CỤM CÔNG NGHIỆP KIỂU MỚI ĐA TIỆN ÍCH

Cụm công nghiệp Phượng Dực 2

71,3 ha · Phú Xuyên, Hà Nội · Quyết định 4033/QĐ-UBND ngày 05/8/2026

Từ 5,35 triệu đồng/m^2

Giai đoạn 1 · chưa VAT · lô từ 2.000 m^2 · miễn tiền thuê đất 23 năm

71,3 ha
Quy mô dự án

2.000 m^2
Lô nhỏ nhất

23 năm
Miễn tiền thuê đất

29
Nhóm ngành thu hút

TẠI SAO LÀ LÚC NÀY

Doanh nghiệp sản xuất Hà Nội đang cần một địa chỉ hợp pháp

1

Siết trật tự xây dựng và PCCC

Kết luận 114-KL/TU ngày 26/8/2026 của Thành ủy Hà Nội: rà soát và xử lý toàn bộ nhà xưởng, kho bãi vi phạm đất đai, trật tự xây dựng, PCCC. Kết quả xử lý được đưa vào KPI hàng tháng của chính quyền các cấp.

2

Khu công nghiệp Hà Nội gần như đã kín

Các KCN hiện hữu của Hà Nội lấp đầy gần 100%. Nhà xưởng xây sẵn tại Hà Nội cũng gần kín. Doanh nghiệp muốn mở rộng gần như không còn lựa chọn trong địa giới Thủ đô.

3

Khu công nghiệp không chia lô nhỏ

Lô tối thiểu tại KCN thường từ 1 ha trở lên. Doanh nghiệp cần 2.000 – 5.000 m² không có cửa vào, buộc phải thuê lại với giá cao hoặc đi xuống tỉnh.

4

Đi tỉnh thì mất thị trường Hà Nội

Chủ doanh nghiệp, khách hàng, đội ngũ và đơn hàng đều ở Hà Nội. Mỗi chuyến giao hàng thêm 30 km là chi phí lặp lại suốt vòng đời nhà máy.

HỒ SƠ DỰ ÁN

Một cụm công nghiệp có pháp lý rõ ràng ngay từ đầu

Nội dung	Thông tin
Tên dự án	Cụm công nghiệp Phượng Dực 2
Quyết định thành lập	Số 4033/QĐ-UBND ngày 05/8/2026 của UBND Thành phố Hà Nội
Quy mô	71,3 ha — thôn Phượng Vũ, xã Phượng Dực, TP Hà Nội
Chủ đầu tư hạ tầng	Công ty CP Đầu tư phát triển Khu công nghiệp Hà Nội hợp tác với Tổng công ty UDIC
Quản lý vận hành	Đội ngũ giàu kinh nghiệm từ đối tác phát triển Khu công nghiệp Nội Bài
Tổng mức đầu tư hạ tầng	1.626 tỷ đồng
Ngành nghề thu hút	29 nhóm ngành: cơ khí, điện – điện tử, bao bì – in ấn, thang máy – thiết bị nâng, nội thất, dệt may, dược liệu, hóa mỹ phẩm, logistics…
Ưu đãi nổi bật	Miễn tiền thuê đất 23 năm cho nhà đầu tư thứ cấp

Dự án có quyết định thành lập của UBND Thành phố trước khi mở bán — đây là điều kiện mà không phải cụm công nghiệp nào trong khu vực cũng có.

VỊ TRÍ & KẾT NỐI

Năm trên trục vận tải chính phía Nam Hà Nội

Tuyến / hạ tầng	Vai trò với doanh nghiệp
Đường tỉnh 429	Tiếp cận trực tiếp — gom hàng, xe tải, lao động
Quốc lộ 1A	Trục thoát hàng đi Hà Nội – Hà Nam – Nam Định – Ninh Bình
Cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ	Kết nối nhanh nội thành Hà Nội và cửa ngõ phía Nam
Vành đai 4	Mở rộng bán kính liên vùng: Hưng Yên, Bắc Ninh, phía Tây Hà Nội
Ga đường sắt Phú Xuyên	Đầu mối đường sắt Bắc – Nam, liền kề dự án
Cảng Vạn Điểm	Bổ sung phương thức vận tải thủy
Sân bay phía Nam Hà Nội	Theo Quy hoạch Thủ đô 2021–2030, tầm nhìn 2050

Giá trị thật của vị trí

Nhà máy vẫn ở Hà Nội.

Chủ doanh nghiệp đi – về trong ngày. Khách hàng nội thành nhận hàng trong buổi. Hồ sơ năng lực, hợp đồng, pháp nhân, con dấu giữ nguyên địa chỉ Hà Nội.

Đặc biệt phù hợp với hàng nặng và cồng kềnh

- Nội thất – đồ gỗ
- Thang máy – thiết bị nâng
- Cửa – kính – nhôm
- Thiết bị công nghiệp
- Vật liệu hoàn thiện

ĐỊNH VỊ

"Cụm công nghiệp kiểu mới" nghĩa là gì?

1

KHÁC CỤM CÔNG NGHIỆP LÀNG NGHỀ CŨ

Hạ tầng chuẩn khu công nghiệp: xử lý nước thải tập trung, PCCC đạt chuẩn, cốt nền chống ngập, đường nội bộ 18–24 m, an ninh 24/7. Không lo bị đình chỉ vì không đạt chuẩn.

2

KHÁC KHU CÔNG NGHIỆP LỚN

Chia lô từ 2.000 m² — quy mô mà khu công nghiệp không phục vụ. Ghép lô linh hoạt khi doanh nghiệp lớn lên. Vốn vào ban đầu nhẹ hơn nhiều lần.

3

KHÁC CỤM PHÂN LÔ BÁN NỀN

Không bán xong rồi thôi. Có hệ tiện ích dùng chung, dịch vụ trọn gói thủ tục, đơn vị vận hành chuyên nghiệp đồng hành suốt vòng đời nhà máy.

Tiêu chuẩn khu công nghiệp — chia lô cụm công nghiệp — dịch vụ như một khu đô thị sản xuất.

Doanh nghiệp mua mặt bằng ở Phượng Dực 2 không chỉ mua đất — mua một nền tảng để vào sản xuất nhanh và mở rộng dễ.

ĐA TIỆN ÍCH

Hệ tiện ích dùng chung cho doanh nghiệp sản xuất

1

Trung tâm logistics

Kho tổng hợp, gom hàng – phân phối, dịch vụ xuất nhập, khai báo hải quan

2

Bãi container & depot

Bãi container, depot, khu vực cân tải, kiểm hóa

3

Kho & thiết bị dùng chung

Kho overflow theo mùa vụ, xe nâng, tổ bốc xếp — thuê khi cần, không phải mua

4

Trung tâm hội nghị

Phòng họp, hội nghị, đào tạo, không gian làm việc chung

5

Dịch vụ doanh nghiệp

Hành chính, kế toán, pháp lý, tuyển dụng, IT, bảo trì

6

Nhà xưởng xây sẵn

Thuê ngắn hạn hoặc dài hạn trong lúc chờ xây xưởng riêng

7

Hạ tầng kỹ thuật chuẩn

Xử lý nước thải tập trung, điện, cấp thoát nước tách riêng, PCCC đạt chuẩn

8

An ninh & cảnh quan

Bảo vệ 24/7, cây xanh cách ly 12,3% diện tích, vệ sinh công nghiệp

Những hạng mục doanh nghiệp cần nhưng không nhất thiết phải tự sở hữu — Phượng Dực 2 biến thành dịch vụ dùng chung.

DỊCH VỤ TRỌN GÓI

Từ ký hợp đồng đến chạy máy — chúng tôi đi cùng toàn bộ

Ở hầu hết cụm công nghiệp, sau khi mua đất doanh nghiệp phải tự lo giấy phép xây dựng, hồ sơ PCCC, đánh giá tác động môi trường, thiết kế và thi công. Đó là phần việc mà doanh nghiệp sản xuất ít có chuyên môn nhất.

01

Đăng ký đầu tư

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, thành lập doanh nghiệp, ưu đãi thuế

02

Quy hoạch & thiết kế

Hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500, thẩm định thiết kế cơ sở

03

Giấy phép xây dựng

Hướng dẫn và hoàn thiện hồ sơ cấp phép xây dựng nhà xưởng

04

Môi trường & PCCC

Đánh giá tác động môi trường, thẩm duyệt và nghiệm thu PCCC

05

Thi công

Kết nối nhà thầu, thiết kế và xây dựng đồng bộ trong cụm

06

Vận hành

Đấu nối điện – nước – nước thải, tuyển dụng, bảo trì, logistics

SẢN PHẨM

Module chuẩn 2.000 m² — mua đến đâu, khai thác đến đó

MODULE CHUẨN

2.000 m²

Kích thước ~40–50 m × 40–50 m

- Mặt tiền tối ưu cho xe tải
- Dễ thiết kế và thi công
- Phù hợp đa ngành
- Thanh khoản cao
- Ghép lô không giới hạn

01 lô	2.000 m²	Doanh nghiệp mới · xưởng nhỏ · kho nhỏ
02 lô	4.000 m²	SME mở rộng · sản xuất kết hợp kho bãi
03 lô	6.000 m²	Nhà cung cấp cấp 2–3 · kho logistics
04–05 lô	8.000 – 10.000 m²	Nhà máy quy mô lớn · doanh nghiệp ổn định
Trên 05 lô	Trên 10.000 m²	Khách hàng chiến lược · đàm phán riêng

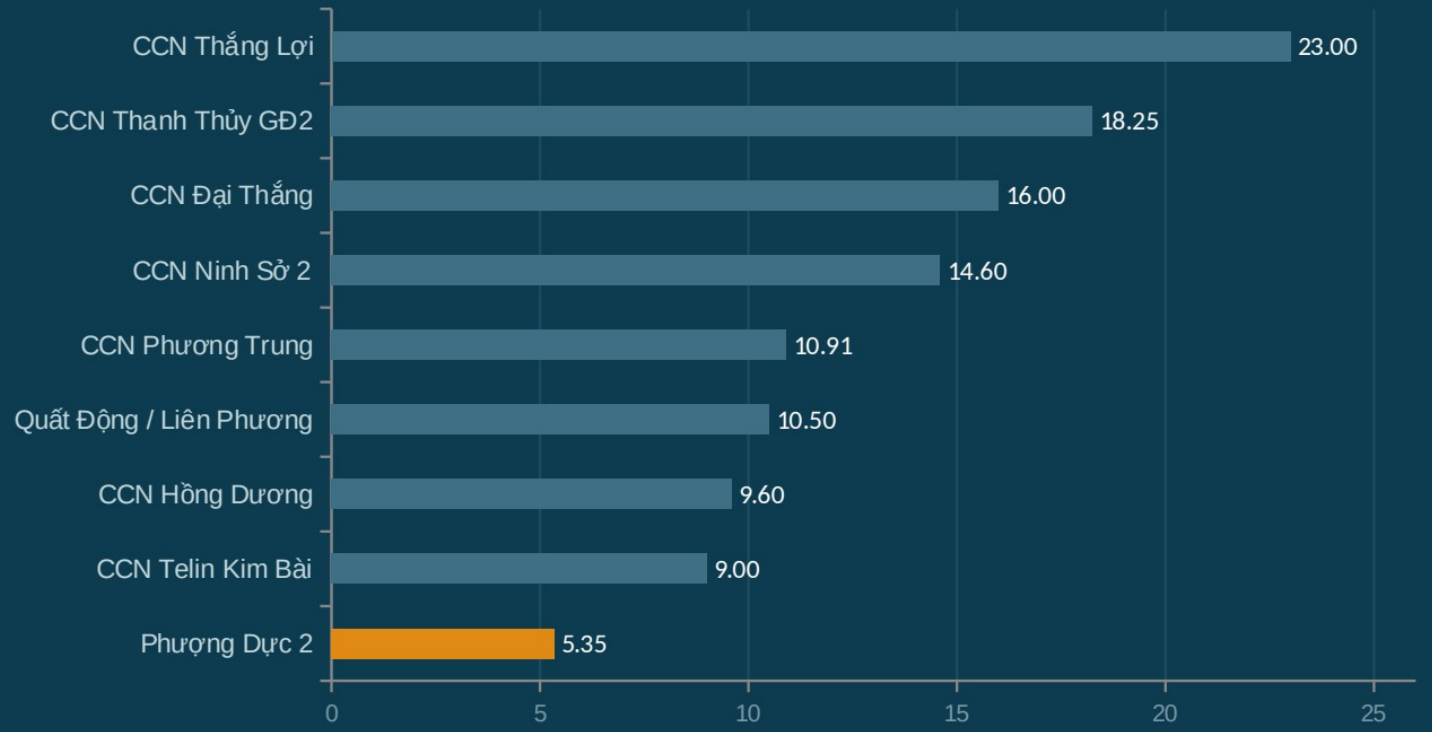
Mở rộng không gián đoạn sản xuất

Doanh nghiệp bắt đầu bằng một module, đặt quyền ưu tiên mua lô liền kề, và ghép thêm khi đơn hàng tăng — không phải di dời, không phải dừng máy.

CHÍNH SÁCH GIÁ — GIAI ĐOẠN 1

5,35 triệu đồng/m²

Chưa bao gồm VAT · Thời hạn sử dụng đến 2076 · Miễn tiền thuê đất 23 năm



Lô chuẩn 2.000 m²

10,70 tỷ

Ký hợp đồng thanh toán 50% — 5,35 tỷ. Phần còn lại theo tiến độ hạ tầng.

So với mặt bằng khu vực

Thấp hơn 41 – 77%

So với các cụm công nghiệp đang chào bán tại Phú Xuyên, Thường Tín và Thanh Oai.

Nguồn: khảo sát giá chào thực tế các cụm công nghiệp khu vực phía Nam Hà Nội, 2026. Giá chưa bao gồm VAT.

BÀI TOÁN KINH TẾ

Sở hữu rẻ hơn đi thuê — và sau 10 năm bạn còn tài sản

Giả định: lô chuẩn 2.000 m², mật độ xây dựng 70%, 2 tầng — tương đương 2.800 m² sàn sản xuất.

PHƯƠNG ÁN THUÊ NHÀ XƯỞNG	
Giá thuê	**3,5 USD/m² sàn/tháng**
Chi phí hàng tháng	**258 triệu đồng**
Chi phí hàng năm	**3,09 tỷ đồng**
Tổng 10 năm (tăng 5%/năm)	**38,9 tỷ đồng**
Tài sản sở hữu sau 10 năm	**Không có**

PHƯƠNG ÁN SỞ HỮU TẠI PHƯỢNG DỰC 2	
Tiền đất 2.000 m²	**10,70 tỷ đồng**
Xây dựng 2.800 m² sàn	**12,60 tỷ đồng**
Tổng đầu tư	**23,30 tỷ đồng**
Chi phí vốn quy đổi/tháng	**194 triệu đồng**
Tài sản sở hữu sau 10 năm	**Đất 50 năm + nhà xưởng**

Tiền thuê xưởng 10 năm là 38,9 tỷ và bạn không sở hữu gì. Với 23,3 tỷ, bạn sở hữu đất 50 năm và nhà xưởng của chính mình.

Chưa tính phần giá trị đất tăng theo thời gian và khả năng thế chấp tài sản để vay vốn mở rộng.

Giá tăng theo tiến độ hạ tầng — vào sớm là vào rẻ nhất

Giai đoạn	Điều kiện mở bán	Quỹ hàng	Giá (chưa VAT)	Lô 2.000 m²
GIAI ĐOẠN 1	Mở bán hiện tại	40%	5,35 tr/m²	10,70 tỷ
GIAI ĐOẠN 2	Sau khi hoàn thành giải phóng mặt bằng	40%	6,35 tr/m²	12,70 tỷ
GIAI ĐOẠN 3	Sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật	20%	7,35 tr/m²	14,70 tỷ

Tiến độ thanh toán — giai đoạn 1

50%	Khi ký hợp đồng
20%	Khi hoàn thành GPMB
25%	Khi hoàn thành hạ tầng
5%	Khi bàn giao giấy chứng nhận

Chính sách chiết khấu

Số lô mua	Diện tích tương ứng	Chiết khấu
02 lô	~4.000 m²	1,0%
03 – 05 lô	6.000 – 10.000 m²	2,0%
06 – 10 lô	12.000 – 20.000 m²	3,0%
Trên 10 lô	Trên 20.000 m²	Thỏa thuận

Ưu đãi thêm cho khách hàng thanh toán sớm và cam kết khởi công trong 12 tháng. Vui lòng liên hệ đội ngũ kinh doanh để nhận chính sách chi tiết.

Ưu đãi đầu tư và hỗ trợ dành cho nhà đầu tư thứ cấp

ƯU ĐÃI NỔI BẬT NHẤT

Miễn tiền thuê đất 23 năm

Giúp doanh nghiệp giữ lại vốn lưu động cho giai đoạn đầu xây dựng nhà xưởng và chạy sản xuất — thời điểm áp lực tài chính lớn nhất.

LỢI THẾ NGUỒN LAO ĐỘNG TẠI CHỖ

60.281 người	Dân số khu vực Phượng Dực
1.349 người/km²	Mật độ dân số — cao hơn bình quân cả nước 4,4 lần
~300 doanh nghiệp	Cùng hơn 5.000 hộ kinh doanh cá thể đang hoạt động

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Ưu đãi theo Luật Đầu tư và Nghị định 32/2024/NĐ-CP về quản lý, phát triển cụm công nghiệp

Thuế nhập khẩu

Miễn thuế với máy móc, thiết bị, dây chuyền tạo tài sản cố định

Hỗ trợ thủ tục

Đồng hành toàn bộ hồ sơ đầu tư, quy hoạch, xây dựng, môi trường, PCCC

Hỗ trợ sau vận hành

Kết nối tuyển dụng lao động địa phương, đào tạo nghề, chuyển giao công nghệ

NGÀNH NGHỀ

29 nhóm ngành được thu hút đầu tư

Cơ khí & công nghệ

- Cơ khí chế tạo, gia công kim loại, CNC
- Máy móc, thiết bị công nghiệp
- Thang máy, thang cuốn, thiết bị nâng
- Linh kiện, phụ tùng ô tô
- Điện – điện tử – tự động hóa
- Công nghệ thông tin và phần cứng

Công nghiệp hỗ trợ & làng nghề

- Bao bì, in ấn, đóng gói
- Thủ công mỹ nghệ, tò he, làng nghề
- Đồ gỗ, nội thất, vật liệu hoàn thiện
- Dệt may, phụ liệu may mặc, da giày
- Hàng tiêu dùng sạch, đồ gia dụng
- Nhựa, cao su kỹ thuật

Đặc thù & dịch vụ

- Thiết bị y tế
- Dược liệu và sản phẩm từ dược liệu
- Hóa mỹ phẩm, chăm sóc cá nhân
- Thực phẩm, đồ uống, nông sản sạch
- Kho bãi, kho trung chuyển, logistics
- Sửa chữa, bảo dưỡng, dịch vụ kỹ thuật

Danh mục đầy đủ được rà soát theo Quyết định 36/2025/QĐ-TTg về Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam. Một số ngành có điều kiện cần thẩm định riêng.

TIẾN ĐỘ

Lộ trình triển khai và các mốc pháp lý

08/2026	Quyết định thành lập cụm công nghiệp	*Đã hoàn thành*
Quý 4/2026	Phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500	*Đang triển khai*
Quý 4/2026 – Quý 1/2027	Thu hồi đất, đền bù, giải phóng mặt bằng	*Theo kế hoạch*
Quý 1 – 2/2027	Quyết định cho thuê đất, phê duyệt dự án, ĐTM, PCCC	*Theo kế hoạch*
Quý 2/2027	Giấy phép xây dựng — khởi công hạ tầng	*Theo kế hoạch*
2028	Hoàn thành hạ tầng kỹ thuật — bàn giao mặt bằng	*Theo kế hoạch*

Chủ đầu tư cam kết hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong 18 tháng kể từ ngày quyết định thành lập cụm công nghiệp, theo đúng Quyết định 4033/QĐ-UBND.

KHÁCH HÀNG MỤC TIÊU

Phượng Dực 2 phù hợp nhất với ai

1

Doanh nghiệp phải di dời

Cơ sở sản xuất trong khu dân cư Hà Nội đang chịu áp lực về đất đai, trật tự xây dựng và PCCC — cần một địa chỉ hợp pháp, ổn định lâu dài.

2

Doanh nghiệp mở rộng

Đang thuê xưởng, đơn hàng tăng, muốn chủ động mặt bằng và không muốn phụ thuộc chủ nhà xưởng mỗi kỳ tái ký hợp đồng.

3

Nhà cung cấp cho khu công nghiệp

Supplier cấp 2 – 3 phục vụ các khu công nghiệp Đồng Văn và phía Nam Hà Nội, cần kho và xưởng gần chuỗi cung ứng.

4

Doanh nghiệp hàng nặng, hàng cồng kềnh

Nội thất, thang máy, cửa – kính – nhôm, thiết bị, vật liệu hoàn thiện — chi phí vận chuyển lặp lại khiến khoảng cách tới Hà Nội có giá trị kinh tế thật.

5

Doanh nghiệp kho vận và logistics

Kho trung chuyển, fulfillment, phân phối hàng hóa cho thị trường Hà Nội và các tỉnh phía Nam đồng bằng sông Hồng.

6

Nhà đầu tư xây xưởng cho thuê

Xây nhà xưởng tiêu chuẩn để khai thác cho thuê dài hạn trong một cụm có quản lý vận hành chuyên nghiệp.

KẾT LUẬN

Năm lý do quyết định trong giai đoạn 1

1

Mức giá thấp nhất toàn dự án

5,35 tr/m² là mức mở bán. Giai đoạn 2 là 6,35 và giai đoạn 3 là 7,35 — mỗi mốc hạ tầng hoàn thành là một mốc điều chỉnh giá.

2

Được chọn vị trí trước

Lô mặt đường chính, gần cổng, gần trạm điện và khu tiện ích chỉ còn ở giai đoạn 1. Đây là phần giá trị không mua lại được về sau.

3

Quyền ưu tiên mở rộng

Khách hàng giai đoạn 1 được đặt quyền ưu tiên với các lô liền kề — điều kiện để lớn lên mà không phải di dời.

4

Đất công nghiệp Hà Nội không còn nhiều

Khu công nghiệp Hà Nội gần như đã lấp đầy và không chia lô nhỏ. Nguồn cung mới trong địa giới Thủ đô là rất hạn chế.

5

Thời điểm chi phí đầu tư thấp nhất

Nhà máy xây trong giai đoạn thị trường điều chỉnh, đưa vào vận hành khi chu kỳ đi lên — đây là cách các doanh nghiệp sản xuất tối ưu suất đầu tư.

ĐĂNG KÝ THAM QUAN & TƯ VẤN

Bước tiếp theo

01

Khảo sát nhu cầu

Trao đổi về ngành nghề, quy mô mặt bằng, tiến độ triển khai và kế hoạch tài chính của doanh nghiệp

02

Tham quan dự án

Đi thực địa vị trí, xem mặt bằng quy hoạch, phân khu và phương án lô đất phù hợp

03

Đề xuất phương án

Nhận báo giá chi tiết, phương án lô, tiến độ thanh toán và chính sách ưu đãi áp dụng

04

Ký hợp đồng

Hoàn tất thủ tục và bắt đầu lộ trình hỗ trợ toàn diện từ đăng ký đầu tư đến vận hành nhà máy

CỤM CÔNG NGHIỆP KIỂU MỚI ĐA TIỆN ÍCH

Cụm công nghiệp Phượng Dực 2

Xã Phượng Dực, Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội

Phòng Kinh doanh

Hotline: _____

Email: _____

Thông tin trong tài liệu mang tính giới thiệu. Giá bán, chính sách và tiến độ được áp dụng theo hợp đồng và văn bản chính thức tại thời điểm ký kết.