

Giới thiệu Phú Quốc

Vùng biển Phú Quốc có 22 hòn đảo lớn nhỏ, trong đó đảo Phú Quốc lớn nhất có diện tích 567 km² (56.700 ha), dài 49 km.

Phú Quốc được mệnh danh là đảo ngọc – thiên đường nghỉ dưỡng của Việt Nam với những bãi biển đẹp nhất hành tinh.



I. Tiềm năng du lịch của Phú Quốc

1. Vị trí

Đảo Phú Quốc nằm trong vịnh Thái Lan và là hòn đảo lớn nhất Việt Nam với tổng diện tích 589,23 km².

Phú Quốc là đơn vị hành chính thuộc tỉnh Kiên Giang, gồm 2 thị trấn và 8 xã.

- Cách bờ biển Việt Nam 45km.
- Cách thành phố Rạch Giá 115km.
- Cách thị xã Hà Tiên 4km.
- Cách tỉnh Kampot của Campuchia hơn chỉ 18km.

2. Di chuyển đến Phú Quốc bằng cách nào?

Phương tiện di chuyển đến Phú Quốc chủ yếu là máy bay, tàu cao tốc hay phà để du khách lựa chọn:

Rạch Giá – Phú Quốc (120km).

- Máy bay: Vietnam Airlines khai thác đường bay Rạch Giá – Phú Quốc lúc 7:30AM mỗi ngày 1 chuyến, thời gian bay 60 phút.
- Tàu cao tốc: Hãng tàu Superdong khai thác hành trình biển Rạch Giá – Phú Quốc và ngược lại. Khởi hành lúc 8:00 và buổi chiều khởi hành lúc 13:00, thời gian di chuyển trên biển là 2 tiếng 30 phút.

Hà Tiên – Phú Quốc:

- Phà: Thời gian khởi hành từ Hà Tiên – Phú Quốc lúc 8:20 sáng và trở về lúc 13:45, sức chứa 396 hành khách có khoang chở ô tô. Thời gian di chuyển là 2 tiếng 30 phút.
- Tàu cao tốc: khởi hành từ Hà Tiên đi Phú Quốc lúc 8:00 và 13:00; từ Phú Quốc đi Hà Tiên lúc 8:30 và 13:30 hàng ngày. Thời gian di chuyển trên biển là 1 tiếng 20 phút.

Hà Nội – Phú Quốc:

- Vietnam Airlines khai thác mỗi ngày 1 chuyến bay Airbus từ Hà Nội đi Phú Quốc khởi hành lúc 8:40 và đến nơi lúc 10:45.
- Chuyến bay theo chiều ngược lại khởi hành từ Phú Quốc lúc 11:35 và đến nơi lúc 13:40.

Hồ Chí Minh – Phú Quốc (500km)

- Máy bay: Vietnam Airlines khai thác mỗi ngày 17 chuyến bay với máy bay ATR và 1 chuyến bay với máy bay Airbus. Vietjet Air cùng khai thác mỗi ngày 1 chuyến bay với máy bay Air Bus. Thời gian bay là 50 phút.
- Xe ô tô + tàu cao tốc Rạch Giá – Phú Quốc: Du khách di chuyển từ thành phố Hồ Chí Minh bằng xe bus đến Rạch Giá rồi tiếp tục di chuyển. Thời gian di chuyển là 6 đến 7 tiếng tùy vào mật độ giao thông.

Cần Thơ – Phú Quốc:

- Máy bay: Vietnam Airlines khai thác mỗi ngày 1 chuyến bay với máy bay ATR khởi hành từ Cần Thơ đi Phú Quốc lúc 13:00 và đến nơi lúc 13:45, khứ hồi lúc 11:35 và đến nơi lúc 12:20.
- Xe ô tô + tàu cao tốc Rạch Giá – Phú Quốc: Du khách di chuyển từ Cần Thơ bằng xe bus đến Rạch Giá rồi tiếp tục di chuyển. Thời gian di chuyển là từ 3 đến 3 tiếng 30 phút tùy vào mật độ giao thông.



3. Thiên nhiên ưu đãi

Phú Quốc được thiên nhiên ưu đãi với nguồn tài nguyên du lịch phong phú và độc đáo



Năm 2006, Khu dự trữ sinh quyển ven biển và biển đảo Phú Quốc được UNESCO công nhận là khu dự trữ sinh quyển thế giới.

Công viên Chăm sóc và Bảo tồn Động vật Vinpearl Safari Phú Quốc là vườn thú bán hoang dã đầu tiên và duy nhất tại Việt Nam xây dựng theo mô hình Safari phổ biến trên thế giới.



Phú Quốc sở hữu đầy đủ các kiểu hệ sinh thái đặc trưng, như có rừng, núi, biển, rừng ngập mặn, thác nước, hồ tự nhiên có rạn san hô...

Hệ động thực vật phong phú, kể cả các loài sinh vật có nguy cơ bị đe dọa tuyệt chủng như bò biển, vọc bạc, hồng hạc...



Phú Quốc có hệ sinh thái san hô đa dạng với 252 loài thuộc 49 giống và 14 họ san hô cứng, 19 loài san hô mềm. Tổng diện tích rặng san hô là 473.9 ha, phân bố chủ yếu tại phía Nam, quần đảo An Thới (76% tổng diện tích).

Phú Quốc còn được thiên nhiên ưu ái với nhiều bãi tắm đẹp và hoang sơ bậc nhất thế giới như Bãi Dài, Bãi Trường, Bãi Khem...

4. Chính sách ưu đãi của đặc khu kinh tế (chính sách thu hút vốn, cơ sở hạ tầng)

Tỉnh Kiên Giang được giao nhiệm vụ lập mới quy hoạch chung xây dựng Phú Quốc theo định hướng phát triển đặc khu kinh tế của cả nước.

Tháng 9-2019 vừa qua, Thủ tướng yêu cầu UBND tỉnh Kiên Giang tổ chức lập quy hoạch tỉnh Kiên Giang giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Khi trở thành đặc khu kinh tế, nguồn vốn lớn đầu tư vào các dự án cảng biển, sân bay, đường cao tốc,... sẽ tăng vọt.

Các phương án nâng cấp cơ sở đang được triển khai ráo riết để giải quyết lượng du khách đang trở nên quá tải.

Theo Nghị định 29/2018, Khu kinh tế là khu vực có không gian kinh tế riêng biệt với môi trường đầu tư và kinh doanh đặc biệt thuận lợi cho các nhà đầu tư.

Khu kinh tế cũng được hưởng một số ưu đãi về thuế, ngành nghề ưu tiên, song mức ưu đãi thấp hơn so với những dự kiến triển khai với đặc khu kinh tế.



Nếu trở thành đặc khu, Phú Quốc có thể sẽ nhận được những ưu đãi đặc biệt như:

- Miễn giảm thuế VAT cho du khách tại sân bay Phú Quốc.
- Miễn thị thực cho du khách nước ngoài đến đảo Ngọc trong vòng 30 ngày.
- Giảm thuế thu nhập doanh nghiệp xuống 10% thay vì 28% như trước.
- Miễn thuế thu nhập cá nhân trong 5 năm đầu và từ năm thứ 6 chỉ còn 50%.
- Tăng thời hạn sở hữu bất động sản của người nước ngoài lên 99 năm.

5. Lượng khách tăng nhanh

Du lịch Phú Quốc đang có những bước tiến cực kỳ ấn tượng qua từng năm:

- Năm 2018, lượng khách du lịch đến với Phú Quốc tăng 35,8% so với 2017, trong đó, khách quốc tế tăng 68,4%.
- Riêng 6 tháng đầu năm 2019 đã có 2,2 triệu lượt khách du lịch đến Phú Quốc. đạt 52,7% kế hoạch, tăng 35,9% so với cùng kỳ năm 2018.
- Trong đó, khách quốc tế gần 400.000 lượt khách, đạt hơn 67% kế hoạch, tăng 35,5% so với cùng kỳ năm 2018.
- Dự kiến năm 2020 Phú Quốc sẽ đón khoảng hơn 5 triệu lượt khách.



6. Nhận định của chuyên gia, sự lựa chọn của giới thượng lưu

Tiến sĩ Lê Đăng Doanh, thành viên Ủy ban Phát triển của Liên Hiệp Quốc: *“Tôi thấy là Phú Quốc có tiềm năng rất lớn và có một vị thế rất đẹp. Vấn đề bây giờ là phải tạo điều kiện để cho Phú Quốc phát triển. Tôi nghĩ với những hướng dẫn và theo những quy hoạch đã có hiện nay thì có đủ điều kiện để phát triển được rồi. Và bây giờ với việc cho thêm*

quyền chủ động của chính quyền địa phương thì tôi rất hy vọng Phú Quốc sẽ thu hút được đầu tư và trở thành một hòn đảo ngọc, trở thành một thành phố đảo để thu hút du lịch và phát triển một cách rất là mạnh mẽ. Đây là điều tôi mong muốn cho Phú Quốc và cũng là mong muốn cho đất nước.”

Ông Troy Griffiths - Phó tổng giám đốc Công ty Savills Việt Nam ““Nhờ hạ tầng giao thông kết nối trong nước và quốc tế ngày càng cải thiện mà dòng vốn đầu tư đổ vào Phú Quốc tiếp tục tăng mạnh, đáng kể nhất là các dự án về du lịch nghỉ dưỡng. Chính sách đặc khu kinh tế dự kiến sẽ giảm mạnh thuế suất cho các tập đoàn lớn, các chuyên gia nước ngoài để cạnh tranh được với các thiên đường thuế nổi tiếng trên thế giới.”

Tháng 3-2019, Cặp đôi tỷ phú Ấn Độ Rushang Shah và Kaabia Grewal quyết định tổ chức đám cưới của mình trong khuôn viên khách sạn 5 sao ở đảo ngọc Phú Quốc (Kiên Giang).



II. Tổng quan tình hình phát triển bất động sản nghỉ dưỡng của Phú Quốc:

1. Tổng quan tình hình bất động sản nghỉ dưỡng Phú Quốc.

Năm 2007, bất động sản Phú Quốc có nhiều diễn biến tích cực nhưng cơ sở hạ tầng còn yếu kém, điều kiện kinh tế thấp.

Năm 2012, Cảng hàng không Quốc tế Phú Quốc bắt đầu vận hành, hoạt động. Du lịch Phú Quốc có những bước tiến đầu tiên.

Tháng 2-2014, Huyện đảo Phú Quốc mới chính thức có điện lưới quốc gia.

Tháng 9-2014, Phú Quốc được công nhận là Đô thị loại II. Giá trị bất động sản bắt đầu tăng mạnh.

Cuối năm 2015, bất động sản nhỏ lẻ bắt đầu giảm nhiệt.

Năm 2016, Các chủ đầu tư lớn bắt đầu nhắm đến đảo Ngọc với hàng loạt dự án lớn như Vingroup, SunGroup, Bim group, CEO Group,...

Cuối năm 2017, thông tin Phú Quốc trở thành đặc khu kinh tế khiến bất động sản lại nóng lên hơn bao giờ hết.

Tháng 6/2018, khi Quốc hội tạm hoãn thông qua Luật Đặc khu, thị trường bắt đầu rơi vào tình trạng ảm đạm. Giá đất cuối năm 2018 so với đầu năm giảm khoảng 30%.

Năm 2019, Thủ tướng chính phủ tiếp tục quy hoạch Phú Quốc thành đặc khu kinh tế. Tình hình bất động sản bước vào giai đoạn “sóng yên bể lặng”.



2. Tổng quan tình hình condotel Phú Quốc 2019

Condotel đang là loại hình bất động sản nghỉ dưỡng được yêu thích nhất tại các điểm du lịch ven biển Việt Nam.

Cơ sở hạ tầng phục vụ du lịch Phú Quốc đã quy hoạch chi tiết 22 khu du lịch, với tổng diện tích 5.172ha.

Trong đó có 11 khu sinh thái, 2 khu du lịch hỗn hợp, 2 khu phức hợp Bãi Trường, 3 khu du lịch ngoài chức năng khác và 4 sân golf.

Tính đến năm 2017, Phú Quốc đã có 265 dự án đầu tư còn hiệu lực với tổng vốn đầu tư gần 378.000 tỷ đồng (khoảng gần 17 tỷ USD), trên diện tích đất quy hoạch trên 10.000ha.

Tháng 8/2018, tại Phú Quốc đang có 7 cơ sở lưu trú 3 sao, 6 cơ sở 4 sao và 7 cơ sở 5 sao, đưa số phòng đạt con số trên 12.000.

Số liệu của Sở Du lịch tỉnh Kiên Giang cho thấy, hiện Phú Quốc có gần 270 cơ sở lưu trú, với trên 12.000 phòng.

Tính đến tháng 9/2019, khi dự án Movenpick Phú Quốc đi vào hoạt động, Phú Quốc sẽ nâng tổng số dự án condotel đi vào hoạt động tại Phú Quốc lên 4 và 1583 căn.

Tỷ lệ lấp phòng tại các condotel nằm ở mức từ 75-90%

