

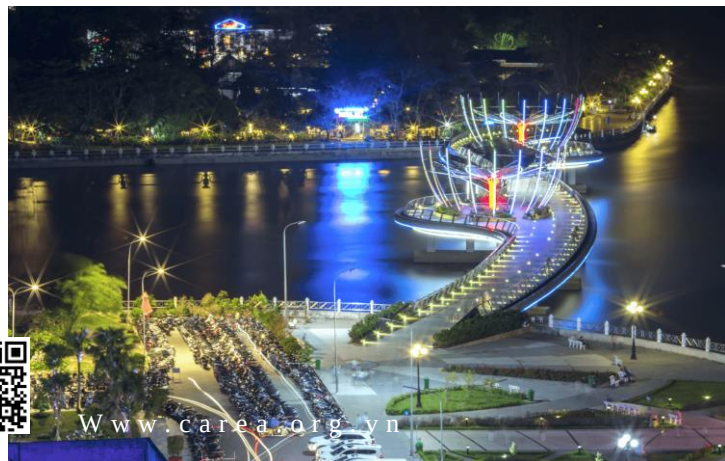


**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**Công bố báo cáo
thị trường bất động sản**

**Khu vực vùng đồng
bằng sông Cửu Long**

NĂM 2024



www.carea.org.vn

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

NỘI DUNG

I. TỔNG QUAN KINH TẾ XÃ HỘI VIỆT NAM NĂM 2024

II. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS NĂM 2024

III. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2025





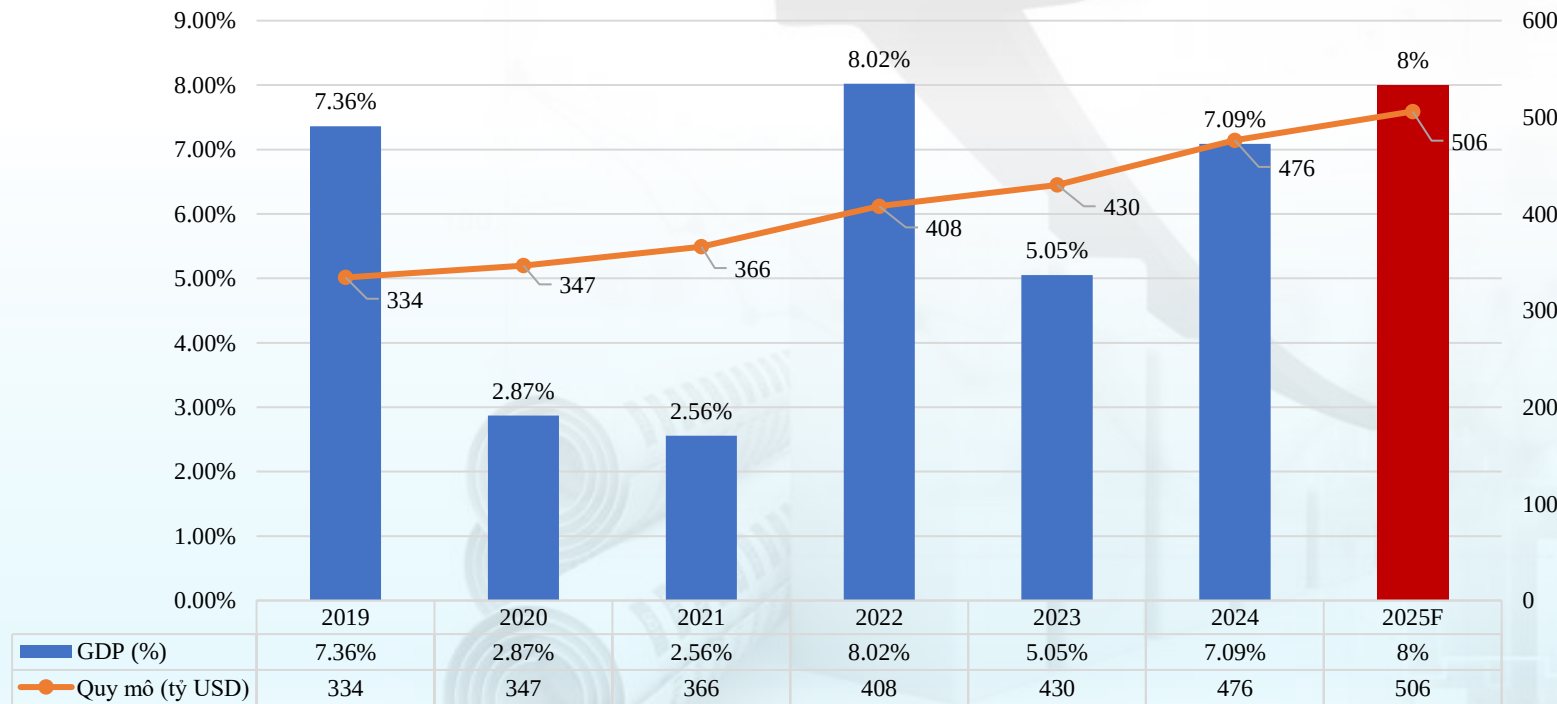
PHẦN I TỔNG QUAN KINH TẾ XÃ HỘI VIỆT NAM NĂM 2024



1. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI VIỆT NAM NĂM 2024

Năm 2024, tăng trưởng GDP đạt 7.1% so với cùng kỳ năm 2023, quy mô nền kinh tế đạt 476 tỷ đô. Chính phủ đề mục tiêu mức tăng trưởng 8% cho năm 2025, đưa nền kinh tế Việt Nam cán mốc quy mô 506 tỷ

Tốc độ tăng trưởng GDP và quy mô nền kinh tế (Tỷ USD)



Xuất nhập khẩu

Tổng kim ngạch XNK 2024 đạt 782 tỷ USD. Xuất siêu 23.5 tỷ USD

Sản xuất công nghiệp

Sản xuất công nghiệp tiếp tục tăng trưởng tích cực. Chỉ số sản xuất công nghiệp năm 2024 tăng 8.9% so với cùng kỳ năm trước. Ngành chế biến, chế tạo là trụ cột chính (sản xuất động cơ xe, nội thất,..)

+8.9%

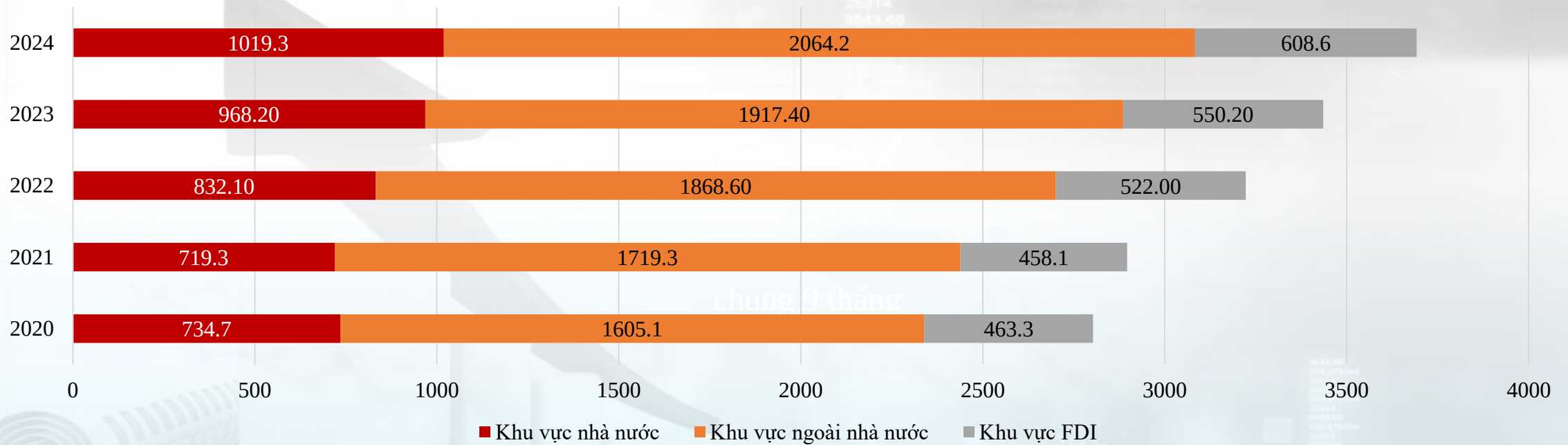
Dịch vụ

Hoạt động dịch vụ năm 2024 diễn ra sôi động và tăng cao so với cùng kỳ năm trước. Tổng mức bán lẻ tăng 8.8% so với cùng kỳ. Ngành dịch vụ du lịch đạt kết quả khả quan, thu hút 17,8 triệu lượt khách quốc tế, tăng 41% so với năm 2023



2. VỐN ĐẦU TƯ TOÀN XÃ HỘI

Tổng vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội (Nghìn tỷ đồng)

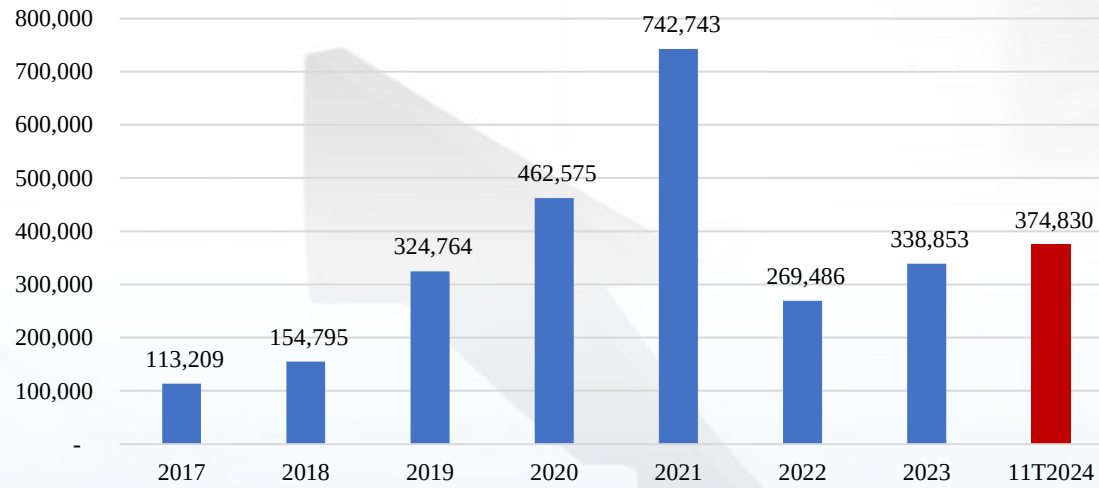


- Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội năm 2024 theo giá hiện hành ước đạt **3.692,1 nghìn tỷ đồng, tăng 7,5% so với năm 2023**. Mức tăng 7,5% năm 2024 cao hơn so với mức tăng 6,6% của năm trước đã phản ánh sự phục hồi tích cực của hoạt động sản xuất kinh doanh
- **Vốn FDI** năm 2024 thực hiện đạt 25.35 tỷ đô, tăng 9.4% so với năm trước. Trong đó, hoạt động kinh doanh **bất động sản đứng thứ 2, đạt 1.84 tỷ đô**.

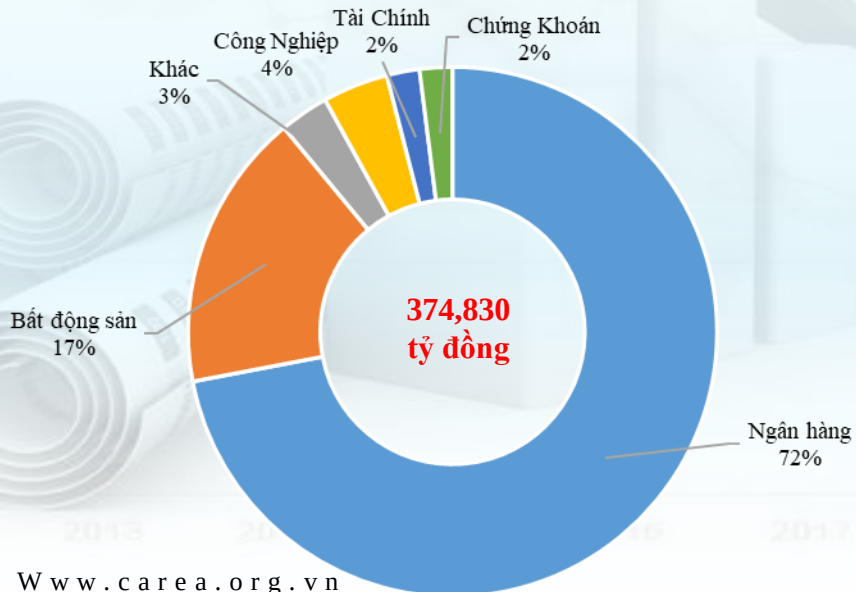


3. TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP & DƯ NỢ TÍN DỤNG BẤT ĐỘNG SẢN

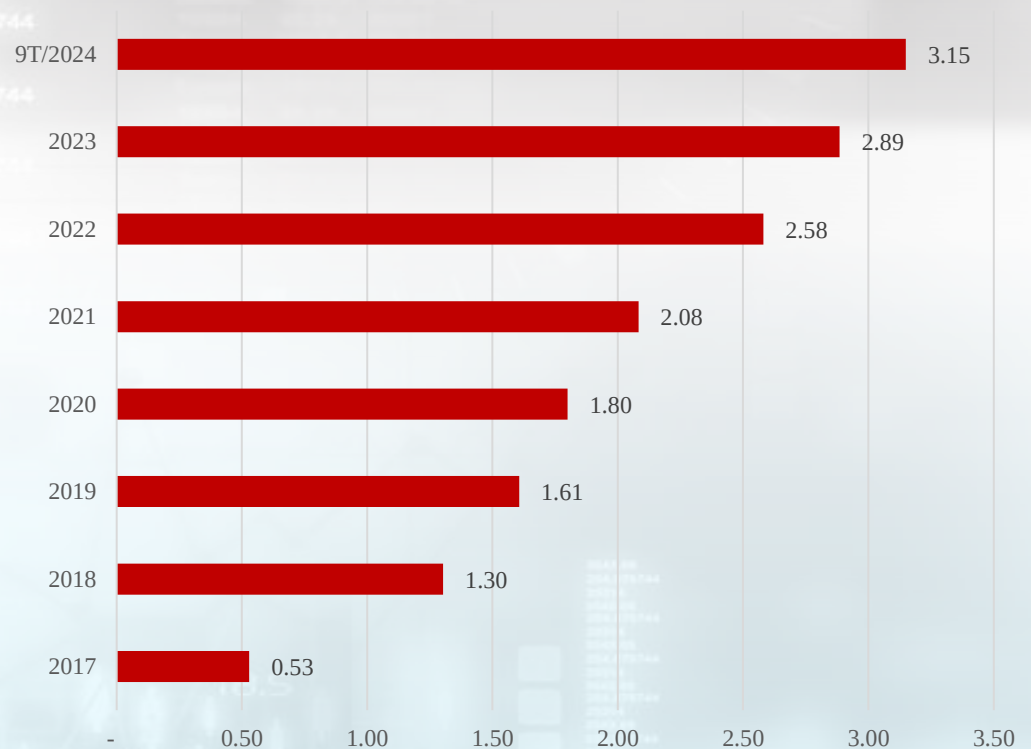
Phát hành trái phiếu doanh nghiệp (tỷ đồng)



Giá trị phát hành TPDN theo nhóm ngành 11T 2024



Dư nợ tín dụng bất động sản (triệu tỷ)



➤ Dư nợ tín dụng BĐS năm 9 tháng đầu 2024 đạt 3,15 triệu tỷ, tăng hơn 9% so với số đầu năm, cho thấy, việc vay vốn để mua nhà, đầu tư BĐS trong năm 2024 tăng, phản ánh thị trường đã có những khởi sắc nhất định.





PHẦN II

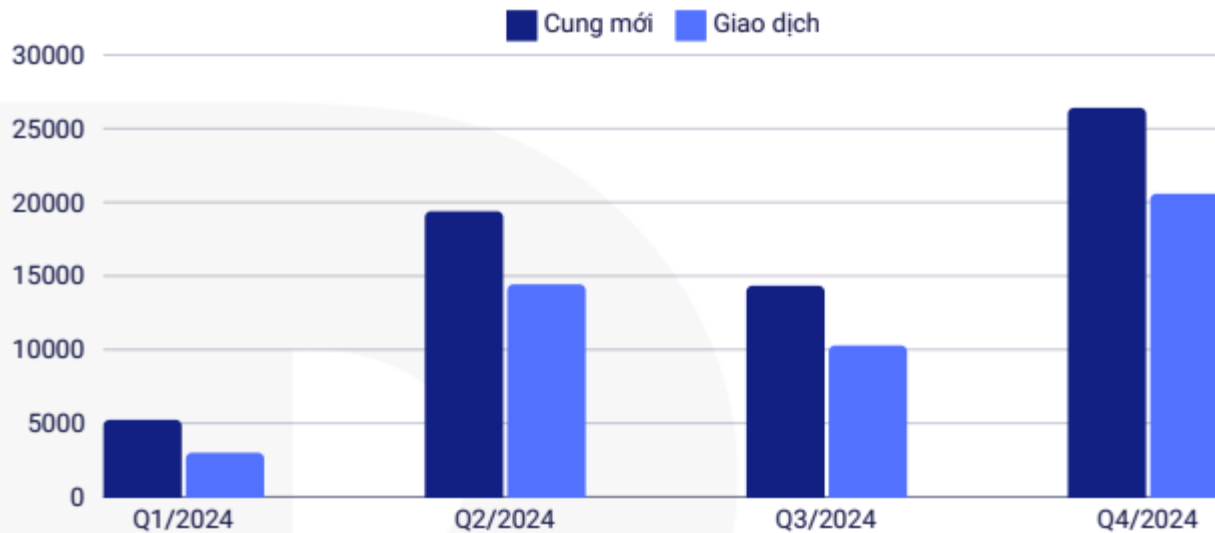
TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS CẢ NƯỚC VÀ ĐBSCL

NĂM 2024

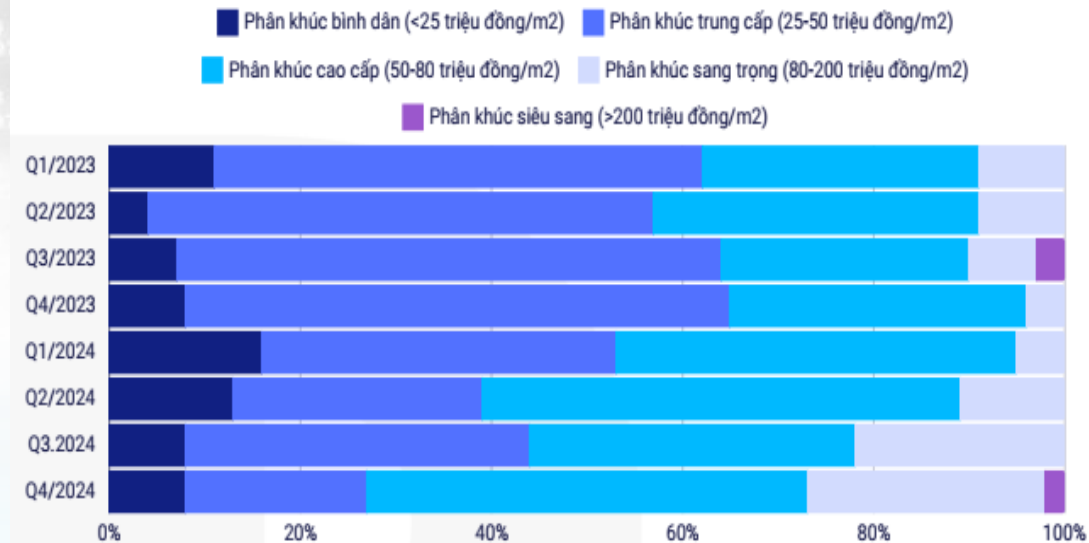


TỔNG QUAN CHUNG TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM 2024

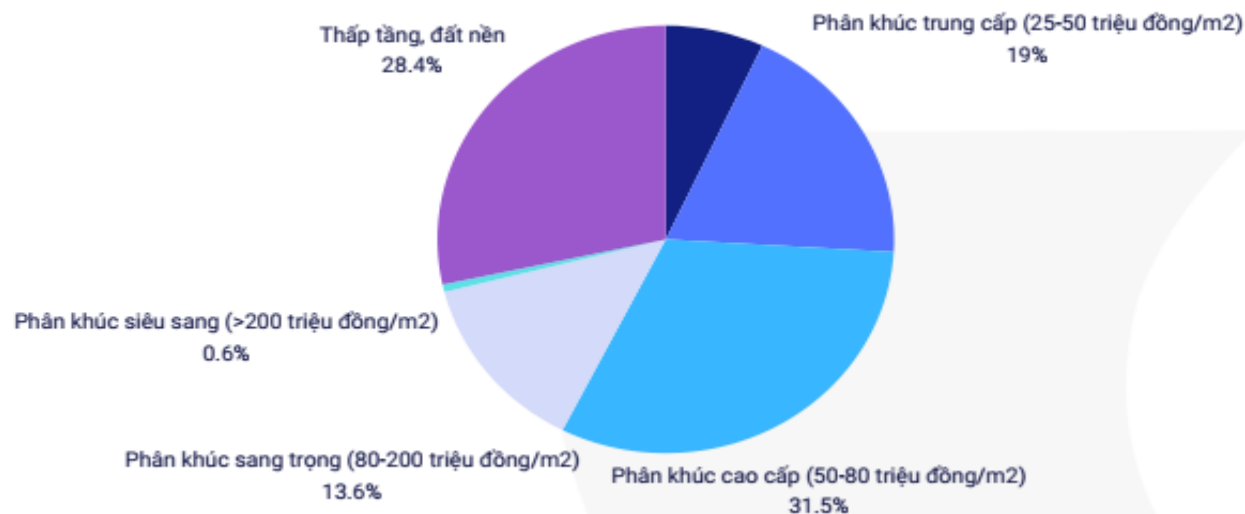
Nguồn cung, giao dịch nhà ở mới 2024 qua các quý



Cơ cấu nguồn cung căn hộ theo phân khúc qua các quý



Cơ cấu nguồn cung nhà ở mới 2024



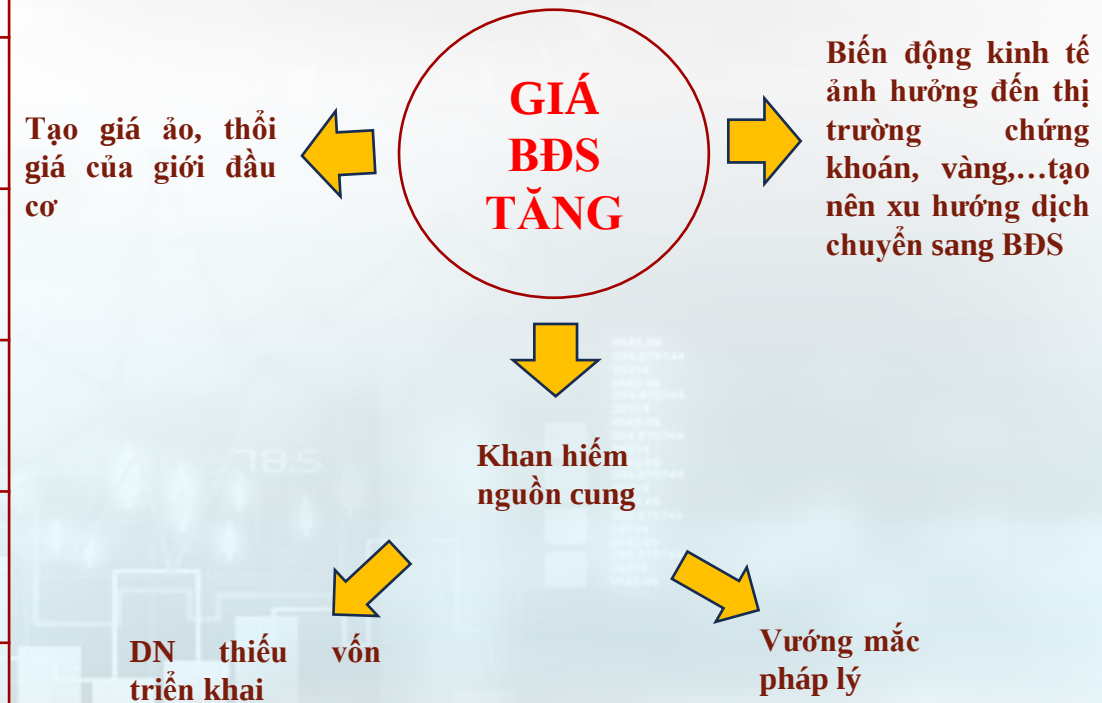
- Nguồn cung tăng trưởng mạnh với ngày càng nhiều các dự án quy mô lớn mở bán vào thời điểm cuối năm nhưng vẫn thiếu và yếu so với nhu cầu nhà ở thực tế của thị trường. Tính chung 2024, toàn thị trường ghi nhận khoảng 81 nghìn sản phẩm sơ cấp chào bán, tăng 40% so với năm 2023
- Căn hộ chung cư vẫn chiếm vai trò chủ đạo, dẫn dắt thị trường sơ cấp với tỷ trọng 70% tổng nguồn cung mới năm 2024. Căn hộ chung cư giá bình dân hầu như vắng bóng trên thị trường (chủ yếu đến từ nhà ở xã hội), có đến 65% nguồn cung căn hộ chung cư đến từ phân khúc cao cấp, hạng sang (giá 50 triệu/m² trở lên)



TỔNG QUAN CHUNG TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM 2024

GIÁ BÁN NĂM 2024		Bình quân mức tăng giá quý	Bình quân mức tăng giá năm 2024
Hà Nội	Căn hộ	4-6%	22-25%
	Biệt thự, nhà liền kề (Thứ cấp)	3%	7%
TP.HCM	Căn hộ	3-5%	18-20%
	Biệt thự, nhà liền kề	Tăng, giảm BQ 2-4% tùy theo dự án	
CẦN THƠ	Căn hộ	2-3%	8-10%
	Biệt thự, nhà liền kề	Ổn định	

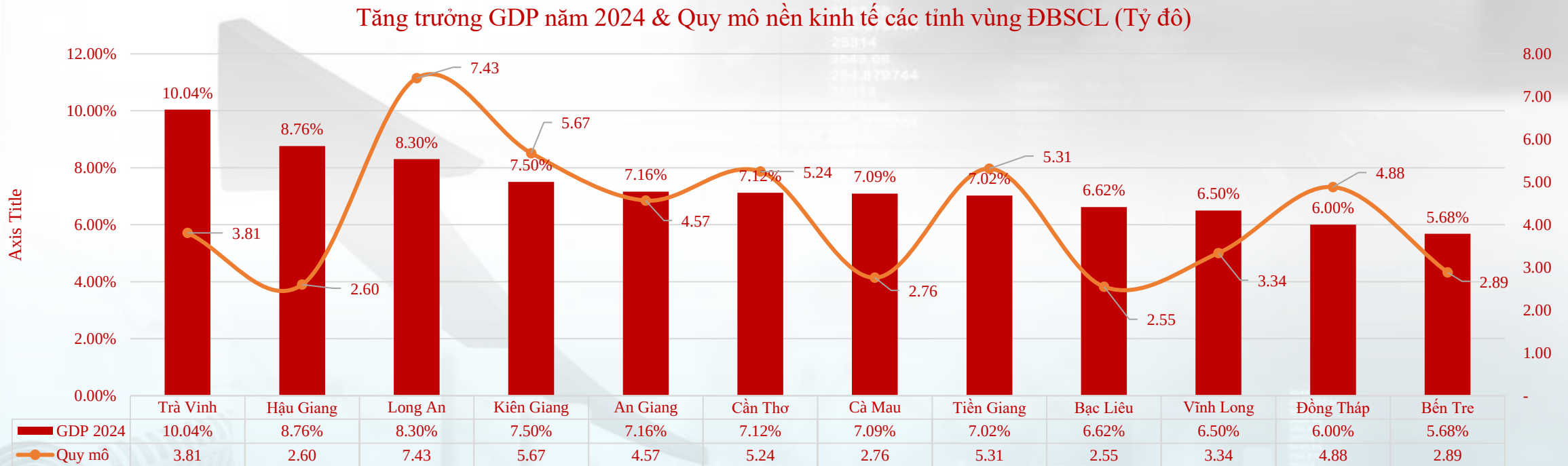
Bảng giá đất mới,
chi phí đất đai,
đầu tư tăng



An aerial night photograph of the Cuu Long River Delta. The image shows a wide river with a city skyline in the background, illuminated by warm lights. A long bridge with colorful lights spans the river in the foreground. A large ship is visible in the water. The text 'VÙNG ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG' is overlaid in the center.

VÙNG ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG

1. TÌNH HÌNH KT-XH NĂM 2024 TẠI MỘT SỐ TỈNH TIÊU BIỂU

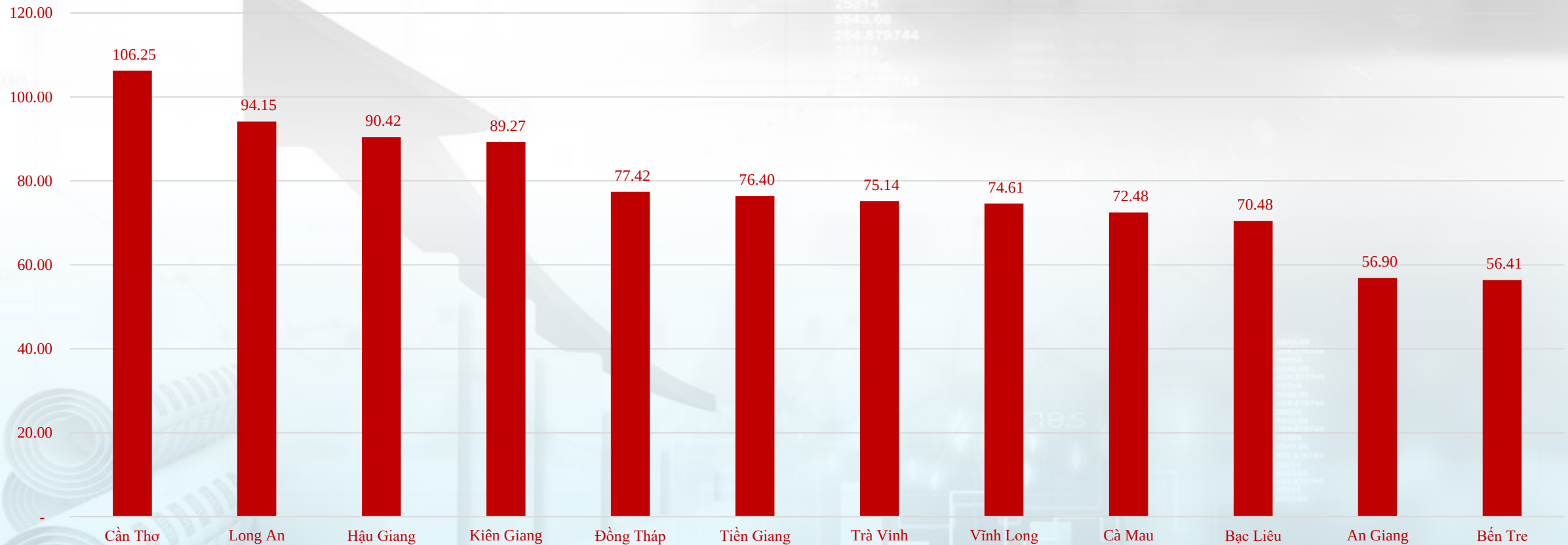


- Tính chung vùng ĐBSCL, tốc độ tăng trưởng kinh tế năm 2024 đạt 73.31% cao hơn mức bình quân của cả nước, đứng thứ 3/6 vùng kinh tế
- Các tỉnh có mức tăng trưởng ấn tượng trong năm 2024 như **Trà Vinh, Hậu Giang, Long An** (trên 8%).
- Các tỉnh có quy mô nền kinh tế lớn như **Long An, Tiền Giang, Cần Thơ** (trên 5 tỷ đô)



1. TÌNH HÌNH KT-XH NĂM 2024 TẠI MỘT SỐ TỈNH TIÊU BIỂU

GDP bình quân/người năm 2024 (Triệu đồng/người/năm)



➤ Các tỉnh có GDP bình quân đầu người cao như **Cần Thơ** (106 triệu), **Long An** (94 triệu), **Hậu Giang** (90 triệu),...



2. GIAO DỊCH BĐS NHÀ Ở/ĐẤT NỀN KHU VỰC ĐBSCL NĂM 2024

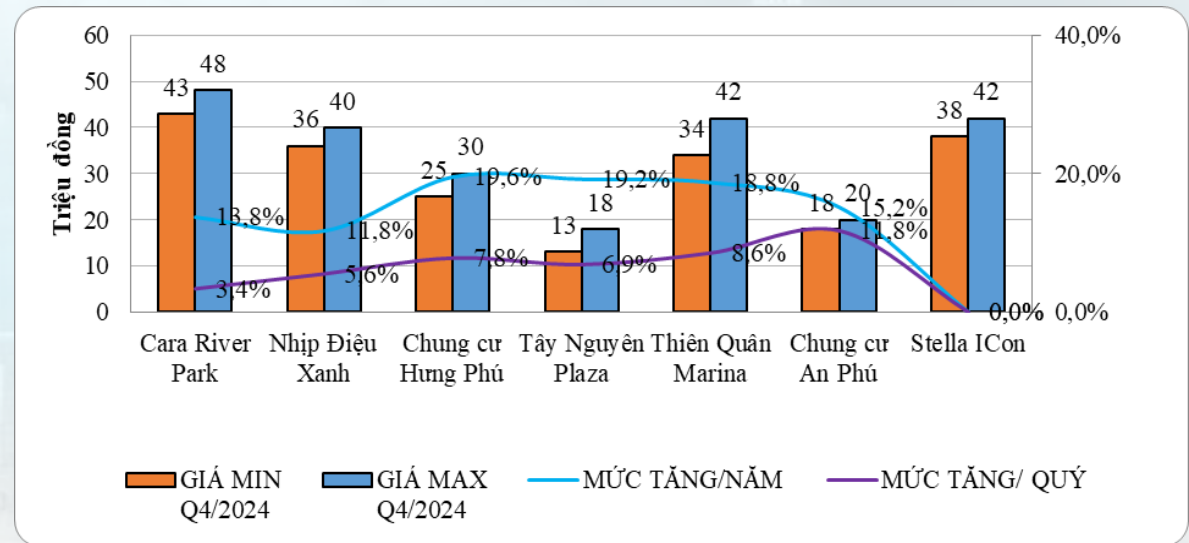
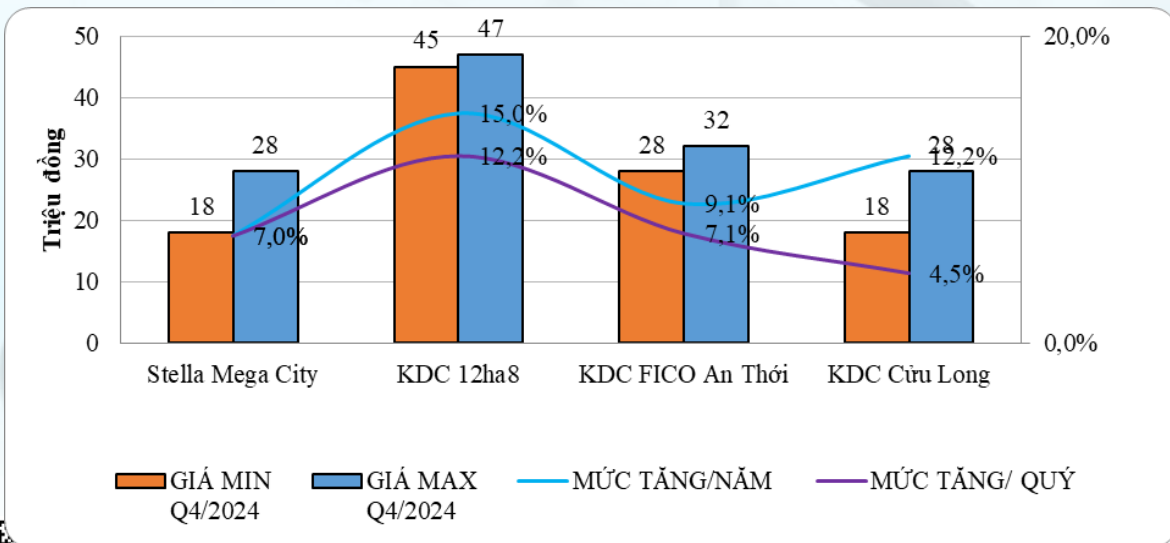
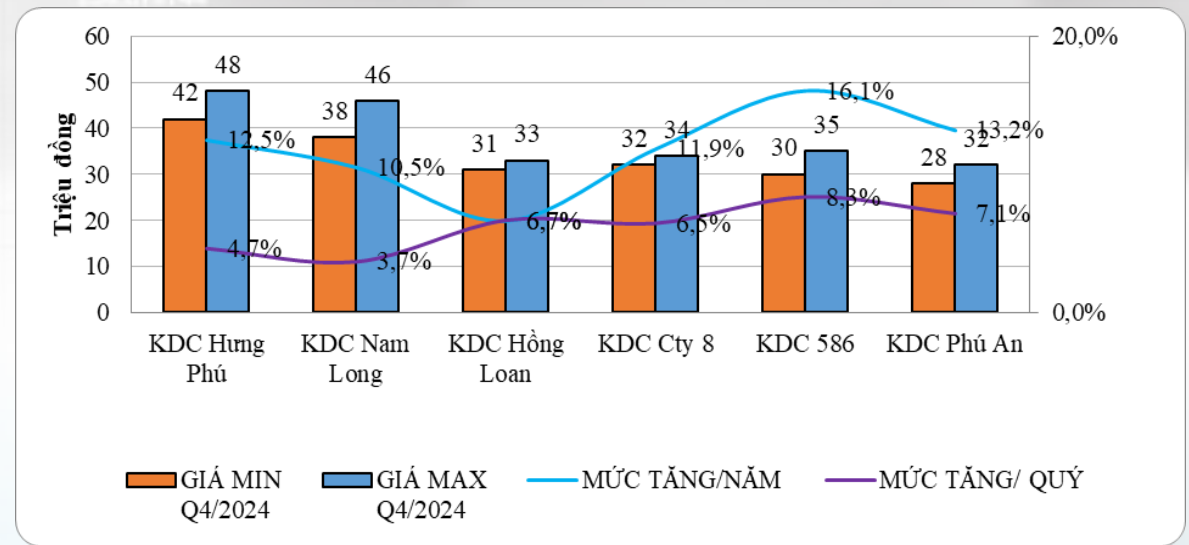
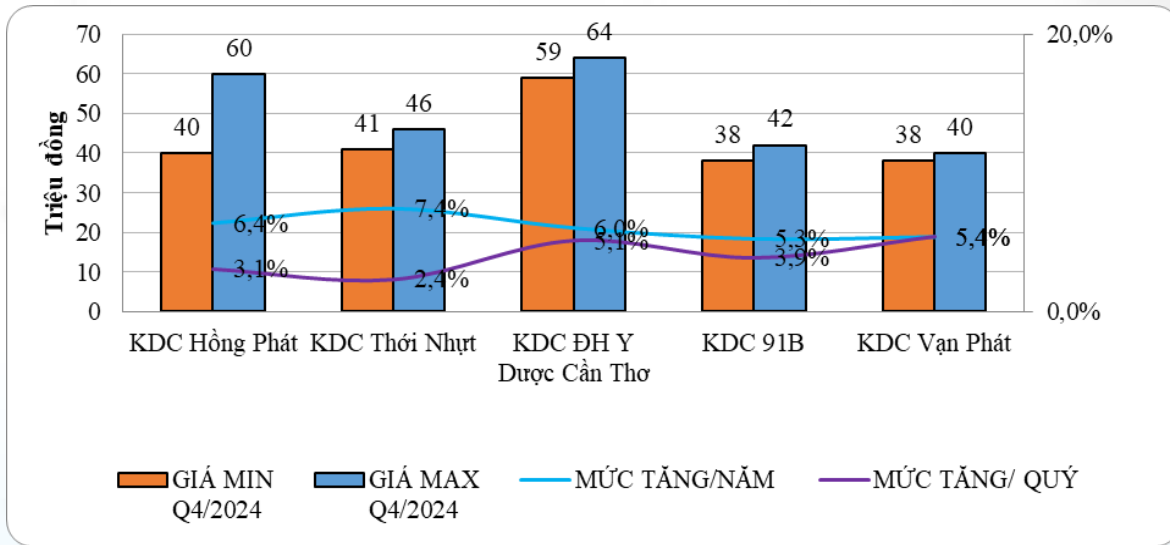


- ❖ Trong giai đoạn 2023-2024, thị trường BĐS sơ cấp vùng ĐBSCL **chủ yếu sôi động ở khu vực Cần Thơ** (Chưa xét đến Long An & Phú Quốc)
- ❖ Thị trường BĐS **sơ cấp** ở một số tỉnh hầu như không hoạt động do **khan hiếm nguồn cung hoặc chủ đầu tư chưa bung hàng** như Tiền Giang, Bến Tre, Trà Vinh, Vĩnh Long, Sóc Trăng
- ❖ **Nguồn cung** đến chủ yếu từ các dự án tồn trước đây & các dự án căn hộ tại trường Cần Thơ
- ❖ Xét tới một số tỉnh như biểu đồ, **lượng giao dịch** năm 2024 ở các án sơ cấp **tăng hơn 2 lần** so với năm 2023. Các giao dịch chủ yếu đến từ phân khúc **căn hộ chung cư tại TP Cần Thơ, dẫn dắt thị trường trong năm 2024 (Cara River Park, Nam Long 2,..)** với tỷ lệ hấp thụ tốt, trên 60%

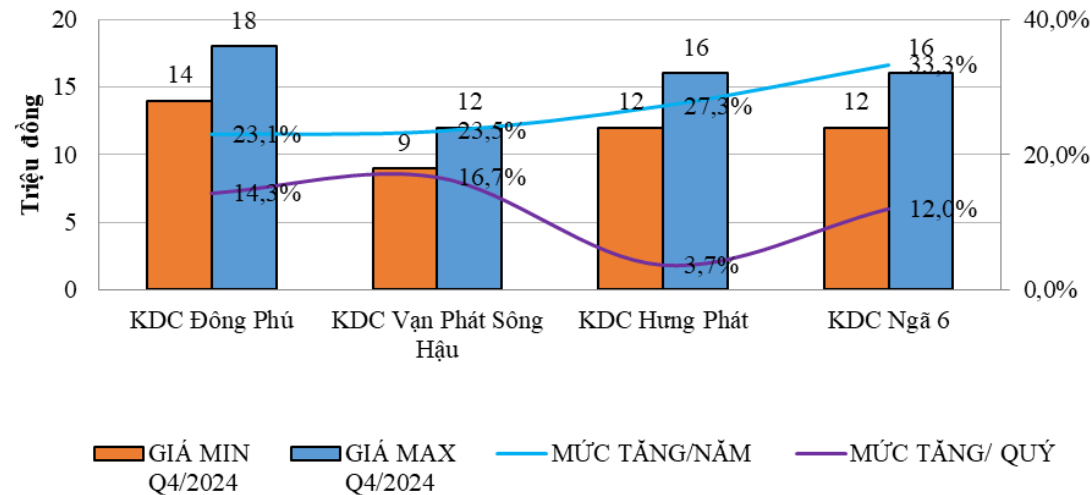
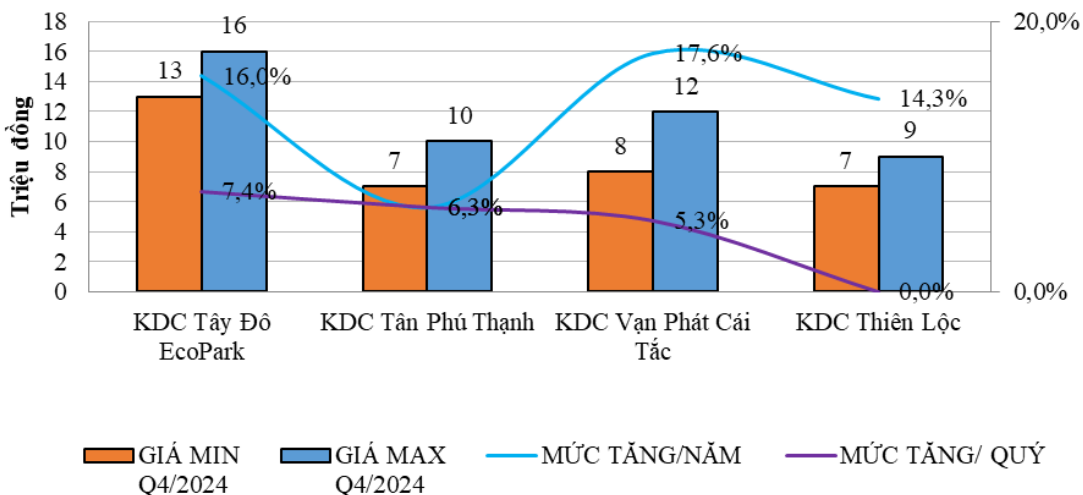
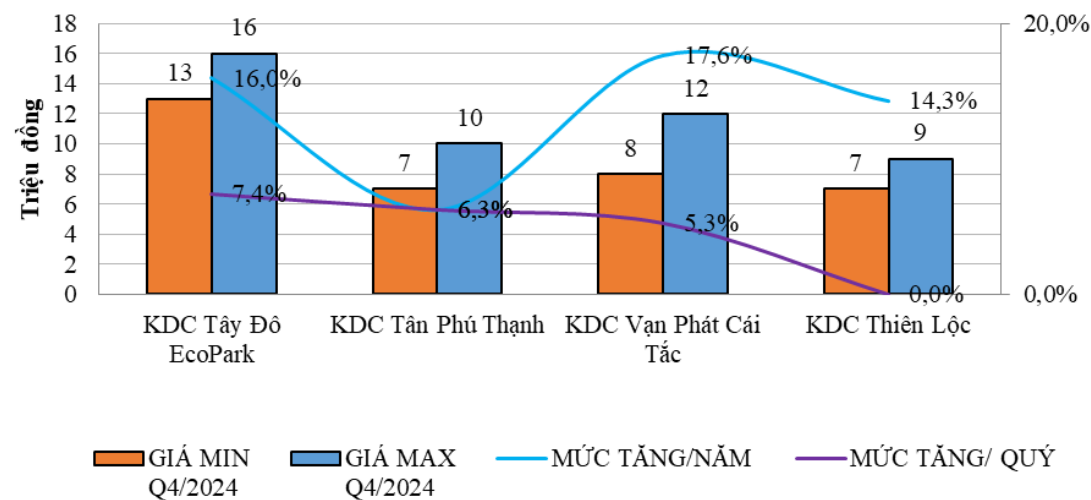
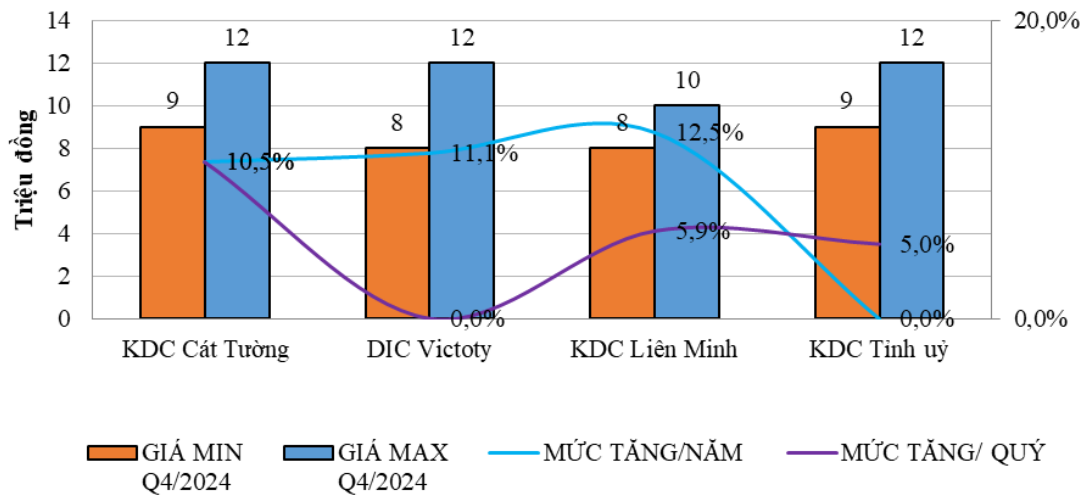
	Cần Thơ	Kiên Giang (Không gồm Phú Quốc)	Hậu Giang	An Giang	Cà Mau	Bạc Liêu	Đồng Tháp	Grand Total
GD Năm 2023	312	58	42	37	26	13	8	495
GD Năm 2024	759	53	100	41	82	40	23	1,098
Nguồn cung GD 2023-2024	6,548	639	1,076	1,734	2,350	76	568	12,990



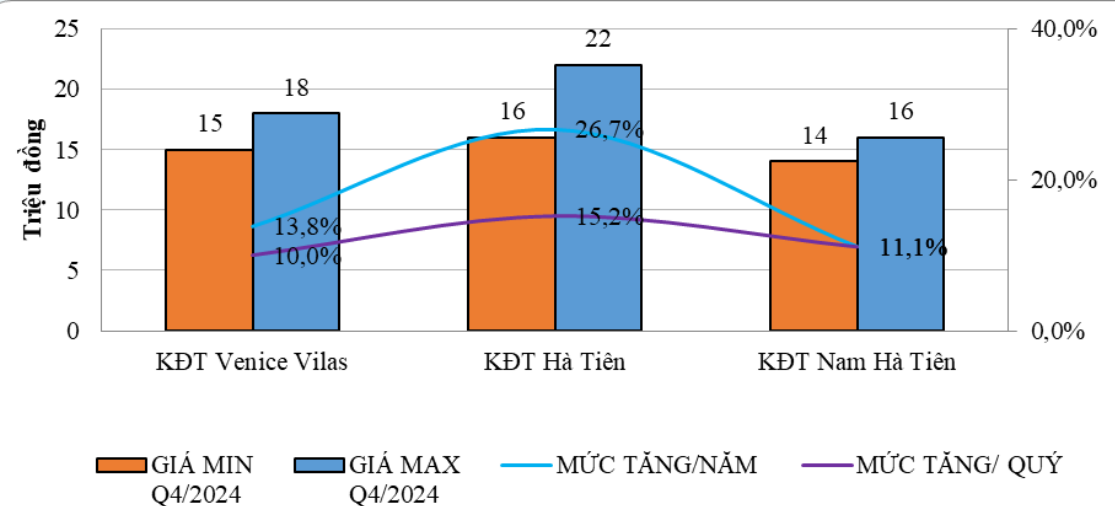
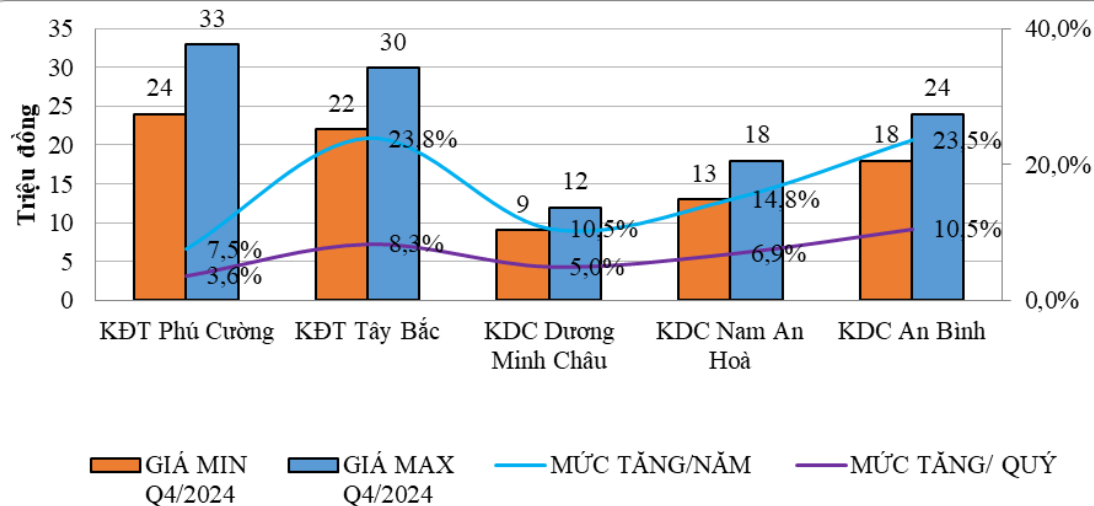
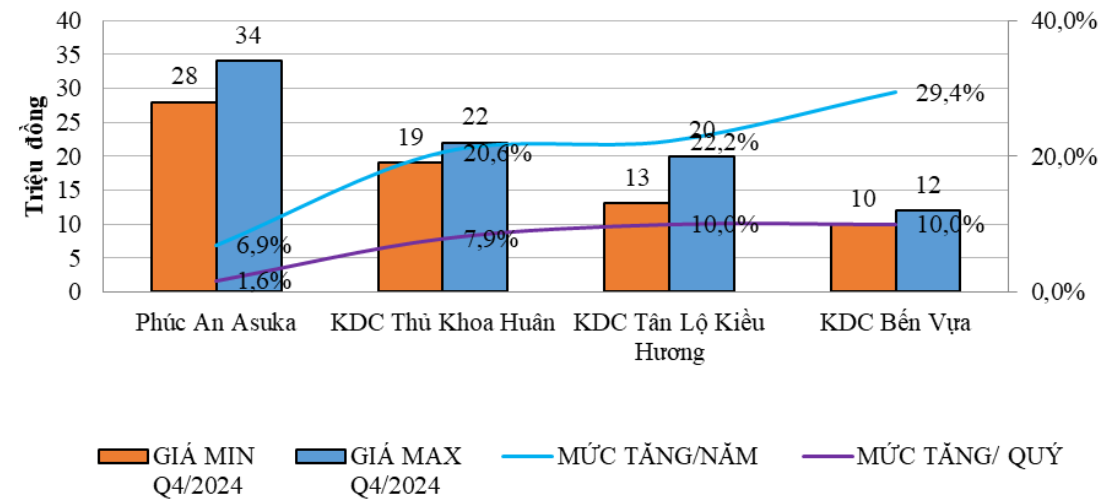
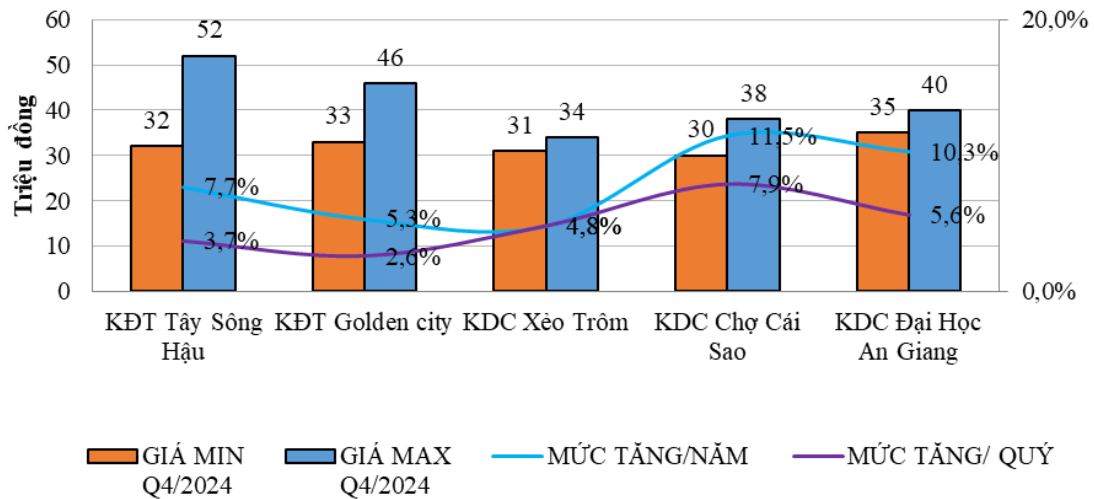
3. GIÁ BÁN BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở/ĐẤT NỀN – TP. CẦN THƠ



3. GIÁ BÁN BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở/ĐẤT NỀN – TỈNH HẬU GIANG

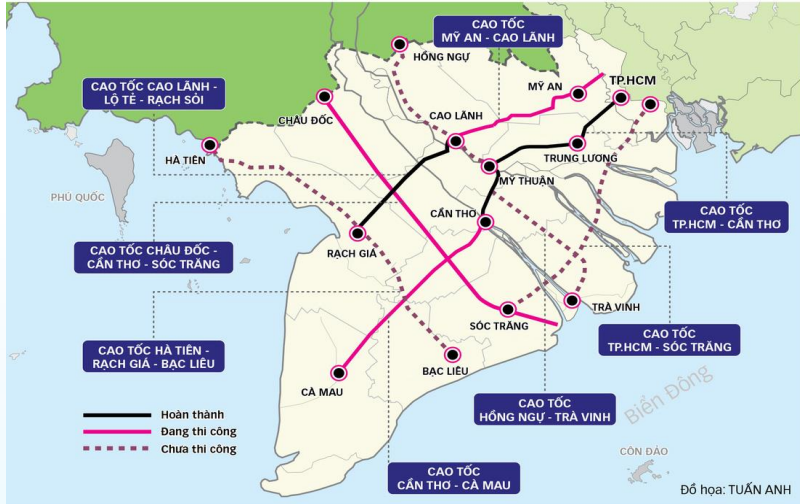


3. GIÁ BÁN BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở/ĐẤT NỀN – TỈNH AN GIANG & KIÊN GIANG



CÔNG TÁC QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG HẠ TẦNG GIAO THÔNG KẾT NỐI

Theo báo cáo của Bộ GTVT, hiện nay, khu vực ĐBSCL đang triển khai 9 dự án giao thông quan trọng quốc gia, trọng điểm ngành GTVT với tổng vốn đầu tư khoảng 106.000 tỷ đồng.



Theo quy hoạch được phê duyệt, khu vực ĐBSCL có 6 tuyến cao tốc với tổng chiều dài khoảng gần 1.200 km.

Đến nay, Công tác giải phóng mặt bằng tại các dự án cao tốc đang triển khai đạt trên 99%, cơ bản đáp ứng tiến độ thi công, song vẫn chưa hoàn thành theo yêu cầu của Thủ tướng Chính phủ (vào tháng 9/2024).

Vùng đang đẩy nhanh tiến độ **cao tốc Cần Thơ – Cà Mau** nhằm thông xe vào 31/12/2025 (Hiện tại, tiến độ đang chậm khoảng 15% so với tổng tiến độ)

- Nguyên nhân: Thiếu nguồn cát đắp nền (Đang bổ sung nguồn cát biển)
- Hậu Giang: Hoàn thành đền bù 100%

(Báo cáo tại Hội nghị thúc đẩy HTGT ngày 16/10/2024)

Bộ GTVT cho biết, theo quy hoạch, tuyến đường sắt TPHCM - Cần Thơ có chiều dài khoảng 174 km đi qua 6 tỉnh/thành phố; đường đôi, khổ 1.435 mm.

Sơ bộ tổng mức đầu tư cho dự án khoảng 7 tỷ USD.

Dự kiến báo cáo nghiên cứu tiền khả thi sẽ được trình cấp thẩm quyền quyết định trong năm 2024 và hoàn thiện trình Thủ tướng, Quốc hội trong năm 2025.

Dự án dự kiến sẽ được xem xét thông qua chủ trương đầu tư, khởi công trước năm 2030, hoàn thành dự án trước năm 2035.

- (1) Dự án **cầu Rạch Miễu 2** (tiến độ đạt 63%, dự kiến hoàn thành tháng 9/2025, nối Bến Tre – Tiền Giang)
- (2) Dự án **cầu Đại Ngãi** (gmb đạt 99,5%, dự kiến hoàn thành năm 2027, nối Sóc Trăng – Trà Vinh)
- (3) **Cầu Cần Thơ 2** (đang được đề xuất phương án thiết kế, nối Cần Thơ – Vĩnh Long):

+ PA1: đường sắt đi riêng với đường bộ. Dự án có tổng chi phí đầu tư gần 19.800 tỷ đồng.

+ PA2: đường bộ đi chung đường sắt (ở bên trên). Công trình có tổng dự toán khoảng 27.500 tỷ đồng.

(Báo cáo NCTKT của Ban quản lý dự án Mỹ Thuận trình BGTVT tháng 10/2024)



5. QUY HOẠCH NỘI BẬT

TP. CẦN THƠ



Khu công nghiệp VSIP Vĩnh Thạnh (cập nhật T09/2024):

Đẩy nhanh, đẩy mạnh tiến độ đền bù, xây dựng

- Đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư 602/602 hộ bị ảnh hưởng
- Đã chi tiền đền bù 602/602 hộ
- Bàn giao đất thực địa cho chủ đầu tư: Đạt 100%

Khu hành chính TP Cần Thơ: Đang được đẩy nhanh tiến độ. Đây là động lực giúp thị trường BĐS khu vực Quận Cái Răng có bước chuyển mình mạnh mẽ trong thời gian tới.

- Tính hết quý 3/2024: Đã giải phóng 50% mặt bằng
- Dự kiến cuối 2025: Hoàn thành bồi thường, hỗ trợ tái định cư
- Khởi công: Đầu năm 2026

Dự án sân golf Cồn Ấu có diện tích 112ha, tại khu vực Cồn Ấu, đã giải phóng mặt bằng trên 99%, vốn đầu tư dự kiến hơn 1.000 tỷ đồng,

Mục tiêu là đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf 18 lỗ. Khi hoàn thiện, dự án sẽ bổ sung vào danh mục những sân golf chất lượng nhất tại khu vực phía Nam và kỳ vọng sẽ trở thành một điểm đến hấp dẫn đáp ứng mọi nhu cầu về chơi golf, kết hợp du lịch nghỉ dưỡng sang trọng, tạo điểm nhấn cho điểm đến du lịch TP. Cần Thơ cũng như vùng Đồng bằng sông Cửu Long

Dự án AOEN MALL Cần Thơ ~ 10ha
(Đã cấp chủ trương đầu tư T11/24)

TỈNH HẬU GIANG



KHU ĐÔ THỊ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG MEKONG

- Vị trí: Huyện Châu Thành, Tỉnh Hậu Giang
- Tổng diện tích: 2.945 ha
- Sản phẩm: Các hạng mục chính của dự án gồm: Khu công viên nước, khu công viên giải trí cảm giác mạnh, khu phố đi bộ ẩm thực và chợ nổi Mekong, khu làng - bảo tàng Mekong, sân khấu thực cảnh Mekong, sân golf 36 lỗ, trung tâm điều dưỡng - dưỡng lão, khu nhà vườn - kết hợp vườn cây ăn trái...
- Thời gian dự kiến triển khai: Từ năm 2027
- Đơn vị tiếp cận: CĐT VinGroup
- **Đánh giá:** Góp phần phát triển hạ tầng đồng bộ, có tính liên kết vùng trên nguyên tắc thiết kế bền vững, tiết kiệm năng lượng. Cùng với vị trí thuận lợi về giao thông thủy bộ, dự án sẽ làm đẹp hơn hình ảnh địa phương và tăng sức hút đầu tư cho Hậu Giang.



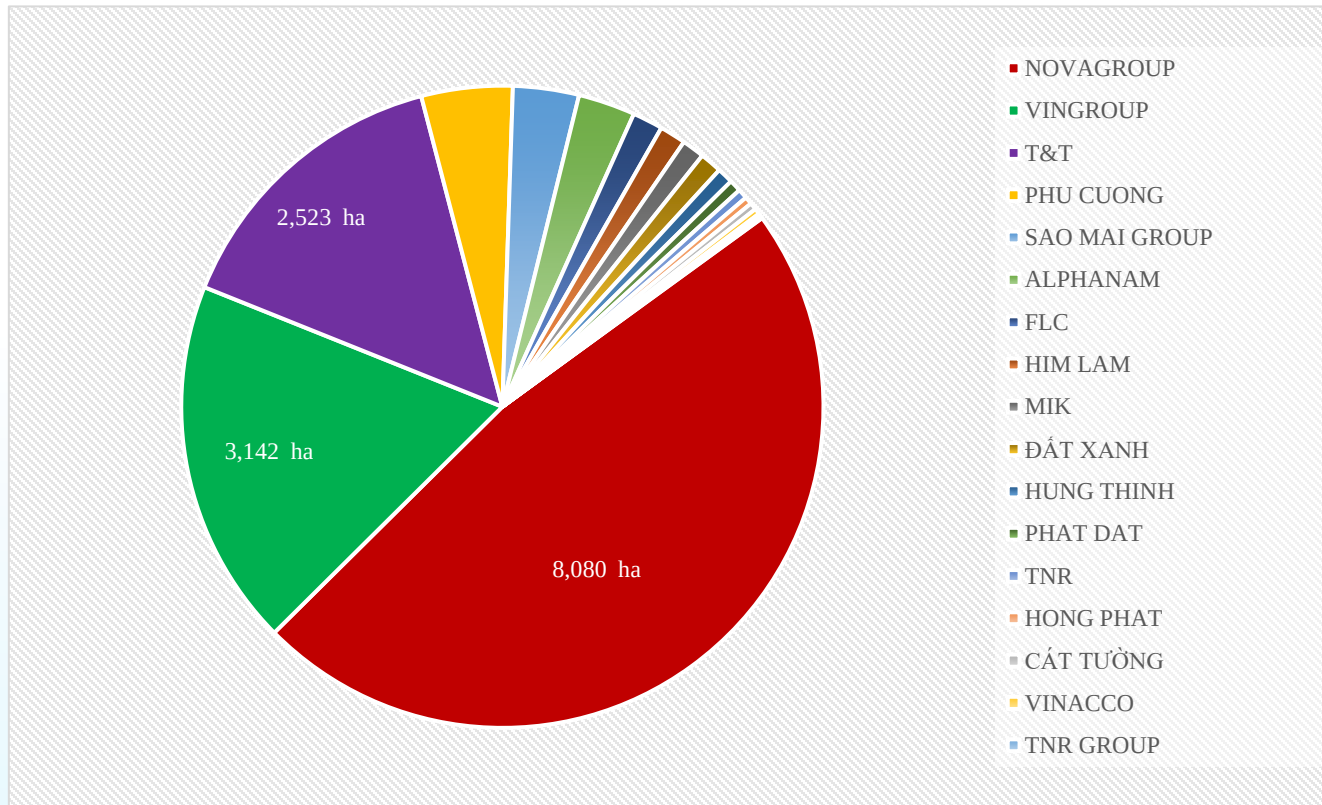
TỈNH SÓC TRĂNG



Theo quy hoạch thời kỳ 2021-2030, Sóc Trăng trở thành cửa ngõ chính ra biển Đông của vùng ĐBSCL - vùng đồng bằng lớn nhất Việt Nam, là trung tâm đầu mối của vùng về nông nghiệp, công nghiệp, dịch vụ, logistics với trọng tâm là **cảng biển ngoài khơi cửa Trần Đề** (Đến năm 2030 sẽ hình thành)



6. NHIỀU CHỦ ĐẦU TƯ LỚN THAM GIA NGHIÊN CỨU/TÌM HIỂU THỊ TRƯỜNG VÙNG



- ❖ Nhiều chủ đầu tư lớn đã đề xuất nghiên cứu, đã đấu thầu thành công hoặc đang triển khai tại thị trường ĐBSCL (Khoảng gần 75 dự án)
- ❖ Các chủ đầu tư đang tiếp cận hoặc đã có quỹ đất lớn có thể kể đến **Novaland** (Khu vực Đồng Tháp), **VinGroup** (Hậu Giang, Long An), **T&T** (Cần Thơ, Đồng Tháp, Long An, Vĩnh Long, An Giang,...)

TÊN CHỦ ĐẦU TƯ	QUY MÔ QUỸ ĐẤT (HA)
NOVAGROUP	8,080
VINGROUP	3,142
T&T	2,523
PHU CUONG	780
SAO MAI GROUP	564
ALPHANAM	488
FLC	260
HIM LAM	224
MIK	193
ĐẤT XANH GROUP	188
HUNG THINH	137
PHAT DAT	102
TNR	83
HONG PHAT	66
CÁT TƯỜNG	60
VINACCO	49
TNR GROUP	22
MHL (ACC THẮNG LONG)	14
ĐẠI QUANG HƯNG	9
TỔNG CỘNG	16,984



PHẦN III
DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
NĂM 2025

1. DỰ BÁO NỀN KINH TẾ VIỆT NAM NĂM 2025

GDP: 8%

GDP/người/năm:
4.900 USD

GDP **Việt Nam 2025** kỳ vọng tăng trưởng **8%** (theo mục tiêu của Chính phủ), quy mô nền kinh tế đạt **506 tỷ USD**. Mức tăng trưởng này dự kiến sẽ cao hơn các nước Trung Quốc (4.5%), Indonesia (5.1%), Thái Lan (3%) (Theo đánh giá của IMF)

ĐỘNG LỰC CHÍNH

Cơ sở hạ tầng

FDI

Đô thị hoá & dân số

- Sân bay Long Thành
- Đường vành đai 4 Hà Nội
- Cao tốc vùng ĐBSCL

- Vị trí chiến lược
- Dịch chuyển sản xuất từ TQ sang VN
- Chính sách thu hút của chính phủ

- Tiêu dùng
- Nhu cầu nhà ở
- Kinh tế số

GIẢI PHÁP

Tập trung sản xuất & XNK

Đẩy mạnh cơ sở hạ tầng để giảm chi phí cho nền kinh tế

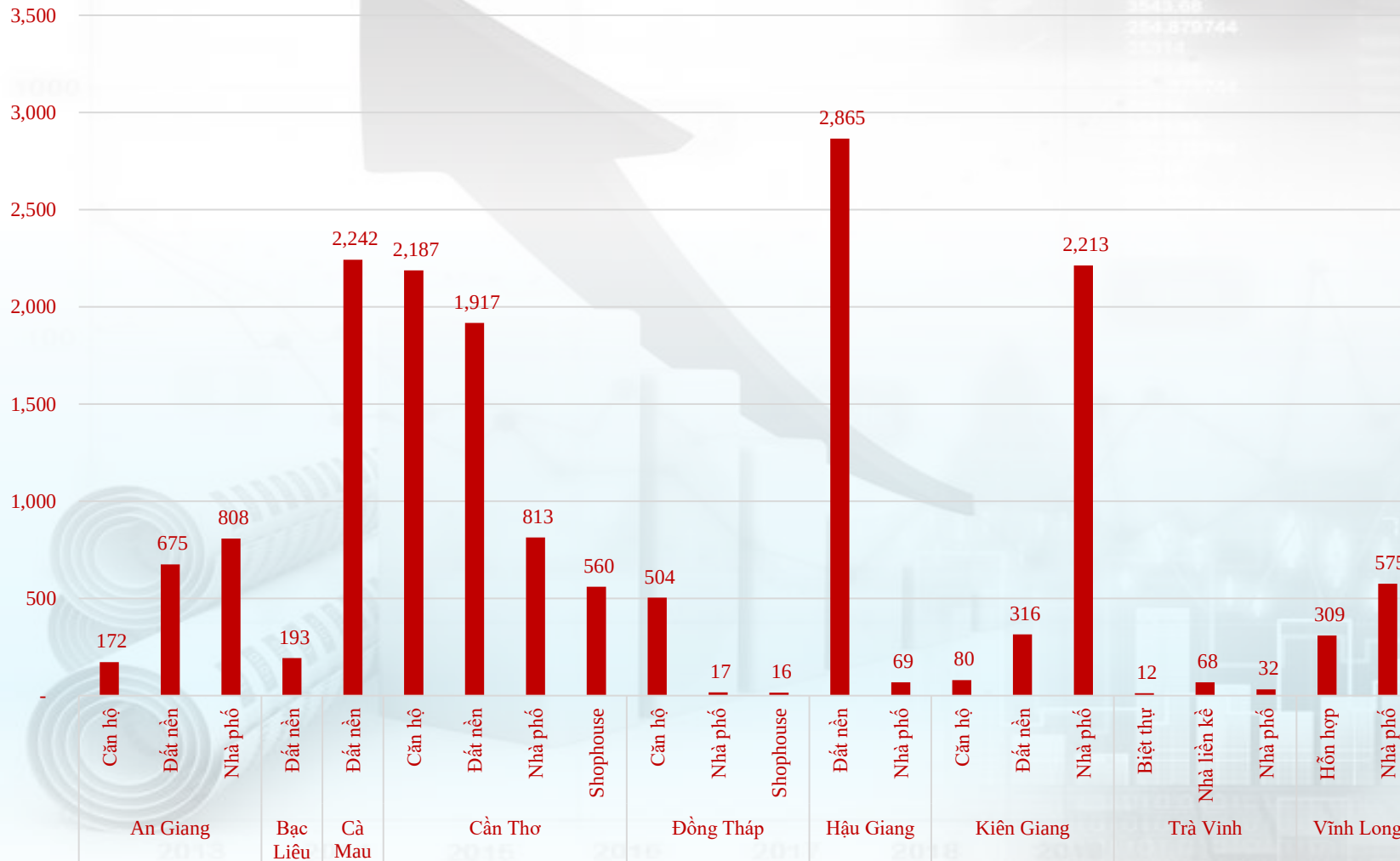
Tiếp tục tháo gỡ cho lĩnh vực bất động sản nhằm tăng tính thanh khoản, tạo niềm tin cho NĐT

Chuyển đổi kinh tế số



2. THỊ TRƯỜNG BĐS NĂM 2025 SẼ CÓ NHỮNG CHUYỂN BIẾN TÍCH CỰC

Nguồn cung dự kiến năm 2025 một số tỉnh vùng ĐBSCL



- ❖ Nguồn cung năm 2025 sẽ có những cải thiện khi Chính phủ đang tích cực tháo gỡ các vướng mắc, khó khăn cho các dự án đầu tư
- ❖ Loại hình căn hộ chung cư (phân khúc cao cấp, hạng sang) tiếp tục sẽ dẫn dắt thị trường trong năm 2025
- **Xét riêng vùng Đồng Bằng Sông Cửu Long:**
 - ❖ Tổng nguồn cung sơ cấp các tỉnh vùng ĐBSCL (không bao gồm Long An & Phú Quốc) ước tính trong năm 2025 đạt hơn **16.000 sản phẩm**
 - ❖ Nguồn cung căn hộ tập trung chủ yếu tại TP Cần Thơ của các dự án đã triển khai như Cara River Park, NOXH Nam Long 2, Green Melody & Stella Icon. Đây chính là phân khúc sẽ tiếp tục dẫn dắt thị trường vùng trong năm 2025
 - ❖ Một số dự án với số lượng nguồn cung lớn có thể ra mắt trong năm 2025 như DIC Vị Thanh Phân khu 2 với hơn 1.200 sản phẩm đất nền, Phú Cường Hoàng Gia (Rạch Giá) với gần 2.000 sản phẩm nhà phố, biệt thự



2. THỊ TRƯỜNG BĐS NĂM 2025 SẼ CÓ NHỮNG CHUYỂN BIẾN TÍCH CỰC



Nhu cầu nhà ở thực & đầu tư
tiếp tục tăng lên cùng với tốc độ
đô thị hoá



Phân khúc căn hộ tiếp tục tiếp tục
chiếm lĩnh thị trường năm 2025



Sự dịch chuyển dòng tiền từ đô
thị loại 1, trung tâm sang vùng
ven, đô thị loại 2, 3



2. THỊ TRƯỜNG BĐS NĂM 2025 SẼ CÓ NHỮNG CHUYỂN BIẾN TÍCH CỰC



Phân khúc căn hộ & đất nền:

- Giá bán căn hộ sơ cấp tiếp tục “neo” cao khi nguồn cung phục hồi mạnh nhưng vẫn khan hiếm so với nhu cầu.
- Các lô đất tách thửa, pháp lý đảm bảo, ở các khu vực có hạ tầng hoàn thiện, có giá dưới 2 tỷ đồng tiếp tục ghi nhận tốc độ tăng giá tốt
- Giá bán dự kiến tăng bình quân từ 15-20% trong năm 2025. Trong đó, quý 4/2025, giá bán dự kiến tăng ít nhất 15% do từ ngày 1/1/2026 sẽ áp dụng bảng giá đất mới theo giá thị trường

Phân khúc biệt thự, nhà phố, liền kề:

- Giá bán sơ cấp tiếp tục tăng do quỹ đất khan hiếm, chi phí đầu tư, nhất là chi phí đất đai tăng



- Hoạt động M&A, hợp tác, liên kết phát triển các dự án tiếp tục giữ nhiệt với các kết quả ngày càng ấn tượng hơn
- Các hoạt động giám sát, điều tiết của các cơ quan quản lý nhà nước sẽ dần chặt chẽ hơn để đảm bảo thị trường phát triển theo đúng quỹ đạo
- Hoạt động môi giới BĐS ngày càng được thực hiện chuẩn chỉ, chuyên nghiệp theo hướng vừa đảm bảo đúng quy định pháp luật vừa tuân theo các quy tắc đạo đức, ứng xử của nghề



HỘI ĐỒNG CHUYÊN GIA



ÔNG DƯƠNG QUỐC THỦY
CHỦ TỊCH CAREA
TỔNG GIÁM ĐỐC CARA GROUP



ÔNG PHẠM VĂN LUẬN
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC CAREA
NGUYÊN PGD SỞ VH TT & DL TP. CẦN THƠ



ÔNG TRƯƠNG ĐÌNH THẢO
PHÓ CHỦ TỊCH CAREA
TỔNG GIÁM ĐỐC HOÀNG QUÂN CẦN THƠ



BÀ VÕ NGỌC DIỆP
PHÓ CHỦ TỊCH CAREA
CHỦ TỊCH HĐQT HỒNG PHÁT



ÔNG DƯƠNG TÂN HẢI
PHÓ CHỦ TỊCH CAREA
PHÓ TGD HỒNG LOAN



BÀ PHÙNG THỊ PHƯƠNG
TRƯỞNG BAN TRUYỀN THÔNG – SỰ KIỆN CAREA
PHÓ TGD CARA GROUP



ÔNG NGUYỄN MINH HẢI
ỦY VIÊN BAN THƯỜNG VỤ CAREA
PHÓ TGD HỒNG PHÁT



ÔNG ĐỖ CÔNG NGUYÊN
TỔNG THƯ KÝ CAREA
TRƯỞNG BAN NGHIÊN CỨU THI TRƯỜNG



LUẬT SƯ CHÂU THANH BÌNH
TRƯỞNG BAN PHÁP CHẾ CAREA



BÀ NGUYỄN THỊ THANH THƯƠNG
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC ĐẤT XANH MIỀN TÂY



ÔNG NGUYỄN TRẦN VINH QUANG
TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY NAM MIỀN TÂY



ÔNG NGUYỄN QUỐC CẨM
TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY DUYÊN HẢI MIỀN TÂY



BÀ NGUYỄN CHÚC LY
CHÁNH VĂN PHÒNG CAREA

THANK YOU!