DUANHATANG – 992C Phú Mỹ: Trục 72m Và Tái C□u Trúc H□ T□ng Đô Th□

Đây là một tuy□n đường quan trọng nh□t c□a Phú Mỹ và k□t n□i t□t c□ cái trục đường, trục chính, trục phụ và t□t c□ các đường to lớn c□a Phú Mỹ n□i với nhau.

Đây người ta gọi là đường 992C hay gọi là đường 72m, k□t n□i t□t c□ các trục chính.

À, bình thường thì như anh chị nhìn th□y □ đây có một cái b□n như th□ này, là cái trục này nha. Trục này nó b□t ngang qua t□t c□ những trục đường đi ngang qua, những cái trục xương cá r□t là nhi□u.

Tóm lại đây là một cái trục đường mà k□t n□i t□t c□ cái trục đường c□a Phú Mỹ, nhưng mà anh chị nhìn như th□ này thì r□t là khó đ□ hình dung và cụ th□ hóa.

Bây giờ em sẽ bóc tách cái lớp màu mè quy hoạch này ra đ□ anh chị nhìn th□y thực t□.

Tuy□n đường này đi qua khu dân cư và cũng như là đi qua các b□t động s□n, đ□t nông nghiệp, đ□t r□y, r□i đ□t m□u nha.

Bây giờ em sẽ chuy□n sang bóc tách qua cái này: lúc nãy mình đã nhìn sơ bộ, đây là cận c□nh nha.

Đ□u này là k□t n□i ngay đường Vành Đai 4 Thành ph□ H□ Chí Minh, □ dưới này một xíu nha, đây là trục chính nha, cái đoạn này do là chưa có k□t n□i ngay vị trí này, và đây là một vị trí nút giao r□t là quan trọng nha, do thi□u hụt một đoạn này thôi.

Thì bây giờ anh chị quan tâm nh□t phía đông c□a Phú Mỹ, đây là đường Vành Đai 4 Thành ph□ H□ Chí Minh.

Bây giờ mình sẽ đi từ vị trí này, đi theo trục này sẽ cận c□nh đi xu□ng C□ng Cái Mép Thị V□i và cũng như những trục đường ngang qua nhé..

Đ□u tiên, đây là nút giao, vị trí nút giao c□a đường VĐ4 và đường 72m (992C)

Bây giờ mình sẽ đi cận cảnh nha, đi qua khu dân cư như thế này, rồi kế tiếp qua cái khu này dân cư thì giới tạ, đền bù là chắc chắn rồi, còn đi qua đến cái chỗ này thì tất cả những khu này đều là đất sào, đất mẫu của nhữnh 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 thừa màu xanh xanh này này, ới dội 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 bất kể là đất quy hoạch gì nhé, chỗ cận con đường này phóng là những mảnh đất đá ấy mai một anh chị tưởng 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 rất là rẻ.

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

Cái quỹ đất màu 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 đến 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 Hốc 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 Hốc 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 kế tiếp, đây là đi qua khá là nhiều dân như mấy nhà này mật 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 đến 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 bất kể 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 mật trọn vẹn

luôn.

Chắc chắn là những quỹ đất này, bây giờ hiện tại là nhìn nó không có đường 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 bắt đầu đi qua những khu này, khu này thì đã phân lô tách ra những lô 500 mét rồi, thì một số anh chị nếu 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 nền mà diện tích đất 500m2 nhá

Đây là bắt đầu giao nhau với đường Mỹ Xuân Tóc Tiên kết nối ngay quốc 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 đây người ta gọi mỗi người một kiểu nhưng mà tên đường là 992C nha.

Rồi bắt đầu đến ngay vị trí này, đây là Cao tốc Biên Hòa Vũng Tàu, đây em nhấn mạnh lại một xíu, 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 dưới, nên là chỗ này không có đi lên xuống Cao tốc được.

Rồi bắt đầu đi qua những quỹ đất này, đây là quỹ đất trồng 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, bắt 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 đền bù thì không bao nhiêu tiền.

Và k□ ti□p đây là nút giao l□n c□c l□n luôn, đây là đ□ng Phú M□ Tóc Tiên đang m□ r□ng 37 mét nha hi□n t□i đang thi công, ti□n đ□ thì kho□ng 30% r□i, tr□c này tr□c k□t n□i ngay QL51 và đi v□ Khu công nghi□p Sonadezi

Và b□t đ□u đi xu□ng đây, anh ch□ đ□ ý đúng không? r□t r□t nhi□u con đ□ng b□t lên tr□c này, tr□c này là tr□c x□ng s□ng là tr□c chính huy□t m□ch c□a Phú M□ mà nên là nó quan tr□ng là như v□y.

Thích th□t cho anh ch□ nào mua nh□ng b□t đ□ng s□n đ□ l□n nha, theo em là ít nh□t m□t ti□n trên tr□c này ph□i 15 mét tr□ lên thì sau này m□i giá tr□ ch□ 5m 10m thì cũng không n□i đâu.

Đi qua khu này b□t đ□u vào khu trung tâm Phú M□ anh ch□ nhé, đây là khu trung tâm Phú M□, em m□i xoay l□i cái b□n đ□ nhé, phía bên tay trái c□a mình là núi Th□ V□i.

T□t c□ nh□ng cái tr□c đ□ng ngang d□c ô vuông này đ□u b□t lên cái tr□c chính này h□t.

Như th□ này anh ch□ b□t đ□u nhìn th□y nha, đây là vòng xoay vòng xoay □ ngay v□ trí này, đi qua đây như anh ch□ nhìn th□y đó.

Ch□ này là trung tâm Phú M□ c□c đ□p luôn, đây là nh□ng tr□c đ□ng ít nh□t là t□ 25m đ□n 50m, nh□ nh□t là ph□i 25m.

Bên này là Qu□c đ□ 51, và b□t đ□u nhìn th□y nhìn th□y Khu công nghi□p C□ng Cái Mép sông Th□ V□i, đi qua bên này là Nhơn Trạch r□i.

Và n□u đ□ đi lên Cao t□c thì đ□ng này không có lên đ□c nha, sẽ đi m□t s□ ch□ và có 2-3 nút giao □ ch□ khác nữa.

Đi đ□n đoạn này thì nh□ng quỹ đ□t l□n thì không nhi□u m□y nha, như ch□ này v□n còn nh□ng mà quy hoạch h□t r□i: quy hoạch nào là th□ng m□i d□ch v□, nào là đ□t này, đ□t kia, đ□t công, nói chung là đ□ cái loại quy hoạch r□i.

□ đây là băng qua núi, đây là núi Ông Trịnh đang khai thác đá thì băng qua chính giữa đâm vào núi luôn nha: **n□u mà đ□a vào quy hoạch vào chính giữa qu□ núi này thì qu□ núi này ch□c ch□n là ph□i cho khai thác sang bằng ph□ng luôn nha.**

Đi từ sông Xoài qua H□c D□ch, H□c D□ch qua Tóc Tiên, b□t đ□u đi vào Phú M□ đây là Trung tâm Phú M□, sau đó là đ□n Tân Phước □ đây là phường Tân Phước cũ nha, b□t đ□u đi qua chân núi nè và ngay ch□ này đi song song với QL 51 nha.

Như anh ch□ nhìn th□y bên tay trái c□a mình là núi Th□ V□i, 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 tổng thể như vậy, ví dụ anh chị mua đất Thương mại dịch vụ hay là mua đất quy hoạch Bến xe hoặc là mua đất cái gì cũng được, anh chị có một cái chi tiết và chọc chắn, và mình nhìn thấy Trung tâm kết nối như thế nào ha.

ở 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.

Đến đây là bắt đầu đến 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.

Đến địa phận này là Phường Tân Hải 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 Cảng Cái Mép, điểm giao nhau với Cao tốc Biên Hoà 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 Hắc 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 chỉ là mang tính chất tham khảo nhiều hơn và tổng thể hơn chưa vào chi 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 đ□t □ này đây là đ□t h□n hợp này.

Ví dụ như đây là đ□t logistic này.

Màu h□ng này, r□i đ□t trường học này, r□i đ□t thương mại dịch vụ, đ□t cây xanh này, r□i đ□t văn hóa này, đ□t công cộng này, nhi□u l□m.

Khi anh chị quan tâm r□i thì mình b□t đ□u mới ki□m tra các lớp quy hoạch này nha.

R□i xin c□m ơn t□t c□ chị đã xem video c□a tôi, xin chào.

□ TÓM LẠI CÔNG THỨC

Hook bằng một tuy□n đường tư□ng như ch□ là quy hoạch địa phương

↓

Đập vỡ góc nhìn cũ: đây không ph□i "đường", mà là trục tái c□u trúc toàn bộ Phú Mỹ

↓

Nhét dữ kiện ng□n – mạnh – dày: 992C / 72m / Vành Đai 4 / QL51 / Cái Mép / cao t□c Biên Hòa – Vũng Tàu

↓

Tạo c□m giác: một mạng lưới hạ t□ng – công nghiệp – c□ng bi□n đang được n□i lại thành một hệ th□ng hoàn ch□nh

↓

Kéo góc nhìn từ: một tuy□n đường → khu dân cư → toàn Phú Mỹ → vùng c□ng – công nghiệp phía Nam

↓

Dùng các đi□m neo lớn đ□ nâng c□p vị th□ khu vực: Cái Mép, Long Thành, QL51, Vành Đai 4

↓

Bi□n một tuy□n đường thành: trục xương s□ng logistics định hình lại toàn bộ c□u trúc giá trị đ□t đai khu vực

↓

Không nói mua bán mà nói: quy hoạch, gi□i t□a, mặt ti□n hóa, trục k□t n□i, dòng công nghiệp – c□ng – dân cư

↓

K□t bằng c□m giác: đây là một giai đoạn tái định giá toàn khu vực, ai nhìn sớm là người n□m lợi th□

□ C□T LÕI PHONG CÁCH

Không k□ "đường 992C là gì"

↓

Mà k□ "Phú Mỹ đang được tái c□u trúc b□i một hệ th□ng hạ t□ng mới"

□ DNA TƯ DUY

Đường

↓

không ph□i đường

↓

mà là dòng vận hành logistics

Đ□t

↓

không ph□i đ□t

↓

mà là vị trí nằm trên trục tái định giá

Nút giao

↓

không ph□i giao lộ

↓

mà là đi□m kích hoạt dòng phát tri□n

□ CÁCH VẬN HÀNH C□A NỘI DUNG

Không bán s□n ph□m

↓

mà bán hệ th□ng vận hành kinh t□

□ CƠ CH□ TÁC ĐỘNG

Người xem không bị thuy□t phục mua

↓

mà tự c□m nhận rằng: một c□u trúc kinh t□ lớn đang hình thành và mình đang nhìn th□y nó từ sớm

□ C□U TRÚC TƯ DUY N□N

Hạ t□ng

→ logistics

→ công nghiệp

→ dân cư

→ nhu c□u đ□t

→ tái định giá b□t động s□n

□ ĐI□M MẠNH C□T LÕI

Không tạo c□m giác “sales”

↓

mà tạo c□m giác “gi□i mã một hệ th□ng đang vận hành”