Hiệp An

Báo cáo thị trường — Tháng 09/2026

# Báo cáo nhà đất Hiệp An Tháng 09/2026: ngân sách và mẫu so sánh

Hiệp An · Tháng 09/2026. 25 mẫu theo điều kiện lọc đã lưu. Đọc theo ngân sách, loại hình và cỡ mẫu để chọn thông tin cần kiểm chứng trước khi đi xem.

Bản trên web: https://radarbds.vn/bao-cao/hiep-an-thang-09-2026

| | |
|---|---|
| Phạm vi dữ liệu<br>**Hiệp An** | Kỳ dữ liệu<br>**Tháng 09/2026** |
| Ngày xuất bản<br>**2026-10-01** | Nguồn và trạng thái<br>**Dữ liệu Radar BDS đã sàng lọc** |
| Kỳ dữ liệu kết thúc<br>**2026-09-30** | |

Đọc trước khi chọn tin

## Người mua cần biết gì từ báo cáo này?

- 88 tin thu thập, 25 mẫu sau điều kiện lọc của bản báo cáo. Tin thu thập có thể gồm đăng lại.
- 6 tín hiệu đã lưu để kiểm tra thêm; số lượng này không phải giao dịch đã chốt.
- Đất nền: 6 mẫu đủ giá/m². Chưa đủ mẫu để kết luận mặt bằng giá hoặc mức thay đổi toàn phân khúc.
- Nhà đất: 15 mẫu đủ giá/m². Giá rao trung vị 24,4 tr/m².

**Đọc cùng giới hạn dữ liệu**

- Bản lịch sử chưa lưu phân bố ngân sách và khoảng P25–P75. Không dùng giá hiện tại để điền lại kỳ cũ.
- Phân khúc dưới 15 mẫu được ghi "Chưa đủ mẫu"; không kết luận giá tăng/giảm từ nhóm nhỏ.
- 25 mẫu sau lọc; bảng đất nền/nhà đất có 21 mẫu đủ giá. Phần còn lại chưa đủ trường hoặc ngoài hai nhóm; chưa thể phân rã thêm từ bản đã lưu.
- Bản cũ chưa tách ngày tính mô hình và ngày quan sát giá; mốc cuối tháng mô tả kỳ dữ liệu, không xác nhận mọi trường tại đúng ngày đó.

Bắt đầu từ tầm tiền

## Với ngân sách của mình, nên xem nhóm tin nào?

Bản lịch sử chưa lưu phân bố ngân sách nên chưa thể nói mỗi tầm tiền có bao nhiêu tài sản hoặc diện tích điển hình. Các đường dẫn dưới đây giúp tìm tin **hiện tại**; không đại diện cho tồn kho của kỳ báo cáo.

### Dưới 1,5 tỷ

Xem đất nền hiện tại →

Xem nhà đất hiện tại →

### 1,5–dưới 2 tỷ

Xem đất nền hiện tại →

Xem nhà đất hiện tại →

### 2–dưới 3 tỷ

Xem đất nền hiện tại →

Xem nhà đất hiện tại →

### 3–dưới 5 tỷ

Xem đất nền hiện tại →

Xem nhà đất hiện tại →

### Từ 5 tỷ

Xem đất nền hiện tại →

Xem nhà đất hiện tại →

Khoảng giá dùng để tổ chức tìm kiếm. Không lấy ngân sách chia giá/m² trung vị để hứa diện tích có thể mua; nhà đất còn phụ thuộc công trình và hiện trạng. Danh sách hiện tại giới hạn Facebook, một tháng và đúng khu vực.

Giá rao và cỡ mẫu

## Khoảng giá phổ biến của tài sản cùng loại

P25–P75 là khoảng chứa 50% mẫu quan sát ở giữa. Đây không phải giá chốt, khoảng tin cậy hay mức giá mua an toàn.

### Đất nền

6 mẫu đủ giá/m²

Giá rao/m² trung vị

**Chưa đủ mẫu**

Khoảng giá/m² P25–P75

**Chưa lưu khoảng giá**

Tổng giá rao trung vị

**Chưa đủ mẫu**

Diện tích P25–P75

**Chưa đủ mẫu**

### Nhà đất

15 mẫu đủ giá/m²

Giá rao/m² trung vị

**24,4 tr/m²**

Khoảng giá/m² P25–P75

**Chưa lưu khoảng giá**

Tổng giá rao trung vị

**Chưa lưu tổng giá**

Diện tích P25–P75

**Chưa lưu khoảng diện tích**

Ngưỡng trình bày: từ 15 mẫu cho đúng phân khúc. Dưới ngưỡng này vẫn có thể xem từng tin, nhưng chưa dùng để kết luận mặt bằng giá.

Mở rộng phạm vi so sánh

## Đối chiếu khu vực theo đúng loại tài sản

Bảng giá/m² dùng n riêng của đất nền và nhà đất. Các phường tham khảo ưu tiên độ phủ mẫu giá trong cùng kỳ, không xếp hạng cơ hội đầu tư. Giá thấp hơn chưa chứng minh tài sản tương đương về đường vào, diện tích, đất ở hoặc hiện trạng.

### Hiệp An

Đất nền · n=6

**Chưa đủ mẫu**

Nhà đất · n=15

**24,4 tr/m²**

### Phú Mỹ

Đất nền · n=24

**23,7 tr/m²**

Nhà đất · n=30

**35,4 tr/m²**

### Phú Lợi

Đất nền · n=23

**23,8 tr/m²**

Nhà đất · n=13

**Chưa đủ mẫu**

### Hiệp Thành

Đất nền · n=18

**21,3 tr/m²**

Nhà đất · n=25

**39,3 tr/m²**

Dấu vết quan sát

## Giảm giá và thời gian Radar ghi nhận

Bản này chưa lưu bảng sự kiện giá trước/sau và ngày quan sát để tính lại theo kỳ. Cờ "giảm giá" trong bảng cũ chỉ là dữ kiện đã lưu, chưa xác nhận mức thương lượng hoặc khả năng bán thành công.

Kiểm chứng bằng mẫu tin

## Các mẫu đã lưu để mở kiểm tra tiếp

Ví dụ của kỳ báo cáo, chưa xác nhận còn bán vào ngày tải PDF. Giá rẻ hoặc MOS cao không xác nhận giấy tờ, đường đi hay quy hoạch.

Đất nền

**BÁN ĐẤT ĐẸP P. HIỆP AN – THỦ DẦU MỘT Đường nhựa 4m, cách Lê Chí Dân 60m, sát KDL Đại Na…**

| Giá rao | Diện tích | Giá/m² |
|---|---|---|
| 2.85 tỷ | 340 m² | 8.4 tr/m² |

Phân khúc Đất nền có n=6 mẫu đủ giá. Chưa đủ mẫu để kết luận mặt bằng giá của phân khúc.

Cần hỏi lại: vị trí chính xác, lối đi, diện tích đất ở, giấy tờ, hiện trạng và giá còn hiệu lực.

Đất nền

### ĐẤT MẶT TIỀN DX106 – HIỆP AN, THỦ DẦU MỘT -Diện tích: 10,95 x 30m (nở hậu 11,8m) -Pháp lý...

| Giá rao | Diện tích | Giá/m² |
|---|---|---|
| 3.4 tỷ | 328.5 m² | 10.3 tr/m² |

Phân khúc Đất nền có n=6 mẫu đủ giá. Chưa đủ mẫu để kết luận mặt bằng giá của phân khúc.

Cần hỏi lại: vị trí chính xác, lối đi, diện tích đất ở, giấy tờ, hiện trạng và giá còn hiệu lực.

Nhà đất

### GIÁP CHỦ BÁN GẤP NHÀ CẤP 4 MẶT TIỀN PHAN ĐĂNG LƯU – HIỆP AN – THỦ DẦU MỘT GIẢM 1 TỶ 5...

| Giá rao | Diện tích | Giá/m² |
|---|---|---|
| 5 tỷ | 236 m² | 21.2 tr/m² |

Phân khúc Nhà đất có n=15 mẫu đủ giá. Mốc trung vị 24,4 tr/m²; chưa hiệu chỉnh theo vị trí, đường và hiện trạng.

Cần hỏi lại: vị trí chính xác, lối đi, diện tích đất ở, giấy tờ, hiện trạng và giá còn hiệu lực.

Nhà đất

### Bán căn nhà giá rẻ P. Hiệp An, Thủ Dầu Một Dt: 4,5 x 25m. Thổ cư: 60 m2 Nhà gồm sân trước, ...

| Giá rao | Diện tích | Giá/m² |
|---|---|---|
| 1.7 tỷ | 112.5 m² | 15.1 tr/m² |

Phân khúc Nhà đất có n=15 mẫu đủ giá. Mốc trung vị 24,4 tr/m²; chưa hiệu chỉnh theo vị trí, đường và hiện trạng.

Cần hỏi lại: vị trí chính xác, lối đi, diện tích đất ở, giấy tờ, hiện trạng và giá còn hiệu lực.

Nhà đất

### cần bán gấp giá ngợp quá bán nhà cấp 4 hiệp an gần chợ bưng cầu . dt 4,5×25 tc 63 đường ôt...

| Giá rao | Diện tích | Giá/m² |
|---|---|---|
| 1.8 tỷ | 112.5 m² | 16.0 tr/m² |

Phân khúc Nhà đất có n=15 mẫu đủ giá. Mốc trung vị 24,4 tr/m²; chưa hiệu chỉnh theo vị trí, đường và hiện trạng.

Cần hỏi lại: vị trí chính xác, lối đi, diện tích đất ở, giấy tờ, hiện trạng và giá còn hiệu lực.

Nhà đất

**Nhà cấp 4 Hiệp An 3 phòng ngủ ngay sau chợ Bưng Cầu, TDM ( cũ ). Tp. HCM Dt 5 x 35 thổ c...**

| Giá rao | Diện tích | Giá/m² |
|---|---|---|
| 2.35 tỷ | 175 m² | 13.4 tr/m² |

Phân khúc Nhà đất có n=15 mẫu đủ giá. Mốc trung vị 24,4 tr/m²; chưa hiệu chỉnh theo vị trí, đường và hiện trạng.

Cần hỏi lại: vị trí chính xác, lối đi, diện tích đất ở, giấy tờ, hiện trạng và giá còn hiệu lực.

Chỉ số chính

## Ảnh chụp thị trường trong kỳ

Nguồn Facebook · 88 tin thu thập / 25 mẫu theo điều kiện lọc đã lưu. Giá rao dùng để đối chiếu; không thay thế giá giao dịch.

**TIN THU THẬP**

**88**

Có thể gồm đăng lại

**MẪU HỢP LỆ**

**25**

Theo hợp đồng và điều kiện lọc của bản đã lưu

**TIN ĐÁNG KIỂM TRA**

**6**

Tín hiệu đã lưu, không phải số giao dịch

**GIÁ RAO TRUNG VỊ ĐẤT NỀN**

**Chưa đủ mẫu**

Hiệp An · Tháng 09/2026 · 6 mẫu đủ giá/m². Ngưỡng trình bày 15 mẫu.

**GIÁ RAO TRUNG VỊ NHÀ ĐẤT**

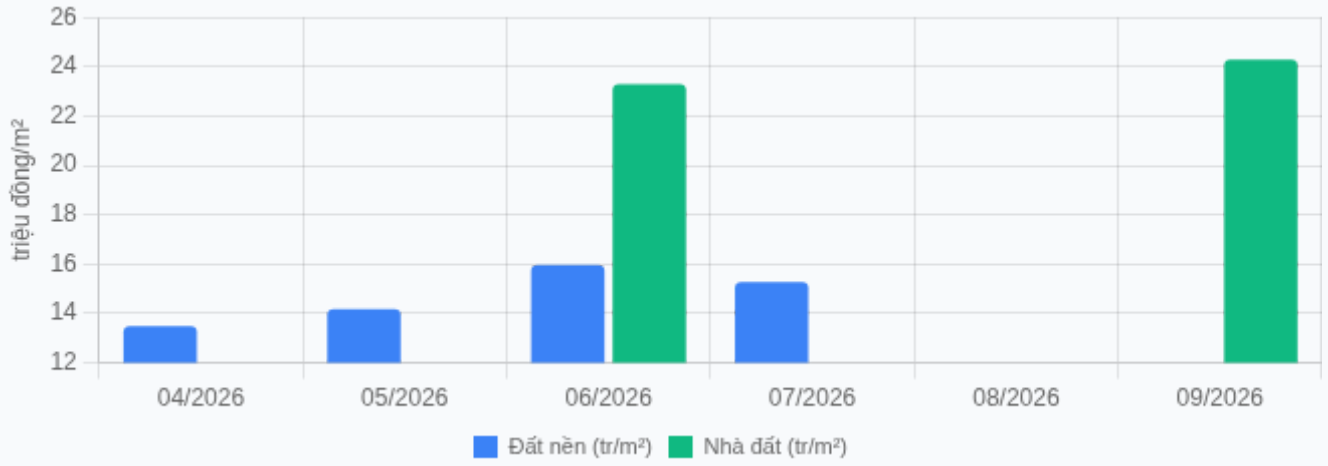
**24,4 tr/m²**

Hiệp An · Tháng 09/2026 · 15 mẫu đủ giá/m². Ngưỡng trình bày 15 mẫu.

Xu hướng giá

# Giá rao Hiệp An qua các kỳ đã lưu

## Giá rao trung vị theo kỳ · chỉ hiện nhóm từ 15 mẫu




Nguồn: Radar BDS · Tháng 09/2026. Đất nền (tr/m²).

Giá trên đồ thị là trung vị của mẫu quan sát từng kỳ. Thay đổi cơ cấu diện tích, vị trí và loại đường có thể làm giá trung vị thay đổi.

Kỳ hoặc phân khúc dưới 15 mẫu được để trống; không nội suy hoặc thay dữ liệu thiếu bằng số 0.

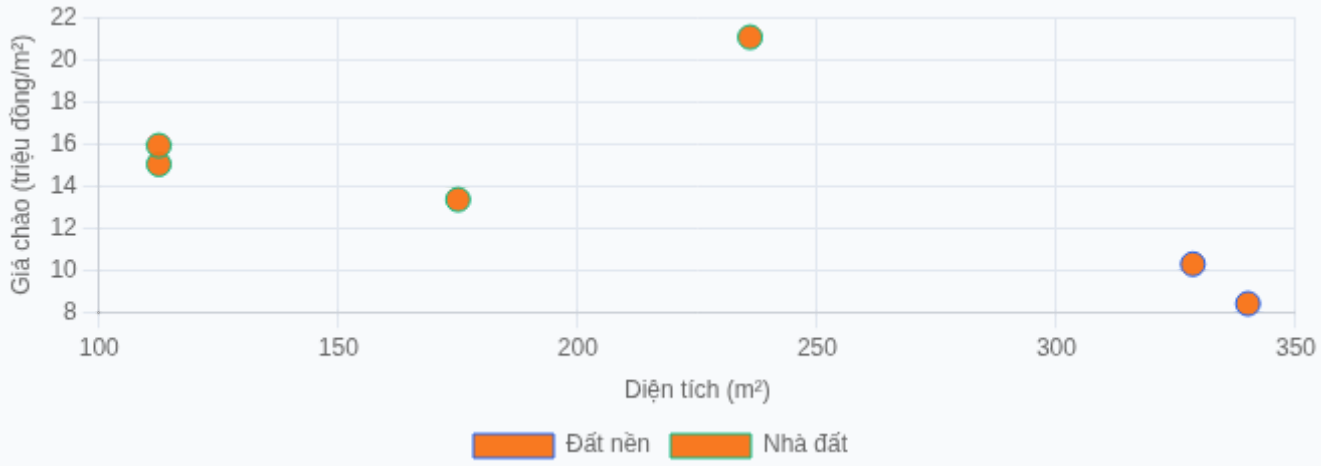
| Tháng | Mẫu hợp lệ | Đất nền | Giá trung vị đất nền | Nhà đất | Giá trung vị nhà đất | Tin nóng | Giảm giá | Tin đáng kiểm tra |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 04/2026 | 30 | 17 | 13.5 tr/m² | 13 | Chưa đủ mẫu | 1 | 1 | 6 |
| 05/2026 | 59 | 38 | 14.2 tr/m² | 11 | Chưa đủ mẫu | 1 | 9 | 10 |
| 06/2026 | 92 | 32 | 16.0 tr/m² | 27 | 23.4 tr/m² | 6 | 9 | 8 |
| 07/2026 | 60 | 30 | 15.3 tr/m² | 14 | Chưa đủ mẫu | 6 | 2 | 5 |
| 08/2026 | 44 | 14 | Chưa đủ mẫu | 12 | Chưa đủ mẫu | 3 | 1 | 3 |
| 09/2026 | 25 | 6 | Chưa đủ mẫu | 15 | 24.4 tr/m² | 5 | 5 | 6 |

Phân tích dưới giá trị

# Số tín hiệu và phạm vi minh họa

| TIN ĐÁNG KIỂM TRA ĐÃ LƯU | MẪU TIN MINH HỌA |
|---|---|
| 6 | 6 |
| Theo bộ lọc tín hiệu tại lần biên soạn | Đã tuyển chọn; không phải mẫu số tỷ lệ thị trường |

### Mẫu tín hiệu đã tuyển chọn · không đại diện toàn thị trường




Nguồn: Radar BDS · Tháng 09/2026. Đất nền.

Nhóm minh họa đã đi qua bộ lọc tín hiệu. Không suy ra tỷ lệ cơ hội của toàn phường từ nhóm đã chọn MOS cao.

So sánh theo loại hình

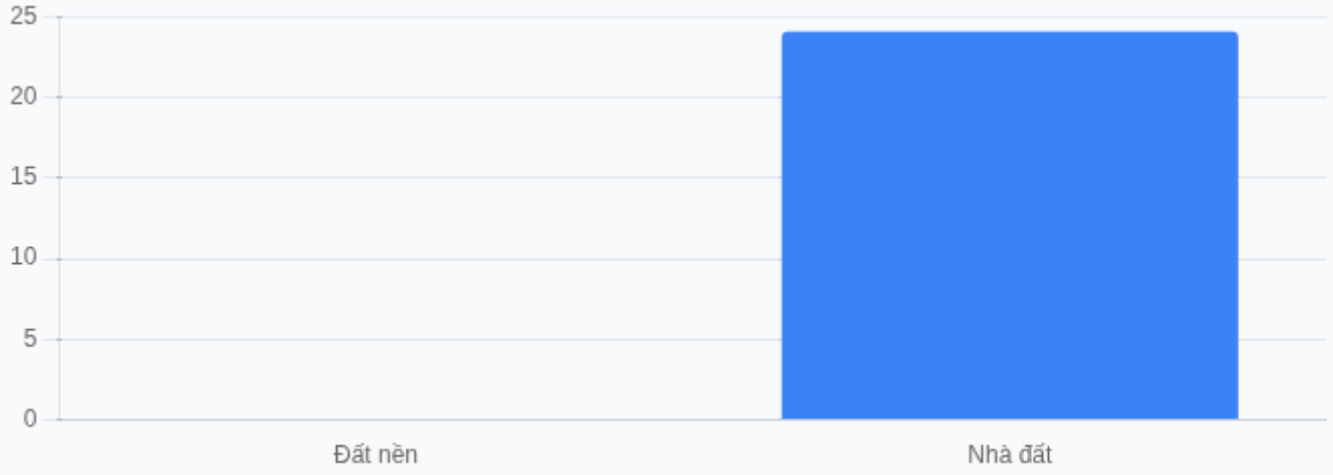
# Chỉ số theo loại hình BĐS

### Mẫu đủ giá/m² theo loại hình · không phải toàn bộ tin thu thập



Quy hoạch | Săn Deal | Định giá | Bảng giá

### Giá rao trung vị theo loại hình · từ 15 mẫu




Nguồn: Radar BDS · Tháng 09/2026. Giá/m² (tr/m²).

Đất nền: 6 mẫu đủ giá/m²; Chưa đủ mẫu.

Nhà đất: 15 mẫu đủ giá/m²; 24,4 tr/m².

| Phường/loại hình | Mẫu hợp lệ | Giá/m² trung vị | Giảm giá | Tin đáng kiểm tra |
|---|---|---|---|---|
| Đất nền | 6 mẫu | Chưa đủ mẫu | 2 tin giảm giá | 2 đáng kiểm tra |
| Nhà đất | 15 mẫu | 24,4 tr/m² | 3 tin giảm giá | 4 đáng kiểm tra |

Phân tích

## Nhận định từ dữ liệu Radar

### Hiệp An: đọc đúng phạm vi mẫu

88 tin thu thập, 25 mẫu sau điều kiện lọc của bản báo cáo. Tin thu thập có thể gồm đăng lại.

### 6 tín hiệu cần xác minh

6 tín hiệu đã lưu để kiểm tra thêm; số lượng này không phải giao dịch đã chốt.

### Đối chiếu cùng loại tài sản

Đất nền: 6 mẫu đủ giá/m². Chưa đủ mẫu để kết luận mặt bằng giá hoặc mức thay đổi toàn phân khúc.

Minh bạch dữ liệu

## Phương pháp và giới hạn

1. Nguồn Facebook · 88 tin thu thập / 25 mẫu theo điều kiện lọc đã lưu. Giá rao dùng để đối chiếu; không thay thế giá giao dịch.
2. Mỗi loại hình và bảng có cỡ mẫu riêng. Trung vị gộp phải được tính trên mẫu phù hợp, không lấy trung bình trung vị phường.
3. Khoảng P25–P75 chứa 50% mẫu quan sát ở giữa, không phải khoảng tin cậy hay giá mua an toàn.
4. Giá rao, số ngày Radar ghi nhận và mẫu có cờ giảm giá không chứng minh giá chốt hoặc thanh khoản.
5. Giấy tờ, đất ở, đường vào và quy hoạch cần xác minh theo hồ sơ/vị trí thực tế. Dữ liệu tin đăng không xác nhận pháp lý.
6. Bản lịch sử chưa lưu phân bố ngân sách và khoảng P25–P75. Không dùng giá hiện tại để điền lại kỳ cũ.
7. Phân khúc dưới 15 mẫu được ghi "Chưa đủ mẫu"; không kết luận giá tăng/giảm từ nhóm nhỏ.
8. 25 mẫu sau lọc; bảng đất nền/nhà đất có 21 mẫu đủ giá. Phần còn lại chưa đủ trường hoặc ngoài hai nhóm; chưa thể phân rã thêm từ bản đã lưu.
9. Bản cũ chưa tách ngày tính mô hình và ngày quan sát giá; mốc cuối tháng mô tả kỳ dữ liệu, không xác nhận mọi trường tại đúng ngày đó.

Phạm vi quan sát

## Độ phủ dữ liệu theo khu vực

Hiệp An là phạm vi theo tên khu vực mà dữ liệu Radar sử dụng trong kỳ. Số mẫu thu thập không phải kiểm kê toàn thị trường; chưa có pin vị trí được xác minh cho mọi tài sản.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Hiệp An | **25 mẫu sau lọc** | Phú Mỹ | **110 mẫu sau lọc** |
| Phú Lợi | **69 mẫu sau lọc** | Hiệp Thành | **83 mẫu sau lọc** |

Bối cảnh cần xác minh

## Hạ tầng, quy hoạch và hồ sơ

Báo cáo này chưa có danh sách sự kiện hạ tầng đã xác minh theo vị trí tài sản. Không suy tác động tăng giá từ tin đồn hoặc từ việc một dự án ở cùng phường.


Quy hoạch


Săn Deal


Định giá


Bảng giá

Khi tìm được văn bản liên quan, cần kiểm tra ngày ban hành, cơ quan, phạm vi, tình trạng thực hiện và vị trí cụ thể. Liên kết mở tài liệu hiện có; không tự xác nhận nội dung đúng tại kỳ báo cáo.

Mang theo khi đi xem

## Những điều cần hỏi trước khi đặt cọc

1. **Đúng vị trí và đúng tài sản:** đối chiếu địa chỉ, thửa/tờ, ảnh, diện tích và ranh thực tế; tránh so hai tin khác loại hoặc khác khu.
2. **Đường vào và lối đi:** hỏi chiều rộng, khả năng tiếp cận, hiện trạng sử dụng và giấy tờ liên quan; đi xem trực tiếp.
3. **Giấy tờ và người giao dịch:** yêu cầu hồ sơ để đối chiếu chủ thể, quyền giao dịch và thông tin cần xác minh. Nhãn trong tin đăng không thay việc kiểm tra hồ sơ.
4. **Đất ở và quy hoạch:** đối chiếu mục đích sử dụng, diện tích từng loại đất và thông tin quy hoạch theo đúng vị trí tại nguồn phù hợp.
5. **Hiện trạng và chi phí phát sinh:** kiểm tra công trình, nền đất, thoát nước và các điều kiện sử dụng ảnh hưởng đến tổng ngân sách.
6. **Giá còn hiệu lực:** hỏi lại tổng giá, phần tài sản đi kèm, các điều kiện và thời điểm có thể giao dịch. Giá rao là bước bắt đầu đối chiếu.
7. **Ngân sách đầy đủ:** ghi riêng giá dự kiến, khoản chi phí cần xác nhận, sửa chữa và dự phòng. Nếu vay, tự kiểm tra điều kiện/lãi/phí theo phương án được cung cấp.
8. **Điều kiện đặt cọc và thanh toán:** làm rõ tài sản, hồ sơ cần có, thời hạn, nghĩa vụ và cách xử lý tình huống phát sinh; nhờ người có chuyên môn xem khi cần.

### Phiếu tự ghi trước khi đi xem

Giá dự kiến: _____ · Chi phí cần xác nhận: _____

Sửa chữa/dự phòng: _____ · Vốn tự có: _____ · Phương án vay nếu có: _____

Không mặc định thuế/phí, lãi vay hoặc khả năng sinh lời cho mọi giao dịch.