



# PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP VÀ YÊU CẦU ĐẶT RA ĐỐI VỚI CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH

PHẠM THỊ TƯỜNG VÂN, NGÔ THANH BÌNH

*Thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam đang có những diễn biến sôi động, hứa hẹn sự phát triển mạnh mẽ và bùng nổ trong thời gian tới. Kết quả này một phần xuất phát từ nhiều năm qua Chính phủ Việt Nam đã có những chính sách ưu đãi (ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế nhập khẩu, ưu đãi về đất đai...) khuyến khích các doanh nghiệp trong và ngoài nước đầu tư vào các khu công nghiệp. Tuy nhiên, điểm mấu chốt khiến cho thị trường bất động sản công nghiệp trở nên sôi động là xu hướng gia tăng đầu tư mạnh mẽ của các tập đoàn, công ty nước ngoài vào thị trường Việt Nam dưới tác động nhiều yếu tố chủ quan và khách quan.*

*Từ khóa: Thị trường bất động sản, bất động sản công nghiệp, chính sách, tài chính, nhà đầu tư*

## DEVELOPING THE INDUSTRIAL REAL ESTATE MARKET AND REQUIREMENTS FOR FINANCIAL POLICY

Pham Thi Tuong Van, Ngo Thanh Binh

*Vietnam's industrial real estate market is now experiencing exciting developments, promising a strong and explosive development in the coming time. This is partly due to the fact that the Government of Vietnam has had many preferential policies in the past years (incentives on corporate income tax, import tax, preferential land...) to encourage investment from the domestic and foreign enterprises into the industrial parks. However, the key point that makes the industrial real estate market become active is the trend of increasing strong investment of foreign corporations and companies into Vietnam market under the influence of many subjective and objective factors.*

*Keywords: Real estate market, industrial real estate, policy, finance, investor*

Ngày nhận bài: 10/6/2019

Ngày hoàn thiện biên tập: 4/7/2019

Ngày duyệt đăng: 8/7/2019

## Tổng quan thị trường bất động sản công nghiệp

Theo Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tính đến ngày 20/5/2019, tổng vốn đăng ký cấp mới, tăng thêm và góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 16,74 tỷ USD, tăng 69,1%

so với cùng kỳ năm 2018, tăng ở cả 3 hợp phần, đến từ các quốc gia Nhật Bản, Hàn Quốc, Hồng Kông và Trung Quốc. Có 19 ngành, lĩnh vực được đầu tư, trong đó tập trung nhiều nhất vào lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo, với tổng số vốn đạt 12 tỷ USD, chiếm 71,8% tổng vốn đầu tư đăng ký. Lĩnh vực kinh doanh bất động sản (BDS) đứng thứ hai, với tổng vốn đầu tư 1,138 tỷ USD, chiếm 8,2% tổng vốn đầu tư đăng ký. Lĩnh vực bán buôn, bán lẻ đứng thứ ba, với tổng vốn đầu tư đăng ký 864 triệu USD, chiếm 5,2% tổng vốn đầu tư đăng ký.

Thực tế trên đã khiến nhu cầu BDS công nghiệp đang dần vượt quá nguồn cung tại các khu công nghiệp vận hành tốt, với tổng tỷ lệ lấp đầy đạt 74%, tính đến nửa đầu năm 2019. Điều này đã tạo động lực cho phân khúc BDS công nghiệp và logistics phát triển. Ước tính trong 6 tháng đầu năm 2019, các khu công nghiệp (KCN), khu kinh tế (KKT) trên cả nước thu hút được khoảng 340 dự án đầu tư nước ngoài với số vốn đăng ký mới đạt khoảng 8,7 tỷ USD, nâng tổng số dự án vốn đầu tư nước ngoài lên khoảng 8.900 dự án, với tổng vốn đăng ký đạt khoảng 186 tỷ USD. Đối với các dự án đầu tư trong nước, các KCN, KKT trên cả nước thu hút được khoảng 334 dự án, với tổng vốn đăng ký mới đạt khoảng 82,9 nghìn tỷ đồng, nâng tổng số dự án đầu tư nước ngoài lên khoảng hơn 9.086 dự án với tổng vốn đăng ký đạt khoảng 2.060,5 nghìn tỷ đồng.

Dự báo đến năm 2020, Việt Nam sẽ có khoảng 500 KCN, diện tích cần khoảng 500.000 ha. Do đó, cơ hội sở hữu quỹ đất để thâm nhập và phát triển BDS công nghiệp là rất lớn đối với cả nhà đầu tư (NĐT) hiện



hữu và các nhà đầu tư tiềm năng trong tương lai. Thêm vào đó, xét về mức lợi nhuận trên chi phí và lợi nhuận trên tiền mặt, lợi nhuận thu được từ phát triển BĐS công nghiệp tại Việt Nam có thể đạt 11-12%, đây là mức lợi nhuận cao nhất trong khu vực.

Nguyên nhân để thị trường BĐS công nghiệp phát triển mạnh mẽ bắt nguồn từ những yếu tố sau:

*Thứ nhất*, nền kinh tế Việt Nam trong những năm qua đã duy trì được mức tăng trưởng ấn tượng, ổn định kinh tế vĩ mô được đảm bảo và môi trường kinh doanh không ngừng được cải thiện. Năm 2018, tốc độ tăng trưởng GDP đạt 7,08% là mức cao nhất trong 10 năm qua. Cơ cấu kinh tế dịch chuyển tích cực với vai trò ngày càng quan trọng của 2 ngành dịch vụ và công nghiệp.

**Dự báo đến năm 2020, Việt Nam sẽ có khoảng 500 khu công nghiệp, diện tích cần khoảng 500.000 ha. Do đó, cơ hội sở hữu quỹ đất để thâm nhập và phát triển trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp là rất lớn đối với cả nhà đầu tư hiện hữu và các nhà đầu tư tiềm năng trong tương lai. Thêm vào đó, xét về mức lợi nhuận trên chi phí và lợi nhuận trên tiền mặt, lợi nhuận thu được từ việc phát triển bất động sản công nghiệp tại Việt Nam có thể đạt 11-12%, là mức lợi nhuận cao nhất trong khu vực.**

Bên cạnh đó, các cân đối lớn của nền kinh tế đều được đảm bảo, vững chắc hơn như nợ công, nợ chính phủ, nợ nước ngoài trong giới hạn kiểm soát; thu ngân sách vượt dự toán; cán cân thanh toán được cải thiện; lạm phát được kiểm soát tốt. Cùng với đó, nhiều biện pháp quyết liệt để cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, giảm thiểu chi phí kinh doanh của doanh nghiệp (DN) đã được thực hiện và đạt được các kết quả khích lệ. Những điều này đã ghi dấu ấn trong lòng các NĐT nước ngoài về một nền kinh tế rất năng động, phát triển vững chắc và thân thiện.

*Thứ hai*, Việt Nam đang ngày càng hội nhập sâu rộng vào nền kinh tế quốc tế thông qua việc ký kết Hiệp định thương mại tự do lớn, gần đây có thể kể đến như Hiệp định Đối tác Toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương, Hiệp định Thương mại tự do ASEAN - Hồng Kông và Hiệp định thương mại tự do Việt Nam - EU. Việc tham gia các hiệp định này không chỉ củng cố niềm tin của các NĐT nước ngoài về sự tăng trưởng thương mại, cơ hội xuất khẩu tới các thị trường lớn mà còn tăng cường kỳ vọng của các NĐT về việc hoàn thiện thể chế và môi trường đầu tư kinh doanh ở Việt Nam trong tương lai.

*Thứ ba*, sự dịch chuyển dòng vốn đầu tư trên thị trường quốc tế do ảnh hưởng của chiến tranh thương mại Mỹ - Trung. Trước động thái hai cường quốc này liên tục tăng thuế từ 10% lên 25% đối với hàng trăm triệu USD hàng hóa của nhau, nhiều quốc gia đã lên kế hoạch chuyển một phần vốn đầu tư tại Trung Quốc sang các nước lân cận để né tránh ảnh hưởng. Trong đó, Việt Nam là một điểm đến lý tưởng với vị trí địa lý chiến lược thuận lợi cho việc phát triển logistics; lực lượng lao động dồi dào, năng động và chi phí thấp; có nhiều ưu đãi trong thu hút đầu tư; có thị trường xuất khẩu rộng mở khi tham gia vào nhiều FTA...

**Khung chính sách về tài chính cho thị trường bất động sản công nghiệp**

Thời gian qua, khung chính sách về tài chính đã tương đối mở, ở nhiều khía cạnh như: thông qua hỗ trợ gián tiếp, hỗ trợ trực tiếp cho các đối tượng có liên quan như: Chính sách thuế theo địa bàn, khu vực, đối tượng, hỗ trợ tiền thuê đất, hỗ trợ các chương trình đào tạo... đã tạo điều kiện thuận lợi thu hút các DN vào hoạt động trong KCN, KKT. Cụ thể:

*Thứ nhất*, các chính sách ưu đãi đầu tư cho các DN khi vào hoạt động trong KCN, KKT gồm: Ưu đãi thuế thu nhập DN (TNDN) theo quy định của Luật Đầu tư với thuế suất ưu đãi 10% trong thời hạn 15 năm. Miễn thuế 4 năm, giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo đối với (1) Thu nhập của DN thực hiện các dự án đầu tư mới thuộc các lĩnh vực nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ, ứng dụng công nghệ cao, ươm tạo công nghệ cao; DN công nghệ cao; lĩnh vực sản xuất, sản xuất sản phẩm công nghiệp hỗ trợ...; (2) Thu nhập của DN thực hiện dự án đầu tư mới thuộc lĩnh vực bảo vệ môi trường; (3) Thu nhập của DN từ thực hiện dự án đầu tư trong lĩnh vực sản xuất được quy định... theo quy định của các Luật chuyên ngành có liên quan. Thuế suất thuế TNDN là 20% kể từ 01/01/2016; Miễn thuế 2 năm, giảm 50% số thuế phải nộp trong 4 năm tiếp theo được áp dụng đối với DN thành lập mới từ dự án đầu tư trong các KCN. Ưu đãi về thuế nhập khẩu theo quy định tại Nghị định số 134/2016/NĐ-CP của Chính phủ ngày 01/9/2016, được miễn thuế cho các hàng hóa, nguyên liệu xuất khẩu, nhập khẩu, tạm nhập tái xuất để gia công, sản phẩm gia công để xuất khẩu; hàng hóa, nguyên liệu nhập khẩu để sản xuất hàng hóa xuất khẩu...

*Thứ hai*, chính sách hỗ trợ, miễn giảm tiền thuê đất cho các dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng KCN. Điều 35 Nghị định số 82/2018/NĐ-CP quy định về quản lý KCN, KKT. Nghị định này có hiệu



lực thi hành từ ngày 10/7/2018 quy định: “Đối với dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng KCN hỗ trợ, bao gồm: Được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định pháp luật về đất đai; cho thuê đất trong thời hạn không quá 70 năm; Ưu tiên vay vốn tín dụng đầu tư của Nhà nước, nguồn vốn ưu đãi ODA cho vay lại, xem xét cấp bảo lãnh của Chính phủ để huy động vốn ngoài nước và thực hiện các hình thức huy động vốn hợp pháp theo quy định pháp luật về DN, tín dụng và pháp luật có liên quan; Được đưa vào danh mục dự án trọng điểm quốc gia để kêu gọi đối tác hợp tác đầu tư”; Dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng KCN hỗ trợ, phân KCN hỗ trợ được áp dụng ưu đãi phải đáp ứng đồng thời các điều kiện: (i) NĐT phát triển kết cấu hạ tầng KCN xác định cụ thể các ngành, nghề công nghiệp hỗ trợ được ưu tiên thu hút đầu tư vào KCN theo quy định của Chính phủ về các ngành, nghề công nghiệp hỗ trợ; (ii) Tỷ lệ diện tích đất công nghiệp cho các dự án đầu tư vào ngành nghề công nghiệp hỗ trợ thuê, thuê lại tối thiểu đạt 60% diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê trong KCN.

Bên cạnh đó, các chính sách hỗ trợ gián tiếp thông qua các chương trình đào tạo, hỗ trợ khởi nghiệp, hỗ trợ DN nhỏ và vừa và các chương trình khác do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện. Tuy nhiên, thực tế cũng cho thấy vẫn còn nhiều thách thức, tồn tại trong phát triển thị trường BĐS thu hút đầu tư đang diễn ra hiện nay. Đó là:

- Đầu tư cho BĐS công nghiệp ở Việt Nam còn thô sơ, chưa đáp ứng nhu cầu của thị trường và chưa đồng bộ với định hướng phát triển kinh tế của đất nước. Cụ thể, hiện nay nhu cầu tìm kiếm các nhà máy và nhà kho xây sẵn ngày càng tăng. Tuy nhiên, nhiều NĐT mới chỉ dừng lại việc kinh doanh đất thô và để cho các công ty tự xây dựng hoặc trường hợp đã đầu tư xây dựng cơ bản tuy nhiên việc xây dựng chưa đồng bộ, hoàn thiện và tiêu chuẩn kỹ thuật thấp chưa đáp ứng được yêu cầu của các đối tác lớn, các tập đoàn đa quốc gia. Một điểm quan trọng là các DN đòi hỏi yêu cầu cao về cơ sở hạ tầng sẽ là đối tượng khách hàng chính cần thu hút trong tương lai của các KCN. Điều này xuất phát từ định hướng phát triển kinh tế Việt Nam, đó là phát triển nhanh và bền vững hay chiến lược thu hút FDI thế hệ mới, hướng đến thu hút các dự án công nghệ cao, thân thiện với môi trường. Do đó, các chính sách về đất đai, tài chính cho việc nâng cấp và hoàn thiện cơ sở hạ tầng công nghiệp đáp ứng nhu cầu của các NĐT là vấn đề cần được quan tâm.

- Hạ tầng kết nối đa phương tiện còn thiếu đồng bộ. Theo Báo cáo “Tăng cường ngành Vận tải đường

bộ tại Việt Nam và Phát triển bền vững vận tải thủy nội địa tại Việt Nam” của Ngân hàng Thế giới, năm 2018, vận tải đường bộ vẫn duy trì tốc độ tăng trưởng cao và chiếm tỷ trọng chủ đạo trong cơ cấu vận tải hàng hóa cả nước đạt 77%, trong khi vận tải đường thủy nội địa chỉ chiếm khoảng 18%. Đây là một sự phát triển ngược khi vận tải đường thủy là loại hình có lợi ích ưu thế về cả kinh tế, môi trường so với vận tải đường bộ. Chính điều này khiến cho chi phí logistics ở Việt Nam chiếm 21% tổng GDP, cao hơn hầu hết các nước ASEAN làm tăng chi phí sản xuất DN trong và ngoài nước, giảm tính cạnh tranh của hàng hóa xuất khẩu. Nguyên nhân cơ bản là cơ chế, chính sách cho hoạt động logistic phát triển chưa được hoàn thiện, trong đó cơ chế tài chính, sự phối hợp giữa nguồn vốn từ ngân sách nhà nước và xã hội hóa chưa thực tạo ra được cơ sở hạ tầng giao thông thuận lợi, kết nối giữa các cảng biển và khu công nghiệp, khu kinh tế để thu hút nhiều hơn các DN logistic.

Mặc dù tỷ lệ lấp đầy của các KCN đã đi vào hoạt động đạt 74% nhưng không đồng đều, tập trung chủ yếu ở các tỉnh miền núi phía Bắc và Trung bộ. Trong đó, nguyên nhân chủ yếu là do cơ sở hạ tầng KCN và cơ sở hạ tầng giao thông chưa thuận lợi.

- Các chính sách tài chính cho việc xây dựng mô hình KCN đô thị dịch vụ (gồm các phân khu chức năng như: trung tâm nghiên cứu và phát triển, vườn ươm DN, dịch vụ giáo dục, y tế, giải trí để tạo dựng một môi trường sống và làm việc tốt nhất cho các chuyên gia và người lao động trong KCN) chưa thúc đẩy việc các KCN đáp ứng được các tiêu chí cho mô hình này.

*Thứ ba*, việc siết chặt chính sách tín dụng cho BĐS, chuyển dịch cơ cấu tín dụng theo hướng tập trung vốn cho sản xuất, kinh doanh theo chỉ đạo của Chính phủ, Thông tư số 19/2017/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước với các quy định giới hạn, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động tổ chức tín dụng đã giới hạn tỷ lệ sử dụng nguồn vốn ngắn hạn cho vay trung hạn và dài hạn theo tỷ lệ tối đa, có lộ trình. Theo đó, từ ngày 01/01/2019, tỷ lệ này cho vay đối với kinh doanh BĐS là 40% thay vì 60% như trước đây và vẫn quy định nhóm tài sản có hệ số rủi ro 200% là các khoản phải đòi để kinh doanh BĐS như: Thông tư số 06/2016/TT-NHNN. Theo đó, các DN BĐS nói chung và BĐS công nghiệp nói riêng sẽ phải tăng cường các giải pháp tìm nguồn vốn đầu tư mới.

### **Hoàn thiện chính sách tài chính để phát triển thị trường bất động sản công nghiệp**

Để phát triển thị trường BĐS công nghiệp, đón



đầu được luồng vốn đầu tư và thu hút các NĐT nước ngoài đầu tư vào Việt Nam trong thời gian tới, về tổng thể xây dựng một khung chính sách hoàn thiện nhằm phát triển đồng bộ về KCN, giao thông vận tải và các thị trường khác có liên quan. Đối với chính sách tài chính, cần tập trung vào các nội dung sau:

*Một là*, duy trì mức đầu tư công tương xứng, đẩy mạnh hoạt động quản lý, giám sát để đảm bảo tiến độ và chất lượng của các công trình đầu tư công, qua đó hoàn thiện cơ sở hạ tầng tại các KCN và KKT, tạo điều kiện thuận lợi cho việc giao thông thương mại giữa các khu với nhau và giữa các khu với thị trường tiêu thụ mục tiêu. Bên cạnh đó, cần huy động tối đa các nguồn lực xã hội thông qua việc đẩy mạnh các dự án hợp tác công tư trong đầu tư hoàn thiện và nâng cấp cơ sở hạ tầng cho các KCN và KKT.

Ngoài ra, để tận dụng nguồn lực tài chính dồi dào, Chính phủ cần có cơ chế chính sách để thúc đẩy mối quan hệ liên doanh, liên kết giữa NĐT nước ngoài với nhà đầu tư trong nước thông qua việc hoàn thiện thể chế chính sách cho các hoạt động mua bán và sáp nhập để các giao dịch mua bán và sáp nhập được thuận lợi.


*Hai là*, có cơ chế tài chính để dẫn tái cấu trúc lại cơ cấu vận tải hàng hóa nội địa. Trong đó, bên cạnh việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng giao thông vận tải nhằm nâng cao năng lực vận tải đường bộ để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của thị trường; quan tâm đầu tư và dành nguồn lực tài chính để thúc đẩy sự phát triển loại hình vận tải đường thủy nội địa, từ đó gia tăng tỷ trọng loại hình vận tải này trong cơ cấu vận tải nói chung, tạo điều kiện cho hoạt động logistic phát triển. Điều này vừa giúp đảm bảo sự phát triển bền vững của hoạt động vận tải hàng hóa, giảm áp lực tới môi trường; đồng thời, giúp các DN giảm chi phí sản xuất và tăng tính cạnh tranh trong xuất khẩu hàng hóa. Ngoài ra, trong bối cảnh cuộc Cách mạng công nghiệp 4.0 đang hiện diện ngày càng sâu rộng, do vậy, cần có cơ chế tài chính để khuyến khích việc đẩy mạnh ứng dụng khoa học công nghệ trong lĩnh vực logistics để khai thác lợi thế vượt trội của khoa học công nghệ và đảm bảo tính cạnh tranh, không bị lạc hậu so với các nước trong khu vực và trên thế giới.

*Ba là*, trong phát triển KCN cần có sự liên hệ chặt chẽ với quá trình đô thị hóa thông qua việc nhân rộng mô hình KCN đô thị dịch vụ. Việc tạo dựng môi trường sống, làm việc đầy đủ tiện nghi cho các chuyên gia và người lao động trong KCN là xu hướng phát triển tất yếu, là yếu tố hấp dẫn sự đầu tư lâu dài, ổn định của các tập đoàn, DN lớn của nước ngoài.

Cần có cơ chế tài chính rõ ràng liên quan đến

vấn đề môi trường trong các KCN, trong đó, tăng cường chính sách hỗ trợ tài chính khuyến khích DN đầu tư đổi mới công nghệ hiện đại, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường. Đồng thời, cần có cơ chế xử phạt và đảm bảo thực thi nghiêm túc đối với KCN không tuân thủ yêu cầu về môi trường như không có hệ thống xử lý chất thải tập trung đạt chuẩn...

*Bốn là*, tăng cường đầu tư nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, cụ thể là các địa phương cần có cơ chế tài chính tăng cường hỗ trợ cho đào tạo nguồn nhân lực tại chỗ để chuẩn bị lực lượng lao động chất lượng cao, đáp ứng yêu cầu của NĐT. Việc làm này không chỉ tăng sự hấp dẫn của thị trường BĐS công nghiệp Việt Nam mà còn góp phần tạo điều kiện để triển khai định hướng thu hút FDI thế hệ mới của nước ta là hướng tới các dự án công nghệ cao; thân thiện với môi trường, đòi hỏi đội ngũ người lao động có trình độ, tay nghề cao.

*Năm là*, tiếp tục sửa đổi, hoàn thiện các chính sách về thuế, phí theo hướng rõ ràng, đúng đối tượng, không quy định chính sách chung chung để nhằm hỗ trợ, thu hút các DN trong nước và DN nước ngoài vào hoạt động sản xuất kinh doanh trong các KCN. 

#### **Tài liệu tham khảo:**

1. *Cổng Thông tin điện tử Bộ Giao thông Vận tải (2019), Công bố Báo cáo nâng cao hiệu quả vận tải đường bộ, Phát triển bền vững vận tải đường thủy nội địa tại Việt Nam, <http://www.mt.gov.vn/atgt/tin-tuc/59750/hoi-thao-cong-bo-bao-cao-tang-cuong-nganh-van-tai-duong-bo-tai-viet-nam-va-phat-trien-ben-vung-van-tai-duong-thuy-noi-dia-tai-viet-nam.aspx>;*
2. *Cục Đầu tư nước ngoài (2019), Tình hình thu hút đầu tư nước ngoài 5 tháng đầu năm 2019, <http://fia.mpi.gov.vn/detail/6184/tinh-hinh-thu-hut-dau-tu-nuoc-ngoai-5-thang-dau-nam-2019>;*
3. *Báo cáo tình hình thành lập và phát triển KCN, KKT 6 tháng đầu năm 2019, Bộ Kế hoạch và Đầu tư <http://www.mpi.gov.vn/Pages/tinbai.aspx?idTin=43533&idcm=54>;*
4. *Công ty JLL Vietnam (2019), Báo cáo thị trường Bất động sản Quý I/2019, <https://www.joneslanglasalle.com.vn/vi/trends-and-insights/research>.*
5. *Thúy Hiền (2019), Tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp đạt trên 73%, Thông tấn xã Việt Nam, <https://bnews.vn/ty-le-lap-day-cac-khu-cong-nghiep-dat-tren-73-/111200.html>;*
6. *Nguyễn Hạnh (2019), Bất động sản công nghiệp Việt Nam: Cơ hội lớn để phát triển và bứt phá, Báo điện tử Công Thương, <https://congthuong.vn/bat-dong-san-cong-nghiep-viet-nam-co-hoi-lon-de-phat-trien-va-but-pha-117875.html>.*

#### **Thông tin tác giả:**

*TS. Phạm Thị Tường Vân, ThS. Ngô Thanh Bình  
Viện Chiến lược và Chính sách Tài chính  
Email: [phamthituongvan@mof.gov.vn](mailto:phamthituongvan@mof.gov.vn)*