

Hà Nội tăng gần gấp đôi số căn hộ nhà ở cho thuê tại Việt Hưng

10:51 29/10/2026

Dự án nhà ở cho thuê tại phường Việt Hưng, Hà Nội được điều chỉnh tăng quy mô lên 2.288 căn hộ, bổ sung 1.122 căn so với phương án ban đầu. Tổng mức đầu tư dự kiến tăng lên gần 3.795 tỷ đồng, trong khi phương án giảm số tầng hầm đang đặt ra yêu cầu làm rõ khả năng đáp ứng nhu cầu đỗ xe.

Dự án nhà ở cho thuê tăng thêm 1.122 căn hộ

Chiều 28/10, tại kỳ họp thứ bảy, HĐND thành phố Hà Nội khóa XVII thông qua nghị quyết phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê Thành phố tại phường Việt Hưng. Theo phương án mới, dự án có 2.288 căn hộ, tăng 1.122 căn so với quy mô 1.166 căn đã được phê duyệt trước đó.

Thông tin tại kỳ họp, Phó Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội Trương Việt Dũng cho biết dự án đã được HĐND thành phố thông qua chủ trương đầu tư tại Nghị quyết số 31/NQ-HĐND ngày 15/6/2026. Việc điều chỉnh lần này nhằm bảo đảm phù hợp với quy hoạch chi tiết khu vực dự án đã được UBND thành phố phê duyệt điều chỉnh.



Ảnh minh họa, nguồn: Internet

Theo phương án mới, 7 ô đất trước đây được tổ chức thành 4 ô đất, gồm CT-01, CT-02, CT-03 và CT-04. Dự án dự kiến xây dựng 4 tòa nhà cao 12 tầng, có 1 tầng hầm, thay cho phương án ban đầu gồm 7 tòa nhà cao 12-13 tầng, có 2 tầng hầm. Hệ thống hạ tầng nội bộ khu nhà ở cũng nằm trong phạm vi đầu tư.

Diện tích đất thực hiện dự án tăng từ khoảng 2,46 ha lên 3,24 ha. Với quy mô mới, số lượng căn hộ tăng gần gấp đôi, mở rộng nguồn cung nhà ở cho thuê tại khu vực Việt Hưng.

Tổng vốn đầu tư tăng lên gần 3.795 tỷ đồng

Cùng với việc điều chỉnh diện tích đất và quy mô căn hộ, tổng mức đầu tư sơ bộ của dự án cũng được nâng lên. Cụ thể, vốn đầu tư tăng từ khoảng 3.562,56 tỷ đồng lên 3.794,696 tỷ đồng, tương ứng tăng khoảng 232,136 tỷ đồng, tương đương 6,5%.

Mức tăng vốn thấp hơn đáng kể so với tỷ lệ tăng số căn hộ. Tuy nhiên, để đánh giá đầy đủ hiệu quả đầu tư, cần xem xét thêm cơ cấu chi phí, tổng diện tích sàn xây dựng, tiêu chuẩn căn hộ, chi phí hạ tầng và phương án quản lý vận hành sau khi công trình hoàn thành.

Dự án được triển khai tại khu đất thực hiện dự án nhà ở giãn dân phố cổ thuộc phường Việt Hưng, theo các ô đất được xác định tại Quyết định số 5443/QĐ-UBND ngày 3/10/2026 của UBND thành phố Hà Nội.

Việc tăng nguồn cung căn hộ cho thuê có thể góp phần đa dạng hóa lựa chọn nhà ở tại Hà Nội. Dù vậy, hiệu quả thực tế không chỉ phụ thuộc vào số lượng

căn hộ được xây dựng mà còn liên quan đến nhu cầu thuê, mức giá thuê dự kiến và khả năng tiếp cận của nhóm khách hàng mục tiêu.

Đối với một dự án có quy mô đầu tư hàng nghìn tỷ đồng, phương án khai thác sau đầu tư cần được tính toán đồng bộ với tiến độ xây dựng, nguồn vốn và chi phí vận hành. Đây cũng là cơ sở để công trình phát huy công năng, tránh tình trạng nguồn cung tăng nhưng hiệu quả sử dụng không đạt kỳ vọng.

Làm rõ bài toán chỗ đỗ xe và hiệu quả khai thác

Qua thẩm tra phương án điều chỉnh, Ban Đô thị HĐND thành phố Hà Nội đề nghị UBND thành phố phân tích rõ hiệu quả của việc thay đổi quy mô đầu tư, đánh giá nhu cầu thực tế đối với phân khúc nhà ở cho thuê, khả năng phân kỳ đầu tư và mức độ phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố.

Một vấn đề đáng chú ý là khả năng đáp ứng nhu cầu đỗ xe. Trong khi số căn hộ tăng thêm 1.122 căn, phương án mới lại giảm số tầng hầm từ 2 xuống 1. Cơ quan thẩm tra đề nghị làm rõ khả năng bảo đảm chỗ đỗ xe cho cư dân, đồng thời đối chiếu tổng diện tích sàn, số căn hộ và quy mô dân số.

Theo phương án điều chỉnh, quy mô dân số dự kiến là 2.671 người, trong khi hạ tầng theo quy hoạch được thiết kế phục vụ 3.268 người. Ban Đô thị đề nghị đánh giá hiệu quả sử dụng hạ tầng và rà soát sự phù hợp giữa các chỉ tiêu quy hoạch với phương án đầu tư mới.

Ngoài các vấn đề kỹ thuật, cơ quan thẩm tra cũng yêu cầu rà soát kết quả thực hiện nghị quyết đã ban hành, xác định trách nhiệm của các cơ quan tham mưu trong việc phải điều chỉnh chủ trương đầu tư sau thời gian ngắn.

HĐND thành phố giao UBND thành phố tổ chức thực hiện nghị quyết, chỉ đạo hoàn thiện báo cáo nghiên cứu khả thi và trình cấp có thẩm quyền quyết định đầu tư theo quy định, bảo đảm tiết kiệm, hiệu quả, không để xảy ra thất thoát, lãng phí.

Các cơ quan liên quan đồng thời cần cân đối, bố trí vốn theo tiến độ, nghiên cứu phương án quản lý vận hành và cơ chế xác định giá thuê phù hợp. Đây là những yếu tố quan trọng quyết định khả năng khai thác công trình sau khi hoàn thành, cũng như hiệu quả của dự án trong việc bổ sung nguồn cung nhà ở cho thuê tại Hà Nội.

Thảo Phương (t/h)