

# HÌNH THÁI KIẾN TRÚC CÁC CƠ SỞ THƯƠNG MẠI Ở HÀ NỘI

Nguyễn Thị Minh Phương

## ABSTRACT

The development procedure of trade centers in Hanoi goes along with the historic events of this land and is divided into four phases. The first phase was feudal time in which Hanoi was famous for its Kinh Ky – Ke Cho area. The second phase was French Domination time in which the market network was formed. The third phase was from 1954 to 1975, after the country's restoration of peace, when Hanoi witnessed the establishment of its state-run trade stores and co-operatives. The fourth phase is from 1986 until now. Transforming into the multi-sector commodity economy and then the market economy, Hanoi has developed its trade centers in terms of quantity and scale. Currently Hanoi has got various modern commercial forms such as super markets, trade centers and trade groups including wet markets and retail shops.

**Th.S. KTS Nguyễn Thị Minh Phương**  
**Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội**  
**Km 10, Thanh Xuân, Hà Nội**  
**Điện thoại: 04. 3854 2390**  
**Di động: 098 3354420**  
**Email: kientruc.hoangdao@gmail.com**

Hà Nội xưa, Hà Nội nay. Hà Nội của 36 phố phường và Hà Nội của rất nhiều phố và rất nhiều phường. Hà Nội có chợ Đồng Xuân và Hà Nội có rất nhiều chợ, nhiều siêu thị nhiều trung tâm mua bán..., nhiều cơ sở thương mại. Hà Nội biến đổi qua bao thăng trầm và Hà Nội đang chuyển mình.

Nền kinh tế nông nghiệp lạc hậu, quan liêu bao cấp, kinh tế tập chung, do nhà nước quản lý kéo dài và chấm dứt vào năm 1986, năm được coi là cột mốc cho sự đổi mới về kinh tế ở Việt Nam. Với nền kinh tế thị trường, kinh tế hàng hoá, với sự xuất hiện của nhiều thành phần kinh tế, với đặc tính cạnh tranh cao đã thúc đẩy sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam.

Nghị quyết hội nghị lần thứ sáu, Ban chấp hành Trung ương Đảng khoá X đã đề ra chủ trương tiếp tục hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường, định hướng xã hội chủ nghĩa "Từ nay đến năm 2010, từng bước xây dựng đồng bộ hệ thống pháp luật bảo đảm cho nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa phát triển thuận lợi; phát huy vai trò chủ đạo của kinh tế Nhà nước đi đôi với phát triển mạnh mẽ các thành phần kinh tế và các loại hình doanh nghiệp...". Như vậy, cho đến năm 2010, hay đến năm 2020 chủ trương phát triển kinh tế của nước ta vẫn là kinh tế thị trường, tuy nhiên đích của sự phát triển kinh tế có thể kéo dài hơn. Như vậy với một thời gian không xác định, sự chuyển đổi

của nền kinh tế và xã hội vẫn không ngừng. Do đó có thể nói đây là giai đoạn "quá độ" của nền kinh tế Việt Nam.

Khái niệm chuyển đổi nền kinh tế chỉ có tính tương đối và là tác nhân cho những thay đổi trong xã hội. Hà Nội là thành phố có nền văn minh đô thị phần lớn vẫn mang đậm tính nông thôn "Làng". Nay một trở thành một đô thị hiện đại và công nghiệp hoá. Điều đó cần phải có thời gian và có sự chuyển biến một cách từ từ. Để đảm bảo cho các yếu tố khác của đô thị có thể thích ứng. Trong lĩnh vực thương mại, các cơ sở hạ tầng, các công trình thương mại của Hà Nội cũng phải có những chuyển đổi để phù hợp với các nhu cầu của xã hội trong thời kỳ quá độ của nền kinh tế.

Hiện nay, tại Hà Nội các loại hình thương mại chủ yếu gồm có chợ, siêu thị, các trung tâm thương mại và hệ thống các cửa hàng tư nhân. Trong đó, các chợ chiếm đại đa số trong các công trình thương mại tại Hà Nội. Chợ là nơi cung cấp hàng hoá chính, và là nơi giải quyết các nhu cầu tiêu dùng thiết yếu như: mua sắm lương thực, thực phẩm và rau xanh cho người dân trong đô thị. Các siêu thị và trung tâm thương mại xuất hiện về sau, vào khoảng những cuối của thập kỷ 90, nhưng cũng rất phát triển và là một loại hình mua sắm được ưa chuộng của người dân đô thị. Tuy nhiên, hầu hết mạng lưới các cơ sở thương mại vẫn không đáp ứng được nhu cầu của

Ra chợ



Đi chợ



Chơi chợ



Chợ là một nét văn hóa của người dân Hà Nội

thị trường. Có những cơ sở thương mại thường xuyên quá tải, nhưng có những nơi lại rất ít người qua lại. Có nhiều nguyên nhân cho vấn đề trên và đây rõ ràng, có thể coi là một "hiện tượng" cho mạng lưới các cơ sở thương mại của Hà Nội. Nhưng bài viết không đi sâu về tìm nguyên nhân các hiện tượng trên, mà muốn đi vào phân tích những yếu tố gây ảnh hưởng đến xu hướng phát triển của các cơ sở thương mại trong thời gian tới.

Yếu tố tác động mạnh mẽ đến sự thay đổi của các công trình thương mại là các yếu tố về xã hội, mà đặc biệt là nhu cầu của những người dân sống ở Hà Nội. Nền kinh tế phát triển, đời sống của người dân được cải thiện, chất lượng cuộc sống tăng, nhu cầu thay đổi. Các công trình nói chung và đặc biệt là các công trình thương mại phải tăng về số lượng, chất lượng và loại hình mới theo kịp tốc độ phát triển của đô thị và nhu cầu của người dân.

Mô hình thương mại cũ là các chợ truyền thống, là nơi mua bán, trao đổi, nơi diễn ra các hoạt động thương mại và là nơi sinh hoạt văn hoá của người dân thủ đô. Những thói quen "đi chợ" – chỉ sự mua bán ở chợ, "ra chợ", chỉ sự mua bán ở chợ, nhưng dành cho đối tượng là người bán hàng, chơi chợ – chỉ việc giải trí theo từ hiện đại là "Shopping"... Tất cả những từ ngữ trên đều nói lên Chợ gắn liền với những sinh hoạt thường nhật của con người. Chợ luôn là nơi giải quyết được phần nào nhu cầu tiêu dùng của người dân Hà Nội hiện nay. Khả năng trong tương lai, chợ còn phát triển gắn với những thói quen cũ, khi mà người dân vẫn

thích dùng những sản phẩm tươi sống, thói quen mua hàng rẻ, mua tận gốc và muốn biết rõ xuất xứ nguồn hàng. Khi mà những người bán hàng vẫn là những người kinh doanh tiểu thương, hàng hoá được mua và bán trong ngày. Như vậy những chợ, kinh doanh theo kiểu cũ

của Hà Nội vẫn còn tồn tại cả trong một thời gian dài.

Mặt khác, các loại hình công trình thương mại xuất hiện giai đoạn về sau này như các trung tâm thương mại, siêu thị, các cửa hàng tự chọn... với hình thức thương mại hiện đại, cũng đang thu hút một lượng khách

Gian hàng mỹ phẩm và khu chăm sóc khách hàng tại TTTM Vincom



Khu vực tư vấn khách hàng, TT kỹ thuật số Trần Anh, Plaza



đáng kể. Nhiều trung tâm thương mại và siêu thị là loại hình giải trí được nhiều đối tượng lựa chọn và được coi như một sân chơi mới cho giới trẻ ở Hà Nội. Tuy nhiên, vai trò của các cơ sở thương mại hiện đại này vẫn chưa được coi trọng như các chợ, đặc biệt là các chợ dân sinh

Những chuyển đổi của những nhu cầu xã hội đã dẫn đến những chuyển đổi về hình thái kiến trúc của các công trình thương mại. Thời gian gần đây, có một loại hình kiến trúc thương mại mới đã bắt đầu xuất hiện ở Hà Nội, đó là các trung tâm thương mại kết hợp với chợ. Từ năm 2007, thành phố đã có chủ trương triển khai 27 dự án đầu tư xây dựng cải tạo chợ – trung tâm thương mại, trên địa bàn 6 quận (Hoàn Kiếm, Hai

Bà Trưng, Đống Đa, Tây Hồ, Long Biên, Hoàng Mai) và 4 huyện (Từ Liêm, Gia Lâm, Thanh Trì, Sóc Sơn). Trước mắt, 4 chợ trong nội thành là Hàng Da, Cửa Nam, Mơ, Ngã Tư Sở được chọn triển khai thủ tục đầu tư xây dựng một số Trung tâm thương mại hiện đại gắn với chợ. Dạng chuyển đổi hình thái kiến trúc cơ bản của các cơ sở thương mại thường thấy là:

*1. Dạng chuyển đổi của các chợ được cải tạo và nâng cấp*

Chợ Đồng Xuân là một ví dụ dễ nhận thấy nhất. Nhu cầu cải tạo và nâng cấp của chợ Đồng Xuân là bắt buộc, do chợ bị xuống cấp, việc cải tạo bắt buộc này trở thành đúng lúc bởi vì nhiều lý do. Lý do thứ nhất, để khôi phục lại một chỗ kinh doanh buôn bán cũ. Lý do thứ hai, qui mô

và thực trạng cũ của chợ Đồng Xuân trước cải tạo đã không đáp ứng đủ nhu cầu kinh doanh của thời điểm những năm đầu của thế kỷ XXI. Hướng cải tạo của chợ Đồng Xuân lúc bấy giờ chỉ đơn thuần là xây dựng lại một khu chợ với chức năng kinh doanh bán buôn, chợ đầu mối. Hiện nay, tổ chức không gian bên ngoài và bên trong chợ đã có nhiều bất cập không phù hợp với hoàn cảnh hiện tại.

*2. Dạng chuyển đổi từ chức năng thương mại này sang chức năng thương mại khác*

Các công trình thương mại từ giai đoạn trước năm 1986, như các mậu dịch quốc doanh, các hợp tác xã, một số nhà máy cũ được cải tạo

Chợ Đồng Xuân



Bách hoá Tràng Tiền cũ được cải tạo thành Tràng Tiền Plaza



hoặc xây mới thành các trung tâm thương mại hay siêu thị. Ví dụ Bách hoá Tràng Tiễn cũ được cải tạo thành Tràng Tiễn Plaza, từ chức năng của hàng mua bán tổng hợp quốc doanh thành trung tâm thương mại, trung tâm thương mại Vincom được xây mới trên nền của nhà máy cơ khí Trần Hưng Đạo cũ, hệ thống các siêu thị Intimex, Fivimart được cải tạo và xây mới từ gần chục cơ sở kinh doanh cũ như bách hoá Bờ Hồ thành Siêu thị Intimex Bờ Hồ, bách hoá Hào Nam thành siêu thị Intimex Hào Nam, của hàng bán thực phẩm Tổng Dân thành siêu thị Fivimart Tổng Dân...

3. *Dạng chuyển đổi nâng cấp và thêm chức năng:*

Đây là dạng thay đổi gộp các

chức năng của các công trình thương mại thành một tổ hợp, trên nền của một công trình thương mại cũ. “Nền cũ” thường và nên chọn là các chợ, vì chợ có những lý do xứng đáng để chọn. Chúng là nơi tập trung mật độ mua bán cao nhất và những nhu cầu thiết yếu thực nhất cho dân sinh

Cơ sở cho việc hình thành những mô hình thương mại phù hợp, cần căn cứ chủ yếu vào các yếu tố kinh tế và xã hội, những nhu cầu của người sử dụng công trình cũng như các yếu tố khác của đô thị. Mô hình thương mại mới phải kết hợp yếu tố truyền thống và hiện đại. Đảm bảo những thói quen, tập tục sinh hoạt cũ và tính văn minh hiện đại của thời đại. Mô hình thương mại mới phải là tổ hợp thương mại vì cần được

đảm bảo các chức năng chính của công trình thương mại, trong đó hình thức kinh doanh tiểu thương không thể loại bỏ và phải nâng cấp cải thiện thêm loại hình kinh doanh này và đưa phương thức kinh doanh tiên tiến hiện đại vào các chức năng khác của tổ hợp công trình. Mô hình tổ hợp thương mại phải có tính mềm dẻo vì giai đoạn khai sinh nó trong một thời kỳ đặc biệt, có nhiều biến đổi tích cực về kinh tế và xã hội và diễn ra trong một khoảng thời gian chưa có thể xác định cụ thể là có thể kéo dài bao lâu. Một mô hình có tính mềm dẻo và lưng trụng vì ở giai đoạn này những loại hình thương mại cũ chưa hoàn toàn xoá bỏ, ngược lại những hình thức thương mại mới, xuất hiện trong giai đoạn về sau cũng chưa thực sự phù hợp với các yêu cầu xã hội.

Hà Nội xưa, với 36 phố phường và chợ Đồng Xuân. Hà Nội nay, với nhiều phố nhiều phường và nhiều chợ, siêu thị và trung tâm thương mại. Hà Nội ngày mai với các tổ hợp thương mại và nhiều đường phố, nhiều công trình mang lại cho người dân cuộc sống tươi đẹp hơn. ■



Chợ Mơ, dự kiến sẽ xây dựng lại cao 18 tầng



Chợ Hàng Da sẽ trở thành TTTC - Chợ. Hiện đại với 2 tầng hầm và 4 tầng nổi