



Các dự án phát triển đô thị của Tokyu tại Nhật Bản và Việt Nam

24/09/ 2022

BECAMEX TOKYU

TAKAHIRO MIZUGUCHI



Chương trình

1. Giới thiệu về phát triển đô thị của Tokyu
~ Phát triển đô thị kết hợp với giao thông công cộng ~
2. Ví dụ về mô hình phát triển đô thị tiên tiến ở Nhật Bản
 - ① Shibuya: Tái phát triển đô thị quy mô lớn – trở thành nơi thu hút khách nhất Nhật Bản
 - ② Futako-Tamagawa: Phát triển đô thị nơi thành phố và thiên nhiên cùng tồn tại
 - ③ Minami-Machida: Phát triển đồng bộ thông qua hợp tác công tư
 - ④ Shinjuku: Khu phức hợp khách sạn và cơ sở vui chơi giải trí
3. Dự án tại Thành phố mới Bình Dương
4. Một số lưu ý về hợp đồng xây dựng

① Giới thiệu về phát triển đô thị
của Tokyo
~ Phát triển đô thị kết hợp với giao
thông công cộng ~

Phát triển đô thị của Tokyu①

Tokyu được thành lập vào năm 1922 và kỷ niệm 100 năm thành lập vào năm nay. Là một phần của nỗ lực "phát triển đô thị", Tokyu đã và đang thúc đẩy phát triển đô thị kết hợp với giao thông công cộng bằng cách "xây dựng các tuyến đường sắt".



- Cung cấp một môi trường sống thoải mái và tiện lợi
- Cải thiện khả năng kết nối giao thông



- Gia tăng dân số dọc theo các tuyến đường sắt



- Mở rộng kinh doanh dựa trên sự gia tăng của cả hai
 - Số lượng người sử dụng đường sắt
 - Giá trị bất động sản



- Tái đầu tư lợi nhuận thu được ⇒ Nâng cao hơn nữa giá trị gia tăng dọc theo các tuyến đường sắt

Phát triển đô thị của Tokyū②

Sức mạnh của chúng tôi= "Hiệu ứng cộng hưởng từ sự hợp tác của ba mảng kinh doanh cốt lõi".

Làm cho các khu vực dọc tuyến trở nên hấp dẫn hơn bằng cách cung cấp các dịch vụ vận chuyển

Tăng tiêu dùng bằng cách cung cấp các dịch vụ giao thông tiên tiến và tăng dân số dọc tuyến đường sắt

Giao thông công cộng

Bất động sản

Dịch vụ tiện ích cho cuộc sống



Việc phát triển những khu dân cư tiện nghi dẫn đến sự gia tăng dân số trong khu vực và số lượng hành khách sử dụng dịch vụ giao thông công cộng

Phát triển đô thị của Tokyū②

Sức mạnh của chúng tôi= "Hiệu ứng cộng hưởng từ sự hợp tác của ba mảng kinh doanh cốt lõi".

Làm cho các khu vực dọc tuyến trở nên hấp dẫn hơn bằng cách cung cấp các dịch vụ vận chuyển

Tăng tiêu dùng bằng cách cung cấp các dịch vụ giao thông tiên tiến và tăng dân số dọc tuyến đường sắt

Giao thông công cộng

Phát triển khu vực dọc tuyến đường sắt Tokyū

Bất động sản

Dịch vụ tiện ích cho cuộc sống

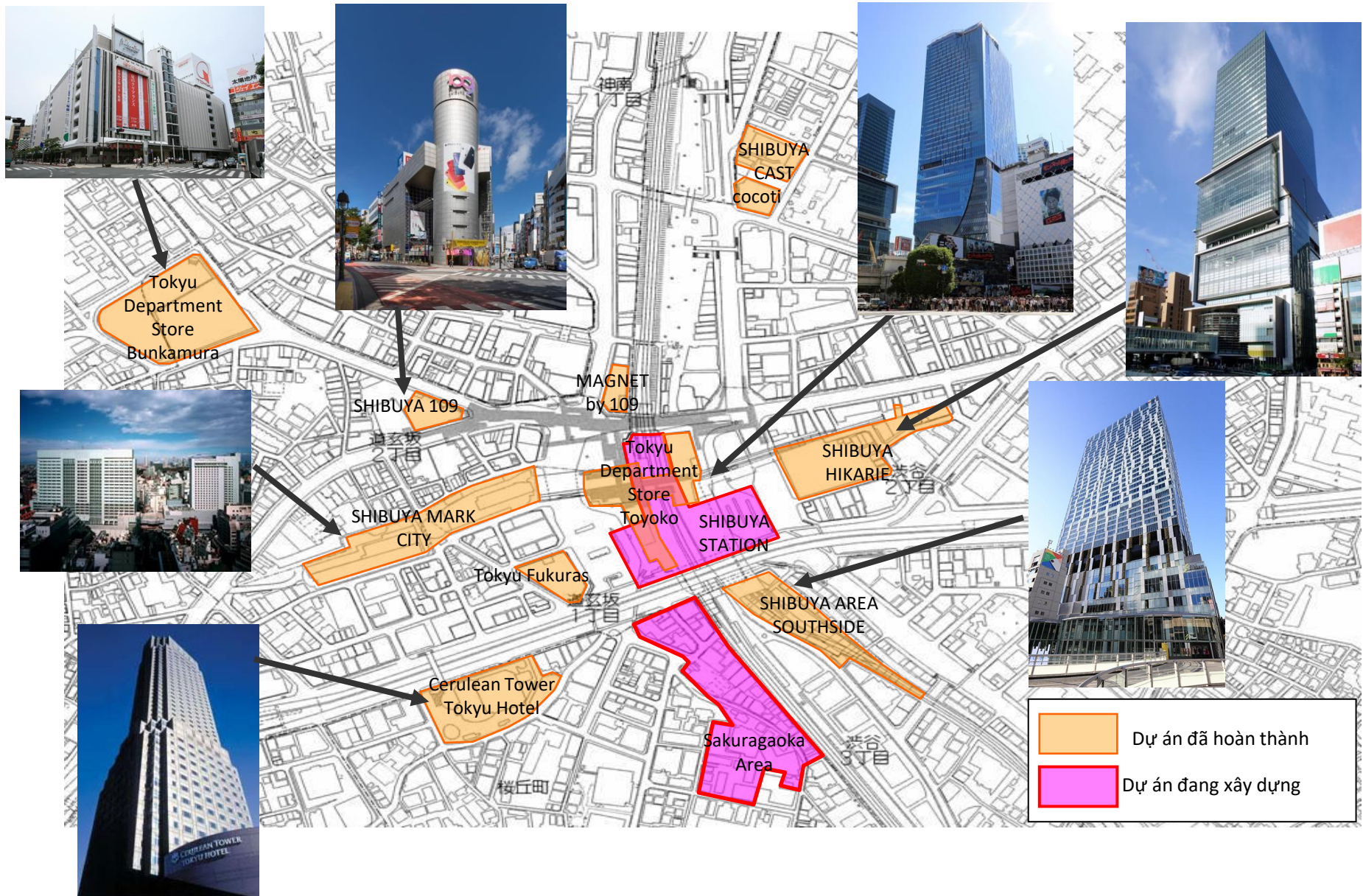
Mở rộng kinh doanh ra nước ngoài

Việc phát triển những khu dân cư tiện nghi dẫn đến sự gia tăng dân số trong khu vực và số lượng hành khách sử dụng dịch vụ giao thông công cộng

② Các ví dụ về mô hình phát triển đô thị tiên tiến ở Nhật Bản

Ví dụ ① Tái phát triển Shibuya, thành phố SỐ 1 Nhật Bản về du lịch

Các dự án chính của Tập đoàn Tokyu tại khu vực ga Shibuya



Shibuya Hikarie, Shibuya Scramble Square (East Wing)



○Shibuya Hikarie

Diện tích	Tổng diện tích sàn	Quy mô	Mục đích sử dụng	Năm hoàn thành
9,640m ²	144,545m ²	34 Tầng	Thương mại, Văn phòng, Sự kiện văn hóa	2012



○Shibuya Scramble Square (East Wing)

Diện tích	Tổng diện tích sàn	Quy mô	Mục đích sử dụng	Năm hoàn thành
15,275m ²	181,000m ²	47 Tầng	Thương mại, Văn phòng, Phương tiện quan sát	2019

Shibuya Stream, Shibuya Fukuras



○ Shibuya Stream

Diện tích	Tổng diện tích sàn	Quy mô	Mục đích sử dụng	Năm hoàn thành
7,109m ²	118,379m ²	35 Tầng	Thương mại, Văn phòng, Khách sạn	2018



○ Shibuya Fukuras

Diện tích	Tổng diện tích sàn	Quy mô	Mục đích sử dụng	Năm hoàn thành
3,335m ²	58,676m ²	19 Tầng	Thương mại, văn phòng	2019

Ví dụ ② Futako-Tamagawa: Nơi thành thị và thiên nhiên cùng tồn tại

Futako-Tamagawa R I S E



Diện tích	Tổng diện tích sàn	Quy mô	Mục đích sử dụng	Năm hoàn thành
175,000m ²	429,000m ²	42 floors	Thương mại, Văn phòng, Căn hộ, Khách sạn, etc.	2015

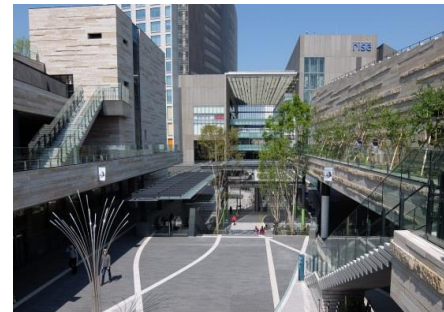
Ví dụ ② Futako-Tamagawa: Nơi thành thị và thiên nhiên cùng tồn tại

Thiết kế của tòa nhà tích hợp các đặc điểm của Futako-Tamagawa, nơi nằm ở ranh giới giữa thành phố và thiên nhiên, có môi trường tự nhiên phong phú, đa dạng, chẳng hạn như sông Tama.

Thiết kế nhằm mục đích tạo ra một đô thị nơi thành phố và thiên nhiên cùng tồn tại hài hòa.



**Thiên
nhiên**

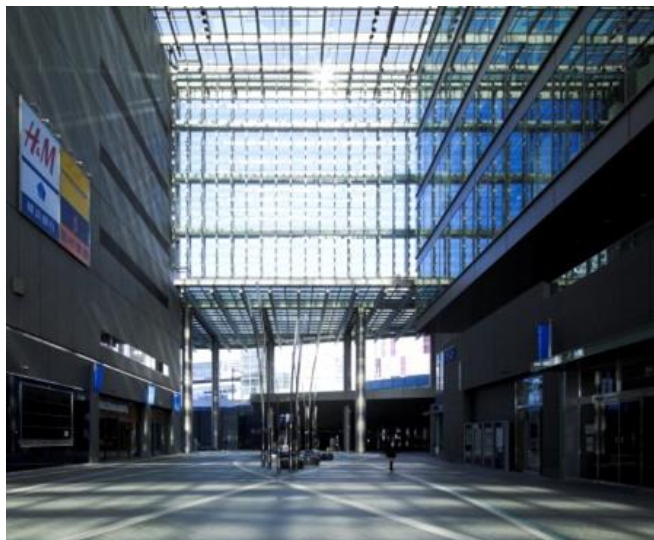


Đô thị



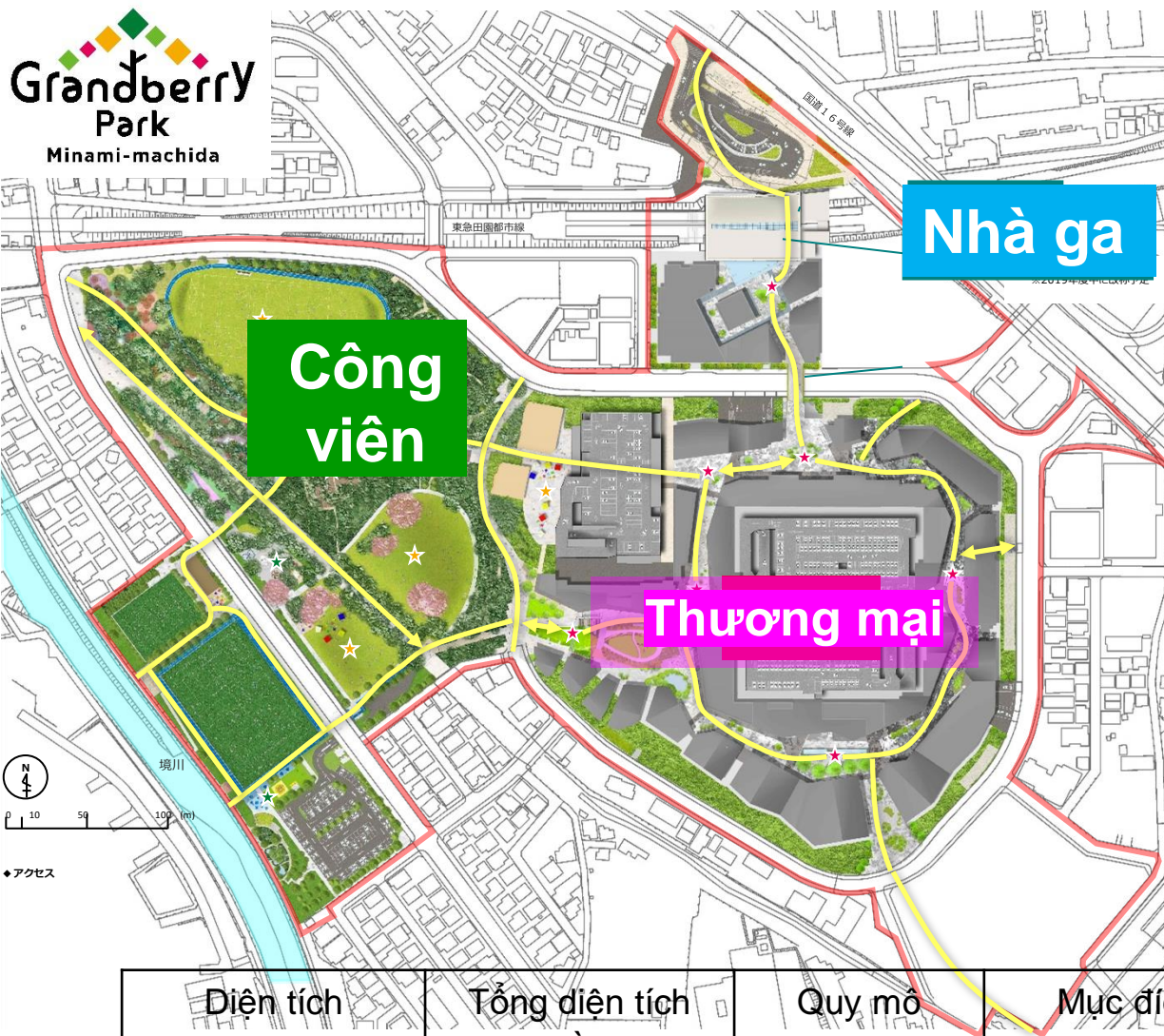
[Mạng Quy hoạch Đô thị]
[Chứng nhận Vàng]

Ví dụ ② Futako-Tamagawa: Nơi thành thị và thiên nhiên cùng tồn tại



Ví dụ ③ Minami-Machida: Phát triển đồng bộ thông qua hợp tác công tư

Minamimachida-grandberrypark



[Mảng Quy hoạch
Đô thị]
Chứng nhận Vàng



Diện tích	Tổng diện tích sàn	Quy mô	Mục đích sử dụng	Năm hoàn thành
83,000m ²	151,000m ²	5 tầng	Thương mại, Công viên,...	2019

Ví dụ ③ Minami-Machida: Phát triển đồng bộ thông qua hợp tác công tư

Nhà ga, khu thương mại và công viên được kết nối với một chủ đề thống nhất, tạo nên một thị trấn mà cả người dân và du khách đều có thể tận hưởng.



Ví dụ ④ Shinjuku: Dự án phức hợp khách sạn và các cơ sở giải trí

Diện tích	Tổng diện tích sàn	Quy mô	Mục đích sử dụng	Hoàn thành
4,603m ²	87,421m ²	48 Tầng	Khách sạn, thương mại, rạp chiếu phim, rạp hát, v.v.	2023



③ Dự án tại Thành phố mới Bình Dương

Tổng quan về phát triển đô thị mới tại Bình Dương

MIDORI PARK

Khu nhà ở cao và thấp tầng



SORA gardens

Khu phức hợp thương mại và chung cư cao tầng



SORA gardens



Hikari



MIDORI PARK



Hikari

Khu thương mại và văn phòng



KAZE bus

Giao thông công cộng



Sự kiện



Dự án căn hộ 「SORA gardens I」

■「SORA gardens I」

【 Quy mô cấu trúc】 Bê tông cốt thép, 24 tầng

【 Số lượng căn hộ】

406

【 DT đất】 9,082m²

【DT trung bình căn hộ】

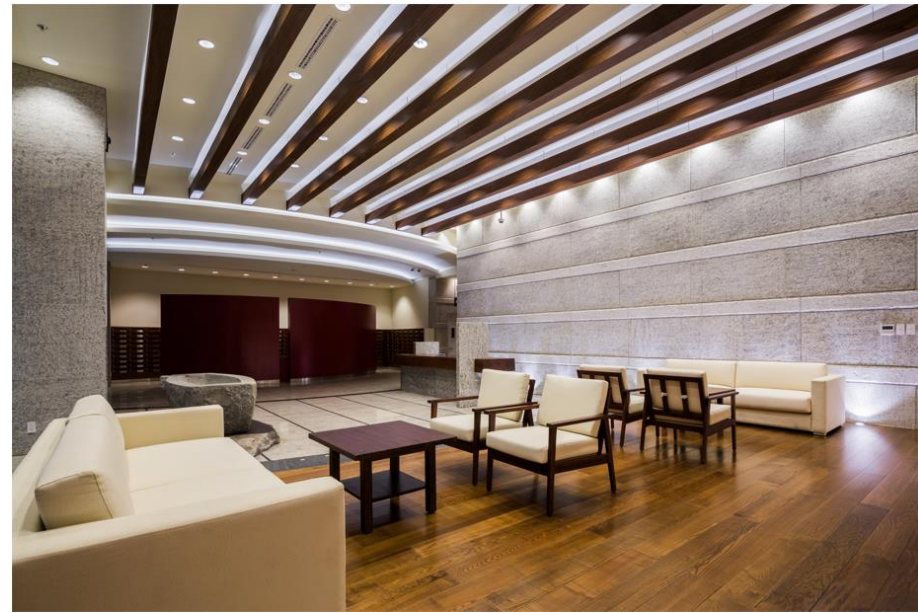
85m²

【 Hoàn thành 】 Tháng 3, 2015

SORA gardens I



Dự án căn hộ 「SORA gardens I」



Dự án căn hộ 「SORA gardens II」

■「SORA gardens II」

【 Quy mô cấu trúc】 Bê tông cốt thép, 24 tầng

【 Số lượng căn hộ】 557

【 DT đất】 7,948m²

【 DT trung bình căn hộ】 88m²

【 Hoàn thành 】 Tháng 5, 2021

※ Liên doanh với Công ty Mitsubishi Jisho Residence



Dự án căn hộ 「SORA gardens II」



Dự án thương mại 「SORA gardens SC」

Khu phức hợp mua sắm đầu tiên tại Thành phố mới với tổng diện tích mặt bằng hơn 120.000 m² tọa lạc ngay cửa ngõ Thành phố mới Bình Dương.

■ SORA gardens SC (giai đoạn 1)

【 Quy mô cấu trúc】 2 tầng (1 phần 4 tầng)

【 Thành phần cửa hàng】 siêu thị AEON", thời trang, rạp chiếu phim, quán cafe, nhà hàng,...

【 Diện tích sàn 】 20,000m²

【 Diện tích cho thuê】 14,500m²

【 Dự kiến khai trương 】 Mùa Xuân 2023

※ AEON, một thương hiệu siêu thị tổng hợp, sẽ mở cửa hàng đầu tiên tại Thành phố mới Bình Dương với tư cách là khách thuê cốt lõi của trung tâm mua sắm này



▲ Hình ảnh trung tâm mua sắm



▲ Hình ảnh tổng thể khu vực

Dự án Thương mại 「SORA gardens SC」



Dự án nhà ở 「MIDORI PARK」

Tên : MIDORI PARK

Diện tích : 63ha (Diện tích xây dựng 40ha)

Kế hoạch nhà ở : 8.500 căn chung cư và 800 căn nhà phố

Mục đích sử dụng : Nhà chung cư để bán, cửa hàng tiện ích thương mại, trường học, vv.



Tên : Nhà liên kế HARUKA / Nhà liên kế vườn HARUKA

Mục đích sử dụng: Để ở (một phần làm thương mại), quy mô: 4 tầng cao, etc.

Diện tích : 300-350m²/căn

Số lượng nhà : đã hoàn thiện 156 căn, 63 căn đang xây dựng

Khánh thành : Tháng 8, 2017



Dự án nhà ở 「HARUKA」



Dự án căn hộ 「The VIEW」

Tên : MIDORI PARK The VIEW

Diện tích đất : 9,078m²

Quy mô : 24 tầng (604 căn hộ)

Hoàn thiện : Tháng 12, 2019

Mục đích sử dụng : Chung cư (và một số căn thương mại)

DT trung bình căn hộ : 60m²



Dự án căn hộ 「The VIEW」



Dự án căn hộ 「The GLORY」

Tên : MIDORI PARK The GLORY

Diện tích đất : Gần 19,000m²

Mục đích sử dụng : Chung cư (và một số căn thương mại)

Quy mô : 24 tầng (992 căn)

DT trung bình căn hộ : 60m²

Tiến độ hoàn thiện : 2024

✕Hợp tác với NTT Urban Development Co.



Dự án căn hộ 「The GLORY」



Dự án thương mại 「HIKARI」

Chúng tôi lên kế hoạch thực hiện nhiều biện pháp khác nhau với khái niệm “Tính bền vững”. Điều này sẽ góp phần hiện thực hóa Thành phố mới Bình Dương phát triển như một thành phố sinh thái.

Khu mở rộng (GFA : 3,200 m²)

Khai trương: Mùa thu 2022

• cafe, nhà hàng, vv.

Gia đoạn 1

Khai trương: Tháng 1, 2015

• food court, cafe, nhà hàng



Dự án thương mại 「HIKARI」



④ Một số điểm lưu ý về Hợp đồng Xây dựng

Một số điểm lưu ý về Hợp đồng Xây dựng

1. Đảm bảo chất lượng tốt.
 - a) Bổ sung những tiêu chuẩn của Becamex Tokyu, biện pháp thi công, v.v.v vào trong hợp đồng
 - b) Bảo hành (một vài hạng mục quan trọng) lâu hơn (trên 02 năm)..
Ví dụ:
 - Chống thấm nước...: **10 năm**
 - Cửa thép & cửa cuốn...: **7 năm**
 - Cổng & Hàng rào, Thiết bị vệ sinh...: **5 năm**
2. Đảm bảo tiến độ. (với những hợp đồng Fidic bình thường khác)
 - a) Áp dụng điều khoản phạt do trễ tiến độ vào hợp đồng -> Đảm bảo tiến độ
→ Tỷ lệ phạt do trễ tiến độ cao hơn bình thường
3. Thanh toán đúng hạn
 - a) BTC tiến hành thanh toán trong vòng 28 ngày sau ngày xác minh làm rõ
→ Theo Điều khoản 14.7 của FIDIC là thanh toán trong vòng 56 ngày sau ngày xác minh làm rõ.

Xin Cảm ƠN

