách cái lớp màu mè quy hoạch này ra để anh chị nhìn thấy thực tế.*

Tuyến đường này đi qua khu dân cư và cũng như là đi qua các bất động sản, đất nông nghiệp, đất rẫy, rồi đất mầu nha.

Bây giờ em sẽ chuyển sang bóc tách qua cái này: lúc này mình đã nhìn sơ bộ, đây là cận cảnh nha.

Đầu này là kết nối ngay đường Vành Đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh, ở dưới này một xíu nha, đây là trục chính nha, cái đoạn này do là chưa có kết nối ngay vị trí này, và đây là một vị trí nút giao rất là quan trọng nha, do thiếu hụt một đoạn này thôi.

*Thì bây giờ anh chị quan tâm nhất phía đông của Phú Mỹ, đây là đường Vành Đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh.*

Bây giờ mình sẽ đi từ vị trí này, đi theo trục này sẽ cận cảnh đi xuống Công Cảnh Cái Mép Thị Vải và cũng như những trục đường ngang qua nhé..

*Đầu tiên, đây là nút giao, vị trí nút giao của đường VĐ4 và đường 72m (992C)*

Bây giờ mình sẽ đi cận cảnh nha, đi qua khu dân cư như thế này, rồi tiếp qua cái khu này dân cư thì gì thì, đơn bù là chắc chắn rồi, còn đi qua đơn cái chỗ này thì tất cả những khu này đều là đất sào, đất mồi của những anh chị nhà đầu tư, và cũng như của dân.

Thì ở chỗ này thì cũng qua một số đất của người dân, một số đất người dân thì đã quy hoạch: như cái thửa này đúng không ạ thửa này đã mất đi 2 phần 3, còn như anh chị nhìn thấy cái thửa màu xanh xanh này này, đi đi ôi đây là mặt tiền bên hông đây là đường 72 mét, không phải đường cao tốc nhé.

Đây là cái thửa này, trời ơi bắt kỳ là đất quy hoạch gì nhé, chỗ còn con đường này phóng là những mảnh đất đá này mai mất anh chị tương tượng cái mặt tiền này rộng 200 mét từ đây qua đây sâu khoảng 100 mét thì những cái quỹ đất này như thế nào, đất nó sẽ lên mức độ cỡ nào đúng không.

Đây là một ví dụ: còn đoạn này đi qua đất nông nghiệp thôi, tại vì ngày xưa mua khu này cực rẻ luôn, một mét trên dưới một triệu. Tại vì nhiều khi không có đường vào nên nó rẻ là rẻ.

*Đây, còn đi qua khu đất này, đây là qua địa phận Hóc Dịch, bắt đầu từ Sông Xoài nhé.*

Cái quỹ đất màu nâu nâu này là của đất Tân Thanh ngày xưa nhé, bây giờ quy hoạch lại đây chắc chắn tương lai sẽ là khu 1/500 khu dân cư hay là khu đô thị.

Còn đơn ngay vị trí này đã bắt đầu đi vào khu dân cư như anh chị nhìn thấy là chỗ này là đường Trần Phú hay gọi là đường Hóc Dịch Tóc Tiên.

*Thì đây mà cũng là một vị trí giao nhau với hai trục chính, cực kỳ quan trọng đi về phía bên này.*

Về trung tâm Hóc Dịch, đi về sân bay Long Thành, đi về phía bên này đi về Thành phố cũ, bây giờ là phường Vũng Tàu, và đi tiếp, đây là đi qua khá là nhiều dân như mấy nhà này mất hết, khu dân cư thì hầu hết là không có đất nhiều đất to, nhưng mà 5m 10m cùng lắm thì 1 sào.

*Còn bắt đầu đơn cái đoạn này, đây cũng là một vị trí như anh chị nhìn thấy cái đám cao su này đây cũng là một chỗ đất ngày xưa: một là cái mặt tiền rất là bé này, hai là đôi khi đất không có mặt tiền nhưng bây giờ anh chị nhìn thấy bắt kỳ quy hoạch gì nào, dù là quy hoạch gì đi chăng nữa thì những mảnh đất này cực kỳ giá trị nha, tại vì đây là trục chính, kết nối tất cả các trục chính mà nên là cực kỳ quan trọng.*

Đi qua khu này, thì ví dụ như đây có một căn biệt thự mất trọn vẹn

luôn.

*Chỗ chổn là những quỹ đất này, bây giờ hiện tại là nhìn nó không có đường ở bên trong thôi, người ta đi qua đất của người khác thôi.*

Đây cũng là một cái quỹ đất, những lô này khoảng 7-8 sào hay một hectare gì đó, nhưng bây giờ nó ra mặt tiền không khiếp, đúng không anh chị? quá dữ dội luôn.

Rồi bất cứ đi qua những khu này, khu này thì đã phân lô tách ra những lô 500 mét rưỡi, thì một số anh chị nào mà trúng trên cái trục này thì diện tích không không đủ lớn hoặc là mất đi để lấy đầm bù thôi.

Còn đây có một cái khu cũng là khu đã phân lô tách ra mà diện tích đất 500m2 nhé

*Đây là bất cứ giao nhau với đường Mỹ Xuân Tóc Tiên kết nối ngay quẹo lộ 51.*

Còn đến ngay vị trí này là đi qua chỗ không có dân cư.

*Đường 992C này anh chị cứ search trên mạng, hoặc là hỏi những anh em đang làm môi giới, hoặc là nói cái từ là 992C, hoặc là đường Vành đai Thành phố Phú Mỹ, hoặc là gọi là đường 72 mét cũng được.*

Gọi sao cũng được, nên là ở đây người ta gọi mỗi người một kiểu nhưng mà tên đường là 992C nha.

*Rồi bất cứ đến ngay vị trí này, đây là Cao tốc Biên Hòa Vũng Tàu, ở đây em nhìn mạnh lại một xíu, ở đây theo em tìm hiểu không có đi lên xuống nha.*

Hiện tại nhìn theo cái bản thiết kế này, cái trục này sẽ bắc cầu đi trên, Cao tốc ở dưới, nên là chỗ này không có đi lên xuống Cao tốc được.

Rồi bất cứ đi qua những quỹ đất này, đây là quỹ đất trung đất lớn thì hiện tại anh chị cần mua những bất động sản.

Ví dụ như cái cái thửa này, thửa vuông vức này, thửa như bánh trưng này, bất kể quy hoạch gì nào nhưng mà giá cả hợp lý thì như anh chị chuyên thì hoàn toàn hiểu biết và mua được.

Thửa này chỗ đang bán cái giá là khoảng nó đã 13 tỷ nha gần 1 hectare.

Tiếp tục đến khu này là ao cá nhà vườn của người ta, những khu này giải tỏa bù thì không bao nhiêu tiền.

*Và kết tiếp đây là nút giao lớn cực lớn luôn, đây là đường Phú Mỹ Tóc Tiên đang mở rộng 37 mét nha hiện tại đang thi công, tỉ lệ thì khoảng 30% rưỡi, trục này trục kết nối ngay QL51 và đi vào Khu công nghiệp Sonadezi*

Và bắt đầu đi xuống đây, anh chị để ý đúng không? rất rất nhiều con đường bắt lên trục này, trục này là trục xương sống là trục chính huyết mạch của Phú Mỹ mà nên là nó quan trọng là như vậy.

Thích thật cho anh chị nào mua những bất động sản để lớn nha, theo em là ít nhất mặt tiền trên trục này phải 15 mét trở lên thì sau này mới giá trị chứ 5m 10m thì cũng không nổi đâu.

Đi qua khu này bắt đầu vào khu trung tâm Phú Mỹ anh chị nhé, đây là khu trung tâm Phú Mỹ, em mới xoay lại cái bản đồ nhé, phía bên tay trái của mình là núi Thị Voi.

*Tất cả những cái trục đường ngang dọc ô vuông này đều bắt lên cái trục chính này hết.*

Như thế này anh chị bắt đầu nhìn thấy nha, đây là vòng xoay vòng xoay ngay vị trí này, đi qua đây như anh chị nhìn thấy đó.

Chỗ này là trung tâm Phú Mỹ cực đẹp luôn, đây là những trục đường ít nhất là từ 25m đến 50m, nhỏ nhất là phải 25m.

Bên này là Quốc lộ 51, và bắt đầu nhìn thấy nhìn thấy Khu công nghiệp Công Cái Mép sông Thị Voi, đi qua bên này là Nhơn Trạch rưỡi.

*Và nếu để đi lên Cao tốc thì đường này không có lên được nha, sẽ đi một số chỗ và có 2-3 nút giao chỗ khác nữa.*

Đi đến đoạn này thì những quỹ đất lớn thì không nhiều lắm nha, như chỗ này vẫn còn nhưng mà quy hoạch hết rồi: quy hoạch nào là thương mại dịch vụ, nào là đất này, đất kia, đất công, nói chung là để cái loại quy hoạch rồi.

*Ở đây là băng qua núi, đây là núi Ông Trịnh đang khai thác đá thì băng qua chính giữa đâm vào núi luôn nha: nếu mà đưa vào quy hoạch vào chính giữa quai núi này thì quai núi này chắc chắn là phải cho khai thác sang bằng phẳng luôn nha.*

Đi từ sông Xoài qua Hóc Dịch, Hóc Dịch qua Tóc Tiên, bắt đầu đi vào Phú Mỹ đây là Trung tâm Phú Mỹ, sau đó là đến Tân Phước ở đây là phường Tân Phước cũ nha, bắt đầu đi qua chân núi nè và ngay chỗ này đi song song với QL 51 nha.

*Như anh chị nhìn thấy bên tay trái của mình là núi Thị Voi, bên tay*

*phải của mình là Trung tâm Tân Phước, và 992C cũng song song với trục đường QL51 nè.*

Khi mà anh chị nhìn cái giao thông hạ tầng tầng tầng như vậy, ví dụ anh chị mua đất Thương mại dịch vụ hay là mua đất quy hoạch Bùn xe hoặc là mua đất cái gì cũng được, anh chị có một cái chỉ tiết và chặc chòn, và mình nhìn thấy Trung tâm kết nối như thế nào ha.

Trên Phú Mỹ thì rất nhiều những cái trục đường quan trọng, nếu anh chị nào quan tâm trục nào thì comment xuống, em tiếp tục làm video nhiều hơn.

Đón đây là bắt đầu đón cái đoạn hai con đường song song này, người dân ở đây gọi là đường S hay gọi là đường Võ Nguyên Giáp phía đông và phía tây nha, tức là bên tay trái của mình là phía đông nha phía tây là bên tay phải nha.

*Đón địa phận này là Phường Tân Hội nha, trước đây là xã Tân Hòa.*

Nếu Phú Mỹ hiện tại anh chị nào mà đang quan tâm là kho bãi Logistics thì hầu hết đang quan tâm trên cái trục này

Bây giờ anh chị nhìn rất là rõ nha, nhìn về cơ bản những cái trục chính nha: đường Vành Đai 4, đường đi lên Công Cái Mép, điểm giao nhau với Cao tốc Biên Hòa Vũng Tàu, điểm kết nối tất cả những trục chính của Phú Mỹ.

Nếu anh chị quan tâm thì em tiếp tục làm video nha, và video này thì cũng hơi khá dài dài, anh chị nào quan tâm những trục nào.

Ví dụ như anh chị đang quan tâm như quỹ đất ở trung tâm phường Hội Dịch như thế này thì anh chị có thể comment xuống, em sẽ hỗ trợ anh chị check quy hoạch và có thể đi tìm những vị trí anh chị yêu thích.

Và hỗ trợ anh chị mọi lúc mọi nơi nha và em xin cảm ơn tất cả anh chị nhiều anh chị đã xem video của em tới đây.

Nếu anh chị quan tâm thì anh chị tiếp tục comment xuống hoặc là cho em một đăng ký, một like.

Em lại làm thay những cái nút giao như thế này và những cái trục chính nội khu, nội bộ nữa.

Và cái video của em hôm nay chủ là mang tính chốt tham khảo nhiều hơn và tầng tầng hơn chưa vào chỉ tiết.

Anh chị nào quan tâm vị trí nào, khu vực nào cần kiểm tra, quy hoạch thì em sẽ bỏ cái bản đồ vào như cái bản đồ này thì mình mới biết so

sánh.

Ví dụ như đây là đất này đây là đất hỗn hợp này.

Ví dụ như đây là đất logistic này.

Màu hồng này, rồi đất trường học này, rồi đất thương mại dịch vụ, đất cây xanh này, rồi đất văn hóa này, đất công cộng này, nhiều lắm.

Khi anh chị quan tâm rồi thì mình bắt đầu mới kiểm tra các lớp quy hoạch này nha.

Rồi xin cảm ơn tất cả chị đã xem video của tôi, xin chào.

## ☐ TÓM LẠI CÔNG THỨC

Hook bằng một tuyến đường trục như ch là quy hoạch địa phương

↓

Đập vỡ góc nhìn cũ: đây không phải “đường”, mà là trục tái cấu trúc toàn bộ Phú Mỹ

↓

Nhét dữ kiện ngắn – mạnh – dày: 992C / 72m / Vành Đai 4 / QL51 / Cái Mép / cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu

↓

Tạo cảm giác: một mạng lưới hạ tầng – công nghiệp – công biển đang được nối lại thành một hệ thống hoàn chỉnh

↓

Kéo góc nhìn từ: một tuyến đường → khu dân cư → toàn Phú Mỹ → vùng công – công nghiệp phía Nam

↓

Dùng các điểm neo lớn để nâng cấp vị thế khu vực: Cái Mép, Long Thành, QL51, Vành Đai 4

↓

Biến một tuyến đường thành: trục xương sống logistics định hình lại toàn bộ cấu trúc giá trị đất đai khu vực

↓

Không nói mua bán mà nói: quy hoạch, giải tỏa, mặt tiền hóa, trục kết nối, dòng công nghiệp – công – dân cư

↓

Kết bằng cảm giác: đây là một giai đoạn tái định giá toàn khu vực, ai nhìn sớm là người nắm lợi thế

## □ CỐT LÕI PHONG CÁCH

Không kể “đường 992C là gì”

↓

Mà kể “Phú Mỹ đang được tái cấu trúc bởi một hệ thống hạ tầng mới”

## □ DNA TƯ DUY

Đường

↓

không phải đường

↓

mà là dòng vận hành logistics

Đốt

↓

không phải đốt

↓

mà là vị trí nằm trên trục tái định giá

Nút giao

↓

không phải giao lộ

↓

mà là điểm kích hoạt dòng phát triển

## □ CÁCH VẬN HÀNH CỦA NỘI DUNG

Không bán sản phẩm

↓

mà bán hệ thống vận hành kinh tế

### □ CƠ CHẾ TÁC ĐỘNG

Người xem không bị thuyết phục mua

↓

mà tự cảm nhận rằng: một cấu trúc kinh tế lớn đang hình thành và mình đang nhìn thấy nó từ sớm

### □ CẤU TRÚC TƯ DUY NÊN

Hạ tầng

→ logistics

→ công nghiệp

→ dân cư

→ nhu cầu đất

→ tái định giá bất động sản

### □ ĐIỂM MẠNH CỐT LÕI

Không tạo cảm giác “sales”

↓

mà tạo cảm giác “giải mã một hệ thống đang vận hành”