

海防全新的
零售地标

VINCOM MEGA MALL
VU YEN, HAI PHONG

引领潮流品牌的
汇聚地





目录

01

概述信息

1. 海防零售市场
2. 经济黄金三角区
3. 零售购买力

02

VINCOM MEGA MALL VU YEN

选择此地开展业务的五大理由

03

详细布局

01. 概要信息



1.1. 海防零售市场

突破的黄金机会



越南第**3**大城市

—— 全国增长率最高

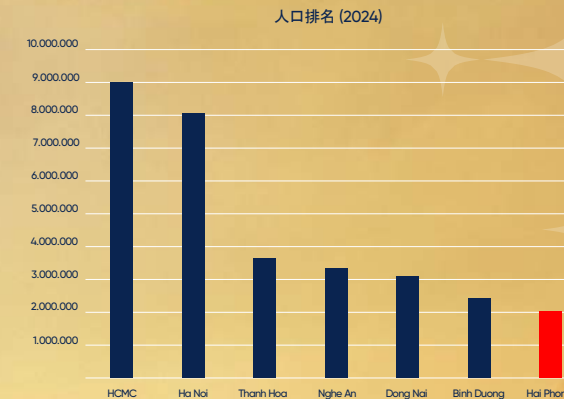
230万

人口

全国人口排名第

7

GRDP **\$ 18.362,8**
百万 - 全国排名第5



\$246 人均月收入
(Ha Noi - \$ 266, HCMC - \$ 254)



910万

2024年游客总数

98.7万

国际游客

国家/地区	占比
中国	31,9%
欧洲	26,1%
韩国	9,5%
日本	6,6%
美国	4,4%

13 个工业园区

总面积 **6,000** 公顷

- LG 显示 - 总投资 57 亿美元
- LG Innotek 追加投资 3.759 亿美元用于海防工厂扩建
- 富士通于 2013 年在 VSIP 工业园区开设办公室



11 个运营中的工业园区



Deep C、VSIP、南定武、庄兑、南桥建、安阳、日本工业园、MP Dinh Vu、Cau Cuu、Ben Rung、Do Son

2 个新工业园区

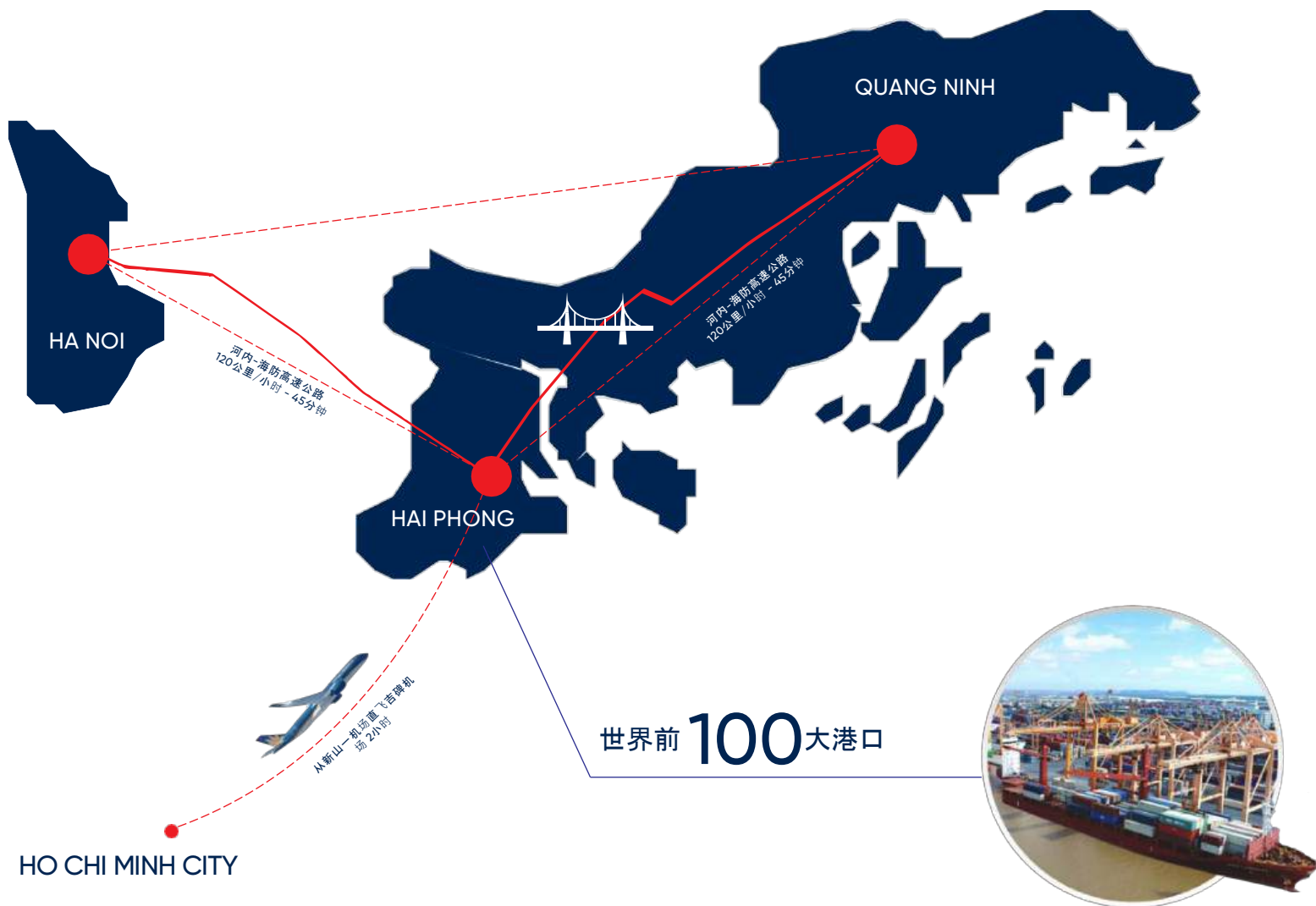


春球工业园区及自由贸易区 总面积
752 公顷
总投资：超过 4.33 亿美元



Tien Thanh 工业园区
总面积: 410.46 公顷
总投资：超过 1.81 亿美元

1.2. 海防是北部最大黄金经济三角区的中心



北部唯一拥有五种交通方式的重要物流枢纽

航空: 吉碑国际机场 (750公顷), 客运航站楼面积超过 15,000 平方米。容量: 每年 400-500 万名乘客, 预计 2030 年达到 800 万名乘客。

莱县国际港: 每年货物吞吐量超过 1.5 亿吨, 每天 30-50 个集装箱和散货运输至主要市场。

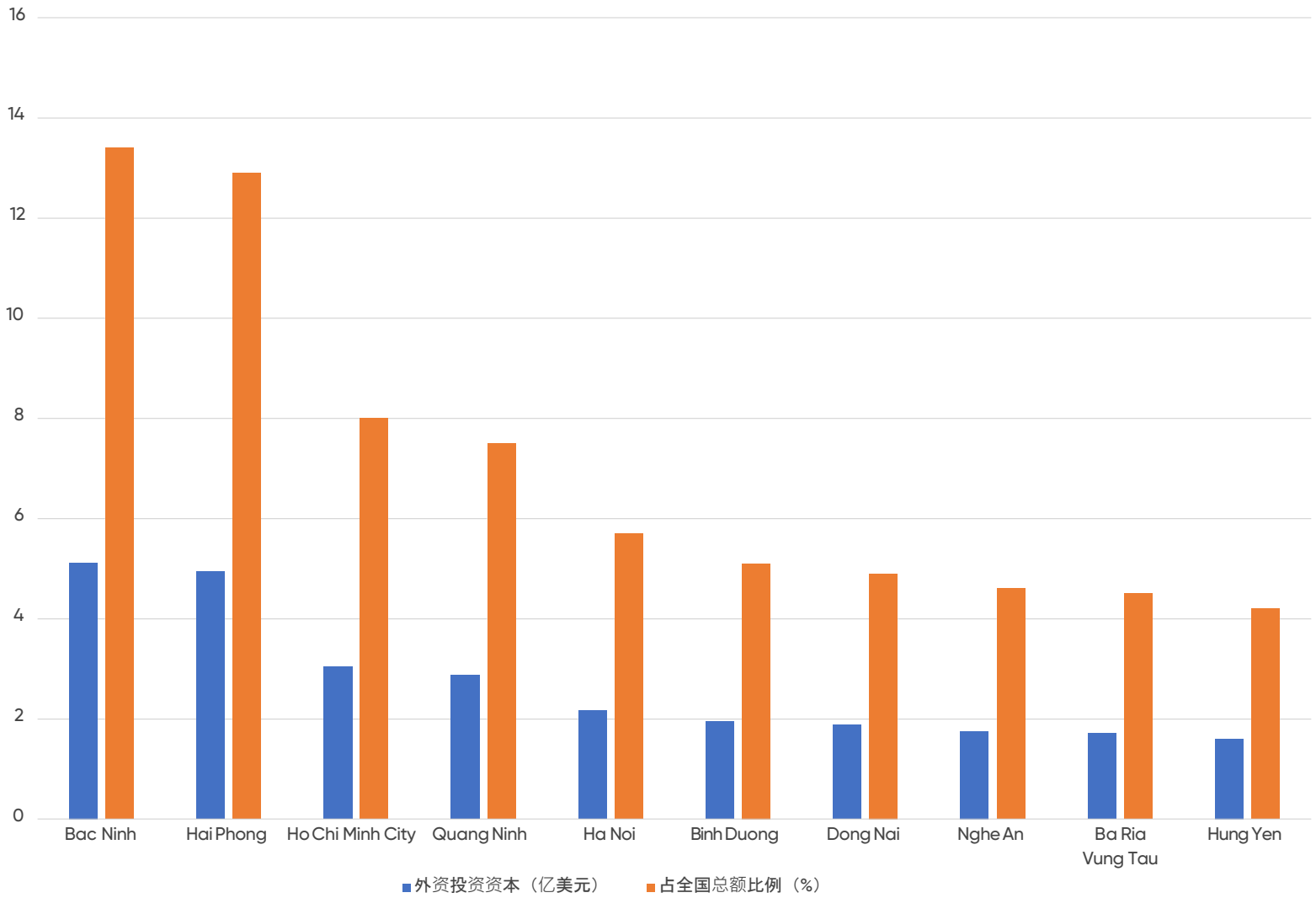
公路: 河内-海防和海防-下龙-云屯高速公路系统, 每天车流量超过 40,000 辆。

铁路: 河内-海防铁路, 全长 102 公里, 提供货运及客运服务。

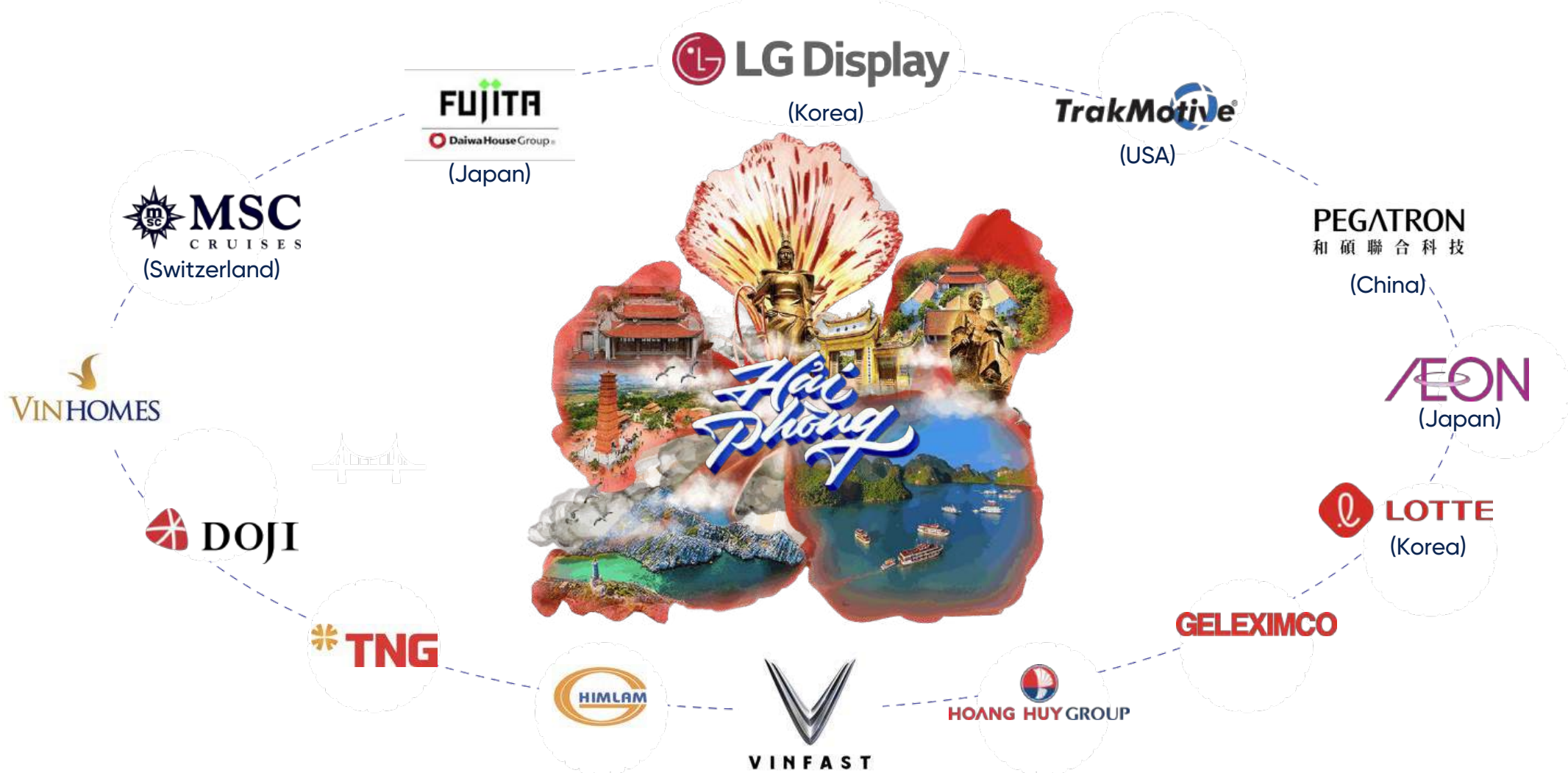
内河航运: 超过 100 公里的大型河流, 如甘江、勒责江、白藤江, 连接北部内陆地区。每月平均货运量 50 万吨。

海防在全国外资投资排名第2

2024年外资投资



海防是全球企业的顶级投资中心



1,000个外资
投资项目 **326** 亿美元

231个国内
投资项目 **137** 亿美元

2025年1月吸引
的投资 **33** 亿美元

1.3. 海防零售市场

零售收入

~ 约 **74** 亿美元

↗ **14%** vs. 2023

总零售和服务收入

~ 约 **89** 亿美元

↗ **13,5%** vs. 2023

人口分布

家庭

50%

年轻人

25%

收入水平

中等 / 高

(\$400-\$800 / 月)

主要年龄段

18 - 35

消费者细分及购物中心消费

TT	类别	年龄组表					总计
		<18	18-22	22-25	26-35	36-45+	
1	访问购物中心的主要目的	娱乐	娱乐, 餐饮	娱乐, 餐饮	娱乐, 餐饮, 购物	娱乐, 购物	娱乐, 餐饮, 购物
2	访问购物中心时的同行人员	朋友, 独自	朋友, 独自	朋友, 独自	情侣, 家庭	家庭, 情侣, 带孩子	朋友, 情侣, 家庭
3	访问购物中心时的消费水平						
3.1	餐饮	< 4 USD	8-12 USD	4-8 USD	8-12 USD	4-8 USD	8-12 USD
3.2	时尚购物	< 8 USD	12-20 USD	20-40 USD	20-40 USD	20-40 USD	30-50 USD
3.3	娱乐	< 8 USD	8-12 USD	12-20 USD	20-40 USD	12-20 USD	40-60 USD
3.4	超市	8-12 USD	8-12 USD	8-12 USD	20-40 USD	20-40 USD	30-50 USD

市场上最大的零售品牌 已入驻 & 即将入驻海防

	现有品牌	即将推出的品牌
时尚 & 购物		
餐饮		
娱乐		

02

VINCOM MEGA MALL VU YEN

海防全新的零售地标



5

选择在 Vincom Mega Mall 武燕 经营的大理由

顶级品牌和国际品牌首次亮相的地方



2.1. 黄金地段

Vinhomes Royal Island - 872公顷的
亿万富翁岛, 区域领先地位

2.2. 多元生态系统

吸引大量客户

2.3. 标志性建筑

引领潮流

2.4. 品类规划

关键租户创造差异化

2.5. 营销策略

由Vincom Retail进行目的地传播



2.1.

引领区域定位
轻松便捷通往购物中心



潜在客群区域

可覆盖超过

300万访客

10万

Vinhomes Royal Island 居民

20万

VSIP、NOMURA等工业园区的
外国专家

40万
















水源市4居民

150万

海防市居民人口

100万

每月游客访问海防

- | | | |
|--|--|--|
|  Museum |  Bridge |  Stadium |
|  Hospital |  Pier |  Opera House |
|  Airport |  Expressway |  Shopping Mall |
|  Administrative Center |  School |  Central Flower Garden |
|  Roads |  Waterways |  Future roads
(when Royal Bridge is completed) |



标志性项目

塑造海防未来



新行政和政治中心 \$2亿



市中心三座最高地标塔



阮斋大桥横跨锦江 \$2.48亿

标志性大桥连接城市全新CBD



首添

从一片未开发的半岛变为繁华的金融和商业中心——胡志明市新的核心区正在崛起，并与第一区这一历史核心区无缝连接。

巴山大桥 (BA SON BRIDGE)

象征着一体化，连接第一区与首添新城区，这里汇聚了地标性开发项目及顶级经济和金融中心



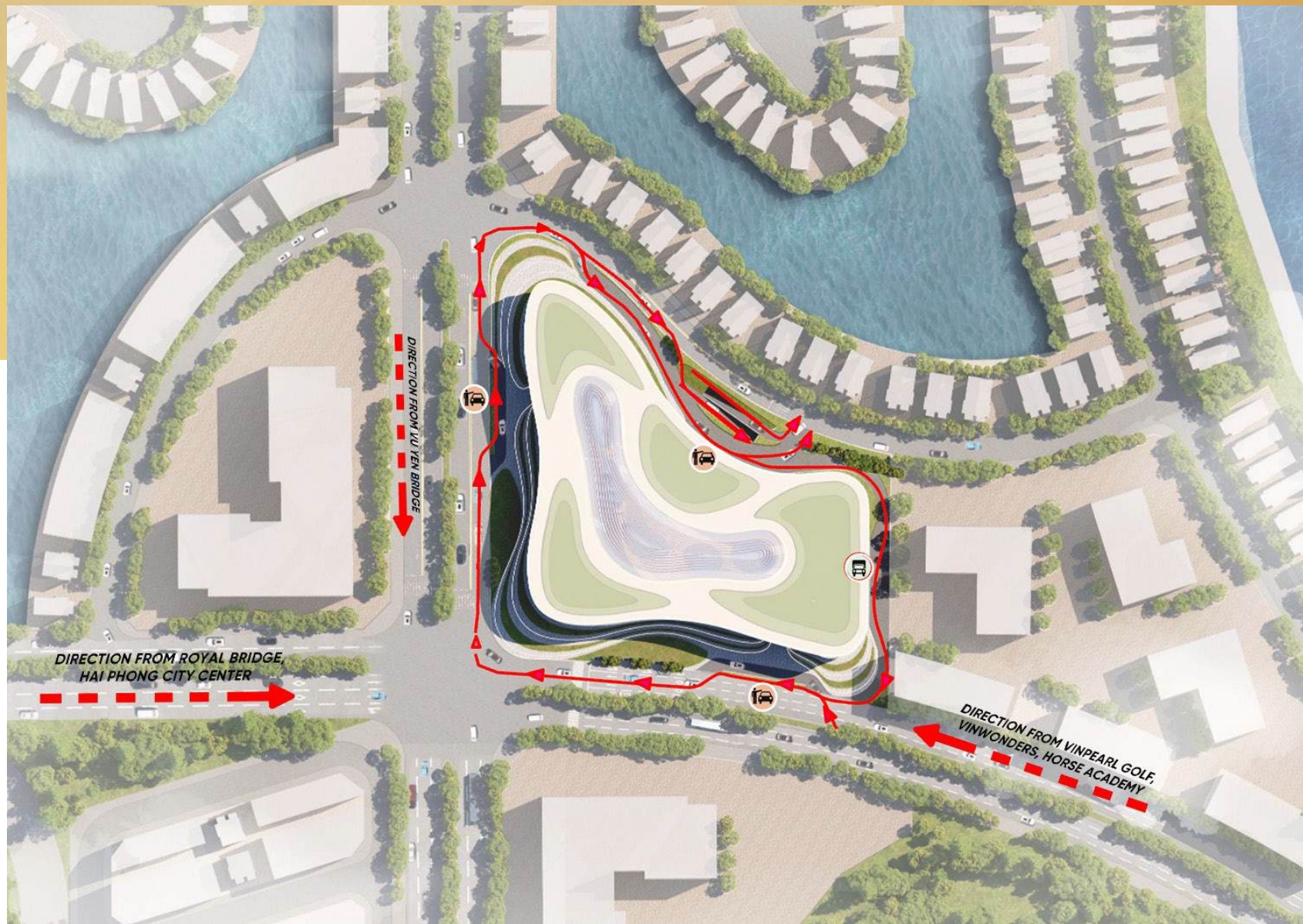
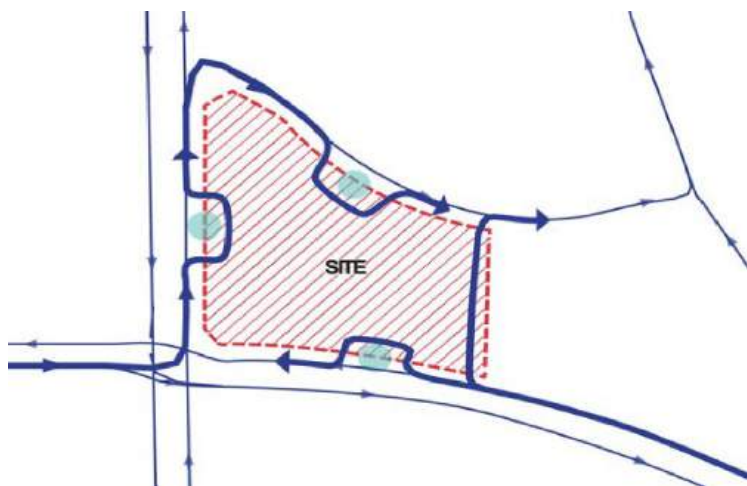
武演

同样，武演岛正从一座自然岛屿发展为繁荣的都市，正在成为海防东部的商业、旅游、金融及现代工业中心，并受到大量投资推动

皇家大桥 (ROYAL BRIDGE) 象征着进步，连接老城区与海防新CBD——

武演岛。毗邻大桥的Vincom Mega Mall Vu Yen将成为海防未来CBD的终极零售地标。

轻松便捷地通往购物中心



2.2. 多元生态系统 吸引大量顾客的关键因素





11 LUXURY ZONES
8,324 VILLAS
52 APARTMENT TOWERS

VINCOM MEGA MALL
VU YEN, HAI PHONG

VINPEARL
HORSE ACADEMY

VINWONDERS
& SAFARI

VINSCHOOL

VINPEARL GOLF

K-PARK

ROYAL MARINA

HAI PHONG
CITY CENTER

ROYAL SQUARE

ROYAL PALACE

连接的核心
在武演岛融合Vingroup庞大且多元
的生态系统

NGO QUYEN BRIDGE
ACCORDING TO THE MASTER PLAN

BACH DANG BRIDGE
CONNECTING QUANG NINH AND HAI PHONG

定位

VINCOM MEGA MALL

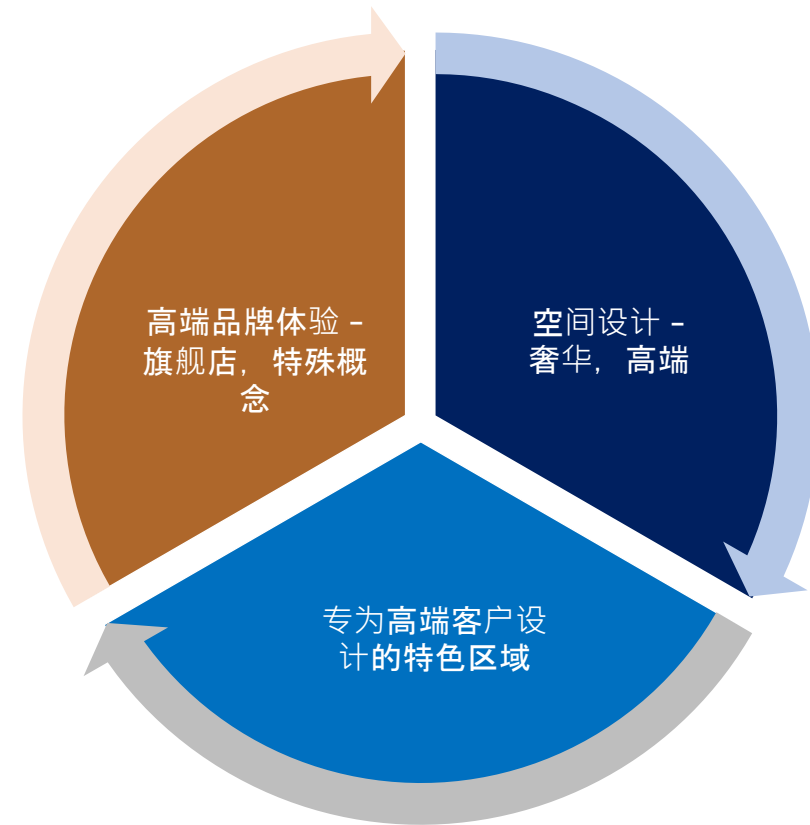
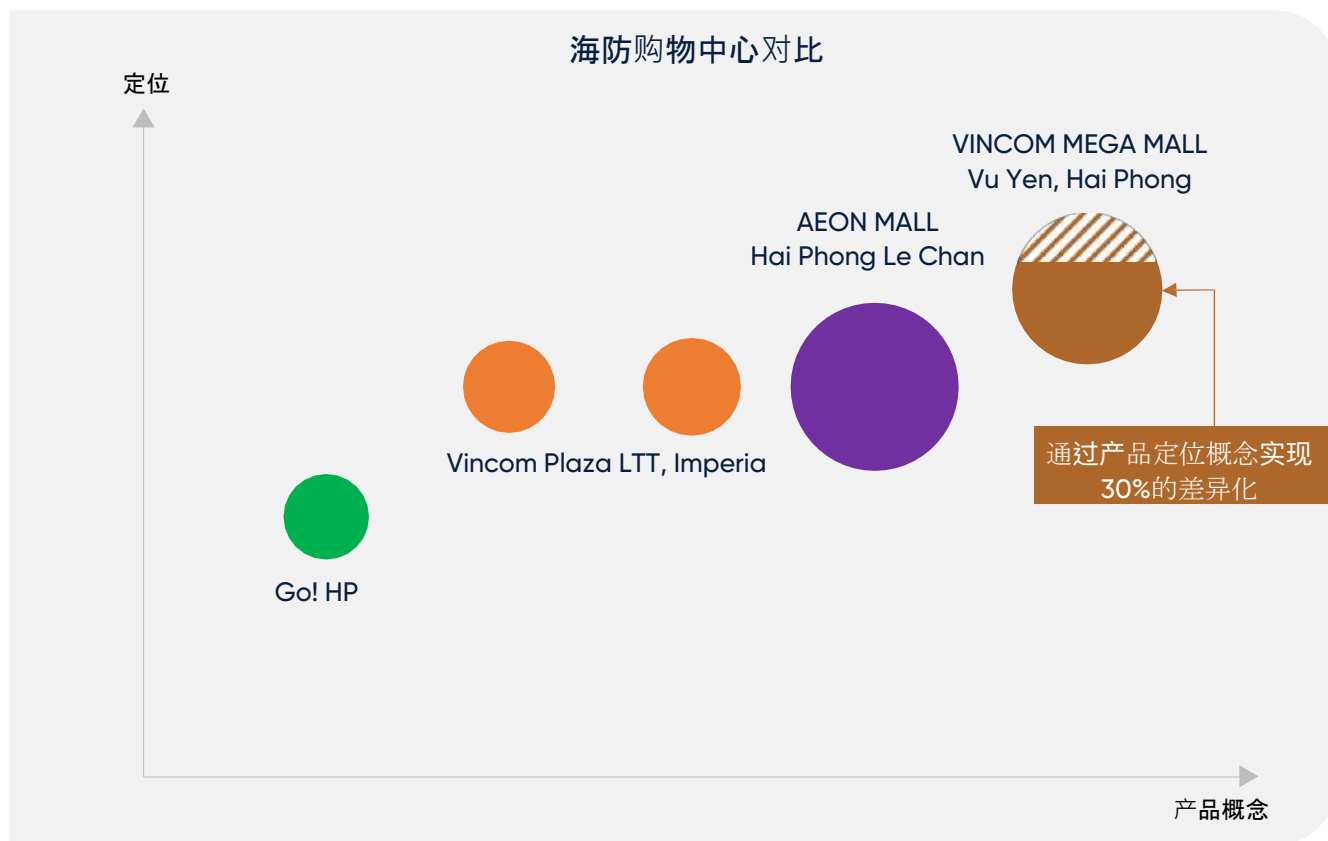
VUYEN, HAI PHONG

AEON MALL

AEON MALL Hai Phong Le Chan

目标群体：海防年轻、时尚、高端、高收入人群 (30%)
以及以家庭为导向的客户 (70%)

重点关注经济至中等价位的家庭导向客户群



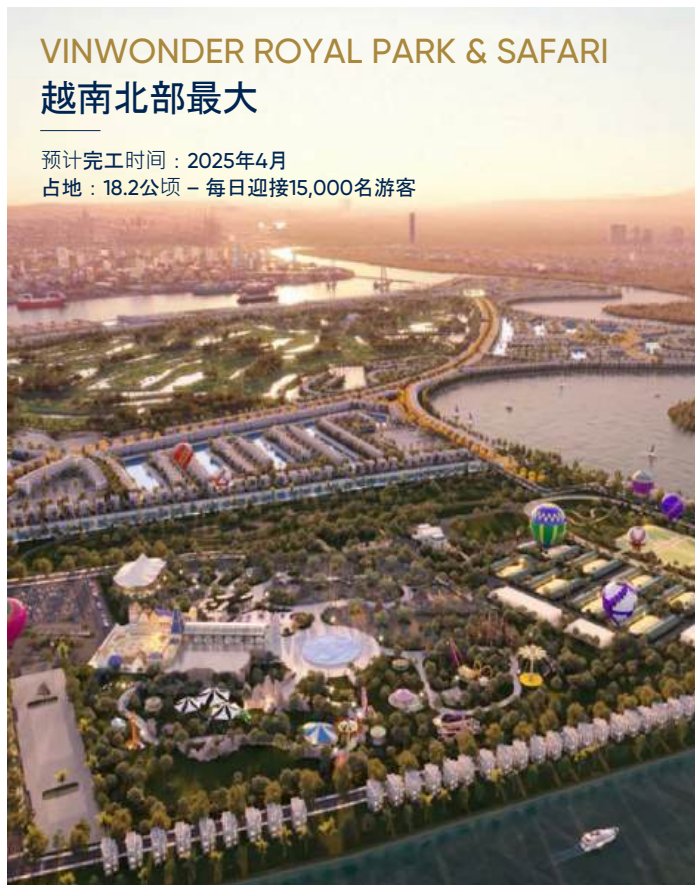
VINPEARL HORSE Academy

300个马匹护理马厩
2,000个座位的看台



VINWONDER ROYAL PARK & SAFARI 越南北部最大

预计完工时间：2025年4月
占地：18.2公顷 - 每日迎接15,000名游客



ROYAL PALACE 议中心

容纳人数：5,000人



Vu Yen WALK STREET

6个月内吸引250万游客



GOKART RACE 海防最大规模

10,000平方米



ROYAL Marina

预计开放时间：2025年4月 121
个以上游艇泊位



36-Hole 高尔夫球场 - 160公顷

每月迎接6,000名VIP客户



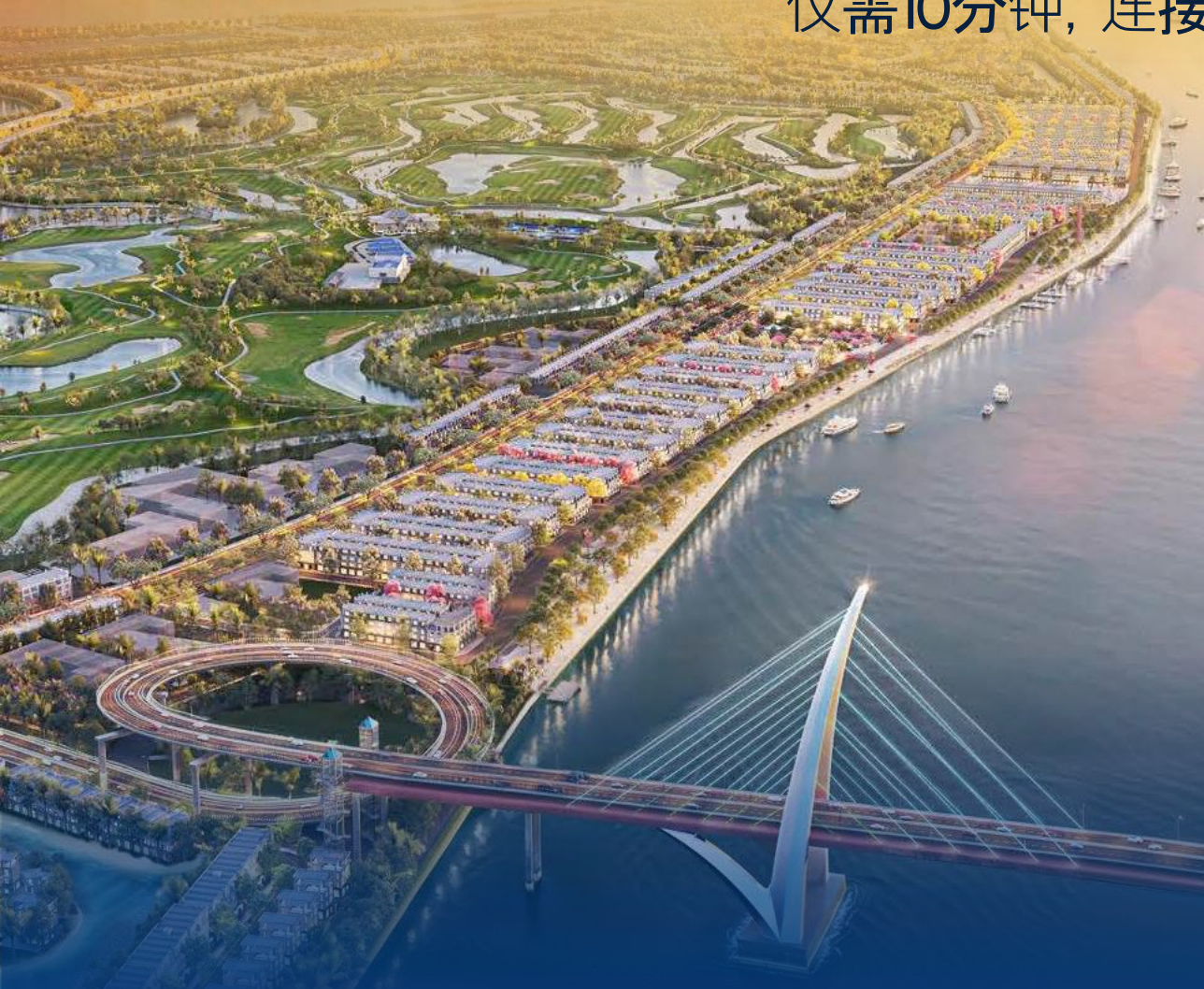
最佳客户的目的地

奢华·独家体验

位于海防及越南北部

皇家大桥

仅需10分钟，连接市中心与武演岛



施工进度



2025年3月15日：预计连接完成
2025年8月：完工并正式通车

36洞高尔夫球场 - 160公顷

正在运营



由IMG Worldwide设计，拥有36洞高尔夫球场，
分为东南亚顶级的两大赛道

皇家马术学院

正在运营



适合各水平学员的训练区及占地近1公顷的多功能马术
表演场，配备高架看台

卡丁车赛道

正在运营



海防最大卡丁车赛道，占地10,000平方米，配备最先进的赛车车型

皇家宫殿活动中心



“婚礼之都” - 举办越南最奢华的皇家风格宴会

皇家游艇码头

试营业 2025年2月22日

超过121个游艇泊位 & 3,800平方米船厂



由全球奢华游艇码头设计公司 Marinetek
精心打造，引领世界级滨水地标的建设。

VINWONDERS 皇家公园 & 野生动物园

开发面积:18.2公顷 – 预计开业:2025年6月1日



越南北部最大的主题公园 & 野生动物园

预计每日接待游客:15,000人

2.3. 标志性建筑 引领潮流



多层瀑布
& 皇家花园概念



弧形玻璃外立面设计

雄伟的皇
冠造型

皇家优雅的象征

商业中心室内设计
& 空间

奢华优雅的 设计

展现海防在经济、基础设
施及零售业的蓬勃发展



探索之旅

05

大皇家花园

遍布商场每一层的绿意空间



B1 - 宝石花园

走进一片梦幻般的巨型蒲公英田野，
宛如蓝宝石般璀璨夺目



L1 - 皇家大殿

一只水晶天鹅点缀瀑布，海防标志性的红凤凰花相伴其侧



L2 - 皇帝花园



步入一座皇室秘境，纯白玫瑰与壮丽的红玫瑰拱门交相辉映，尽显皇帝私家花园的优雅与辉煌。



L3 - 欧洲花园

盛开的优雅郁金香交织出绚丽色彩，重现传奇欧洲花园的宏伟景象，带来一场璀璨夺目的视觉盛宴。

L4 - 热带花园

郁郁葱葱的热带树冠与绚烂花朵交相辉映，勾勒出充满活力与生机的自然杰作，宛如一座色彩斑斓的天堂。



2.4. 品类规划 主力店租户

ONE-STOP SHOP ENTERTAINMENT

NOTES

F&B	ENTERTAINMENT
FASHION	OTHERS

L4 GFA 9.516m ² NLA 6.342m ²	ENTERTAINMENT ZONE	CINEMA	ASIAN FOOD (CHINA, HONGKONG, THAILAND)	INTERACTIVE ART EXHIBITION	SIGNATURE ATRIUM & ICONIC WATERFALL	Indoor Sport (Pickle ball, Gym fitness)	PREMIUM SEAFOOD BUFFET	MULTI-LEVEL PLAYGROUND	
L3 GFA 9.280m ² NLA 6.292m ²	FUN ZONE	Game Video + Kid Zone		FASTFOOD & ASIAN FOOD (JAPAN, KOREA, VIETNAM)		FORMAL DINING	Game Video		
L2 GFA 9.202m ² NLA 6.057m ²	YOUNG FAMILY STATION	International Sports Fashion		DESIGNER & YOUNG FASHION		Mother & Baby Shopping		BOOK CITY	
L1 GFA 8.994m ² NLA 5.854m ²	LIFESTYLE & ELEGANCE	F&B ANCHOR TENANT	Special concept cafés & restaurants	Casual wear & international brands		Zone Beauty Garden		FASHION ANCHOR TENANT	
B1 GFA 13.613m ² NLA 10.834m ²	ROYAL GOURMET & ESSENTIALS	HYPERMARKET		Premium Service Zone		VIETNAMESE CULINARY HERITAGE	INTERNATIONAL HOME & LIVING BRANDS	Parking Area	
CATEGORY DISTRIBUTION		SHOPPING 40%		F&B 26%		ENTERTAINMENT 18%		SUPERMARKET 10%	SERVICES 6%

国际主力店租户 首次亮相

顶级购物
& 娱乐胜地



AEON BETA CINEMA
海防首店



JYSK HOME & INTERIOR
海防首店



META SHOW ART EXHIBITION
海防首店



热门火锅品牌
深受年轻一代喜爱



探险游乐园
儿童专属乐园



MR.DIY 马来西亚零售连锁店
海防首店



OH!SOME 创新生活方式
海防首店



POISEDON 高级自助餐
市场领先品牌



文学绿洲 FAHASA
越南领先书店品牌



B2. 停车场



B1. 高端超市



B1. 国际室内设计



L1. 国际火锅



L4. 元宇宙秀

体验之旅

为客户

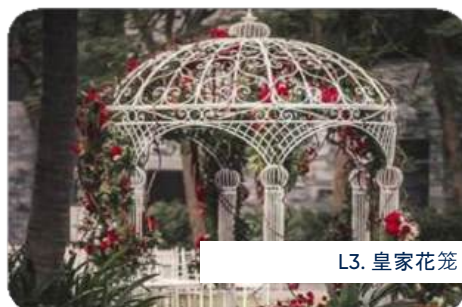
在海防首次推出的独特体验



L2. 皇家花园



L4. 日本电影院品牌



L3. 皇家花笼



L3. 室内游乐场

2.5. 营销传播 目的地策略

举办年度活动和国际标准超级音乐会，户外
舞台可容纳100,000人





海防年度最大国际音乐节

吸引50.000名参与者
& 150.000人前往武渊岛





营销运营

50.000

周末游客系列活动
& 连续烟花表演

03. 详细布局



裁剪布局

总面积 15,441.6M²

总建筑面积 55,000M²

地上 4层

地下 2层



B1层. 美食 & 生活必需品

1. 皇家市场 (Royal Market)

一个独特的食品和超市区域概念，顾客可以在这里找到最优质的产品。

2. 越南美食街 (Vietnamese Cuisine Food Street)

特色餐饮空间，专为越南菜和卷类美食打造，并与停车区无缝连接。

3. 高端生活中心 (Premium Living Hub)

包含海防首家室内设计店和高端男士旗舰沙龙的服务中心。

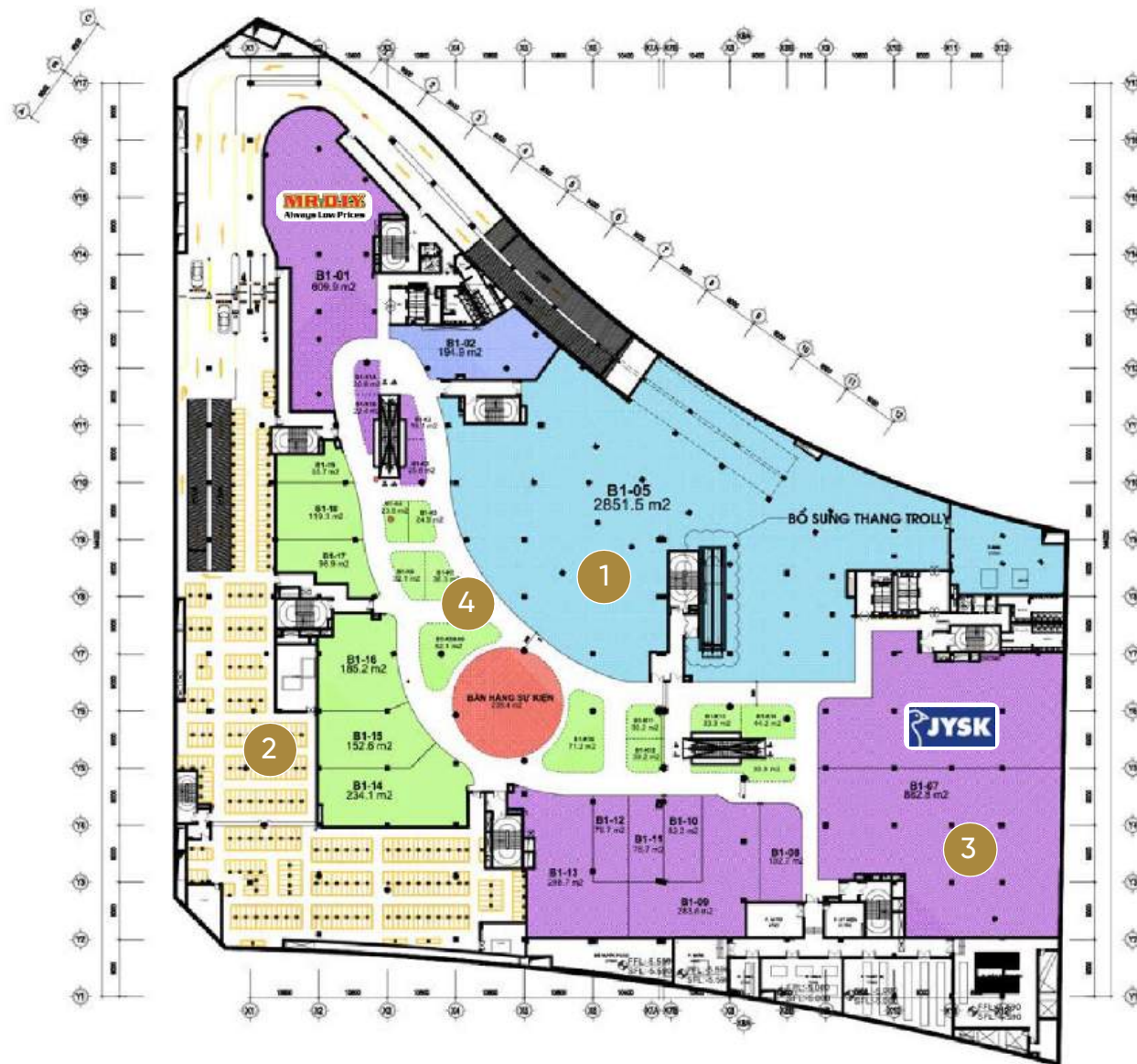
4. 精酿广场 (Brew Square)

位于超市前方的咖啡和甜点区域，涵盖热门青年咖啡品牌、高雅咖啡馆，引领全球购物中心的新休闲趋势。



- 时尚
- 化妆品/配饰
- 餐饮
- 家电/母婴/家居用品
- 娱乐/电影院
- 服务
- 超市

TỔNG DIỆN TÍCH BÁN	15469.8 m ²
TỔNG DIỆN TÍCH BÁN	10345.4 m ²
Không bao gồm ramp-đốc - khu kỹ thuật	
DIỆN TÍCH THƯƠNG MẠI	7722
NET/GROSS	34.54 %



L1层. 生活方式 & 优雅

1. 火锅大道 (Hotpot Avenue)

四川和粤式火锅的世界，迎合高端美食潮流的独特空间。

2. 美妆休憩区 (Beauty Lounge)

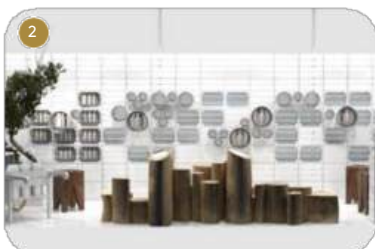
知名美容和化妆品品牌汇聚地，包含韩国美妆产品和各大品牌的快闪店。

3. 时尚区 (Fashion District)

国际品牌与高端休闲时尚交汇的现代时尚街区，提供时尚多元的生活方式。

4. 甜点 & 梦想咖啡馆 (Dessert & Dream Café)

奢华顶级的甜点咖啡馆，带来放松且充满灵感的体验。



- 时尚
- 化妆品/配饰
- 餐饮
- 家电/母婴/家居用品
- 娱乐/电影院
- 服务
- 超市

总建筑面积	6284.93 m ²
计租面积	6348.7 m ²
净租率	79.64 %

L2层. 年轻家庭站

1. 设计之城 (Design City)

海防首次亮相的家居装饰和生活方式品牌。

2. 书香天地 (Book Haven)

充满活力的书城，深受年轻人和家庭喜爱，提供独特的阅读文化体验。

3. 皇冠设计区 (Crown Design District)

汇聚年轻设计师时尚与国际运动品牌，呈现精致前卫的潮流风格。

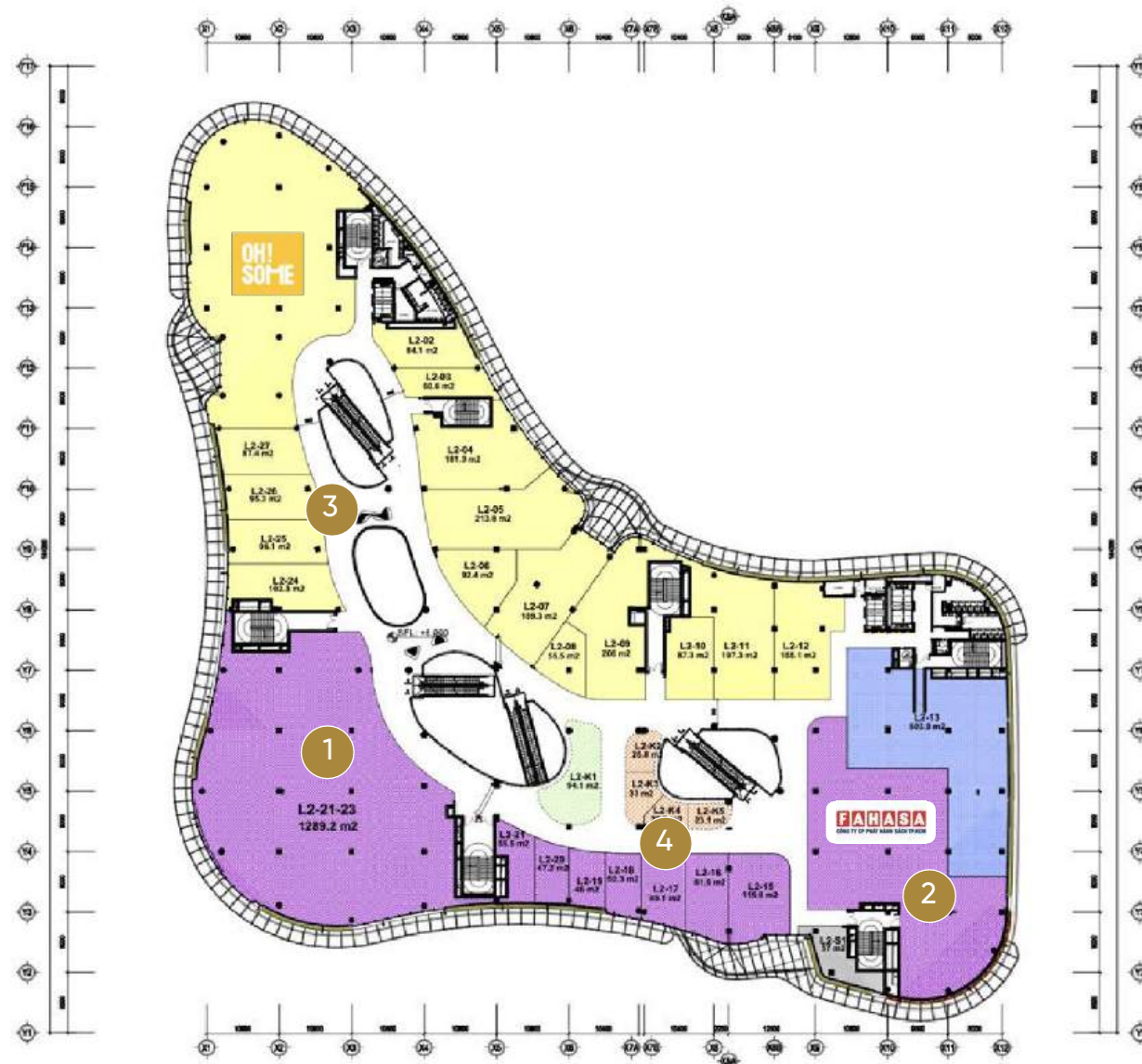
4. 小小奇迹 (Little Wonder)

专为母婴打造的空间，涵盖知名儿童用品、母婴时尚和家庭护理品牌。



- 时尚
- 化妆品/配饰
- 餐饮
- 家电/母婴/家居用品
- 娱乐/电影院
- 服务
- 超市

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN	9043.2 m ²
DIỆN TÍCH THƯƠNG MẠI	5987.4 m ²
NET/GROSS	66.21 %



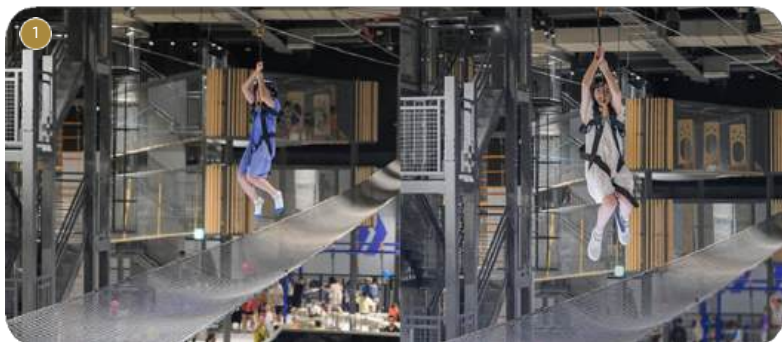
L3层. 趣味乐园

1. 冠军竞技场 (Champion Arena)

刺激的娱乐中心，提供互动活动和极具挑战性的游乐场。采用独特的多层建筑设计，这不仅是一个游乐区，更是一个征服、团结、创造难忘回忆的战场。

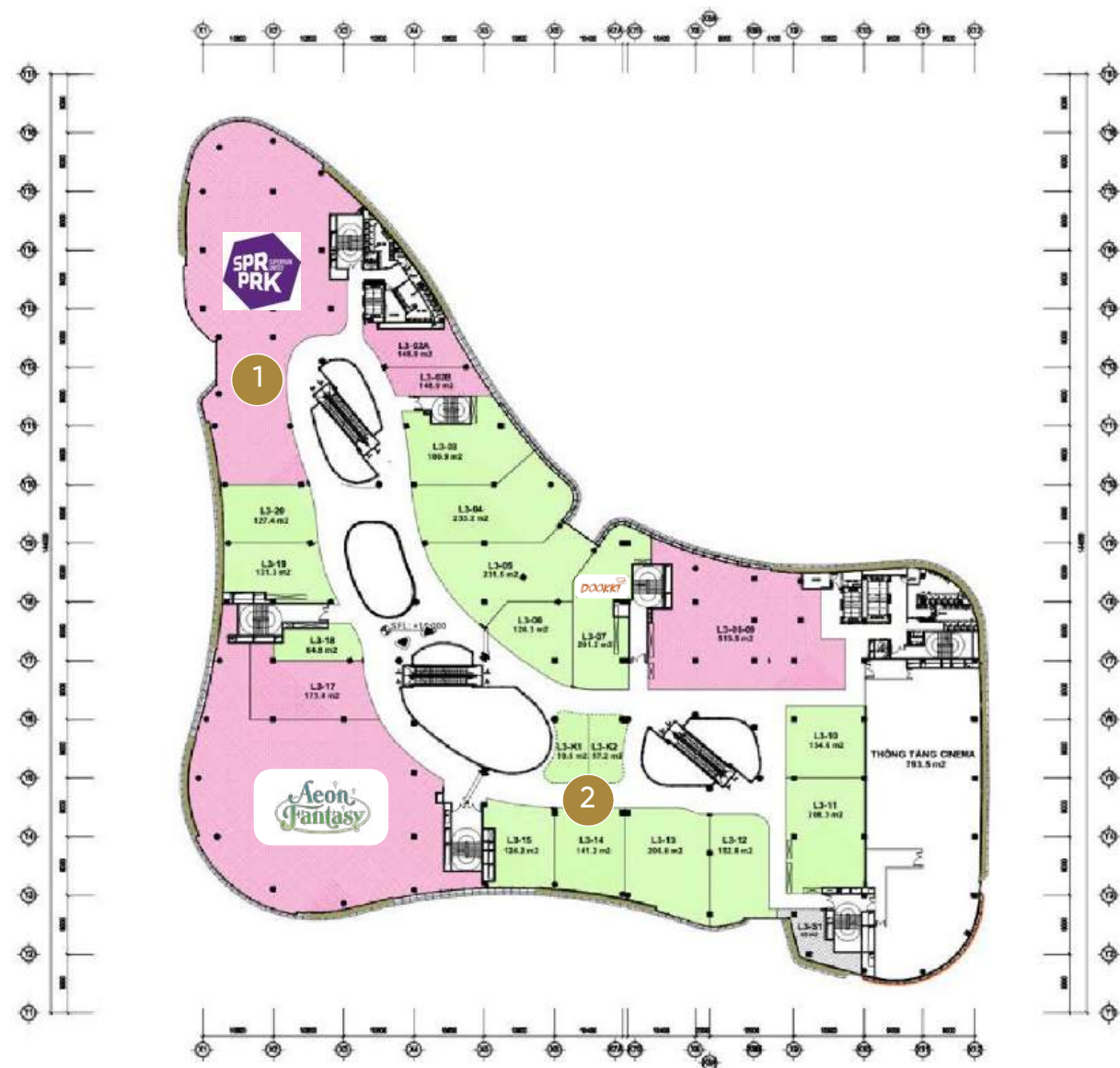
2. 东方美食 (Orient Taste)

一场穿越地道美食风味的美食之旅，从传统的越南、日本、韩国料理到顶级亚洲美食。在这里，食物成为艺术，每一餐都是一次精致的体验。



- 时尚
- 化妆品/配饰
- 餐饮
- 家电/母婴/家居用品
- 娱乐/电影院
- 服务
- 超市

TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (bao gồm phòng tầng cinema)	8334.8 m ²
DIỆN TÍCH THƯƠNG MẠI	3515.5
NET/GROSS	66.17 %



*示意图

L4层. 娱乐天地

1. 星耀百老汇 (Stellar Broadway)

海防首家日本品牌影院，打造梦幻级娱乐空间。

2. 星光艺术区 (Starlight Area)

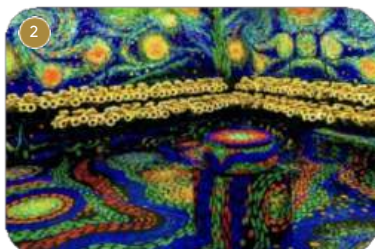
结合现代展示技术的互动艺术展览，带来难忘且充满灵感的体验。

3. 无限动感 (Infinity Play)

充满活力的多功能运动空间，提供各种现代化运动项目，激发力量，连接运动激情。

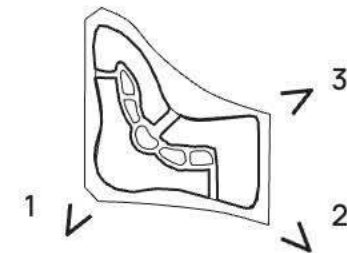
4. 海洋盛宴 (Ocean Feast)

海鲜美食天堂，品尝新鲜海鲜佳肴，感受大海的纯正风味。在奢华高端的环境中，享受完美的美食体验。

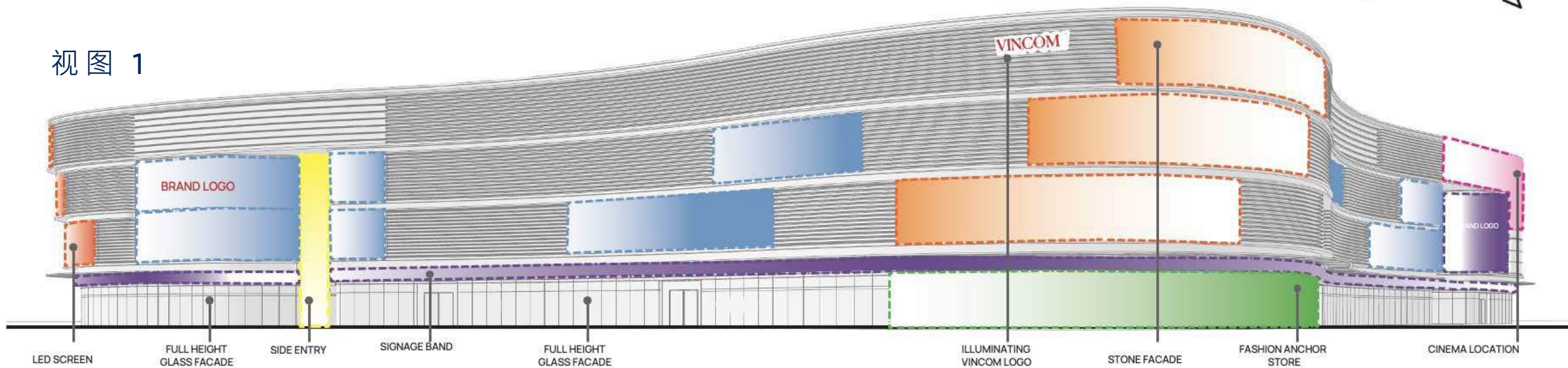


外部布局

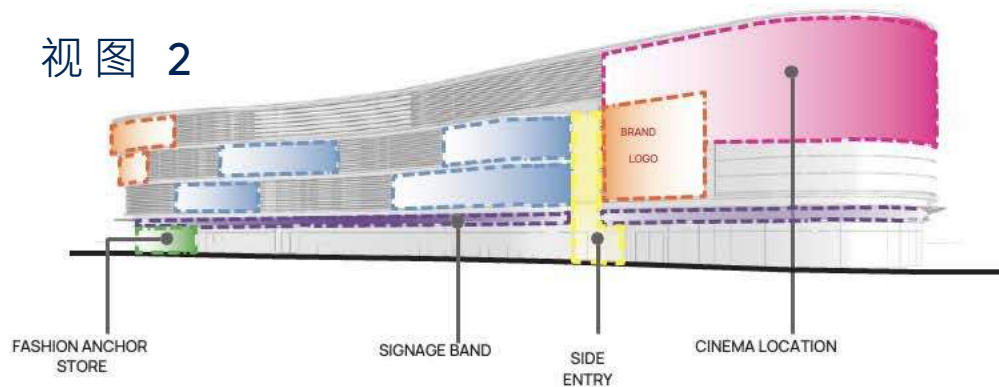
- SIGNAGE BAND
- LED SCREEN/ MESH
- ENTRY
- STONE FACADE
- PICTURE WINDOW
- FASHION ANCHOR STORE
- CINEMA



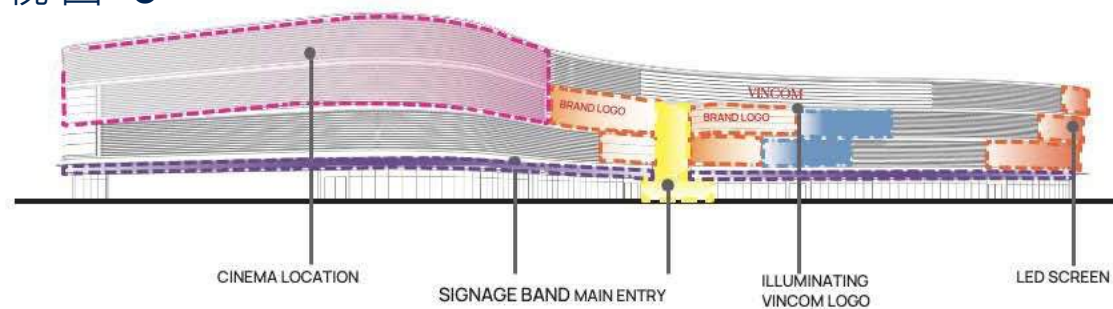
视图 1



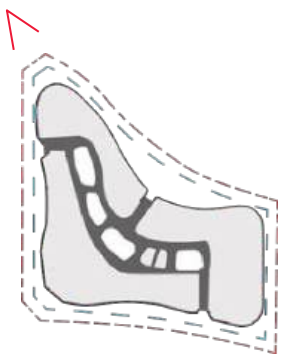
视图 2

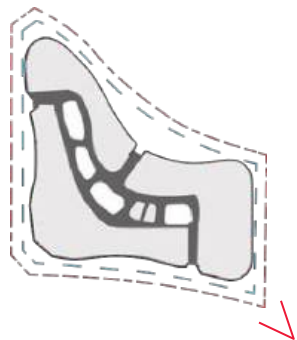


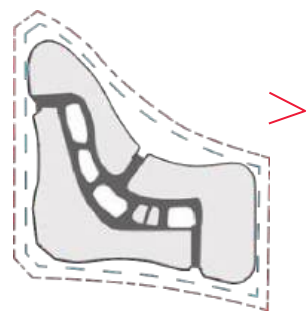
视图 3

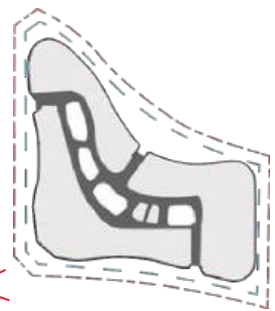
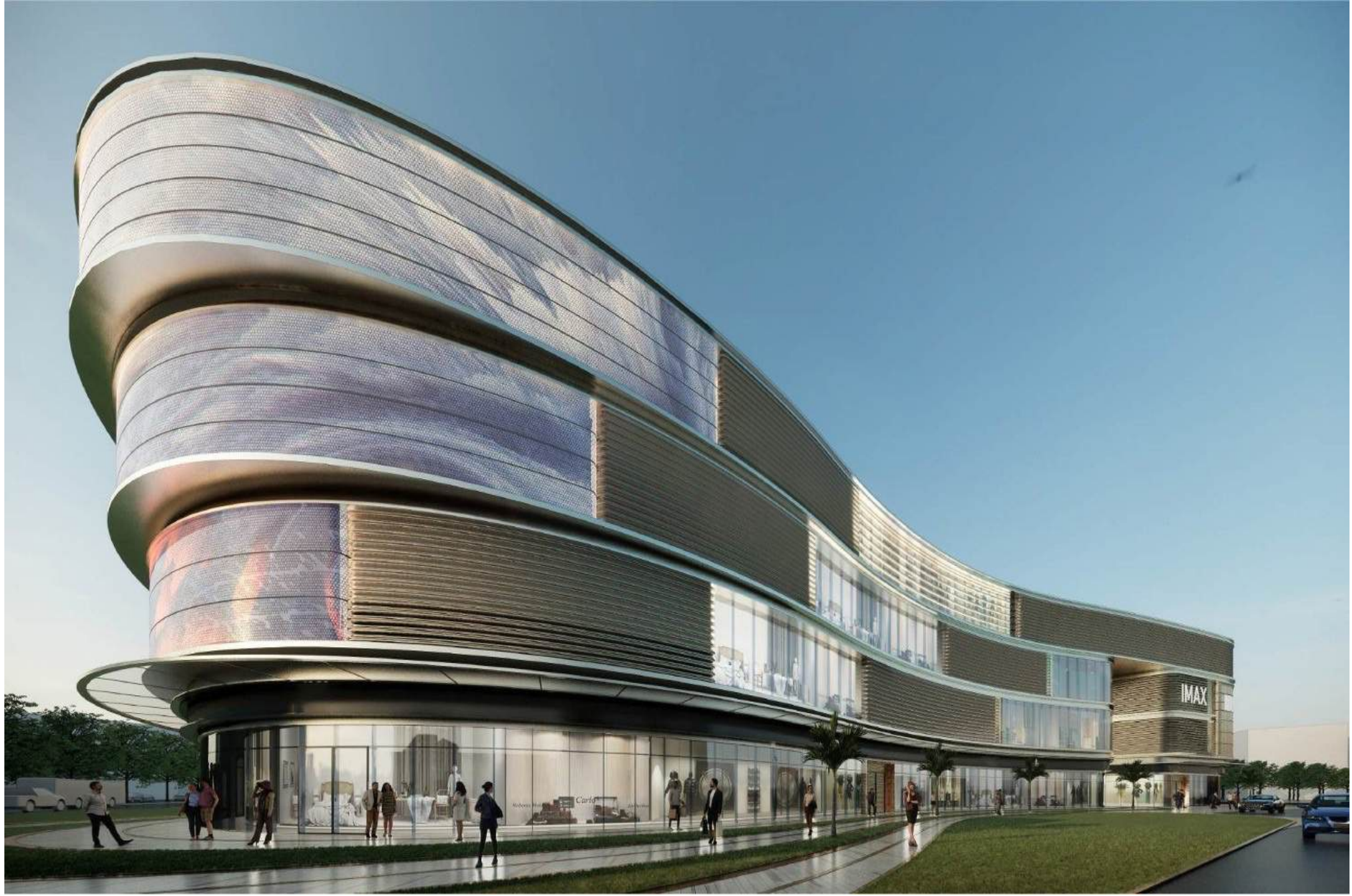


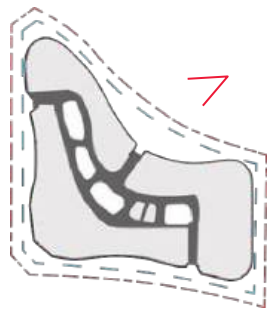


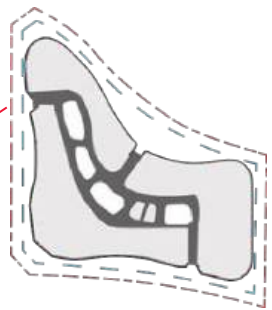














衷心感谢!

租赁热线:

0936.461.194