



Phương án đạt Giải Nhất ý tưởng quy hoạch đô thị sân bay Long Thành của Liên danh VAr - Nihon Sekkei - CONINCO

# MÔ HÌNH THÀNH PHỐ SONG SINH TP. HỒ CHÍ MINH - LONG THÀNH

TS.KTS **HOÀNG HỮU PHÊ** | CHỦ NHIỆM DỰ ÁN  
CÔNG TY CP TƯ VẤN CÔNG NGHỆ, THIẾT BỊ VÀ KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG - CONINCO

*Trong bối cảnh toàn cầu hóa, khi tốc độ di chuyển và khả năng mở rộng kết nối trở thành yếu tố then chốt, sân bay Quốc tế Long Thành đóng vai trò quan trọng trong việc nâng tầm năng lực hàng không quốc gia, mở ra cơ hội lớn để Việt Nam hội nhập sâu hơn vào nền kinh tế toàn diện, bước vào kỷ nguyên hội nhập và phát triển mạnh mẽ.*

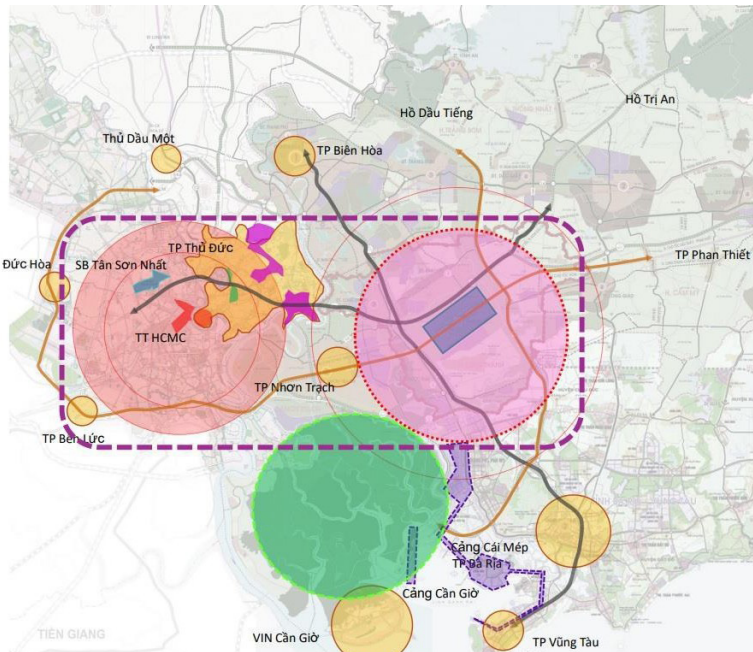
## TPHCM - LONG THÀNH: MÔ HÌNH ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ SONG SINH

Long Thành có vị trí chiến lược thuộc tam giác kinh tế trọng điểm phía Nam gồm TPHCM, Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu. Song song với tình huống đó, sự phát triển của các dự án hạ tầng giao thông khác như cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, Cao tốc Bến Lức - Long Thành, Vành đai 3, Vành đai 4 cùng tuyến metro kết nối TPHCM mới đi vào hoạt động, sẽ giúp khu vực này trở thành đầu mối giao thương chiến lược, gia tăng sức hút đối với doanh nghiệp và nhà đầu tư. Với những ưu thế vượt trội so với các sân bay khác về môi trường tự nhiên và liên kết vùng, sân bay Quốc tế Long Thành được kỳ vọng sẽ hiện thực hóa mô hình Đô thị sân bay Aerotropolis.

Có thể thấy TPHCM và Long Thành Aerotropolis sẽ sớm hình thành một cặp đôi đô thị hùng mạnh với các khác biệt đáng kể và các khả năng bổ trợ gần như vô hạn. Mô hình thành phố song sinh dựa trên nguyên lý tăng trưởng cân bằng. Trong đó, cả 2 thành phố củng cố thế mạnh của nhau trong giải quyết những thách thức chung. TPHCM và Sân bay Long Thành hợp tác cộng hưởng, tận dụng thế mạnh để tạo ra hình ảnh một khu vực liên kết và cạnh tranh toàn cầu và Sân bay Long Thành đóng vai trò là cánh cổng dẫn dắt vào tương lai. Nếu TPHCM là một Siêu đô thị với các giá trị truyền thống thì Long Thành Aerotropolis sẽ là một thành phố trẻ năng động với các cơ sở kinh tế có hàm lượng. Điều may mắn đặc biệt là cặp đôi đô thị này cùng chia sẻ một vùng sinh quyển Cận Giờ nổi tiếng (57.740ha).

Mô hình đô thị song sinh, hay Twin Cities khá quen thuộc trong lịch sử phát triển đô thị, từ Budapest (Buda - Pest) ở Hungary cho đến Brasilia - Rio de Janeiro ở Brasil. Đây là mô hình liên hệ chặt chẽ và bổ trợ hiệu quả giữa hai thực thể đô thị. Năm 1997, trong một bài viết phục vụ Hội nghị toàn cầu URBAN 21 tổ chức tại Berlin, Sir Peter Hall, cố Giáo sư quy hoạch tại ĐH Tổng hợp London, đã phân công tôi viết về hiện tượng đô thị song sinh tại đồng bằng Châu Giang.

Nằm ở miền Nam Trung Quốc, đặc trưng của vùng này là hai đầu của đồng bằng là hai đô thị lớn: phía Đông là trung tâm tài chính Hồng Kông và phía Tây là thành phố sản xuất công nghiệp Quảng Châu. Điều này đã tạo nên một siêu đô thị lưỡng cực, hai cực bổ sung mạnh mẽ cho nhau. Đây



Mật độ xây dựng cao, nhiều nhà chọc trời



Thành phố hòa hợp với thiên nhiên tại Việt Nam

Biểu tượng Lịch sử phát triển của Việt Nam

Biểu tượng của sự đổi mới và công nghệ Logistics, góp phần xây dựng tương lai Việt Nam

Tắc nghẽn giao thông

Kết nối tốt và dễ tiếp cận

Ô nhiễm không khí

Lối sống chú trọng sức khỏe



HO CHI MINH



HO CHI MINH + LONG THANH

Mô hình thành phố song sinh TPHCM và Long Thành Aerotropolis, hợp tác - tận dụng thế mạnh của mình để tạo ra sự cộng hưởng, tăng cường năng lực cạnh tranh toàn cầu

là cặp đôi đô thị có ảnh hưởng rất lớn ở Châu Á và trên thế giới.

Chúng tôi tin rằng TPHCM và Long Thành cũng sẽ trở thành cặp đôi thành phố song sinh bổ sung toàn diện cho nhau và sẽ trở thành một cực phát triển hết sức quan trọng tại khu vực kinh tế năng động này của thế giới.

Về động lực phát triển kinh tế đô thị, các thành phố truyền thống thường phải chọn một trạng thái cân bằng giữa sản xuất (manufacturing) và dịch vụ (services). Đây thực sự là việc cân nhắc ưu tiên nhằm dẫn các nguồn lực, hoặc vào các lĩnh vực vật thể (tangible), hoặc phi vật thể (intangible). Đây cũng là nội dung chính của lý thuyết Vị thế - Chất lượng hay SQTO (Huu Phe H. & Wakely P, 2000). Trong thời đại Cách mạng Công nghiệp 4.0, tương quan giá trị phi vật thể/vật thể trong hoạt động kinh tế, thể hiện ở thống kê tài sản S&P 500 do BofA (Bank of America) thực hiện năm 2018, đã đi từ tỷ trọng 17/83 vào năm 1975, đến một tỷ trọng đảo ngược đáng kinh ngạc

là 84/16 vào năm 2018. Việc lựa chọn các ngành kinh tế hướng về giá trị phi vật thể, như vậy, có thể coi là hiển nhiên.

Hiện nay, TPHCM là trung tâm kinh tế đô thị được đặc trưng bởi cảnh quan đô thị dày đặc, những tòa nhà chọc trời nổi bật, kiến trúc lịch sử và văn hóa sôi động. Đây cũng là động lực kinh tế của khu vực, thành phố nổi trội trong các lĩnh vực như khả năng tiếp cận, kinh tế và chất lượng sống. Tuy nhiên, những thách thức như tắc nghẽn giao thông, ô nhiễm không khí, phát triển và chất lượng môi trường hạn chế đang cản trở sự phát triển bền vững của thành phố.

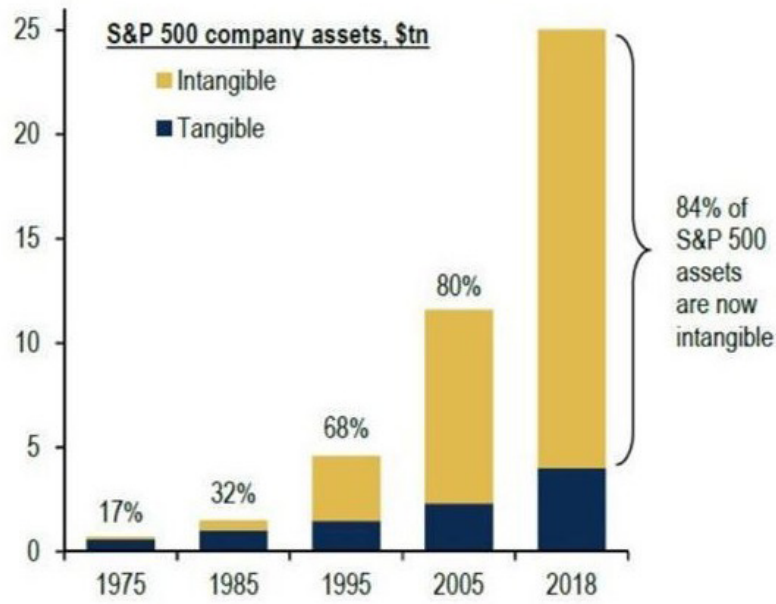
Trong khi đó, Long Thành Aerotropolis được hình dung như một môi trường đô thị tích hợp thiên nhiên và hướng tới tương lai. Được thiết kế để phát triển bền vững và đổi mới, Long Thành sẽ ưu tiên các ngành công nghiệp của tương lai, khả năng tiếp cận vượt trội và lối sống đô thị tập trung vào sức khỏe.

Aerotropolis sẽ là yếu tố cân bằng tự nhiên với đặc trưng đô thị dày đặc và lịch sử của Thành phố Hồ Chí Minh, mang đến: Khả năng tiếp cận và di chuyển nâng cao, đảm bảo kết nối khu vực liên mạch Môi trường sạch sẽ và bền vững, tận dụng cơ sở hạ tầng xanh và thực hành bền vững Thiết kế sống được, tập trung vào con người, thúc đẩy sức khỏe và sự thịnh vượng.

Sân bay Long Thành hòa nhập vào mạng lưới đô thị năng động, bao gồm: Biên Hòa về phía Tây Bắc là cộng đồng dân cư; Long Khánh về phía Đông Bắc với nông nghiệp và du lịch sinh thái; Bà Rịa và Nhơn Trạch ở phía Nam là trung tâm công nghiệp và logistics.

Hành lang công nghệ cao đang nổi lên tại TP Thủ Đức kết nối Long Thành với TPHCM trung tâm kinh tế văn hóa của khu vực cách đó chỉ 30km về phía Tây. Bên trong đô thị sân bay Long Thành, chia ra 5 khu vực trọng điểm dựa trên điểm nhấn là thiên nhiên xanh của Long Thành.

Chart 8: Corporate balance sheets are more knowledge-driven



Source: BofA Research Investment Committee, Aon

Thống kê tài sản S&P 500 do BofA (Bank of America) thực hiện năm 2018

Trong đó, khu CBD (Central Business District) là khu vực tập trung cao độ các hoạt động kinh tế, tài chính, thương mại, dịch vụ và hành chính của một đô thị ven mặt nước kết nối cảnh quan mặt nước ra biển Đông, môi trường sinh thái từ khu sinh quyển thế giới Cần Giờ.

Khu phức hợp văn hóa đóng vai trò là không gian liên kết giữa khu CBD và chuỗi không gian đổi mới sáng tạo công nghệ cao, nơi tập trung nghiên cứu và phát triển. Khu vực này được thiết kế như một khu văn hóa mới, nơi các tầng lớp xã hội khác nhau hội tụ, kết hợp giữa khu vực thành phố hiện hữu, các khu công nghệ mới và các cộng đồng mới. Nó nằm tại giao điểm của khu đô thị hiện hữu dọc theo quốc lộ, hành lang đổi mới sáng tạo TP HCM - Thủ Đức và khu vực cộng đồng mới.

Các công năng chính của khu vực này bao gồm các trung tâm văn hóa, bảo tàng, hội trường biểu diễn và khu vực kinh doanh đổi mới sáng tạo, đồng thời tồn tại song song với các chức năng thương mại hiện hữu.

Tổ hợp hành chính mới là một phần của chiến lược chuyển đổi từ các khu công nghiệp hiện hữu, nhằm hình thành không gian đô thị hành chính hiện đại cho TP Long Thành. Khu vực này cũng kết nối với chuỗi đô thị đổi mới sáng tạo TP Thủ Đức,

tạo nên điểm nhấn thu hút đầu tư và phát triển kinh tế cho Long Thành.

Ở phía Tây Bắc sẽ được quy hoạch thành thành phố y tế và sức khỏe. Đây là một không gian phát triển hài hòa với thiên nhiên, kết hợp giữa môi trường sinh thái, nông nghiệp công nghệ cao và không gian sống chất lượng.

Đồng thời, khu nghỉ dưỡng ven hồ dựa trên cảnh quan tự nhiên từ hồ Suối Quýt và hồ Bà Cạn được phát triển thành điểm đến du lịch, giải trí và nghỉ dưỡng cao cấp, đi kèm với tổ hợp nhà ở chất lượng cao. Mục tiêu của khu vực này là tạo ra một khu vực kết hợp các khu nghỉ dưỡng, sông bạc, làng nghệ sĩ và khu vực bảo tàng.

Bên cạnh đó, quy hoạch cũng đề xuất một khu đô thị phát triển logistics tập trung.

Với những đặc trưng trên của 2 đô thị, mô hình đô thị song sinh sẽ tích hợp chiến lược để tăng trưởng cân bằng. Trong đó, cả hai thành phố củng cố thế mạnh của nhau trong khi giải quyết những thách thức chung. Sự năng động kinh tế và chiều sâu văn hóa của TP HCM sẽ được bổ sung bởi thiết kế đô thị hướng tới tương lai và tính bền vững của Long Thành. Cùng nhau, sẽ tạo ra hình ảnh của một khu vực liên kết và cạnh tranh toàn cầu.

**LONG THÀNH AEROTROPOLIS: 7 LUẬN ĐIỂM CỐT LÕI**

*Thứ nhất*, Hạ tầng giao thông là một trong những yếu tố quan trọng bậc nhất kiến tạo nên đô thị qua các thời đại. Vào thế kỷ XVIII, đó là cảng biển, thế kỷ XIX: đường sắt, thế kỷ XX: đường ô tô cao tốc, và thế kỷ XXI của chúng ta là sân bay. Tại buổi khởi thủy của giao thông hàng không, sân bay chỉ là kẻ phục vụ cho đô thị. Với thời gian, các sân bay trở nên yếu tố quyết định mức độ giàu có của các đô thị, và tự thân chúng dần dần trở thành các cực phát triển vùng đáng kể;

*Thứ hai*, Long Thành Aerotropolis với 100 triệu hành khách/năm và tổng diện tích 57.000ha sẽ cùng với TP HCM tạo nên một cặp đôi đô thị hoàn hảo, bổ sung và bù đắp cho nhau về mọi phương diện. Mô hình phân tích đô thị MORI của Nhật đã khẳng định lập luận đúng đắn này, làm cơ sở cho việc nâng cao tính cạnh tranh đô thị của cặp thành phố song sinh TP HCM - Long Thành, không những trong khu vực Đông Nam Á mà còn trên toàn thế giới;

*Thứ ba*, Mạng lưới hành lang xanh của Long Thành Aerotropolis, tiếp giáp với khu bảo tồn thiên nhiên Cần Giờ rộng gần 60,000 ha ngay tại vị trí chúng tôi đề xuất cho khu Thương mại Dịch vụ Ven bờ (Waterfront CBD) hiện đại phía Tây Nam sân bay, sẽ mang lại cho Long Thành Aerotropolis chất lượng cuộc sống đô thị, các trải nghiệm và khung cảnh sinh hoạt sống động với mức chất lượng cao nhất có thể của một đô thị xanh và thông minh thực thụ;

*Thứ tư*, Hệ thống giao thông hợp lý và bền vững, với đường vành đai ellipse kết nối hiệu quả các phân vùng chức năng, và hệ thống BRT như một bộ khung linh hoạt tạo lập nên các khu TOD (transit-oriented developments) ở các điểm giao, sẽ bảo đảm giao thông hành khách và hàng hoá thông suốt trong toàn bộ vòng đời của Long Thành Aerotropolis;

*Thứ năm*, Mối liên hệ hữu cơ giữa Thành phố Sáng tạo Thủ Đức và khu Đông Bắc sân bay Long Thành sẽ tạo nên một hành lang nhân lực chất lượng cao, hướng vào các hoạt động R&D và các ngành công nghiệp có hàm lượng trí thức cao, trong tương lai sẽ là khu vực phát triển về các giá trị phi vật thể của tương lai, như Metaverse, IoT và AI, những yếu tố quyết định vị thế cạnh tranh của nước Việt Nam hùng cường về nhân lực IT trong một thế giới toàn cầu hóa;

Ảnh: Tác giả, Suu tám

Thứ sáu, Không gian Đông Bắc thành phố Long Thành dẫn chuyển đổi nhằm tạo dựng không gian sinh thái xanh, kết hợp với mạng lưới xanh toàn thành phố tạo dựng một môi trường đô thị bền vững, thông minh, nâng cao chất lượng cuộc sống người dân và thu hút tài năng trẻ trong nước và quốc tế.

Hàng ngàn ha phát triển tích hợp hệ thống công viên nông nghiệp công nghệ cao, công viên chuyên đề, hệ thống sân golf và các cụm phát triển y tế chất lượng cao, chăm sóc sức khỏe... sẽ là nền tảng phát triển bền vững cho Long Thành Aerotropolis và cả Vùng TPHCM;

Thứ bảy, Dựa trên một chân lý giản dị nhưng chuẩn xác của các nhà phát triển BĐS: "Không bao giờ làm nhà xấu trên một mảnh đất đẹp", nếu Long Thành đã hàm chứa đầy đủ các yếu tố thiên thời, địa lợi, nhân hòa như ta thấy, thì sẽ là một sự phí phạm, và có lẽ còn hơn thế nữa: chúng ta có thể sẽ bị coi như mắc lỗi với các thế hệ mai sau, nếu không cố gắng bằng mọi cách xây dựng Long Thành Aerotropolis và TPHCM trở nên một cặp đôi đô thị thông minh thực thụ, nơi chất lượng cuộc sống có thể sánh ngang với các đô thị tốt nhất trên thế giới, và một nền kinh tế đô thị đủ sức cạnh tranh thành công trên phạm vi toàn cầu.

Aerotropolis là mô hình phát triển kinh tế khu vực với sân bay làm trung tâm của sự tăng trưởng kinh tế khu vực, mở rộng hơn ra ngoài ranh giới của các thành phố sân bay. Theo đó, TPHCM và đô thị Long Thành sẽ hợp tác cộng hưởng, tận dụng thế mạnh để tạo ra hình ảnh một khu vực liên kết, cạnh tranh toàn cầu và sân bay Long Thành sẽ đóng vai trò là cánh cổng dẫn dắt vào tương lai./.

**TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. Freestone, R., & Baker, D. (2011). *Spatial planning models of airport-driven urban development. Journal of Planning Literature*, 26(3), 263-279.
2. Huu Phe, H., & Wakely, P. (2000). *Status, quality and the other trade-off: Towards a new theory of urban residential location. Urban studies*, 37(1), 7-35. The Donald Robertson Memorial Prize 2000.
3. Phe, H. H., & DPU, University College London (1997): "Urban Change from the Individual Standpoint: An Asian Perspective". HH Phe - Academia.edu.

**THE TWIN CITIES MODEL  
HCMC - LONG THANH**

DR.ARCH **HOANG HUU PHE** | PROJECT MANAGER CONSTRUCTION TECHNOLOGY, EQUIPMENT AND INSPECTION JOINT STOCK COMPANY - CONINCO

In the context of globalization, when travel speed and connectivity expansion become key factors, Long Thanh International Airport plays an important role in enhancing the national aviation capacity, opening up great opportunities for Vietnam to integrate more deeply into the comprehensive economy, entering an era of integration and strong development. The twin cities model between Ho Chi Minh City and Long Thanh will integrate strategies for balanced growth. In which, both cities reinforce each other's strengths while addressing common challenges. Ho Chi Minh City's economic dynamism and cultural depth will be complemented by Long Thanh's future-oriented urban design and sustainability. Together, they will create the image of a globally connected and competitive region./.



Phối cảnh khu CBD trong Phương án đạt Giải Nhất ý tưởng quy hoạch đô thị sân bay Long Thành



Đồng bằng Châu Giang