Phú Hòa

Báo cáo thị trường — Tháng 09/2026

Báo cáo nhà đất Phú Hòa Tháng 09/2026: ngân sách và mẫu so sánh

Phú Hòa · Tháng 09/2026. 100 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/phu-hoa-thang-09-2026

Phạm vi dữ liệu Phú Hòa	Kỳ dữ liệu Tháng 09/2026
Ngày xuất bản 2026-10-01	Nguồn và trạng thái Dữ liệu Radar BDS đã sàng lọc
Kỳ dữ liệu kết thúc 2026-09-30	

Đọc trước khi chọn tin

Người mua cần biết gì từ báo cáo này?

- 239 tin thu thập, 100 mẫu sau điều kiện lọc của bản báo cáo. Tin thu thập có thể gồm đăng lại.
- 18 tín hiệu đã lưu để kiểm tra thêm; số lượng này không phải giao dịch đã chốt.
- Đất nền: 14 mẫu đủ giá/m². Chưa đủ mẫu để kết luận mặt bằng giá hoặc mức thay đổi toàn phân khúc.
- Nhà đất: 39 mẫu đủ giá/m². Giá rao trung vị 41,8 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.
- 100 mẫu sau lọc; bảng đất nền/nhà đất có 53 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

14 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

39 mẫu đủ giá/m²

Giá rao/m² trung vị

41,8 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.

Phú Hòa

Đất nền · n=14

Chưa đủ mẫu

Nhà đất · n=39

41,8 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

PHÚ HOÀ ĐẤT 10X34 – SÁT TRƯỜNG CẤP 1,2 – ĐƯỜNG 5M – GIÁ 4 TỶ 950 – 5 TỶ 850 – ...

Giá rao	Diện tích	Giá/m²
4.95 tỷ	**340 m²**	**14.6 tr/m²**

Phân khúc Đất nền có n=14 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

– Chủ cần bán gấp đất Phú hòa! Hẻm 312/ Đường Nguyễn Thị minh khai (phường Phú lợi TPHCM) – ...

Giá rao	Diện tích	Giá/m²
2.5 tỷ	166.5 m²	15.0 tr/m²

Phân khúc Đất nền có n=14 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

Bán đất Phú hòa tặng nhà cấp 4 còn cứng khừ . Đường oto thông DT 7x23 tc112m – lợi thế Giá ...

Giá rao	Diện tích	Giá/m²
3 tỷ	161 m²	18.6 tr/m²

Phân khúc Đất nền có n=14 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

GẤP Ạ GIÁ CHỈ 1.8TỶ NHÀ Cấp 4 PHÚ HOÀ_SÁT BÊN KDC PHÚ HOÀ 1. NHÁNH D1 tầm 100m DT: 6...

Giá rao	Diện tích	Giá/m²
1.8 tỷ	122 m²	14.8 tr/m²

Phân khúc Nhà đất có n=39 mẫu đủ giá. Mốc trung vị 41,8 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

giảm 300tr. Bán GIÁ CHỈ 1.8TỶ - 6x17- Phú Hoà 1 NHÀ C4 PHÚ HOÀ_SÁT BÊN KDC PHÚ HOÀ 1; CÁC...

Giá rao	Diện tích	Giá/m²
1.8 tỷ	102 m²	17.6 tr/m²

Phân khúc Nhà đất có n=39 mẫu đủ giá. Mốc trung vị 41,8 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 NHÀ PHÚ HÒA – GIẢM GIÁ MẠNH Đường nhựa 5m thông thoáng, đi lại thuận tiện Diện...

Giá rao	Diện tích	Giá/m²
2.9 tỷ	148 m²	19.6 tr/m²

Phân khúc Nhà đất có n=39 mẫu đủ giá. Mốc trung vị 41,8 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 · 239 tin thu thập / 100 mẫu theo điều kiện lọc đã lưu. Giá rao dùng để đối chiếu; không thay thế giá giao dịch.

TIN THU THẬP

239

Có thể gồm đăng lại

MẪU HỢP LỆ

100

Theo hợp đồng và điều kiện lọc của bản đã lưu

TIN ĐÁNG KIỂM TRA

18

Tín hiệu đã lưu, không phải số giao dịch

GIÁ RAO TRUNG VỊ ĐẤT NỀN

Chưa đủ mẫu

Phú Hòa · Tháng 09/2026 · 14 mẫu đủ giá/m². Ngưỡng trình bày 15 mẫu.

GIÁ RAO TRUNG VỊ NHÀ ĐẤT

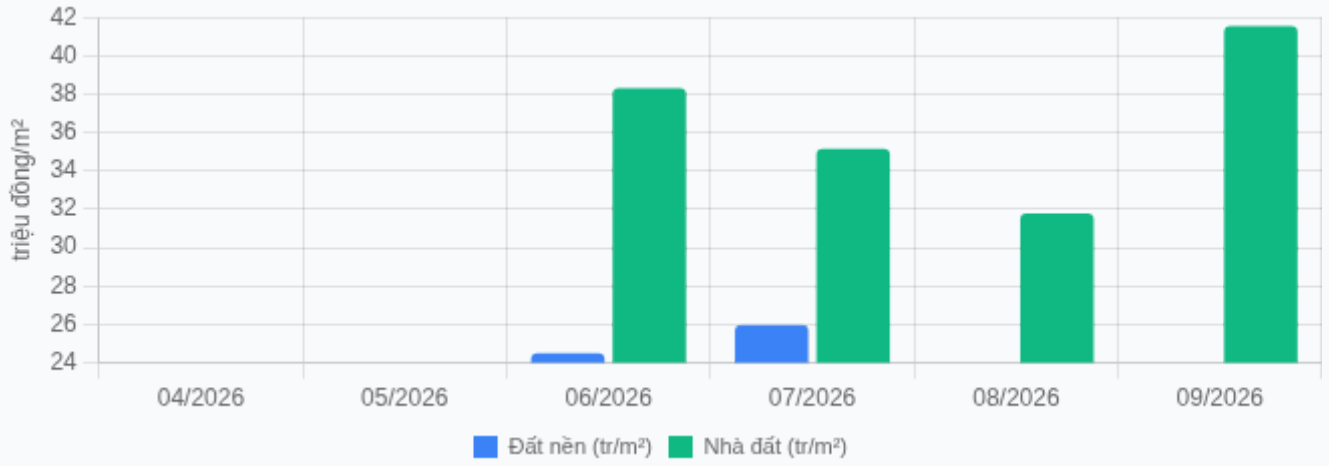
41,8 tr/m²

Phú Hòa · Tháng 09/2026 · 39 mẫu đủ giá/m². Ngưỡng trình bày 15 mẫu.

Xu hướng giá

Giá rao Phú Hòa 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.

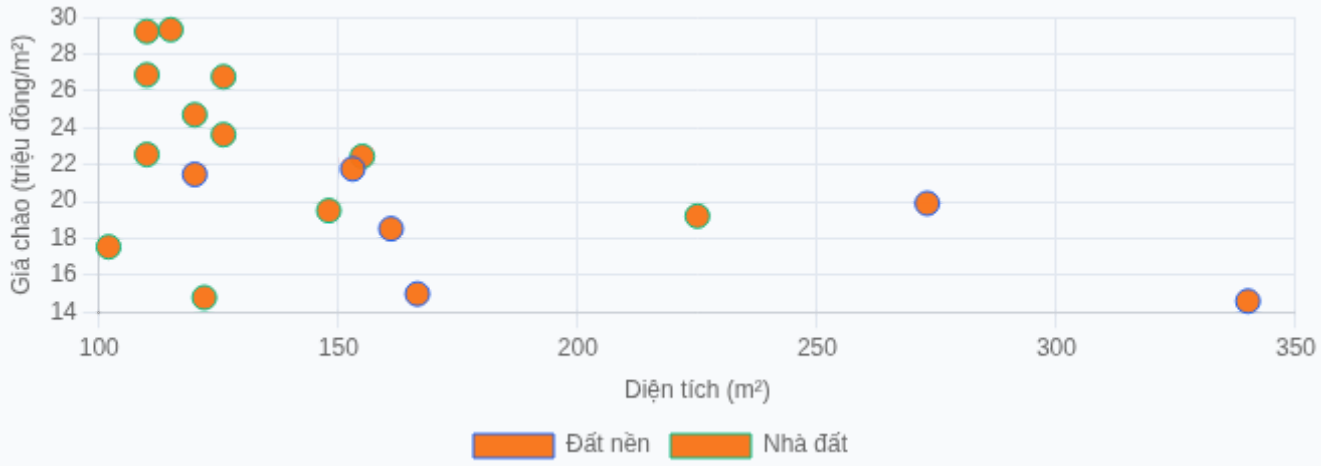
Tháng	Mẫu hợp lệ	Đất nền	Giá trung vị đất nền	Nhà đất	Giá trung vị nhà đất	Tin nóng	Giảm giá	Tin đáng kiểm tra
04/2026	4	2	Chưa đủ mẫu	2	Chưa đủ mẫu	0	0	1
05/2026	19	1	Chưa đủ mẫu	8	Chưa đủ mẫu	7	0	3
06/2026	162	48	24.5 tr/m²	44	38.5 tr/m²	9	4	18
07/2026	115	18	26.0 tr/m²	28	35.3 tr/m²	3	3	10
08/2026	88	9	Chưa đủ mẫu	28	31.9 tr/m²	11	7	13
09/2026	100	14	Chưa đủ mẫu	39	41.8 tr/m²	7	7	18

Phân tích dưới giá trị

Số tín hiệu và phạm vi minh họa

TIN ĐÁNG KIỂM TRA ĐÃ LƯU	MẪU TIN MINH HỌA
18	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: 14 mẫu đủ giá/m²; Chưa đủ mẫu.

Nhà đất: 39 mẫu đủ giá/m²; 41,8 tr/m².

Phường/loại hình	Mẫu hợp lệ	Giá/m² trung vị	Giảm giá	Tin đáng kiểm tra
Đất nền	14 mẫu	Chưa đủ mẫu	1 tin giảm giá	6 đáng kiểm tra
Nhà đất	39 mẫu	41,8 tr/m²	6 tin giảm giá	12 đáng kiểm tra

Phân tích

Nhận định từ dữ liệu Radar

Phú Hòa: đọc đúng phạm vi mẫu

239 tin thu thập, 100 mẫu sau điều kiện lọc của bản báo cáo. Tin thu thập có thể gồm đăng lại.

18 tín hiệu cần xác minh

18 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: 14 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 · 239 tin thu thập / 100 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. 100 mẫu sau lọc; bảng đất nền/nhà đất có 53 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

Phú Hòa 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.

Phú Hòa	**100 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.