

KHU PHỐ TRONG ĐỒ THỊ

MÔ HÌNH KIẾN TẠO
KHÔNG GIAN CÓ CHỦ ĐÍCH

CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG 2024

Một khu phố thành công và tạo ra những kết quả tốt đẹp cho cộng đồng thì tùy thuộc vào việc thiết lập loại hình ngay từ đầu, cũng như các thách thức vô hình có thể xuất hiện trong quá trình hình thành và phát triển bao gồm cách thức hoạt động và khả năng duy trì giá trị.

ĐIỂM NỔI BẬT

Các khu phố có thể được nghiên cứu dưới nhiều góc độ khác nhau, và không có khu nào giống khu nào. Sự thành công và kết quả mà chúng có thể mang lại cho tất cả người dùng có thể phụ thuộc vào loại hình và những thách thức hữu hình đi kèm với hình thức xây dựng, kiểm soát quy hoạch, luật pháp và chính sách.

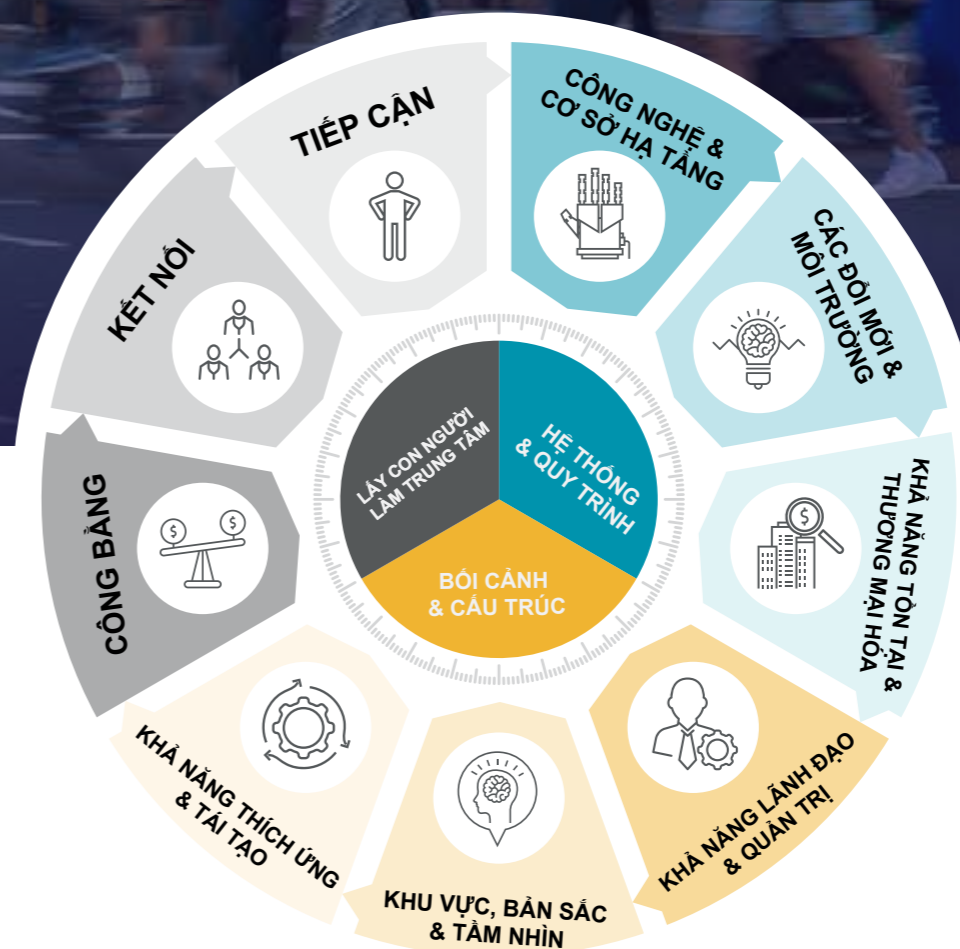
Dựa trên nhiều năm kinh nghiệm, các chuyên gia của chúng tôi cho rằng điểm khởi đầu rất quan trọng - dù cho đó là khu đất trống chưa phát triển dự án, đất đã có nhiều dự án cũ/lỗi thời, hay nằm giữa hai trạng thái này, thì chu kỳ phát triển của những khu phố đều có những mô hình chung.

Hướng đi dành cho các khu phố còn nhiều bất định. Trước hết, chúng tôi xác định bốn yếu tố có thể tác động tích cực đến quỹ đạo phát triển của một khu phố, hoặc đi ngược lại các mục tiêu đã đề ra. Đó là năng lực, cộng đồng, cạnh tranh và văn hóa – mỗi yếu tố đều ảnh hưởng đến

việc khu phố đó có thể tạo ra hoặc làm giảm đi giá trị của không gian đô thị.

Bốn yếu tố này tương tác với chín đặc điểm mà chúng tôi tin là điều kiện tiên quyết để các khu phố thành công. Nhiều hệ sinh thái xây dựng thành công trên thế giới đều có chung những đặc điểm này, từ nền tảng quản trị vững chắc, bản sắc và thiết kế lấy con người làm trung tâm qua khả năng tiếp cận và tính công bằng.

Chúng tôi đã lựa chọn Báo cáo Đo lường Thành phố Hòa Nhập của Cushman & Wakefield làm điểm khởi đầu khi xem xét những khía cạnh mà một khu phố nên mang lại. Báo cáo Đo lường này đánh giá các thành phố dựa trên các tiêu chí về hiệu suất để mô tả các tác động xã hội dựa trên sự hòa nhập của khu phố. Từ đó, các khu phố có thể được đánh giá qua các lăng kính mang lại lợi ích cho cộng đồng, đóng góp vào các kết quả về kinh tế, xã hội, không gian, và môi trường.



Chúng tôi tin rằng mức độ tác động của những yếu tố này có thể quyết định việc một khu phố sẽ phát triển mạnh mẽ hay xuống cấp theo thời gian.

Sự kết hợp giữa các đặc điểm và yếu tố có mang lại các giá trị thiết thực, giúp định hướng các nhà quy hoạch trong việc đưa ra các chiến lược cho khu phố, điều

chỉnh tầm nhìn và kiến tạo không gian, cân nhắc các nguồn tài trợ, cấu trúc dự án, và kết hợp chặt chẽ với các bên liên quan và cộng đồng. Nếu không có các điều kiện trên và sự liên tục thích nghi, khu phố có thể sẽ bỏ lỡ cơ hội thành công.

NỘI DUNG

- 3 Điểm nổi bật
- 7 **PHẦN 1: MỤC TIÊU VÀ SỰ PHÁT TRIỂN**
- 9 Tái thiết lập các ranh giới cho một khu phố.
- 11 Đặc điểm của khu phố
- 13 Tác động của thời gian lên không gian
- 15 **PHẦN 2: CÁC YẾU TỐ VÀ ĐẶC ĐIỂM**
- 17 Các yếu tố tác động đến sự phát triển của khu phố
- 19 Các đặc điểm chung làm nên thành công cho khu phố
- 20 Danh sách các đặc điểm
- 35 Tóm tắt
- 37 **PHẦN 3: CÁC DỰ ÁN ĐIỂN HÌNH**
- 39 Dự án 1: Thomton
- 41 Dự án 2: Trung tâm King Cross

MÔI TRƯỜNG XÂY DỰNG ĐÓNG MỘT VAI TRÒ QUAN TRỌNG TRONG SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA CÁC THÀNH PHỐ BỞI TẤT CẢ MỌI NGƯỜI ĐỀU SẼ GẶT HÁI LỢI ÍCH TỪ ĐÂY

Sau cùng, sự phát triển kinh tế và xã hội của chúng ta phụ thuộc vào việc tạo ra nhiều không gian với đầy đủ chức năng để làm việc, sinh sống, giải trí, và các hệ sinh thái sẽ dần được hình thành từ những không gian nhỏ lẻ.

Dù đã có nhiều cố gắng tạo ra các nền tảng để hỗ trợ sự phát triển của các thành phố, nhiều thách thức vẫn còn đó. Điều này bao gồm việc đảm bảo các lợi ích công bằng cho mọi người dân khi mà cả diện mạo hữu hình của các cảnh quan đô thị và các hệ thống vô hình nâng đỡ chúng đang dần thay đổi.

Điều đó đã làm tăng trọng tâm vào việc kiến tạo không gian và gắn kết cộng đồng cùng các bên liên quan để đạt được các lợi ích chung. Trong thành phố của chúng ta, các khu phố đóng vai trò như những viên gạch xây dựng sự phát triển. Ở cấp độ địa phương, việc tập trung vào yếu tố con người đã trở thành một yếu tố quan trọng trong việc tạo ra các trung tâm hoạt động sôi nổi, đa dạng, được kết nối chặt chẽ với các cơ hội việc làm, giáo dục và dịch vụ sức khỏe, và cộng đồng địa phương.

Nhưng có thực sự chúng ta đã hiểu rõ về những yếu tố phức tạp và vô hình đã định hình cho sự phát triển của khu phố và những đặc điểm quyết định sự thành công của khu phố hay chưa? Trong báo cáo này, chúng tôi sẽ phân tích các điều kiện và yếu tố đảm bảo các khu phố có thể thực hiện được tầm nhìn theo kế hoạch và tối đa hóa đóng góp của họ cho sự thành công chung.

MỤC TIÊU VÀ TRIỂN PHÁT TRIỂN



01

— Lý tưởng nhất, mỗi khu phố đều tận dụng thế mạnh và nguồn lực độc đáo của mình để tạo ra một môi trường phát triển mạnh mẽ và thay đổi theo thời gian.



THIẾT LẬP LẠI CÁC RANH GIỚI CHO ‘MỘT KHU PHỐ’

Mặc dù thuật ngữ “khu phố” được sử dụng rộng rãi trong các cuộc thảo luận về việc tái phát triển đô thị, nhưng khái niệm này vẫn chưa được hiểu bao quát. Để xác định và hiểu rõ điều gì làm nên thành công của một khu phố, chúng ta phải áp dụng một định nghĩa rộng và bao quát nhất có thể. Đó là “*một khu vực có ranh giới địa lý và có sức hút nhất định*”.

KHU PHỐ CÓ TÍNH ĐA DẠNG

Trong bối cảnh đô thị, các thuật ngữ tổng quát hơn liên quan đến việc phát triển khu phố bao gồm tái xây dựng hoặc chuyển đổi đô thị. Điều này có thể mở rộng đến các khu công nghiệp nặng, thường nằm bên ngoài các trung tâm thành phố.

KHU PHỐ CÓ NGUYÊN TẮC CƠ BẢN

Thông thường, các phần của một khu phố được liên kết bởi một cấu trúc tổng thể. Đây có thể là một cơ quan hoặc tổ chức quản lý có thẩm quyền ngoài phạm vi công tác quy hoạch. Nếu không có sự quản lý này, việc phát triển có thể diễn ra một cách tùy tiện hoặc kéo dài, làm cản trở việc đạt kết quả mong muốn.

KHU PHỐ THAY ĐỔI THEO TỰ NHIÊN

Các khu phố luôn trong trạng thái thay đổi liên tục do tính chất năng động của chúng và các yếu tố phức tạp có thể ảnh hưởng đến định hướng phát triển. Để hiểu rõ hơn lý do tại sao, chúng tôi đã xem xét những yếu tố có thể gây áp lực lên một khu phố và cách chúng có thể điều hướng phát triển cho chúng trong suốt vòng đời.

KHU PHỐ THỨC ĐẨY PHÁT TRIỂN KINH TẾ VÀ XÃ HỘI

Bất kể loại hình khu phố nào, mục đích chính là thúc đẩy phát triển có trật tự để nâng cao lợi ích cho người dùng, cộng đồng và nền kinh tế. Điều này có thể hỗ trợ sự hợp tác và cạnh tranh cho một ngành hoặc khu vực trên quy mô toàn quốc hoặc toàn cầu. Báo cáo này sẽ tập trung chủ yếu vào các khu phố đa chức năng quy mô lớn có sự tham gia của cả tổ chức công và tư nhân.

KHU PHỐ NẮM BẮT LỢI ÍCH BẰNG CÁCH THỨC ĐẨY CÁC NGUYÊN TẮC HÒA NHẬP

Việc phát triển các khu phố đô thị sẽ hướng tới sự hòa nhập cao hơn, đem lại lợi ích lớn hơn cho cộng đồng địa phương. Điều này làm nổi bật các kết quả từ [Báo cáo Đo Lường Thành phố Hòa Nhập¹](https://www.cushmanwakefield.com/en/insights/inclusive-cities-barometer) của Cushman & Wakefield và là thước đo mà chúng tôi sử dụng để đánh giá hiệu quả của các khu phố.

 <h3>XÃ HỘI</h3> <p>Tăng cường khả năng tiếp cận các dịch vụ xã hội, tạo môi trường rèn luyện sức khỏe tinh thần và thể chất cho người sử dụng, cộng đồng, và các nhóm dân cư.</p> <p>CÁC KẾT QUẢ CỤ THỂ:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mật độ và tăng trưởng dân số Sức khỏe và phúc lợi Tính hòa nhập An ninh và an toàn 	 <h3>KINH TẾ</h3> <p>Thúc đẩy cơ hội việc làm, sự phát triển kinh tế, và đổi mới.</p> <p>CÁC KẾT QUẢ CỤ THỂ:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sự phát triển kinh tế Đa dạng trong cơ hội việc làm Cơ hội giáo dục Phát triển đa chức năng
 <h3>KHÔNG GIAN</h3> <p>Cấu trúc và không gian xây dựng nâng cao chất lượng cuộc sống, cải thiện tiện ích và khả năng tiếp cận, bao gồm cả cơ sở hạ tầng an toàn và thân thiện.</p> <p>CÁC KẾT QUẢ CỤ THỂ:</p> <ul style="list-style-type: none"> Khả năng tiếp cận Sức hút đô thị Cơ hội nhà ở đa dạng Sự sôi động 	 <h3>MÔI TRƯỜNG</h3> <p>Thúc đẩy quy hoạch bền vững, hạ tầng xanh và tăng cường khả năng chống chịu, thích ứng với biến đổi khí hậu cho cộng đồng.</p> <p>CÁC KẾT QUẢ CỤ THỂ:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sự phát triển bền vững Không gian xanh Khả năng đi bộ Chất lượng không khí

Lợi ích cụ thể cho mỗi khu phố có thể khác nhau đáng kể tùy thuộc vào sự kết hợp giữa các yếu tố đầu vào và các kết quả mong muốn đạt được.

¹Báo cáo Đo Lường Thành phố Hòa Nhập
<https://www.cushmanwakefield.com/en/insights/inclusive-cities-barometer>

ĐẶC ĐIỂM CỦA KHU PHỐ

Một khu phố có thể có nhiều hình thức khác nhau trong cả bối cảnh đô thị và vùng nông thôn, đóng vai trò là nền tảng cho các hoạt động phát triển kinh tế xã hội.

TRUNG TÂM ĐỊA LÝ



Thường là một địa điểm giao thương nổi tiếng, như một con đường hoặc ngã tư, không có hoạt động thương mại nào chiếm ưu thế.



Úc
James Street, Brisbane



Toàn cầu
Covent Garden, London, Anh

DOANH NGHIỆP



Khu phố do khối tư nhân phát triển, có thể kết hợp giữa bán lẻ và thương mại, hoặc có tiềm năng cho các ngành công nghiệp nhẹ.



Úc
Cremorne, Melbourne



Toàn cầu
Battersea Power Station, London, Anh

DỊCH VỤ



Khu phố do khối nhà nước phát triển, tập trung vào các lĩnh vực như y tế hoặc giáo dục, có thể liên kết với khu phố tư nhân để tạo ra các khu đổi mới sáng tạo.



Úc
Westmead, Parramatta



Toàn cầu
John Hopkins Hospital, Baltimore, Mỹ.

DÂN CƯ



Chỉ tập trung vào việc cung cấp các lựa chọn nhà ở đa dạng như nhà ở xã hội, khu phố sống hưu trí hoặc khu phố chăm sóc người cao tuổi.



Úc
Thornton, Penrith



Toàn cầu
HafenCity, Hamburg, Đức

GIAO THÔNG



Phát triển xoay quanh cơ sở hạ tầng giao thông chính, bao gồm cả các mô hình phát triển đô thị gắn kết với giao thông công cộng (TODs).



Úc
Subi Centro, Subiaco



Toàn cầu
Kings Cross, London, Anh

NGHỆ THUẬT VĂN HÓA



Các trung tâm có ngành công nghiệp sáng tạo hoặc các khu phố có giá trị lịch sử.



Úc
Melbourne Arts Precinct, Melbourne



Toàn cầu
The Custard Factory, Birmingham, Anh

GIẢI TRÍ VÀ DU LỊCH



Thường là các khu phố về lĩnh vực thể thao (như khu trượt tuyết) hoặc điểm đến du lịch có hoạt động đặc thù (như các vùng về rượu vang).



Úc
Hunter Valley



Toàn cầu
Whistler, Canada

TÀI NGUYÊN VÀ CÔNG NGHIỆP NẶNG



Một cụm các ngành công nghiệp trong cùng một khu phố.



Úc
Moorebank Intermodal Terminal, New South Wales



Toàn cầu
Rotterdam-Europort, Rotterdam, Hà Lan

TÁC ĐỘNG CỦA THỜI GIAN ĐỐI VỚI KHÔNG GIAN

Các khu phố có thể hình thành theo nhiều cách khác nhau. Việc xem xét điều này qua nhiều lăng kính từ sự phát triển rộng lớn của môi trường xây dựng, cơ sở hạ tầng xã hội và quá trình xây dựng thành phố là rất hữu ích.



NGUỒN GỐC CỦA KHU PHỐ

Đất trống chưa phát triển dự án

Các thị trường chưa được khai phá, thường nằm ở khu phố ngoại ô và vùng rìa từng tâm.

Sự phát triển tập trung vào các khu dân cư mới thông qua quy hoạch tổng thể nhằm thúc đẩy tăng trưởng dân số, kinh tế địa phương và sự phát triển liên tục.

Đất đai thường được xác định cho các mục đích thương mại và cộng đồng như trung tâm bán lẻ, khu phố kinh doanh đa ngành, giáo dục và y tế.

Đất trống chưa phát triển dự án mang lại cơ hội để định hình tầm nhìn nhưng đòi hỏi đầu tư hạ tầng cao hơn và kết nối giao thông tốt hơn.

Đất đã có dự án

Đất đã có dự án là dạng trung gian giữa khu phố đất trống chưa phát triển dự án và đất đã có nhiều dự án cũ/lỗi thời, thường là các khu đô thị đã xuống cấp do không còn khả năng cạnh tranh về mặt kinh tế, lỗi thời hoặc không còn hấp dẫn.

Thông thường, các khu phố này có xu hướng tập trung vào bán lẻ, nhưng cũng có thể bao gồm các công trình cũ như bệnh viện hoặc nhà tù.

Việc tái phát triển có thể gặp nhiều thách thức từ các quy định quy hoạch từ địa phương, yêu cầu hợp nhất các khu đất và sự phản đối từ cộng đồng.

Việc tái tạo cần có tầm nhìn mạnh mẽ và sự hợp tác.

Đất đang hình thành dự án

Quá trình này thường diễn ra một cách tự nhiên hơn, khi vị thế của một trung tâm được nâng tầm theo thời gian.

Chủ yếu ở các khu phố đô thị tận dụng được thế mạnh đặc biệt như tiện ích văn hóa, giải trí, hoặc tái quy hoạch.

Tái phát triển có thể xảy ra sau đó, mặc dù điều này có thể không phải là động lực ban đầu.

Đất có nhiều dự án cũ/lỗi thời

Tương tự như đất đã có dự án, đất đã có nhiều dự án cũ/lỗi thời cũng là các khu phố trở nên lỗi thời theo thời gian. Các khu phố đất đã có nhiều dự án cũ/lỗi thời hường có di sản liên quan công nghiệp lớn hơn, có khả năng gặp phải các vấn đề ô nhiễm môi trường và cần được khắc phục.

Các khu phố này thường cách xa khu dân cư hơn và ít gặp sự phản đối từ cộng đồng.

Tuy nhiên, điều này cũng đòi hỏi nỗ lực kết nối với mạng lưới cộng đồng rộng lớn hơn.

Việc triển khai sớm thông qua các sáng kiến tạm thời, chẳng hạn như sử dụng tạm thời hoặc các điểm popup có thể giúp thử nghiệm các ý tưởng phát triển khu phố.

Ở đây, sự mở rộng thường được xem xét thông qua việc phát triển đất chưa được sử dụng quanh rìa thành phố hoặc tái sử dụng đất đã phát triển trước đó trong khu đô thị hiện có. Điều này là nền tảng để các khu phố có thể được hình thành và phát triển.



Mặc dù nguồn gốc của các khu phố có thể khác nhau và ảnh hưởng đến tốc độ phát triển, chúng thường trải qua những giai đoạn tương tự trong vòng đời của mình. Do đó, dù là khu phố đất trống chưa phát triển dự án hay đất đã có nhiều dự án cũ/lỗi thời, tất cả đều tiến qua ba giai đoạn sau: ổn định, trưởng thành và tái tạo, với những đặc điểm chung trong suốt quá trình.



TẠC ĐƯỜNG YẾU TỐ

02

■ ■ Từ nhiều góc độ khác nhau, ảnh hưởng của con người có thể thúc đẩy hoặc cản trở sự phát triển của một khu phố.



CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG ĐẾN SỰ PHÁT TRIỂN CỦA KHU PHỐ

Một khu phố có thể phát triển theo hướng tích cực theo thời gian và đạt được các kết quả theo kế hoạch hay không, sẽ phụ thuộc vào một tập hợp các yếu tố chủ đạo và tác động của chúng lên các đặc điểm của khu phố.

Ví dụ, các yếu tố tích cực như hợp tác, kết nối và xây dựng di sản có thể thúc đẩy kết quả vượt trội. Ngược lại, tầm nhìn quá ngắn hạn, NIMBYISM – Not-In-My-Backyardism (những người phản đối xây dựng công trình mới trong khu vực sống của họ) và chủ nghĩa bảo hộ là những dấu hiệu của các yếu tố phát triển tiêu cực, đặt lợi ích cá nhân lên trên lợi ích chung, và điều này có thể dẫn đến các kết quả không tối ưu. Do đó, điều quan trọng là phải nhận diện và hiểu rõ các yếu tố này, đồng thời xác định cách tạo động lực cho các yếu tố tích cực và giảm thiểu các yếu tố tiêu cực.

Những yếu tố này có thể được phân loại thành bốn lĩnh vực, mỗi lĩnh vực có thể nâng cao điểm mạnh của một khu phố hoặc làm chậm lại tiến trình phát triển; và chúng có thể hoạt động riêng lẻ hoặc kết hợp theo nhiều cách khác nhau.

CÁC YẾU TỐ CHỦ CHỐT



Năng Lực

Các yếu tố như năng lực, tài nguyên sẵn có, sự sẵn sàng và động lực của một cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp hay cơ quan chính phủ và khả năng kiểm soát ảnh hưởng.

CÁC YẾU TỐ TRONG THỰC TẾ

► Tiềm lực lớn có thể thúc đẩy sự phát triển của các khu phố. Đối với Barangaroo, sự hợp tác giữa cơ quan triển khai và nhà phát triển chính đã mở rộng diện tích của khu trung tâm thành phố Sydney thêm 8% (tăng thêm 22 ha trên tổng 280 ha) trong khoảng 15 năm.

◄ Ngược lại, tiềm lực kém có thể làm chậm quá trình phát triển. Khu phố Badgerys Creek Aerotropolis được hình dung từ những năm 1980 nhưng mãi đến năm 2014 mới được bắt đầu, với các công trình dân sự chỉ mới khởi động vào năm 2021. Mặc dù có một số động lực tác động lên dự án, nhưng nguồn lực lại luôn được tập trung vào những dự án khác, chẳng hạn như xây dựng đường băng thứ hai tại Sân bay Kingsford Smith ở Sydney.



Cộng Đồng

Là những người đầu tư, tham gia, hay có tác động tới những sự kiện thông qua các mối quan hệ trực tiếp hoặc gián tiếp. Điều này có thể được phân loại theo vị trí địa lý, sự quan tâm, bản sắc hay nhân khẩu học, từ các nhóm có tổ chức đến người theo dõi trên mạng xã hội hay các liên minh không chính thức.

► Một cộng đồng gắn kết có thể thúc đẩy tái cấu trúc để nâng cao sự phát triển kinh tế địa phương. Một ví dụ điển hình là hòn đảo Wilhelmsburg, Hamburg, Đức, nơi mà người dân đang chủ động dẫn dắt sự thay đổi.

◄ Một cộng đồng chia rẽ hay chỉ đơn phương đưa ra quyết định sẽ làm suy giảm tiềm năng của khu phố trong việc đáp ứng các nhu cầu tương lai. Điều này đã xảy ra với Khu phố NSW's Cherrybrook Station, nơi mà tầm phát triển đã bị suy giảm một nửa do áp lực từ cộng đồng.



Sự Cạnh Tranh

Sự căng thẳng, lợi ích, và đương đầu giữa các thành phần và thị trường xung quanh khu phố.

► Cạnh tranh mạnh mẽ trong một thị trường đang phát triển có thể đẩy nhanh sự phát triển của các khu phố. Ví dụ, Công viên Edmondson ở Sydney đã khởi xướng và sau đó mở rộng khu phố bán lẻ của mình thành một trung tâm mua sắm cấp vùng chỉ trong 6 năm, và thông qua việc tiến trình phê duyệt phát triển quan trọng trong tiểu bang (SSD - state significant development), mật độ dân cư được tăng lên khi sản phẩm căn hộ bắt đầu xuất hiện trên thị trường.

◄ Ngược lại, sự thiếu cạnh tranh và thị trường khó khăn có thể dẫn đến tình trạng phát triển dang dở hoặc bị bỏ hoang. Một ví dụ điển hình là các "thành phố ma" ở Trung Quốc, di sản của một kỷ nguyên kinh tế cũ.



Văn Hóa

Thái độ, cách tiếp cận, phong cách và sự cởi mở là những yếu tố nền tảng cho sự phát triển của khu phố, bao gồm các giá trị, niềm tin và sự đóng góp của chúng vào khung chính sách và kế hoạch.

► Các yếu tố văn hóa, chẳng hạn như sự đa dạng trong tư duy, có thể ảnh hưởng đến sự phát triển của khu phố. Trên đảo Wilhelmsburg ở Hamburg, Đức, cộng đồng, các nhà lãnh đạo doanh nghiệp, nhà đầu tư, đại diện chính phủ và một nhóm tư vấn độc lập đã hợp tác để quản lý rủi ro và thúc đẩy chương trình đổi mới.

◄ Sự khác biệt về văn hóa có thể làm trì hoãn tiến độ. Một ví dụ nổi bật là sự chia cắt giữa Đông và Tây Berlin từ năm 1961 đến 1989, đã chia cắt các khu phố phát triển lớn. Sau khi bức tường Berlin sụp đổ, các khu phố này mới có thể được tái thiết.

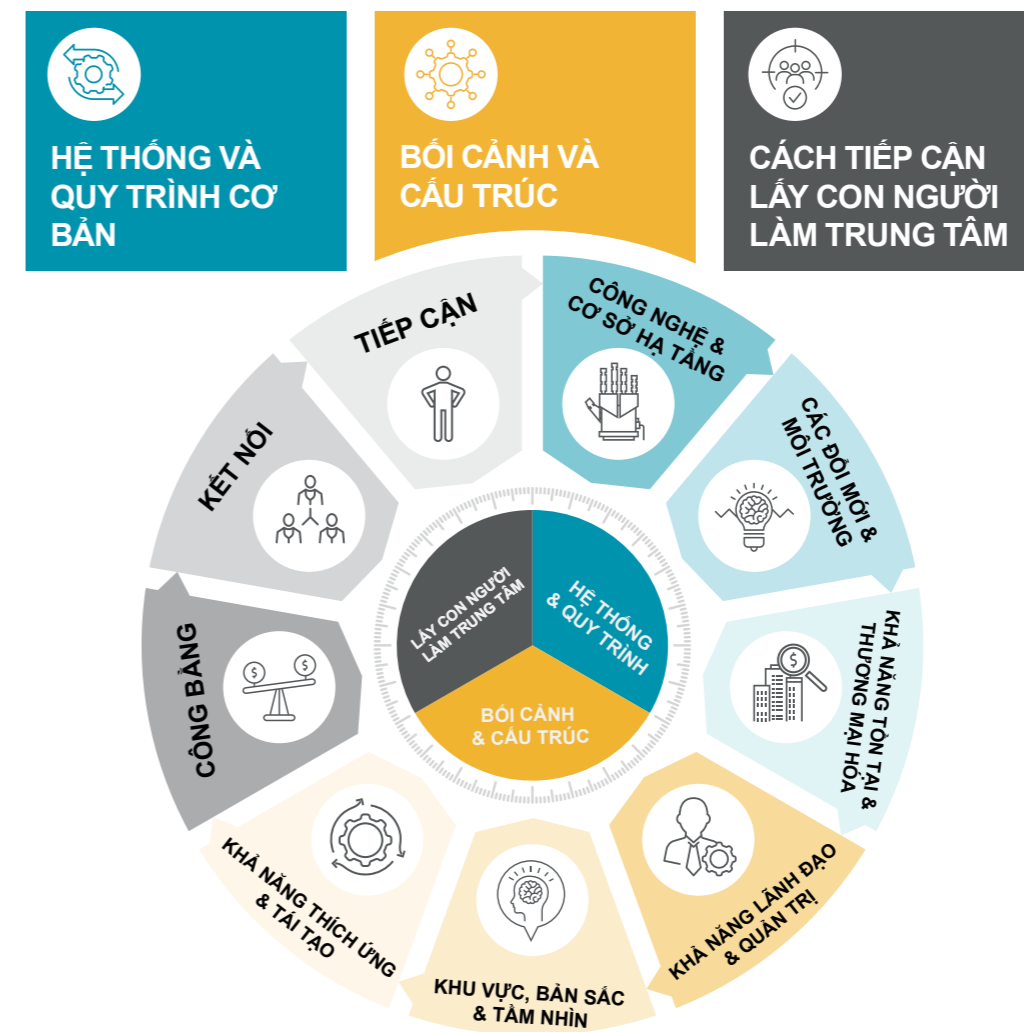
TÂN DỤNG CÁC YẾU TỐ ĐỂ TẠO RA CHU KỲ PHÁT TRIỂN TÍCH CỰC

Bốn yếu tố được mô tả ở phần trước không hoạt động riêng rẽ. Thay vào đó, chúng có thể hỗ trợ lẫn nhau, tạo ra một động lực lớn hơn để thúc đẩy cả một khu phố phát triển. Vòng tuần hoàn tích cực này được minh họa như sau.



CÁC ĐẶC ĐIỂM CHUNG CỦA CÁC KHU PHỐ THÀNH CÔNG

Sau khi thiết lập lộ trình phát triển điển hình của một khu phố theo thời gian và tác động của các yếu tố quan trọng lên sự phát triển và kết quả của chúng, ta nhận thấy các đặc điểm nền tảng tạo nên sự thành công của một khu phố. Dưới đây, chín yếu tố đã được xác định, đóng góp vào:



Mặc dù những đặc điểm này có thể xuất hiện đồng thời và hoạt động hiệu quả với nhau, tuy nhiên cũng phải có những đánh đổi cần phải chấp nhận để đạt được kết quả và lợi ích mong muốn.

LÃNH ĐẠO VÀ QUẢN TRỊ



CÁC ƯU TIÊN NỔI BẬT

Cơ cấu quản trị vững chắc và minh bạch

Tập trung vào sự hợp tác với các đối tác

Áp dụng cấu trúc vận hành thực tế và linh hoạt theo thời gian

Thiết lập một cơ cấu quản trị tốt có thể là một trong những yếu tố phức tạp nhất nhưng lại thiết yếu để đảm bảo sự thành công của một khu phố phát triển. Quản trị tốt được xây dựng trên nguyên tắc hợp tác, thay vì chỉ cho đi và nhận lại, nhằm đảm bảo rằng các khu phố công, tư nhân và cộng đồng đều cùng hướng tới các kết quả mang lại lợi ích chung.

Sự phát triển của hầu hết các khu phố quan trọng thường được lãnh đạo bởi tổ chức công, để giám sát và tránh tình trạng trì trệ hoặc thất bại trên thị trường. Hơn nữa, các quỹ và trợ cấp của chính phủ có thể được phân bổ khi tổ chức công đảm nhận vai trò nhà phát triển chính, đảm bảo các chính sách then chốt được thực hiện, nguồn lực được phân bổ đúng cách và hỗ trợ phối hợp cho tất cả các thực thể liên quan.

Do đó, các cơ cấu triển khai hiệu quả thường phản ánh mô hình quản trị của các doanh nghiệp hoặc các Đơn vị Mục đích Đặc biệt (SPV - Special Purpose Vehicle), để gắn kết các thực thể trong khu phố. Những mô hình này thường bao gồm Nhóm Ủy ban Điều hành (ECG- Executive Committee Group), hoạt động như một “hội đồng quản trị”, chịu trách nhiệm cho các quyết định chiến lược quan trọng, với một chủ tịch độc lập để làm trung gian. Sau đó, một Nhóm Dự án (PCG - Project Control Group) hỗ trợ thực hiện dự án hàng ngày, tương tự như ‘ban quản lý’.

Các cấu trúc tổ chức không chính thức khác, chẳng hạn như Ủy ban Chỉ đạo và Nhóm Hợp tác, có thể giúp thiết lập nền tảng chung, xây dựng giao thức làm việc và tạo sự đồng thuận. Đôi khi, sự hợp tác này sẽ được hỗ trợ bởi một bản ghi nhớ không ràng buộc hoặc thỏa thuận hợp tác. Tuy nhiên, khó khăn có thể xuất hiện

trong quá trình ra quyết định phức tạp nếu quyền hạn không rõ ràng.

Sự thành công của bất kỳ mô hình hợp tác nào phụ thuộc vào việc cân bằng lợi ích của tất cả các bên, và các khía cạnh cốt lõi của thỏa thuận cần được xác định rõ ràng, hiểu rõ và được giám sát chặt chẽ như một phần của công tác quản trị. Điều này có thể được thực hiện thông qua báo cáo thường kỳ giữa PCG và ECG.

Điều quan trọng là các cơ cấu quản trị phải linh hoạt để thích ứng với các thay đổi trong đặc điểm khu phố theo thời gian. Điều này có thể liên quan đến **tính khả thi và thương mại**, có thể ảnh hưởng đến **vị trí và bản sắc** của khu phố, cũng như **khả năng thích ứng và đổi mới** thông qua các thay đổi về chính sách và kiểm soát quy hoạch.

Các thỏa thuận phản ánh thực tế hoạt động hàng ngày của khu phố và có thể thay đổi theo thời gian sẽ giúp khu phố phát triển bền vững.



Breakfast Point Sydney, NSW

Quá trình chuyển đổi đô thị gần đây tại Breakfast Point bắt đầu từ cuối những năm 1990, khi khu công nghiệp cũ được bán cho một nhà phát triển thông qua một quá trình đấu thầu công khai. Không có một cơ cấu quản trị tổng thể, nhà phát triển đã hợp tác với hội đồng địa phương theo cách tiếp cận “đô thị hóa mới”. Với vị trí đặc địa, có thể đã có thêm nhiều cơ hội để tạo ra các khu phố phát triển dày đặc và sôi động hơn, như đã xảy ra với các địa điểm khác được hưởng lợi từ sự tham gia nhiều hơn của chính phủ và sự lãnh đạo hợp tác chặt chẽ hơn.

ĐỊA ĐIỂM, BẢN SẮC VÀ TÂM NHÌN



CÁC ƯU TIÊN NỔI BẬT

Tạo ra cảm giác gắn kết với một địa điểm theo thời gian

Kết nối với cộng đồng địa phương nhằm tạo ra tầm nhìn chung

Mạng xã hội và truyền thông kỹ thuật số đang thay đổi các khái niệm về địa điểm.

Các địa điểm có thể mang theo những ý nghĩa cá nhân sâu sắc, gắn kết một vùng không gian với cảm xúc, kỷ niệm, bản sắc hoặc cảm giác thuộc về. Sự quen thuộc có thể mang lại cảm giác thoải mái, trong khi sự thay đổi thường khơi gợi sự tò mò và hứng thú. Một yếu tố độc đáo hoặc nổi bật có thể gắn liền với một địa điểm, giống như cách mà một hình ảnh gợi mở, một chi tiết hoặc chủ đề nào đó tạo nên nhịp điệu, ý nghĩa hoặc kể lên một câu chuyện.

Những yếu tố mang lại cảm xúc từ các địa điểm có thể chỉ thoáng qua hay lâu dài và được bộc lộ thông qua các chương trình, sự kiện, nghệ thuật, cảnh quan, không gian, và kiến trúc xây dựng, từ đó tạo ra một tổng thể đặc trưng so với nơi khác. Khi mà đặc trưng này đã được khắc sâu hơn, khu phố đó sẽ mang đến một bản sắc và cảm giác độc đáo, rõ nét.

Tâm nhìn và bản sắc của một khu phố phát triển mới rất quan trọng trong việc giành được sự đồng ý từ cộng đồng địa phương, đi cùng với đó là sự chấp thuận và ủng hộ thay đổi. Điều này thực sự có ý nghĩa khi mà cộng đồng đã có sự kết nối với khu phố, như các tiện ích hay di sản văn hóa. Đầu tư thời gian vào việc tìm hiểu và xây dựng các bản sắc địa phương để tạo ra các tác động tích cực, mang tính chuyển đổi nhằm tăng tốc cho sự thay đổi và giảm thiểu sự phản đối.

Ở đây, việc xây dựng bản sắc của khu phố có thể sử dụng để thể hiện văn hóa địa phương của người dân, lịch sử và bản sắc, đồng thời tạo cơ hội gắn kết cộng đồng. Nó có thể đến từ các yếu tố vật lý chẳng hạn như nghệ thuật, âm nhạc, lễ hội ẩm thực hay rượu vang, chợ phiên, hoạt động nâng cao sức khỏe và giải trí, hoặc các chương trình sáng tạo và giáo dục nhằm hỗ trợ kinh tế địa phương và xây dựng bản sắc. Việc xây dựng bản sắc của khu phố cũng tận dụng tiềm năng của cộng đồng và phát huy các đặc điểm như **sự kết nối**.

Kĩ nguyên kĩ thuật số đã nâng cao tầm quan trọng của việc xây dựng bản sắc địa phương hơn trước, với những khoảnh khắc độc đáo được ghi lại trên mạng xã hội và giới thiệu đến các khán giả ngoài cộng đồng địa phương.



Barangaroo Sydney, NSW

Xây dựng bản sắc cũng có thể được sử dụng để thử nghiệm và kiểm tra xu hướng người dùng cuối trong tương lai. Ví dụ, tại Barangaroo, Noma đã triển khai chương trình nhà hàng thử nghiệm ngắn hạn, với mục đích tìm hiểu thị trường ẩm thực tại đây trước khi dự án hoàn thành. Điều này giúp củng cố nhận thức về sự cao cấp trong mắt các cư dân và khách thuê văn phòng tương lai về khu phố này.

THÍCH ỨNG VÀ TÁI TẠO



CÁC ƯU TIÊN NỔI BẬT

Đảm bảo các khu phố không quá cứng nhắc mà cần thích nghi theo thời gian

Đặt ra các cơ chế cho phép thay đổi cấu trúc và xã hội

Để giúp đảm bảo sự trường tồn và thành công bền vững của các khu phố, chúng cần được phép phát triển và thay đổi. Khi các khu phố này trải qua các giai đoạn phát triển, ổn định và trưởng thành, nhu cầu của các doanh nghiệp địa phương và cư dân cũng sẽ thay đổi.

Nếu các cấu trúc quá cứng nhắc, ví dụ như khi quy hoạch quá chặt chẽ hoặc các tòa nhà được thiết kế quá chuyên biệt cho một ngành nghề, thì việc thích ứng sẽ trở nên khó khăn. Điều này có thể làm giảm sự phù hợp của khu phố, khiến các tương tác và hoạt động thường ngày giảm sút. Vì vậy, cần thiết lập các cơ chế cho phép phản ứng linh hoạt trước những thay đổi quan trọng và tất yếu xảy ra theo thời gian, giúp khu phố duy trì tính năng động, kéo dài thời gian tồn tại và gia tăng giá trị của chúng.

Tại Everleigh, Sydney, Xưởng Đầu Máy (Locomotive Workshop) đã được chuyển đổi từ một nhà máy xe lửa công nghiệp thế kỷ 19 thuộc danh sách di sản thành một trung tâm bán lẻ sôi động, nằm trong khu phố Công viên Công nghệ Úc (Australian Technology Park). Sự chuyển đổi này đã thổi một luồng sinh khí mới vào những tòa nhà từng bị bỏ hoang trong nhiều năm. Thành công này chỉ có thể đạt được nhờ vào những khoản đầu tư lớn và sự hợp tác giữa nhà phát triển và các chuyên gia về di sản để tạo ra không gian hiện đại hơn. Hình thức và cấu trúc của các tòa nhà cũ đã phải được điều chỉnh đáng kể ở một số khu phố để đáp ứng nhu cầu của một ngành công nghiệp hoàn toàn khác và phù hợp với nhu cầu của người dùng hiện đại.



KHẢ NĂNG SINH LỢI VÀ TÍNH THƯƠNG MẠI



CÁC ƯU TIÊN NỔI BẬT

Các khu phố là bản thể thu nhỏ, tuy độc lập nhưng vẫn có tính liên kết của một hệ sinh thái tài chính lớn.

Khả năng sinh lợi bao quát tất cả các yếu tố chi phí, lợi ích và thời gian.

Cần nhắc sử dụng các cơ chế tài trợ trực tiếp và gián tiếp để khuyến khích sự tham gia của khu phố tư nhân.

Dù các khu phố thường mang tính năng động và có tầm nhìn xa, chúng cần đảm bảo khả năng sinh lợi và hỗ trợ nhiều hoạt động tài chính độc lập, được kết nối thông qua sự tương tác của con người. Ví dụ, các cửa hàng bán lẻ hưởng lợi từ sự có mặt của nhân viên văn phòng và cư dân; các trung tâm cộng đồng và thư viện phục vụ tất cả mọi người, và việc cung cấp chỗ ở giá phải chăng cho người dân cũng đóng góp vào nền kinh tế địa phương.

Khả năng sinh lợi ban đầu có thể là rào cản khi bắt đầu xây dựng khu phố. Trong trường hợp có tiềm năng, các nhà phát triển tư nhân có thể mang đến kinh nghiệm, vốn đầu tư, doanh nghiệp chủ chốt, hoặc mối quan hệ trong các ngành công nghiệp chuyên biệt để khởi xướng phát triển khu phố. Khi gặp phải nhiều thách thức hoặc tính phức tạp cao hơn, chính phủ có thể can thiệp để khởi xướng sự chuyển đổi và đầu tư, hỗ trợ hoặc hợp tác với khu phố tư nhân để tạo điều kiện

thuận lợi cho sự phát triển.

Nguồn tài trợ cũng đóng vai trò quan trọng trong việc giúp các doanh nghiệp tư nhân tiên phong xác định hướng phát triển của một khu phố. Họ có thể tiếp cận nguồn vốn tư nhân hoặc vốn cổ phần cho các dự án nhỏ. Tuy nhiên, các dự án lớn hơn thường cần sự tham gia của các nhà đầu tư lớn với mối quan tâm sâu sắc đến tầm nhìn của khu phố, sự thành công của dự án, sự tham gia của chính phủ và môi trường cạnh tranh ảnh hưởng đến lợi nhuận của họ.

Gần đây, các quỹ hưu trí đã quan tâm nhiều hơn đến các tài sản bất động sản thay thế như chỗ ở cho người khuyết tật và nhà ở xã hội và giá rẻ, do những tài sản này một phần được hỗ trợ bởi các khoản trợ cấp của chính phủ liên bang. Vốn cổ phần tư nhân cũng trở thành nguồn tài trợ nổi bật cho một số tổ chức tìm kiếm vốn vay.

Vốn cổ phần tư nhân có thể được cơ cấu dưới hình thức như các tổ chức có mục đích đặc thù trong trung hạn, trong khi các quỹ hưu trí sẽ có khả năng đầu tư dài hạn. Điều này có nghĩa là họ có thể đầu tư ở một quy mô lớn vào các khu phố lớn, chẳng hạn như khoản đầu tư mới đây của Australian Super's vào khu phố King Cross Station, London. Thực tế, việc chú trọng vào huy động vốn để giải quyết các vấn đề Môi Trường, Xã Hội, Quản Trị (ESG) sẽ giúp các khu phố đổi mới và phát triển các dự án tốt hơn.

Nguồn tài trợ từ chính phủ có thể được tìm thấy thông qua các tập đoàn trong nước, các công ty này có một sự linh hoạt khi phân bổ các khoản vốn (thặng dư). Ngoài ra, cũng có các lựa chọn khác như các khoản trợ cấp từ chính quyền tiểu bang và liên bang hoặc các chương trình tài trợ cụ thể với khung thời gian và số tiền đã được xác định. Cuối cùng, các tổ chức phi lợi nhuận có thể được hưởng lợi từ các chính sách hỗ trợ gián tiếp thông qua miễn giảm thuế và phí.

Tính thương mại lâu dài nói chung là vấn đề dành cho các doanh nghiệp tư nhân hoạt động trong thị trường mở, các tổ chức phi lợi nhuận và chính quyền địa phương duy trì mức thặng dư hoạt động. Ở một số khu phố, chính phủ cung cấp các gói tài trợ liên tục, chẳng hạn như cung cấp nhà ở xã hội và bình dân, và chính phủ cũng có thể đưa ra các khoản vay với lãi suất thấp nhằm thúc đẩy dự án.

Khả năng sinh lợi cần được xem xét toàn diện, bao gồm tổng chi phí phát triển, các lợi ích kinh tế và xã hội, cùng với thời gian hoàn thành. Mặc dù cần có phương pháp phân tích vững chắc ngay từ đầu, công tác quản trị liên tục sẽ đảm bảo tính khả thi lâu dài của dự án và sự linh hoạt trong việc điều chỉnh theo các thay đổi của bối cảnh phát triển.



Macarthur Growth Centre NSW

Trung tâm Phát triển Macarthur đã đặt mục tiêu tạo ra một đô thị cao tầng mới xung quanh khu phố Campbelltown. Tuy nhiên, vào những năm 1970, dự án này đã thất bại do những yếu tố cạnh tranh và cộng đồng không phù hợp, mặc dù có nhiều hỗ trợ trong quá trình quy hoạch và Hội đồng Phát triển Macarthur cũng tham gia thúc đẩy tiến trình này. Các dự án như trung tâm thương mại Macarthur, ga tàu Macarthur, TAFE và bệnh viện Campbelltown cũng đã được khởi xướng trong cùng khoảng thời gian đó. Gần 50 năm sau, một dự án phát triển khu phố mới, khiêm tốn hơn, đang được triển khai và có tính khả thi trong thị trường hiện nay.

SÁNG KIẾN VÀ MÔI TRƯỜNG



CÁC ƯU TIÊN NỔI BẬT

Dẫn đầu các thay đổi với tư duy khởi nghiệp, đón nhận sự gián đoạn và bất định, và thu hút sự tham gia của mọi người

Chủ động, suy nghĩ một cách chiến lược về tương lai và lên kế hoạch cho các kịch bản tác động

Liên tục nâng cấp các tiêu chuẩn về Môi Trường, Xã Hội, và Quản Trị (ESG) thông qua thiết kế hướng đến sự bền vững

Đằng sau sự thành công của các khu phố lớn nhất thế giới là tư duy khởi nghiệp luôn thách thức tiêu chuẩn có sẵn và không ngừng cải tiến những gì đã đạt được. Điều này áp dụng cho toàn bộ chuỗi cung ứng của khu phố, từ việc tiếp nhận các thiết kế sáng tạo đến việc vượt qua các thách thức phát triển.

Các khu phố mang đến một cơ hội độc đáo để thúc đẩy các giải pháp bền vững, bao gồm việc giảm lượng phát thải cacbon. Điều này bao gồm việc sử dụng thiết kế chủ động và bị động nhằm giảm thiểu các tác động đến môi trường, lên kế hoạch chi tiết cho mục tiêu chống lại tác động của khí hậu và đạt phát thải ròng bằng không.

Hơn thế nữa, ít ai nhận ra các khu phố không phát thải cacbon không chỉ thân thiện với môi trường mà còn mang lại lợi ích như chi phí thấp hơn, đáng sống hơn và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế đáng kể hơn².

2 Hội Đồng Biến Đổi Khí Hậu ACT "Các Khu Phố Net Zero" ACT-Climate-Change-Council-Net-zero-emissions-precincts-report-June-2018.pdf

Cách tiếp cận này nhấn mạnh đến việc giảm năng lượng sử dụng, chất thải, chất gây ô nhiễm, bảo tồn hay tái tạo lượng cacbon tích hợp và chuyển đổi sang nền kinh tế tuần hoàn. Trong đó, tăng cường xử lý rác thải và giảm nhu cầu sử dụng tài nguyên thiên nhiên.

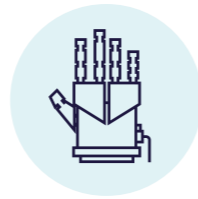
Ngoài ra, các rủi ro liên quan đến biến đổi khí hậu cũng cần được quản lý chặt chẽ. Biến đổi khí hậu đã không còn là lý thuyết, với những sự kiện nghiêm trọng như lũ quét, hạn hán, và bão ngày càng trở nên thường xuyên, gây nhiều tác động khủng khiếp lên các công trình xây dựng. Các khu phố phát triển có khả năng thích ứng và giảm thiểu các rủi ro với chi phí thấp hơn so với việc xây dựng từng tòa nhà riêng lẻ.

Tại Nam Úc, hoạt động tiền tái chế đã phát triển thành một mô hình kinh tế tuần hoàn, với các nhà cung cấp đang hợp tác với các nhà thầu xây dựng. Họ thu gom các vật liệu thừa ở các gia đoạn nhất định để các doanh nghiệp khác có thể tái chế hoặc tái sử dụng.

Nền kinh tế chia sẻ cũng mang lại nhiều cách tiếp cận sáng tạo để kết nối dịch vụ đến các thành viên cộng đồng trong khu phố. Từ Uber đến Airtasker, các nền tảng cung cấp dịch vụ đang cùng nhau tạo ra nhiều lợi ích hơn cho người dùng cuối.



CÔNG NGHỆ VÀ CƠ SỞ HẠ TẦNG



PRIORITIES AT A GLANCE

Cân nhắc các khả năng trong tương lai và lập kế hoạch cho cơ sở hạ tầng và công nghệ

Kết nối mọi người với các dịch vụ và cơ hội để nâng cao cuộc sống

Tạo ra các trải nghiệm liền mạch giữa thế giới số và hiện thực trong cách mọi người sống và di chuyển xung quanh khu vực sinh sống

Từ mặt tài trợ và triển khai, hạ tầng đường bộ, đường sắt, tiện ích và dịch vụ vẫn là các rào cản cốt lõi khi xây dựng hay tái tạo các khu đô thị lớn. Những yếu tố này ảnh hưởng trực tiếp đến trải nghiệm sống, có thể theo hướng tích cực hoặc tiêu cực.

Vào những năm 1990, dưới dự thảo Chiến lược Đô Thị, hành lang phía Tây Bắc Sydney đã được khánh thành, dẫn đến sự hình thành của trung tâm Rouse Hill Town vào năm 2007. Nhưng do sự thiếu đầu tư của chính phủ vào hạ tầng, các con đường và mạng lưới kết nối giao thông vẫn chưa thể đáp ứng được nhu cầu của dân cư. Mặc dù tuyến tàu điện Tây Bắc Sydney đã đi vào hoạt động, và cung cấp giải pháp giao thông công cộng tốt hơn so với các tuyến xe buýt T-Way truyền thống. Nhưng bài học từ dự án này đã giúp phát triển các khu phố mới ở Sydney, dẫn đến ưu tiên trong việc xây dựng các hệ thống giao thông công cộng

và kết nối các cơ sở hạ tầng quan trọng; dù đòi hỏi nguồn vốn từ cả khu phố tư nhân và nhà nước, việc cân bằng ai sẽ chi trả có thể làm chậm tiến độ

Công nghệ vẫn tiếp tục thay đổi cách thức các khu phố được quy hoạch, phát triển, và phục vụ người dùng. Các công nghệ chẳng hạn như tàu tự hành và xe buýt với tần số chuyến cao đã xuất hiện ở các khu phố mới, cùng với đó là nhiều hình thức vận tải tự động đã và đang được thử nghiệm. Các phương tiện tự động hiện có nhiều tiềm năng thay đổi cách di chuyển của cư dân trong và giữa các khu vực sinh sống. Trong các khu phố công nghiệp, tự động hóa giúp tăng độ chính xác và hiệu quả trong khi giảm chi phí và nguy cơ tai nạn; điển hình là các cần cầu tự động di chuyển hàng hóa tại cảng biển; các hệ thống số quản lý kho bãi có trang bị rô bốt đảm nhận các nhiệm vụ lặp lại như lưu trữ, lấy hàng, đóng gói, và vận chuyển.

Ngày càng nhiều công trình kiến trúc của chúng ta đang dần rời xa các cấu trúc khối hộp truyền thống. Nhờ vào công nghệ hiện đại và các phương pháp xây dựng tiên tiến, các kiến trúc sư và nhà thiết kế có thể sáng tạo hơn, đồng nghĩa với việc những thiết kế phi truyền thống trở nên khả thi hơn. Ví dụ điển hình là tòa nhà Sales Force mới của Foster và dự án Quay Quarter vừa hoàn thành tại khu trung tâm Sydney (CBD), với đặc điểm và bản sắc độc đáo, một phần nhờ vào sự phát triển của công nghệ.

Sự pha trộn giữa môi trường số và thực đang ảnh hưởng đến cách con người kết nối với nhau, với doanh nghiệp và với môi trường xung quanh.

Việc sử dụng thiết bị di động và mạng xã hội đã góp phần quảng bá các địa điểm, sự kiện và lễ hội bằng cách giới thiệu các điểm tham quan đặc biệt, tác phẩm nghệ thuật đường phố hoặc ẩm thực đặc trưng, đồng thời giúp gia tăng lượng khán giả và thu hút thêm khách đến các khu phố. Điều này cũng hỗ trợ các Hội đồng địa phương trong việc tài trợ các dự án kích hoạt không gian nhằm thu hút du khách và giảm thiểu tội phạm, bằng cách tạo ra môi trường vui tươi và dễ tiếp cận, góp phần tăng thêm niềm tự hào cộng đồng và sự tham gia tích cực của người dân địa phương.

Chìa khóa cho sự phát triển thành công của một khu phố là nhận thức được sự thay đổi này và tìm ra những cách thức tạo ra trải nghiệm liền mạch hơn giữa môi trường số và thực tế trong không gian và cách thức; theo hướng giúp gắn kết chúng ta lại với nhau.



Các tác phẩm nghệ thuật số tạm thời hoặc theo mùa đã trở nên phổ biến trên toàn cầu, thu hút đông đảo công chúng. Tiêu biểu có thể kể đến “Julfilm på Götaplatsen”, một màn trình chiếu ngắn hàng năm thay đổi nội dung và kết hợp với các đặc điểm kiến trúc của Bảo tàng Nghệ thuật tại Gothenburg, Thụy Điển, hay lễ hội ánh sáng thường niên Vivid tại Sydney với các tác phẩm điêu khắc và trình chiếu ánh sáng độc đáo dọc theo bờ biển cảng Sydney, đã mở rộng sang các khu phố khác của Sydney do sức hút ngày càng tăng.

BÌNH ĐẲNG



CÁC ƯU TIÊN NỔI BẬT

Giải quyết sự mất cân bằng của thị trường thông qua sự trợ giúp của chính phủ

Cung cấp đầy đủ các không gian cho cộng đồng

Tôn vinh sự đa dạng và hòa nhập

Không phải tất cả người dùng, kể cả cá nhân hay doanh nghiệp, đều có cùng một xuất phát điểm. Để đảm bảo các không gian thực sự hòa nhập, cần phải có nhiều nỗ lực để nhận diện, thấu hiểu và vượt qua các thách thức hoặc rào cản tiềm tàng. Có rất nhiều cách để biến điều này thành hiện thực.

Trong lĩnh vực thương mại, điều này có thể được thực hiện thông qua trợ cấp xã hội hoặc giải quyết các hợp đồng chính phủ nhằm đối phó với các trường hợp bất bình đẳng – ví dụ, yêu cầu phải có nhà ở xã hội, nhà ở bình dân hay nhà ở dành cho dân tộc thiểu số.

Bình đẳng cũng có thể biểu hiện thông qua việc đảm bảo có đầy đủ không gian cho cộng đồng và sự đa dạng trong các mục đích sử dụng. Điều này có thể cho các hoạt động giải trí, văn hóa, hoặc biểu diễn, dựa trên các nhu cầu và đại diện cho cộng đồng. Sự bình đẳng giúp mang lại tính minh bạch trong việc ai là thành viên của cộng đồng, đồng thời tạo cơ hội để cá nhân có tiếng nói và sự hiện diện, trong khi vẫn tôn vinh sự đa dạng và độc đáo của khu phố.



Westfield Kotara and Tuggerah

Trong một số khu phố, các địa điểm như phòng trưng bày, trung tâm mua sắm như Westfield Kotara và Tuggerah hiện đang áp dụng “giờ yên tĩnh,” khi đèn được làm mờ, các nguồn âm thanh được tắt, và các yếu tố kích thích quá mức khác được loại bỏ để phục vụ những khách hàng có vấn đề về giác quan, hoặc những người gặp khó khăn với môi trường có mức độ nhạy cảm giác quan cao.

KẾT LUẬN

Mặc dù các yếu tố chúng ta đã thảo luận cần phải được hiểu rõ và cân nhắc, chúng đại diện cho những tác động ở cả bên trong lẫn bên ngoài ảnh hưởng đến sự phát triển của một khu phố. Điều quan trọng là xem xét các đặc điểm cốt lõi mà các nhà quy hoạch, phát triển, xây dựng chính sách và cộng đồng có thể kiểm soát giúp tạo ra giá trị. Mặc dù chưa đầy đủ, nhưng dưới đây là một số câu hỏi giúp xác định liệu một khu phố có đang áp dụng những phương pháp tốt nhất không.

<p>BỐI CẢNH VÀ CẤU TRÚC</p>	<p>Khả năng lãnh đạo và quản lý</p> <p>Chúng ta có các cơ chế quản lý và điều hành dựa trên mối quan hệ nhằm đảm bảo tất cả các bên đều hợp tác và tiến bộ không?</p>	<p>Địa điểm, bản sắc và tầm nhìn</p> <p>Khu phố này có thu hút mọi người không, và tôi có thể giải thích lý do tại sao nó thực sự độc đáo không?</p>	<p>Khả năng thích ứng và tái tạo</p> <p>Khu phố này sẽ phản ứng thế nào trước các thay đổi lớn về cấu trúc hoặc từ những tác động ngoại vi?</p>
<p>HỆ THỐNG VÀ QUY TRÌNH</p>	<p>Khả năng tồn tại và thương mại hóa</p> <p>Liệu ta có thể tận dụng các nguồn vốn mới hoặc khác biệt để tăng cường sự bền vững về mặt tài chính của khu phố không?</p>	<p>Công nghệ và cơ sở hạ tầng</p> <p>Người dùng có thể di chuyển dễ dàng giữa các không gian vật lý và không gian số trong khu phố này không?</p>	<p>Các sáng kiến và môi trường</p> <p>Tôi có thể tích hợp các nguyên tắc thiết kế bền vững vào các hoạt động phát triển như thế nào?</p>
<p>LẤY CON NGƯỜI LÀM TRUNG TÂM</p>	<p>Kết nối</p> <p>Khu phố này có kết nối với hệ thống giao thông không và các không gian có an toàn và bảo mật không?</p>	<p>Khả năng tiếp cận</p> <p>Liệu có thành viên nào của cộng đồng gặp khó khăn trong việc tiếp cận một phần nào đó của khu phố không?</p>	<p>Bình đẳng</p> <p>Các thành viên trong cộng đồng sử dụng khu phố này có khác nhau không, và liệu các tiện ích có đáp ứng được sự đa dạng đó không?</p>

NGHIÊN CỨU CHỌN TIẾT TRƯỞNG HỢP

03

“ Khi xem xét hai khu phố đối lập, những yếu tố và đặc điểm này tương tác với nhau theo nhiều cách khác biệt nhưng vẫn tạo nên thành công chung; mang lại lợi ích cho cả cộng đồng địa phương và phát triển theo những cách bền vững và độc đáo hơn.

THORNTON PENRITH

Loại Hình

KHU DÂN CƯ VÀ GIAO THÔNG

Giai Đoạn

ĐẤT TRỐNG CHƯA PHÁT TRIỂN DỰ ÁN VÀ ỔN ĐỊNH

Tổng Quan

Landcom đã dẫn dắt việc phát triển khu phố cộng đồng rộng 41ha theo quy hoạch tổng thể tại Penrith, phối hợp cùng chính quyền địa phương và nhiều đối tác khác. Từ một khu đất trống, khu phố này đã được chuyển đổi thành 2.000 căn nhà, bao gồm các lô đất nhỏ, nhà diện tích nhỏ gọn, căn hộ, các lựa chọn nhà ở bình dân và thân thiện với người khuyết tật, cũng như không gian bán lẻ và thương mại. Các đặc điểm tự nhiên và di sản của khu phố được thể hiện thông qua công viên, rừng cây, khôi phục các cơ sở vật chất, cùng các tiện ích cộng đồng và hệ thống nước bền vững.

Lợi Ích

XÃ HỘI: NHÀ Ở

- Gia tăng nguồn cung nhà ở xã hội và bình dân, giảm bất bình đẳng, cải thiện khả năng chi trả và chất lượng cuộc sống, đồng thời tăng chi tiêu địa phương.
- Nhà ở giá rẻ giúp giảm áp lực tài chính cho các gia đình, mang lại khoản tiết kiệm khoảng 45.500\$/năm cho một hộ gia đình.
- Đóng góp tiết kiệm khoảng \$32,117ⁱⁱ (trong năm tài chính 2024) cho mỗi giờ trong hệ thống nhà ở xã hội.

KHÔNG GIAN: LINH HOẠT

- Thiết kế lại khu phố và tạo thêm công việc giúp 65% cư dân, những người hàng ngày phải rời khỏi khu vực hành chính địa phương (Local Government Area - LGA) để làm việc, có thể tìm việc làm tại địa phương, giảm thời gian di chuyển trung bình 35 phút^{iv}.
- Mỗi giờ di chuyển giảm được tiết kiệm khoảng \$17.26/người^v và \$56.01 cho doanh nghiệp^{vi} (trong năm tài chính 2024).

KINH TẾ: VIỆC LÀM

- Các địa điểm thương mại và khu đa chức năng mới đã tạo thêm công việc, nâng cao phúc lợi xã hội bằng cách tăng thu nhập và giảm sự phụ thuộc vào trợ cấp.
- Tỷ lệ thất nghiệp giảm giúp mỗi người lao động tăng thêm 47,626.80\$/năm.

MÔI TRƯỜNG: NĂNG LƯỢNG

- Quá trình tái phát triển tập trung vào việc nâng cao xếp hạng NABERS cho các tòa nhà dân cư và sử dụng đa chức năng.
- Điều này mang lại tiết kiệm chi phí khoảng 3\$ cho mỗi m^{2iv} khi nâng từ xếp hạng 4.5 sao lên 6 sao (trong năm tài chính 2024).



Navali, developed and built by Urban Property Group

YẾU TỐ

Văn Hóa

Sự đồng thuận về nhu cầu kích thích kinh tế, đổi mới do chính phủ dẫn dắt và không gian công cộng chất lượng cao được thúc đẩy thông qua các mối quan hệ hợp tác phát triển.

Năng Lực

Landcom đã giữ vai trò giám sát hơn 10 năm, từ khi bắt đầu cho đến khi bán hết các lô đất; họ cung cấp quy hoạch tổng thể và tầm nhìn rõ ràng, thu hút các nhà đầu tư. Tuy nhiên, sự tham gia không đồng đều của hội đồng địa phương đã ảnh hưởng đến tính kết nối và khả năng thích ứng.

Cộng Đồng

Với sự tham gia của nhiều nhóm cộng đồng đa dạng, dự án đã mang lại các giải pháp nhà ở, Chương trình Bảo hiểm Người Khuyết tật Quốc gia (National Disability Insurance Scheme - NDIS) và dịch vụ xã hội. Tuy nhiên, để phát triển bền vững trong tương lai, cần duy trì sự tham gia liên tục của cộng đồng.

Tính Cạnh Tranh

Dự án đã thiết lập tiêu chuẩn mới về tính bền vững và thị trường bán lẻ, tạo ra một thị trường căn hộ cạnh tranh, nơi trước đây chưa từng có. Tuy nhiên, thiết kế với các lô đất nhỏ và căn hộ phân tầng có thể là thách thức cho khả năng thích ứng trong tương lai.

ĐẶC ĐIỂM

<p>Lãnh đạo và Quản trị</p> <p>Landcom dẫn dắt dự án với những nguyên tắc lấy cộng đồng làm trọng tâm, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà phát triển tham gia.</p>	<p>Khả năng tồn tại và Thương mại hóa</p> <p>Dự án được tài trợ bởi Landcom và khu phố tư nhân, xây dựng một nền kinh tế địa phương tự duy trì. Các lô đất nhỏ với những căn hộ gọn gàng đã giúp người mua nhà lần đầu dễ dàng tiếp cận.</p>	<p>Kết nối</p> <p>Dự án liền kề với ga Penrith và khu trung tâm, với các tuyến đường đi bộ, các trung tâm cộng đồng và bảo tồn di sản, tạo ra không gian kết nối giữa người dân.</p>
<p>Địa điểm, Bản sắc và Tầm nhìn</p> <p>Dự án mang tầm nhìn hiện đại hóa, kết hợp hài hòa giữa các yếu tố lịch sử và thiên nhiên, tập trung vào việc tạo ra cảnh quan và tiện ích chất lượng cao.</p>	<p>Công nghệ và Hạ tầng</p> <p>Ứng dụng công nghệ tiên tiến trong nhà ở NDIS và các giải pháp tiếp cận, đáp ứng các nhu cầu đặc thù của cộng đồng.</p>	<p>Khả năng tiếp cận</p> <p>Không gian công cộng được thiết kế đa năng, dễ tiếp cận, đáp ứng đa dạng nhu cầu của người dân. Những không gian như bóng râm và khu vui chơi nước giúp nâng cao chất lượng cuộc sống cộng đồng.</p>
<p>Khả năng thích ứng và Tái tạo</p> <p>Không gian công cộng được thiết kế đa năng, dễ tiếp cận, đáp ứng đa dạng nhu cầu của người dân. Những không gian như bóng râm và khu vui chơi nước giúp nâng cao chất lượng cuộc sống cộng đồng.</p>	<p>Đổi mới và Môi Trường</p> <p>Dự án áp dụng các hệ thống thoát nước tiên tiến qua kênh và hệ thống lọc đầm lầy, vừa tiết kiệm tài nguyên vừa tối ưu hóa việc sử dụng đất phát triển.</p>	<p>Bình Đẳng</p> <p>Dự án tạo ra không gian công cộng và tiện ích chất lượng cao, đáp ứng các nhu cầu đa dạng của cộng đồng.</p> <p>Đặc biệt, dự án cung cấp các giải pháp nhà ở xã hội và bình dân, giúp người dân dễ dàng tiếp cận các cơ hội sở hữu nhà.</p>

ⁱ Aware Super, Essential worker housing affordability crisis costing Úc \$64 billion, 6 October 2023, accessed 5 August, 2024
ⁱⁱ Witte, E. 2017 'The case for investing in last resort housing', MSSSI Issues Paper No. 10, Melbourne Sustainable Society Institute, The University of Melbourne
ⁱⁱⁱ FairWork Commission, 2024, Annual Wage Review 2023-24 - National Minimum Wage Order
^{iv} Bureau of Infrastructure, Transport and Regional Economics (BITRE), 2016, Lengthy commutes in Úc, Report 144, Canberra ACT
^v Transport for NSW, Principles and Guidelines for Economic Appraisal of Transport Investments and Initiatives, July 2016, accessed 5 August 2024
^{vi} Transport for NSW, Principles and Guidelines for Economic Appraisal of Transport Investments and Initiatives, July 2016, accessed 5 August 2024
^{vii} NABERS, Energy efficiency in commercial buildings: How the National Úcn Built Environment Rating System transformed the market, 11 May 2022, accessed 5 August 2024

KINGS CROSS CENTRAL, LONDON

Loại Hình

KHU PHỨC HỢP ĐA CHỨC NĂNG VÀ GIAO

Giai Đoạn

ĐẤT CÓ NHIỀU DỰ ÁN CŨ/ LỖI THỜI VÀ ÒN ĐÌNH

Tổng Quan

Trước thềm thể vận hội London 2012, chính phủ đã hợp tác với nhà phát triển Argent để tái phát triển 27ha đất đường sắt bỏ hoang để trở thành trung tâm King Cross. Sự hợp tác giữa chủ sở hữu đất, chính phủ và nhà phát triển đã biến một khu đất nâu bị bỏ hoang trở thành một trung tâm giao thông hiện đại, kết nối và sôi động, đồng thời vẫn giữ nguyên các bản sắc của khu phố. Dự án bao gồm các không gian mở, quảng trường công cộng, văn phòng, đa dạng các loại nhà ở, và cơ sở vật chất cho giáo dục, biến nó trở thành khu phát triển đa chức năng của tư nhân lớn nhất ở London trong vòng 150 năm qua.

Benefits

XÃ HỘI: NHÀ Ở VÀ PHÚC LỢI

- Tái phát triển các khu đất bị bỏ hoang dưới ý tưởng khu đô thị "nén" với 50% số căn hộ là nhà ở giá rẻ, góp phần nâng cao công bằng xã hội.
- Các tòa nhà đảm bảo đầy đủ tiêu chuẩn WELL nhằm cải thiện chất lượng không khí và lắp đặt các tiện ích liên quan đến sức khỏe, thể chất, và các hoạt động.
- Các kết quả tác động đến xã hội bao gồm lợi ích về phúc lợi thông qua các hoạt động từ thiện và hội nhóm trẻ tuổi trị giá 12 triệu £, cùng với 12.5 triệu £ cải thiện phúc lợi, và giảm tỷ lệ tội phạm.

KINH TẾ: NĂNG LƯỢNG VÀ VIỆC LÀM

- Trong năm 2022/23, Ga King Cross đứng thứ 15 trong tổng số 2,575 ga ở nước Anh có lưu lượng cao nhất, ga St Pancras xếp thứ 8 và ga Euston xếp thứ 10.ⁱⁱ
- Thỏa thuận quy hoạch đã hỗ trợ việc phát triển giao thông, sức khỏe, và cơ sở giáo dục, bao gồm khoản đầu tư 2.1 triệu £ để tạo ra từ 22,000 đến 24,000 công việc làm cho khu phố.
- Các doanh nghiệp, cơ sở phát triển và trung tâm đào tạo kĩ năng đã thúc đẩy mạnh mẽ sự phát triển trong khu phố. Chương trình King Cross đã giúp tạo ra 1,500 việc làm cho nhóm người ít có tiếng nói trong xã hội.

KHÔNG GIAN: KHẢ NĂNG DI CHUYỂN

- Tạo ra một trong những điểm nút giao thông có giá trị cao nhất Châu Âu với khả năng di chuyển và kết nối với các nút giao thông địa phương cũng như quốc tế.ⁱⁱⁱ
- Là một trong những điểm giao thông trung chuyển lớn nhất ở London, kết nối với 6 tuyến tàu điện ngầm và 17 trạm xe buýt đáp ứng lưu lượng hành khách hàng ngày lên tới 140,000 người.
- Sự phát triển kết nối thông qua hệ thống đường sắt tốc độ cao, tàu điện và các tuyến tàu điện ngầm có thể cung cấp đến hơn 200,000 việc làm chỉ trong 45 phút di chuyển.^{iv}

MÔI TRƯỜNG: PHÁT THẢI

- Trung tâm năng lượng của khu phố cung cấp sử dụng 100% năng lượng tái tạo để cung cấp nhiệt và làm mát các thiết bị. Cùng với các tòa nhà thông minh và các thiết bị tiết kiệm năng lượng, đây là một trong những dự án phát triển năng lượng hiệu quả nhất ở tại Anh.^v
- Được chứng nhận trung hòa các-bon vào năm 2021 và cam kết phát thải ròng bằng không vào năm 2035. ^{vi} Tham vọng hiện tại là tạo ra một nền kinh tế tuần hoàn vào năm 2030 và đạt mức rác thải bằng không.
- 40% diện tích dành cho không gian mở, và khu phố lân cận được trang các "cảm biến Agrisound Polly" để đo lường và cải thiện độ đa dạng sinh học.



YẾU TỐ

Văn Hóa

Sự hợp tác cùng Hội Đồng địa phương và cùng với việc được công nhận là Một khu phố Cơ Hội đã cho phép các quy hoạch tổng thể được phê duyệt; Việc bảo tồn các di sản luôn là ưu tiên hàng đầu, và các tiêu chuẩn ESG đã thu hút các doanh nghiệp công nghệ trên toàn thế giới, tuy nhiên giá bất động sản gia tăng cũng như các cửa hàng bán lẻ sang trọng cũng gây một số lo ngại về tính công bằng.

Năng Lực

Hệ thống đường sắt HS1 Eurostar được khai trương tại St Pancras vào năm 2007, cùng với các chính sách quy hoạch được chấp thuận thông qua Kế hoạch phát triển đơn vị (UDP) của Hội đồng Camden và dự án London đã cung cấp động lực ban đầu cho dự án. Thể vận hội 2012 tiếp tục thúc đẩy dự án, nguồn vốn, và hợp tác từ các bên liên quan để tái tạo lại Kings Cross.

Xã Hội

Quá trình tham vấn bao quát đặc giúp khu phố có được sự đồng thuận của cộng đồng, đem lại nhiều lợi ích như nhà ở giá rẻ, việc làm, học tập, và dịch vụ; Để duy trì sức sống của khu phố, sự ủng hộ liên tục của cộng đồng là điều cần thiết cho sự phát triển lâu dài.

Tính Cạnh Tranh

Dự án được bắt đầu nhờ nguồn vốn công, sau đó thu hút các sự đầu tư từ tư nhân khi khu phố trở thành một điểm trung tâm đổi mới. Thị trường văn phòng và bán lẻ đầy cạnh tranh xuất hiện khi cơ sở hạ tầng và bản sắc của quận dần ổn định.

ĐẶC ĐIỂM

Lãnh đạo và Quản Trị

Với các quy hoạch tổng thể có tính linh hoạt cao, cho phép điều chỉnh với từng điều kiện thay đổi. Mỗi quan hệ hợp tác giữa các người sở hữu đất và các nhà phát triển chính, với sự tham gia của chính phủ sau khủng hoảng tài chính toàn cầu (Global Economic Crises - GES), đã giúp cho dự án phát triển ổn định.

Khả năng tồn tại và Thương mại hóa

Ban đầu, dự án nhận được nguồn vốn công từ chính phủ thông qua thị trường và thu hút dòng người thuê nhà. Sau đó, dự án dần thu hút sự tăng trưởng của các nhà đầu tư vào các thị trường văn phòng, bán lẻ và nhà ở, với các tập đoàn hàng đầu như Google, Meta, AstraZeneca, Universal Music, và Nike.

Kết nối

Trung tâm King Cross kết nối tới các nhà ga lớn và dưới lòng đất, cung cấp các liên kết trực tiếp chưa từng có đến nhiều thành phố ở cả Anh và Châu Âu; cùng với đó tái kết nối các khu phố xung quanh Camden và Islington. Hai mươi con đường mới, đường hầm Regent, và nhiều khu phố xanh đã nâng cấp các tuyến đường đi bộ và tăng cường kết nối trên toàn thành phố.

Địa điểm, Bản sắc và Tầm nhìn

Tầm nhìn của dự án là nhằm hiện đại hóa khu phố, giải quyết các vấn đề liên quan đến các khu phố mang tính lịch sử, và tạo ra những không gian mới phục vụ sinh sống, công việc, học tập, và giải trí. Thiết kế lấy con người làm trung tâm và chất lượng cao được ưu tiên trong khi vẫn cân bằng các yếu tố cũ và mới; quy hoạch khu phố vừa giữ lại các giá trị cũ vừa tạo ra các không gian công cộng hiện đại, giúp thu hút một lượng lớn người dân và khách tham quan.

Công nghệ và Hạ tầng

Kế hoạch linh hoạt cho phép khu phố thích ứng với các nhu cầu mới, công nghệ tiên tiến và các thay đổi của thị trường. Nhiều công nghệ đã được áp dụng sớm, đặc biệt trong lĩnh vực an ninh và quản lý giao thông.

Accessibility

Khu phố tập trung mạnh mẽ phục vụ người đi bộ, với rất ít không gian và các tiện ích cho xe hơi giảm thiểu sự thiếu an toàn cho người đi bộ.

Đạt mục tiêu không có bậc thang và thân thiện với xe lăn cho Thể vận hội, điều này đã được ủng hộ từ lâu.

Các tòa nhà mang tính lịch sử cũng đã được cải tạo để phù hợp với nhu cầu của các cửa hàng bán lẻ, giải trí, nhà ở và văn phòng.

Thích ứng và Tái tạo

Sau khi nhận được sự ủng hộ từ cộng đồng, khu phố vẫn đang trong giai đoạn ổn định và có tiềm năng tái phát triển trong tương lai nhờ vào cấu trúc sở hữu linh hoạt.

Đổi mới và Môi trường

Nhiều tòa nhà và không gian công cộng mới trong tổng số 50 công trình thể hiện các nguyên tắc thiết kế đầy tính sáng tạo và vì môi trường.

Bình đẳng

Khu phố đã hỗ trợ các chương trình xã hội về giáo dục, kỹ năng, việc làm và kết nối xã hội, đồng thời cung cấp các lựa chọn nhà ở đa dạng, bao gồm cả nhà ở xã hội và nhà ở giá cả phải chăng, đáp ứng nhu cầu của cộng đồng.

ⁱ London's King's Cross redevelopment: a compact, resource efficient and 'liveable' Toàn cầu city model for an era of climate emergency? Urban Research & Practice, 7 January 2020 accessed 17 August 2024

ⁱⁱ Railway Data Centre, UK website, accessed 17 August 2024

ⁱⁱⁱ King's Cross Central: in London a major place value creation around London's major and most accessible hub, World Bank, 25 June 2015 accessed 17 August 2024

^{iv} King's Cross Central: in London a major place value creation around London's major and most accessible hub, World Bank, 25 June 2015 accessed 17 August 2024

^v Kings Cross website, ESG Book 2023, accessed 17 August 2024

^{vi} Kings Cross website, ESG Book 2023, accessed 17 August 2024

KHU PHỐ TRONG ĐỒ THỊ

MÔ HÌNH KIẾN TẠO KHÔNG
GIAN CÓ CHỦ ĐÍCH

CHÂU Á- THÁI BÌNH DƯƠNG 2024

LIÊN HỆ VỚI CHÚNG TÔI:

VIỆT NAM



CHRISTINA HOBBS

Partner, Advisory+
Úc & New Zealand
Cushman & Wakefield
christina.hobbes@cushwake.com



ROSS HAMILTON

Partner & Head of Advisory+
Asia Pacific
Cushman & Wakefield
ross.hamilton@cushwake.com



TRANG BUI

Country Head
Vietnam
Cushman & Wakefield
bui.trang@cushwake.com



GUILLAUME BABILLE

Director, Advisory+
Úc & New Zealand
Cushman & Wakefield
guillaume.babilie@cushwake.com



DR. DOMINIC BROWN

Head of International Research
Cushman & Wakefield
dominic.brown@cushwake.com

About Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.