

CÁC CÁCH TIẾP CẬN CAN THIỆP TRONG TÁI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ: KINH NGHIỆM TỪ TRUNG QUỐC VÀ HÀM Ý VỚI VIỆT NAM

• TRẦN THỊ BÍCH NGỌC¹ - NGUYỄN HOÀNG LAN HƯƠNG²

¹Trường Kinh tế, Đại học Bách Khoa Hà Nội

²Học viện Đào tạo FP

TÓM TẮT:

Bài báo phân tích kinh nghiệm của Trung Quốc trong việc lựa chọn các cách tiếp cận can thiệp vào tái phát triển đô thị, tập trung vào hai mô hình chủ đạo gồm xóa trắng - xây mới và cải tạo - tái sinh đô thị. Trên cơ sở đánh giá cả thành công và hạn chế từ thực tiễn triển khai, nghiên cứu rút ra các hàm ý chính sách có giá trị tham khảo cho Việt Nam trong quá trình tái phát triển đô thị tại các thành phố lớn, đặc biệt là Thủ đô Hà Nội, hướng tới mục tiêu phát triển đô thị bền vững, hài hòa giữa chuyển đổi không gian, bảo tồn giá trị văn hóa và nâng cao chất lượng sống của người dân.

Từ khóa: Đô thị, kinh nghiệm, Trung Quốc, xóa trắng - xây mới, cải tạo - tái sinh đô thị.

1. Đặt vấn đề

Cũng tương tự như các sản phẩm có vòng đời được xác định ngay từ khi hình thành, các khu đô thị cũng có giới hạn nhất định trong quá trình phát triển. Theo thời gian, nhiều khu đô thị có thể bị xuống cấp về chất lượng công trình, không còn đảm bảo an toàn cho cư dân, đồng thời chịu áp lực quá tải hạ tầng do gia tăng dân số và di cư. Bên cạnh đó, hiệu quả sử dụng đất chưa cao và việc chưa đáp ứng đầy đủ các chức năng đô thị hiện đại cũng đặt ra yêu cầu phải tái phát triển đô thị sau một giai đoạn nhất định.

Về cơ bản, tái phát triển đô thị có thể được phân loại thành 3 hướng chính gồm: tái thiết, cải

tạo và mở rộng đô thị. Sự phân định này được quy định tương đối rõ trong Nghị định số 11/2013/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị. Cụ thể, Điều 2 nêu rõ: “Khu vực tái thiết đô thị là khu vực phát triển đô thị được đầu tư xây dựng mới trên nền các công trình cũ đã được phá bỏ của đô thị hiện hữu”; “Khu vực cải tạo đô thị là khu vực phát triển đô thị được đầu tư xây dựng nhằm nâng cao chất lượng đô thị hiện có nhưng không làm thay đổi cơ bản cấu trúc đô thị”; và “Khu vực phát triển đô thị mở rộng là khu vực phát triển đô thị bao gồm cả khu vực đô thị hiện hữu và khu vực đô thị mới có sự kết nối đồng bộ về hạ tầng đô thị”.

3 cách tiếp cận này phản ánh các mức độ can thiệp khác nhau vào không gian đô thị, từ xây dựng mới hoàn toàn trên nền hiện trạng, đến chỉnh trang - nâng cấp khu vực hiện hữu, và mở rộng không gian đô thị ra các khu vực mới. Tuy nhiên, trong phạm vi nghiên cứu của bài báo, tác giả tập trung phân tích 2 cách tiếp cận chủ đạo là tái thiết và cải tạo - tái sinh đô thị, do đây là 2 mô hình thể hiện rõ nhất sự khác biệt về triết lý can thiệp cũng như tác động kinh tế - xã hội trong thực tiễn phát triển đô thị.

Theo Roberts và Sykes (2000), tái thiết đô thị thường nhấn mạnh đến tái cấu trúc không gian vật chất và nâng cao hiệu quả kinh tế, thường được thúc đẩy bởi quy hoạch mang tính dẫn dắt của Nhà nước kết hợp với các cơ chế thị trường.

Ngược lại, tái sinh đô thị nhấn mạnh việc tái sử dụng và thích ứng, phục hồi và cải thiện từng bước các khu vực đô thị hiện hữu, qua đó nâng cao chức năng sử dụng, khả năng sống và tính bền vững của đô thị, đồng thời vẫn duy trì và bảo tồn các giá trị lịch sử - xã hội đặc trưng của không gian đô thị. Theo Couch et al. (2003), tái sinh đô thị được xem là một cách tiếp cận toàn diện nhằm xử lý đồng thời và cân bằng các vấn đề kinh tế, xã hội và môi trường trong phát triển đô thị. Cách tiếp cận này thường gắn với mô hình quản trị đa chủ thể, trong đó có sự tham gia của chính quyền, doanh nghiệp và cộng đồng địa phương, thay vì chỉ dựa vào một chủ thể đơn lẻ.

Trên cơ sở đó, nghiên cứu tập trung phân tích kinh nghiệm của Trung Quốc trong việc triển khai 2 cách tiếp cận nêu trên nhằm rút ra các bài học và hàm ý chính sách cho quá trình tái phát triển đô thị tại Việt Nam. Việc lựa chọn Trung Quốc làm trường hợp nghiên cứu xuất phát từ những tương đồng về bối cảnh văn hóa Á Đông, đồng thời phản ánh quy mô và tốc độ đô thị hóa rất lớn, với khoảng 2 tỷ m² diện tích xây dựng mới mỗi năm trong tổng số khoảng 60 tỷ m² diện tích xây dựng hiện có, tương đương khoảng một nửa tổng lượng xây dựng mới trên toàn cầu (Wang et al., 2018). Vì vậy, những kinh nghiệm được tích lũy trong quá trình phát triển, bao gồm cả các thành

tựu và những tác động phát sinh từ thực tiễn triển khai, có giá trị tham khảo quan trọng đối với Việt Nam trong bối cảnh hiện nay.

2. Những hệ quả của cách tiếp cận tái thiết đô thị

Có thể soi chiếu mô hình can thiệp tái thiết trong tình huống tái phát triển đô thị của Thượng Hải trong giai đoạn đầu (1992-2000) khi phát triển theo mô hình tái thiết đô thị dựa trên cải cách đất đai và thương mại hóa nhà ở. Đặc trưng của giai đoạn này là việc áp dụng rộng rãi cơ chế cho thuê đất, đi kèm với phá dỡ hàng loạt các khu nhà xuống cấp và xây dựng lại trên quy mô lớn. Mặc dù vẫn tồn tại yếu tố bảo tồn các công trình lịch sử riêng lẻ, cách tiếp cận chủ đạo vẫn là thay thế toàn diện không gian đô thị. Mô hình tái thiết còn được gọi là mô hình Phố Đông (Pudong). Việc tái phát triển đô thị theo mô hình này đã trở thành một kinh nghiệm chung trên nhiều tỉnh, thành phố của Trung Quốc trong những năm thập niên 1990-2000 (Shin, 2014). Mặc dù cách tiếp cận này có thể tạo ra lợi ích kinh tế đáng kể và nhanh chóng biến đổi cảnh quan đô thị, nhưng cũng bị chỉ trích vì những hậu quả cho xã hội Trung Quốc.

2.1. Tác động về môi trường

Nghiên cứu từ Đại học Thanh Hoa và các tổ chức môi trường quốc tế chỉ ra, ngành xây dựng gây ra hơn 50% tổng lượng phát thải CO₂ toàn quốc của Trung Quốc (Yi He et al., 2023).

Những con số dưới đây cho thấy áp lực từ hoạt động phá dỡ (Hao et al., 2020):

Sự gia tăng đột biến chất thải từ phá dỡ công trình: việc xây dựng một tòa nhà khoảng 10.000 m² có thể tạo ra khoảng 500-600 tấn chất thải xây dựng; tuy nhiên, khi phá dỡ công trình này, lượng chất thải phát sinh có thể lên tới 7.000-12.000 tấn, cao hơn đáng kể so với giai đoạn xây dựng.

Áp lực từ chất thải xây dựng tại Trung Quốc: Trung Quốc phát sinh khoảng 2,4 tỷ tấn chất thải xây dựng (C&D) mỗi năm, chiếm khoảng 40% tổng lượng chất thải rắn đô thị. Tuy nhiên, tỷ lệ tái chế còn tương đối thấp, chỉ đạt khoảng 3-10%, thấp hơn nhiều so với mức trên 80% tại các quốc gia châu Âu. Hơn 1 tỷ tấn chất thải xây dựng sẽ

được tạo ra mỗi năm. Lượng lớn chất thải xây dựng đã gây áp lực rất lớn lên môi trường và xã hội Trung Quốc, trở thành một vấn đề cần được quan tâm khẩn cấp. Do chất thải xây dựng là một nguồn phát thải carbon đáng kể và Chính phủ Trung Quốc đã cam kết sẽ có những bước đi cụ thể hướng tới mục tiêu giảm thiểu việc phát sinh chất thải xây dựng ngay tại nguồn thông qua quản lý chất thải xây dựng hiệu quả.

Theo tính toán của các nhà khoa học về môi trường, nếu tuổi thọ trung bình của nhà ở Trung Quốc được kéo dài từ 23 năm lên đúng thiết kế 50 năm thông qua cải tạo, quốc gia này có thể tiết kiệm được:

- **5,8 tỷ tấn nước:** Tương đương toàn bộ lượng nước rút hàng năm của Bỉ.

- **127,1 triệu tấn tiêu thụ năng lượng:** Tương đương tổng năng lượng của cả Mexico.

- **426 triệu tấn khí thải carbon:** Tương đương tổng phát thải hàng năm của cả Italy.

Việc cải tạo sẽ giúp giảm tới 80% lượng carbon phát thải trong giai đoạn vận hành và tiết kiệm 23% năng lượng so với xây mới hoàn toàn. Vì vậy, kéo dài tuổi thọ các công trình xây dựng sẽ là cách để phát triển hành tinh theo hướng bền vững.

2.2. Những bất cập của cơ chế tài chính dựa vào đất đai trong tái thiết đô thị của Trung Quốc

Trong hơn 3 thập kỷ, mô hình "tài chính đất đai" (土地财政 - *tudi caizheng*) là động lực chính của Trung Quốc: chính quyền thu hồi đất giá rẻ, xóa trắng để xây cao ốc và bán lại cho nhà phát triển nhằm lấy kinh phí xây hạ tầng. Tuy nhiên, báo cáo của Viện Nghiên cứu Xây dựng Trung Quốc (CABR) đã chỉ ra thực tế: giai đoạn 2011-2015, quốc gia này đã lãng phí hơn 2.300 tỷ Nhân dân tệ (khoảng 320 tỷ USD) vì tình trạng "phá dỡ quá mức" những tòa nhà vẫn còn giá trị sử dụng (Wang et al., 2018).

Việc đập đi xây lại làm tăng vọt chi phí vòng đời (Life Cycle Cost) của công trình. Trong bối cảnh Trung Quốc đang đối mặt với lượng tồn kho nhà ở rất lớn, ước tính khoảng 65-80 triệu căn hộ chưa được sử dụng, việc tiếp tục phá dỡ các khu dân cư hiện hữu để phát triển thêm nguồn cung mới đặt ra những nghi vấn về hiệu quả kinh tế

và tính bền vững của mô hình phát triển đô thị (Reuters, 2023).

2.3. Bế tắc trong tái phát triển đô thị

Một phát hiện quan trọng khác trong nghiên cứu của Demgenski (2025) là trong giai đoạn phá dỡ hàng loạt trước đây, nhiều người dân Trung Quốc từng xem việc tái phát triển đô thị như một con đường làm giàu. Nhiều hộ gia đình nhận được tiền bồi thường hoặc căn hộ tái định cư, sau đó bán hoặc cho thuê lại và trở nên khá giả. Tuy nhiên, khi giá nhà tăng mạnh và tiền bồi thường không còn đủ để mua nhà mới trong cùng khu vực, tái phát triển đô thị không còn được xem là cơ hội đổi đời mà trở thành nguy cơ bị di dời. Khi đó, nhiều cư dân chuyển từ tâm lý chờ phá dỡ sang tâm lý bảo vệ cộng đồng hiện hữu và mạng lưới xã hội lâu đời của mình. Đây là một trong những nguyên nhân khiến nhiều dự án chỉnh trang đô thị sau này gặp bế tắc kéo dài và biến thành những dự án có quy hoạch treo.

Demgenski (2025) gọi tình trạng này là "urban redevelopment deadlock" - bế tắc tái phát triển đô thị. Nhiều dự án được công bố, tiến hành đền bù một phần, nhưng người dân không đồng ý, chính quyền địa phương không thể cưỡng chế như trước, trong khi lại không được phê duyệt thêm ngân sách. Kết quả là dự án bị treo nhiều năm, khu vực xuống cấp vì không ai đầu tư nữa. Điều này cho thấy vấn đề của đô thị Trung Quốc hiện nay không chỉ là phát triển quá nhanh, mà là nhiều dự án không thể phát triển được nữa vì xung đột lợi ích và cơ chế ra quyết định phức tạp.

Khái niệm nổi tiếng nhất trong nghiên cứu của Demgenski là "sự hiện diện vắng bóng của Nhà nước" (absent presence). Người dân luôn nói về "Nhà nước" như một thực thể có quyền lực quyết định mọi thứ, nhưng khi xảy ra tranh chấp cụ thể, người có quyền quyết định thực sự lại luôn ở chính quyền trung ương, trong khi chính quyền địa phương là bên trực tiếp làm việc với người dân nhưng lại không có đủ thẩm quyền hoặc nguồn lực để giải quyết vấn đề. Quá trình thương lượng vì vậy có thể kéo dài hàng chục năm và khiến nhiều dự án rơi vào bế tắc. Vấn đề của tái phát triển đô thị vì vậy không chỉ nằm ở bản vẽ quy hoạch, mà

nằm ở cấu trúc quản trị và cơ chế phân bổ quyền lực trong hệ thống hành chính.

2.4. Những hậu quả khác

Cách tiếp cận tái thiết đô thị, đặc biệt theo hướng can thiệp mạnh, đã vấp phải nhiều phê phán do những hệ quả xã hội đi kèm, như tình trạng di dời cư dân và sự mai một các giá trị văn hóa được tích lũy lâu dài trong cộng đồng (Fainstein, 2010). Nghiên cứu của Shin (2014) cũng chỉ ra, quá trình này có thể dẫn đến sự mất quyền lợi của người dân, khi họ mất đi quyền kiểm soát đối với tài sản cũng như không gian sinh sống quen thuộc, từ đó làm đứt gãy các mạng lưới xã hội truyền thống.

Bên cạnh đó, tái thiết đô thị tại Trung Quốc còn gắn với quá trình tư nhân hóa một số tài sản công cộng, làm gia tăng phân hóa xã hội và tạo ra những bất bình đẳng trong tiếp cận không gian, dịch vụ đô thị giữa các nhóm dân cư.

Ngoài ra, sự gia tăng nhanh chóng nguồn thu từ đất đai cũng khiến chính quyền địa phương có xu hướng thúc đẩy mạnh mẽ quá trình đô thị hóa và tái thiết, vừa nhằm giảm áp lực tài chính, vừa củng cố vai trò và tính chính danh của chính quyền địa phương trong quản lý phát triển đô thị. Tuy nhiên, trong một số trường hợp, các biện pháp phi kinh tế, kể cả cưỡng chế, đã được sử dụng, gây ra những tác động tiêu cực về mặt xã hội và tâm lý cộng đồng (Glassman, 2006; Levien, 2011).

3. Kinh nghiệm thành công trong mô hình cải tạo và hồi sinh đô thị

Từ những hệ lụy và hạn chế bộc lộ trong quá trình phát triển đô thị trước đó, Trung Quốc đã từng bước điều chỉnh cách tiếp cận tái thiết đô thị theo hướng chuyển từ mô hình xóa trắng - xây mới sang cải tạo và tái sinh đô thị. Sự chuyển đổi này được thể hiện rõ trong giai đoạn 2001-2009 của quá trình tái phát triển thành phố Thượng Hải. Theo phân tích của Zhong & Chen (2017), trong giai đoạn này, thành phố đã chuyển sang mô hình cải tạo đô thị với trọng tâm là bảo tồn di sản và nâng cao chất lượng sống cho cư dân. Các chính sách như Kế hoạch 5 năm lần thứ 11 và các quy định bảo vệ công trình lịch sử đã thúc đẩy cách tiếp cận tích hợp, trong đó phá dỡ, tái thiết và bảo

tồn được triển khai song song. Đồng thời, vai trò của chính quyền được tăng cường, thể hiện qua việc chủ động tài trợ cải tạo nhà ở cũ và nâng cấp hạ tầng dịch vụ, thay vì chủ yếu dựa vào cơ chế thị trường như trước đây (Zhong & Chen, 2017).

Từ năm 2010 trở đi, Thượng Hải bước vào giai đoạn tái sinh đô thị, đánh dấu một sự thay đổi căn bản trong tư duy quy hoạch. Các chính sách trong giai đoạn này nhấn mạnh quản lý tổng thể nhà ở cũ, bảo tồn di sản vật thể và phi vật thể, cũng như phát triển đô thị theo hướng bao trùm và đa dạng văn hóa. Khác với các giai đoạn trước, cách tiếp cận chủ đạo không còn là phá dỡ quy mô lớn, mà là tăng cường bảo tồn thông qua cải tạo, kết hợp với phát triển mới có kiểm soát. Các dự án tiêu biểu cho thấy, xu hướng bảo tồn toàn diện giá trị lịch sử và văn hóa trong không gian sống, thay vì chỉ giữ lại các yếu tố đơn lẻ (Zhong & Chen, 2017).

Nhận thấy những lợi ích rõ rệt của mô hình tái sinh đô thị, ngày 31/8/2021, Bộ Nhà ở và Phát triển Đô thị - Nông thôn Trung Quốc (MOHURD) đã ban hành chỉ thị ngăn chặn tình trạng “đại phá đại kiến” (phá dỡ và xây dựng mới với quy mô lớn) trong hành động tái thiết đô thị, chính thức đặt dấu chấm hết cho kỷ nguyên “xóa trắng”. (MOHURD, 2021)

Những nội dung cốt lõi của Chỉ thị này: Hạn chế “đại phá đại kiến”, chuyển hướng sang cải tạo, nâng cấp, tái sinh đô thị, bảo vệ cấu trúc đô thị hiện hữu và cộng đồng cư dân.

Một số nguyên tắc và giới hạn mới được đưa ra trong Chỉ thị này bao gồm:

Những giới hạn:

- Diện tích sàn bị phá dỡ không được vượt quá 20% tổng diện tích hiện hữu của khu vực dự án;
- Tái định cư 50%: ít nhất 50% cư dân cũ phải được ở lại tại chỗ sau khi chỉnh trang.
- Kiên quyết bảo tồn ký ức đô thị: giữ gìn và sử dụng các công trình hiện có.

Những nguyên tắc mới:

- *Duy trì quy mô của mô hình đô thị ban đầu.* Quy mô của mô hình đô thị ban đầu hồ sau khi chỉnh sửa của khu vực dự án; (phá dỡ và xây dựng mới với quy mô lớn) trong hành động tái thiết đô

thị, chính thức đặt dấu chấm hết cho kỷ nguyên “xóa trắng”. (MOHURD, 2021). Các dự án tiêu văn hóa và phong cách kiến trúc của thành phố.

Phát triển công viên bỏ túi (Pocket Parks): thay vì xây đại công viên tập trung, Trung Quốc đã xây dựng hơn 18.000 công viên mini trong năm 2025. Đây là những không gian xanh siêu nhỏ (vài chục đến vài trăm m²), tận dụng các mảnh đất xen kẽ trong ngõ ngách để làm nơi nghỉ ngơi cho cộng đồng, giúp cải thiện vi khí hậu mà không cần giải tỏa dân cư (Urban Planning Society of China, 2021).

Theo dữ liệu từ Bộ Nhà ở Trung Quốc (MOHURD), chỉ riêng trong năm 2025, quốc gia này đã đầu tư 133,2 tỷ Nhân dân tệ (khoảng 19,1 tỷ USD) để cải tạo 27.100 cộng đồng dân cư cũ, mang lại lợi ích cho 4,99 triệu hộ gia đình (People's Daily online, 2026). Những kết quả thực thi ấn tượng năm 2025:

Nâng cao khả năng tiếp cận: lắp đặt 14.000 thang máy mới cho các tòa nhà cũ, giúp 4,7 triệu cư dân (đặc biệt là người già) di chuyển thuận tiện hơn.

Hạ tầng ngầm: xây dựng hoặc cải tạo 156.000 km đường ống ngầm và 5.800 km đường xanh đô thị.

Công viên bỏ túi (Pocket Parks): xây dựng thêm 4.700 công viên túi (nâng tổng số lên hơn 18.000 công viên). Đây là những không gian xanh siêu nhỏ được tận dụng từ các mảnh đất xen kẽ trong ngõ ngách, giúp cộng đồng có nơi nghỉ ngơi ngay sát hiên nhà mà không cần giải tỏa dân cư.

Hưởng ứng quá trình tái thiết đô thị tiến bộ trên, kể từ năm 2021, Thượng Hải đã ban hành "Quy định đổi mới Đô thị" riêng biệt, đánh dấu sự kết thúc của mô hình Phá dỡ (xóa trắng để xây mới), có thể coi là mô hình Shanghai-2021. Các điểm then chốt bao gồm:

Vi cải tạo (Micro-regeneration): thay vì phá dỡ diện rộng, thành phố tập trung vào các can thiệp quy mô nhỏ trên những không gian "xen kẽ" hoặc khu dân cư cũ.

Chiến lược “Lấy con người làm trung tâm”: chuyển từ "phát triển bất động sản" sang "quản lý đô thị". Đô thị hóa không chỉ là xây nhà mà là nâng cấp hệ thống tiện ích thân thiện (thang máy,

đường ống ngầm, ánh sáng) cho cư dân hiện hữu.

Hệ thống Công viên túi (Pocket Parks): tận dụng các mảnh đất siêu nhỏ (vài chục đến vài trăm mét vuông) để tạo không gian xanh ngay sát hiên nhà dân.

Sự tham gia của cộng đồng (Public-isation): mở cửa quá trình thiết kế cho các kiến trúc sư trẻ và lấy ý kiến cư dân ngay từ khâu ý tưởng. Điều này giúp xóa bỏ tình trạng bế tắc quản trị do "sự hiện diện vắng bóng" của Nhà nước trong các tranh chấp sau này giữa người dân và chính quyền địa phương.

Như vậy, những lợi ích thiết thực mang lại cho người dân và xã hội Trung Quốc được thừa nhận rộng rãi cả trong và ngoài nước - khi tiến tới ngăn chặn hiệu quả và chấm dứt xóa trắng các khu đô thị hiện hữu, chính là minh chứng điển hình cho bài học thành công trong phát triển đô thị tại Trung Quốc ngày nay.

4. Bài học từ Trung Quốc và gợi ý chính sách cho tái phát triển đô thị ở Việt Nam

Trong tái phát triển đô thị, có thể nhận diện 2 cách tiếp cận can thiệp chủ đạo gồm tái thiết (phá dỡ - xây mới) và cải tạo - tái sinh đô thị. Khó có thể khẳng định mô hình nào ưu việt hơn trong mọi bối cảnh, bởi việc lựa chọn phụ thuộc vào điều kiện cụ thể về kinh tế, năng lực quản trị và môi trường thể chế của từng địa phương.

Tuy nhiên, nếu đặt con người làm trung tâm của quá trình phát triển, cách tiếp cận cải tạo - tái sinh thường có khả năng tạo ra sự đồng thuận xã hội cao hơn và góp phần nâng cao chất lượng sống một cách bền vững.

Từ kinh nghiệm của Trung Quốc, một số gợi ý chính sách có thể được xem xét áp dụng cho Việt Nam. Trước hết, cần thiết lập các nguyên tắc và tiêu chí rõ ràng nhằm hạn chế tái thiết theo hướng phá dỡ quy mô lớn, như quy định ngưỡng tối đa về tỷ lệ di dời dân cư hoặc tỷ lệ phá dỡ công trình. Đồng thời, cần thúc đẩy sự tham gia của người dân ngay từ giai đoạn lập kế hoạch, triển khai đến quản lý vận hành, qua đó đảm bảo tính đồng thuận và sự hài lòng của cư dân đô thị đối với các dự án tái phát triển đô thị.

Bên cạnh đó, thay vì ưu tiên các dự án công viên xanh quy mô lớn đòi hỏi giải phóng mặt bằng rộng, có thể khuyến khích phát triển các không gian xanh quy mô nhỏ như “công viên bỏ túi”, tận dụng các quỹ đất hạn chế trong khu dân cư hiện hữu. Cách tiếp cận này không chỉ góp phần cải thiện cảnh quan và môi trường sống, mà còn giảm áp lực tài chính và hạn chế tác động xã hội phát sinh từ quá trình tái phát triển đô thị. Ngoài ra, chính quyền cần chú trọng hơn đến việc nâng cấp các công trình hiện hữu, cải thiện hạ tầng và hệ thống tiện ích đô thị, qua đó kéo dài tuổi thọ công trình xây dựng, giảm thiểu tác động đến môi trường và đồng thời nâng cao chất lượng sống của người dân một cách bền vững.

Nhìn chung, việc vận dụng linh hoạt các bài học từ Trung Quốc, đặc biệt theo hướng ưu tiên cải tạo - tái sinh đô thị, có thể góp phần tăng cường tính hài hòa xã hội và đảm bảo sự phát triển lâu dài, ổn định cho các đô thị tại Việt Nam trong quá trình tái phát triển.

5. Kết luận

Hà Nội đang tổ chức lấy ý kiến rộng rãi của các cá nhân và tổ chức đối với dự thảo Quy hoạch tổng

thể Thủ đô với tầm nhìn 100 năm, dự kiến xem xét thông qua trong năm 2026. Đây là một bước đi có ý nghĩa chiến lược, góp phần định hình cấu trúc không gian phát triển dài hạn và hướng tới mục tiêu xây dựng Thủ đô theo định hướng “Văn hiến - Văn minh - Hiện đại”.

Trong bối cảnh đó, vấn đề lựa chọn cách thức can thiệp trong tái phát triển đô thị trở nên đặc biệt quan trọng, trong đó cần cân nhắc giữa 2 tiếp cận chủ đạo là tái thiết theo hướng xóa trắng - xây mới và cải tạo - tái sinh đô thị. Việc tham khảo kinh nghiệm quốc tế, bao gồm cả thực tiễn phát triển đô thị tại Trung Quốc, có thể cung cấp thêm cơ sở so sánh và góc nhìn đa chiều, qua đó hỗ trợ quá trình hoạch định chính sách theo hướng cân bằng giữa hiệu quả kinh tế, công bằng xã hội và bảo tồn bản sắc đô thị.

Đồng thời, định hướng phát triển gắn với tinh thần gìn giữ mô hình “làng trong phố” được xem là một gợi mở quan trọng, thể hiện cách tiếp cận tái sinh đô thị theo hướng nhân văn hơn, nhằm hài hòa giữa bảo tồn giá trị văn hóa - cộng đồng hiện hữu và thúc đẩy phát triển đô thị xanh, bền vững, phù hợp với xu thế phát triển đô thị hiện đại■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

- Couch, C., Fraser, C., & Percy, S. (2003). *Urban regeneration in Europe*. Oxford: Blackwell.
- Fainstein, S. S. (2010). *The just city*. Ithaca, NY: Cornell University Press.
- Glassman, (2006). Primitive accumulation, accumulation by dispossession, accumulation by ‘extra-economic’ means. *Progress in Human Geography*. 30(5):608-625.
- J.L. Hao, Shiwang Yu, Xiaona Tang, Weiwei Wu. (2022). Determinants of workers' proenvironmental behaviour towards enhancing construction waste management: Contributing to China's circular economy. *Journal of Cleaner Production*. Volume 361. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0959652622028517>
- Levien, (2011). Special economic zones and accumulation by dispossession in India. *Journal of Agrarian Change* 11(4):454-483
- MOHURD, (2021). Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China (MOHURD), 2021. Notice on Preventing Large-scale Demolition and Construction in Urban Renewal: https://english.www.gov.cn/statecouncil/ministries/202108/31/content_WS612e2a3ac6d0df57f98df726.html
- People's Daily online, (2026). China spends big on urban renewal in 2025. <https://en.people.cn/n3/2026/0129/c90000-20420343.html>
- Philipp Demgenski, (2025). *Heritage Matters: Post-demolition urban redevelopment in China*. Heritage Matters: Post-demolition urban redevelopment in China - Fairbank Center for Chinese Studies
- Roberts, P., & Sykes, H. (2000). *Urban regeneration: A handbook*. London: Sage Publications.

- Shin HB 2014. Contesting speculative urbanisation and strategising discontents. *City* 18(4-5):509-516
- Reuters, (2023). Even China's 1.4 billion population can't fill all its vacant homes, former official says. <https://www.reuters.com/world/china/even-chinas-14-bln-population-cant-fill-all-its-vacant-homes-former-official-2023-09-23/>
- Urban Planning Society of China, (2021). Ministry Releases Notice on Preventing Major Demolition and Construction in the Implementation of Urban Renewal Action. <https://en.planning.org.cn/planning/view?id=421>
- Wang Keju, (2025). Revitalizing nation's aging housing stock. <https://www.chinadailyhk.com/hk/article/620594>
- Wang et al. (2018). Wang, J., Zhang, Y. and Wang, Y. (2018) Environmental impacts of short building lifespans in China considering time value. *Journal of Cleaner Production*, 203, trang. 696-707. doi: 10.1016/j.jclepro.2018.08.314
- Yi He et al. (2023). Study on Carbon Emissions from the Renovation of Old Residential Areas in Cold Regions of China. *Journal Sustainability* 2023, 15, 3018. <https://doi.org/10.3390/su15043018>
- Zhong & Chen, (2017). Demolition, rehabilitation, and conservation: Heritage in Shanghai's urban regeneration, 1990-2015. *Journal of Architecture and Urbanism*. <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.3846/20297955.2017.1294120>

Ngày nhận bài: 10/02/2026

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 25/02/2026

Ngày chấp nhận đăng bài: 12/3/2026

URBAN RE-DEVELOPMENT INTERVENTION APPROACHES: LESSONS FROM CHINA AND POLICY IMPLICATIONS FOR VIETNAM

● **TRAN THI BICH NGOC¹ - NGUYEN HOANG LAN HUONG²**

¹School of Economics and Management,
Hanoi University of Science and Technology

²FPT software academy (FSA)

ABSTRACT:

This study examines China's experience in selecting intervention approaches for urban redevelopment, with a focus on two principal models: demolition–reconstruction and renovation–regeneration. Drawing on an assessment of their practical implementation, the study analyzes both the achievements and limitations associated with each approach across diverse urban contexts. The findings highlight critical trade-offs between rapid spatial transformation and the preservation of cultural heritage, as well as their implications for social equity and urban livability. Building on these insights, the study derives policy implications for Vietnam's urban redevelopment processes in major cities, particularly Hanoi, with the aim of advancing sustainable urban development that balances physical transformation, cultural conservation, and improvements in residents' quality of life.

Keywords: urban, experience, China, demolition-based redevelopment, regeneration-based approach.