

**THỰC TIỄN QUẢN LÝ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC VÀ
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở CAO TẦNG TRONG CÁC KHU ĐÔ THỊ MỚI
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
(BÁO CÁO TẠI HỘI THẢO VỀ CHẤT LƯỢNG VÀ CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG
NHÀ CAO TẦNG).**

TS - KTS Đào ngọc Nghiêm
GIÁM ĐỐC SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP HÀ NỘI.

Trong vài năm vừa qua, lĩnh vực phát triển nhà ở tại Thủ đô Hà Nội đã có những chuyển biến đáng kể cả về lượng, về chất và cơ chế chính sách Hà Nội hiện đang là thành phố đi đầu trong cả nước về phát triển các khu đô thị mới.

Kinh nghiệm đã cho thấy "Phát triển khu đô thị mới và nhà ở chung cư cao tầng là một giải pháp tất yếu, khách quan nhằm thoả mãn về số lượng và chất lượng ở cho nhân dân trong điều kiện gia tăng dân số và tốc độ thị hoá ngày càng cao. Và thực tiễn phát triển đô thị theo dự án tại Hà Nội đã chứng minh nhận định trên. Trong thời gian 3 năm gần đây, Hà Nội đã triển khai hơn 70 khu đô thị mới với quy mô từ 10- 100 ha. Từ khoảng 2.000 ha quỹ đất phát triển các khu đô thị mới này sẽ tạo ra khoảng 20 - 25 triệu m² nhà ở các loại và hơn 6 triệu m² công trình hạ tầng xã hội, văn phòng... Kèm theo đó, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội cũng được đầu tư xây dựng đồng bộ. Trong triển khai các khu đô thị mới đã và đang tiến tới giải quyết triệt để các mục tiêu :

- Xác định đầy đủ chức năng và các hạng mục công trình trong các khu. Từ đó có giải pháp cụ thể đối với các dự án ưu tiên và dự án xây dựng đợt đầu.

- Tổ chức và bố cục không gian kiến trúc hiện đại.

- Xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở.

- Chú trọng bảo tồn cảnh quan, bảo tồn di tích văn hoá, lịch sử.

- Giải quyết được các mục tiêu trên, ngoài việc tạo dựng được bộ mặt đô thị hiện đại, đã cho thấy cách nghiên cứu quy hoạch và quản lý dự án của chúng ta từng bước tiếp cận với cách làm của các nước phát triển.

Thời gian qua, nhất là kể từ sau Hội nghị nhà ở toàn quốc tháng 3/2002 ; Hà Nội đã ban hành và có nhiều nghiên cứu về cơ chế, chính sách đầu tư cho nhà ở cao tầng để đáp ứng nhu cầu đa dạng : nhà ở kinh doanh, nhà ở cho đối tượng thu nhập thấp, đối tượng chính sách, nhà bán trả dần... Nhiều Hội nghị khoa học đã tiến hành để trao đổi như : Vấn đề quản lý và xã hội; Vấn đề an toàn, bền vững phòng cháy chữa cháy... Song trong đó nội dung về quy hoạch - Kiến trúc cần phải được xem xét dưới góc nhìn không chỉ là kỹ thuật mà còn là biểu hiện của văn hoá trong sự phát triển bền vững.

Để giải quyết, cần được xem xét trong cả quá trình từ chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư đến quản lý khai thác sử dụng công trình với đồng bộ các vấn đề:

- Quy hoạch : Phù hợp với quy hoạch chung, các chỉ tiêu quy hoạch tổng mặt bằng.

- Kiến trúc : Yêu cầu tổ chức không gian mặt bằng bên trong công trình (dây chuyền, cơ cấu căn hộ) đến kiến trúc ngoài nhà, vật liệu hoàn thiện.
- Về kết cấu: Để đảm bảo an toàn, tuổi thọ công trình, hiệu quả đầu tư.
- Về hạ tầng kỹ thuật : Thiết bị cơ điện, cấp thoát nước, thông tin....
- Phòng chống cháy nổ, chống sét.
- Vệ sinh môi trường.

Bản báo cáo này chỉ xin đề cập một số vấn đề chính để Hội thảo cùng trao đổi. Đó là :

I. ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÁC KHU ĐÔ THỊ MỚI LÀ SỰ LỰA CHỌN PHÙ HỢP VỚI CÁC YÊU CẦU PHÁT TRIỂN CỦA ĐÔ THỊ.

Thực tế xây dựng các công trình cao tầng ở Hà Nội nói chung và nhà ở cao tầng nói riêng đã thấy rõ yếu tố được xem là động lực cho việc phát triển nhà ở cao tầng ở Hà Nội như sau :

1. Về chính trị – kinh tế .

- Đáp ứng được xu thế phát triển của thời đại.
- Đáp ứng nhu cầu ở đa dạng của nhiều thành phần kinh tế.
- Phù hợp với chủ trương cải thiện điều kiện ở cho các tầng lớp nhân dân của Đảng và Nhà nước.

2. Về văn hoá - xã hội.

- Xây dựng được phong cách, nếp sống mới của người dân đô thị.
- Thuận tiện cho việc sử dụng và quản lý các công trình.

3. Về cảnh quan môi trường và kiến trúc .

- Phù hợp với quá trình đô thị hoá đang diễn ra mạnh mẽ.
- Tạo khả năng xây dựng môi trường cảnh quan – kiến trúc đô thị theo tiêu chí : Hiện đại – Văn minh - Đậm đà bản sắc.
- Phát huy đa dạng về phong cách, loại hình kiến trúc.

4. Về kỹ thuật và công nghệ.

- Tiếp cận sự tiến bộ về khoa học kỹ thuật, các giải pháp kết nối mới, sử dụng vật liệu mới hiện đại.
- Ứng dụng thiết bị kỹ thuật cao : Thang máy, điện tử, thông tin liên lạc, truyền hình,...

5. Về hiệu quả sử dụng.

- Tạo nguồn ngân sách lớn cho Nhà nước.
- Tiết kiệm đất xây dựng.
- Rút ngắn thời gian đi lại và thu hẹp khoảng cách giữa các khu vực.
- Tạo được quỹ nhà ở lớn cho Thành phố.
- Tạo dựng bộ mặt đô thị mới phong phú, hiện đại với hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ.

II. PHÁT TRIỂN CÁC KHU ĐÔ THỊ MỚI TẠI HÀ NỘI – NHỮNG ĐẶC ĐIỂM NỔI BẬT.

Phát triển nhà ở Hà Nội từ năm 1996 trở lại đây nổi bật một số đặc điểm :

- Việc phát triển kinh tế nhiều thành phần đã điều kiện để nhân dân đẩy nhanh yêu cầu về nhà ở nhất là với khu vực nhân dân tự xây dựng. Đây cũng là thời kỳ tồn tại nhiều vấn đề quy hoạch - kiến trúc nhà ở. Song thực sự từ 1996 khi Hà Nội đặt mạnh vấn đề phát triển đô thị thông qua các dự án Khu đô thị tạo ra bước chuyển mới về nhà ở.

- Các loại hình nhà ở cao tầng trong các khu đô thị được quy hoạch đồng bộ từ hạ tầng kỹ thuật, công trình dịch vụ, quảng trường cây xanh và thuận tiện giao thông (chỗ đỗ xe, điểm đỗ xe công cộng...).

- Hình thành lối sống đô thị hiện đại kiểu thành phố công nghiệp và dịch vụ với đối tượng phục vụ là đối tượng có thu nhập ổn định.

- Căn hộ đa dạng về quy mô, diện tích sử dụng (từ 35m²/căn hộ đến gần 200m²/căn hộ). Có thang máy, thang bộ (thoát người và giao thông thuận tiện). Đây là đặc điểm cơ bản để khắc phục khó khăn về quỹ nhà hiện nay nhằm đảm bảo giải phóng mặt bằng và nhu cầu cấp bách của nhiều đối tượng.

Thông qua các thiết kế nhà ở cao tầng trong các khu đô thị mới thời gian vừa qua, chúng tôi thấy :

- Nhà ở cao tầng trong các khu đô thị mới đã được xem xét như là một giải pháp cấp bách song trong từng nơi, từng vị trí cụ thể cần được cân nhắc đến cơ cấu căn hộ hợp lý để đảm bảo có sự hài hoà với hạ tầng kỹ thuật.

III. YÊU CẦU VỀ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC

- Nhà ở cao tầng và xu thế tất yếu song không thể tùy tiện hoặc đặt yêu cầu lợi ích kinh doanh để quyết định mà việc xem xét nhà ở cao tầng hay thấp tầng và bao nhiêu tầng cần phải được xem xét trong điều chỉnh quy hoạch chung, trong phân bố dân cư theo quy hoạch. Đây là việc tương chừng như đơn giản song thực tế chưa phải đã diễn ra như vậy và nhất là quy hoạch chi tiết khu vực (khu đô thị, khu chức năng...).

- Nhà ở là một sản phẩm hàng hoá, có thị trường rộng lớn song không thể tách rời với các quy định của Nhà nước về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

- Gắn liền sự nghiệp phát triển nhà ở cùng với nâng cao điều kiện ở, bảo vệ môi trường sống để phát triển bền vững và trong chừng mực nhất định gắn vị trí xây dựng với khả năng sinh lợi (sản xuất, kinh doanh) khi khai thác sử dụng.

- Nâng cao chất lượng xây dựng và quản lý sử dụng các công trình để thu hút cư dân đô thị cần tính toán chỉ tiêu cho các công trình phục vụ như chỗ để xe, dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng... Các vấn đề trên đã được trao đổi và thống nhất từ Hội thảo về Quản lý chất lượng đầu tư xây dựng và sử dụng nhà chung cư được tổ chức tại thành phố Hồ Chí Minh (do sở Địa chính - Nhà đất và Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh phối hợp tổ chức tháng 5/2002).

Qua thực tiễn quản lý về quy hoạch - kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội những năm vừa qua, cụ thể là các dự án đầu tư xây dựng các công trình nhà ở cao tầng trong các khu đô thị mới, có 4 vấn đề nổi bật cần quan tâm:

1. Về quy hoạch mặt bằng :

Việc giải quyết nhà ở nhất là nhà cao tầng không thể chỉ xét riêng cho từng dự án dù là quy mô nào mà cần xem xét đến vị trí chức năng theo cơ cấu khu chức năng đô thị: Nhóm ở đơn vị ở, khu ở. Trong các đơn vị ở phải được giải quyết đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đảm bảo thoả mãn nhu cầu định kỳ của người dân đô thị. Thực tiễn các công trình chung cư cao tầng đã xây dựng ở khu Định Công, Đại Kim, Bắc Linh Đàm... đang có sức hút lớn chính là đã giải quyết được vấn đề đồng bộ về cơ cấu trong đơn vị ở.

Để xác định quy mô nhà ở cao tầng cần xem xét đến các chỉ tiêu đất đã xác định theo quy hoạch khu ở.

Một số phương án thiết kế vừa qua chỉ chú trọng yêu cầu đảm bảo đồng bộ về hoạt động xã hội (trường học, công trình dịch vụ, công viên, cây xanh...) đến khả năng cung ứng hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà đã dẫn đến sự mất cân đối và không hấp dẫn thậm chí ngược lại gây thêm áp lực cho quản lý đô thị.

Một số chỉ tiêu cần quan tâm là :

+ Mật độ xây dựng : Theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam với các công trình cao từ 7 tầng trở lên. Mật độ xây dựng tối đa dao động từ 36 - 20% (đối với những khu đất > 500m²). Tuy nhiên có những khu vực, công trình chung cư cao tầng tại Hà Nội có mật độ xây dựng vượt quá ngưỡng cho phép thậm chí rất cao như : Công trình M3, M4 Láng Trung là 71% (cao 17 - 26 tầng); Công trình 11, 13 Nam Thành Công là 62% (cao 7 - 9 tầng); Công trình 25 Láng Hạ là 56% (cao 25 tầng).

Để xem xét mật độ xây dựng đề nghị được nghiên cứu trong các đơn vị ở để lý giải từ đó xác định mật độ xây dựng cho lô đất xây dựng công trình cao tầng. Kinh nghiệm từ các khu ở hấp dẫn và từ nước ngoài cho thấy mật độ xây dựng tối ưu khoảng 40%.

+ Hệ số sử dụng đất : Theo quy định chuẩn xây dựng Việt Nam, Hệ số sử dụng đất tối đa của các công trình cao tầng là 5. Nhưng hiện tại có những công trình trên địa bàn đạt đến 8 lần như: Công trình 27 Láng Hạ (27 tầng; hệ số: 8,8); Công trình tại xã Mỹ Đình (Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Ba Đình) với mật độ xây dựng 77% và hệ số 13,26 lần. Việc xác định hệ số sử dụng đất không chỉ xem cho từng ngôi nhà mà cần quan tâm đến nhu cầu và nhất là phân bố dân cư song không nên quá lớn.

Một số công trình chấp thuận được hệ số này cao khi được xem xét tại những vị trí có tính đặc thù để tạo cảnh quan, điểm nhấn kiến trúc.

+ Chiều cao công trình: Theo danh mục các công trình chung cư cao tầng gửi kèm theo báo cáo và đối chiếu với thực tiễn, hiện nay công trình đã và đang xây dựng đều có tầng cao phổ biến từ 7 đến 11 tầng. Rất ít các công trình 15 - 20 - 25 tầng và cao hơn. Qua tìm hiểu chúng tôi thấy chiều cao công trình có liên quan chặt chẽ đến giá thành xây dựng và giá thành /1m² sàn của người sử dụng. Giá thành là

vấn đề khá quan trọng trong việc quyết định sự "thành bại" của một dự án và xin được nhắc lại trong phần sau của báo cáo này.

2. Về tổ chức không gian và bố cục hình khối:

Tổ chức không gian và bố cục hình khối các khu nhà ở cao tầng có liên quan chặt chẽ với hiệu quả đạt được về thẩm mỹ kiến trúc. Chúng tôi xin được nêu ra một số vấn đề về tổng hợp được từ các phương án về các vấn đề đã nêu:

Các phương án thiết kế vừa qua cho thấy: Tổ chức không gian đa năng trong nhà ở cao tầng phổ biến là sử dụng tầng 1 và tầng 2 làm dịch vụ còn các tầng trên là căn hộ ở (theo kiểu dịch vụ + căn hộ). Song cũng còn phương án theo dạng:

- Dịch vụ + căn hộ + văn phòng.
- Dịch vụ + căn hộ + nhà trẻ + sinh hoạt công cộng.

Trong các phương án thiết kế nhà ở cao tầng đa số đều có bố trí tầng hầm song tầng hầm (và kể cả tầng 1) chủ yếu để xe đạp, xe máy. Rất ít phương án đề cập đến chỗ để ô tô. Đây là vấn đề đã được chúng tôi đề cập ở phần trên song tại phần này cũng xin được trao đổi về khuyến cáo.

Về bố cục hình khối:

- Nhà ở kiểu đơn nguyên: khoảng 2-4 hộ bố trí xung quanh 1 cầu thang. Được lắp ghép với nhau theo yêu cầu quy hoạch - kiến trúc (N01-CT1A-CT1B Định Công...).

- Hợp khối: Tổ chức lồng ghép một số đơn nguyên hoặc bố cục công trình được tổng hợp từ nhiều khối có chiều cao khác nhau (Chung cư 671 Hoàng Hoa Thám, CT2 khu Đồng Tàu...).

- Nhà tháp (nhà 1 đơn nguyên độc lập) có các căn hộ tập trung xung quanh nút giao thông đứng với hình dáng đa dạng như: Hình vuông (chung cư 29 Huỳnh Thúc Kháng); Chữ nhật (CT3 Linh Đàm; N01 Định Công); Sao 3 cạnh (nhà A, B, C - N014 Định Công)...

3. Về giải pháp kiến trúc:

Kiến trúc các công trình cao tầng nói chung và nhà ở cao tầng nói riêng chưa được đề cập nghiên cứu nhiều và hình ảnh các công trình cao tầng đã xây dựng vừa qua ở Hà Nội cũng còn phải bàn đến nhiều.

Kiến trúc nhà ở cao tầng luôn hướng tới sự phát triển của văn hoá xã hội. Mọi công trình kiến trúc chỉ thực sự có ý nghĩa khi nó hoà nhập vào xã hội, đón nhận được phát triển của xã hội và hướng sự phát triển này vào làm đẹp cho môi trường cảnh quan. Nói như vậy để thấy rằng kiến trúc không phải của riêng ai dù công trình là nhà ở tư nhân. Phải hiểu rằng kiến trúc một công trình nhà ở cao tầng cụ thể cũng như kiến trúc đô thị phải được xem xét là một biểu hiện văn hoá của xã hội, là lợi ích chung của toàn xã hội. Ngày nay khi mà đất nước ta đang trên đường công nghiệp hoá và hiện đại hoá, với chính sách mở cửa, hội nhập với khu vực và Quốc tế thì càng bao giờ hết, kiến trúc càng phải đáp ứng và dự báo được sự phát triển của xã

hội. Phải chăng đây là một yếu tố để xác định về phong cách, tính hiện đại của kiến trúc nhà ở cao tầng.

Mấy thập kỷ gần đây sự biến đổi về giải pháp kỹ thuật, vật liệu xây dựng đã chấp cánh cho sáng tạo kiến trúc. Nhưng thực tế vừa qua cũng cho ta thấy không ít công trình nhà ở cao tầng khá hiện đại về kỹ thuật, đầu tư tối đa vật liệu mới song hiệu quả về chất lượng kiến trúc không tương xứng... Sự ngộ nhận, khoa trương về kỹ thuật, về vật liệu trong một vài công trình kiến trúc đã làm giảm giá trị văn hoá của kiến trúc. Song cũng có không ít các công trình nhà ở cao tầng lại quá xem nhẹ về kiến trúc, nhất là những chi tiết kiến trúc các công trình như: ban công, lô gia, các mảnh kính... tạo nên những công trình chỉ với dáng vẻ một cái vỏ bọc đơn điệu, thiếu thống nhất giữa các bộ phận công trình (đế, thân, mái) hoặc kịch cớm, lai tạp trong phong cách. Màu sắc của các công trình chưa được nghiên cứu thoả đáng.

Một công trình - tác phẩm kiến trúc hợp lý không hạn chế về phong cách các yếu tố mang tính dân tộc (nếu có) nhưng phải biết áp dụng đúng chỗ, phải đạt được sự hài hoà giữa kiến trúc và quy hoạch đô thị.

4. Giá thành công trình:

Là vấn đề không chỉ người sử dụng mà cả các nhà đầu tư hiện nay đặc biệt quan tâm. Thực tế trên địa bàn Hà Nội và thị trường nhà ở hiện nay đang tồn tại khá nhiều mức giá khác nhau cho $1m^2$ diện tích căn hộ. Tuy giá thành được xác định trên nhiều yếu tố (vị trí địa điểm, mức đầu tư cho giải phóng mặt bằng, giải pháp kết cấu, chất lượng thi công, tiện nghi phục vụ....) song về cơ bản cần có một khung xác định thống nhất trên cơ sở đảm bảo hài hoà giữa quyền lợi của chủ đầu tư (kinh doanh có lãi) và người sử dụng. Việc quy định mức giá ưu đãi cho cán bộ công nhân viên Nhà nước và người có thu nhập thấp thông qua các giải pháp như: bán với giá đảm bảo kinh doanh, Nhà nước hỗ trợ giá đầu tư hạ tầng hoặc mua nhà trả góp với lãi suất thấp... cũng cần được trao đổi thêm qua các tham luận của các cơ quan Sở Địa chính. - Nhà đất; Sở Xây dựng Hà Nội.

IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Nhà ở luôn là mối quan tâm của mọi tầng lớp nhân dân trong xã hội. Mặc dù Nhà nước ta đã đầu tư nhiều cho xây dựng nhà ở đô thị song thực tế diện tích ở bình quân chưa được cải thiện đáng kể. Nhà ở cao tầng là một trong những giải pháp triệt để nhất để giải quyết vấn đề này. Tuy vậy xây dựng nhà ở như thế nào, tổ chức khu ở ra sao, làm thế nào để xây dựng nhanh với giá thành thoả đáng cho mỗi căn hộ ở... là những vấn đề cần được xem xét, nghiên cứu và đề xuất.

Xét riêng về công tác quản lý quy hoạch - kiến trúc - kỹ thuật trong bối cảnh các điều kiện khác như đã phân tích ở trên, một số công việc cần được xem xét là:

1- Quy hoạch:

- Đầu tư xây dựng các nhà ở chung cư cao tầng phải được gắn kết chặt chẽ với quy hoạch chi tiết khu vực; quy hoạch chi tiết các khu đô thị mới... Trong đó tỷ lệ xây dựng nhà chung cư theo đặc thù của từng khu vực và theo quy định tương ứng với từng loại hình.

- Cần nghiên cứu để giải quyết thoả đáng mối quan hệ giữa đô thị với khu phát triển mới và khu cải tạo hiện có nhằm đảm bảo đô thị - vốn được quan niệm như một cơ thể sống - được phát triển hài hoà. Thực tế đã cho thấy không ít trường hợp xem khu đô thị mới như một khu phát triển độc lập, tách rời và thiếu gắn kết trong thực thể đô thị.

- Tạo diện mạo đô thị mới song cần định hướng không gian để tạo tiền đề cho chuyển đổi cơ cấu lao động, chuyển đổi lối sống từ nông thôn sang đô thị.

2- Kiến trúc:

- Hình thức kiến trúc, chi tiết kiến trúc không quá cầu kỳ phức tạp. Cần chú trọng đến bóng dáng trong đô thị.

- Bề mặt công trình không nên thiết kế tạo nhiều phần lồi lõm, gờ chỉ để tránh bụi, rêu khó duy tu bảo dưỡng.

- Tạo được sự hoà hợp với cảnh quan chung của môi trường Chủ động tổ chức xây xanh ngoài nhà, cây xanh trong nhà.

3- Kỹ thuật:

- Các khu đô thị mới phải được khảo sát địa chất công trình để có giải pháp thiết kế tối ưu, nhằm đảm bảo kỹ thuật và khả năng đầu tư xây dựng, hiệu quả kinh tế, từ đó xác định tăng cao hợp lý.

- Các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật: giao thông, cấp điện, cấp thoát nước phải được nghiên cứu thiết kế trong quy hoạch tổng thể và được ưu tiên xây dựng để tạo điều kiện thuận lợi cho công tác vận hành, duy tu bảo dưỡng, khai thác hợp lý.

4- Quản lý đầu tư xây dựng

- Cần gắn kết quản lý các khu đô thị mới với quản lý theo địa giới hành chính, với hệ thống chính quyền các cấp đã được xác lập hạc đề xuất tạo lập các đơn vị hành chính mới.

- Để phát triển nhà ở Thành phố hợp lý, cần đẩy mạnh việc tổ chức xây dựng các khu nhà ở bán trả góp (thời gian 5 - 10 - 20 năm). Với tiêu chuẩn tiện nghi tối thiểu song phải có giải pháp linh hoạt để chuyển hoá cơ cấu căn hộ.

- Huy động nhiều nguồn vốn đầu tư kể cả từ nước ngoài cho việc xây dựng mới, đầu tư, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật các khu đô thị và nhất là cho vật liệu hoàn thiện và trang thiết bị kỹ thuật.

- Để nâng cao chất lượng nhà ở, chủ trương kiện toàn nâng cao năng lực thực hiện của các chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn, thiết kế; cần sớm có giải pháp song trọng đó trách nhiệm chính là các chủ đầu tư phải quan tâm đến công trình từ việc chọn tư vấn thiết kế đến tư vấn thẩm tra thiết kế.

Trên đây là một số vấn đề quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng các khu đô thị mới trên địa bàn Hà Nội được rút ra từ thực tiễn công tác. Mong rằng qua Hội nghị này, sẽ được sự tham gia đóng góp ý kiến của các chuyên gia, các nhà quản lý, các đơn vị tư vấn điều kiện phát triển của đô thị Việt Nam.