

Hà Nội hướng tới mô hình đô thị “sống tại chỗ”: Đi làm, học tập, chữa bệnh ngay trong khu dân cư

11:40 28/05/2026

Thay vì mỗi ngày phải di chuyển hàng chục cây số để đi làm, đưa con đi học hay vào trung tâm khám bệnh, người dân tại các khu đô thị mới của Hà Nội trong tương lai được định hướng có thể đáp ứng gần như toàn bộ nhu cầu sinh hoạt ngay tại nơi ở.

Đây là định hướng đáng chú ý trong Đề án khu đô thị đa mục tiêu vừa được UBND TP Hà Nội phê duyệt. Theo kế hoạch, đến năm 2030, thành phố sẽ hoàn thành và đưa vào vận hành từ 2-3 khu đô thị đa mục tiêu theo mô hình “sinh sống - làm việc - hưởng tiện ích tại chỗ”.



Một khu đô thị hiện đại tại Hà Nội với hệ thống nhà ở, cảnh quan và tiện ích đồng bộ, hướng tới mô hình “sống - làm việc - hưởng tiện ích tại chỗ”.

Khác với cách phát triển đô thị thiên về nhà ở như trước đây, mô hình mới được Hà Nội định hướng theo hướng tích hợp đồng thời không gian sống, việc làm, thương mại, dịch vụ, giáo dục, y tế và hạ tầng công cộng trong cùng một khu vực. Mục tiêu không chỉ là xây thêm các khu dân cư mới mà còn tạo ra những

“đô thị hoàn chỉnh”, nơi người dân có thể học tập, làm việc, sử dụng dịch vụ và sinh hoạt hằng ngày mà không phải phụ thuộc quá nhiều vào khu vực trung tâm.

Theo đề án, các khu đô thị đa mục tiêu sẽ được phân bổ tại 8 hướng phát triển của thành phố, gắn với 9 trục động lực được xác định trong quy hoạch Thủ đô tầm nhìn 100 năm. Các khu vực này sẽ ưu tiên bố trí gần hành lang giao thông lớn, đầu mối giao thông công cộng nhằm kết nối thuận lợi với mạng lưới hạ tầng đô thị hiện hữu.

Một trong những điểm được nhấn mạnh là yêu cầu bảo đảm sinh kế cho người dân ngay trong khu đô thị. Điều này đồng nghĩa các khu đô thị mới sẽ không chỉ có chung cư và nhà ở thương mại mà còn được bố trí đầy đủ không gian sản xuất sạch, logistics đô thị, thương mại, dịch vụ, văn phòng làm việc và các loại hình kinh tế số, kinh tế sáng tạo.

Theo định hướng của thành phố, cư dân tại đây có thể tiếp cận trường học, bệnh viện, khu thể thao, không gian văn hóa, trung tâm dịch vụ công cộng và các tiện ích thiết yếu chỉ trong phạm vi khu đô thị thay vì phải di chuyển xa như hiện nay.

Đề án cũng đặt mục tiêu phát triển khoảng 132 - 192 triệu m² sàn nhà ở thương mại và nhà ở tái định cư trong các dự án khu đô thị đa mục tiêu. Trong đó, Hà Nội yêu cầu bố trí đồng thời nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ và nhà cho thuê với tỉ lệ phù hợp bên cạnh nhà ở thương mại nhằm tạo cơ cấu dân cư đa dạng hơn.

Đáng chú ý, toàn bộ các khu đô thị đa mục tiêu trong tương lai đều phải đáp ứng tiêu chí khu đô thị thông minh theo lộ trình phát triển đô thị thông minh của Hà Nội. Điều này bao gồm việc ứng dụng công nghệ trong quản lý vận hành, giao thông, an ninh, môi trường và cung cấp dịch vụ công cho cư dân.

Thành phố cũng đưa ra nhiều yêu cầu chặt chẽ đối với nhà đầu tư tham gia phát triển các khu đô thị này. Theo đó, Hà Nội ưu tiên các doanh nghiệp có năng lực tài chính mạnh, có kinh nghiệm triển khai đồng bộ hạ tầng và khả năng phát triển dài hạn thay vì chỉ tập trung vào hoạt động kinh doanh bất động sản đơn thuần.

Một trong những yêu cầu đáng chú ý là hạ tầng xã hội thiết yếu phải được đầu tư đồng bộ ngay từ đầu. Trường học, cơ sở y tế, công trình phục vụ dân sinh sẽ được ưu tiên triển khai trước hoặc song song với nhà ở nhằm tránh tình trạng người dân chuyển về sinh sống nhưng thiếu dịch vụ công như từng xảy ra tại

nhiều khu đô thị trước đây.

Bên cạnh đó, Hà Nội cũng đưa ra cơ chế kiểm soát nhằm hạn chế đầu cơ bất động sản tại các khu đô thị đa mục tiêu. Theo quy định trong đề án, bên mua hoặc thuê mua nhà ở thương mại sẽ không được bán lại trong thời hạn 3 năm kể từ khi thanh toán đủ tiền mua nhà.

Trường hợp muốn chuyển nhượng trước thời hạn này, người mua chỉ được bán lại cho chủ đầu tư với mức giá tối đa bằng giá trong hợp đồng đã ký. Quy định được kỳ vọng sẽ hạn chế tình trạng “lướt sóng”, mua đi bán lại kiếm chênh lệch khiến giá nhà tăng nóng như tại nhiều dự án thời gian qua.

Đối với nhà ở xã hội, thành phố yêu cầu quản lý đúng đối tượng, công khai danh sách người mua, thuê hoặc thuê mua theo quy định nhằm bảo đảm công bằng và tránh trục lợi chính sách.

Một điểm đáng chú ý khác là với các căn hộ tái định cư bỏ trống quá 12 tháng sau khi công trình hoàn thành mà chưa bố trí được người dân vào ở, nhà đầu tư có thể đề xuất chuyển đổi sang nhà ở xã hội để bán hoặc cho thuê. Đây được xem là giải pháp nhằm tránh lãng phí quỹ nhà tái định cư từng tồn tại trong nhiều năm qua.

Theo lộ trình, ngay trong quý 2-2026, Hà Nội sẽ hoàn thiện và triển khai một số khu đô thị đa mục tiêu đầu tiên. Thành phố kỳ vọng mô hình này không chỉ giúp giảm áp lực dân cư khu vực trung tâm mà còn tạo ra các cực phát triển mới, thay đổi cách người dân sinh sống và làm việc trong tương lai.

Nếu được triển khai đúng định hướng, các khu đô thị đa mục tiêu sẽ không đơn thuần là nơi ở mới mà có thể trở thành mô hình đô thị thế hệ mới của Hà Nội — nơi cư dân có thể “sống, làm việc và hưởng tiện ích tại chỗ” thay vì phụ thuộc hoàn toàn vào lõi trung tâm như hiện nay.

Minh Thắm