TÓM TẮT NGHIÊN CỨU · R&D

Vinhomes Olympic

Bốn phân khu A–D · số liệu theo Báo cáo ĐTM tham vấn

Nhận định R&D, không phải cam kết đầu tư hoặc cơ cấu mở bán.

So sánh nhanh bốn phân khu

Khu	Định vị	Diện tích (ha)	Dân số	Điểm nhấn
A	Cửa ngõ TOD & thương mại đô thị	3.380,04	310.000	Ga Ngọc Hồi · VĐ 3,5 & 4
B	Hạt nhân thể thao & dịch vụ	4.560,65	285.000	SVĐ Lạc Việt 135.000 chỗ
C	Đô thị sinh thái ven sông Hồng	4.498,04	280.000	Làng vận động viên · cảnh quan sông
D	Đô thị ở & golf phía Tây	3.742,70	275.000	Sân golf 317,14 ha · kênh Yên Cốc

Nguồn: bảng sử dụng đất Word trang 12–16 / ĐTM; một số tổng của nguồn chưa khớp, giữ nguyên số gốc.

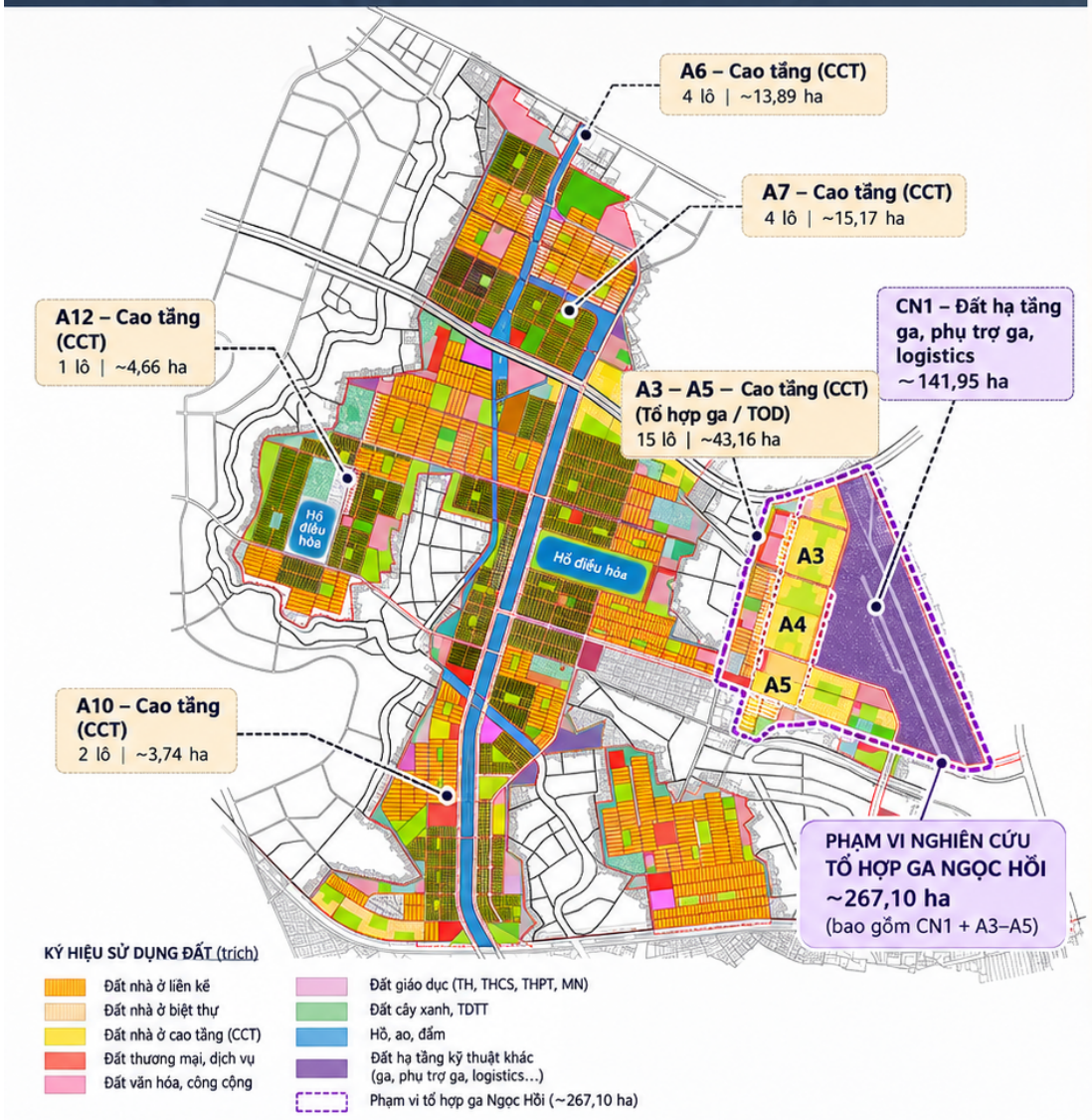
Phân khu A · Cửa ngõ TOD & thương mại đô thị

3.380,04 ha · 310.000 người · Ga Ngọc Hồi · VĐ 3,5 & 4 · 746,78 ha nhóm nhà ở mới · 245,34 ha cây xanh

PHÂN TÍCH QUY HOẠCH

PHÂN KHU A – VINHOMES OLYMPIC HÀ NỘI

Theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (QH04) – Khu đô thị Thể thao Olympic



THÔNG SỐ QUY HOẠCH (QH04)

Tổng diện tích quy hoạch	**1.879,83 ha** *(16.127,36 ha ngoài tổ hợp ga + 267,10 ha tổ hợp ga)*
Dân số dự kiến	**189.659 người** *(132.938 ngoài tổ hợp ga + 56.721 trong tổ hợp ga)*
Đất nhà ở cao tầng (CCT)	**26 lô | ~80,62 ha**
• Trong tổ hợp ga (A3–A5)	15 lô | ~43,16 ha
• Ngoài tổ hợp ga (A6, A7, A10, A12)	11 lô | ~37,46 ha
Đất nhà ở thấp tầng (liền kề, biệt thự)	**~428,65 ha** (4.286.521,6 m^2)
Đất hạ tầng kỹ thuật khác (ga, phụ trợ ga, logistics – CN1)	**~141,95 ha** (1.419.465,9 m^2)

ƯU ĐIỂM – CƠ HỘI (Quan sát R&D)

- **Lõi mặt nước và các trục cảnh quan:** Có 02 hồ điều hòa và hệ thống cây xanh, tạo cấu trúc không gian sinh thái cho phân khu.
- **Cụm cao tầng A3–A5 gắn quỹ đất tổ hợp ga / TOD:** 15 lô (~43,16 ha), lợi thế hình thành trung tâm đô thị – dịch vụ gần đầu mối ga.
- **Các khu thấp tầng quy mô lớn:** ~428,65 ha, tạo quỹ sản phẩm đa dạng, phù hợp phát triển đô thị ở và thương mại dịch vụ.
- **Khả năng kết nối vùng:** lợi thế từ đầu mối ga Ngọc Hồi (CN1, ~141,95 ha) và hệ thống hạ tầng khung theo quy hoạch.

HẠN CHẾ – RỦI RO (Quan sát R&D)

- **Cấu trúc phân khu kéo dài:** hình dạng không vuông vức, chiều dài lớn, có thể làm tăng chi phí hạ tầng và vận hành.
- **Đứt đoạn liên kết ngang:** các ô chức năng chia cắt bởi trục chính, mạng kết nối nội bộ chưa thực sự liên tục.
- **Độ phụ thuộc vào tiến độ ga vàà giao thông đường sắt:** hiệu quả khai thác, hấp thụ sản phẩm *(đặc biệt khu A3–A5) phụ thuộc tiến độ đầu tư ga* Ngọc Hồi và hạ tầng liên quan.
- **Rủi ro tiếng ồn, tiếp cận và ranh bảo vệ hạ tầng đường sắt quanh CN1:** cần kiểm soát tác động đến chất lượng ở và giá trị bất động sản lân cận.
- **Nhóm CCT phân bố không đồng đều:** tập trung chủ yếu ở A3–A5 và A6–A7; các khu vực còn lại (như A1, A13…) không có CCT, có thể hạn chế tính đa dạng chức năng đô thị.

Phân khu B · Hạt nhân thể thao & dịch vụ

4.560,65 ha · 285.000 người · SVĐ Lạc Việt 135.000 chỗ · 860,23 ha nhóm nhà ở mới · 130,59 ha khu dịch vụ

KHU ĐÔ THỊ THỂ THAO OLYMPIC – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

PHÂN KHU B – VINHOMES OLYMPIC

QUY HOẠCH 1/500 | SƠ ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT & PHÂN TÍCH CẤU TRÚC KHÔNG GIAN



PHÂN TÍCH QUY HOẠCH – PHÂN KHU B

Góc nhìn R&D quy hoạch và kinh doanh | Dự án đối thủ

CẤU TRÚC KHÔNG GIAN

- Phân khu có cấu trúc thấp tầng chiếm ưu thế, tổ chức theo nhiều cụm ở đan xen tiện ích.
- Lõi trung tâm tập trung chức năng hỗn hợp, thương mại – dịch vụ và một số điểm nhấn đô thị.
- Mạng lưới cây xanh, mặt nước và không gian mở giúp tăng giá trị môi trường ở.
- Có vùng chuyển tiếp và quỹ đất dự trữ ở phía Nam / Đông Nam, tạo dư địa phát triển giai đoạn sau.

ƯU ĐIỂM / CƠ HỘI

- Cơ cấu thấp tầng lớn, thuận lợi phát triển sản phẩm ở thấp tầng đa dạng.
- Tổ chức tiện ích phân tán giúp bán kính phục vụ tốt cho các cụm dân cư.
- Trục trung tâm hỗn hợp có tiềm năng hình thành tuyến thương mại nội khu.
- Cảnh quan mặt nước – cây xanh tạo lợi thế môi trường sống và nhận diện dự án.
- Có quỹ chuyển tiếp / dự trữ để linh hoạt điều chỉnh theo thị trường.

HẠN CHẾ / RỦI RO

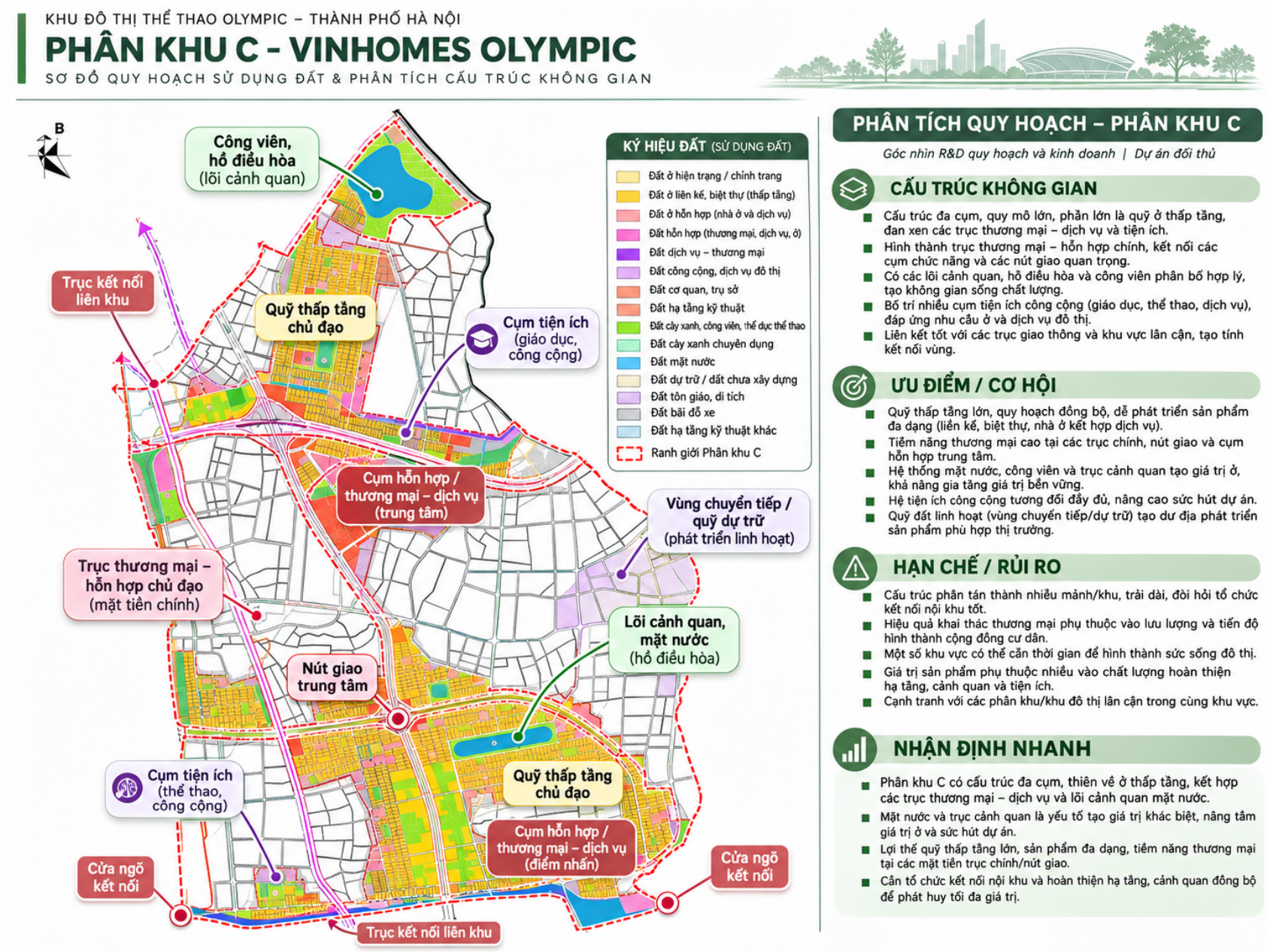
- Cấu trúc phân tán dễ làm loãng điểm nhấn nếu không có trung tâm thương mại đủ mạnh.
- Mật độ chức năng hỗn hợp tập trung cục bộ; khả năng lan tỏa giá trị cần thêm điều kiện kết nối.
- Một số khu đất chuyển tiếp / dự trữ có thể kéo dài thời gian hoàn thiện tổng thể.
- Không gian phát triển trải dài làm tăng yêu cầu đầu tư hạ tầng và quản lý vận hành.
- Tính liên tục của trải nghiệm đô thị phụ thuộc chất lượng tổ chức trục chính và cảnh quan.

NHẬN ĐỊNH NHANH

- Phân khu B thiên về vai trò lõi ở thấp tầng quy mô lớn.
- Trung tâm hỗn hợp và cảnh quan nước là hai cấu phần tạo giá trị nổi bật.
- Tiềm năng kinh doanh tốt hơn tại các trục chính, nút giao và rìa lõi trung tâm.
- Cần theo dõi kỹ quỹ đất chuyển tiếp để đánh giá tiến độ hình thành toàn khu.

Phân khu C · Đô thị sinh thái ven sông Hồng

4.498,04 ha · 280.000 người · Làng vận động viên · cảnh quan sông · 5 tiểu khu · C5 1.953,68 ha



Phân khu D · Đô thị ở & golf phía Tây

3.742,70 ha · 275.000 người · Sân golf 317,14 ha · kênh Yên Cốc · 1.037,98 ha thấp tầng · 405,49 ha cây xanh



PHÂN TÍCH QUY HOẠCH – PHÂN KHU D

Góc nhìn R&D quy hoạch và kinh doanh | Dự án đối thủ

CẤU TRÚC KHÔNG GIAN

- Cấu trúc rõ ràng với trục đại lộ trung tâm (Bắc – Nam) đóng vai trò xương sống kết nối toàn phân khu.
- Quỹ đất thấp tầng chiếm tỷ trọng chủ đạo, hình thành các khu ở quy mô lớn, liên tục.
- Kết hợp các lõi hỗn hợp – thương mại/dịch vụ tại các nút giao, mặt tiền chính và các cụm tiện ích công cộng (giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao) phân bổ hợp lý.
- Có vùng sinh thái / mảng xanh lớn ở phía Nam, tạo không gian cảnh quan và "lá phổi" cho toàn khu.

ƯU ĐIỂM / CƠ HỘI

- Danh mục sản phẩm đa dạng cho nhà ở thấp tầng (liền kề, biệt thự), phù hợp nhiều nhóm nhu cầu.
- Tiềm năng thương mại tốt tại trục chính và các góc cửa ngõ, nhờ lưu lượng kết nối và khả năng hình thành các tuyến phố dịch vụ.
- Giá trị cảnh quan cao nhờ hệ thống cây xanh, mặt nước và các không gian mở.
- Vùng sinh thái quy mô lớn phía Nam tạo lợi thế khác biệt, nâng tầm giá trị sống và khả năng thu hút khách hàng.

HẠN CHẾ / RỦI RO

- Cấu trúc phân khu trải dài, có tính phân đoạn, có thể làm tăng thời gian triển khai và quản lý vận hành.
- Giá trị sản phẩm phụ thuộc lớn vào tiến độ hoàn thiện các trục chính và hệ thống tiện ích (giáo dục, dịch vụ, cảnh quan...).
- Một số khu vực (đặc biệt các quỹ đất chuyển tiếp/linh hoạt) cần thời gian để hình thành giá trị và thu hút cư dân.
- Khả năng kích hoạt thương mại có thể chưa đồng đều giữa các tiểu khu, tập trung mạnh hơn tại các nút giao và mặt tiền chính.

NHẬN ĐỊNH NHANH

*Phân khu D định hướng là **khu đô thị ở thấp tầng,** mang bản sắc sinh thái / cảnh quan rõ nét, trong đó giá trị thương mại – dịch vụ tập trung tại các mặt tiền lớn và các điểm nút giao chiến lược.*