

QUY HOẠCH KHU HỖN HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ KẾT HỢP KHU Ở XÃ SÓC SƠN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

URBAN PLANNING FOR A MIXED-USE DEVELOPMENT INTEGRATING COMMERCIAL, SERVICE, AND RESIDENTIAL FUNCTIONS IN SOC SON, HANOI

➔ **Ths. KTS. Ngô Thanh Lan** - Trường ĐH Công Nghệ Giao Thông Vận Tải.
Điện thoại: 0973.08.1986 - Email: ngothanlan86@gmail.com

Tóm tắt: Dự án khu hỗn hợp tại Sóc Sơn quy mô 66,2ha, gần Sân bay Quốc tế Nội Bài, kết nối thuận lợi với Hà Nội. Chức năng tổng thể gồm: nhà ở đa dạng, thương mại - dịch vụ, công trình công cộng và hệ thống cây xanh. Quy hoạch theo mô hình đô thị hỗn hợp, tổ chức không gian đồng bộ, hiện đại, gắn với bản sắc “Đô thị Tre Việt”. Việc thực hiện quy hoạch có vai trò quan trọng trong thúc đẩy phát triển kinh tế khu vực, hoàn thiện hạ tầng đô thị và nâng cao chất lượng sống. Đồng thời tạo động lực phát triển đô thị phía Bắc Hà Nội, thu hút đầu tư và khai thác hiệu quả lợi thế gần sân bay.

Từ khóa: Đô thị Tre Việt, khu hỗn hợp tại Sóc Sơn, quy mô 66,2 ha, đô thị hỗn hợp, phố đi bộ, không gian cộng đồng, phát triển du lịch, bảo tồn văn hóa.

Abstract: The mixed-use development project in Soc Son, Hanoi, covers an area of 66.2 hectares and is located near Noi Bai International Airport, with convenient connections to Hanoi. The overall functions include diverse residential areas, commercial and service facilities, public amenities, and green spaces. The project is planned as a modern mixed-use urban area with a well-organized spatial structure, associated with the identity of the “Vietnamese Bamboo Urban Area.” The development plays an important role in promoting regional economic growth, improving urban infrastructure, and enhancing quality of life. It also serves as a driving force for the development of Northern Hanoi, attracting investment and leveraging the advantages of proximity to the airport.

Keywords: Vietnamese Bamboo Urban Area; Soc Son mixed-use development; 66.2 ha scale; mixed-use urban area; public space; pedestrian street; tourism development; cultural preservation.

1. Tổng quan về dự án:



Vị trí dự án khu hỗn hợp thương mại dịch vụ kết hợp khu ở xã Sóc Sơn

Dự án Khu hỗn hợp thương mại dịch vụ kết hợp khu ở (Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) tại xã Sóc Sơn, thành phố Hà Nội có quy mô khoảng 66,2 ha, được định hướng phát triển trở thành một khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tích hợp đa chức năng gồm: nhà ở, thương mại, dịch vụ, công trình công cộng và

không gian cây xanh cảnh quan.

Dự án nằm trong khu vực có vị trí chiến lược thuộc cửa ngõ phía Bắc Thủ đô, tiếp giáp các tuyến giao thông quan trọng như Tỉnh lộ 131 và Tỉnh lộ 296, đồng thời kết nối thuận lợi với Cảng hàng không quốc tế Nội Bài và các trục phát triển đô thị lớn của khu vực Sóc Sơn. Đây là điều kiện quan trọng để hình thành một khu đô thị có khả năng kết nối vùng và phát triển năng động.

Mục tiêu của dự án là hình thành một khu đô thị mới có chất lượng sống cao, không gian kiến trúc hiện đại, thân thiện môi trường, góp phần cụ thể hóa định hướng phát triển đô thị theo Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội.

Với vị trí, vai trò và định hướng phát triển trong Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội, khu vực dự án được xác định là khu hỗn hợp dịch vụ - thương mại - nhà ở, gắn kết chặt chẽ với các giá trị văn hóa lịch sử và tín ngưỡng dân gian đặc trưng của vùng Sóc Sơn.

Dự án hướng tới mô hình đô thị tích hợp hiện đại, kết hợp hài hòa giữa tinh hoa phát triển đô thị quốc tế và bản sắc văn hóa Việt Nam. Trên cơ sở đó hình thành định hướng:

“ĐÔ THỊ TRE VIỆT - VƯỜN TÂM HỘI NHẬP”

Đây không chỉ là khu đô thị thương mại – dịch vụ và nhà ở, mà còn là một không gian đô thị mang bản sắc, được kiến tạo dựa trên nền tảng văn hóa dân tộc, hướng tới tương lai phát triển bền vững và hội nhập quốc tế.

2. Định hướng Thiết kế Cảnh quan:

Định hướng thiết kế cảnh quan của dự án được xây dựng trên nguyên tắc kết hợp hài hòa giữa vị trí, chức năng khu đất và yếu tố văn hóa - lịch sử bản địa, hướng tới hình thành một không gian đô thị xanh, bản sắc và bền vững.

Hệ thống giao thông nội khu được tổ chức hợp lý, đảm bảo liên kết đồng bộ toàn khu, đồng thời kết nối hiệu quả giữa các khu chức năng. Không gian công cộng và cảnh quan được thiết kế xuyên suốt, đóng vai trò là “xương sống xanh”, kết nối các khu ở, thương mại và dịch vụ.

Lấy cảm hứng từ hình tượng Thánh Gióng nhổ tre đánh giặc và biểu tượng cây tre Việt Nam, cảnh quan đô thị được định hình như một câu chuyện văn hóa xuyên suốt, thể hiện tinh thần kiên cường, đoàn kết và khát vọng vươn lên của dân tộc. Cây tre trở thành ngôn ngữ thiết kế chủ đạo, vừa mang giá trị biểu tượng, vừa tạo bản sắc riêng cho đô thị.

Trên cơ sở đó, khu đô thị được tổ chức thành 05 phân khu chức năng chính: Công viên Tre Việt, Trúc Sào, La Ngà, Đàng Ngà và Tâm Vộng. Mỗi phân khu được gắn với một hình tượng tre đặc trưng, tạo nên bản sắc riêng nhưng vẫn thống nhất trong tổng thể không gian đô thị.

Công viên Tre Việt: Không gian công cộng trung tâm, tổ chức các hoạt động văn hóa, lễ hội, giáo dục và trải nghiệm cộng đồng, đồng thời là biểu tượng cảnh quan chính của dự án.

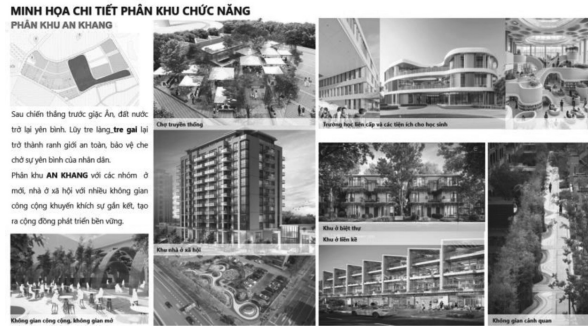
Trúc Sào: Khu thương mại - dịch vụ hiện đại, mang tính biểu tượng, thể hiện tinh thần sáng tạo, đổi mới và hội nhập.

La Ngà: Khu ở gắn với hiện trạng dân cư, nhấn mạnh sự gắn kết cộng đồng, ổn định và phát triển hài hòa.

Đàng Ngà: Khu ở chất lượng cao tại trung tâm, định hướng không gian sống thịnh vượng, cảnh quan đặc sắc và nhận diện riêng.

Tâm Vộng: Khu ở hướng về không gian văn hóa – tâm linh, gắn với cảnh quan sinh thái, mang ý nghĩa may mắn, phát triển và bền vững.

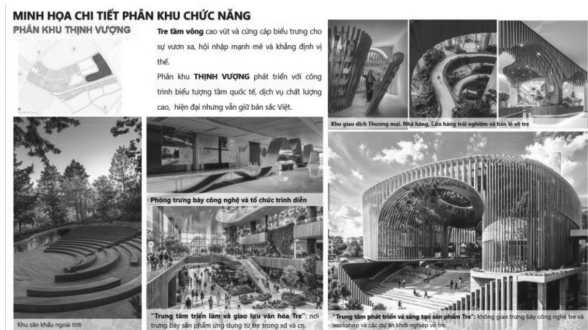
Hệ thống trục cảnh quan xanh liên kết toàn khu được thiết kế như dòng chảy liên tục, kết nối các phân khu và hình thành một hệ sinh thái đô thị thống nhất, nơi cảnh quan, kiến trúc và văn hóa hòa quyện, tạo nên bản sắc riêng cho đô thị “Tre Việt”.



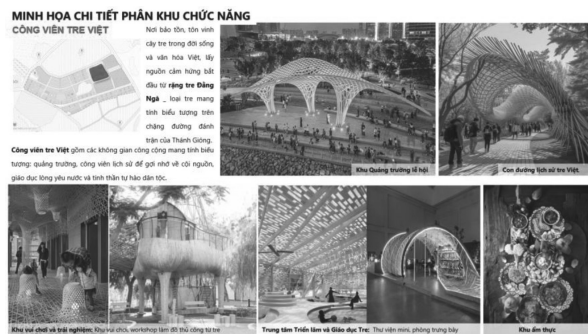
Minh họa chi tiết phân khu An Khang



Minh họa chi tiết phân khu Phúc Lộc



Minh họa chi tiết phân khu Thịnh Vượng



Minh họa chi tiết phân khu Công viên Tre Việt

3. Lợi ích của Dự án:

Dự án khi hoàn thành sẽ góp phần mở rộng không gian đô thị phía Bắc Hà Nội, cụ thể hóa định hướng quy hoạch chung và thúc đẩy phát triển khu vực Sóc Sơn theo hướng hiện đại, đồng bộ.

Về kinh tế - xã hội, dự án hình thành khu đô thị tích hợp thương mại, dịch vụ và nhà ở, giúp thu hút

đầu tư, tạo việc làm, tăng giá trị sử dụng đất và đáp ứng nhu cầu nhà ở chất lượng cao cho người dân.

Về hạ tầng, dự án góp phần hoàn thiện hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật khu vực, tăng cường kết nối với trung tâm Hà Nội và sân bay Nội Bài.

Về môi trường, dự án tạo dựng không gian đô thị xanh, có hệ thống cây xanh – cảnh quan đồng bộ, nâng cao chất lượng sống và hướng tới phát triển bền vững.

Đồng thời, với định hướng “Đô thị Tre Việt”, dự án còn mang ý nghĩa gìn giữ bản sắc văn hóa, tạo điểm nhấn kiến trúc và hình ảnh đô thị đặc trưng cho khu vực. □

Tài liệu tham khảo:

- Báo cáo kinh tế - xã hội thành phố Hà Nội năm 2024.
- Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 - Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ.

- Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 3, tỷ lệ 1/2.000 - Quyết định số 6393/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND thành phố Hà Nội.
- Các đồ án quy hoạch và thiết kế đô thị khu vực cửa ngõ phía Bắc Thủ đô Hà Nội.
- Các nghiên cứu, mô hình phát triển đô thị sinh thái, đô thị tích hợp thương mại - dịch vụ tại Việt Nam và quốc tế.
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 và các văn bản pháp luật liên quan.
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (sửa đổi, bổ sung năm 2020).

PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH VÀ CHIẾN LƯỢC TÁI CẤU TRÚC...

Tiếp theo trang 25

Lưu ý:

Tôi đánh giá rằng định hướng chiến lược này là rất sắc bén và hợp thời cuộc - đặc biệt là việc dịch chuyển từ phân khúc bất động sản (BDS) nhỏ lẻ sang đầu tư công và thắt chặt kỷ luật dòng tiền. Đây chính là "phao cứu sinh" và là bộ phận cho các doanh nghiệp xây dựng lớn như Hòa Bình trong giai đoạn tái cấu trúc.

Cốt lõi của chiến lược này là tái cấu trúc doanh thu và cơ cấu lại tệp khách hàng mục tiêu. Doanh nghiệp sẽ chủ động tận dụng chu kỳ đẩy mạnh đầu tư công của Chính phủ để mở rộng quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh mang tính bền vững và dài hạn; đồng thời, tối thiểu hóa tỷ trọng nhóm khách hàng bất động sản nhỏ lẻ để giảm thiểu rủi ro nợ xấu.

Trong quá trình triển khai, toàn hệ thống cần tách bạch rõ ràng và giữ vững tính kỷ luật trục cốt lõi giữa: (1) Quản trị các khoản phải thu và (2) Chiến lược tái cấu trúc doanh thu. Đây là điều kiện tiên quyết để xây dựng một cấu trúc tài sản cân bằng, tối ưu hóa vốn lưu động và đảm bảo dòng tiền hoạt động ổn định.

Các chỉ số và giá trị doanh thu nêu trên mang tính chất tham chiếu và là mục tiêu dự kiến cho

chiến lược. Tuy nhiên, nếu đi đúng hướng với tinh thần kỷ luật tuyệt đối trong quản trị khoản phải thu và doanh thu, Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình hoàn toàn có cơ sở để quay lại vị thế dẫn dắt thị trường một cách mạnh mẽ. Giá trị doanh thu mục tiêu có thể biến động theo thị trường, nhưng chiến lược và phương pháp thực thi là nhất quán, không thay đổi. □

LỜI CAM KẾT:

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Mọi dữ liệu, phân tích và kết luận trình bày ở đây đều là kết quả nỗ lực cá nhân, ngoại trừ các tài liệu tham khảo đã được trích dẫn rõ ràng. Tôi khẳng định công trình này tuân thủ các tiêu chuẩn liên chính học thuật.

Tài liệu tham khảo:

- H. B. Construction, “HBC,” 2025. Truy cập từ <https://hbcb.vn/storage/pdf/report/20250905115502.pdf>.
- Vietstock, “HBC - Hoa Binh Construction Group Joint Stock Company,” 2025. Truy cập từ <https://finance.vietstock.vn/>.
- Chính phủ Việt Nam, “Chi tiết dự án trực đại lộ cảnh quan sông hồng,” 2025. Truy cập từ <https://xaydungchinh sach.chinhphu.vn/>.
- Vietnam+, “HCM City to use municipal budget for Metro Line No. 2 project,” 2025. Truy cập từ <https://en.vietnamplus.vn/>.
- Vingroup, “Vinhomes Green Paradise Cần Giò,” 2025. Truy cập từ <https://greenparadise.vin>.