

Ý TƯỞNG THIẾT KẾ MẪU NHÀ Ở XÃ HỘI DỰ ÁN CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI PHÚ HỘI



XÃ NHƠN TRẠCH,
TỈNH ĐỒNG NAI



TỔNG DIỆN TÍCH
9 HA



SỐ TẦNG CAO
12 TẦNG

MỤC LỤC

- 01** PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ: GIẢI PHÁP KIẾN TRÚC, VẬT LIỆU, TIỆN ÍCH, CHỨNG CHỈ XANH,...
- 02** GIẢI PHÁP BÊ TÔNG ĐÚC SẴN, BÁN TIỀN CHẾ (PRECAST)
- 03** GIẢI PHÁP QUẢN LÝ VẬN HÀNH TÒA NHÀ
- 04** SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ – DỰ TOÁN
- 05** SƠ BỘ GIÁ BÁN
- 06** ÁP DỤNG CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TƯƠNG TỰ

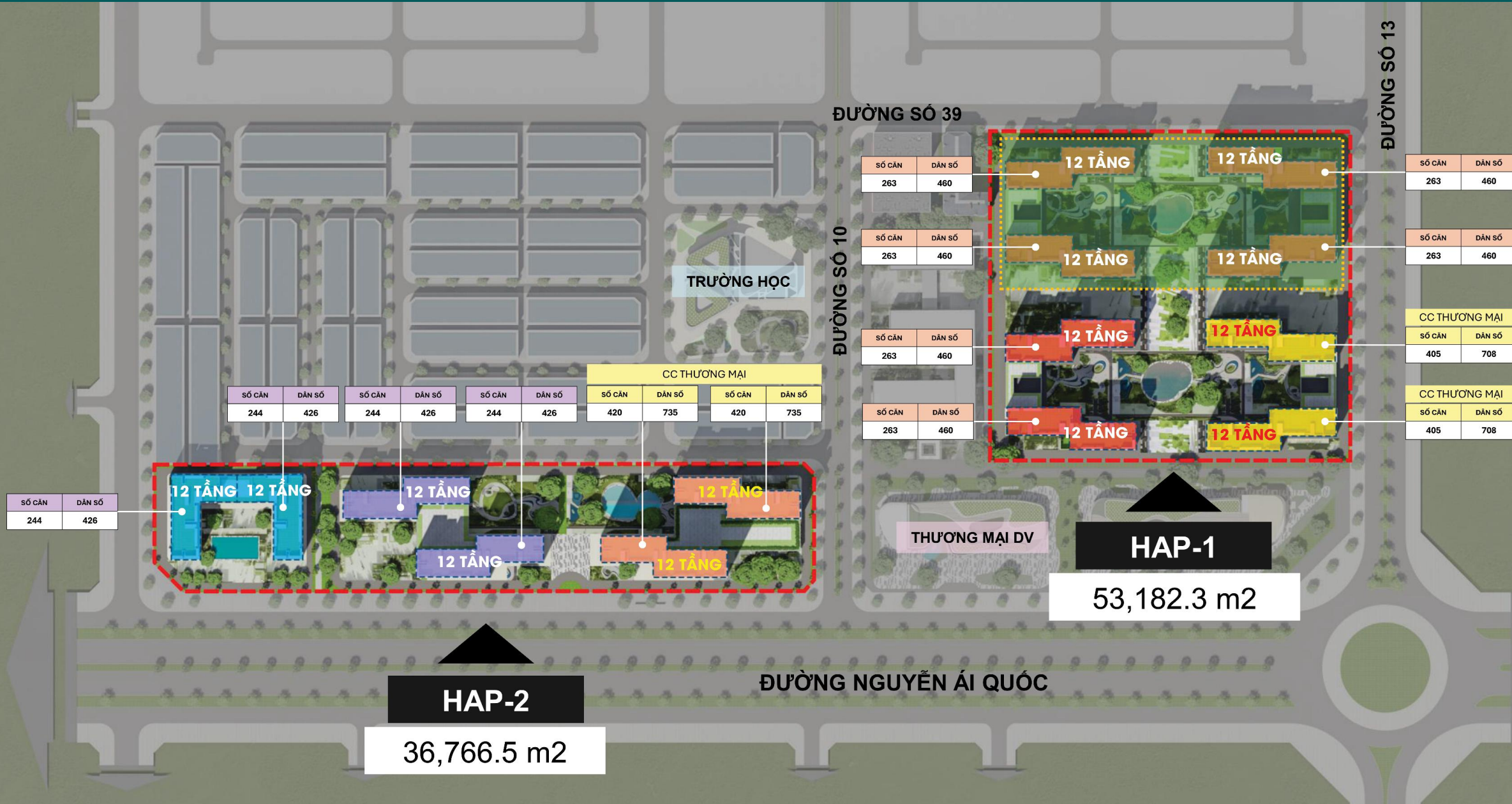
A stylized, low-poly illustration of a city skyline with various skyscrapers in shades of blue and white, set against a light blue gradient background.

01

**PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ: GIẢI PHÁP KIẾN TRÚC,
VẬT LIỆU, TIỆN ÍCH, CHỨNG CHỈ XANH,...**

01 PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ

MẶT BẰNG TOÀN KHU



- Khu dân cư hiện đại cho người sử dụng.
- Hình khối & chức năng sử dụng đơn giản để giảm độ phức tạp của tòa nhà.
- Tất cả các tháp theo hướng Bắc - Nam để giảm thiểu sự tăng nhiệt.
- Lấy gió và chiếu sáng tự nhiên cho môi trường sống tốt hơn, giảm cháy nổ, hạn chế ảnh hưởng của ngập lụt, giảm chi phí vận hành
- Không gian cộng đồng cho phép hoạt động ngoài trời mang lại một môi trường sống lành mạnh.
- Cung cấp các tiện ích cho cư dân tạo ra một cộng đồng tích cực.
- Giao thông đi bộ và cơ giới được phân tách để giữ an toàn cho cư dân cho cả người già và trẻ nhỏ.
- Đặc điểm công trình mang lại cảm giác một nơi chốn sống thân thuộc.
- Luôn được thiết kế vì sự thuận tiện và khả năng sử dụng của cư dân.





01 PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ

PHỐI CẢNH

Các khối tháp căn hộ hướng Bắc – Nam, khối để có bãi đậu xe nhiều tầng (MSCP) kết hợp với nhiều mảng xanh sân vườn và tiện ích cảnh quan.



PHỐI CẢNH TỪ TRỰC ĐƯỜNG CHÍNH

Màu sắc chủ đạo đơn giản, sử dụng
sơn nước tạo nên mặt tiền tổng thể
sạch sẽ - hiện đại.



Bố cục hình khối đơn giản, được thiết kế Module hóa.

Tối ưu việc mở sáng cho căn hộ và hành lang để mang ánh sáng và thông gió tự nhiên vào công trình.



01 PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ

PHỐI CẢNH

Thiết kế với nhiều mảng xanh và đa dạng tiện ích cảnh quan giúp nâng cao giá trị sống cho cư dân, cải thiện chất lượng không khí và giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị.



01 PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ

VỊ TRÍ KHU CHUNG CƯ NOXH GIAI ĐOẠN 1

VỊ TRÍ KHU CC NOXH GIAI ĐOẠN 1

HAP1-A

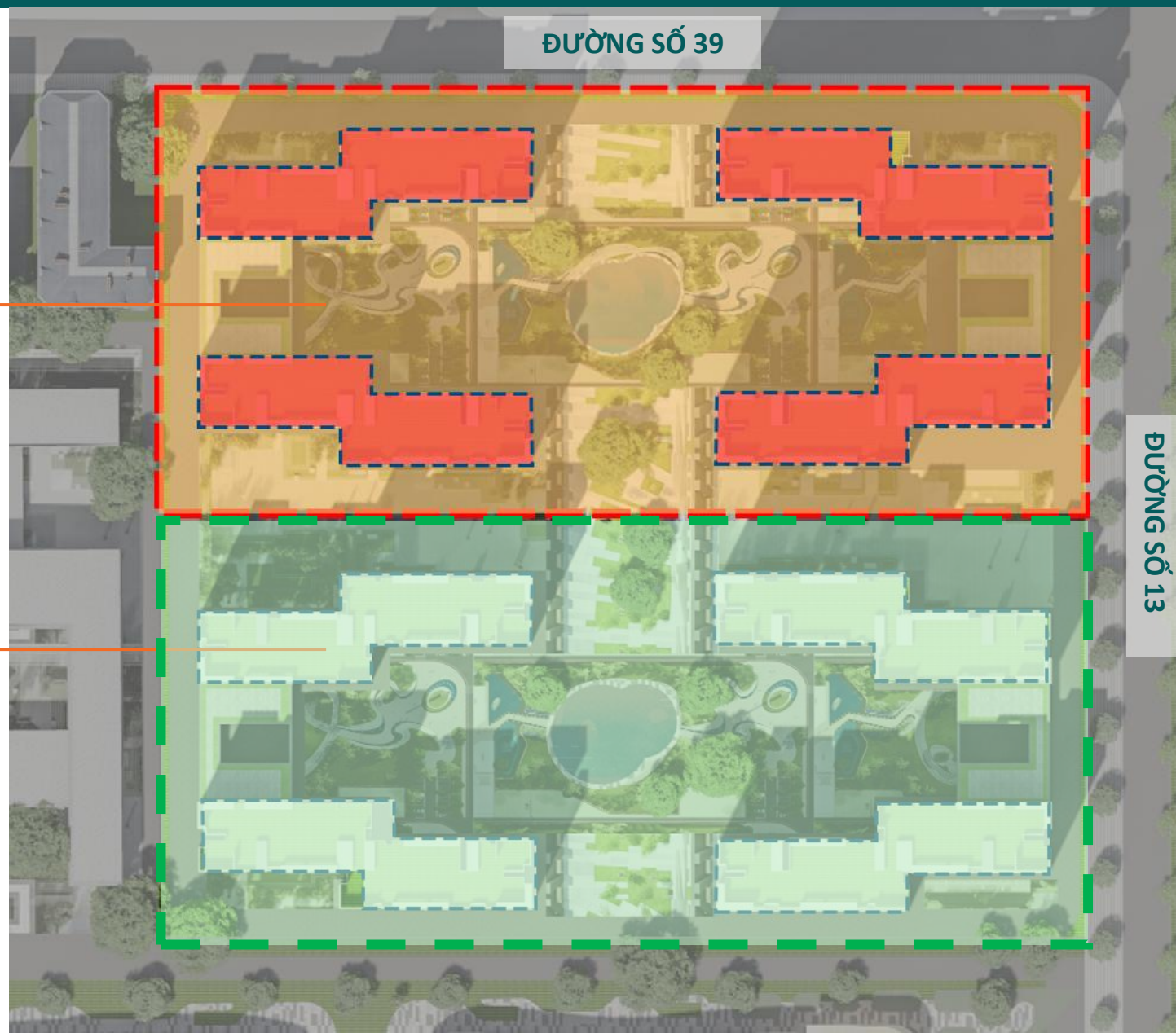
DT: 26,591.15 m²

HAP1-B

DT: 26,591.15 m²

TỔNG HAP1

DT: 53,182.30 m²



	PA TK	CTQH
Diện tích khu đất (m2)	26,591.15	
Tầng cao (tầng)	12	≤ 12
Mật độ XD Khối Đế (%)	33.6	≤ 40
Mật độ XD Khối Tháp (%)	25	≤ 40
Số lượng căn hộ ở (căn)	1,202	
Số lượng căn hộ kinh doanh (căn)	82	
Tổng diện tích sàn xây dựng (m2)	74,419.56	
Tổng diện tích sàn thương phẩm căn hộ (lọt lòng) (m2)	52,935.6	
Tổng diện tích sàn thương phẩm Shophouse (lọt lòng) (m2)	3,452.96	
Hiệu suất tầng điển hình (tìm tường) (%)	76.84	
Dân số tổng (người)	2,228	



CHÚ THÍCH

- 01 DROP-OFF
- 02 SẢNH CHUNG CƯ
- 03 HỒ BƠI (294.3 m²)
- 04 HỒ BƠI TRẺ EM (47.56 m²)
- 05 SÂN CHƠI TRẺ EM
- 06 TRẠM SẠC XE ĐIỆN
- 07 LỐI VÀO NHÀ XE CAO TẦNG
- 08 SINH HOẠT CỘNG ĐỒNG
- 09 NHÀ XE
- 10 CẢNH QUAN SÂN VƯỜN
- 11 SÂN PICKLEBALL



01 PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ

THIẾT KẾ NHÀ XE CAO TẦNG (MSCP)

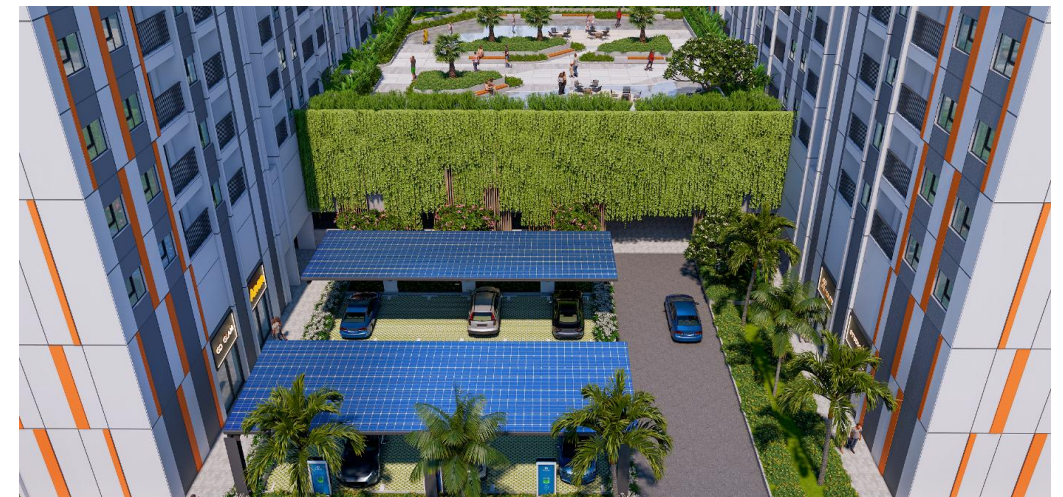


Các bãi xe ngoài trời Ứng dụng hệ thống mái năng lượng Mặt Trời kết hợp với trạm sạc xe điện – đảm bảo sử dụng hiệu quả năng lượng sạch.

Dự án lựa chọn phương án nhà xe cao tầng với 2 tầng nổi đậu xe ô tô và xe máy thay vì sử dụng hầm đậu xe với những lý do sau:

- Kết cấu bê tông cốt thép đơn giản - thời gian thi công ngắn
- Chi phí kết cấu thấp
- Thông gió và chiếu sáng tự nhiên hoàn toàn (không cần sử dụng đèn vào ban ngày)
- Tiêu thụ năng lượng thấp
- Mức độ bảo trì thấp
- Dễ dàng sử dụng và tìm lối ra vì cấu trúc mở ở mọi phía

GIẢM CHI PHÍ SINH HOẠT CỦA CƯ DÂN ĐỐI VỚI CHI PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH



CHÚ THÍCH

08 SINH HOẠT CỘNG ĐỒNG

09 NHÀ XE



Thiết kế nhà xe 2 tầng mở, để tận dụng thông thoáng và chiếu sáng tự nhiên, giảm thiểu chi phí vận hành.



CHÚ THÍCH

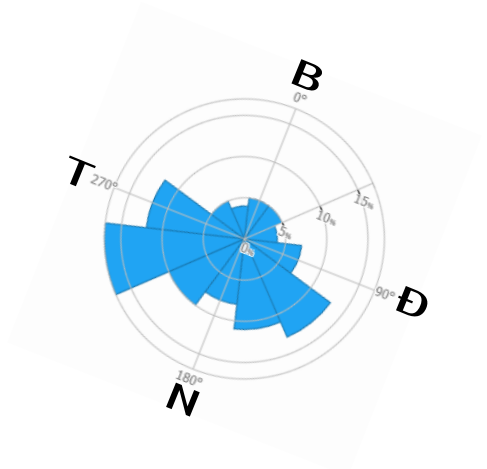


- 10 SÂN VƯỜN CĂN HỘ
- 11 SÂN VƯỜN CẢNH QUAN

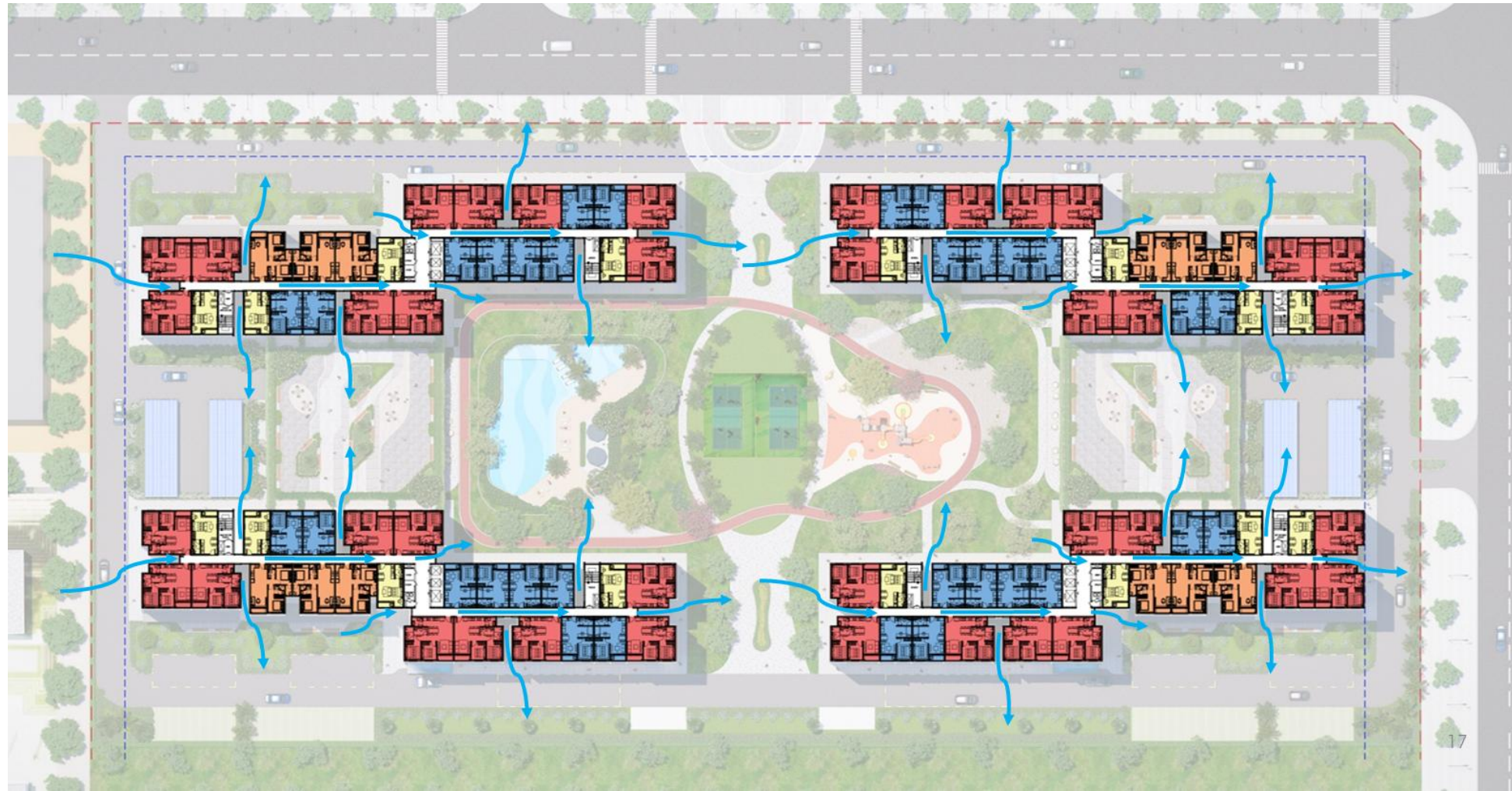


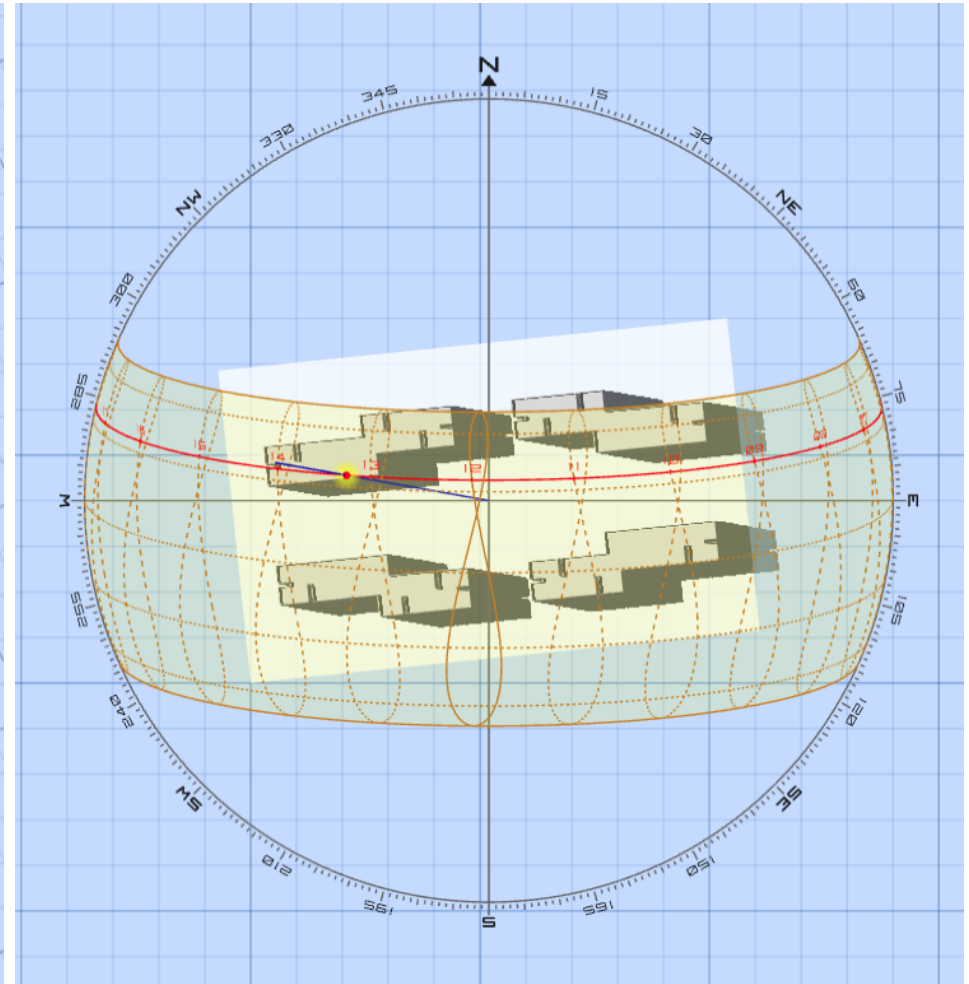
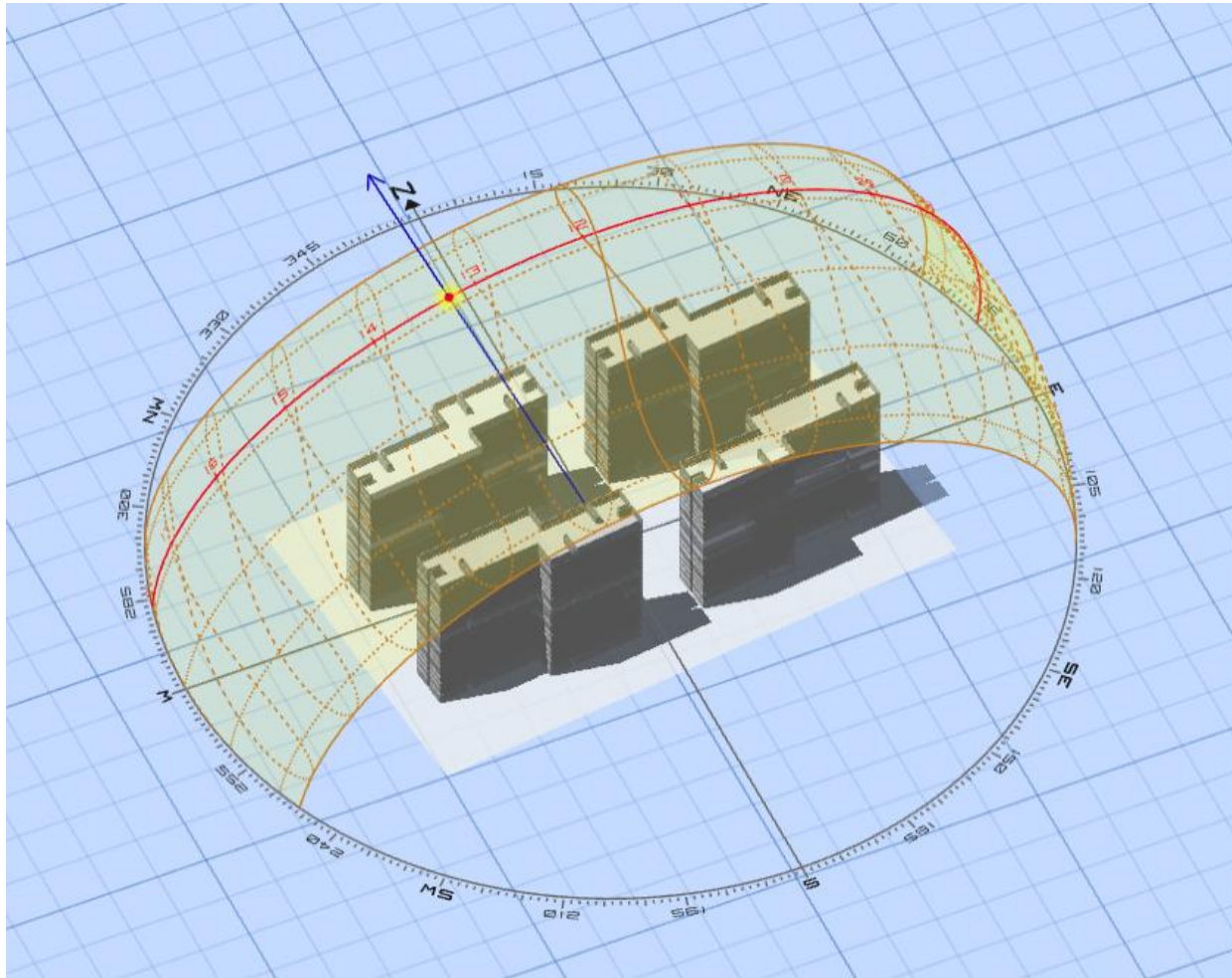
CHÚ THÍCH

Hành lang tầng điển hình luôn đảm bảo lấy sáng và thông gió tự nhiên thông qua các khe mở rộng 1m5. Sảnh thang máy phục vụ cư dân cũng được lấy sáng tự nhiên thông qua các khe mở. Thiết kế với nhiều khe lấy thoáng trên hành lang của tầng điển hình không những giúp thông thoáng, giảm cảm giác bí bách, mà còn giúp tiết kiệm chi phí vận hành.



Biểu đồ hoa gió Đồng Nai
(Với hướng gió chính
Tây-Nam)





Dựa vào biểu kiến mặt trời vào thời điểm 1h trưa, bố cục các Block chung cư theo hướng Bắc - Nam giúp hạn chế tối đa tác động bức xạ nhiệt của nắng Tây.

01 PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ

MẶT BẰNG CĂN HỘ ĐIỂN HÌNH

KEYPLAN



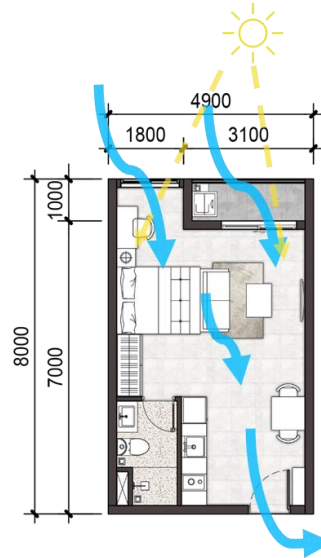
Thiết kế căn hộ tối ưu ánh sáng và thông gió tự nhiên cho từng không gian trong căn hộ.

Tất cả các căn hộ theo hướng Bắc-Nam giúp giảm bức xạ nhiệt và tiết kiệm chi phí năng lượng để làm mát căn hộ.

Không gian động – tĩnh trong căn hộ được bố trí phân tách rõ ràng.

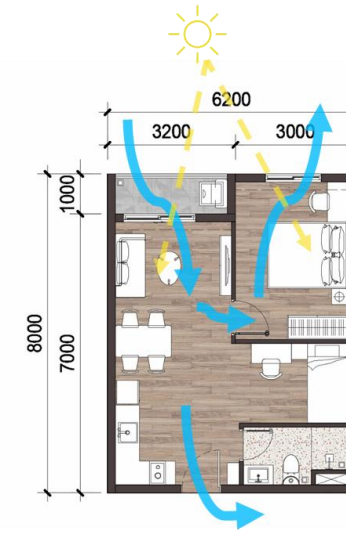
Các khe mở giúp tối đa các căn hộ được tiếp xúc 2 mặt thoáng, giúp đưa ánh sáng tự nhiên vào, cũng như tối ưu lưu thông không khí trong căn hộ.

Phần lớn các không gian vệ sinh cũng được cân nhắc bố trí để có thể lấy thoáng tự nhiên gián tiếp, điều này giúp tăng khả năng khử mùi và kháng ẩm.



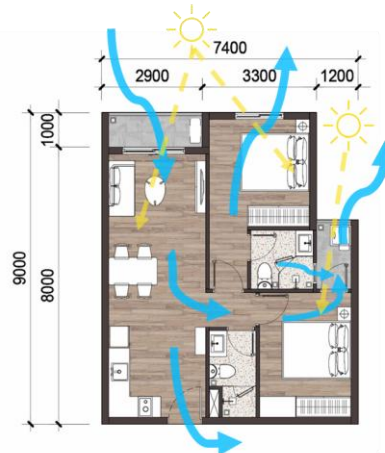
CĂN HỘ STUDIO

DT tìm tường (GFA): **37.74 m²**
DT lọt lòng (NSA): **33.26 m²**



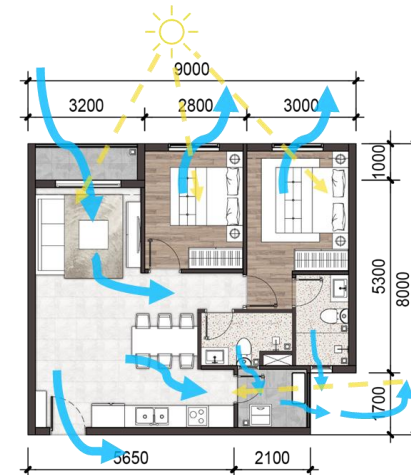
CĂN HỘ 1PN

DT tìm tường (GFA): **46.57 m²**
DT lọt lòng (NSA): **41.59 m²**



CĂN HỘ 2PN - S

DT tìm tường (GFA): **64.65 m²**
DT lọt lòng (NSA): **58.45 m²**



CĂN HỘ 2PN - L

DT tìm tường (GFA): **69.46 m²**
DT lọt lòng (NSA): **62.33 m²**

01 PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ

PHỐI CẢNH NỘI THẤT

CĂN HỘ STUDIO

Nội thất bố trí gọn gàng, tập trung vào công năng, phù hợp với diện tích của nhà ở xã hội.



01 PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ

PHỐI CẢNH NỘI THẤT

CĂN HỘ 1 PHÒNG NGỦ

Căn hộ được thiết kế theo phong cách tối giản – hiện đại, với bảng màu trung tính tạo cảm giác trẻ trung và rộng rãi.



01 PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ

PHỐI CẢNH NỘI THẤT

CĂN HỘ 2 PHÒNG NGỦ

Ánh sáng tự nhiên và thông gió được tận dụng tối đa qua cửa và cửa sổ lớn, giúp không gian thoáng đãng và hài hòa.



01 PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ

MẶT BẰNG TIỆN ÍCH CẢNH QUAN

CHÚ THÍCH



- 01 BỒN CÂY BẢNG HIỆU
- 02 VƯỜN NHIỆT ĐỚI & GHẾ NGỒI
- 03 BÃI CỎ ĐA NĂNG
- 04 HỒ BƠI NGƯỜI LỚN (294.3 m²)
- 05 HỒ BƠI TRẺ EM (47.56 m²)
- 06 KHU GHẾ NÀM ƯỚT
- 07 SÀN TẮM NẮNG HỒ BƠI
- 08 KHU NGỒI GIA ĐÌNH
- 09 TẮM TRẮNG
- 10 SÂN CHƠI TRẺ EM
- 11 BBQ NGOÀI TRỜI
- 12 KHU GYM NGOÀI TRỜI
- 13 VƯỜN THƯ GIÃN
- 14 LỐI CHẠY BỘ NỘI KHU
- 15 LỐI DẠO KẾT NỐI
- 16 SÂN PICKLEBALL



01 PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ

TIỆN ÍCH CẢNH QUAN



(1)

Tiện ích hồ bơi rộng 475m² bao gồm hồ bơi người lớn và trẻ em, kết hợp với đa dạng mảng xanh và đèn chiếu sáng về đêm.



(2)

Không gian vui chơi cho trẻ em với nhiều trò chơi và không gian hoạt động thể chất.

Vườn gym: với nhiều máy tập và các đạo, đường chạy bộ.



(3)

Không gian cảnh quan sân vườn trên mái khu vực nhà xe cao tầng giúp giảm bớt mức thu nhiệt của mái bê tông, đồng thời cũng tạo cảm giác xanh mát cho cư dân.



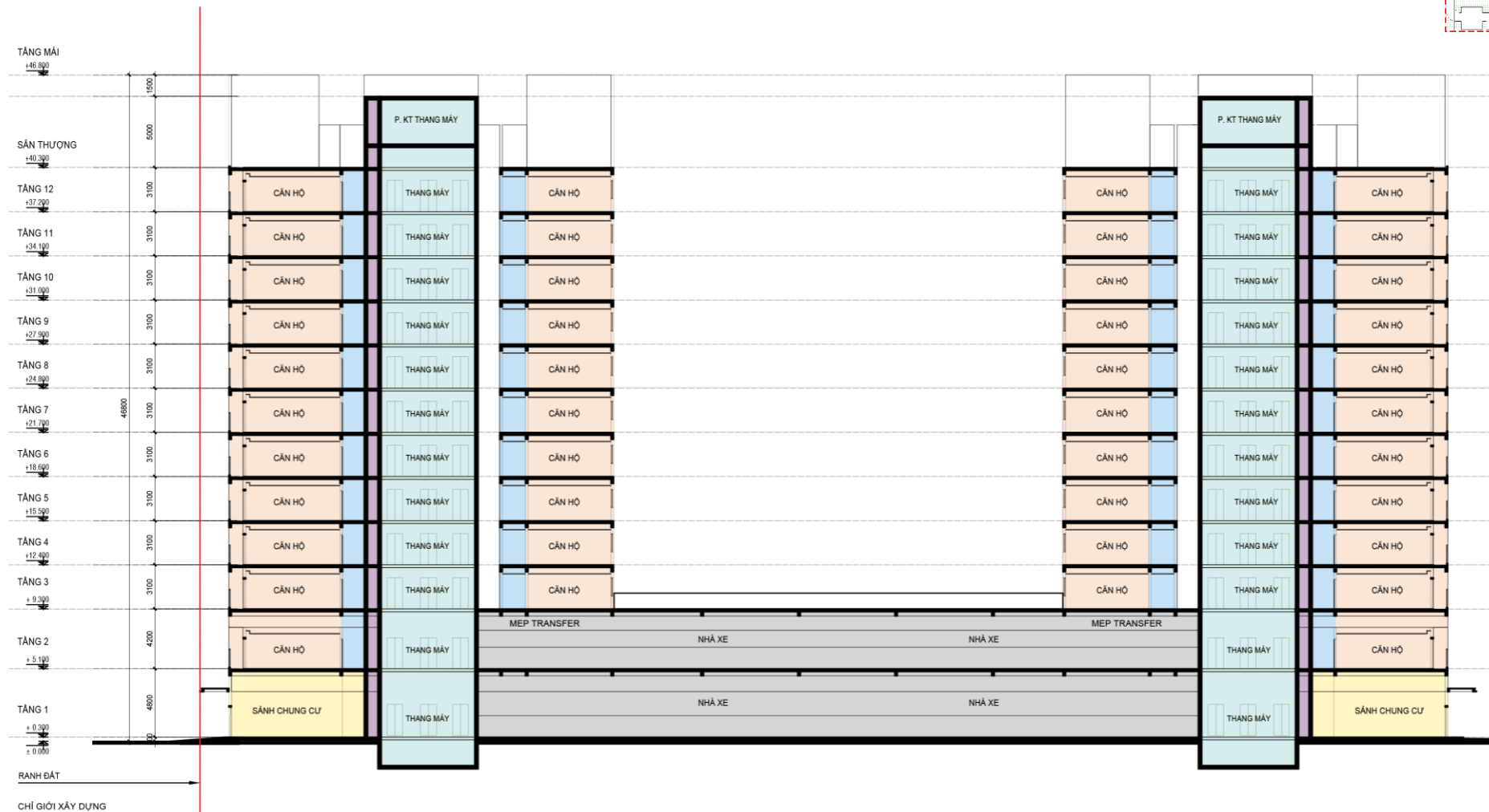
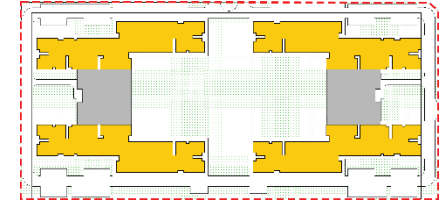
(4)

Khu vườn cộng đồng là nơi kết nối với không gian bán mở của khu Sinh hoạt cộng đồng, giúp tạo nên nhiều không gian gắn kết cư dân.

01 PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ

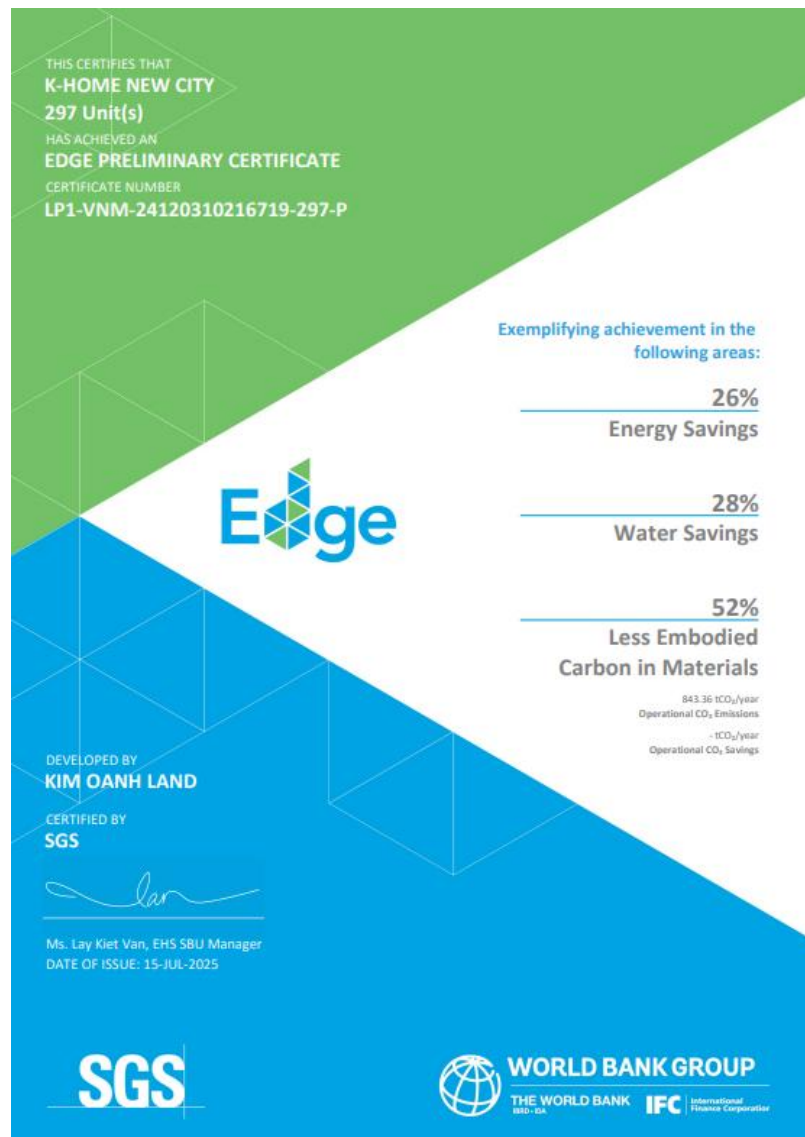
MẶT CẮT

Chiều tầng điển hình **3100 mm** phù hợp để tối ưu chi phí xây dựng mà vẫn đảm bảo chiều cao thông thủy thoải mái cho căn hộ.



01 PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ

PHÁT TRIỂN THEO TIÊU CHUẨN CÔNG TRÌNH XANH EDGE



EDGE là chứng nhận quốc tế về công trình xanh do IFC cấp đang được áp dụng tại hơn 170 quốc gia.

EDGE là một hệ thống đánh giá công trình sử dụng tài nguyên hiệu quả, giúp tiết kiệm năng lượng, nước và giảm phát thải khí nhà kính.



26% TIẾT KIỆM NĂNG LƯỢNG



28% TIẾT KIỆM NƯỚC



52% HÀM LƯỢNG CARBON TRONG VẬT LIỆU

ĐỊNH VỊ ĐÔ THỊ CHUẨN SINGAPORE, TÂM XANH TPM.BD

TIÊU CHUẨN SINGAPORE

THIẾT KẾ
HIỆN ĐẠI

KHÔNG
GIAN XANH

CHẤT
LƯỢNG
CAO

SẠCH SẼ

QUẢN LÝ
TỐT

SMART

SUSTAINABLE



01 PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ

NHÀ Ở XÃ HỘI K- HOME NEW CITY| KOG NHẬN CHỨNG CHỈ EDGE



01 PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ

TỐI ƯU THIẾT KẾ

1

Thiết kế thông thoáng, tối ưu hóa ánh sáng và thông gió tự nhiên.

2

Điển hình hóa thiết kế các Block nhà và căn hộ điển hình.

3

Các căn hộ phần lớn hướng Bắc Nam, giảm thiểu ánh nắng hướng Đông Tây và có ban công hoặc sân phơi logia tối ưu hóa thông thoáng tự nhiên cho căn hộ, phù hợp với khí hậu miền nhiệt đới.

4

Tất cả các phòng ngủ trong căn hộ đều có cửa sổ tiếp xúc trực tiếp với khí trời tự nhiên

5

Tất cả các khe hở đảm bảo đủ kích thước gondola đi lọt phục vụ cho công tác bảo trì.

6

Toàn bộ nhà vệ sinh đều thông gió tự nhiên, giảm thiểu chi phí thông gió cơ điện.

7

Với thiết kế không hầm và bãi xe nhiều tầng bên ngoài tòa nhà sẽ có một số ưu điểm như sau: Giảm chi phí đầu tư xây dựng/Giảm thời gian thi công/ Giảm chi phí vận hành/An toàn phòng chống cháy nổ.

8

Toàn bộ các khối nhà sảnh đón thông thoáng đảm bảo cư dân tối ưu hóa không gian chức năng và giảm chi phí vận hành, bảo trì tòa nhà, giữ vệ sinh.

9

Bố trí một số Hệ thống MEP lộ thiên nhằm làm thuận tiện trong quá trình bảo trì, vận hành.

01 PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ

TỐI ƯU VẬT LIỆU XÂY DỰNG

1

Các kích thước cửa sổ kích thước vừa đủ phối hợp với sơn nước tạo cảm giác kích thước cửa lớn và thẩm mỹ Façade.

2

Sàn cực nóng bên ngoài và hệ thống kỹ thuật nổi đảm bảo giảm thiểu chi phí vận hành, bảo trì bảo dưỡng.

3

Toàn bộ sử dụng sơn nước mặt ngoài đảm bảo tính thẩm mỹ và bảo trì khi cần thiết.

4

Sử dụng vật liệu thông dụng trên thị trường như bê tông cốt thép, gạch block v.v...

5

Tối đa hóa sử dụng vật liệu có sẵn và phong phú trên thị trường (Viglacera, Jotun, An Cường, ...)

6

Đa dạng hóa nguồn cung vật liệu (bao gồm cả vật liệu nội địa và nhập khẩu từ các thị trường quốc tế như Nhật Bản, Hàn Quốc, Ấn Độ, Trung Quốc,...) nhằm đạt được mục tiêu kép là đảm bảo chất lượng cao cho sản phẩm, đồng thời tối ưu hóa giá thành căn hộ.



Sàn cực nóng máy lạnh an toàn và dễ tiếp cận để bảo trì



Kích thước cửa sổ vừa đủ, đảm bảo thẩm mỹ mặt đứng, giảm chi phí cửa kính



Hoàn thiện sơn nước

01 PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ

1

Sử dụng Module lắp ghép hệ thống MEP

- Tiết kiệm thời gian: Việc sản xuất module và lắp ghép chúng tại công trường diễn ra đồng thời, giảm thiểu thời gian xây dựng so với phương pháp truyền thống
- Tiết kiệm chi phí lao động: Việc lắp ghép modul tại công trường yêu cầu ít lao động hơn so với xây dựng truyền thống, giúp giảm chi phí nhân công
- Chất lượng kiểm soát tốt hơn: Với việc sản xuất module trong một môi trường kiểm soát như nhà máy, có thể kiểm soát chất lượng một cách nghiêm ngặt hơn và giảm thiểu sai sót trong quá trình xây dựng.

2

Ứng dụng mô hình BIM

- Tối ưu hóa quy trình làm việc, giảm thiểu sai sót và xung đột trong quá trình thi công, và tiết kiệm thời gian và chi phí.

3

Thi công hệ Cốp pha nhôm định hình

- Kiểm soát chất lượng tốt hơn.
- Tiết kiệm thời gian và rút ngắn tiến độ.

ĐỐI TÁC HÀNG ĐẦU



ĐỐI TÁC XÂY DỰNG



ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC



ĐỐI TÁC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN



ĐỐI TÁC TÀI CHÍNH



ĐỐI TÁC QUẢN LÝ VẬN HÀNH



ĐỐI TÁC CÔNG NGHỆ



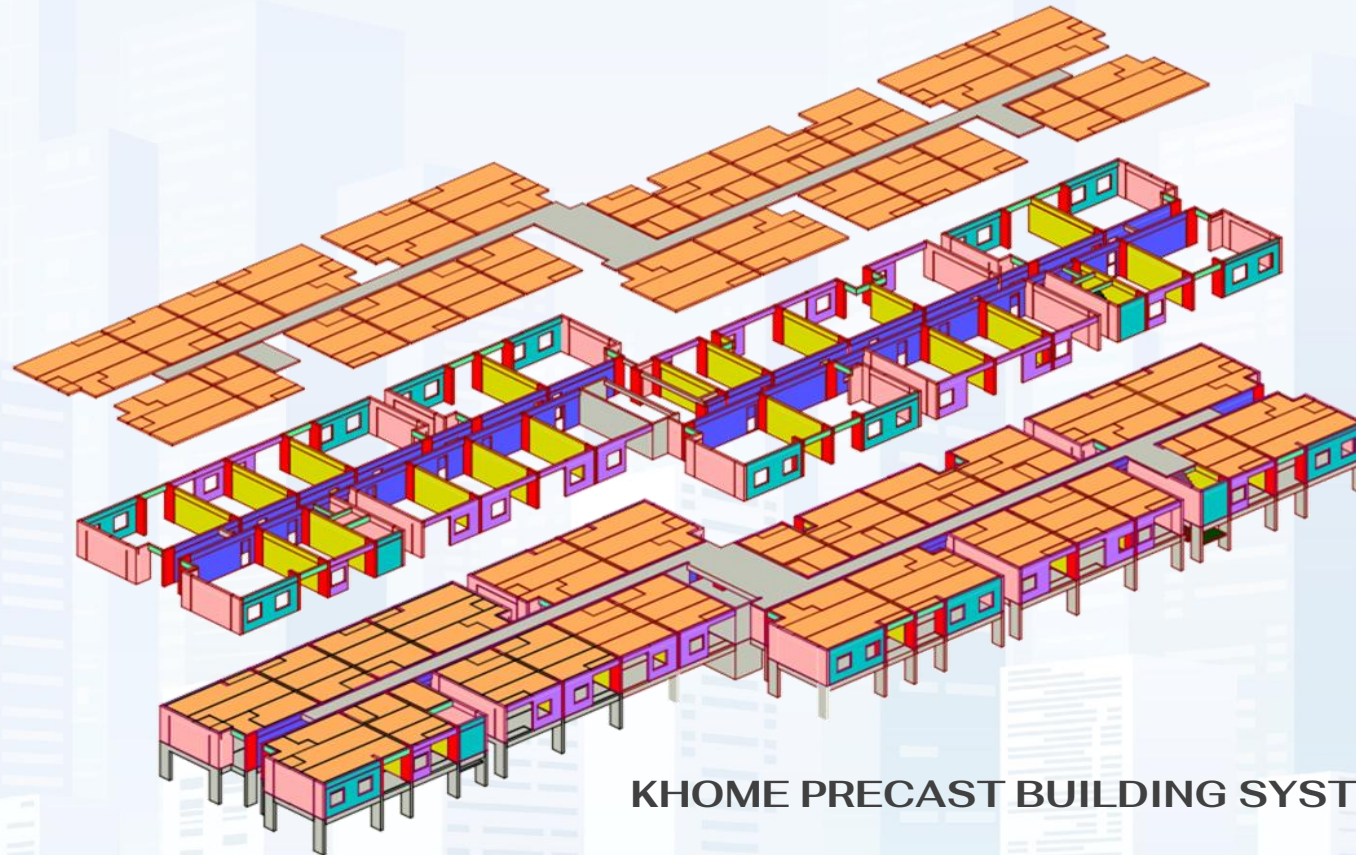


02

GIẢI PHÁP BÊ TÔNG ĐÚC SẴN,
BÁN TIỀN CHẾ (PRECAST)

02 GIẢI PHÁP BÊ TÔNG ĐÚC SẴN, BÁN TIỀN CHẾ (PRECAST)

GIẢI PHÁP XÂY DỰNG BÊ TÔNG ĐÚC SẴN, BÁN TIỀN CHẾ (PRECAST)
ÁP DỤNG CHO DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI (NOXH)
(PRECAST CONSTRUCTION SOLUTION FOR SOCIAL HOUSING)

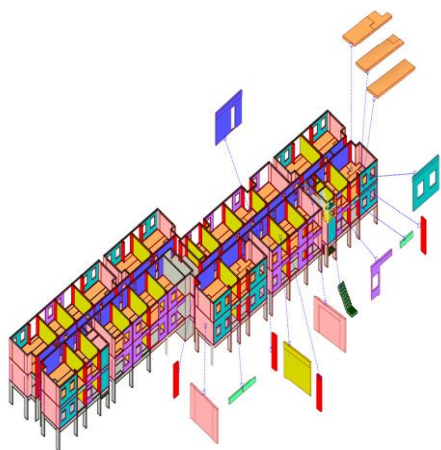


KHOME PRECAST BUILDING SYSTEM

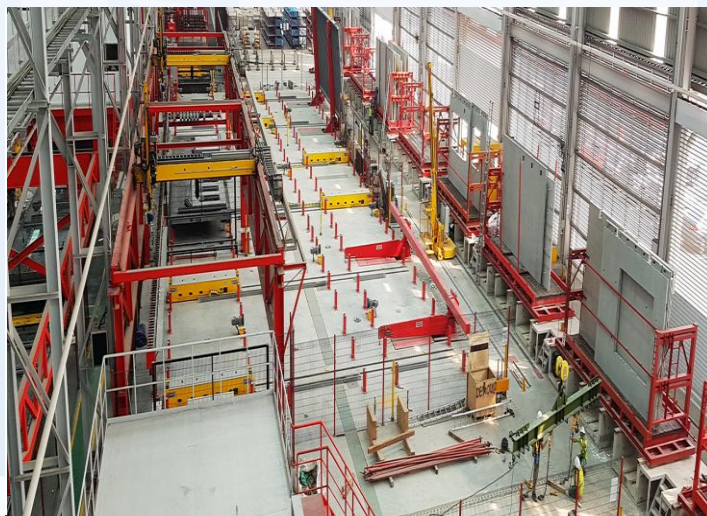
02 GIẢI PHÁP BÊ TÔNG ĐÚC SẴN, BÁN TIỀN CHẾ (PRECAST)

GIỚI THIỆU GIẢI PHÁP XÂY DỰNG PRECAST

Giải Pháp Xây Dựng Precast Concrete là giải pháp thi công xây dựng công trình theo hướng công nghiệp hiện đại hóa, trong đó các cấu kiện kết cấu và phi kết cấu được sản xuất đồng bộ tại nhà máy, đảm bảo chất lượng và độ chính xác cao, sau đó vận chuyển, lắp dựng tại công trường theo mô-đun tiêu chuẩn hóa. Giải pháp này được phát triển nhằm tối ưu chi phí, nâng cao chất lượng và rút ngắn tiến độ cho các dự án Nhà Ở Xã Hội.



THIẾT KẾ (DESIGN)



CHẾ TẠO (MANUFACTURING)

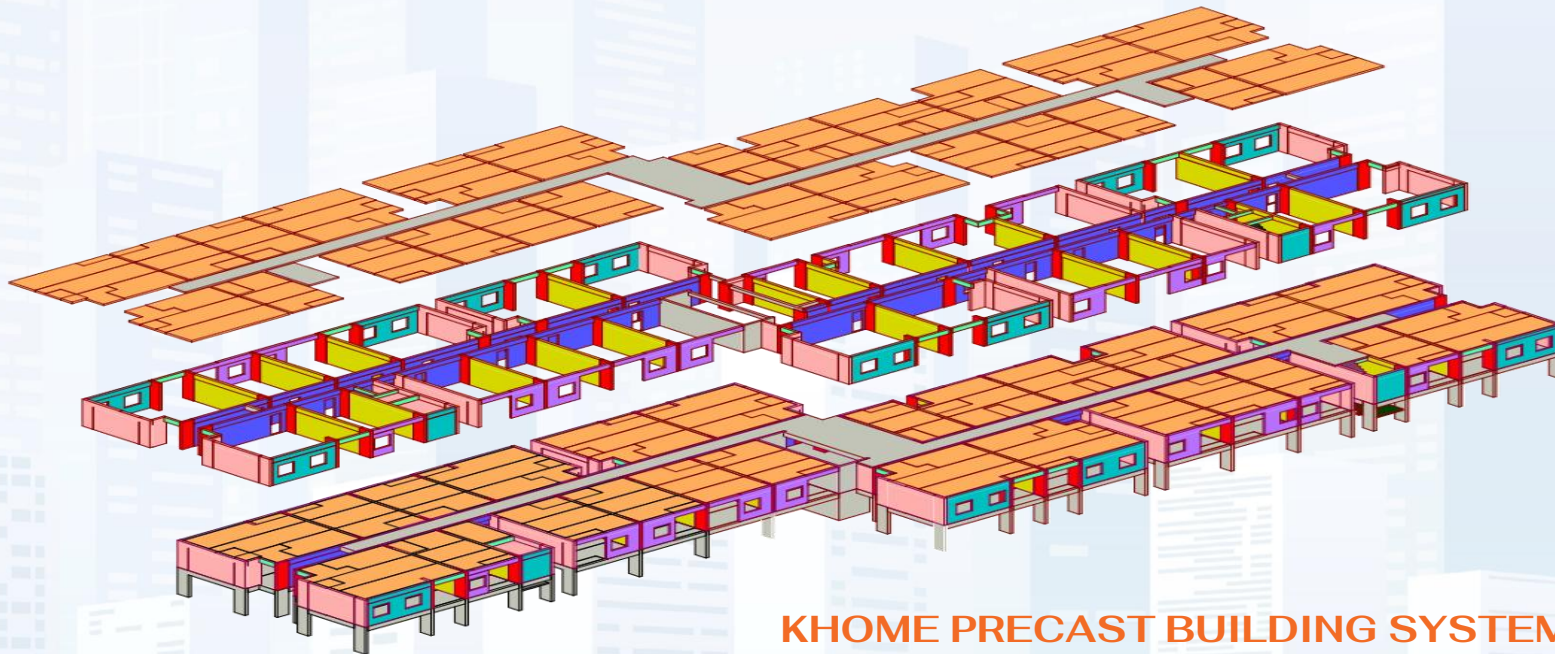


LẮP DỰNG (ASSEMBLY)

02 GIẢI PHÁP BÊ TÔNG ĐÚC SẴN, BÁN TIỀN CHẾ (PRECAST)

GIẢI PHÁP THIẾT KẾ PRECAST CHO NOXH

- Hệ Kết Cấu: Sử dụng Khung bê tông cốt thép bán lắp ghép (Semi-Precast Concrete Frames). Hệ thống này kết hợp cấu kiện đúc sẵn (Precast) với bê tông đổ tại chỗ (Cast-in-Place) để tối ưu hóa tốc độ và tính toàn khối.
- Liên kết: Các mối nối giữa dầm, cột, và tường sử dụng mối nối ướt (wet joint), Kết hợp bố trí thép liên kết (tied steel dowels) theo thiết kế kỹ thuật để đảm bảo đạt được tính toàn khối (monolithic behavior) của công trình, tương đương với kết cấu đổ tại chỗ.

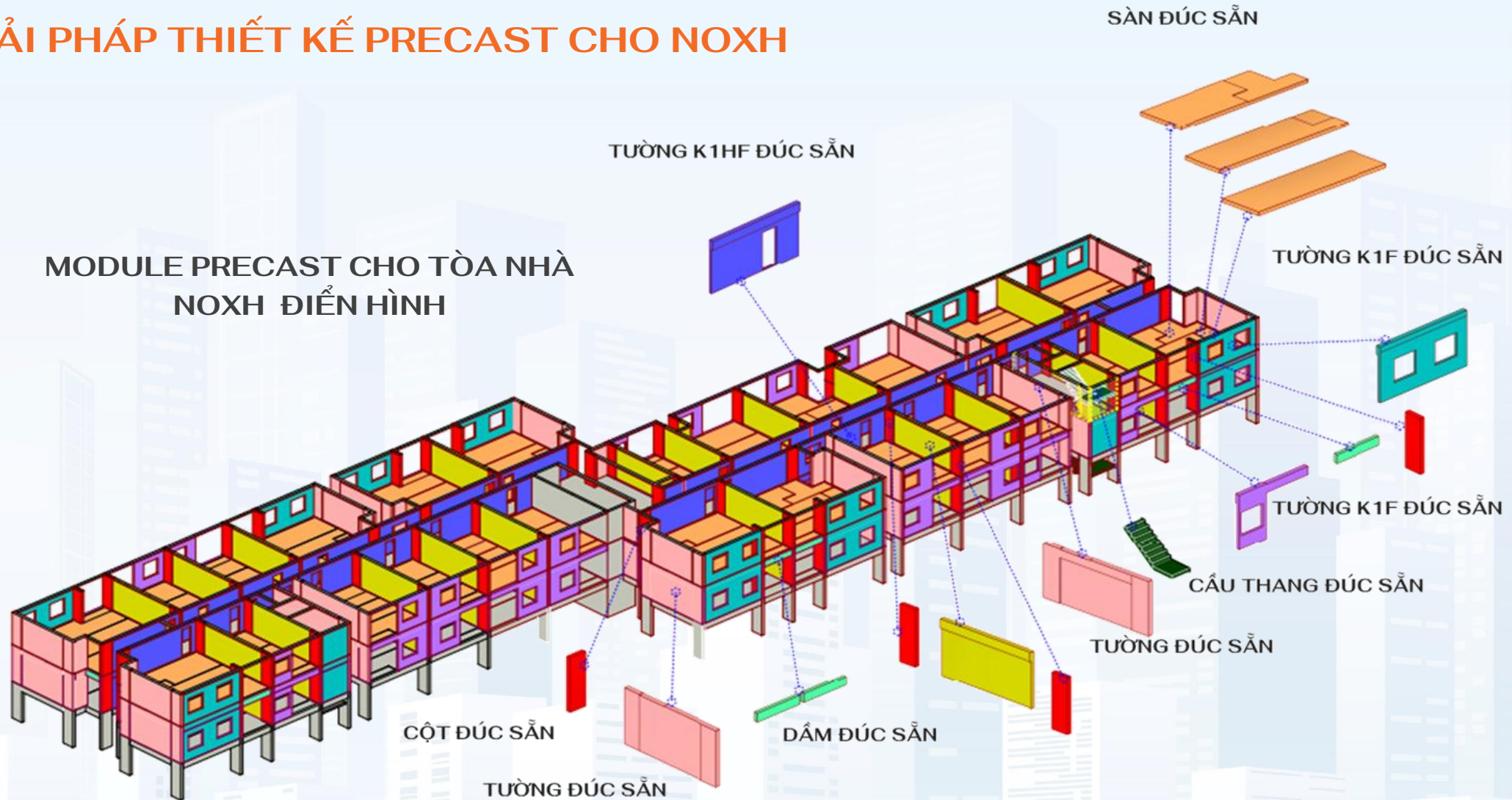


KHOME PRECAST BUILDING SYSTEM

02 GIẢI PHÁP BÊ TÔNG ĐÚC SẴN, BÁN TIỀN CHẾ (PRECAST)

GIẢI PHÁP THIẾT KẾ PRECAST CHO NOXH

MODULE PRECAST CHO TÒA NHÀ
NOXH ĐIỂN HÌNH



02 GIẢI PHÁP BÊ TÔNG ĐÚC SẴN, BÁN TIỀN CHẾ (PRECAST)

GIẢI PHÁP THIẾT KẾ PRECAST CHO NOXH



TƯỜNG K1HF ĐÚC SẴN

TƯỜNG ĐÚC SẴN

SÀN ĐÚC SẴN
/PRECAST
SLAB

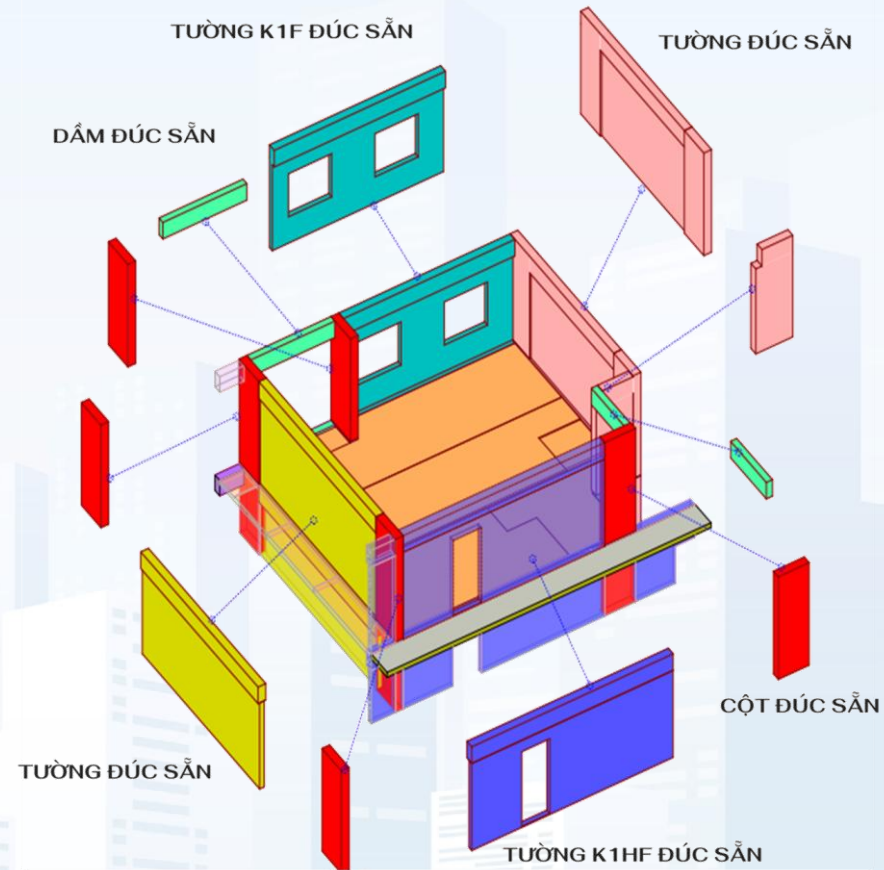
CỘT ĐÚC SẴN

TƯỜNG K1HF ĐÚC SẴN

THIẾT KẾ MODULE PRECAST CĂN HỘ 1PN ĐIỂN HÌNH

02 GIẢI PHÁP BÊ TÔNG ĐÚC SẴN, BÁN TIỀN CHẾ (PRECAST)

GIẢI PHÁP THIẾT KẾ PRECAST CHO NOXH



THIẾT KẾ MODULE PRECAST CĂN HỘ 2PN ĐIỂN HÌNH

02 GIẢI PHÁP BÊ TÔNG ĐÚC SẴN, BÁN TIỀN CHẾ (PRECAST)

LỢI ÍCH NỔI BẬT CỦA GIẢI PHÁP PRECAST

- **RÚT NGẮN TIẾN ĐỘ/SHORTEN SCHEDULED:**
Rút ngắn tiến độ đến 30% so với xây dựng truyền thống.
- **TIẾT KIỂM NHÂN CÔNG /SAVINGS MANPOWER:**
Giảm nhân công tại công trường đến 40%.
- **TĂNG NĂNG SUẤT /INCREASED PRODUCTIVITY:**
Tăng năng suất lên đến 40%.
- **CÔNG NGHIỆP HÓA /INDUSTRIALIZATION**
Tăng tính công nghiệp hóa, phù hợp định hướng xây dựng bền vững và tiêu chuẩn xanh.
- **ĐẢM BẢO THẨM MỸ, THÂN THIỆN VỚI MÔI TRƯỜNG, GIẢM TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG /REDUCES IMPACT ON ENVIRONMENT:**
Nâng cao hiệu quả sử dụng vật liệu và giảm phát thải xây dựng.
- **ĐẢM BẢO CHẤT LƯỢNG /QUALITY ASSURANCE:**
Kiểm soát chất lượng đồng đều trong môi trường nhà máy.



02 GIẢI PHÁP BÊ TÔNG ĐÚC SẴN, BÁN TIỀN CHẾ (PRECAST)

CÔNG NGHIỆP & MODULE HÓA XÂY DỰNG

Sản xuất công nghiệp hàng loạt cấu kiện precast tại nhà máy



Lắp dựng cấu kiện đúc sẵn tại công trường



02 GIẢI PHÁP BÊ TÔNG ĐÚC SẴN, BÁN TIỀN CHẾ (PRECAST)

GIẢM PHỤ THUỘC NHÂN CÔNG, GIẢM TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

Giảm công tác giàn giáo bao che, giảm công tác cốt pha, giảm công xây tô trát, giảm bụi, giảm ồn, giảm rác thải xây dựng



02 GIẢI PHÁP BÊ TÔNG ĐÚC SẴN, BÁN TIỀN CHẾ (PRECAST)

NĂNG LỰC TRIỂN KHAI GIẢI PHÁP XÂY DỰNG PRECAST

Công ty hợp tác với các đối tác và chuyên gia Precast Concrete hàng đầu tại Singapore, cùng đội ngũ nhà thầu giàu kinh nghiệm, đảm bảo năng lực thiết kế, sản xuất và thi công hiện đại và kiểm soát chất lượng nghiêm ngặt cho các dự án NOXH quy mô lớn.



02 GIẢI PHÁP BÊ TÔNG ĐÚC SẴN, BÁN TIỀN CHẾ (PRECAST)

KIẾN NGHỊ

Giải pháp Xây Dựng Precast là hướng tiếp cận mang tính cách mạng cho việc phát triển Nhà Ở Xã Hội tại Việt Nam, chìa khóa để hiện thực hóa mục tiêu 1 triệu căn NOXH theo định hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa xây dựng.

Giải pháp này không chỉ phù hợp với mục tiêu thiết kế của cuộc thi, mà còn tạo tiền đề để hình thành mô hình NOXH hiện đại, bền vững và hiệu quả cho các đô thị tương lai.



A stylized, low-poly illustration of a city skyline with various skyscrapers in shades of blue and white, set against a light blue gradient background.

03

GIẢI PHÁP QUẢN LÝ VẬN HÀNH TÒA NHÀ

03 GIẢI PHÁP QUẢN LÝ VẬN HÀNH TÒA NHÀ

TỔNG QUAN HỆ THỐNG QUẢN LÝ SỐ HÓA

Chuyển đổi số toàn diện với 3 thành phần cốt lõi

1. AirCity Newton Platform

Trung tâm điều hành và quản trị dành cho Ban Giám Đốc (BOD) và Ban Quản Lý. Cung cấp dashboard tổng quan, báo cáo tự động và giám sát thời gian thực.

2. AirCity Work App

Ứng dụng dành cho nhân viên nội bộ (Kỹ thuật, Lễ tân, Bảo vệ, Vệ sinh). Hỗ trợ nhận nhiệm vụ, báo cáo tiến độ và nghiệm thu công việc bằng hình ảnh.

3. Airy App

Ứng dụng dành cho cư dân. Tích hợp các tiện ích: Đăng ký dịch vụ, Thanh toán phí, Gửi phản ánh, Đăng ký khách đến thăm.



10,000+

Ticket đã xử lý

91.3%

Tỷ lệ hoàn thành

82.29%

Tỷ lệ hài lòng

30%

Tiết kiệm chi phí

KIẾN TRÚC HỆ THỐNG & LƯỒNG VẬN HÀNH

03

Sơ đồ tổ chức vận hành ứng dụng công nghệ đa tầng

1. Tầng Điều Hành (BOD)

Giám sát toàn bộ hoạt động qua Newton Platform. Nhận báo cáo tự động về tài chính và chất lượng dịch vụ.

2. Tầng Quản Lý (PM)

Project Manager điều phối các bộ phận: Kỹ thuật, Giám sát dịch vụ, CSKH, Kế toán.

3. Tầng Thực Thi

Lễ tân tiếp nhận yêu cầu. Kỹ thuật, Bảo vệ, Vệ sinh thực hiện nhiệm vụ qua Work App.

Technicians Security Cleaning

4. Tầng Tương Tác

Cư dân gửi yêu cầu, đánh giá dịch vụ và nhận phản hồi qua Airy App.



TIẾP NHẬN & XỬ LÝ YÊU CẦU ĐA KÊNH

Đồng bộ thông tin và quy trình tự động hóa khép kín

04

8 Kênh Tiếp Nhận



Trực tiếp Lễ tân



Hotline Dịch vụ



Hotline Kỹ thuật



Email Hỗ trợ



Quét mã QR



App Cư dân (Airy)



Zalo OA



Theo dõi Nhân viên

Quy Trình Xử Lý Ticket

1

Tự động tạo Ticket

Hệ thống ghi nhận yêu cầu, tạo mã ID duy nhất và phân loại tự động.

2

Phân công & Xử lý

Giao việc cho nhân viên qua App. Cập nhật tiến độ theo thời gian thực.

3

Giám sát & Cảnh báo

Theo dõi thời gian xử lý. Cảnh báo khi quá hạn hoặc có vấn đề phát sinh.

4

Hoàn thành & Đánh giá

Nghiệm thu kết quả. Cư dân đánh giá chất lượng dịch vụ.



PHÂN TÍCH DỮ LIỆU PHẢN ÁNH

Dữ liệu từ hệ thống Wingarc (Nhật Bản)

05

Top 5 vấn đề chiếm 63% tổng số phản ánh

1. Máy lạnh 14%

2. Toilet 13%

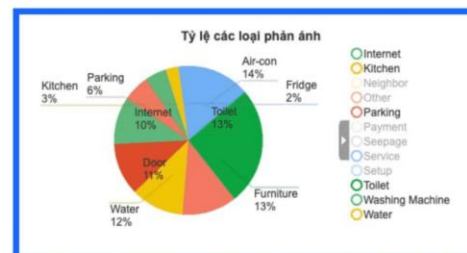
3. Nội thất 13%
Giường, Bàn, Tủ quần áo

4. Nước 12%
Vòi nước, bồn rửa

5. Cửa 11%
Cửa sổ, cửa chính, cổng

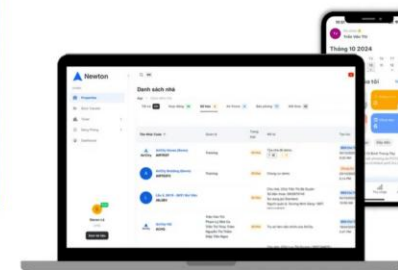
*Không bao gồm các vấn đề về hợp đồng, check in/out, giao tiếp...

Hệ thống phân tích dữ liệu từ công ty Wingarc (Nhật Bản)



1. Máy lạnh (14%)
2. Toilet (13%)
3. Nội thất (Giường, Bàn, Tủ quần áo) (13%)
4. Nước (Vòi nước, bồn rửa) (12%)
5. Cửa (cửa sổ, cửa chính, cửa cổng...) 11%

*không bao gồm các vấn đề về hợp đồng, check in, check out, giao tiếp, thông tin, thanh toán....



DASHBOARD BÁO CÁO & GIÁM SÁT

Theo dõi tình hình vận hành theo thời gian thực

06

700

Tổng số phản ánh

82.29%

Tỷ lệ hoàn thành

Biểu đồ xu hướng

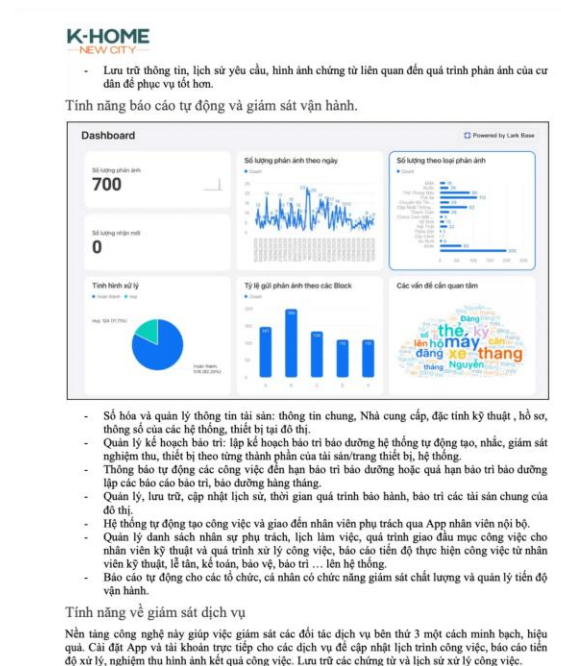
Số lượng phản ánh theo ngày

Phân loại chi tiết

Theo loại dịch vụ và Block tòa nhà

Phân tích từ khóa

Word cloud các vấn đề nóng



QUẢN LÝ TÀI CHÍNH & KẾ TOÁN MINH BẠCH

07

Số hóa hồ sơ 1,666 căn hộ và tự động hóa quy trình thanh toán



Số hóa Hồ sơ & Tài liệu

- Lưu trữ toàn bộ thông tin dự án, hồ sơ căn hộ, chủ sở hữu và hợp đồng thuê trên nền tảng số.
- Quản lý chi tiết hồ sơ bàn giao, lịch sử giao dịch và tình trạng hiện tại của từng căn hộ.
- Tra cứu thông tin nhanh chóng, bảo mật và chính xác tuyệt đối.



Quản lý Dòng tiền

- Báo cáo công nợ và thu chi theo **thời gian thực (Real-time)** cho BQT và CĐT.
- Hệ thống tự động gửi nhắc nhở thanh toán (trước 3 ngày, 1 ngày, quá hạn).
- Kiểm soát chặt chẽ dòng tiền, giảm thiểu thất thoát và nợ đọng.



Tự động hóa Quy trình

- Tự động tính toán phí quản lý, điện, nước, gửi xe dựa trên đơn giá thiết lập sẵn.
- Phát hành thông báo phí tự động qua **App, Email và Zalo**.
- Số hóa lịch trình thanh toán cho các dịch vụ đô thị định kỳ.



Tích hợp & Minh bạch

- Kết nối trực tiếp với phần mềm kế toán **AMIS Misa**
- Cư dân dễ dàng tra cứu lịch sử thanh toán và chi tiết biên nhận ngay trên App.
- Đảm bảo tính minh bạch tài chính giữa Ban Quản lý và Cư dân.

TƯƠNG TÁC & LIÊN LẠC VỚI CƯ DÂN

Đa dạng kênh thông tin – Tiện lợi và Minh bạch

Phát hành thông báo phí đa kênh

Thông báo phí dịch vụ và các thông báo từ BQL/BQT được gửi đồng thời qua 3 kênh chính, đảm bảo cư dân không bỏ lỡ thông tin.

Zalo OA

Email

Airy App

Thanh toán & Đăng ký dịch vụ QR Code

Thanh toán online qua ứng dụng ngân hàng/ví điện tử. Đăng ký tiện ích, dịch vụ sửa chữa nhanh chóng bằng cách quét mã QR.

Đăng ký khách đến thăm

Cư dân đăng ký trước thông tin khách qua App. Hệ thống tạo mã QR/Code để khách ra vào, tăng cường an ninh và sự tiện lợi.

Khảo sát & Góp ý trực tiếp

Tạo khảo sát định kỳ và tiếp nhận phản ánh trực tiếp đến Ban Quản lý. Phản hồi nhanh chóng, nâng cao chất lượng phục vụ.



CÔNG NGHỆ IOT & AI TẠI BIÊN

09

Kết nối thiết bị hiện hữu & Xử lý thông minh 24/7



Giám sát An ninh AI

- Tận dụng hệ thống Camera CCTV/IP sẵn có, không cần thay thế phần cứng đắt tiền.
- Phát hiện sớm: Lửa nhỏ, khói, người té ngã, xâm nhập trái phép.
- Giám sát liên tục 24/7, loại bỏ điểm mù và sự mất tập trung của con người.



Kiểm soát Ra vào

- **Face ID:** Nhận diện khuôn mặt cư dân, mở cửa tự động trong 1-2 giây.
- **AI LPR:** Đọc biển số xe tự động, quản lý bãi xe thông minh, minh bạch phí gửi xe.
- Giảm thiểu thủ tục check-in thủ công tại quầy lễ tân/bảo vệ.



Robot & Drone Tự hành

- **Robot vệ sinh:** Tự động làm sạch sảnh chung, hành lang vào khung giờ thấp điểm.
- **Drone giám sát:** Kiểm tra các khu vực nguy hiểm, trên cao hoặc góc khuất mà bảo vệ khó tiếp cận.
- Tối ưu hóa nhân sự và đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh đồng nhất.



Hệ thống Cảnh báo

- Gửi cảnh báo tức thời kèm hình ảnh hiện trường qua App và Zalo cho BQL/Bảo vệ.
- Rút ngắn thời gian phản ứng sự cố từ vài phút xuống tính bằng giây.
- Lưu trữ bằng chứng hình ảnh/video phục vụ công tác điều tra khi cần.

TỰ ĐỘNG HÓA BẢO TRÌ & QUẢN LÝ TÀI SẢN

10

Quy trình khép kín từ Lập kế hoạch đến Nghiệm thu

1. Số hóa Tài sản

Mọi thiết bị (Thang máy, PCCC, Máy bơm...) được gắn **mã QR định danh**. Quản lý hồ sơ lý lịch, thông số kỹ thuật và lịch sử bảo hành trên hệ thống.

2. Lập lịch Tự động

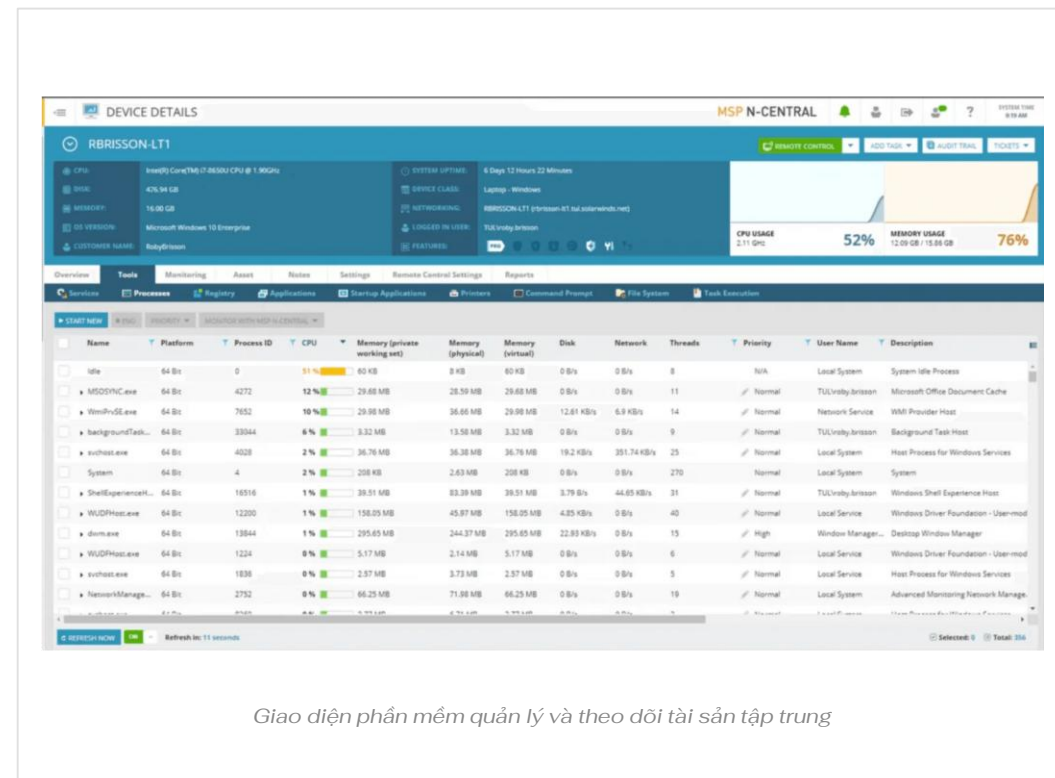
Hệ thống tự động tạo phiếu bảo trì theo chu kỳ (Tuần/Tháng/Quý). Gửi thông báo **nhắc nhở trước hạn** (3 ngày, 1 ngày) để tránh bỏ sót.

3. Thực thi qua App

Kỹ thuật viên nhận việc trên App, thực hiện theo Checklist điện tử và chụp ảnh **nhghiệm thu thực tế** tại hiện trường.

4. Giám sát Nhà thầu

Cấp tài khoản riêng cho các đơn vị Vệ sinh, Bảo vệ, Cây xanh để báo cáo công việc hàng ngày, đảm bảo tính **minh bạch**.



Giao diện phần mềm quản lý và theo dõi tài sản tập trung

GIÁM SÁT DỊCH VỤ BÊN THỨ 3

11

Minh bạch hóa quy trình & Nghiệm thu bằng hình ảnh thực tế

01 Cài đặt App & Tài khoản riêng

Cấp tài khoản AirCity Work App cho từng nhà thầu (Vệ sinh, Bảo vệ, Cây xanh).
Phân quyền truy cập theo phạm vi công việc cụ thể.

02 Cập nhật Lịch trình & Tiến độ

Nhà thầu cập nhật lịch làm việc hàng ngày. Báo cáo vị trí và thời gian thực hiện
nhiệm vụ theo thời gian thực (Real-time).

03 Nghiệm thu Hình ảnh (AI Check)

Yêu cầu chụp ảnh Trước & Sau khi thực hiện. Hệ thống AI hỗ trợ phân tích hình
ảnh để phát hiện vấn đề chất lượng.

04 Lưu trữ & Đánh giá Hiệu suất

Lưu trữ vĩnh viễn chứng từ, hình ảnh làm bằng chứng thanh toán. Đánh giá KPI
nhà thầu định kỳ dựa trên dữ liệu.

operational needs of each school building. Consult HVAC contractor, HVAC vendors, flooring manufacturer, cleaning product vendor, facility staff, etc.

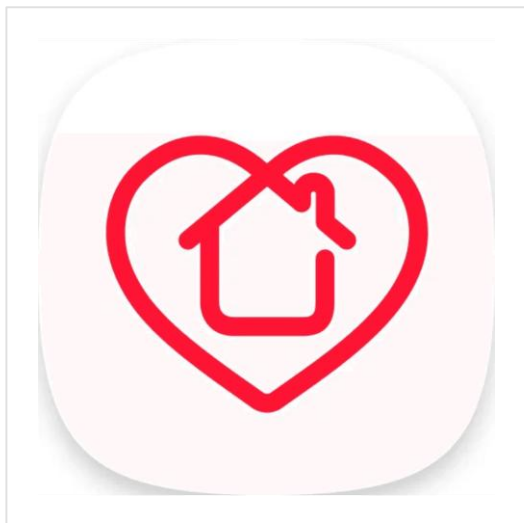
	Daily	Weekly	3 Months	6 Months	Yearly	2 Years	As Needed
AIR HANDLING UNITS							
Intake unobstructed			x				
Air Flows In			x				
No Pollutant Sources Nearby			x				
Intake Dampers Operational			x				
Outdoor Damper Open (at least 10%)			x				
Filters Replaced/Fitted Properly			x				
Moisture (e.g., drain pans)			x				
Cleanliness			x				
Belts					x		
Lubrication					x		
Cleaning of Heating & Cooling Coils					x		
Cleaning of Drainage Areas					x		
Calibration of Sensors & Controls						x	
Cleaning of Ductwork							x
Airflow Balancing							x
Remove Snow Around Intakes, Exhaust, Stacks							x
LOCAL EXHAUST SYSTEMS							
Functional					x		
Correct Air Direction					x		

20-30%

Giảm chi phí giám sát

TƯƠNG TÁC CƯ DÂN QUA AIRY APP

Nền tảng kết nối toàn diện: Đăng ký - Thanh toán - Đánh giá



Airy App

Kết nối cư dân & Ban quản lý

Đăng ký Dịch vụ

Đăng ký sửa chữa, vệ sinh, tiện ích (Gym, Pool, BBQ) nhanh chóng với biểu mẫu có sẵn.

Thanh toán Online

Thanh toán phí quản lý, điện nước qua QR Code, Ví điện tử hoặc Ngân hàng. Xem lịch sử giao dịch.

Đăng ký Khách

Đăng ký thông tin khách đến thăm trước. Tạo mã QR ra vào tự động, an toàn và tiện lợi.

Theo dõi Tiến độ

Cập nhật trạng thái xử lý yêu cầu theo thời gian thực (Real-time). Nhận thông báo khi hoàn thành.

Đánh giá Chất lượng

Chấm điểm sao và gửi phản hồi trực tiếp sau mỗi dịch vụ. Giúp BQL cải thiện chất lượng.

Thông báo Tức thì

Nhận thông báo quan trọng từ BQL (cắt điện, bảo trì, sự kiện) ngay trên màn hình điện thoại.

Tỷ lệ cư dân sử dụng dịch vụ trực tuyến

90%

CAM KẾT HIỆU QUẢ & TIẾT KIỆM CHI PHÍ

Các chỉ số thực tế chứng minh giá trị của chuyển đổi số

13

70%

Tối ưu hóa Quy trình

Giảm khối lượng công việc thủ công nhờ tự động hóa, giúp nhân sự tập trung vào chất lượng dịch vụ.

10-30%

Tiết kiệm Chi phí Vận hành

Cắt giảm nhân sự dư thừa và chi phí quản lý truyền thống thông qua hệ thống công nghệ tập trung.

5-7%

Tỷ lệ Phí Quản lý / Doanh thu

Tối ưu hơn nhiều so với mức **10-15%** của mô hình truyền thống, gia tăng lợi nhuận cho dự án.



LỢI ÍCH CHO CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giá trị bền vững từ hệ sinh thái quản lý thông minh

Chủ Đầu Tư

- Nâng cao giá trị Bất động sản và uy tín thương hiệu lâu dài.
- Minh bạch hóa tài chính, dễ dàng giám sát hiệu quả vận hành từ xa.
- Tối ưu chi phí vận hành nhờ ứng dụng công nghệ tự động hóa.

Nhân viên

- Quy trình làm việc rõ ràng, được hỗ trợ bởi công cụ App tiện lợi.
- Giảm tải các công việc thủ công, giấy tờ hành chính rườm rà.
- Được đánh giá năng lực công bằng dựa trên KPI hệ thống ghi nhận.

Ban Quản Lý

- Quản lý tập trung trên một nền tảng duy nhất (All-in-one).
- Giảm thiểu thất thoát, sai sót trong quy trình thu phí và kế toán.
- Ra quyết định chính xác dựa trên dữ liệu báo cáo thời gian thực.

Cư dân

- Tận hưởng môi trường sống an toàn, tiện nghi và hiện đại.
- Minh bạch mọi khoản phí và quy trình xử lý của Ban quản lý.
- Tương tác, phản ánh và được hỗ trợ nhanh chóng qua Ứng dụng.



Mô hình gắn kết lợi ích giữa các bên trong hệ sinh thái quản lý

KẾT LUẬN & CAM KẾT

Kiến tạo chuẩn mực sống mới tại K-Home New City

Công nghệ Tiên phong

Áp dụng toàn diện AI & IoT vào quản lý, biến K-Home thành khu đô thị thông minh kiểu mẫu.

Minh bạch Tài chính

Số hóa 100% dữ liệu thu chi, đảm bảo sự rõ ràng và niềm tin tuyệt đối cho cư dân.

An ninh Đa lớp

Hệ thống giám sát 24/7 kết hợp con người và công nghệ, đảm bảo an toàn tối đa.

Nâng tầm Giá trị

Duy trì chất lượng công trình và dịch vụ, gia tăng giá trị bất động sản bền vững theo thời gian.

=> Chi phí quản lý vận hành:

=> **Chi phí vận hành dự kiến 5.000 đồng/1m2 thông thủy/tháng**

"Đồng hành cùng sự thịnh vượng của cư dân."



A stylized, low-poly illustration of a city skyline with various skyscrapers in shades of blue and white, set against a light blue gradient background.

04

SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ – DỰ TOÁN

04 SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ – DỰ TOÁN

STT	TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ HỢP LÝ	CƠ SỞ (m2)	SUẤT VỐN	GIÁ TRỊ SAU THUẾ VAT
1	Chi phí bồi thường, GPMB			-
2	Chi phí hạ tầng	26.591	0,99	26.426.367.006
3	Chi phí xây dựng + thiết bị	92.913	8,6	799.088.384.901
4	Chi phí quản lý dự án	0,8%		6.712.185.401
5	Chi phí tư vấn	3,0%		24.804.115.552
6	Chi phí khác	0,7%		5.761.529.127
7	Chi phí dự phòng	3,5%		30.115.717.200
8	Chi phí lãi vay	3,0%		36.162.399.301
	TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ			929.070.700.000

=> Tổng vốn đầu tư (Sau thuế VAT) khoảng 929,07 tỷ đồng



05

SƠ BỘ GIÁ BÁN

05 SƠ BỘ GIÁ BÁN

STT	XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NOXH	CÔNG THỨC TÍNH	XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NOXH
1	Tổng Chi phí đầu tư xây dựng		929.070.698.487
2	Chi phí bán hàng, Marketing, QLDN, khác	$= 1 \times x\%$ 2,0%	18.581.413.970
3	Tổng vốn đầu tư xây dựng	$T_d = 1 + 2$	947.652.112.456
4	Lợi nhuận định mức	$L = 3 \times 10\%$ 10%	94.765.211.246
5	Tổng chi phí hợp lý, hợp lệ tính giá	$= 3 + 4$	1.042.417.323.702
6	Tổng diện tích sàn sd NOXH bán (m2)		55.947
7	Giá bán NOXH chưa VAT (đồng/m2)	$= 5 / 6$	18.632.000
8	Giá bán NOXH gồm VAT 5% (đồng/m²)	$= 7 \times 1.05$	19.563.600

=> **Giá bán căn hộ xã hội (Bao gồm thuế):** khoảng **19,56 triệu đồng/ 1m²** sàn sử dụng

=> Bình Quân từ **685 triệu đồng/căn.**

A stylized, low-poly illustration of a city skyline with various skyscrapers in shades of blue, white, and light yellow, set against a light blue gradient background.

06

ÁP DỤNG CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TƯƠNG TỰ

CÁC DỰ ÁN ÁP DỤNG CÙNG MODULE KHỐI CÔNG TRÌNH VÀ CĂN HỘ

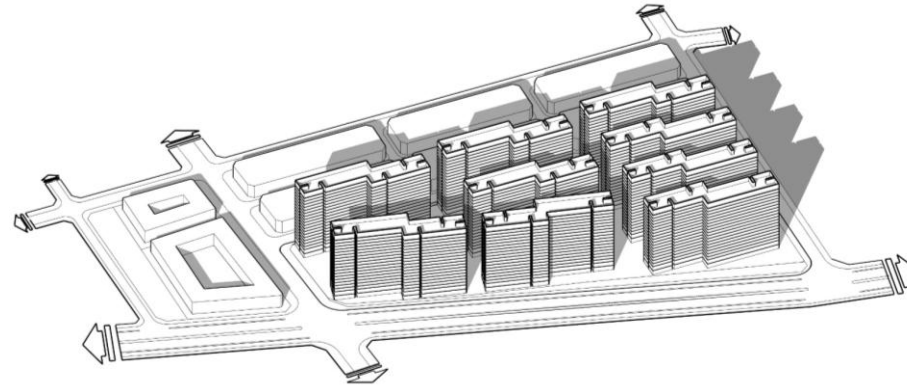
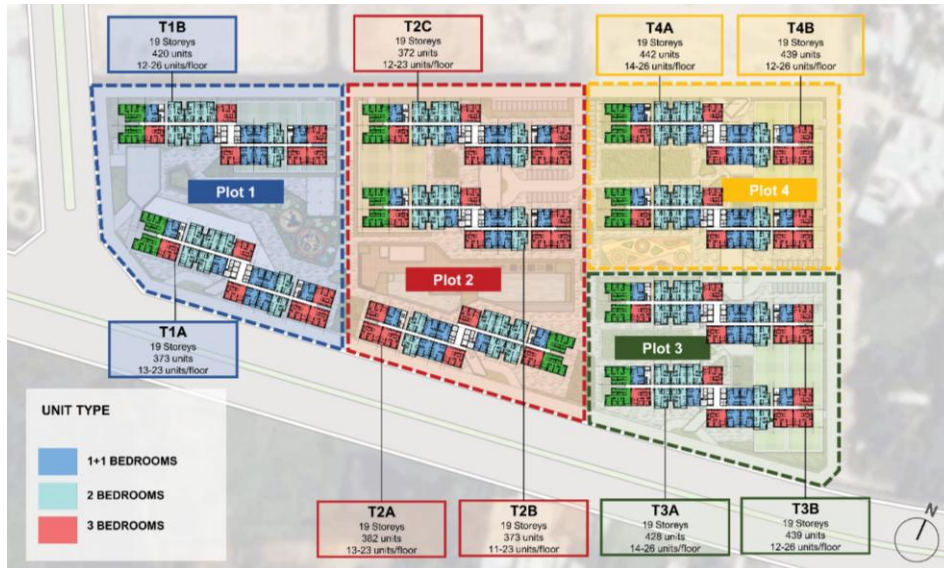
Mỗi dự án phát triển đều mong muốn đạt được tối đa những tiêu chí nhất định để nâng cao tiêu chuẩn an sinh xã hội cho thể loại Nhà ở xã hội. Phương án bố trí tổng mặt bằng đang áp dụng đã được nghiên cứu, tính toán để đạt tối ưu và được duy trì áp dụng cho những dự án có cùng tiêu chí.

Kế thừa Giải pháp Đã Thành công: Dự án được xây dựng dựa trên các giải pháp hình khối đã hoàn thiện, đảm bảo **chất lượng sản phẩm đồng nhất** và **tính thẩm mỹ bền vững** theo thời gian.

Tiềm năng Phát triển Đa dạng: Nền tảng module này có thể dễ dàng **biến đổi linh hoạt** về mặt đứng và vật liệu hoàn thiện, cho phép áp dụng cho nhiều khu đất và điều kiện quy hoạch khác nhau mà vẫn giữ được tính nhất quán.

Tối ưu hóa Giá thành Xây dựng: Việc tái sử dụng module và hình khối đã phát triển giúp **giảm thiểu thời gian thiết kế** và **tận dụng hiệu quả chuỗi cung ứng vật liệu đồng bộ**, cam kết đạt hiệu quả chi phí cao nhất.

06 ÁP DỤNG CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TƯƠNG TỰ CHUNG CƯ NOXH VŨNG TÀU



CÁC TIÊU CHÍ ĐƯỢC ĐỀ CAO TRONG THIẾT KẾ:

Ánh sáng Tự nhiên

Đảm bảo sức khỏe và tinh thần, giảm phụ thuộc điện năng.

Module Chuẩn hóa

Đồng bộ hóa cấu trúc, tối ưu thiết kế.

Hiệu quả Năng lượng

Ứng dụng giải pháp thụ động và thiết bị hiệu suất cao.

Tối ưu Chi phí

Cân bằng đầu tư ban đầu và chi phí vận hành.

Kiến trúc Đồng nhất

Thương hiệu hình ảnh mạnh mẽ, hiện đại.

Tiện ích Đa dạng

Đáp ứng trọn vẹn nhu cầu Sống - Làm việc - Thư giãn.

06 ÁP DỤNG CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TƯƠNG TỰ CHUNG CƯ NOXH TÂN HOÀ



- Thiết kế tổ hợp khối **theo trục Bắc - Nam tối ưu**, nhằm **triệt tiêu hoàn toàn** bức xạ nhiệt trực tiếp từ hướng Tây, qua đó **giảm thiểu đáng kể** nhu cầu tiêu thụ **năng lượng làm mát**.
- Việc bố trí cửa sổ và Logia tối ưu giúp bếp và khu vực phụ luôn **thông thoáng tự nhiên**, không chỉ **nâng cao chất lượng sử dụng** mà còn loại bỏ nhu cầu lắp đặt hệ thống hút mùi cơ học phức tạp
- Giải pháp hiệu ứng **tường sơn nước** mặt ngoài, tinh tế, hiệu quả **thẩm mỹ** cao và **tối ưu chi phí**.
- Thiết kế với nhiều **mảng xanh** và **đa dạng tiện ích cảnh quan** giúp **nâng cao giá trị sống** cho cư dân, **cải thiện chất lượng không khí** và **giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị**.



XIN CẢM ƠN
& LẮNG NGHE !