

CHUYỂN ĐỔI TRONG THỰC HÀNH KIẾN TRÚC NHÀ Ở ĐÔ THỊ TẠI HÀ NỘI THỜI KỲ ĐỔI MỚI DƯỚI HÌNH THỨC KHU ĐÔ THỊ MỚI

Trần Minh Tùng^{a,*}, Phạm Thị Mỹ Lan^a, Nguyễn Thùy Dương^a, Ngô Thị Hà Thanh^a, Lý Quốc Sơn^a

^a*Khoa Kiến trúc và Quy hoạch, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội,
55 đường Giải Phóng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam*

Nhận ngày 23/8/2022, Sửa xong 21/10/2022, Chấp nhận đăng 27/10/2022

Tóm tắt

Năm 1986 đã đánh dấu một sự thay đổi lớn về vận hành nền kinh tế của Việt Nam, kéo theo những chuyển biến trong quan điểm về kiến trúc nhà ở từ loại hình phúc lợi xã hội do chính quyền cung ứng hoặc người dân tự thực hiện cho mình chuyển sang một loại hàng hóa thị trường đặc biệt, có lợi nhuận cao được sản xuất theo quy luật cung-cầu của thời kỳ Đổi mới. Chính vì vậy, kiến trúc nhà ở tại Hà Nội sau chính sách Đổi mới trở nên “năng động” hơn, và việc thực hành kiến trúc nhà ở tại các đô thị luôn được cập nhật theo các nhu cầu và quan điểm của xã hội lẫn thị trường, tạo nên những cách thức thiết kế và xây dựng đa dạng và “mới mẻ” so với thời kỳ trước Đổi mới. Các xu hướng và trào lưu mới trong thực hành kiến trúc nhà ở đô thị như dự án hóa, sang trọng hóa, đóng cửa hóa, sinh thái hóa, ..., một mặt, đã làm cho kiến trúc nhà ở tại Việt Nam tiệm cận với những trào lưu của thế giới, cải thiện về chất lượng không gian, thẩm mỹ, hiệu quả hơn về mặt quản lý. Tuy nhiên, mặt khác, những chuyển đổi này cũng gây ra nhiều hệ lụy cần phải xem xét, phân tích để tiến đến những cách thức thực hành kiến trúc nhà ở bền vững, đáp ứng những nhu cầu mới của một xã hội, một đất nước phát triển.

Từ khóa: thực hành kiến trúc; kiến trúc nhà ở; đổi mới; chuyển hóa; thị trường hóa.

TRANSFORMATION OF URBAN HOUSING ARCHITECTURAL PRACTICE DURING VIETNAM'S DOI MOI ERA IN THE FORM OF NEW URBAN AREAS

Abstract

The year 1989 marked a major turning point in Vietnam's political economy, which led to changes in the opinion about housing architectural practice according to the law of supply and demand after the Doi Moi policy as a highly profitable market commodity instead of the social welfare provided by the State or by the people themselves. Therefore, urban housing architecture in Hanoi after the Doi Moi policy became ‘timelier’ by updating the needs and tastes of society and the market, creating diverse and ‘new’ ways of design and construction compared to the pre-Doi Moi era. New trends in the urban housing architectural practice, such as projectization, luxurification, gated community, and ecologization, ... On the one hand, they have made Vietnam's housing architecture more approachable to the world's trends, improved management efficiency, space quality, and aesthetics. However, on the other hand, these transformations also cause many consequences that need to be considered and analyzed to approach sustainable housing architectural practices that meet the new needs of a developed country.

Keywords: architectural practice; housing architecture; Doi Moi; transformation; marketization.

[https://doi.org/10.31814/stce.huce\(nuce\)2022-16\(4V\)-01](https://doi.org/10.31814/stce.huce(nuce)2022-16(4V)-01) © 2022 Trường Đại học Xây dựng Hà Nội (ĐHXDHN)

*Tác giả đại diện. Địa chỉ e-mail: tungtm@huce.edu.vn (Tùng, T. M.)

1. Mở đầu

Kể từ khi thống nhất đất nước, sau một thời gian dài khủng hoảng trầm trọng về kinh tế quốc gia, ngân sách kiệt quệ, sự viện trợ từ các nước xã hội chủ nghĩa và quốc tế giảm sút [1], Việt Nam đã có một sự chuyển mình vào năm 1986, để rồi 30 năm sau, trở thành một trong những nước có tốc độ tăng trưởng cao nhất thế giới. Thời điểm 1986, gắn liền với việc khởi xướng chính sách Đổi mới - cải cách nền kinh tế chính trị quốc gia, đã trở thành một mốc thời gian quan trọng đánh dấu sự chuyển giao giữa hai thời kỳ: thời kỳ kinh tế kế hoạch hóa tập trung (kinh tế bao cấp) và thời kỳ kinh tế thị trường (kinh tế tự do) định hướng xã hội chủ nghĩa. Kỷ nguyên cải cách Việt Nam - một quá trình di chuyển ra khỏi sự kiểm soát trung ương đối với nền kinh tế thị trường [2] với sự ra đời của “chủ nghĩa xã hội thị trường” [3], phản ánh phương cách quản lý từ trên xuống đối với việc hoạch định, thực thi và quản lý chính sách. Điều này đã tách biệt nền kinh tế Việt Nam khỏi các nền kinh tế thị trường tự do hoặc tân tự do hơn, và tránh những mô hình kinh tế được áp dụng như nhau ở các quốc gia khác nhau của toàn cầu hóa đang được ưa chuộng bởi các chính phủ và các nhà lãnh đạo phương Tây [4]. Việc chuyển đổi từ một kế hoạch tập trung sang nền kinh tế dựa trên thị trường mang lại cơ hội đáng kể để tăng sự thịnh vượng kinh tế và phúc lợi xã hội của cư dân đô thị thông qua việc quản trị dân chủ hơn [5].

Bước vào thời kỳ Đổi mới sau năm 1986, thực tế cho thấy diện mạo các thành phố Việt Nam thay đổi nhanh chóng bằng sự xuất hiện các làn sóng mới, xu hướng mới trong thực hành kiến trúc nói chung và thực hành kiến trúc nhà ở nói riêng. Khu vực kinh tế tư nhân cũng như hộ gia đình, cá thể được phép tham gia vào việc xây dựng và cung ứng nhà ở, và mở rộng ra sau này là các sản phẩm bất động sản, thay vì độc quyền của Nhà nước như trước năm 1986. Ngoài ra, Luật Đất đai 1993 cũng mở đường cho việc hình thành thị trường bất động sản đô thị, mà trong đó nhà ở trở thành một loại hàng hóa, thậm chí là một loại hàng hóa đặc biệt khi lợi nhuận thu được từ việc thương mại hóa tương đối cao. Chính vì vậy, kiến trúc nhà ở trở nên khởi sắc đa dạng và phong phú theo nhu cầu và mục đích sản xuất nhà ở của mỗi chủ thể, đặc biệt là khu vực nhà ở thương mại với làn sóng các khu đô thị mới (KĐTMT) [6, 7]. Những dự án này đã cung ứng cho thị trường những sản phẩm nhà ở đảm bảo cả về mặt số lượng lẫn chất lượng, thay cho những kiến trúc nhà ở thời kỳ bao cấp thường buồn tẻ về mặt trang trí, đơn điệu về mặt kiểu dáng và tối thiểu về mặt chủng loại do sự hạn chế cả chính sách lẫn tài chính.

Quá trình chuyển đổi thực hành kiến trúc nhà ở tại Việt Nam liên quan đến khái niệm “tài chính hóa” được định nghĩa là “sự thống trị ngày càng tăng của các chủ thể, thị trường, thực hành, đo lường và thuyết minh tài chính, ở các quy mô khác nhau, dẫn đến sự chuyển đổi cơ cấu của các nền kinh tế, các công ty (bao gồm các thể chế tài chính), chính quyền và hộ gia đình” [8]. Vai trò mở rộng và sự thống trị chưa từng có của thị trường tài chính và các tập đoàn trong lĩnh vực nhà ở hiện nay thường được gọi là “tài chính hóa nhà ở”. Điều này đã làm thay đổi cấu trúc trong thị trường nhà ở, tài chính và đầu tư chung, theo đó nhà ở được coi là một hàng hóa, một phương tiện tích lũy của cải và thường là bảo đảm cho các công cụ tài chính được giao dịch và bán trên toàn thị trường. Cách đầu tư vốn vào nhà ở ngày càng gắn kết nối nhà ở khởi chức năng xã hội là cung cấp một nơi an ninh, đàng hoàng để sinh sống và do đó phần nào làm suy yếu việc thực hiện nhà ở như một quyền của con người [9]. Hàng hóa hóa (nhà ở) được coi là quá trình thường mở đường cho tài chính hóa [10]. Ngoài ra, các thành phố cũng chịu ảnh hưởng bởi “chủ nghĩa quản trị đô thị”, trong đó nhà nước và nhiều cơ quan khác nhau đóng vai trò quan trọng trong quản lý hoặc điều hành thành phố [11]. Thời kỳ này được đánh dấu bằng sự xuất hiện đều đặn của một hình thức quản trị đô thị mang tính “kinh doanh” hơn, trong đó giới cầm quyền địa phương đã bắt đầu áp dụng vai trò chủ động hơn nhiều trong việc tìm cách xác định quỹ đạo tương lai của thành phố.

Đối với Việt Nam, kể từ cuối những năm 1990, lợi nhuận cực cao trong thị trường bất động sản đã thu hút lượng đầu tư lớn [12]. Ở Việt Nam, cũng như ở một số nước khác, môi trường xây dựng đã được sử dụng một cách chính trị nhằm kích hoạt tăng trưởng kinh tế [13]. Một mặt, sự phát triển đô thị đã được thúc đẩy bởi các chính sách đô thị do các chính sách về doanh nghiệp và bất động sản đô thị dẫn hướng [14]. Mặt khác, các chính sách bất động sản dẫn hướng này đã đi đôi với quyền sở hữu nhà như một yếu tố chính để kích thích nền kinh tế [15]. Do đó, thị trường nhà ở mới đã nhanh chóng trở nên chuyên nghiệp hơn khi được tài chính hóa. “Cảnh quan đô thị như một thứ hàng hóa” [16]. Hà Nội - một trong những thành phố chịu ảnh hưởng nhiều nhất bởi các cách thức quy định mới [17] - cũng vậy, đặc biệt là vùng ven đô: từ những khối nhà chung cư năm tầng của các khu tập thể, những khu nhà thấp tầng của các làng xóm xen lẫn với cây cối, ruộng vườn, đường chân trời của Hà Nội đã biến chuyển mạnh mẽ bởi sự xuất hiện của nhiều dự án kiến trúc mới. “Cảnh quan thành phố đã thay đổi đáng kể, với việc xây dựng các tòa nhà chọc trời ở các KĐTMT bên ngoài thành phố cũ, đáng chú ý nhất là ở phía Tây của thành phố” [17]. KĐTMT - một mô hình phát triển cung ứng số lượng lớn nhà ở dưới hình thức dự án được khởi xướng từ những năm 1993-1994 sau khi sửa đổi Luật Đất đai, được chính thức khởi động những năm 1997-1998 [18, 19], và hiện được xem là con át chủ bài trong việc phát triển không gian đô thị và kiến tạo các môi trường cư trú mới cho thành phố. Các KĐTMT chủ yếu cung cấp nhà ở thương mại có các dịch vụ và tiện ích công cộng đi kèm cho thị trường bất động sản.

Với mục tiêu chính của bài báo là tổng kết những cách thức chuyển đổi quan trọng trong thực hành kiến trúc nhà ở đô thị tại Hà Nội thời kỳ Đổi mới dưới hình thức KĐTMT, bài báo sẽ đi tìm câu trả lời cho các câu hỏi nghiên cứu:

(1) Sự vận hành nền kinh tế chính trị tại Việt Nam trước và sau năm 1986 đã tác động thế nào đến quan điểm và phương thức kiến tạo kiến trúc nhà ở và thực hành kiến trúc nhà ở tại các đô thị, trong đó có Hà Nội?

(2) Bản chất kiến trúc nhà ở đã thay đổi ra sao và lý do dẫn đến sự hình thành các dự án nhà ở đồng bộ dưới hình thức các KĐTMT như một cách thức thực hành kiến trúc nhà ở mới đặc trưng của thời kỳ Đổi mới?

(3) Các xu hướng thực hành kiến trúc nhà ở nào hiện đã và đang phổ biến cho các dự án KĐTMT tại Hà Nội?

Ngoài phương pháp nghiên cứu tổng hợp, thu thập thông tin từ nhiều nguồn tài liệu tham khảo khác nhau, để trả lời các câu hỏi nghiên cứu, bài báo này còn dựa trên phương pháp quan sát định tính với một số trường hợp KĐTMT điển hình được xây dựng tại Hà Nội sau năm 1986, từ đó, sử dụng phương pháp quy nạp để dự đoán và kết luận về các đặc điểm và xu hướng chung trong thực hành kiến trúc nhà ở đô thị tại Hà Nội, đặc biệt là dưới hình thức các dự án KĐTMT.

2. Từ chuyển đổi kinh tế đến chuyển đổi quan điểm thực hành kiến trúc nhà ở đô thị tại Hà Nội

Như vậy, từ một phúc lợi xã hội của nền kinh tế kế hoạch hóa, nhà ở trở thành một mặt hàng được buôn bán trên thị trường bất động sản đầy tính cạnh tranh của nền kinh tế thị trường [20]. Điều này đã làm thay đổi mạnh mẽ bản chất thực hành kiến trúc nhà ở đô thị tại các thành phố Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng.

2.1. Thay đổi vận hành kinh tế và kinh tế hóa nhà ở tại Việt Nam

Với sự cho phép của Nhà nước, khu vực kinh tế tư nhân, bằng sự năng động vốn có và sự kìm nén suốt thời kỳ kinh tế bao cấp, đã phát triển bùng nổ và góp phần quan trọng vào sự tăng trưởng của nền kinh tế quốc gia. Các đô thị trở thành các động lực tăng trưởng cho đất nước, thu hút một lượng dân

cư tập trung. Phát triển kinh tế liên tục, tăng thu nhập và tăng dân số đô thị sẽ dẫn đến nhu cầu cao về nhà ở tại các thành phố của Việt Nam. GNI bình quân đầu người đã tăng từ 130 USD năm 1990, 380 USD năm 2000 lên 1.360 USD năm 2010 và 3.390 USD năm 2020 [21]. Sự tăng trưởng kinh tế này có liên quan đến gia tăng thu nhập và khao khát đối với tiêu dùng nhà ở. Nhà ở chiếm 27,1% tổng chi tiêu của nhóm thu nhập cao nhất trong ngũ phân vị thu nhập, trong khi chỉ có 7,5% đối với nhóm thu nhập thấp nhất (mà thực phẩm chiếm 58,3%) [12]. Do nhu cầu của xã hội luôn luôn cao, một lượng lớn nhà ở được sản xuất liên tục hàng năm bởi các khu vực kinh tế khác nhau đã góp phần đáng kể vào việc phát triển nhanh chóng thị trường nhà ở, vì đây là “một mô hình tích lũy trong đó lợi nhuận ngày càng gia tăng thông qua các kênh tài chính thay vì thông qua thương mại và sản xuất hàng hóa” [22]. Xu hướng bất động sản được thúc đẩy, không đáng ngạc nhiên, bởi xu hướng toàn cầu trong phong trào làm giàu và quản lý tài sản, cũng như các tư tưởng chính trị. Trong bối cảnh đó, mua nhà ở cao cấp, thậm chí tài sản hàng đầu, có thể được coi là một khoản đầu tư để bảo toàn [23].

Nhà ở luôn là một tài sản mang tính biểu tượng tại Việt Nam, cũng là một trong ba việc quan trọng trong đời một người đàn ông ở thời kỳ phong kiến trọng nông - “tậu trâu, lấy vợ, làm nhà”. Thời kinh tế thị trường, nhà ở còn được gắn thêm nhiều tính biểu tượng mới như thể hiện sự phượng trưởng, vị thế xã hội, hay duy trì giá trị tích lũy, đầu tư hiệu quả cho tương lai, khi mà thị trường Việt Nam vẫn có nhiều biến động khó ngờ do mới gia nhập hoàn toàn vào nền kinh tế thế giới. Chính vì vậy, giá nhà luôn cao so với thu nhập của đa phần người Việt Nam [12], và việc sở hữu được một ngôi nhà là cả một nỗ lực lớn. Điều này đã khiến thị trường chia rẽ thành hai hướng: một mặt, cung cấp nhà ở giá rẻ, hợp lý, dựa trên việc tự xây, các nhà thầu tư nhân nhỏ lẻ hoặc các thể chế hỗ trợ khác nhau, cung cấp cho nhóm thu nhập thấp, đảm bảo nhu cầu ở tối thiểu, sau đó nâng cấp dần lên [12]; mặt khác, cung cấp nhà ở thương mại, được xem là nhà ở “biểu tượng”, bởi các doanh nghiệp bất động sản chính quy, dưới hình thức các dự án.

2.2. Nhà ở trước và sau thời điểm Đổi mới

Nhà ở là trung tâm của nền kinh tế chính trị trong thế giới thực [13], do đó, nhà ở thể hiện rõ nhất những thay đổi của nền kinh tế chính trị của các quốc gia. Nói cách khác, giữa cơ chế vận hành kinh tế và thực hành kiến trúc nhà ở luôn có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Điều đó đã thể hiện rõ trong những thay đổi liên quan đến nhà ở trước và sau năm 1986 tại Hà Nội và mở rộng ra là các đô thị Việt Nam (Bảng 1).

Bảng 1. Những thay đổi liên quan đến nhà ở trước và sau thời điểm Đổi mới tại Hà Nội trong bối cảnh chung của Việt Nam

	Trước Đổi mới - trước 1986	Đổi mới - sau 1986
Kinh tế quốc gia	Nền kinh tế truyền thống chủ yếu dựa vào nông nghiệp. Giai đoạn 1954-1986, kinh tế nhà nước là chủ đạo. Chính sách đẩy mạnh công nghiệp hóa với các ngành công nghiệp nặng. Công nghiệp sản xuất hàng gia dụng bị xem nhẹ do chủ trương cắt giảm tiêu dùng, tiết kiệm để tái thiết đất nước. Người dân không được phép hưởng thụ mà phải tăng năng suất làm việc. Chủ nghĩa tiêu dùng, chủ nghĩa vật chất được xem là những tư tưởng	Tất cả những quan điểm lần lượt được cởi bỏ dẫn đến sự thay đổi mạnh mẽ tư tưởng xã hội. Công nghiệp tiêu dùng được đẩy mạnh, nông nghiệp trở thành “một phần” của công nghiệp [24]. Nhà nước khuyến khích kinh tế tư nhân, tăng trưởng kinh tế đất nước từ sự giàu có của người dân. Các doanh nghiệp và tầng lớp doanh nhân được coi trọng và trở thành yếu tố không thể thiếu trong tăng trưởng kinh tế. Xã hội tiêu dùng được đề cao.

	Trước Đổi mới - trước 1986	Đổi mới - sau 1986
	<p>tiêu cực và bị xã hội bài xích, loại bỏ. Bản chất cuộc sống là “chia đều sự đói nghèo” [25] (người dân “không được phép giàu”) và phụ thuộc vào nhà nước khi thương mại được kiểm soát chặt. “Bán hàng là thượng đế”.</p>	<p>“Khách hàng là thượng đế”.</p>
Kinh tế hộ gia đình	<p>Người dân mong muốn làm việc ổn định tại các cơ quan nhà nước, được hưởng lương và tiện ích xã hội theo tiêu chuẩn. Kinh tế cá thể không được khuyến khích.</p>	<p>Kinh tế cá thể được khuyến khích. Các hộ gia đình cải thiện thu nhập thông qua các hoạt động dịch vụ, sản xuất tích hợp vào nhà ở. Cả xã hội đề cao sự năng động trong việc mỗi người tự tạo ra các nguồn thu nhập chính đáng cho mình.</p>
Bản chất	<p>NHÀ Ở = PHÚC LỢI</p>	<p>NHÀ Ở = HÀNG HÓA (+ PHÚC LỢI)</p>
Nhà ở	<p>Môi trường cư trú</p> <p>Các làng truyền thống là những đơn vị cư trú tách biệt, vận hành theo những quy chế riêng của mỗi cộng đồng. Các khu tập thể giai đoạn 1954-1986 được xem như các “làng hiện đại” tập hợp cư dân được lựa chọn theo hệ thống phân phối nhà ở của nhà nước. Người dân tương đối tương đồng về lối sống, mức sống. Các không gian công cộng trong khu ở được xây dựng và quản lý bởi nhà nước. Các giai tầng xã hội khác nhau được phân phối diện tích nhà ở khác nhau nhưng lại giống nhau về điều kiện cư trú.</p>	<p>Đề cao sự đồng bộ, khép kín: nhà ở gắn với tiện ích, dịch vụ công cộng tại chỗ, được thực hiện và quản lý theo dự án. Mô hình KĐT/M được quảng bá. Mỗi KĐT/M là một cộng đồng dân cư mới và khép kín. Đẩy mạnh diện tích đô thị để gia tăng đô thị hóa. Nhà ở hóa ở khu vực ven đô và trong các dự án tái thiết khu vực nội đô. Phân hóa kinh tế dẫn đến phân hóa môi trường cư trú, tạo nên các khu vực cư trú theo những lối sống, mức sống khác nhau trong đô thị.</p>
Sản xuất nhà ở	<p>Nhà ở được cung ứng độc quyền bởi nhà nước theo tiêu chuẩn rất thấp (cao nhất 6 m²/người), được phân phối bởi một hệ thống quan liêu [25], do đó người dân không có cơ hội để cải thiện nhà ở của mình. Nhà nước cũng không cho phép sự xuất hiện của các loại nhà ở sang trọng trong bối cảnh như vậy vì đó là biểu hiện của sự bất công bằng trong một xã hội nhấn mạnh chủ nghĩa bình quân, chia đều mọi phúc lợi xã hội.</p>	<p>Chấm dứt bao cấp trong sản xuất nhà ở, chuyển giao cho khu vực tư nhân, khuyến khích đẩy mạnh tiêu chuẩn tiện nghi cư trú. Nhà nước tạo điều kiện cho người dân tự cải thiện nhà ở của mình theo điều kiện kinh tế tương ứng. Hai cách thức sản xuất nhà ở được phân biệt rõ ràng: (1) nhà ở thương mại (có sự định hướng của Nhà nước), (2) nhà ở chính sách (có sự hỗ trợ của Nhà nước). Các mô hình, kiểu loại nhà ở khác nhau xuất hiện để đáp ứng sự đa dạng hóa về nhu cầu ở do sự phân tầng xã hội mạnh mẽ.</p>

	Trước Đổi mới - trước 1986	Đổi mới - sau 1986
Kiến trúc nhà ở	Nhà ở truyền thống Việt Nam là loại nhà ở thụ động, gắn kết với tự nhiên, là một phần của tự nhiên. Cuộc sống người dân phụ thuộc rất nhiều vào các điều kiện thời tiết và họ bắt buộc phải thích ứng một cách bị động. Trang thiết bị nội thất thô sơ, sản xuất thủ công.	Nhà ở tách rời tự nhiên, tính nhân tạo được đề cao. Sự phát triển của công nghiệp và công nghệ làm xuất hiện nhiều trang thiết bị hiện đại hỗ trợ nhà ở. Người dân chủ động trong việc tạo ra tiện nghi sống cho riêng mình. Nhà ở ít phụ thuộc thời tiết.
Hàng hóa nhà ở	Nhà ở được sản xuất thủ công, riêng lẻ theo nhu cầu ở của người dân (nhà ở dân tự xây). Nhà ở mang tính độc bản, thể hiện rõ vị thế, đặc tính chủ nhà. Nhà ở được bán khi người dân không còn nhu cầu sử dụng.	Nhà ở được sản xuất công nghiệp hàng loạt, giống nhau theo dự án để bán, dẫn đến nhu cầu cá tính hóa nhà ở của người mua. Sự biến động thị trường kéo theo nhu cầu tích lũy cho tương lai thông qua nhà ở, xuất hiện hiện tượng đầu cơ, đẩy giá nhà ở lên cao so với giá trị thực.
Quan điểm cư trú	“Được nhà nước phân phối nhà” là mơ ước của người lao động. Lối sống tập thể, lối sống cộng đồng - “tối lửa tắt đèn có nhau” - được đề cao để cùng nhau vượt qua khó khăn.	“Mua được/có nhà riêng” là mục đích phấn đấu của nhiều người. Lối sống cá thể, tính riêng tư được coi trọng - “việc ai nấy làm”. Những người giàu có, có địa vị trong xã hội có xu hướng tụ cư trong các khu vực được kiểm soát, bảo vệ.
Quan điểm tiêu dùng	“Mua hàng mậu dịch quốc doanh” được xem là chuẩn mực tiêu dùng, đảm bảo chất lượng. “Tiêu dùng hợp lý” - hàng hóa chủ yếu mua ở chợ với giá rẻ và hợp lý (mặc cả được).	“Mua hàng xách tay” từ các thương hiệu lớn toàn cầu được xem là xu hướng. “Tiêu dùng tiện nghi” - hàng hóa được mua ở siêu thị, store, trung tâm thương mại... hoặc bán hàng trực tuyến.
Nhân sinh quan	Giàu có phải che giấu, tránh sự nhòm ngó khi tất cả mọi người “nghèo đều”.	Giàu có được khuếch trương, trở thành mục tiêu sống của nhiều người. Sự chênh lệch giàu nghèo rõ rệt do nhiều cơ hội cải thiện thu nhập khác biệt. Người giàu được bổ sung thêm giới kinh doanh, người làm trong một số ngành nghề “hot” (ngân hàng, tài chính, bất động sản...), các nhà chuyên môn (thu nhập từ sự tinh thông nghề nghiệp)...
Quan điểm hàng hóa	“Tốt - bền - đẹp - rẻ” đồng thời để dùng được lâu nhất, trong đó ưu tiên “tốt - bền - rẻ”, còn “đẹp” trong điều kiện có thể được. “Hàng nước ngoài” là tốt.	“Tốt - bền - đẹp” không đi cùng với “rẻ”. Nhấn mạnh tính thời thượng của sản phẩm, thải loại khi hết hợp thời, lỗi mốt. Chuẩn mực hàng hóa theo quốc gia và thương hiệu.

3. Các xu hướng trong thực hành kiến trúc nhà ở đô thị tại Hà Nội dưới hình thức khu đô thị mới

Chính vì vậy, việc thực hành kiến trúc nhà ở hiện đang được chia thành hai nhánh quan trọng và khác biệt về bản chất cũng như vai trò trong kiến tạo nhà ở đô thị: (1) Thực hành kiến trúc nhà ở thủ

công, riêng lẻ dưới hình thức các loại nhà ở dân tự xây, có hoặc không có sự tham gia của các kiến trúc sư trong việc thiết kế kiến trúc; (2) Thực hành kiến trúc nhà ở công nghiệp theo dự án, được sản xuất hàng loạt theo kiểu “nhà xây sẵn” mang đậm tính thương mại. Việc thực hành kiến trúc các kiểu loại nhà ở xây sẵn theo dự án này, trong đó các dự án KĐTMT chiếm phần quan trọng, được thực hiện thông qua các điều tra xã hội học về nhu cầu và quan điểm của các nhóm đối tượng tiêu dùng trong xã hội mà các chủ dự án muốn hướng đến. Để đảm bảo hiệu suất thương mại của nhà ở, tùy theo vị thế trên thị trường, các chủ đầu tư thường lựa chọn hai cách thức tiếp cận: một là theo các nhu cầu và thị hiếu của thị trường, nghĩa là “thị trường cần cái gì tôi cung cấp cái đấy”, hai là dẫn hướng, tạo xu hướng tiêu dùng nhà ở mới cho thị trường thông qua việc gắn kết những quan điểm, tư tưởng mới về cư trú hoặc đẩy mạnh cá tính cho các không gian thông qua các phong cách sống.

3.1. Dự án hóa kiến trúc nhà ở đô thị thông qua các khu đô thị mới

Sau Luật Đất đai 1993, Việt Nam đã đưa ra một chiến lược phát triển nhà ở mới, được gọi là: phát triển nhà ở theo dự án, với quan điểm khác biệt của nhà nước về giá trị kinh tế đất đai và chia sẻ thị phần nhà ở với khu vực tư nhân [26]. Nói cách khác, Nhà nước khuyến khích việc phát triển nhà ở theo các dự án, một mặt tạo thuận lợi cho quản lý hiệu quả hơn việc thực hành kiến trúc nhà ở đô thị vốn bị tư nhân hóa mạnh mẽ trong giai đoạn giữa hai lần thay đổi cơ chế sử dụng đất đô thị 1987-1993, mặt khác mong muốn nâng cao chất lượng ở đô thị thông qua việc xét duyệt các dự án theo những tiêu chuẩn, quy chuẩn chính thức do Nhà nước ban hành. Ngoài những dự án nhà ở nhỏ lẻ cung cấp một số lượng nhà ở hạn chế nhất định, một mô hình dự án sản xuất nhà ở mang tính tổng thể với sự đồng bộ của các loại hình nhà ở (nhà liên kế, biệt thự, chung cư) và các hạ tầng kỹ thuật lẫn xã hội đã được khởi xướng vào đầu những năm 90 của thế kỷ XX dưới tên gọi KĐTMT. Sau khởi động của bảy KĐTMT thử nghiệm đầu tiên vào năm 1997-1998 [18, 20], mô hình KĐTMT đã được triển khai ồ ạt tại các khu vực ngoại thành đô thị: các khu vực sản xuất nông nghiệp xanh đã được các tòa nhà lấp đầy nhanh chóng và trở thành khu vực cư trú mới của thành phố [18, 19].

Trong những thập kỷ gần đây, hàng trăm KĐTMT được quy hoạch tổng thể đã phát triển ở rìa đô thị đang mở rộng của Hà Nội và các thành phố Việt Nam khác. Chúng được quảng bá như một khái niệm quy hoạch đô thị mới trong các chính sách sau cải cách [27]. Sự xuất hiện của các KĐTMT ở ngoại ô Hà Nội đã thu hút được rất nhiều sự chú ý gần đây, đặc biệt là bởi các nhà nghiên cứu nước ngoài quan tâm đến quá trình đô thị hóa sau thời điểm Đổi mới [28]. Mặc dù còn có nhiều tranh luận về bản chất thực hành kiến trúc nhà ở tại các dự án KĐTMT, nhưng rõ ràng rằng các dự án KĐTMT đã góp phần quan trọng vào việc định hình các không gian đô thị sau năm 1986, thay đổi diện mạo đô thị bằng các loại nhà ở có chất lượng, cũng như thay đổi quan điểm cư trú của người dân đô thị từ các loại nhà ở độc lập, riêng lẻ, “có trời có đất” sang các căn hộ chung cư cao tầng đi kèm với các dịch vụ tiện ích.

3.2. Sang trọng hóa kiến trúc nhà ở đô thị gắn với khẳng định vị thế xã hội

Nền kinh tế thị trường đã khiến Việt Nam xuất hiện hai nhóm người tạm gọi là giàu có [24]: (1) Nhóm trở nên giàu có từ “vốn con người”: có trình độ học vấn tương đối cao và có thu nhập ổn định từ công việc chuyên môn, có nhu cầu văn hóa tương đồng về chất lượng; (2) Nhóm trở nên giàu có từ “vốn tài sản”: không nhất thiết phải có trình độ học vấn, nhưng có thu nhập cao và rất cao, có nhiều nhu cầu về đời sống vật chất nhưng khác nhau về chất lượng, riêng nhu cầu về đời sống văn hóa ít tương đồng. Chính sự gia tăng nhóm (2) đã góp phần thúc đẩy xã hội tiêu dùng bởi nhu cầu vật chất của họ. Tiêu dùng nhà ở trở thành “mốt” chứng tỏ khả năng biết kiếm tiền và biết tiêu tiền. Do mong muốn khẳng định vị thế xã hội, đặc biệt là tầng lớp giàu mới nổi lên từ sau năm 1986, họ luôn có xu

hướng tiêu dùng “độc” và “lạ” để tạo nên giá trị từ sự khác biệt và duy nhất. Họ cũng có xu hướng sống tập trung lại thành những khu vực “đẳng cấp” để “tận dụng” giá trị của nhau thông qua các mối quan hệ cùng đẳng cấp. Phong cách kiến trúc của nhà ở cao cấp thường khác với các tòa nhà nói chung [29]. Tất cả các dự án đều nhấn mạnh niềm tự hào to lớn của họ về họa tiết trang trí, cảnh quan và phong cách kiến trúc mà họ tuyên bố đã nhập khẩu từ các nơi khác trên thế giới [30]. Chính vì vậy, nhiều chủ dự án đã khuếch trương KĐT thành cao cấp, xác định chỉ sản xuất và cung ứng nhà ở đẳng cấp, sang trọng cho thị trường, bởi các đối tượng khách hàng của họ có xu hướng chi trả nhiều tiền hơn cho nhu cầu. Chủ dự án sẵn sàng đầu tư những hạng mục, không gian xa xỉ nhằm mang đến khung cảnh sống mới lạ.

Chẳng hạn như ở KĐT Vinhomes Riverside nhằm tái hiện ý tưởng “Venice giữa lòng Hà Nội”: các biệt thự được kết nối bằng hệ thống kênh đào nhân tạo hoàn toàn trải dọc khu đô thị có diện tích 183,5 ha này. Với phong cách kiến trúc Tân cổ điển phương Tây, mỗi biệt thự đều có mặt hướng kênh đào với vườn cây, bến thuyền riêng. Ban quản lý dự án thường xuyên thả cá vào các kênh đào để người dân có thể câu cá thư giãn. Còn người dân thì nói vui là cá đây là để “câu người”, tức thu hút thêm các cư dân mới, bởi hầu như chưa có KĐT (cao cấp) nào của Hà Nội cung ứng “thú vui” này. Hoặc một “thú vui” khác cũng được số ít các KĐT cao cấp cung ứng là golf - một môn thể thao quý tộc. KĐT Ciputra, cũng với ý tưởng “tiểu Châu Âu giữa lòng Hà Nội”, trong thiết kế ban đầu, đã bố trí một sân golf chiếm vị trí trung tâm của KĐT trong bối cảnh đất đai nội đô Hà Nội giới hạn và đắt đỏ. Sau này, một KĐT khác là Ecopark đã “học tập” cả 2 ý tưởng nói trên để đưa vào dự án của mình.

3.3. Đóng cửa hóa kiến trúc nhà ở đô thị bảo toàn sự nổi trội các giá trị cuộc sống

Chính những giá trị KĐT mà chủ dự án cố gắng tạo dựng nhằm thỏa mãn nhu cầu khách hàng, lẫn các giá trị nhà ở mà khách hàng đã phải bỏ một lượng tiền lớn ra mua, cả hai chủ thể đều muốn bảo toàn và phát triển các giá trị này trong tương lai. Điều này dẫn đến một sự tách biệt nhất định trên phương diện vật lý lẫn xã hội để bảo vệ cư dân và tài sản của họ thông qua các hình thức giám hộ dân cư, tạo nên những KĐT đóng cửa - tạm dịch sang tiếng Việt dựa trên khái niệm nguyên gốc “cộng đồng đóng cửa” (gated community) [19]. Sự bảo vệ này cũng được xem như một loại “hàng hóa” mà chủ dự án cung cấp cho khách hàng. Những “hàng hóa” này bao gồm giám sát bản thân, tức là các loại bảo vệ và giám sát mà các cá nhân có thể bảo đảm bởi doanh nghiệp tư nhân và hợp đồng, nghĩa là hàng hóa tư nhân. Ngược lại, cư dân cũng được hưởng lợi từ sự giám sát công cộng, chủ yếu, từ các dịch vụ giám sát tài sản được cung cấp công khai bởi hoạt động của lực lượng an ninh (bao gồm phát hiện và tuần tra) [31]. Như vậy, các cư dân sẽ được bảo vệ “gấp đôi”. KĐT đóng cửa kết hợp cao cấp sẽ tương đồng với thuật ngữ “privatopia” (= private + utopia) - một khái niệm được dùng tại “các cộng đồng đóng cửa - những khu biệt cư giàu có” [16]. Vấn đề là các cộng đồng đóng cửa đang còn gây nhiều tranh cãi trên thế giới nhưng các KĐT đóng cửa tại Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng lại được giới đầu tư, người dân cho đến nhà quy hoạch, chính quyền đều có vẻ cho đây là mô hình mẫu mực, cố gắng đạt được [32].

KĐT Ciputra được xem là một phiên bản cộng đồng đóng cửa đầu tiên của Hà Nội khi nó được nhập khẩu bởi nhà đầu tư nước ngoài. Cả 301 ha của KĐT này được đóng hoàn toàn sau các bức tường cao với 4 cổng vào có sự kiểm soát nên đã bị chỉ trích nhiều. Các KĐT sau này (ví dụ KĐT Ecopark, các khu đô thị của Vingroup, ...) rút kinh nghiệm, chỉ đóng và kiểm soát tiếp cận chặt chẽ ở những khu vực nhà ở, còn một số không gian công cộng cho phép “người ngoài” tiếp cận và sử dụng dưới sự theo dõi của nhân viên an ninh để tránh những phản hồi tiêu cực từ những cư dân bên ngoài dự án, ảnh hưởng đến hình ảnh, thương hiệu mà dự án đã dày công tạo dựng.

3.4. Sinh thái hóa kiến trúc nhà ở đô thị và nhu cầu xanh hóa khung cảnh sống

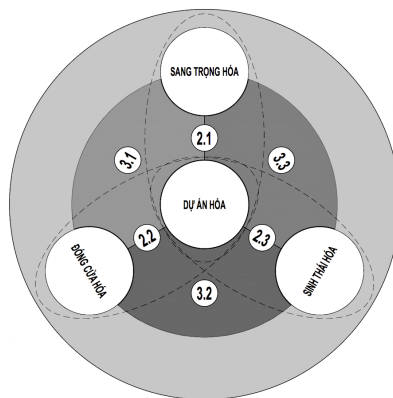
Một cách thực hành kiến trúc nhà ở nổi lên trong thời gian gần đây là sinh thái hóa môi trường cư trú khi những vấn đề về môi trường ngày càng trở nên trầm trọng. Các dự án nhà ở được sinh thái hóa để tạo ra sự khác biệt về môi trường cư trú với màu xanh (nhân tạo) đóng vai trò chủ đạo, trở thành những yếu tố nhận diện để thu hút cư dân. Cách thức thực hành kiến trúc nhà ở kiểu này tuy vẫn sử dụng các phương pháp sản xuất môi trường ở thông thường nhưng được tích hợp thêm nhiều loại cây, thảm cỏ, mặt nước, ... Tuy nhiên, những dự án nhà ở sinh thái này được xem như các “vedette” để thu hút truyền thông, báo giới và công chúng hơn là những cân nhắc về môi trường. Đôi lúc, chúng không phải là đại diện cho những chính sách phát triển bền vững thực sự của thành phố, nhưng chúng lại được chính quyền cổ súy như một mẫu hình dự án phát triển nhằm quảng bá hình ảnh thân thiện với môi trường của thành phố [33]. Ngoài màu xanh của cây cối và mặt nước, không có một minh chứng rõ ràng nào về giảm thiểu tác động môi trường, sử dụng năng lượng hiệu quả, tái chế các nguồn tài nguyên, ... Thậm chí, để duy trì màu xanh, chủ dự án phải bỏ thêm kinh phí thuê nhân công chăm sóc quanh năm, và hẳn nhiên, chi phí đó được chuyển giao cho các cư dân - những người đủ giàu để trả tiền cho những màu xanh trang trí này. Chính vì việc tự nhận “danh hiệu” sinh thái một cách dễ dàng, đã có những dự án nhà ở lúc đầu không theo định hướng sinh thái, sau khi xây dựng một thời gian, được chuyển đổi thành dự án nhà ở sinh thái bằng cách thêm diện tích cây xanh [34].

KĐTMT Ciputra là một trường hợp như vậy, được chuyển hướng thành “Đô thị Xanh tiên phong”, tuy nhiên trong phần giới thiệu văn hóa sinh thái của KĐTMT này (theo <http://ciputrahanoi.com.vn/en/ecological-culture/>), có thể dễ dàng nhận thấy các yếu tố sinh thái (đường sinh thái, thùng rác kép, năng lượng mặt trời...) mang tính tạo dựng hình ảnh nhiều hơn là thực chất. Mặc dù có yếu tố thiết kế và quy hoạch sinh thái thân thiện, nhưng nếu so sánh với bản quy hoạch ban đầu thì bản quy hoạch hiện nay không khác là bao, thậm chí diện tích sân golf bên trong lòng KĐTMT cũng được xem là không gian “xanh sinh thái”.

3.5. Mối quan hệ giữa các xu hướng trong thực hành kiến trúc nhà ở đô thị tại Hà Nội dưới hình thức khu đô thị mới

Trên thực tế, ngoài xu hướng dự án hóa là đương nhiên, các KĐTMT thường có sự kết hợp các xu hướng này để tạo ra những cách thức thực hành phức hợp tùy theo mục tiêu chủ dự án muốn hướng đến cho các đối tượng sẽ sở hữu và sử dụng nhà ở trong phạm vi ranh giới của dự án (Bảng 2).

Bảng 2. Bảng và sơ đồ tổng kết mối quan hệ giữa các xu hướng trong thực hành kiến trúc nhà ở đô thị tại Hà Nội dưới hình thức KĐTMT



Kết hợp giữa		Bản chất của sự kết hợp
1	Dự án hóa	Dự án hóa được xem là tiền đề để thực hiện các xu hướng sang trọng hóa, đóng cửa hóa và sinh thái hóa khi các dự án KĐTM xác định rõ ranh giới, chủ đầu tư và đối tượng khách hàng sẽ sở hữu và sử dụng nhà ở theo các xu hướng này
2.1	Dự án hóa - Sang trọng hóa	Ngày càng có nhiều KĐTM đi theo hướng sang trọng hóa cung ứng nhà ở cao cấp theo dự án cho dân cư có mức thu nhập cải thiện và mong muốn tận hưởng cuộc sống
2.2	Dự án hóa - Đóng cửa hóa	Ranh giới của dự án mở đường cho việc đóng cửa KĐTM do tính chất đầu tư và mong muốn của các chủ dự án bảo toàn các giá trị nhà ở (chất lượng, hình ảnh) mà dự án đã tạo ra
2.3	Dự án hóa - Sinh thái hóa	Dự án KĐTM sinh thái là một biện pháp truyền thông hiệu quả về tính ưu việt của nhà ở khi so sánh sự khác biệt môi trường sinh thái trong và ngoài dự án
3.1	Dự án hóa - Sang trọng hóa - Đóng cửa hóa	Đóng cửa hóa nhằm giúp cho quá trình sang trọng hóa rõ rệt hơn khi phân tách nhóm đối tượng sở hữu và sử dụng nhà ở ra khỏi môi trường xã hội chung, cho họ cảm giác đẳng cấp và biệt lập
3.2	Dự án hóa - Đóng cửa hóa - sinh thái hóa	Đóng cửa hóa là một biện pháp để bảo tồn tính sinh thái khi có thể chọn lọc những đối tượng sử dụng và hưởng lợi từ môi trường sinh thái bên trong hàng rào dự án
3.3	Dự án hóa - Sinh thái hóa - Sang trọng hóa	Các KĐTM sinh thái hóa thường đi cùng với giảm mật độ xây dựng dẫn đến giảm số lượng dân cư làm cho chi phí thương mại nhà ở trong dự án theo đầu người và theo diện tích tăng lên
4	Dự án hóa - Sang trọng hóa - Đóng cửa hóa - Sinh thái hóa	Tạo ra một dự án KĐTM khép kín để bảo toàn tính sinh thái và đẳng cấp giá trị không gian (nhà ở), nhằm phân biệt và tách biệt môi trường nhà ở bên trong (với những ưu việt được nhấn mạnh trong quá trình kiến tạo dự án) và bên ngoài dự án (môi trường phổ thông, bình dân, ô nhiễm, ...)

4. Kết luận

Như vậy, với những câu hỏi nghiên cứu đặt ra ban đầu, chúng ta có thể thấy rằng:

Thứ nhất, trong giai đoạn trước Đổi mới, nhà ở là một sản phẩm xây dựng chỉ “dùng để ở” đơn thuần, tức là được xây dựng theo nhu cầu có thực của người sử dụng theo kiểu “xây cho mình ở” hay “cần đến đâu, xây đến đấy”. Tuy nhiên, kể từ khi Đổi mới, nhà ở còn được chủ động sản xuất dôi dư để tham gia vào thị trường bất động sản. Thị trường này tuy mới được hình thành nhưng được người dân đô thị đánh giá là đầy tiềm năng khi có thể mang lại lợi nhuận cao bởi sự chênh lệch giữa giá thành sản xuất và giá trên thị trường thường được đẩy lên rất nhiều lần. Do đó, nhà ở sau năm 1986 ngoài việc được thiết kế xây dựng như một tác phẩm kiến trúc còn được sản xuất như một sản phẩm thị trường. Chính vì vậy, việc thực hành kiến trúc nhà ở không chỉ thỏa mãn tính hợp lý của một không gian cư trú theo những nguyên lý thiết kế kiến trúc mang nặng tính lý thuyết mà còn cho thấy tính tiện nghi, tính thẩm mỹ gắn liền với sự cạnh tranh thị trường lẫn sự thỏa mãn thị hiếu người tiêu dùng.

Điều này thể hiện qua việc nhấn mạnh những đặc tính, những xu hướng, những phong cách tiêu dùng mà nhà ở mang lại.

Thứ hai, về bản chất, nhà ở đã được bổ sung thêm vai trò kinh tế, tạo nên một hệ giá trị mới cho nhà ở, và thậm chí hệ giá trị này còn trở thành thước đo quan trọng cho người sở hữu và sử dụng nhà khi mà Việt Nam đang đẩy mạnh các chính sách khuyến khích “dân giàu, nước mạnh”. Mặt khác, với sự tăng trưởng của nền kinh tế quốc gia lẫn sự cải thiện thu nhập bình quân đầu người, người dân các đô thị Việt Nam không chỉ quan tâm chất lượng của bản thân ngôi nhà mà cả môi trường cư trú xung quanh ngôi nhà với những nhu cầu về không gian công cộng, dịch vụ hay các không gian mở, không gian xanh. Điều này đã khiến mô hình phát triển nhà ở dưới hình thức các KĐTMM xuất hiện và được đẩy mạnh, đặc biệt là tại Hà Nội - địa phương mà người dân có mức sống và yêu cầu tiện nghi cư trú tương đối cao, đồng thời có sức thu hút một lượng dân cư từ các tỉnh xung quanh.

Thứ ba, bên cạnh cách thức thực hành nhà ở riêng lẻ thì cách thức thực hành nhà ở theo dự án được đẩy mạnh bởi cả hệ thống chính sách lẫn trên thực tế. Các dự án KĐTMM chiếm tỷ trọng quan trọng trong việc cung ứng và dẫn hướng thị trường nhà ở với quan điểm đề cao sự bảo toàn các giá trị vật chất lẫn tinh thần mà nhà ở mang lại. Điều này đã được phản ánh qua các xu hướng phổ biến được ghi nhận trên thực tế như dự án hóa, sang trọng hóa, đóng cửa hóa, sinh thái hóa. Các xu hướng này không chỉ diễn ra đơn lẻ mà còn kết hợp với nhau tùy theo quan điểm phát triển nhà ở của chủ dự án. Cả người đầu tư xây dựng nhà ở, người thiết kế kiến trúc nhà ở lẫn người tiêu dùng sản phẩm nhà ở đều mong muốn cá tính hóa nhà ở thông qua các cách thức thực hành kiến trúc mới nhằm thuận tiện hơn cho việc quản lý, khuếch trương các giá trị cuộc sống và sự khẳng định vị thế và cái tôi bản thân của người sở hữu. Tuy nhiên, đi cùng với những kết quả đáng ghi nhận của các xu hướng mới trong thực hành kiến trúc nhà ở thì vẫn có những vấn đề cần xem xét. Việc mong muốn bảo toàn và khẳng định tính vượt trội các hệ giá trị không gian “của mình” khi không muốn chia sẻ những tiện nghi với “người ngoài” để tạo nên những cộng đồng sống khép kín, tách biệt hơn cũng gây ra nhiều tranh cãi. Có vẻ như một số dự án KĐTMM tại Hà Nội đang khuếch trương một phong cách sống trái ngược lại với lối sống mở, dựa trên sự chia sẻ tập thể, đề cao tính cộng đồng trong các môi trường cư trú truyền thống.

Quá trình chuyển đổi trong thực hành kiến trúc nhà ở đô thị tại Hà Nội thời kỳ Đổi mới dưới hình thức KĐTMM vẫn đang diễn ra rất mạnh mẽ bởi những chính sách phát triển kinh tế - xã hội của Việt Nam. Chính vì vậy, ngoài những xu hướng chính mà bài báo đã phát hiện ra, hiện tại và tương lai sẽ xuất hiện thêm các xu hướng khác theo những nhu cầu của thị trường. Điều này, một mặt góp phần làm phong phú và đa dạng lĩnh vực kiến trúc nhà ở, nhưng mặt khác cũng có thể gây ra những vấn đề mới chưa có trong tiền lệ. Do đó, với vai trò tiên phong trong thử nghiệm các chính sách nhà ở mới, Hà Nội cần có những nghiên cứu chuyên sâu để đánh giá toàn diện hơn các xu hướng này.

Lời cảm ơn

Nghiên cứu này được thực hiện trong khuôn khổ các hoạt động của nhóm nghiên cứu TRANARCHITY (Architecture and Cities in Transition - Chuyển đổi Kiến trúc và Đô thị), được hỗ trợ và tài trợ bởi Trường Đại học Xây dựng Hà Nội.

Tài liệu tham khảo

- [1] Khôi, V. N., Thái, T. T. (2016). *Quá trình hình thành đường lối Đổi mới ở Việt Nam*. Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.

- [2] Turner, S., Nguyen, P. A. (2005). [Young Entrepreneurs, Social Capital and Doi Moi in Hanoi, Vietnam](#). *Urban Studies*, 42(10):1693–1710.
- [3] Hayton, B. (2010). *Vietnam: Rising dragon*. Yale University Press, New Haven.
- [4] Gillen, J. (2011). [A battle worth winning: The service of culture to the Communist Party of Vietnam in the contemporary era](#). *Political Geography*, 30(5):272–281.
- [5] Tsenkova, S. (2006). [Beyond transitions: Understanding urban change in post-socialist cities](#). *Contributions to Economics*, Physica-Verlag HD, 21–50.
- [6] Tùng, T. M. (2019). [Sustainabilization of Hanoi mobility approached from new residential areas: Will it be a city without motorbike?](#) *Journal of Science and Technology in Civil Engineering (STCE) - HUCE*, 13(1):89–99.
- [7] Tùng, T. M. (2019). [Gia tăng kép mật độ ven đô bởi các khu đô thị mới tại Hà Nội: Trường hợp Văn Quán](#). *Tạp chí Khoa học Công nghệ Xây dựng (KHCNXD) - ĐHXDHN*, 13(2V):106–115.
- [8] Aalbers, M. B. (2016). *The Financialization of Housing*. Routledge.
- [9] UN Human Rights Council (2017). *(A/HRC/34/51) Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context*.
- [10] Pereira, A. L. D. S. (2017). [Financialization of Housing in Brazil: New Frontiers](#). *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4):604–622.
- [11] Wood, A., Brock, T. (2015). [Urban Entrepreneurialism](#). *International Encyclopedia of the Social & Behavioral Sciences*, Elsevier, 795–799.
- [12] Samad, T., Hoang, H. T., Brhane, M., Mcvitty, J. E., Nguyen, H. M., Harrison, D. H., Nohn, M., Hassler, O., Payne, G. K., Huynh, D., Dang, V. H., Nguyen, T. T. T., La, H. A., Bui, K. V., Tran, T. C. N. (2015). *Vietnam - Affordable housing: a way forward*. World Bank Group, Washington, D.C.
- [13] Aalbers, M. B., Christophers, B. (2014). [Centring Housing in Political Economy](#). *Housing, Theory and Society*, 31(4):373–394.
- [14] Harvey, D. (1989). [From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism](#). *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 71(1):3–17.
- [15] Fernandez, R., Aalbers, M. B. (2016). [Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism](#). *Competition & Change*, 20(2):71–88.
- [16] Harvey, D. (2000). *Spaces of Hope*. University of California Press, Berkeley.
- [17] Leducq, D., Scarwell, H.-J. (2018). [The new Hanoi: Opportunities and challenges for future urban development](#). *Cities*, 72:70–81.
- [18] Tùng, T. M. (2016). *Chân dung một Hà Nội: Khu đô thị mới - hai thập kỷ nhìn lại một mô hình*. Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.
- [19] Tùng, T. M. (2018). *Khu đô thị mới: Từ nguyên gốc lý thuyết đến biến thể thực tế*. Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.
- [20] Pandolfi, L. (2001). *A land without price: Land reform and urbanization in Vietnam - Hanoi, 1986-2000 (Une terre sans prix: Réforme foncière et urbanisation au Viêt-Nam - Hanoi, 1986-2000)*. University of Paris 8, Paris.
- [21] World Bank (2022). [GNI per capita, Atlas method \(current US\\$\) - Vietnam](#). Truy cập ngày 27/09/2022.
- [22] Krippner, G. R. (2005). [The financialization of the American economy](#). *Socio-Economic Review*, 3(2): 173–208.
- [23] Christie's International Real Estate (2013). *Luxury De ned: An Insight into the Luxury Residential Property Market*. August Media Ltd., London.
- [24] Sa, L. K. (2017). *Nhận diện tầng lớp trung lưu ở Việt Nam: Đo lường và động thái phát triển*. Nhà xuất bản Khoa học Xã hội, Hà Nội.
- [25] Luân, T. D., Vinh, N. Q. (1998). *Tác động kinh tế - xã hội của Đổi mới trong lĩnh vực nhà ở đô thị*. Nhà xuất bản Khoa học Kỹ thuật, Hà Nội.
- [26] World Bank (2011). *Vietnam urbanization review: technical assistance report (English)*. Washington, D.C.
- [27] Tran, H. A. (2014). [Urban Space Production in Transition: The Cases of the New Urban Areas of Hanoi](#).

Urban Policy and Research, 33(1):79–97.

- [28] Labbé, D., Boudreau, J.-A. (2011). [Understanding the causes of urban fragmentation in Hanoi: the case of new urban areas](#). *International Development Planning Review*, 33(3):273–291.
- [29] Lee, C.-C., Liang, C.-M., Tung, C.-H., Lu, Y.-J. (2018). [The Impact of Luxury Housing on Neighborhood Housing Prices in Taipei City](#). *Asian Economic and Financial Review*, 8(10):1211–1225.
- [30] Douglass, M., Huang, L. (2007). Globalizing the city in Southeast Asia: Utopia on the urban edge - The case of Phu My Hung, Saigon. *International Journal of Asia-Pacific Studies*, 3(2):1–42.
- [31] Hope, T. (1999). Privatopia on Trial? Property Guardianship in the Suburbs. *Crime Prevention Studies*, 10:15–45.
- [32] Tùng, P. Đ. [Nhân xem phim La Zona, bàn về "gated community"](#). Truy cập ngày 19/07/2022.
- [33] Tùng, T. M. (2016). Từ khái niệm khu dân cư sinh thái trên thế giới đến bản chất khu đô thị sinh thái ở Việt Nam - Bài 1: Khái niệm khu dân cư sinh thái trên thế giới (lấy ví dụ tại Pháp). *Tạp chí Kiến trúc*, 253:30–34.
- [34] Tùng, T. M. (2016). Từ khái niệm khu dân cư sinh thái trên thế giới đến bản chất khu đô thị sinh thái ở Việt Nam - Bài 2: Đến bản chất khu đô thị sinh thái ở Việt Nam (lấy ví dụ tại Hà Nội). *Tạp chí Kiến trúc*, 254:66–70.