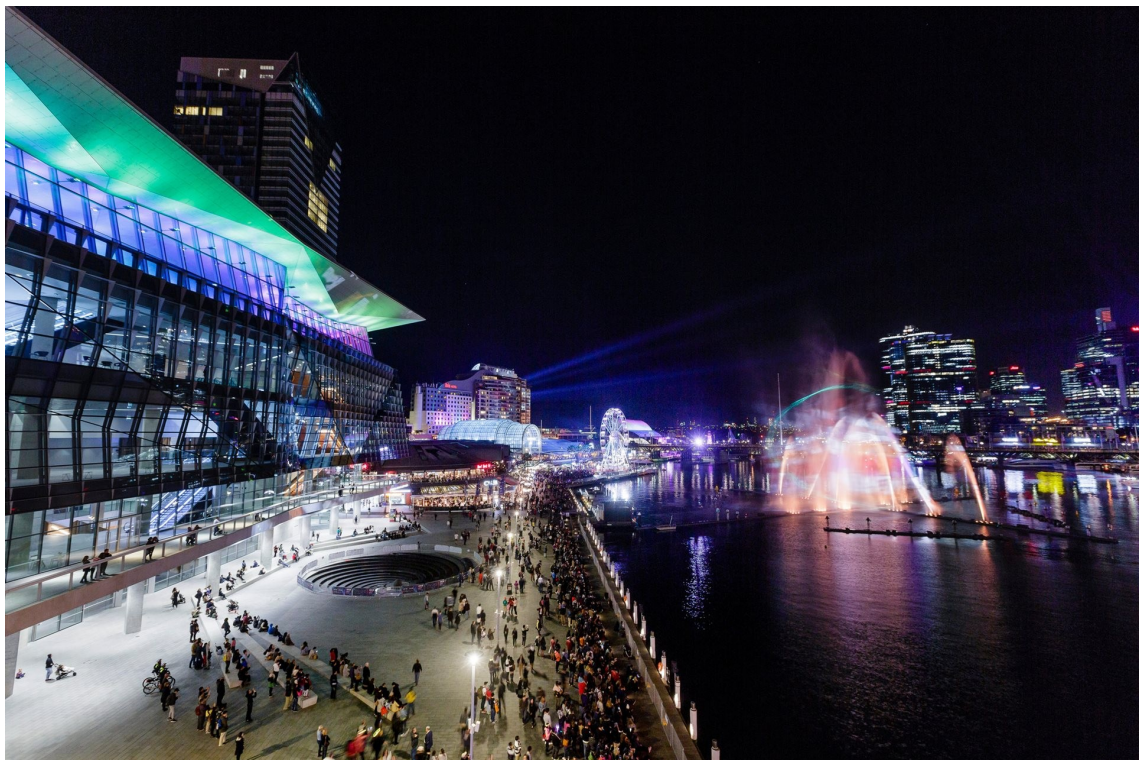


CBD ven biển: chuẩn tài sản mới tại các đô thị du lịch

08:00 01/06/2026

Sau nhiều năm quen với việc định giá bất động sản bằng kỳ vọng tăng giá, thị trường đang quay lại với một câu hỏi căn bản hơn: tài sản đó có tạo ra giá trị sử dụng thật hay không. Đó là lý do mô hình CBD ven biển đang được nhắc đến như một chuẩn tài sản mới tại các đô thị du lịch.

Khi mặt nước trở thành lõi vận hành của đô thị



Darling Harbour, Sydney - mô hình waterfront CBD kết hợp mặt nước, thương mại, dịch vụ và trải nghiệm đô thị.

Trên thế giới, nhiều đô thị ven biển thành công không chỉ nhờ sở hữu mặt nước đẹp, mà nhờ biến mặt nước thành lõi tổ chức đời sống đô thị. Marina Bay tại Singapore, Darling Harbour tại Sydney hay Dubai Marina đều cho thấy một điểm chung: waterfront không chỉ là cảnh quan, mà là hạ tầng trải nghiệm, nơi cư dân, khách du lịch, thương mại, dịch vụ và giải trí cùng tạo nên mật độ hoạt

động liên tục.

Với nhà đầu tư, đây là điểm khác biệt rất lớn. Một tài sản nằm gần biển có thể có giá trị cảnh quan nhưng một tài sản nằm trong CBD (Central Business District) ven biển có thêm lợi thế về dòng người, khả năng khai thác và thanh khoản. Nói cách khác, nhà đầu tư không chỉ mua vị trí địa lý, mà mua vị trí trong một dòng vận hành.

Điểm chung của các waterfront CBD thành công là nguồn cung rất khó lập lại. Theo OECD, khoảng 40% dân số thế giới sống tại vùng ven biển dù khu vực này chỉ chiếm khoảng 20% diện tích đất toàn cầu. Nhưng để hình thành một trung tâm đô thị ven biển đúng nghĩa, quỹ đất không chỉ cần gần mặt nước, mà còn phải đủ quy mô để phát triển dài hạn, đủ kết nối để duy trì dòng khách và đủ hệ sinh thái để tạo hoạt động quanh năm.

Với vùng ven vịnh Hạ Long, bài toán này còn đi kèm yêu cầu bảo tồn cảnh quan, quản lý phát triển đô thị và khai thác du lịch gắn với di sản thiên nhiên. Vì vậy, những khu vực vừa gần mặt nước, vừa có quy mô để hình thành cộng đồng cư dân, thương mại và dịch vụ trở thành nguồn cung khó lập lại.

Khi dòng tiền ưu tiên nơi có vận hành

Báo cáo nghiên cứu thị trường Quảng Ninh của Batdongsan.com.vn cho thấy một số sản phẩm tại Hùng Thắng cũ (Hạ Long), khu vực tập trung nhiều dự án thuộc hệ sinh thái Halong Marina, ghi nhận mức tăng giá từ 74% đến 100% trong giai đoạn 2023 đến nay.

Điểm đáng chú ý là mức tăng này không tách rời khỏi nền tảng vận hành. Halong Marina hiện là khu đô thị ven biển đã có cộng đồng khoảng 20.000 cư dân, tiện ích tích hợp và khả năng khai thác thực tế. Ở đây, dòng tiền không chỉ tìm đến một tài sản có tầm nhìn đẹp. Dòng tiền tìm đến nơi đã có người ở, có khách đến, có tiện ích hoạt động và có khả năng duy trì nhịp tiêu dùng.



Giá trị của bất động sản ven biển ngày càng gắn với khả năng vận hành và mật độ hoạt động thực tế.

Halong Marina: từ đô thị trung tâm bên vịnh đến hệ sinh thái đầu tư

Halong Marina do BIM Land phát triển đang tiệm cận mô hình CBD biển tại ven vịnh Hạ Long. Điểm khác biệt của khu đô thị này nằm ở việc đã vượt qua giai đoạn chỉ có sản phẩm bất động sản để hình thành một hệ sinh thái có cư dân, khách du lịch, thương mại, dịch vụ, lưu trú và giải trí.

Sự hiện diện của các thiết chế công quyền cấp tỉnh như Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh, cùng các tiện ích giáo dục – thương mại – dịch vụ như trường quốc tế, LOTTE Mart, nhà hàng, câu lạc bộ giải trí ven biển... đang bổ sung thêm lớp chức năng đô thị cho khu vực.

Quan trọng hơn, Halong Marina không vận hành theo logic của một khu du lịch mùa vụ. Các hoạt động cộng đồng hàng tuần, hàng tháng, cùng chuỗi tiện ích hiện hữu và đang được bổ sung, tạo ra nhịp vận hành liên tục. Với nhà đầu tư, đây là nền tảng quan trọng để đánh giá khả năng khai thác của tài sản.



Halong Marina được phát triển như một đô thị trung tâm bên vịnh biển, tích hợp các chức năng an cư, nghỉ dưỡng, thương mại và giải trí.

Một điểm đáng chú ý tại Halong Marina là sự đa dạng của danh mục sản phẩm. Các dòng cao tầng phục vụ bài toán linh hoạt công năng: ở, cho thuê, lưu trú, tích lũy giá trị. Trong khi đó, các sản phẩm thấp tầng gắn với bài toán thương mại, dịch vụ, F&B, lifestyle retail và khai thác dòng khách tại chỗ.



Phối cảnh vị trí tòa tháp đôi Prima Bay tọa lạc tại mặt tiền đại lộ Hoàng Quốc Việt, cửa ngõ Khu đô thị Halong Marina

Cụ thể ở dòng cao tầng, những mảnh ghép mới như Prima Bay và Aria Bay đang góp phần hoàn thiện hệ sinh thái Halong Marina trong chu kỳ tăng trưởng mới.

Tại cửa ngõ Bán đảo 1, Prima Bay sở hữu vị trí mặt tiền đại lộ Hoàng Quốc Việt, nơi đón đầu dòng khách, dòng trải nghiệm và dòng vận hành của toàn khu vực. Được kiến tạo bởi những bậc thầy thiết kế từ Mercurio Design Lab, tòa tháp đôi lấy cảm hứng từ phong cách Ý hiện đại, với 82,15% căn hộ studio cùng hệ 80 tiện ích đa tầng, hướng tới nhu cầu lưu trú linh hoạt, tối ưu lợi thế khai thác vận hành tại thị trường du lịch Quảng Ninh.

Trong khi đó, Aria Bay giữ vị trí trung tâm tại “quận thời thượng” Marina Bayfront District (Bán đảo 3 – Halong Marina). Với định vị “Front Row Life” – hàng ghế đầu trước vịnh di sản, tòa tháp biểu tượng sở hữu lợi thế “một bước chân chạm cát”, tầm nhìn panorama ôm trọn vịnh - hồ - phố và phong cách sống ven biển in đậm dấu ấn quốc tế. Với tỷ lệ hấp thụ hơn 70% chỉ sau 6 tháng ra mắt thị trường, Aria Bay cho thấy sức hút ấn tượng của các tài sản nằm trong lõi vận hành của đô thị ven biển.

Halong Marina đang đi theo logic phát triển của một trung tâm đô thị ven biển tích hợp. Với cộng đồng cư dân hiện hữu, dòng khách du lịch của Hạ Long, hệ tiện ích tích hợp, các hoạt động thường xuyên và danh mục sản phẩm đa dạng, khu đô thị này đang tạo ra một nền tảng mà nhà đầu tư ngày càng quan tâm: tài sản không chỉ để sở hữu, mà có thể tham gia vào đời sống kinh tế của điểm đến. Trong thị trường bất động sản ven biển hiện nay, đó có thể là khác biệt quan trọng nhất giữa một tài sản đẹp và một tài sản có khả năng tạo giá trị dài hạn.

P.T