

MÔ HÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI SINGAPORE (CHƯƠNG TRÌNH HDB): PHÂN TÍCH KINH NGHIỆM VÀ KHẢ NĂNG ỨNG DỤNG TẠI VIỆT NAM

The Social Housing Development Model in Singapore (HDB Programme): An Analysis of Lessons Learned and the Potential for Application in Vietnam

NGUYỄN THỊ HUYỀN GIANG¹, NGUYỄN NGỌC ANH¹, NGUYỄN QUỐC TOÀN², NGUYỄN THỊ THÚY²

Tóm tắt: Bài báo phân tích mô hình phát triển nhà ở xã hội (NOXH) tại Singapore theo chương trình Housing and Development Board (HDB) nhằm rút ra bài học và đánh giá khả năng ứng dụng cho Việt Nam. Nghiên cứu áp dụng phân tích định tính và so sánh đối chiếu chính sách, kết hợp tham vấn ý kiến chuyên gia. Kết quả cho thấy Việt Nam tồn tại bốn mô hình phát triển NOXH, trong đó mô hình dự án tập trung (đặc biệt vốn ngoài ngân sách) giữ vai trò chủ đạo nhưng còn phân mảnh theo dự án và yếu về điều phối, quản trị sau đầu tư. Trong khi đó, HDB là mô hình Nhà nước dẫn dắt xuyên suốt từ quy hoạch tích hợp đến quản trị sau đầu tư. Từ so sánh này, bài báo đề xuất mô hình kết hợp theo hướng Nhà nước kiến tạo - doanh nghiệp thực thi, tập trung vào: (i) chủ động điều phối quỹ đất sạch gắn hạ tầng xã hội và giao thông công cộng; (ii) thiết lập nguồn vốn dài hạn cho NOXH; và (iii) hoàn thiện cơ chế giám sát phân bổ, hạn chế chuyển nhượng để bảo đảm công bằng tiếp cận và tính bền vững.

Từ khóa: Phát triển nhà ở xã hội; mô hình nhà ở xã hội Singapore; NOXH.

Abstract: This article examines Singapore's social housing development model under the Housing and Development Board (HDB) programme, with the aim of distilling relevant lessons and assessing its potential applicability to Vietnam. The study employs qualitative analysis and comparative policy review, complemented by expert consultation. The findings indicate that Vietnam currently features four social housing development models, in which the concentrated project-based model—particularly that financed through non-budgetary sources—plays a dominant role; however, it remains fragmented across individual projects and exhibits weaknesses in coordination and post-investment governance. By contrast, the HDB represents a state-led model with end-to-end stewardship, spanning integrated planning through to post-occupancy management. On this basis, the article proposes a hybrid approach oriented toward a "state-enabling-enterprise-delivering" model, focusing on: (i) proactive coordination of serviced land linked to social infrastructure and public transport; (ii) establishment of long-term financing mechanisms for social housing; and (iii) strengthening allocation oversight and resale restrictions to ensure equitable access and long-term sustainability.

Keywords: Social housing development; housing development model in Singapore; social housing.

(Ngày nhận bài: 21/01/2026; ngày sửa bài: 15/03/2026; ngày duyệt đăng: 25/03/2026)

1. MỞ ĐẦU

Trong tiến trình đô thị hóa, nhà ở xã hội (NOXH) tại Việt Nam được xác định là trụ cột then chốt trong hệ thống an sinh quốc gia và là thành phần bắt buộc của chiến lược quy hoạch đô thị bền vững. Hiện nay, thị trường đang đối mặt với tình trạng

thâm hụt nguồn cung nghiêm trọng, đặc biệt tại các đô thị đặc biệt như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Theo báo cáo của Bộ Xây dựng (2023), nhu cầu cư trú của lực lượng công nhân toàn quốc đã vượt ngưỡng 1,2 triệu người, trong khi năng lực cung ứng thực tế chỉ đáp ứng được khoảng 40% [1]. Về phương

diện quản trị, NOXH đóng vai trò là công cụ can thiệp trực tiếp của Nhà nước nhằm khắc phục các khuyết tật của thị trường trong việc phân bổ tài sản, bảo đảm quyền cư trú cho nhóm đối tượng thu nhập thấp vốn không đủ năng lực tài chính để tiếp cận phân khúc nhà ở thương mại.

¹ Chuyên ngành Kinh tế và Quản lý đô thị, Khoa Kinh tế và Quản lý xây dựng, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội

² Khoa Kinh tế và Quản lý xây dựng, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội

Mặc dù hệ thống cơ chế hỗ trợ đã được thiết lập, quá trình phát triển NOXH vẫn đang đối mặt với các rào cản mang tính hệ thống. Sự khan hiếm quỹ đất sạch và tính thiếu đồng bộ giữa các quy định về thuế, đất đai và quy hoạch là những thách thức thực tiễn lớn nhất hiện nay. Đánh giá từ Ngân hàng Thế giới (2023) chỉ ra rằng sự thiếu nhất quán trong thể chế và các hạn chế về cơ chế tài trợ là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến sự đình trệ tại các dự án trọng điểm thuộc khu vực ngoại thành Hà Nội như Đông Anh, Gia Lâm và Mê Linh. Việc thiếu hụt nguồn cung chất lượng buộc người lao động phải sử dụng các loại hình lưu trú không đạt chuẩn, gây hệ lụy tiêu cực đến sự ổn định xã hội, gia tăng bất bình đẳng và trực tiếp làm suy giảm năng suất lao động tại các khu vực kinh tế trọng điểm. [2]

Tính cấp thiết của việc nghiên cứu xuất phát từ yêu cầu hoàn thiện khung chính sách để hiện thực hóa mục tiêu tại Quyết định số 338/QĐ-TTg về đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ NOXH đến năm 2030. Trong bối cảnh Việt Nam đang tìm kiếm một phương thức triển khai tối ưu, chương trình của Ban Phát triển Nhà ở Singapore (Housing and Development Board - HDB) được xác định là hình mẫu tham chiếu điển hình. Mô hình này đã giải quyết nhu cầu nhà ở cho hơn 80% dân số thông qua hệ thống quy hoạch tích hợp và cơ chế tài chính linh hoạt. Việc phân tích chi tiết mô hình HDB nhằm rút ra các bài học về vai trò điều phối của cơ quan chuyên trách, từ đó đề xuất xây dựng một «mô hình lai» (hybrid model) có khả năng thích ứng với thực trạng thể chế và nguồn lực của Việt Nam.

Tóm lại, phát triển NOXH là điều kiện tiên quyết để xác lập nền tảng an sinh xã hội vững chắc trong cơ cấu đô thị. Việc thiếu hụt sự tính toán đồng bộ và dài hạn trong chính sách nhà ở sẽ gây ra những rủi ro trực tiếp cho sự ổn định vĩ mô, làm suy yếu khả năng chống chịu của hệ thống kinh tế - xã hội trước các biến động của quá trình phát triển. Do đó, thể chế hóa các mô hình quản lý hiệu quả là yêu cầu bắt buộc để bảo đảm quyền an cư công bằng và tính bền vững cho toàn bộ hệ thống đô thị quốc gia.

2. CƠ SỞ LÝ THUYẾT PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

Về phương diện lý luận, NOXH được định nghĩa là một loại hình tài sản công cộng chịu sự can thiệp và hỗ trợ trực tiếp từ Nhà nước nhằm khắc phục các khuyết tật của thị trường trong quá trình phân phối nhà ở. Đây là công cụ điều tiết thiết yếu để bảo đảm quyền cư trú cho các nhóm đối tượng ưu tiên và người có thu nhập thấp - những chủ thể không đủ năng lực tài chính để tham gia vào thị trường nhà ở thương mại. Trong cấu trúc quản lý đô thị, NOXH không chỉ là giải pháp về chỗ ở mà còn là trụ cột của hệ thống an sinh xã hội, đóng vai trò duy trì sự ổn định chính trị, nâng cao năng suất lao động và giảm thiểu tình trạng bất bình đẳng trong tiến trình đô thị hóa.

Hệ thống lý thuyết về phát triển NOXH gắn liền với Lý thuyết Quy hoạch chức năng và Lý thuyết Đô thị bền vững. Quy hoạch chức năng cung cấp khung pháp lý để tổ chức không gian cư trú, xác định vị trí chiến lược và quỹ đất bắt buộc dành cho NOXH nhằm bảo đảm sự kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng. Trong khi đó, khung lý thuyết về phát triển bền vững yêu cầu sự cân bằng giữa ba trụ cột cốt lõi: Kinh tế (khả năng chi trả và sự tương quan với thị trường lao động), Xã hội (tính bao trùm, sự hòa nhập cộng đồng và ngăn ngừa phân hóa vùng cư trú) và Môi trường (tối ưu hóa tài nguyên đất đai và tuân thủ các tiêu chuẩn kỹ thuật về công trình xanh).

Các tiêu chí định lượng để đánh giá hiệu quả của NOXH tập trung vào ba chỉ số: quy mô cung ứng, tốc độ tiếp cận và chất lượng môi trường sống. Đặc điểm kinh tế đặc thù của mô hình này là cơ chế kiểm soát giá thông qua việc khống chế biên lợi nhuận định mức của chủ đầu tư (không quá 10%) và các quy định nghiêm ngặt về tiêu chuẩn diện tích (phổ biến từ 25m² đến 70m²) nhằm tối ưu hóa hiệu quả sử dụng nguồn vốn công và quỹ đất hạn hẹp. Ngoài ra, các rào cản pháp lý về hạn chế quyền chuyển nhượng trong thời hạn tối thiểu 05 năm được thiết lập như một cơ chế hậu kiểm nhằm ngăn chặn hoạt động đầu cơ và bảo đảm tính nghiêm minh trong việc thực thi chính sách công bằng xã hội. [3], [4], [5]

Nghiên cứu được thiết lập nhằm

phân tích thực trạng phát triển nhà ở xã hội (NOXH) tại Việt Nam thông qua việc tham chiếu hệ thống của Ban Phát triển Nhà ở (HDB) Singapore - một mô hình điển hình về hiệu quả cung ứng nhà ở công cộng. Đối tượng nghiên cứu trọng tâm là các cơ chế quản lý, quy hoạch tích hợp và giải pháp tài chính của HDB, cùng khả năng thích ứng của các kinh nghiệm này vào điều kiện thực tiễn tại Việt Nam. Chủ thể nghiên cứu được xác định bao gồm hai nhóm chính: các đơn vị chủ đầu tư (phía cung ứng) và các cơ quan quản lý nhà nước (phía điều tiết chính sách).

Phạm vi không gian của nghiên cứu tập trung vào các đô thị đặc biệt và đô thị loại I có mật độ dân số cao và áp lực về nhu cầu cư trú lớn, điển hình là Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Về mặt thời gian, nghiên cứu thực hiện phân tích dữ liệu thực trạng trong giai đoạn 2019 - 2025 để làm cơ sở đề xuất các giải pháp chiến lược cho giai đoạn 2026 - 2028. Phương pháp luận được sử dụng dựa trên cơ sở duy vật biện chứng, kết hợp với các kỹ thuật phân tích định tính, so sánh đối chiếu chính sách quốc tế và tham vấn ý kiến chuyên gia trong lĩnh vực quy hoạch và quản lý đô thị nhằm bảo đảm tính khách quan và xác thực của các kết luận khoa học.

Việc xác lập khung lý thuyết và phạm vi nghiên cứu chi tiết đóng vai trò định hướng cho quá trình nhận diện và giải quyết các điểm nghẽn về thể chế đất đai, chính sách thuế và quy hoạch đô thị hiện nay. Kết quả nghiên cứu hướng tới việc hiện thực hóa mục tiêu chiến lược xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ NOXH đến năm 2030 theo Quyết định số 338/QĐ-TTg. Bằng cách thiết lập một lộ trình khoa học và khoanh vùng các khu vực tác động trọng điểm, nghiên cứu bảo đảm tính khả thi trong việc tối ưu hóa nguồn lực công, ngăn ngừa tình trạng lãng phí tài nguyên và bảo đảm quyền an cư cho các nhóm đối tượng yếu thế trong tiến trình đô thị hóa.

3. CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM

Theo quy định tại Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023, chính sách nhà ở xã hội được thiết kế để hỗ trợ nhiều nhóm

đối tượng khác nhau, nhằm bảo đảm an sinh xã hội và ổn định phát triển đô thị. Các đối tượng thụ hưởng bao gồm người có công với cách mạng và thân nhân liệt sĩ; hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn và đô thị; các hộ gia đình ở vùng thường xuyên chịu tác động của thiên tai và biến đổi khí hậu. Bên cạnh đó, chính sách này còn áp dụng đối với công nhân, người lao động tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp, cán bộ, công chức, viên chức và các lực lượng vũ trang, nhằm góp phần ổn định nguồn nhân lực và giảm áp lực nhà ở tại các khu vực tập trung dân cư.

Ngoài ra, các nhóm đối tượng đặc thù như người đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định, hộ gia đình và cá nhân bị thu hồi đất nhưng chưa được bồi thường bằng nhà ở hoặc đất ở, cũng như học sinh, sinh viên tại các cơ sở giáo dục đại học, cao đẳng và giáo dục nghề nghiệp đều thuộc diện được xem xét hỗ trợ. Không chỉ giới hạn ở cá nhân và hộ gia đình, chính sách nhà ở xã hội còn mở rộng cho doanh nghiệp và hợp tác xã trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân để bố trí cho người lao động thuê lại, qua đó tăng khả năng tiếp cận nhà ở và nâng cao hiệu quả thực hiện chính sách.

Pháp luật về nhà ở xã hội thiết lập hệ thống tiêu chuẩn tuyển chọn nghiêm ngặt dựa trên hai cơ sở chính là thực trạng nhà ở và mức thu nhập. Người thụ hưởng phải là cá nhân chưa có quyền sở hữu nhà ở tại địa phương nơi có dự án hoặc có diện tích nhà ở bình quân dưới mức tối thiểu, đồng thời không thuộc diện nộp thuế thu nhập cá nhân thường xuyên. Điểm mới của Luật Nhà ở năm 2023 là việc loại bỏ điều kiện về nơi cư trú, cho phép người lao động tiếp cận chính sách nhà ở mà không bị giới hạn bởi phạm vi địa giới hành chính kể từ năm 2025.

Để bảo đảm mục tiêu an sinh xã hội và ngăn chặn hoạt động đầu cơ, nhà ở xã hội bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn tối thiểu 05 năm kể từ ngày hoàn tất thanh toán. Trong khoảng thời gian này, mọi giao dịch bán lại chỉ được thực hiện với chủ đầu tư hoặc đối tượng đủ điều kiện mua nhà ở xã hội theo mức giá không vượt quá giá trị hợp đồng ban đầu. Các giao dịch vi phạm quy định về đối tượng hoặc

điều kiện sẽ bị tuyên vô hiệu và người mua phải bàn giao lại nhà ở cho cơ quan quản lý. Mỗi cá nhân chỉ được phép thuê hoặc mua một căn nhà ở xã hội duy nhất nhằm bảo đảm sự công bằng trong việc phân bổ nguồn lực của Nhà nước.

Chính sách hỗ trợ vốn vay ưu đãi là nội dung trọng tâm trong hệ thống tài chính về nhà ở xã hội. Để tiếp cận nguồn vốn này, người vay phải đáp ứng các tiêu chuẩn cụ thể về năng lực tài chính, bao gồm việc sở hữu tỉ lệ vốn đối ứng tối thiểu theo quy định và cung cấp đầy đủ hồ sơ chứng minh nguồn thu nhập ổn định. Đây là cơ sở pháp lý để bảo đảm khả năng hoàn trả nợ gốc và lãi suất đúng theo cam kết trong hợp đồng tín dụng. Về hạn mức và phương thức thanh toán, cơ quan thẩm quyền quy định mức vốn cho vay tối đa không quá 80% giá trị hợp đồng mua bán hoặc 70% giá trị dự toán xây dựng, sửa chữa nhà ở. Lãi suất vay được áp dụng theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ cụ thể. Đặc biệt, thời hạn vay được ấn định tối thiểu là 15 năm, nhằm mục đích phân bổ nghĩa vụ tài chính theo chu kỳ dài, giúp người vay giảm bớt áp lực chi trả hàng tháng và bảo đảm tính ổn định trong sinh hoạt. [5]

** Thủ tục thuê mua nhà ở xã hội*

Quy trình triển khai dự án nhà ở xã hội từ nguồn vốn ngoài ngân sách theo Nghị định số 100/2024/NĐ-CP được cấu trúc hóa thành ba giai đoạn chặt chẽ nhằm tối ưu hóa tính minh bạch và hiệu quả kiểm soát đối tượng thụ hưởng. Giai đoạn đầu tiên tập trung vào việc công khai hóa thông tin dự án tối thiểu 30 ngày trước khi tiếp nhận đăng ký, đảm bảo quyền tiếp cận thông tin bình đẳng và sự chuẩn bị kỹ lưỡng về mặt hồ sơ cho người dân. Tiếp theo, hệ thống vận hành cơ chế thẩm định đa tầng thông qua sự phối hợp kiểm soát chéo liên ngành giữa chủ đầu tư, cơ quan xây dựng, thuê và quản lý đất đai nhằm xác minh chính xác trạng thái cư trú và năng lực tài chính của người đăng ký. Cuối cùng, sau thời hạn hậu kiểm pháp lý, việc ký kết hợp đồng và thực hiện nghĩa vụ tài chính được triển khai đồng bộ với công tác số hóa dữ liệu, tạo lập cơ sở thực chứng cho việc giám sát, thanh tra và bảo đảm tài sản

được sử dụng đúng mục đích an sinh trong suốt vòng đời dự án.

Quy trình triển khai nhà ở xã hội do cá nhân hoặc hộ gia đình thực hiện được vận hành dựa trên cơ chế giám sát trực tiếp của chính quyền cơ sở theo quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP. Để bảo đảm tính minh bạch, chủ đầu tư có nghĩa vụ báo cáo chi tiết về quy mô, địa điểm và khung giá cho Ủy ban nhân dân cấp xã để niêm yết công khai tại địa phương. Hệ thống thẩm định hồ sơ được cấu trúc hóa qua hai cấp kiểm duyệt: UBND cấp xã thực hiện chức năng xác minh thực trạng cư trú và tình trạng nhà ở của người đăng ký, trong khi Sở Xây dựng đóng vai trò hậu kiểm kỹ thuật trên phạm vi toàn tỉnh nhằm loại trừ tình trạng trùng lặp thụ hưởng chính sách. Cơ chế phối hợp liên ngành này bảo đảm nguồn cung nhà ở quy mô nhỏ được phân bổ đúng mục tiêu an sinh dưới sự kiểm soát chặt chẽ của các cơ quan quản lý nhà nước. [3]

4. THỰC TRẠNG NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM

Tính đến hết năm 2021, hệ thống nhà ở xã hội tại Việt Nam ghi nhận sự hình thành của 266 dự án hoàn thành, cung ứng khoảng 142.000 căn hộ với tổng diện tích sàn đạt 7,1 triệu m². Trong giai đoạn 2021 - 2023, quy mô triển khai tiếp tục được mở rộng với 499 dự án đang thực hiện, tương ứng khoảng 411.250 căn hộ. Đáng chú ý, quỹ đất dành cho NOXH đã có sự gia tăng đáng kể về mặt định lượng, đạt tổng diện tích 8.611 ha trên 1.316 khu đất được quy hoạch. Những dữ liệu này phản ánh nỗ lực điều tiết của Nhà nước trong việc thiết lập nền tảng hạ tầng đất đai nhằm đáp ứng nhu cầu cư trú trong trung và dài hạn. [6]

Mặc dù có sự gia tăng về số lượng dự án, thực trạng triển khai NOXH vẫn đối mặt với tình trạng chậm tiến độ và hiệu quả đầu tư chưa đạt mức kỳ vọng. Sự phân bổ nguồn cung hiện đang thiếu cân đối giữa các vùng miền; nhiều địa phương trọng điểm có mật độ dân cư và nhu cầu lao động lớn nhưng tốc độ khởi công dự án mới còn hạn chế. Nguyên nhân của tình trạng này xuất phát từ sự thiếu đồng bộ trong thể chế, quy trình đầu tư và

phê duyệt giao dịch phức tạp, cùng cơ chế xác định giá thành chưa phản ánh đúng thực tế thị trường.

Hơn nữa, việc bố trí quỹ đất tại một số khu vực chưa đảm bảo tính kết nối với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị, làm giảm giá trị sử dụng thực tế của công trình. Về mặt tài chính, nguồn vốn ngân sách dành cho hậu thuẫn chính sách còn hạn hẹp, đồng thời các biện pháp khuyến khích kinh tế chưa đủ sức hấp dẫn để tối ưu hóa nguồn vốn xã hội hóa từ khu vực tư

nhân. Những rào cản hành chính và sự thiếu hài hòa trong lợi ích kinh tế giữa các bên liên quan đã trực tiếp làm suy giảm động lực tham gia của các doanh nghiệp vào phân khúc nhà ở thu nhập thấp.

Nhằm tái cấu trúc và thúc đẩy thị trường, Quyết định số 338/QĐ-TTg đã xác lập mục tiêu chiến lược hoàn thành ít nhất 01 triệu căn hộ NOXH vào năm 2030. Đề án này định hướng chuyển dịch phương thức phát triển theo cơ chế Nhà nước kiến tạo, thông

qua việc tối ưu hóa các chính sách ưu đãi và điều tiết để thu hút sự tham gia của mọi thành phần kinh tế. Mục tiêu đạt 1.062.200 căn hộ vào cuối thập kỷ không chỉ tập trung vào chỉ tiêu định lượng mà còn đặt trọng tâm vào việc nâng cao tiêu chuẩn kỹ thuật và tính bền vững của không gian sống. Việc thực thi hiệu quả đề án này được coi là giải pháp cốt lõi để ổn định cấu trúc an sinh xã hội và hiện thực hóa mô hình đô thị văn minh, hiện đại tại Việt Nam. [7]

Bảng 1. Số liệu thống kê NOXH giai đoạn 2021-2024 tại TP Hà Nội và TP Hồ Chí Minh

Đơn vị: Căn hộ

| STT | Địa phương | Diện tích (km ²) | Quy mô dân số (nghìn người) | Chỉ tiêu giao tại Đề án đến năm 2030 (căn hộ) | Số căn hộ hoàn thành giai đoạn 2021 - 2024 (căn hộ) | Tỷ lệ (%) |
|-----|-----------------|------------------------------|-----------------------------|---|---|-----------|
| | Cả nước | | | 1.062.200 | 66.755 | 6,28 |
| 1 | Hà Nội | 3.359,80 | 8.587,10 | 56.200 | 11.334 | 20,17 |
| 2 | TP. Hồ Chí Minh | 2.095,40 | 9.456,70 | 69.700 | 2.745 | 3,94 |

Nguồn: Hoàng Thị Thiên Trang (2025), Tạp chí Kinh tế và dự báo.

Gần đây nhất, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/2/2025 giao chỉ tiêu hoàn thành NOXH trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 để các địa

phương bổ sung vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội. Theo đó, chỉ tiêu NOXH mà các địa phương phải hoàn thành giai đoạn 2025-2030 là 995.445 căn hộ. Lộ trình trong Quyết định số 444/QĐ-TTg

đề ra năm 2025 là 100.275 căn hộ, năm 2026 là 116.347 căn hộ, năm 2027 là 148.343 căn hộ, năm 2028 là 172.402 căn hộ, năm 2029 là 186.917 căn hộ và năm 2030 là 271.161 căn hộ. [8]

Bảng 2. Chỉ tiêu phát triển NOXH giai đoạn 2025-2030 tại TP Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh

Đơn vị: Căn hộ

| STT | Địa phương | Chỉ tiêu phải hoàn thành giai đoạn 2025 - 2030 (căn hộ) | Năm 2025 | Năm 2026 | Năm 2027 | Năm 2028 | Năm 2029 | Năm 2030 |
|-----|-----------------|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | Cả nước | 995.445 | 100.275 | 116.347 | 148.343 | 172.402 | 186.917 | 271.161 |
| 1 | Hà Nội | 44.866 | 4.670 | 5.420 | 6.400 | 6.790 | 7.370 | 14.216 |
| 2 | TP. Hồ Chí Minh | 66.955 | 2.874 | 6.410 | 9.610 | 12.820 | 16.020 | 19.221 |

Nguồn: Hoàng Thị Thiên Trang (2025), Tạp chí Kinh tế và dự báo.

Hiện nay, tại Việt Nam tồn tại bốn mô hình phát triển nhà ở xã hội, hợp thành một hệ thống các mô hình NOXH với đặc điểm và mức độ tham gia của các chủ thể khác nhau. Các mô hình này phản ánh cách thức huy động nguồn lực nhà nước, doanh nghiệp và người dân trong việc giải quyết nhu cầu nhà ở cho các nhóm đối tượng được hỗ trợ.

Mô hình phát triển NOXH dạng đầu tư xây dựng tập trung (Mô hình A) là mô hình chủ đạo, được triển khai theo

hình thức dự án và do doanh nghiệp làm chủ đầu tư, thực hiện toàn bộ quá trình từ xây dựng đến hoàn thiện sản phẩm nhà ở. Sản phẩm của mô hình này chủ yếu là căn hộ chung cư hoặc nhà ở liền kề. Mô hình A được chia thành hai dạng, bao gồm dạng đầu tư bằng một phần hoặc toàn bộ vốn ngân sách nhà nước (Mô hình A1) và dạng đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách để cho thuê, thuê mua hoặc bán (Mô hình A2). Nhờ quy mô tập trung và cơ chế quản lý tương đối

rõ ràng, mô hình này giữ vai trò trung tâm trong hệ thống phát triển nhà ở xã hội hiện nay.

Mô hình phát triển NOXH dạng dân doanh (Mô hình B) thuộc hình thức phát triển nhà ở của hộ gia đình và cá nhân, với mục đích cho thuê hoặc bán. Trên thực tế, hình thức phổ biến nhất của mô hình này là xây dựng nhà để cho thuê, thường được thể hiện dưới dạng căn hộ cho thuê quy mô nhỏ hoặc phòng trọ cho thuê. Mô hình này có ưu điểm là đáp ứng nhanh

nhu cầu chỗ ở của người lao động, tuy nhiên còn hạn chế về chất lượng xây dựng, quản lý vận hành và tính đồng bộ của hạ tầng.

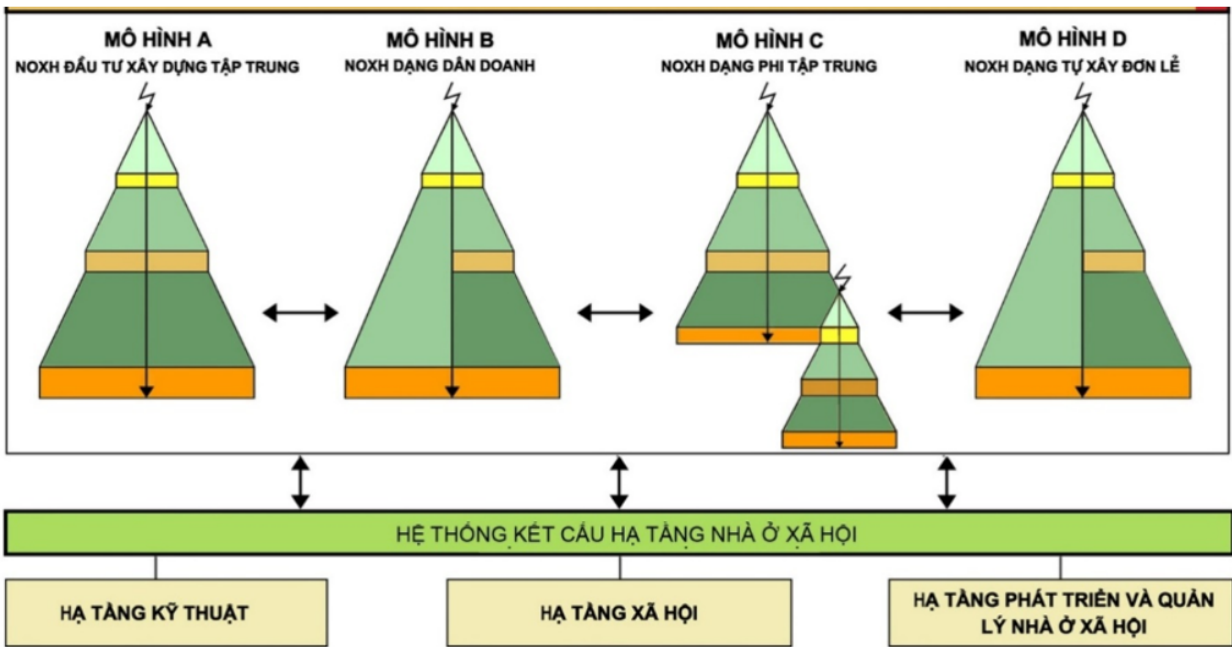
Mô hình phát triển NOXH dạng phi tập trung (Mô hình C) được triển khai theo hình thức dự án, với sự tham gia đầu tư của doanh nghiệp thuộc nhiều thành phần kinh tế và cả người dân. Trong mô hình này, doanh nghiệp chịu trách nhiệm đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng thời

có thể trực tiếp xây dựng công trình hoặc chuyển nhượng các lô đất đã được đầu tư hạ tầng cho đối tượng thụ hưởng để tự tổ chức xây dựng nhà ở theo quy hoạch và mẫu thiết kế được phê duyệt. Mô hình này tạo điều kiện linh hoạt cho người dân tham gia phát triển nhà ở, song trên thực tế chưa được triển khai rộng rãi.

Mô hình NOXH tự xây đơn lẻ (Mô hình D) thuộc hình thức phát triển nhà ở của hộ gia đình và cá nhân, áp dụng cho

các đối tượng được hỗ trợ NOXH đã có sẵn quỹ đất hoặc đang sinh sống trong các công trình nhà ở tạm, bán kiên cố. Trong mô hình này, Nhà nước chủ yếu hỗ trợ về nguồn vốn, trong khi xã hội và các tổ chức chuyên môn tham gia tư vấn thiết kế, kỹ thuật xây dựng để người dân tự cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng mới nhà ở của mình. Mặc dù có ý nghĩa an sinh, mô hình này hiện còn phát triển hạn chế và chưa đóng vai trò đáng kể trong tổng nguồn cung NOXH.

Hình 1. Hệ thống 4 mô hình phát triển nhà ở xã hội [9]



Tại Hà Nội, trong giai đoạn 2025 - 2026, nhiều dự án nhà ở xã hội đang được triển khai và mở bán với mức giá tương đối thấp, dao động từ khoảng 10 đến 25 triệu đồng/m². Các dự án này chủ yếu ở trạng thái sắp bàn giao hoặc đang trong quá trình tiếp nhận hồ sơ, góp phần mở rộng nguồn cung nhà ở cho các nhóm đối tượng thu nhập thấp và trung bình. Một số dự án tiêu biểu có thể kể đến như Bamboo Garden, nhà ở xã hội Đông Hội, CT3 và CT4 Kim Chung, Kim Hoa Mê Linh, N01 Hạ Đình, khu nhà ở xã hội Him Lam Thượng Thanh và dự án Sunrise Home. Việc phân bố các dự án này tại nhiều khu vực khác nhau cho thấy nỗ lực của thành phố trong việc đa dạng hóa vị trí và giảm áp lực nhà ở tại khu vực trung tâm. [10]

Tại TP. Hồ Chí Minh, chương trình

phát triển nhà ở xã hội đang được đẩy mạnh với quy mô hơn 11.600 căn hộ, trong đó nhiều dự án dự kiến mở bán trong giai đoạn 2025 - 2026. Giá bán các căn hộ nhà ở xã hội tại đây phổ biến trong khoảng 15 - 22 triệu đồng/m², tạo điều kiện cho hàng nghìn hộ gia đình có khả năng tiếp cận nhà ở phù hợp với thu nhập. Các dự án được triển khai tại những vị trí có tính kết nối cao, đi kèm thiết kế tương đối hiện đại, tiến độ xây dựng rõ ràng và quy trình mua bán minh bạch. Một số dự án tiêu biểu đang và sắp mở bán bao gồm khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, nhà ở xã hội Phúc Đạt Tân Uyên, Hòa Phú, phường Long Trường, nhà ở xã hội số 4 Phan Chu Trinh, NOXH An Sinh, khu nhà ở thương mại Chợ Bình Phú và nhà ở xã hội phường Hiệp Thành. [11]



Bảng 3. Phân loại dự án nhà ở xã hội tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh hiện có theo mô hình phát triển

| STT | Tên dự án | Địa điểm | Chủ đầu tư | Loại hình doanh nghiệp | Phương thức phát triển | Mô hình NOXH |
|------------------------|------------------------------------|-------------------|---|---|------------------------|--------------|
| Hà Nội | | | | | | |
| 1 | Bamboo Garden | Quốc Oai, Hà Nội | Công ty Cổ phần Tập đoàn CEO (CEO Group) | Công ty cổ phần ngoài NN | Dự án tập trung | A2 |
| 2 | NOXH ô đất 5B2 - Đông Hội | Đông Anh, Hà Nội | Công ty TNHH Thăng Long | Công ty trách nhiệm hữu hạn 2 thành viên trở lên ngoài NN | Dự án tập trung | A2 |
| 3 | NOXH CT3 - CT4 Kim Chung | Đông Anh, Hà Nội | Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội & Tổng Công ty Viglacera - CTCP | Công ty trách nhiệm hữu hạn ngoài NN & Công ty cổ phần ngoài NN | Dự án tập trung | A2 |
| 4 | NOXH Kim Hoa - Mê Linh | Mê Linh, Hà Nội | Công ty TNHH thương mại và xây dựng Thân Hà | Công ty trách nhiệm hữu hạn 2 thành viên trở lên ngoài NN | Dự án tập trung | A2 |
| 5 | NOXH ô đất NO1 - Hạ Đình | Thanh Trì, Hà Nội | Tổng công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty CP Địa ốc Haweic và Công ty CP DAC | Công ty trách nhiệm hữu hạn ngoài NN & Công ty cổ phần ngoài NN | Dự án tập trung | A2 |
| 6 | NOXH Him Lam Thượng Thanh | Long Biên, Hà Nội | Liên danh Công ty Cổ phần Him Lam Thủ đô và Công ty Cổ phần BIC Việt Nam | Công ty cổ phần ngoài NN | Dự án tập trung | A2 |
| 7 | Rice City Long Biên / Sunrise Home | Hà Nội | Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây lắp số 7 (Coma 7) | Công ty cổ phần ngoài NN | Dự án tập trung | A2 |
| TP. Hồ Chí Minh | | | | | | |
| 8 | NOXH Hữu Phước - Sonadezi | TP.HCM | Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức | Công ty cổ phần ngoài NN | Dự án tập trung | A2 |
| 9 | NOXH Tân Uyên - Phúc Đạt | TP.HCM | Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Phúc Đạt | Công ty trách nhiệm hữu hạn 2 thành viên trở lên ngoài NN | Dự án tập trung | A2 |
| 10 | K-Home New City | TP.HCM | Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Công Nghiệp Nam Kim | Công ty cổ phần ngoài NN | Dự án tập trung | A2 |
| 11 | NOXH Long Trường (Q.9) | TP.HCM | Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điện Phúc Thành | Công ty trách nhiệm hữu hạn 2 thành viên trở lên ngoài NN | Dự án tập trung | A2 |
| 12 | NOXH Phan Chu Trinh | TP.HCM | Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp TP.HCM. | Đơn vị hành chính, đơn vị sự nghiệp | Dự án tập trung | A1 |
| 13 | NOXH An Sinh - Chánh Mỹ | Bình Dương | Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD) | Công ty trách nhiệm hữu hạn ngoài NN | Dự án tập trung | A2 |
| 14 | NOXH Hiệp Thành - Q.12 | TP.HCM | Quỹ Phát Triển Nhà Ở Thành Phố Hồ Chí Minh | Các tổ chức kinh tế khác | Dự án tập trung | A1 |

Nguồn: Do nhóm tổng hợp và đánh giá

Tổng thể cho thấy, mô hình A hiện giữ vai trò chủ thể trong hệ thống phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam, trong khi các mô hình B, C và D vẫn tồn tại song chưa phát triển mạnh do hạn chế về cơ chế chính sách, nguồn lực và năng lực quản lý.

5. MÔ HÌNH HOUSING AND DEVELOPMENT BOARD (HDB)

5.1. Chính sách phát triển nhà ở xã hội của HDB

Housing and Development Board (HDB) là cơ quan chuyên trách của chính phủ Singapore chịu trách nhiệm về phát triển và quản lý các khu nhà ở xã hội. Được thành lập từ năm 1960, HDB ra đời nhằm thay thế cơ quan quy hoạch thành phố mà thực dân Anh đã lập ra trước đó. Ban đầu, HDB hướng đến xây dựng các nhà ở cho thuê phục vụ người nghèo. Tuy nhiên, 4 năm sau đó, cơ quan này chuyển hướng sang xây dựng các tòa chung cư, nhắm đến nhiều đối tượng hơn [12]. Cốt lõi của chương trình nhà ở này là giúp cho người dân, cả những người nghèo nhất, sở hữu thay vì thuê nhà của nhà nước như tại nhiều quốc gia khác để họ có một khoản đầu tư lớn tăng giá trị theo sự phát triển của Singapore thay vì đứng ngoài cuộc. Sâu xa hơn, chương trình nhà ở thực sự biến Singapore trở thành 'nhà' cho những người nhập cư để họ trở thành những công dân có trách nhiệm đối với một nước Singapore non trẻ và nhỏ bé [13].

Chính sách phát triển nhà ở xã hội của Singapore được xây dựng trên vai trò chủ đạo và xuyên suốt của Nhà nước, với mục tiêu bảo đảm chỗ ở ổn định, giá cả phải chăng và chất lượng sống cao cho đa số người dân. Nhà nước trực tiếp đầu tư 100% vốn và là chủ đầu tư duy nhất, không có sự tham gia của khu vực tư nhân; nhà ở xã hội chỉ dành cho công dân Singapore và mỗi người chỉ được sở hữu một căn hộ HDB. Các chính sách bồi thường, tái định cư được thiết kế linh hoạt và nhân văn, ưu tiên người dân bị thu hồi đất tiếp cận căn hộ có vị trí tốt, đồng thời hỗ trợ tài chính nếu giá nhà cao hơn mức bồi thường. Bên cạnh đó, Singapore chú trọng hình thành thói quen sống trong chung cư cao tầng thông qua quy hoạch đồng

bộ, tuyên truyền nếp sống văn minh và kết nối hạ tầng giao thông công cộng hiệu quả.

Sau khi bán, Nhà nước vẫn duy trì quyền sở hữu đất và quản lý toàn bộ không gian, hạ tầng chung nhằm ngăn chặn xuống cấp đô thị và tái diễn khu ổ chuột. HDB trực tiếp hoặc thông qua hội đồng khu ở quản lý, bảo trì nhà ở với sự đóng góp của cư dân và trợ cấp của Chính phủ, đồng thời triển khai nhiều chương trình nâng cấp ở các cấp độ từ khu ở, khối nhà đến từng căn hộ. Song song với đó, các chính sách nhà ở hướng tới hòa trộn xã hội, khuyến khích sự tham gia của cộng đồng và tái phát triển có chọn lọc, qua đó bảo đảm tính bền vững, công bằng xã hội và chất lượng sống lâu dài cho hệ thống nhà ở xã hội của Singapore.

Singapore áp dụng hệ thống chính sách và quy định chặt chẽ nhằm bảo đảm an toàn, chất lượng và tính bền vững lâu dài cho các khu nhà ở xã hội. HDB thực hiện kiểm tra và bảo trì định kỳ đối với toàn bộ khu nhà, bao gồm các hạng mục kết cấu, an ninh, hệ thống điện - nước, khí gas và các thiết bị kỹ thuật, qua đó kịp thời phát hiện và khắc phục rủi ro. Song song với đó, tiêu chuẩn xây dựng và trang thiết bị luôn được nâng cao, bảo đảm các công trình đáp ứng yêu cầu an toàn, tiện nghi và chất lượng sống cho cư dân. [14]

5.2. Thực trạng nhà ở xã hội HDB

Quá trình hình thành và phát triển của hệ thống nhà ở xã hội Singapore (HDB) đại diện cho một chiến lược quản trị đô thị mang tính hệ thống, gắn liền với các biến số kinh tế - chính trị qua từng thời kỳ lịch sử. Trong giai đoạn khởi đầu (1960 - 1965), mục tiêu cốt lõi của HDB là giải quyết tình trạng khủng hoảng cư trú trầm trọng thông qua việc thiết lập các đơn vị ở tối thiểu. Các dự án thời kỳ này tập trung vào việc tối ưu hóa tốc độ thi công và tiết giảm chi phí sản xuất nhằm nhanh chóng xóa bỏ các khu định cư không chính thức và thực hiện tái định cư quy mô lớn. Đặc điểm kiến trúc tiêu biểu là các khối nhà cao tầng có mật độ trung bình, ưu tiên các căn hộ diện tích nhỏ (25 - 33 m²), đáp ứng nhu cầu an cư cơ bản cho khoảng một phần ba dân số tính đến đầu thập niên 1970.

Bước sang giai đoạn cuối thập niên 1960 và suốt thập niên 1970, tư duy quy hoạch đã chuyển dịch từ cung cấp đơn vị ở thuần túy sang mô hình phát triển đô thị vệ tinh và thị trấn mới. Điển hình là mô hình quy hoạch khép kín tại Queenstown, nơi các tiện ích xã hội và hạ tầng kỹ thuật được tích hợp đồng bộ nhằm thiết lập những cộng đồng tự túc, giảm thiểu áp lực lên trung tâm đô thị. Sự đa dạng hóa loại hình căn hộ trong giai đoạn này không chỉ cải thiện điều kiện sống mà còn phản ánh sự gia tăng trong mức độ phúc lợi xã hội và khả năng tích lũy kinh tế của người dân Singapore.

Trong giai đoạn mở rộng quy mô từ 1970 đến 1990, HDB đã nâng cao các tiêu chuẩn kỹ thuật và diện tích thông qua việc phát triển các căn hộ từ 3 đến 5 phòng, đưa diện tích bình quân đầu người của quốc gia này lên mức cao so với tiêu chuẩn quốc tế. Song song với việc nâng cao chất lượng vật chất, Chính sách Hội nhập Dân tộc (EIP, 1989) đã được ban hành như một công cụ quản trị xã hội mang tính chiến lược. Bằng cách áp dụng hạn ngạch sắc tộc trong cơ cấu cư dân, chính sách này hướng tới mục tiêu ngăn chặn sự phân tầng xã hội và hóa giải các xung đột tiềm tàng trong bối cảnh đa sắc tộc, tạo tiền đề cho sự ổn định chính trị bền vững.

Kể từ thập niên 1990, mô hình HDB bước vào giai đoạn hiện đại hóa và tái thiết đô thị với trọng tâm là nâng cấp chất lượng không gian sống. Các chương trình cải tạo và đổi mới được triển khai nhằm tích hợp hệ thống hạ tầng thông minh, không gian xanh và bãi đỗ xe tập trung vào các khu dân cư hiện hữu. Sự kết nối chặt chẽ giữa nhà ở xã hội và mạng lưới giao thông công cộng đa phương thức đã trở thành một tiêu chuẩn mang tính đặc thù, biến các khu HDB thành những không gian sống hiện đại, tiệm cận với tiêu chuẩn nhà ở thương mại cao cấp.

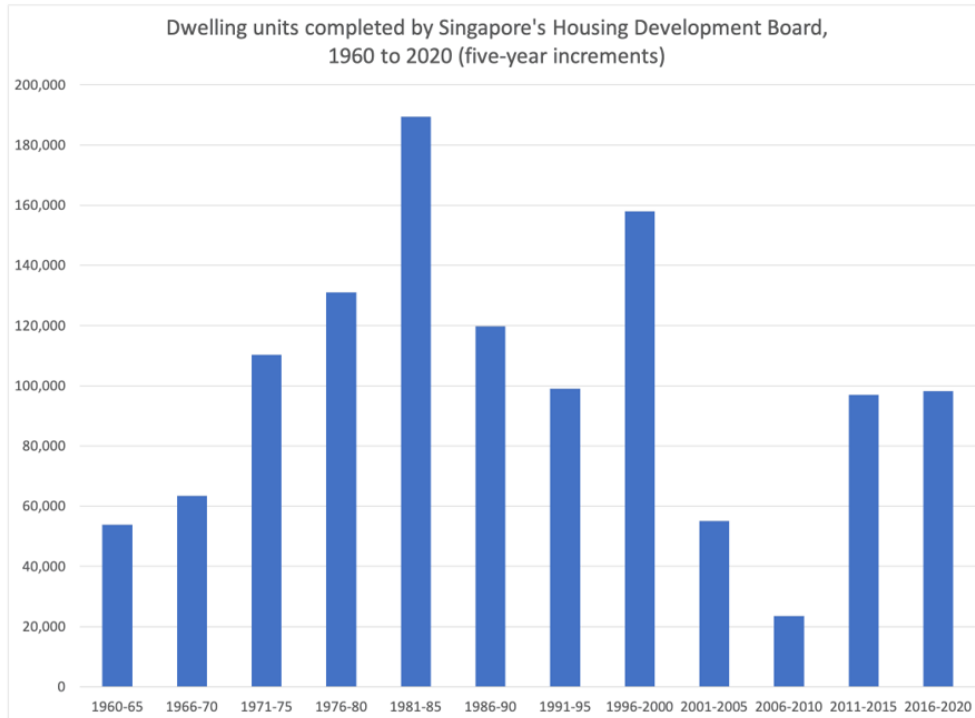
Trong bối cảnh đương đại, đặc biệt là sau cuộc khủng hoảng tài chính châu Á năm 1997, HDB đã thực hiện những điều chỉnh mang tính cấu trúc để thích ứng với sự biến động của thị trường bất động sản. Cơ chế "Xây dựng theo đơn đặt hàng" (BTO) được áp dụng nhằm kiểm soát

hiệu quả cung - cầu, đồng thời giảm thiểu rủi ro tài chính công. Trước áp lực về sự gia tăng giá trị đất đai và xu hướng già hóa dân số, HDB hiện nay

tập trung vào các giải pháp linh hoạt như tái phát triển căn hộ nhỏ, thiết kế không gian cho người cao tuổi và kiên trì mục tiêu duy trì khả năng chi

trả (affordability) cho nhóm thu nhập trung bình, đảm bảo tính công bằng trong tiếp cận nhà ở tại một quốc gia có quỹ đất hạn chế.

Hình 2. Số liệu thống kê về tổng số đơn vị nhà ở đã được hoàn thành bởi HDB trong khoảng 1960 đến 2020 [15]



5.3. Ưu điểm và thách thức

a. Ưu điểm và thành tựu

Hiệu quả của mô hình HDB được minh chứng qua tỷ lệ sở hữu nhà ở của cư dân Singapore đạt mức 93% vào năm 2020, xác lập vị thế dẫn đầu thế giới về an sinh cư trú. Việc áp dụng Chính sách Hạn ngạch Sắc tộc (EIP) là một công cụ quản lý xã hội trực diện, giúp ngăn ngừa sự hình thành các khu vực cư trú biệt lập và thúc đẩy sự hòa nhập cộng đồng. Đồng thời, các quy định về thời hạn cư trú tối thiểu 05 năm và hạn chế sở hữu căn hộ thứ hai đã tạo ra rào cản kỹ thuật hữu hiệu để loại bỏ các hoạt động đầu cơ, bảo đảm tính công bằng trong phân bổ nguồn lực.

Bên cạnh các chỉ tiêu định lượng, chất lượng môi trường sống tại các khu HDB được duy trì thông qua các tiêu chuẩn quản lý xây dựng nghiêm ngặt và công nghệ xanh. Nhà nước thực hiện các chương trình nâng cấp định kỳ như HIP và EASE để bảo trì hệ thống hạ tầng và cải thiện không gian sống cho nhóm đối tượng đặc thù như người cao tuổi.

Những biện pháp này không chỉ bảo tồn giá trị tài sản mà còn biến nhà ở xã hội thành các đơn vị đô thị hiện đại, bền vững và an toàn.

b. Thách thức và hạn chế

Mặc dù đạt được nhiều thành tựu, hệ thống HDB hiện đang đối mặt với áp lực tài chính lớn khi mức trợ cấp từ Chính phủ chiếm tỷ trọng từ 4-5% ngân sách quốc gia trong giai đoạn 2020-2023. Sự gia tăng nhanh chóng của giá nhà trên thị trường chuyển nhượng và thời gian chờ bàn giao nhà kéo dài từ 3-5 năm theo mô hình xây dựng theo đơn đặt hàng (BTO) đang tạo ra những rào cản kinh tế cho nhóm lao động trẻ. Những biến động này đòi hỏi sự điều chỉnh linh hoạt trong chính sách giá và cung ứng để duy trì khả năng chi trả của thị trường.

Về mặt nhân học xã hội, xu hướng già hóa dân số nhanh chóng đặt ra thách thức lớn trong việc tái thiết kế cấu trúc căn hộ và không gian sinh hoạt chung. Dự kiến đến năm 2030, Singapore phải giải quyết nhu cầu cư trú chuyên biệt

cho khoảng 01 triệu người trên 60 tuổi, đòi hỏi sự đầu tư lớn vào hạ tầng y tế và tiện ích hỗ trợ tại chỗ. Điều này tạo áp lực lên công tác quy hoạch dài hạn và yêu cầu sự chuyển dịch từ phát triển quy mô lớn sang các giải pháp không gian linh hoạt và thích ứng.

5.4. Tính tương đồng và khả năng tham chiếu cho Việt Nam

Việt Nam và Singapore chia sẻ những quan điểm chiến lược trong việc xác định vai trò dẫn dắt của Nhà nước đối với thị trường nhà ở xã hội. Cả hai quốc gia đều sử dụng các công cụ điều tiết trực tiếp để khắc phục khuyết tật thị trường và bảo đảm quyền an cư cho nhóm đối tượng có thu nhập thấp và trung bình. Các tiêu chí sàng lọc đối tượng dựa trên mức thu nhập, thực trạng nhà ở và tình trạng hôn nhân là những điểm tương đồng về mặt kỹ thuật trong quá trình thực thi chính sách an sinh xã hội tại hai nước.

Bên cạnh đó, phương thức hỗ trợ tài chính thông qua tín dụng ưu đãi với thời hạn vay dài và lãi suất thấp là

giải pháp chung được áp dụng để tối ưu hóa năng lực tài chính cho người dân. Những nguyên lý cốt lõi của mô hình HDB như quy hoạch tích hợp và quản trị hậu đầu tư cung cấp các dữ liệu tham chiếu quan trọng để Việt Nam hoàn thiện mô hình quản lý nhà ở xã hội quốc gia. Việc kết nối chặt chẽ giữa quỹ đất sở hữu nhà nước, nguồn vốn dài hạn và quy hoạch đồng bộ là hướng đi tất yếu để bảo đảm tính bền vững cho hệ thống an sinh đô thị tại Việt Nam.

6. GIẢI PHÁP ỨNG DỤNG MÔ HÌNH HDB VỀ PHÁT TRIỂN NOXH TẠI VIỆT NAM

Dựa trên các phân tích thực chứng, Việt Nam cần hướng tới việc xây dựng một “mô hình lai” (hybrid model), trong đó Nhà nước giữ vai trò kiến tạo và điều phối, còn doanh nghiệp đóng vai trò thực thi chuyên môn. Mô hình này là sự nâng cấp của mô hình A2 hiện tại, tích hợp các yếu tố quản trị tập trung của HDB để khắc phục các khiếm khuyết thị trường. Theo đó, Nhà nước cần thiết lập các quỹ đất dự trữ chuyên biệt cho NOXH trong quy hoạch dài hạn và xây dựng cơ chế tài chính nhà ở trung hạn gắn với các quỹ phúc lợi hoặc tín dụng chính sách.

Yếu tố then chốt trong mô hình đề xuất là việc chuyển hóa các tiêu chí về hạ tầng xã hội và giao thông công cộng từ hình thức “khuyến khích” sang “bắt buộc” trong quy trình thẩm định dự án. Việc gắn kết chặt chẽ giữa không gian ở xã hội với mạng lưới tiện ích đô thị không chỉ nâng cao chất lượng sống cho người lao động mà còn là điều kiện tiên quyết để bảo đảm tính khả thi và bền vững của các dự án NOXH trong bối cảnh đô thị hóa nhanh chóng.

Mô hình A2, dựa trên nguồn vốn ngoài ngân sách, hiện đóng vai trò trụ cột trong chiến lược cung ứng nhà ở xã hội (NOXH) tại Việt Nam. Tuy nhiên, thực tiễn vận hành cho thấy mô hình này đang bộc lộ những hạn chế mang tính hệ thống như tính chất “dự án hóa” rời rạc, sự phụ thuộc quá mức vào năng lực tài chính và động cơ lợi nhuận của doanh nghiệp. Sự thiếu hụt cơ chế điều phối vĩ mô từ phía Nhà nước dẫn đến tình trạng nguồn cung NOXH chưa bảo đảm được tính đồng bộ về hạ tầng và sự công bằng trong khả năng tiếp cận của

các nhóm đối tượng mục tiêu.

Trong bối cảnh áp lực đô thị hóa gia tăng và nguồn lực công hạn chế, việc chuyển đổi mô hình A2 từ phương thức đầu tư đơn lẻ sang mô hình điều phối chính sách tích hợp là một yêu cầu tất yếu. Mô hình A2 nâng cấp được định hướng theo nguyên tắc “Nhà nước kiến tạo - doanh nghiệp thực thi - xã hội đồng hành”, nhằm chuyển hóa các dự án riêng lẻ thành một bộ phận hữu cơ của hệ thống an sinh xã hội. Cách tiếp cận này tiệm cận với logic vận hành của mô hình HDB Singapore nhưng được điều chỉnh để tương thích với đặc thù thể chế và thực trạng thị trường bất động sản tại Việt Nam.

Trong mô hình A2 nâng cấp, vai trò của Nhà nước dịch chuyển từ chức năng phê duyệt hành chính sang chức năng điều phối phát triển chiến lược. Nhà nước tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị NOXH thông qua ba công cụ điều tiết cốt lõi:

(1) Điều phối quỹ đất: Chủ động xác lập và tích lũy quỹ đất sạch dành riêng cho NOXH trong quy hoạch đô thị, bảo đảm sự kết nối trực tiếp với mạng lưới giao thông công cộng và hạ tầng xã hội;

(2) Điều tiết tài chính: Thiết lập các định chế tài chính dài hạn như quỹ phát triển nhà ở và cơ chế tín dụng ưu đãi để giảm thiểu rủi ro cho chủ đầu tư lẫn người mua;

(3) Quản trị sau đầu tư: Xây dựng hệ thống giám sát và tái phân phối quỹ nhà sau khi hoàn thành thông qua các quy định thắt chặt về đối tượng và thời hạn chuyển nhượng. Sự chuyển dịch này giúp mô hình A2 vượt qua giới hạn của việc xã hội hóa hình thức để trở thành một công cụ thực thi chính sách an sinh hiệu quả.

Mô hình nâng cấp yêu cầu tái định nghĩa vai trò của khu vực tư nhân, từ chủ thể tìm kiếm lợi nhuận thương mại sang đối tác thực hiện chính sách công. Doanh nghiệp tham gia phát triển NOXH theo hệ thống tiêu chuẩn kỹ thuật, định mức giá và quy trình vận hành do Nhà nước ban hành. Đổi lại việc kiểm soát biên lợi nhuận ở mức hợp lý, doanh nghiệp được bảo đảm quyền tiếp cận các nguồn lực ưu tiên về đất đai, tín dụng và đơn giản hóa thủ tục đầu tư.

Bên cạnh đó, doanh nghiệp được khuyến khích thiết lập mối quan hệ cam kết dài hạn thông qua các loại hình sản

phẩm đa dạng như thuê và thuê mua, đi kèm với trách nhiệm quản lý vận hành chuyên nghiệp. Cách tiếp cận này không chỉ giúp giảm thiểu xung đột giữa mục tiêu kinh tế và mục tiêu xã hội mà còn bảo đảm chất lượng công trình được duy trì ổn định trong suốt vòng đời dự án. Đây là cơ sở để thiết lập một môi trường đầu tư ổn định, thu hút các doanh nghiệp có năng lực và trách nhiệm xã hội tham gia vào phân khúc nhà ở thu nhập thấp.

Khắc phục tình trạng NOXH bị cô lập về không gian, mô hình A2 nâng cấp đặt các dự án trong chỉnh thể của chiến lược phát triển đô thị tích hợp. Theo đó, NOXH phải được quy hoạch gắn liền với mô hình phát triển đô thị định hướng giao thông công cộng (TOD) nhằm tối ưu hóa khả năng tiếp cận dịch vụ và nơi làm việc của cư dân. Việc bảo đảm sự hiện diện đầy đủ của các hạ tầng xã hội thiết yếu như giáo dục và y tế là điều kiện tiên quyết trong quá trình thẩm định và phê duyệt dự án.

Hơn nữa, NOXH cần được phát triển như một thành phần hữu cơ trong các khu đô thị hỗn hợp thay vì hình thành các khu lưu trú đơn chức năng biệt lập. Nguyên tắc này nhằm ngăn ngừa sự phân tầng không gian xã hội và thúc đẩy sự hòa nhập cộng đồng giữa các nhóm thu nhập khác nhau. Việc tích hợp không gian cư trú đồng bộ không chỉ nâng cao chất lượng sống cho người lao động mà còn là yếu tố then chốt để bảo đảm sự ổn định và tính bền vững của các đô thị trong quá trình phát triển dài hạn.

7. KẾT LUẬN

Phát triển nhà ở xã hội (NOXH) đóng vai trò là trụ cột chiến lược trong việc duy trì hệ thống an sinh quốc gia và bảo đảm sự ổn định của nền kinh tế vĩ mô. Kết quả nghiên cứu khẳng định nhu cầu cấp thiết của việc chuyển dịch vai trò của Nhà nước từ chức năng phê duyệt hành chính sang điều phối chiến lược, lấy mô hình HDB của Singapore làm hệ tham chiếu để nâng cấp mô hình A2 tại Việt Nam thành một “mô hình lai” bền vững. Trong cơ chế này, Nhà nước giữ vai trò chủ đạo trong việc kiến tạo quỹ đất sạch và thiết lập các định chế tài chính dài hạn, tạo hành lang cho doanh nghiệp thực thi chuyên môn dưới sự kiểm

soát chặt chẽ về biên lợi nhuận và chất lượng vận hành hậu đầu tư.

Để hiện thực hóa mục tiêu cung ứng ít nhất 01 triệu căn hộ vào năm 2030, quá trình quy hoạch NOXH cần được tích hợp sâu rộng với mô hình đô thị định hướng giao thông công cộng

(TOD) và hệ thống hạ tầng xã hội đồng bộ nhằm nâng cao chất lượng sống và ngăn ngừa sự phân hóa cư trú. Đồng thời, việc siết chặt kỷ cương pháp lý về đối tượng thụ hưởng và hạn chế quyền chuyển nhượng là yêu cầu bắt buộc để triệt tiêu các hành vi đầu cơ, bảo

đảm tính công bằng trong phân bổ nguồn lực công. Việc thực thi đồng bộ các giải pháp này không chỉ giải quyết nhu cầu cư trú cấp bách mà còn xác lập nền tảng cho một thị trường bất động sản minh bạch và một cấu trúc đô thị phát triển bền vững, nhân văn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Thủ tướng Chính phủ (2023). *Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023 về việc Phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn ở nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”* [Decision No. 338/QĐ-TTg dated April 3, 2023 on Approving the Project “Investment in building at least 01 million social housing units for low-income people and industrial park workers in the 2021-2030 period”]. (in Vietnamese).
- [2] World Bank (2023). *Dự thảo Cải thiện Quản trị đất đai tại Việt Nam* [Draft on Improving Land Governance in Vietnam]. (in Vietnamese).
- [3] Chính phủ (2024). *Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024: Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội* [Decree No. 100/2024/ND-CP dated July 26, 2024: Detailing a number of articles of the Housing Law on social housing development and management]. (in Vietnamese).
- [4] Quốc hội (2014). *Luật số 65/2014/QH13: Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014* [Law No. 65/2014/QH13: Law on Housing dated November 25, 2014]. (in Vietnamese).
- [5] Quốc hội (2023). *Luật số 27/2023/QH15: Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023* [Law No. 27/2023/QH15: Law on Housing dated November 27, 2023]. (in Vietnamese).
- [6] Báo điện tử Đảng Cộng sản Việt Nam (2024). *Nhà ở xã hội: Để cung “đuổi kịp” cầu* [Social housing: Letting supply “catch up” with demand]. [Online]. Available: <https://dangcongsan.vn/cung-ban-luan/nha-o-xa-hoi-de-cung-duoi-kip-cau-662623.html>. [Accessed: Mar. 23, 2026]. (in Vietnamese).
- [7] Hoàng Thị Thiên Trang (2025). *Nhà ở xã hội: Chính sách và thực trạng Việt Nam* [Social housing: Policies and current situation in Vietnam]. *Tạp chí Kinh tế và Dự báo* [Journal of Economics and Forecasting]. [Online]. Available: <https://kinhtevadubao.vn/nha-o-xa-hoi-chinh-sach-va-thuc-trang-tai-viet-nam-31147.html>. [Accessed: Mar. 23, 2026]. (in Vietnamese).
- [8] Thủ tướng Chính phủ (2025). *Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/2/2025: Giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030* [Decision No. 444/QĐ-TTg dated February 27, 2025: Assigning targets for social housing completion in 2025 and subsequent years to 2030]. (in Vietnamese).
- [9] Phạm Đình Tuyên (2015). *Xây dựng mô hình cho phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam* [Building a model for social housing development in Vietnam]. *Tạp chí Kiến trúc* [Architecture Magazine], 11/2015. [Online]. Available: <https://www.tapchikientruc.com.vn/chuyen-muc/xay-dung-mo-hinh-cho-phat-trien-nha-o-xa-hoi-tai-viet-nam.html>. [Accessed: Mar. 23, 2026]. (in Vietnamese).
- [10] Vinhomes Market (2025). *Cập nhật 7 dự án Nhà ở xã hội tại Hà Nội đang mở bán 2026* [Update on 7 social housing projects in Hanoi currently on sale in 2026]. [Online]. Available: <https://market.vinhomes.vn/blog/cap-nhat-7-du-an-nha-o-xa-hoi-tai-ha-noi-dang-mo-ban-2026>. [Accessed: Mar. 23, 2026]. (in Vietnamese).
- [11] Vinhomes Market (2025). *Danh sách 8 dự án Nhà ở xã hội TP.HCM mở bán 2026* [List of 8 social housing projects in HCMC on sale in 2026]. [Online]. Available: <https://market.vinhomes.vn/blog/danh-sach-8-du-an-nha-o-xa-hoi-tp-hcm-mo-ban>. [Accessed: Mar. 23, 2026]. (in Vietnamese).
- [12] Bảo hiểm Xã hội Việt Nam - BHXHVN (2018). *Singapore và những dự án nhà ở xã hội ấn tượng* [Singapore and impressive social housing projects]. [Online]. Available: <https://baohiemxahoi.gov.vn/tintuc/Pages/ansinh-xa-hoi-the-gioi.aspx?CatelID=0&ItemID=9922>. [Accessed: Mar. 23, 2026]. (in Vietnamese).
- [13] Kiến Việt (2015). *Những ‘Kỳ lục’ Singapore (Phần 1: Nhà ở)* [Singapore ‘Records’ (Part 1: Housing)]. [Online]. Available: <https://kienviet.net/2015/3/18/nhung-ky-luc-singapore-phan-1-nha-o>. [Accessed: Mar. 23, 2026]. (in Vietnamese).
- [14] Nguyễn Hồng Hải (2024). *Nhà ở xã hội phát triển bởi HDB – Singapore* [Social housing developed by HDB – Singapore]. *Tạp chí Kiến trúc* [Architecture Magazine]. [Online]. Available: <https://www.tapchikientruc.com.vn/chuyen-muc/nha-o-xa-hoi-phat-trien-boi-hdb-singapore.html>. [Accessed: Mar. 23, 2026]. (in Vietnamese).
- [15] Lee, M. (2023). *Housing lessons from Singapore*. [Online]. Available: <https://www.policynote.ca/singapore-housing/>. [Accessed: Mar. 23, 2026].