

# Nhận định về khái niệm “Khu đô thị cao cấp”

Consideration of the notions of “Luxury urban areas”

Vương Khánh Toàn

## Tóm tắt

Ở Việt Nam, khu đô thị cao cấp là một khu vực phức hợp tại các đô thị và đang xuất hiện ngày càng nhiều ở Việt Nam. Xu hướng hình thành các khu phức hợp này được phát triển theo đời sống kinh tế, xã hội của các đô thị trong nước đang ngày càng được nâng cao một cách rõ rệt. Sự phát triển của xã hội nước ta nói chung và tại các đô thị lớn nói riêng cho phép các công dân thành thị có nhiều khả năng lựa chọn những môi trường sống tốt hơn. Tuy nhiên, sự phát triển nhanh chóng của mô hình các khu vực đô thị này cũng tạo nên sự đa dạng về cách hiểu thế nào là khu đô thị cao cấp.

Trong khuôn khổ bài viết, tác giả mong muốn tiếp cận về khái niệm nhằm xác định rõ hơn về những đặc điểm hiện góp phần tạo nên khu đô thị cao cấp và xu hướng phát triển của khu vực đô thị này.

**Từ khóa:** Khu đô thị cao cấp; Đô thị thông minh; Chất lượng sống; Nhà ở đô thị; Đô thị hóa

## Abstract

In Vietnam, luxury urban areas are complex areas in the cities and are increasingly appearing in Vietnam. The trend of forming these complexes is developed according to the socio-economic life of domestic urban areas, which has been significantly improved. The development of our society in general and in big cities in particular allows urban citizens to choose better living environments. However, the rapid development of this model of urban areas also creates a diversity of how to understand about a luxury urban area. In the context of this paper, the author hopes to approach the concept to better define the current characteristics that contribute to the development of luxury urban areas and development trends of this zone.

**Key words:** Luxury urban areas; Smart city; Quality of life; Urban housing; Urbanization

**ThS.KTS. Vương Khánh Toàn**

Viện Đào tạo và Hợp tác quốc tế  
Đại học Kiến trúc Hà Nội  
ĐT: 0906256399

Ngày nhận bài: 20/6/2020  
Ngày sửa bài: 29/6/2020  
Ngày duyệt đăng: 5/7/2022



Hình 1. Khu đô thị mới Linh Đàm

## 1. Mở đầu

Bắt đầu từ thập niên 90, quá trình đô thị hóa diễn ra ngày càng mạnh mẽ, đặc biệt là các đô thị đầu tàu về kinh tế, chính trị. Hiện tượng này mang theo những thay đổi, phát triển cả về lượng và chất trong đời sống cả nước nói chung và các đô thị nói riêng. Tăng trưởng kinh tế, tăng trưởng dân số, phát triển khoa học, kỹ thuật, ... khiến cho các đô thị liên tục phải xây dựng, mở rộng, vươn cao, ... để đáp ứng các nhu cầu mới và làm tiền đề cho sự phát triển không ngừng. Trong đó, việc xây dựng và phát triển nhà ở đô thị là công tác thường xuyên, có tính cấp thiết và được xã hội đặc biệt quan tâm.

Trong bối cảnh đó, những dự án Khu đô thị mới (KĐTMT) đầu tiên đã được hình thành tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh. Linh Đàm, Định Công, Phú Mỹ Hưng, Trung Hòa Nhân Chính, ... là những cái tên được kể đến trong các dự án tiên phong được xây dựng tại 2 đô thị lớn nhất của cả nước.

Kể từ đó, hàng loạt các dự án KĐTMT được hình thành với tốc độ ấn tượng. Nếu như KĐT mới đầu tiên Linh Đàm, được phê duyệt vào năm 1994 tại Hà Nội, thì cho tới cuối năm 2016, Hà Nội đã có tổng cộng hơn 252 dự án KĐTMT được phê duyệt<sup>1</sup>. Vậy, con số này trên phạm vi cả nước đến nay đã là bao nhiêu?

*Sự phát triển các Khu đô thị cao cấp và quan điểm đa dạng của các Chủ đầu tư, đâu là những tiêu chí xác định?*

Không thể không thừa nhận rằng, diện mạo các đô thị Việt Nam đã thay đổi rất lớn sau 30 năm đổi mới, mà trong đó, quá trình xây dựng sôi động từ những năm đầu thập niên 90 tới nay đã đóng góp vai trò chính cho sự đổi thay này. Nếu như mô hình nhà ở chia lô xây dựng trên từng thửa đất nhỏ, trên dưới 100m<sup>2</sup>, tạo nên những thay đổi không gian và thẩm thấu tới mọi ngõ, ngách của đô thị, thì những KĐTMT là những dấu ấn quan trọng, tầm cỡ trong không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị. Các dự án KĐTMT không chỉ phát triển nhanh chóng về số lượng, mà cùng với đó, sự phong phú về mặt quy mô rất đa dạng, từ hơn 10ha đến 2000ha.

Trong số những KĐTMT đó, chúng ta có thể thấy từ “cao cấp” được gắn vào cùng tên các dự án một cách thường xuyên. Đó là mong muốn của hầu hết các bên tham gia vào sự hình thành các dự án KĐTMT, nên sự xuất hiện của nó, cho dù thực tế có đạt được hay không, có tồn tại lâu hay không, thì nó vẫn luôn xuất hiện và được đón nhận như điều mà các chủ đầu tư và khách hàng hằng mong

(1) Danielle Labbé et Clément Musil. (2017). Les “nouvelles zones urbaines” de Hanoi (Vietnam): dynamiques spatiales et enjeux territoriaux. *M@ppeMonde*, N°122.



**Hình 2. Khu đô thị CIPUTRA Hà Nội và Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, TP. Hồ Chí Minh**

muốn đạt tới. Sự “cao cấp” đó được chưa được công nhận và đánh giá thực sự rõ ràng, hay nói cách khác là rất đa dạng và linh hoạt.

## 2. Bối cảnh ra đời các khu đô thị (KĐT) cao cấp

*Bắt đầu từ các KĐT kiểu mẫu và nhà đầu tư nước ngoài*

Kể từ khi những KĐT mẫu đầu tiên xuất hiện, thì ngay sau đó, những KĐT cao cấp cũng bắt đầu được hình thành. Những dự án đầu tiên được gắn với sự tham gia quan trọng của những nhà đầu tư nước ngoài, như khu CIPUTRA Hà Nội hay Phú Mỹ Hưng TPHCM.

Ở thời kỳ đầu tiên, những KĐT cao cấp cần gắn với nhà đầu tư nước ngoài bởi những kinh nghiệm xây dựng và quản lý dự án quy mô, chất lượng, đồng thời nguồn lực tài chính dồi dào cũng là điều không thể thiếu. Ngoài ra, yếu tố tâm lý của khách hàng liên quan đến yếu tố nước ngoài và chất lượng cũng là một điều cần thiết cho hiệu quả đầu tư của dự án.

*Đến nhu cầu về môi trường sống chất lượng cao của người dân đô thị*

Cho đến khi những dự án KĐT cao cấp đầu tiên dần đi vào hoạt động ổn định với những khách hàng thuộc giới thượng lưu, thì các nhà đầu tư trong nước đã bắt đầu tích lũy đủ những kinh nghiệm và nguồn lực cần thiết để đóng vai trò lớn hơn trong việc đầu tư xây dựng các dự án thuộc phân khúc cao cấp. Hiện nay, những tên tuổi lớn trong giới đầu tư xây dựng Việt Nam có thể nói đến với tiềm lực mạnh mẽ về tài chính, quản lý, và thị phần xây dựng như tập đoàn VinGroup, FLC, SunGroup, The Manor, Mường Thanh, Nam Cường,... đã trở thành những cái tên quen thuộc.

Với quá trình đô thị hóa mạnh mẽ và sự bùng nổ của thị trường xây dựng từ cuối thập niên 90 đến những năm 2010, hàng loạt các dự án bất động sản cao cấp được thiết kế,

thông qua và thi công xây dựng nhằm cung ứng cho nhu cầu không gian sống cao cấp của người dân tại các đô thị lớn. So với những tập đoàn, doanh nghiệp đầu tư xây dựng bất động sản truyền thống có thể kể đến như Sông Đà, Vinaconex, Hud, Handico, .... đã chứng tỏ được với thị trường về chất lượng dịch vụ cung ứng nhà ở, khu đô thị hay những không gian sống chất lượng cao hơn với những thiết kế và tiện nghi không thua kém gì so với những dự án của những nhà đầu tư nước ngoài trước đây.

Cùng với những lợi thế trong nước, các tập đoàn và doanh nghiệp đầu tư bất động sản Việt Nam dần tạo dựng được vị thế và chiếm lĩnh được thị trường trong chuỗi cung ứng không gian sống và nhà ở cao cấp.

## 3. Nhận định những đặc điểm của khu đô thị cao cấp

Mặc dù, tính “Cao cấp” mà các nhà đầu tư thường xuyên gắn với dự án của mình vẫn còn nhiều tranh luận để đi đến thống nhất, hay để được chuẩn hóa vào khung pháp lý về quy hoạch xây dựng và nhà ở, tuy nhiên chúng ta có thể sơ bộ xác định được một số đặc điểm thường có tại những KĐT cao cấp như sau:

Vị trí tại những khu “đất vàng”: tính chất này được thể hiện thông qua sự liên hệ thuận lợi về giao thông; khoảng cách về mặt thời gian hay quãng đường gần với các dịch vụ tiện ích cho sinh hoạt hàng ngày; môi trường tốt cho sức khỏe; đảm bảo an toàn về an ninh trật tự.

Quy mô dân số và mật độ xây dựng thấp so với vùng đô thị; mật độ XD thấp và diện tích dành cho cây xanh, không gian công cộng cao; mật độ dân cư thấp ngay cả đối với những tòa chung cư nằm trong phạm vi dự án.

Cấu trúc không gian kiến trúc cảnh quan: công năng phức hợp (ở, thương mại, y tế, giáo dục, văn hóa – giải trí, văn phòng,...); không gian được bảo vệ cách ly với bên ngoài; hình thái không gian xây dựng mới hoàn toàn trên nền cũ; Các căn hộ được trang bị tiện nghi đầy đủ và cao cấp; tỷ lệ diện tích cây xanh, không gian công cộng của khu đô thị, không gian sinh hoạt cộng đồng cao trong tương quan diện tích đất XD.

Quản trị bài bản và chặt chẽ: Phương thức quản lý suốt vòng đời dự án, bắt đầu từ giai đoạn lập dự án, thiết kế, thi công xây lắp đến phân phối rồi khai thác vận hành, được các chủ đầu tư quản lý chặt chẽ. Đồng thời, Ban quản lý có vai trò rõ rệt và lâu dài của Chủ đầu tư.



**Hình 3. Royal City**

#### 4. Các chủ thể xoay quanh các KĐT cao cấp

**Chủ đầu tư:** là những doanh nghiệp hay tập đoàn đầu tư xây dựng (XD), bao gồm cả những chủ đầu tư trong nước và liên doanh với nước ngoài để tích lũy đủ về tài chính và năng lực chuyên môn trong hoạt động XD. Những chủ đầu tư tại các dự án KĐT cao cấp có những điểm chung là những tổ chức có thể huy động nguồn lực tài chính mạnh mẽ, có năng lực hoạt động XD bài bản và chuyên nghiệp. Trong môi trường đầu tư xây dựng hiện nay, có thể thấy chủ đầu tư có nhiều cấp độ và quy mô khác nhau:

**Chủ đầu tư có quy mô vừa và nhỏ:** những chủ đầu tư này thường đầu tư tập trung vào dự án bất động sản nhà ở, với quy mô dự án vừa và nhỏ về quy mô vốn và diện tích.

**Chủ đầu tư có quy mô lớn:** những chủ đầu tư này ngoài tập trung phát triển bất động sản nhà ở, còn đầu tư vào cả những dự án trong một số lĩnh vực liên quan như dịch vụ nghỉ dưỡng, giải trí, thương mại, du lịch, ... Do đó, khi trở thành cư dân (khách hàng) tại dự án nhà ở của chủ đầu tư này. Ngoài chất lượng dịch vụ trực tiếp của dự án nhà ở, cư dân còn nhận được những ưu đãi trong sử dụng những dịch vụ liên quan khác chủ đầu tư.

**Chủ đầu tư liên doanh với nước ngoài:** cùng với những chủ đầu tư trong nước, sự tham gia của các chủ đầu tư nước ngoài vào các dự án KĐT cao cấp theo các phương thức liên doanh cũng là một đối tượng không thể thiếu. Với năng lực và kinh nghiệm hoạt động xây dựng trong môi trường quốc tế, những chủ đầu tư liên doanh này là một bộ phận hiện hữu ngay từ những thời kỳ đầu của các dự án bất động sản quy mô và chất lượng.

**Các công ty, tập đoàn môi giới bất động sản:** là những doanh nghiệp phân phối hay tập đoàn XD (trực tiếp phân phối) đóng vai trò phân phối số lượng lớn bất động sản được tạo ra liên tục trong quá trình phát triển đô thị. Sự tồn tại của những tổ chức này phục vụ cho việc kết nối giữa Chủ đầu tư và Khách hàng thuận lợi và hiệu quả.

**Ban quản lý và quản trị:** Ban quản lý là đại diện của Chủ đầu tư trong các giai đoạn Chuẩn bị dự án và Thực hiện dự án. Ban quản trị là tổ chức quản trị cao nhất khi dự án đã đi vào giai đoạn Khai thác vận hành. Trên thực tế, đối với những KĐT cao cấp, vai trò của Chủ đầu tư ở cả 3 giai đoạn trong suốt vòng đời dự án, cho đến nay, vẫn là chủ đạo. Trong khi, đối với những KĐT ở các phân khúc khác, vai trò của cư dân có thể trở thành quan trọng nhất trong giai đoạn Khai thác và vận hành dự án thông qua hình thức Ban quản trị. Tất nhiên, dù ở quy mô nào thì cấp độ quản lý tổng thể và cao nhất vẫn là vai trò của chính quyền.

**Cư dân:** Trong những KĐT cao cấp, thành phần dân cư có thể thấy rõ được là những cá nhân hay gia đình, tổ chức có năng lực tài chính cao tại các đô thị, nơi dự án xuất hiện. Bên cạnh đó, lối sống của những cộng đồng dân cư này cũng thể hiện sự khác biệt nhất định đối với những cộng đồng dân cư bên ngoài. Đó là sự đồng nhất tương đối về mức sống và phong cách sống trong sinh hoạt hàng ngày.

**Chính quyền:** Đóng vai trò điều tiết tổng thể thông qua khung pháp lý và các cơ chế giám sát, kiểm tra nhằm đảm bảo hoạt động XD được triển khai đúng Quy hoạch và Kế hoạch đã được phê duyệt. Đối với các KĐT cao cấp, chính quyền có những mối quan tâm, hỗ trợ và đồng thời giám sát đồng bộ, toàn diện hơn, bởi quy mô, tính chất và cách thức đầu tư của những dự án này tạo ra những tác động quan trọng về diện mạo, kinh tế và sự phát triển nói chung của đô thị.



Hình 4. Vinhomes Riverside



Hình 5. Ecopark



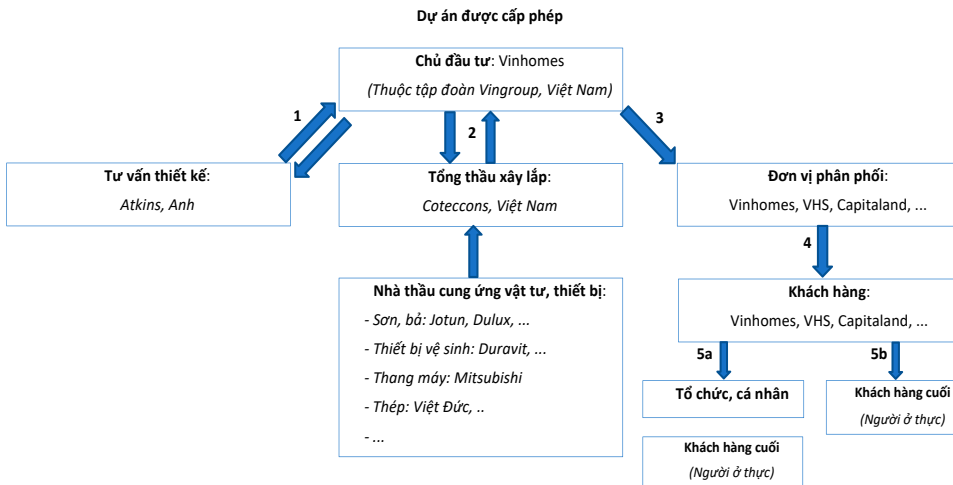
Hình 6. Vinhomes Ocean Park

#### 5. Các xu thế phát triển khu đô thị cao cấp trong bối cảnh phát triển đô thị thông minh tại Hà Nội

Trong bối cảnh toàn cầu hóa, cùng với những ảnh hưởng nhanh chóng và sâu rộng của cuộc Cách mạng công nghiệp 4.0, quá trình đô thị hóa liên tục cùng với sự thay đổi về lối sống đô thị ngày phát triển phức tạp. Xu hướng hiện nay về xây dựng những khu đô thị thông minh, thành phố thông minh và bền vững, hay thậm chí là quốc gia thông minh đang trở nên rất sôi động, và có tính cấp thiết bởi vai trò của việc ứng dụng giải pháp công nghệ thông minh ngày càng trở nên quan trọng đối với việc phát triển, cạnh tranh giữa các đô thị và vùng lãnh thổ.

Ngày 01/08/2018, Thủ tướng Chính phủ đã quyết định phê duyệt đề án “Phát triển đô thị thông minh bền vững Việt

## Chuỗi cung ứng sản phẩm của dự án Vinhomes Metropolis



Hình 7. Chuỗi cung ứng nhà ở tại dự án Vinhomes Metropolis

Nam giai đoạn 2018-2025 và định hướng đến năm 2030”[2]. Đây là khung pháp lý rõ ràng, khẳng định Chính phủ đã có chiến lược tổng thể phát triển đô thị trên toàn quốc phù hợp với bối cảnh chung của thế giới. Trong bối cảnh Việt Nam, Hà Nội là đầu tàu quan trọng để triển khai, thực hiện.

Công việc này đòi hỏi rất nhiều nỗ lực hợp tác và nguồn lực thực hiện từ nhiều chủ thể. Trong đó, nguồn lực về tài chính và cách thức quản lý triển khai xây dựng là những thách thức to lớn cần được chuẩn bị kỹ lưỡng và nghiêm túc thực hiện. Đối với những dự án KĐT cao cấp hiện nay, những thách thức này có thể khả thi đối với các chủ thể xây dựng dự án bởi tiềm lực tài chính Chủ đầu tư, Cư dân là rất cao. Đồng thời, các chủ thể này đã có những thế mạnh chuyên môn và nhận thức nhanh chóng đối với sự cần thiết và lợi ích khi xây dựng, vận hành và sử dụng những khu đô thị thông minh.

Bên cạnh đó, khả năng đáp ứng các nhu cầu của lối sống tiện nghi cao cấp tại các đô thị thông minh được thể hiện

một cách thuyết phục thông qua các ứng dụng về quản lý, giám sát nhằm đảm bảo các yếu tố về tiện nghi, an toàn, môi trường, tiện ích, tiết kiệm và tối ưu hóa trong quá trình vận hành đối với cuộc sống hàng ngày./.

### Tài liệu tham khảo

1. Danielle Labbé et Clément Musil. (2017). Les "nouvelles zones urbaines" de Hanoi (Vietnam): dynamiques spatiales et enjeux territoriaux. M@ppeMonde, No122.
2. Quyết định số 950/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Ban hành ngày 01/08/2018 về việc Phê duyệt Đề án phát triển đô thị thông minh bền vững Việt Nam giai đoạn 2018 - 2025 và định hướng đến năm 2030.
3. Valerio Di Pinto. 2018. Informal settlements, complexity and urban models. Is there any order in autopoietic urban systems? Session 4: Smart City, Urban Planning for a Sustainable Future. Università degli Studi di Napoli Federico II.
4. Market report. Cities of the 21st Century. 2018. Smart Cities Survey. IHS Markit and US Conference of Mayors.

## Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc...

(Tiếp theo trang 7)

sáng tạo, phù hợp với từng công ty công nghệ.

- Với chủ các toà nhà cho thuê văn phòng: hệ thống kỹ thuật của toà nhà cần được bố trí đầy đủ và linh hoạt hơn cho các giải pháp khác nhau của văn phòng (tăng khả năng

đáp ứng về sáng tạo cho giải pháp thiết kế các không gian). Cần có những không gian ngoài trời như sân, hiên, để tăng độ phong phú về không gian cho các giải pháp thiết kế văn phòng./.

### Tài liệu tham khảo

1. Dự án dự thi thiết kế văn phòng Fsoft Vietnam, thiết kế bởi ICADVietnam, chủ trì : Ths, KTS Lê Thái Lai
2. Dự án thiết kế văn phòng OJT Hà Nội, thiết kế bởi ICADVietnam, chủ trì: KTS Đỗ Thu Hương
3. Dự án thiết kế văn phòng TomoChain, thiết kế bởi ICADVietnam, chủ trì; KTS Vũ Hồng Dương

4. Dự án thiết kế văn phòng VMG, thiết kế bởi Vinchi
5. Dự án thiết kế văn phòng Imagtor, thiết kế bởi ICADVietnam, chủ trì KTS Đỗ Thu Hương
6. Bài báo về văn phòng Google: [https://phogiadecor.vn/van-phong-lam-viec-nhu-mo-cua-google.html#Khu\\_vuc\\_lam\\_viec](https://phogiadecor.vn/van-phong-lam-viec-nhu-mo-cua-google.html#Khu_vuc_lam_viec)
7. Trần Hoàng Minh (2011) - Tổ chức không gian giải lao trong văn phòng cao tầng cho thuê tại Hà Nội. Luận văn thạc sĩ Kiến trúc, HAU.