

# Thị trường Bất động sản TP.HCM, QUÝ 1/2021

## ĐƯỜNG PHỤC HỒI KHÔNG BẰNG PHẪNG

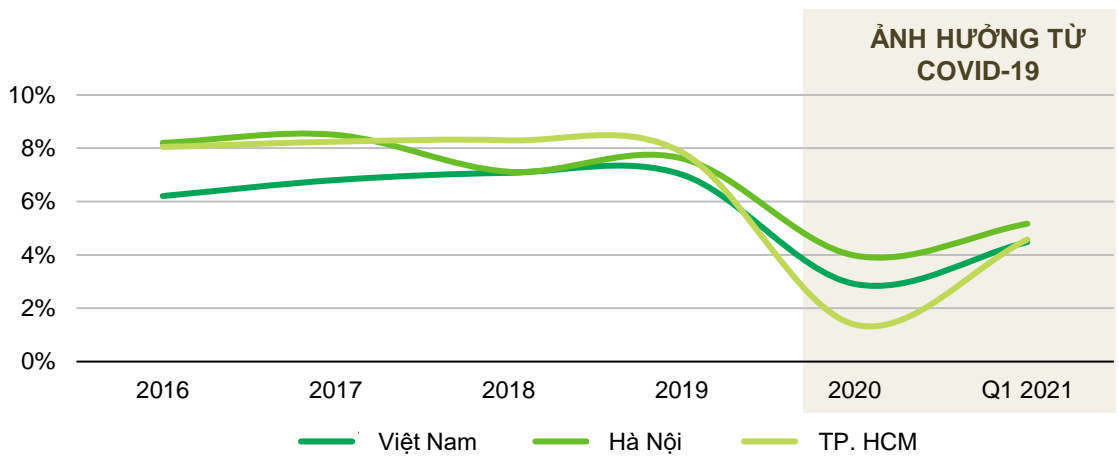
**▲ VIỆT NAM GDP**  
4,48% theo năm

**▲ TP. HCM GRDP**  
4,58% theo năm

**▲ HÀ NỘI GRDP**  
5,17% theo năm

**▲ VN-INDEX**  
79,8% theo năm

Hình 1: Tăng trưởng tổng sản phẩm quốc nội Việt Nam, Hà Nội và TP.HCM



Nguồn: Tổng cục Thống kê Quý 1/2021.

Trong Quý 1/2020, mặc dù bị ảnh hưởng bởi đợt bùng phát thứ 3 của COVID-19, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục phục hồi. Trong Quý 1/2021, tăng trưởng GDP Việt Nam chỉ đạt 4,48%. Tỷ lệ này thấp hơn so với mức 7,02% năm 2019, nhưng cao hơn so với mức 2,91% năm 2020.

Trong Quý 1/2021, tổng giá trị xuất khẩu Việt Nam đạt 77,34 tỷ USD, tăng 22% so với cùng kỳ năm ngoái. Tổng giá trị nhập khẩu của Việt Nam trong năm ghi nhận 75,31 tỷ USD, tăng 26,3% so với cùng kỳ năm ngoái. Đối tác thương mại chính của Việt Nam tiếp tục là Mỹ, Trung Quốc và EU.

Tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài trong Quý 1/2021 đạt 10,13 tỷ USD, tăng 18,5% so với cùng kỳ năm ngoái. Việt Nam đón chào siêu dự án năng lượng LNG thứ hai ở miền Nam với tổng vốn là 3,1 tỷ USD. Singapore, Nhật Bản và Hàn Quốc là ba quốc gia có nguồn vốn đầu tư lớn nhất vào Việt Nam, chiếm lần lượt là 46%, 21% và 12% trên tổng vốn đăng ký.

Mặc dù việc tiêm vắc xin đang được tiến hành tại nhiều quốc gia, Việt Nam vẫn duy trì các biện pháp kiểm soát như đóng cửa biên giới. Các chuyến bay quốc tế đến Việt Nam vẫn rất hạn chế, và chưa mở cửa cho khách du lịch. Kết quả là trong Quý 1/2021, Việt Nam chỉ đón 48 nghìn lượt khách quốc tế, giảm 98,7% so với năm trước đây.

**NHU CẦU MỞ RỘNG VÀ DỊCH CHUYỂN VĂN PHÒNG DẪN ĐẤT XU HƯỚNG HỒI PHỤC**

Trong Quý 1/2021, thị trường văn phòng TP.HCM không có nguồn cung mới. Tính đến cuối Quý 1/2021, tổng nguồn cung văn phòng giữ nguyên mức 1.422.486 m2 NLA từ 18 tòa nhà Hạng A và 68 tòa nhà Hạng B.

Thị trường văn phòng trong Quý 1 bắt đầu ghi nhận dấu hiệu phục hồi tích cực, với diện tích thực thuê mới tăng khả quan. Tổng diện tích thực thuê trong quý ghi nhận ở mức 19.655 m2 NLA, chủ yếu là từ Hạng A, giúp tỷ lệ trống trung bình tòa nhà Hạng A giảm 3,9 đpt so với quý trước. Tuy nhiên, tỷ lệ trống vẫn chưa hồi phục so với giai đoạn trước COVID-19 với mức tăng lần lượt so với cùng kỳ năm trước là 3,4 đpt và 3,3 đpt tương ứng cho Hạng A và Hạng B.

Theo thống kê lượng giao dịch trên thị trường văn phòng TP.HCM của CBRE, nhu cầu đổi văn phòng và mở rộng văn phòng tiếp tục chiếm xu thế trong quý này, chiếm hơn 80% số lượng giao dịch. Không giống như các quý trước, giao dịch đến từ việc thu hẹp mặt bằng văn phòng gần như không ghi nhận.

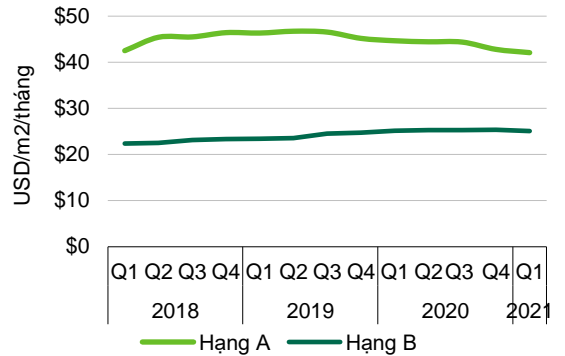
**ĐÀ GIẢM GIÁ THUÊ CÓ DẤU HIỆU CHẬM LẠI**

Giá thuê trung bình thị trường hạng văn phòng A, bao gồm cả khu trung tâm và ngoài trung tâm, ghi nhận ở mức 42,1 USD/m2/tháng và giá thuê trung bình thị trường Hạng B ghi nhận ở mức 25,1 USD/m2/tháng.

Mức giảm giá thuê của các tòa nhà văn phòng nhìn chung đã chậm lại.

Trung bình toàn thị trường Hạng A giảm 1,7% so với quý trước. Đối với các dự án Hạng B, giá chào tiếp tục giảm nhẹ 0,9 điểm phần trăm so với quý trước, cũng đến từ các dự án có mặt bằng trống thay đổi trong quý.

Hình 2: Giá chào thuê, Văn phòng, TP.HCM



Giá chào thuê chưa tính thuế và phí dịch vụ.

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 1/2021.

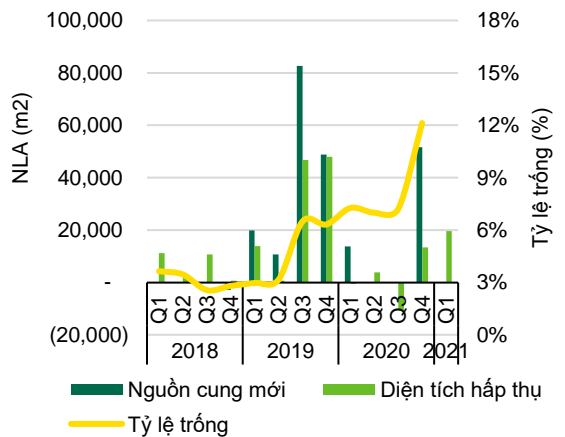
Bảng 1: Giá chào thuê, Văn Phòng, TP.HCM

	Q1/2021	Q-o-Q	Y-o-Y
Hạng A Trung tâm	48,1	-1,9%	-2,7%
Hạng A Ngoài Trung tâm	25,3	-1,0%	-3,2%
Hạng B	25,1	-0,9%	-0,3%

Giá chào thuê chưa tính thuế và phí dịch vụ.

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 1/2021.

Hình 3: Nguồn cung – Nguồn cầu, Văn phòng TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 1/2021.

**GIÁ THUÊ VÀ LƯU LƯỢNG KHÁCH PHỤC HỒI VỀ MỨC TRƯỚC KHI DỊCH**

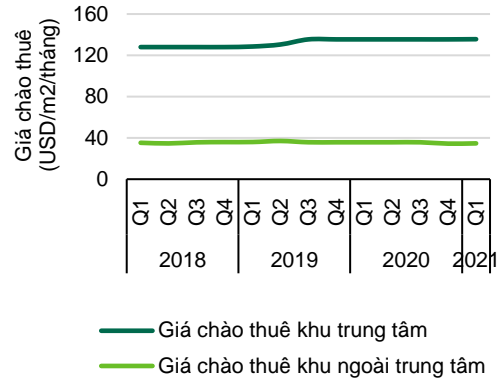
Thị trường bán lẻ TP.HCM không có nguồn cung mới trong Quý 1/2021; tổng nguồn cung giữ nguyên ở mức 1.049.023 m2 diện tích thực thuê (NLA). Theo Cục thống kê Việt Nam và các địa phương, tổng doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ trong Quý 1 đang trên đà hồi phục rất tốt so với năm ngoài, mặc dù chưa quay lại mức tăng trưởng tích cực của năm 2019. Lưu lượng khách mua sắm tại các trung tâm thương mại và khu vực giải trí, theo số liệu của Google Mobility Index, gần như đã phục hồi so với giai đoạn trước dịch, tại hai địa phương lớn là TP.HCM và Hà Nội, trong khi tại các thị trường du lịch như TP. Đà Nẵng, hoặc Khánh Hòa vẫn còn khá xa so với giai đoạn trước dịch.

Giá chào thuê khu Trung tâm giữ ổn định trong khi đó giá chào thuê ngoài Khu trung tâm tăng nhẹ 0,7% so với quý trước. Trung bình toàn thị trường, giá chào thuê đã trở lại giai đoạn trước dịch COVID-19 và đa số các chủ đầu tư sẽ chờ thị trường phục hồi thêm trước khi có quyết định tăng giá trở lại. Tỷ lệ trống khu vực Trung tâm tăng nhẹ 0,45 đpt, tuy nhiên, do nguồn cung hạn hẹp nên các diện tích trống mới sẽ nhanh chóng được lấp đầy trong 1-2 quý sau. Tỷ lệ trống ngoài Trung tâm tiếp tục được cải thiện 0,16 đpt so với quý trước, tuy vẫn thấp hơn 5 đpt so với giai đoạn trước dịch.

**NGÀNH HÀNG THỜI TRANG VÀ ĂN UỐNG LÀ ĐỘNG LỰC GIÚP THỊ TRƯỜNG HỒI PHỤC**

Thị trường bán lẻ TP.HCM vẫn ghi nhận việc mở mới của các thương hiệu theo chuỗi thuộc về ngành hàng Thời trang và Phụ kiện, Ăn uống. Uniqlo vừa khai trương thêm cửa hàng thứ tư rộng 2.000 m2 tại Vạn Hạnh Mall và Decathlon sẽ sớm mở thêm cửa hàng thứ hai tại Mega Mall Thảo Điền. Xu hướng khách thuê chủ chốt là Thời trang & Phụ kiện sẽ tiếp tục trong giai đoạn tới ở Khu vực Ngoài trung tâm và xu hướng này sẽ tác động lớn đến những khách thuê nhỏ lẻ bên trong TTTM, nhất là những TTTM có tổng diện tích thuê nhỏ. Nhiều nhà phát triển lớn như Central Retail và Aeon đã có kế hoạch dài hạn tại Việt Nam.

Hình 4: Giá chào thuê, Bán lẻ, TP.HCM



Giá thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và VAT. Giá thuê trung bình tầng trệt và tầng một

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 1/2021.

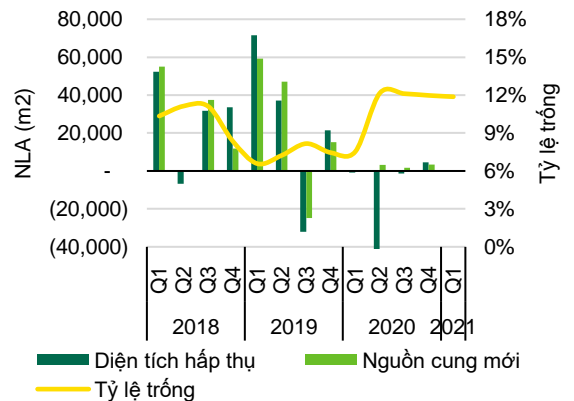
Bảng 2: Giá chào thuê, Bán lẻ, TP.HCM

	Q1/2021	Q-o-Q	Y-o-Y
Trung tâm	135,7	0,1%	0,1%
Ngoài trung tâm	34,5	0,7%	-3,0%

Giá thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và VAT. Giá thuê trung bình tầng trệt và tầng một

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 1/2021.

Hình 5: Nguồn cung – Nguồn cầu, Bán lẻ TP.HCM



Diện tích thuê mới là diện tích hoàn thành trừ diện tích đóng cửa.

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 1/2021.

**NGUỒN CUNG MỚI HẠN CHẾ GIÚP GIẢM LƯỢNG HÀNG TỒN KHO CỦA THỊ TRƯỜNG**

Khó khăn về giấy phép và dịch COVID-19 tiếp tục làm giảm nguồn cung chào bán. Trong Quý 1/2021, nguồn cung chào bán được ghi nhận là 1.709 căn, giảm 74% so với quý trước và 53% so với cùng kỳ năm trước. Đây là một trong những quý có nguồn cung thấp nhất trong ba năm qua.

Thị trường đang được dẫn dắt bởi phân khúc hạng sang và cao cấp trong khi nguồn cung trung cấp và bình dân ngày càng khan hiếm. Phân khúc trung cấp chiếm 41% trong khi các năm trước phân khúc này chiếm khoảng 55%-60% tổng nguồn cung. Phân khúc hạng sang đứng thứ hai chiếm 39% tổng nguồn cung. Phân khúc cao cấp chiếm 20% và không có nguồn cung chào bán tại phân khúc bình dân trong quý.

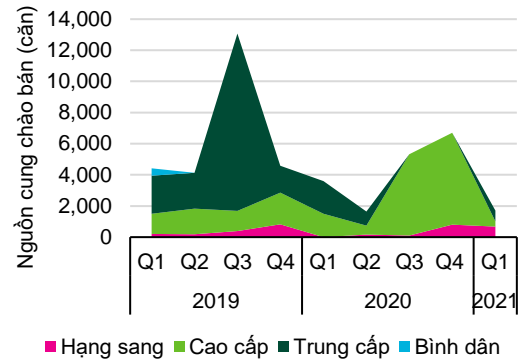
Trong Quý 1/2021 ghi nhận 2.624 căn hộ được tiêu thụ, giảm 48% so với quý trước và 31% so với cùng kỳ năm 2021, nhưng cao hơn số căn chào bán mới của quý. Nguồn cung khan hiếm là nguyên nhân chính khiến số căn bán được giảm. Tỷ lệ hấp thụ của các dự án mới trên thị trường vẫn khá tốt, trung bình 80%. Thị trường đã hấp thụ dần lượng nguồn cung được chào bán tại phân khúc cao cấp trong năm 2020. Lượng hàng tồn kho tại phân khúc này giảm 16% so với Quý 4/2020.

**THỊ TRƯỜNG DẦN HỒI PHỤC**

Năm 2021 dự kiến sẽ không có những thay đổi lớn nhưng sẽ cải thiện hơn so với năm 2020. Thị trường kỳ vọng sẽ có thêm khoảng 17.500 căn hộ với các dự án mới ở các quận ven thành phố: Quận 9, Quận 12, Bình Tân, Nhà Bè.

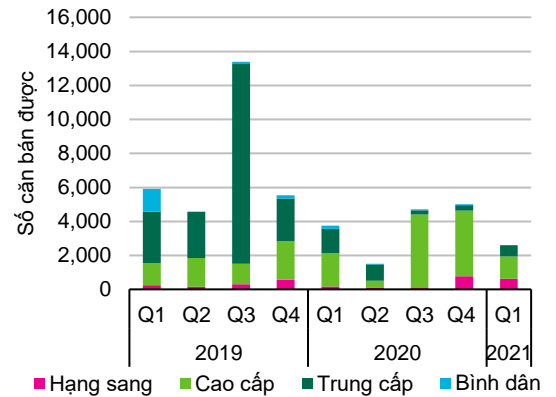
Giá sơ cấp dự kiến sẽ tiếp tục tăng so với năm 2020 tuy nhiên mức tăng sẽ ổn định hơn để thị trường có thể tiêu thụ hết các sản phẩm còn lại. Giá chào bán sơ cấp năm 2021 ở các phân khúc sẽ có mức tăng giá trong khoảng từ 1% đến 4% so với năm 2020. Riêng giá căn hộ hạng sang dự kiến tăng 2-7% trong năm 2021, 2022 nhờ có các sản phẩm mới là căn hộ hạng sang có thương hiệu (branded residence) tại Quận 1.

Hình 6: Nguồn cung chào bán, Căn hộ bán, TP.HCM



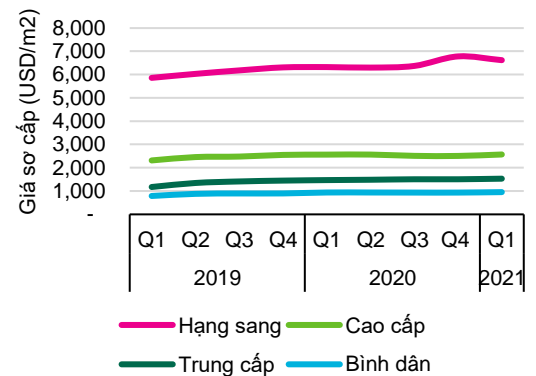
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 1/2021.

Hình 7: Số căn bán được, Căn hộ bán, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 1/2021.

Hình 8: Giá sơ cấp, Căn hộ bán, TP.HCM



Giá bán: USD/m2 (không bao gồm VAT và tính trên diện tích thông thủy)

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 1/2021.

**KHAN HIẾM NGUỒN CUNG MỚI TRONG BỐI CẢNH NHU CẦU NHÀ Ở CAO**

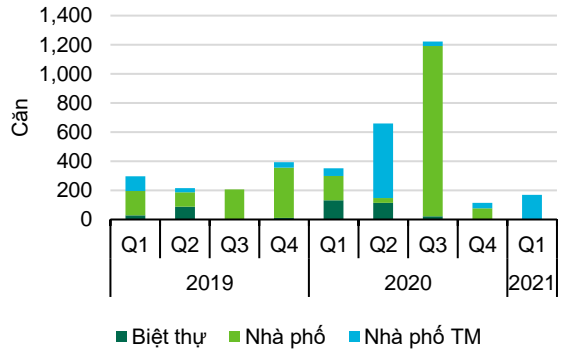
Trong Quý 1/2021, nguồn cung mới được ghi nhận là 170 căn nhà phố thương mại từ dự án Royal Vạn Phúc là giai đoạn tiếp theo của khu đô thị Vạn Phúc Riverside tại TP. Thủ Đức. Nguồn cung chào bán tích lũy đạt 19.121 căn từ 117 dự án tính đến Q1 2021 (tăng 0,9% q-o-q và 12,7% y-o-y).

Tỷ lệ bán lũy kế tính đến Quý 1/2021 đạt 97% so với 99% ở Quý 4/2020. Giá chào bán trung bình đạt mức 3.199 USD/m<sup>2</sup> đất cho sản phẩm nhà phố (tăng 7,1% so với năm trước), 3.958 USD/m<sup>2</sup> đất cho sản phẩm biệt thự (tăng 4,0% so với năm trước), và 6.230 USD/m<sup>2</sup> đất cho sản phẩm nhà phố thương mại (tăng 5,3% so với năm trước) tại TP.HCM. Mức tăng giá trong các năm gần đây là do thị trường khan hiếm nguồn cung vì các vấn đề pháp lý và hạn chế quỹ đất.

Trong thời gian gần đây, giá bán của thị trường TP.HCM tăng mạnh là rào cản lớn cho người mua trong bối cảnh cạnh tranh từ những dự án ở các tỉnh thành lân cận. Các nhà đầu tư và chủ đầu tư đang tìm kiếm cơ hội khác ở các tỉnh lân cận TP.HCM như Long An, Đồng Nai và Bình Dương.

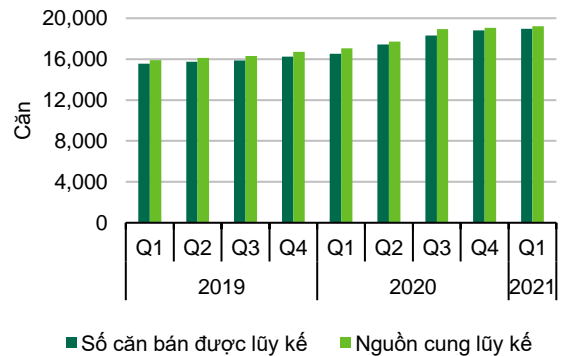
Trong năm 2021 và các năm tiếp theo, vì thiếu quỹ đất sạch tại các khu vực trong TP.HCM và vấn đề giấy phép khó khăn, các chủ đầu tư mở rộng xa hơn đến các vùng mới với các khu đô thị quy mô lớn. Việc cấp phép dự án và cấp tín dụng khó khăn có tác động lớn tới chủ đầu tư và người mua nhà, tuy nhiên điều này sẽ giúp thị trường hoạt động tốt hơn. Trong tương lai gần, thị trường sẽ sớm có những điều chỉnh từ việc cập nhật luật, CBRE kỳ vọng thị trường sẽ nhanh chóng sôi động sau giai đoạn này.

Hình 9: Nguồn cung mới, Nhà phố & Biệt thự xây sẵn, TP.HCM



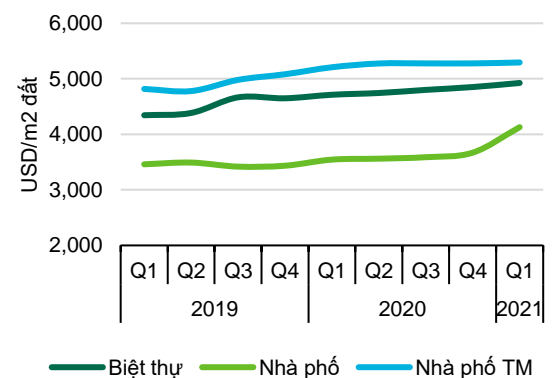
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 1/2021.

Hình 10: Tỷ lệ bán, Nhà phố & Biệt thự xây sẵn, TP.HCM



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 1/2021.

Hình 11: Giá chào bán thứ cấp, Nhà phố & Biệt thự xây sẵn, TP.HCM



Giá chào bán chưa bao gồm thuế.

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 1/2021.

**NGUỒN CUNG KHU CÔNG NGHIỆP MỚI TẠI ĐỒNG NAI VÀ BÌNH DƯƠNG**

Trong Quý 1/2021, thị trường đón nhận hai nguồn cung mới tại Bình Dương và Đồng Nai. Hai khu công nghiệp mới cung cấp thêm cho thị trường 342 ha đất công nghiệp cho thuê.

**TỶ LỆ LẤP ĐẦY ỔN ĐỊNH VÀ GIÁ THUÊ TIẾP TỤC TĂNG**

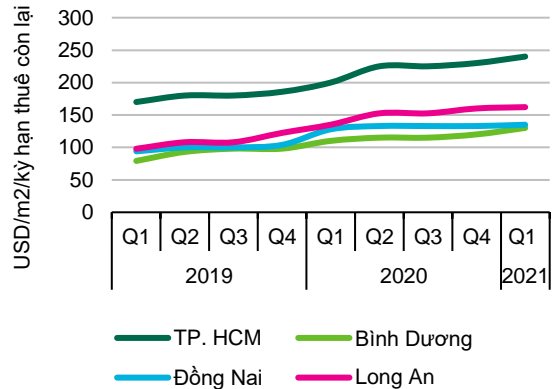
Tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp hiện hữu tại bốn tỉnh và thành phố công nghiệp chính tại miền Nam (TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai và Long An) đạt hơn 85,0% nhờ nhu cầu cao từ sự dịch chuyển sản xuất từ Trung Quốc cũng như Hiệp định EVFTA chính thức có hiệu lực.

Mặc dù giá thuê cao trong năm 2020, CBRE ghi nhận giá thuê đất tại Bình Dương, Đồng Nai và Long An vẫn tăng 10% đến 20% theo năm.

Hoạt động của kho và xưởng xây sẵn duy trì ở mức ổn định theo quý do nguồn cung lớn được đưa vào hoạt động trong năm 2020 cũng như hoạt động cho thuê bị trì hoãn do lệnh hạn chế đi lại. Các nhà kho mới vẫn duy trì mức giá chào thuê cao trong khi đó, các khu nhà kho truyền thống tại Đồng Nai và Bình Dương có vị trí tốt đã tăng giá thuê từ 10-15% y-o-y.

Trong giai đoạn 2017-2020, nhu cầu cao trên thị trường đặc biệt là từ nhóm ngành thương mại điện tử, cho phép các chủ đầu tư xây dựng thêm và đi vào hoạt động các khu nhà kho mới. Do đó, nhu cầu tìm kiếm quỹ đất để phát triển cơ sở hạ tầng kho vận tăng lên đáng kể, với yêu cầu hỏi thuê cho ngành này tăng lên đáng kể, theo ghi nhận bởi CBRE.

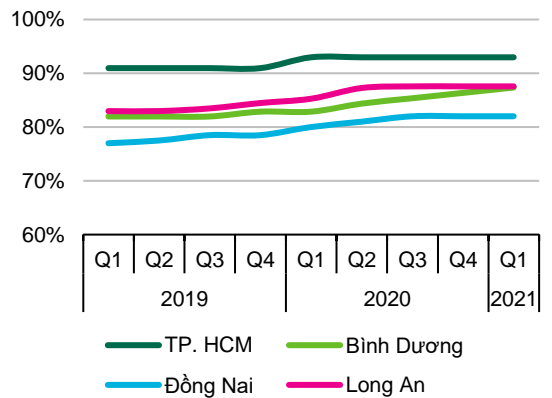
Hình 12: Giá chào thuê, Đất công nghiệp



\*Kỳ hạn còn lại là kỳ hạn thuê còn lại của đất công nghiệp, thường từ khoảng 30 – 40 năm.

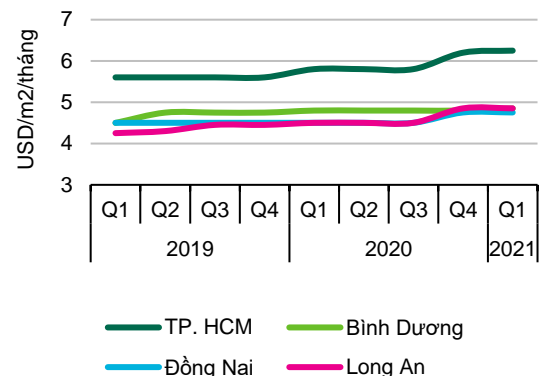
Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 4/2020.

Hình 13: Tỷ lệ lấp đầy, Đất công nghiệp



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 4/2020.

Hình 14: Giá chào thuê, Nhà xưởng và kho xây sẵn



Giá chào thuê không bao gồm thuế và phí dịch vụ.

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE, Quý 1/2021.

**Hạng A, B (văn phòng):** Mặc dù tại TP.HCM hiện không có một hệ thống phân loại chuẩn, phân hạng tổng quát được hiểu như sau:

*Các tòa nhà hạng A: Các tòa nhà cao tầng, tọa lạc trong khu trung tâm, diện tích sàn không cột trên 1.000 m<sup>2</sup>, độ cao trần 2,75 m, đơn vị quản lý chuyên nghiệp, thiết kế cơ điện hiện đại, có sảnh chờ thang máy và có hệ số hiệu dụng cao.*

*Các tòa nhà hạng B: Thông thường đạt 75% các tiện nghi của tòa nhà hạng A, cũng tọa lạc trong khu trung tâm hay rìa khu trung tâm, có ít nhất 7 tầng và diện tích sàn mỗi tầng từ 500 - 1.000 m<sup>2</sup>.*

**Diện tích thực thuê mới:** Diện Tích Thực Thuê Mới là thông số chỉ ra phần diện tích thực được thuê mới tính trong một khoảng thời gian nhất định. Thông số này được tính dựa vào công thức sau:

*Diện Tích Thực Thuê Mới = phần diện tích mới được đưa vào sử dụng*

- + diện tích còn trống của kỳ trước
- diện tích bị phá bỏ hoặc không còn được sử dụng
- diện tích trống của kỳ này

**Giá thuê:** Giá Thuê được hiểu là giá “chào thuê” trung bình, không bao gồm bất kỳ khoản ưu đãi nào. Giá Thuê được tính bằng đô-la Mỹ trên một mét vuông cho phần diện tích sàn hoặc diện tích thực, không bao gồm hoặc có bao gồm phần phí dịch vụ và các loại thuế bất động sản liên quan tùy theo thông lệ của từng phân khúc thị trường. Giá Thuê hoặc Giá Phòng Bình Quân được tính theo cơ sở sau:

*Văn phòng cho thuê: Giá chào, tính trên diện tích sàn, không bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ*

*Trung tâm bán lẻ: Giá chào, tính trên diện tích sàn, không bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ*

*Căn hộ dịch vụ: Giá chào, tính trên diện tích sàn, có bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ.*

**Tiêu chí phân hạng căn hộ của CBRE:**

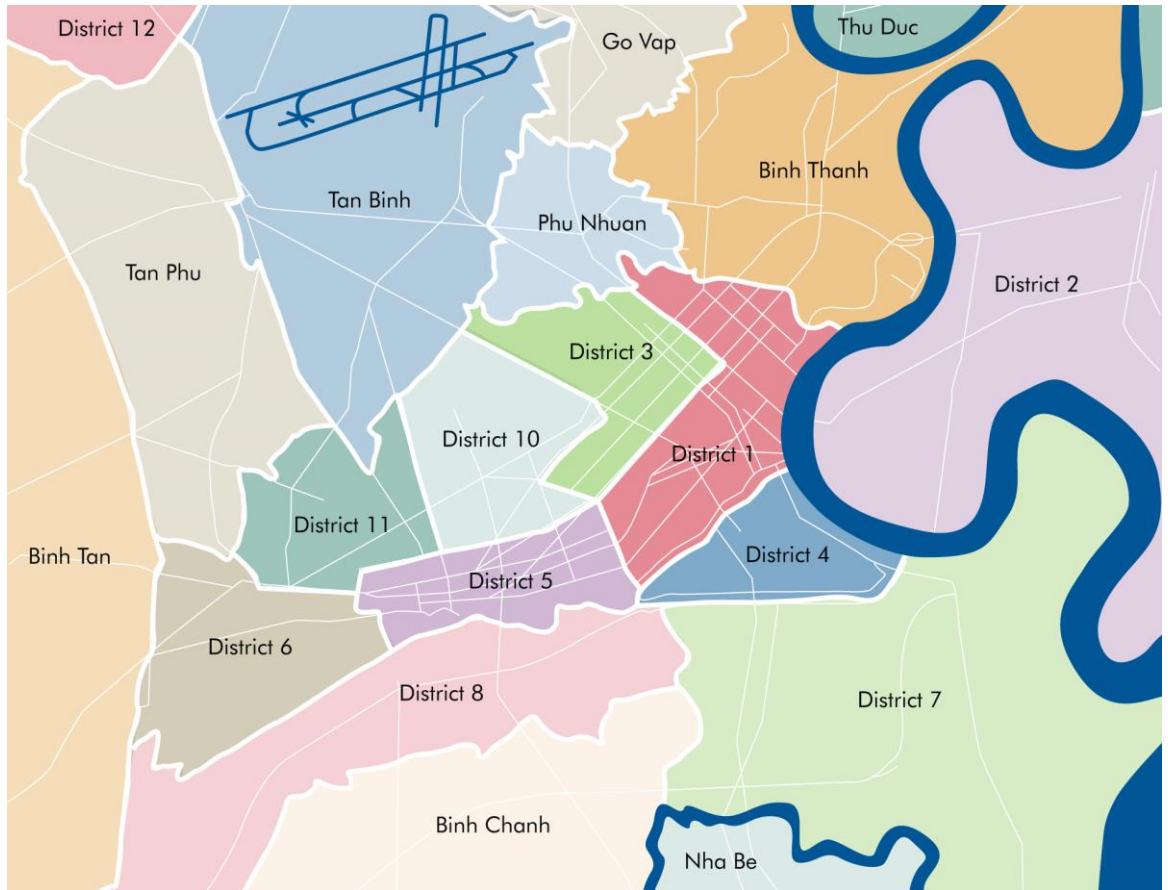
*Hạng sang: dự án với giá sơ cấp trung bình trên 4.000 USD/m<sup>2</sup>*

*Cao cấp: dự án với giá sơ cấp trung bình từ 2.000 đến 4.000 USD/m<sup>2</sup>*

*Trung cấp: dự án với giá sơ cấp trung bình từ 1.000 đến 2.000 USD/m<sup>2</sup>*

*Bình dân: dự án với giá sơ cấp trung bình dưới 1.000 USD/m<sup>2</sup>*

**Diện tích thực sử dụng:** Diện Tích Thực Sử Dụng của một mặt bằng thuê được tính từ tim của phần tường ngăn cách giữa các mặt bằng thuê. Diện Tích Thực Sử Dụng cũng bao gồm cả phần độ dày của phần tường ngăn cách mặt bằng thuê với các khu vực chung, buồng thang máy, giếng trời, thang bộ.


**LIÊN HỆ**

**Dương Thùy Dung**  
*Giám đốc cấp cao*  
 +84 28 6284 7668  
 Dung.duong@cbre.com

**Phạm Ngọc Thiên Thanh**  
*Phó Giám đốc*  
 +84 28 6284 7668  
 Thanh.pham@cbre.com

**VĂN PHÒNG CBRE**

**VĂN PHÒNG TP.HCM**  
 Tầng 13, Tòa nhà A&B,  
 76A Lê Lai, Quận 1,  
 TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**VĂN PHÒNG HÀ NỘI**  
 Tầng 6, Tòa nhà BIDV,  
 194 Trần Quang Khải,  
 Quận Hoàn Kiếm,  
 Hà Nội, Việt Nam

Để biết thêm thông tin về báo cáo này, vui lòng truy cập Cổng Thông tin Nghiên cứu Toàn cầu tại [www.cbre.com/research-and-reports](http://www.cbre.com/research-and-reports)

Miễn trừ trách nhiệm. Tất cả tư liệu trình bày trong báo cáo này, trừ khi có những ghi chú cụ thể, thuộc tác quyền và độc quyền sử dụng của CBRE. Thông tin sử dụng trong báo cáo, bao gồm những dự đoán, được thu thập từ các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy tính đến thời điểm phát hành. Chúng tôi không nghi ngờ về tính chính xác của các thông tin nên sẽ không kiểm chứng nguồn tin và không bảo đảm, đoan chắc hay đại diện cho các thông tin này. Độc giả có trách nhiệm tự đánh giá sự tương quan, độ chính xác, tính toàn vẹn và độ cập nhật của những thông tin trong ấn phẩm này. Báo cáo này chỉ nhằm mục đích thông tin, dành riêng cho các khách hàng và đối ngũ chuyên gia của CBRE, và không được sử dụng hay xem như một lời chào mời hay gợi ý chào mời để mua hay bán hay đăng ký chứng khoán hoặc các công cụ tài chính khác. Tất cả tư liệu này đều được bảo lưu bản quyền và toàn bộ tài liệu hay nội dung trong đó hay bất kỳ bản sao nào của nó không được thay đổi dưới bất kỳ hình thức nào, chuyển tiếp, sao lưu hay phát tán đến bất kỳ bên nào khác mà không có sự cho phép trước bằng văn bản của CBRE. Nghiêm cấm mọi hành vi phát hành ấn phẩm không ghi rõ bản quyền hay chuyển tiếp báo cáo nghiên cứu của CBRE. CBRE sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất, hư tổn, chi phí phát sinh hay phí tổn gây ra bởi bất kỳ đối tượng nào đã sử dụng hoặc dựa vào thông tin trong ấn phẩm này.