



**TẠP CHÍ KHOA HỌC**  
**PHÁT TRIỂN**  
**NHÂN LỰC**

SCIENTIFIC JOURNAL OF  
**HUMAN RESOURCE**  
**DEVELOPMENT**

HOCHIMINH CITY CADRE ACADEMY

**04**<sub>(18)</sub>

**2024**

**Tổng biên tập**

TS. Đoàn Nguyễn Thùy Trang

**Hội đồng biên tập**

PGS.TS. Nguyễn Tấn Phát

(Chủ tịch)

PGS.TS. Nguyễn Văn Y

(Phó Chủ tịch)

TS. Bùi Thị Ngọc Trang

(Phó Chủ tịch)

PGS.TS. Nguyễn Duy Bắc

PGS.TS. Nguyễn Minh Tuấn

PGS.TS. Vũ Tinh

PGS.TS. Vũ Thanh Sơn

PGS.TS. Trần Hoàng Ngân

TS. Bùi Ngọc Hiến

TS. Phan Hải Hồ

TS. Trần Thị Hà Vân

TS. Lê Thị Hồng Hà

TS. Phạm Ngọc Lợi

TS. Trần Tuấn Duy

TS. Đoàn Nguyễn Thùy Trang

TS. Lê Thị Trúc Anh

**Giấy phép xuất bản**

SỐ 551/GP-BTTTT do

Bộ Thông tin và Truyền thông

cấp ngày 26/11/2020, khổ 19 x 27cm

In tại Công ty TNHH Thiết Kế In Ấn

Phạm Hiến (57 Đường 35,

P. Bình Trưng Tây, TP. Thủ Đức)

**MỤC LỤC****PGS.TS. Nguyễn Văn Y**

Đào tạo đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức đáp ứng yêu cầu phát triển Thành phố Hồ Chí Minh trong bối cảnh hiện nay .....5

**TS. Nguyễn Thị Toàn Thắng**

Hỗ trợ chuyên biệt cho người khuyết tật ở Australia - một tiếp cận hỗ trợ cho người khuyết tật tại Việt Nam ..... 13

**TS. Võ Thanh Tuyền, ThS. Tạ Thị Lan Khanh, CN. Trần Đăng Khoa**

Tác động của chính sách thu phí sử dụng vỉa hè đến sinh kế của người bán hàng: nghiên cứu trường hợp Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh .....32

**TS. Đinh Công Khải, ThS. Dương Ngọc Châu**

Nghiên cứu tác động của vốn xã hội đến sự thành công của dự án nhà ở xã hội tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu .....55

**ThS. BS. Huỳnh Tấn Phi, BS CKII. Nguyễn Thành Tâm, BS CKII. Lê Thanh Vân,****BS CKII. Nguyễn Tô Bảo Hoàng**

Các yếu tố ảnh hưởng đến sự cam kết tình cảm của nhân viên y tế tại Bệnh viện Quận 1 .....72

**ThS. Nguyễn Thị Thanh Thủy**

Công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật cho đồng bào dân tộc thiểu số di cư tự do trên địa bàn tỉnh Đắk Nông .....95

**ThS. Lê Thanh Hòa**

Phát huy vai trò của giáo dục đạo đức, lối sống cho thanh niên đối với phát triển nguồn nhân lực ở Thành phố Hồ Chí Minh ..... 106

# SCIENTIFIC JOURNAL OF HUMAN RESOURCE DEVELOPMENT

p-ISSN 3030-4288

No.04 (18) 2024

DECEMBER/2024

Head office: 324 Chu Van An St., W.12,  
Binh Thanh Dist, Ho Chi Minh City  
Tel: 0907 232 931  
Email: tapchi@hcmca.edu.vn

## Editor - In - Chief

PhD. Doan Nguyen Thuy Trang

## Editorial Council

Assoc.Prof.PhD. Nguyen Tan Phat  
(Chairman)

Assoc.Prof.PhD. Nguyen Van Y  
(Vice chairman)

PhD. Bui Thi Ngoc Trang  
(Vice chairman)

Assoc.Prof.PhD. Nguyen Duy Bac

Assoc.Prof.PhD. Nguyen Minh Tuan

Assoc.Prof.PhD. Vu Tinh

Assoc.Prof. PhD. Vu Thanh Son

Assoc.Prof.PhD. Tran Hoang Ngan

PhD. Bui Ngoc Hien

PhD. Phan Hai Ho

PhD. Tran Thi Ha Van

PhD. Le Thi Hong Ha

PhD. Pham Ngoc Loi

PhD. Tran Tuan Duy

PhD. Doan Nguyen Thuy Trang

PhD. Le Thi Truc Anh

## Issue license

No 551/GP - BTTTT, issued  
on 26 November 2020

by Ministry of Information and Media

Printed at:

Pham Hien Printing Design Co., Ltd  
(57 street 35, ward Binh Trung Tay,  
Thu Duc city)

## CONTENTS

### *Assoc.Prof.PhD. Nguyen Van Y*

Training a contingent of cadres, civil servants and public employees to meet the development requirements of Ho Chi Minh City in the current context .....5

### *PhD. Nguyen Thi Toan Thang*

Specialized support for people with disabilities in Australia - a support approach for those with disabilities in Vietnam .....13

### *PhD. Vo Thanh Tuyen, MA. Ta Thi Lan Khanh, Tran Dang Khoa*

The impact of the fee policy for temporary use of sidewalks on the livelihood of vendors: a case study of District 1, Ho Chi Minh City .....32

### *PhD. Đinh Công Khai, MA. Duong Ngoc Chau*

Studying the impact of social capital on the success of social housing projects in Ba Ria - Vung Tau province .....55

### *MA. Huynh Tan Phi, MD SPC II. Nguyen Thanh Tam, MD SPC II. Le Thanh Van, MD SPC II. Nguyen To Bao Hoang*

Factors affecting emotional commitment of medical staff at District 1 hospital .....72

### *MA. Nguyen Thi Thanh Thuy*

Propagandizing, disseminating and educating the law for freely-migrating ethnic minorities in Dak Nong province .....95

### *MA. Le Thanh Hoa*

Promoting the role of educating the youth about ethics and lifestyles in human resource development in Ho Chi Minh City .....106

Price: 150.000 VND

# NGHIÊN CỨU TÁC ĐỘNG CỦA VỐN XÃ HỘI ĐẾN SỰ THÀNH CÔNG CỦA DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Ngày nhận bài: 22/10/2024; ngày nhận lại bài: 07/11/2024; ngày duyệt đăng: 12/12/2024

ĐINH CÔNG KHẢI<sup>(\*)</sup>, DƯƠNG NGỌC CHÂU<sup>(\*\*)</sup>

## TÓM TẮT

Mục tiêu của nghiên cứu này là tìm hiểu tác động của vốn xã hội đến sự thành công của các dự án nhà ở xã hội tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Nghiên cứu được thực hiện bằng phương pháp nghiên cứu định lượng trên số lượng 250 phiếu khảo sát hợp lệ. Tác giả sử dụng phần mềm SPSS để kiểm định, đánh giá độ tin cậy của các thang đo qua hệ số tin cậy Cronbach's alpha; kiểm định mô hình nghiên cứu bằng phân tích nhân tố khám phá (EFA) và phân tích hồi quy tuyến tính (SEM). Kết quả cho thấy có 6 yếu tố vốn xã hội ảnh hưởng đến sự thành công của dự án nhà ở xã hội tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là: mạng lưới kinh doanh của lãnh đạo doanh nghiệp, mạng lưới chính quyền của lãnh đạo doanh nghiệp, mối quan hệ bên ngoài của doanh nghiệp với địa phương, mối quan hệ bên ngoài của doanh nghiệp với hiệp hội, mối quan hệ bên ngoài của doanh nghiệp với nhà cung cấp và mối quan hệ bên trong nội bộ của doanh nghiệp. Kết quả nghiên cứu cho thấy vốn xã hội đóng góp tích cực vào hiệu quả thực hiện dự án của doanh nghiệp, hiệu quả dự án sẽ tác động tích cực đến sự thành công của dự án nhà ở xã hội. Từ các kết quả đã được thực hiện, tác giả đã phân tích và đề xuất các giải pháp giúp doanh nghiệp nâng cao hiệu quả dự án thông qua sử dụng vốn xã hội, cũng như gợi ý các chính sách với các cơ quan hữu quan và lãnh đạo để hỗ trợ và thu hút doanh nghiệp tham gia phát triển hiệu quả các dự án nhà ở xã hội ở tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nói riêng và cả nước nói chung.

**Từ khóa:** vốn xã hội, hoạt động của doanh nghiệp, hiệu quả dự án, dự án nhà ở xã hội.

## ABSTRACT

The objective of this study is to investigate the impact of "social capital" on the success of social housing projects in Ba Ria - Vung Tau Province. A formal research was conducted by using quantitative method on a number of 250 valid survey forms. The author used SPSS Statistics software to test and evaluate the reliability of the scales through Cronbach's alpha coefficient; to test the research model using exploratory factor analysis (EFA) and multiple linear regression analysis. The result shows that there are 6 social capital factors that influence the success of social housing projects in Ba Ria - Vung Tau

(\*) Tiến sĩ, Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh, khai@ueh.edu.vn

(\*\*) Thạc sĩ, Văn phòng Tỉnh ủy Bà Rịa - Vũng Tàu, duongngocchau@gmail.com

*Province: business network of enterprise leadership, government network of enterprise leadership, external relationships of enterprises with localities, external relationships of enterprises with associations, external relationships of enterprises with suppliers and internal relationships of enterprises. Research results show that social capital positively contributes to the efficiency of project performance of enterprises, which will positively impact the success of social housing projects. From the results carried out, the author has assessed and proposed solutions to helping businesses improve the project efficiency through the use of social capital, as well as suggested policies for relevant agencies and leaders to support and attract enterprises to participate in the effective development of social housing projects in Ba Ria - Vung Tau Province in particular and across the country in general.*

**Key words:** *social capital, business performance, project efficiency, social housing projects.*

### **1. Đặt vấn đề**

Nhằm triển khai thực hiện có hiệu quả mục tiêu Nghị quyết Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng về “*nâng cao chất lượng cuộc sống và chỉ số hạnh phúc của con người Việt Nam*” và cụ thể hóa mục tiêu Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lần thứ VII về “*nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân*”, Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã ban hành Nghị quyết số 05-NQ/TU ngày 10/12/2021 về nâng cao chất lượng cuộc sống và hạnh phúc của nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 và tầm nhìn 2045, trong đó có đưa ra mục tiêu “*nâng cao chất lượng nhà ở và điều kiện sống cho người dân*” và nhiệm vụ cụ thể là “*Nghiên cứu cơ chế thúc đẩy thu hút đầu tư, xã hội hóa các dự án nhà ở xã hội*”. Trên cơ sở đó, Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũng đã ban hành Nghị quyết số 35/NQ-HĐND ngày 15/7/2022 về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giai đoạn 2021-2030, xác định mục tiêu “*Phát triển nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp và các đối tượng thụ hưởng chính sách*”.

Trong thời gian qua, công tác phát triển nhà ở xã hội trên cả nước và địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (BR-VT) gặp nhiều khó khăn. Có nhiều nguyên nhân dẫn đến kết quả trên, trong đó có một nguyên nhân chủ yếu, quan trọng là việc thu hút các doanh nghiệp tham gia phát triển nhà ở xã hội gặp rất nhiều khó khăn. Mặc dù, hiện tại các chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội đã tạo ra hành lang pháp lý tương đối đầy đủ, đảm bảo hỗ trợ và khuyến khích các doanh nghiệp tham gia vào phát triển nhà ở xã hội, tuy nhiên, nhiều doanh nghiệp, chủ đầu tư hiện nay vẫn không nhiệt tình tham gia phát triển nhà ở xã hội vì lo ngại những vướng mắc thủ tục, quy trình xét duyệt kéo dài, trong khi lợi nhuận rất

thấp so với việc phát triển các dự án nhà ở thương mại.

Đảng và Nhà nước ta đã ban hành và triển khai nhiều *yếu tố thể chế* như cơ chế, chính sách để hỗ trợ, tạo điều kiện nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của công nhân, người lao động. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện các chính sách về nhà ở xã hội cũng đã bộc lộ một số tồn tại, hạn chế cần được nhìn nhận khách quan, thẳng thắn để tập trung khắc phục sớm nhất có thể. Việc nghiên cứu mối liên hệ giữa các *yếu tố phi thể chế* như vốn xã hội (*các mối quan hệ cá nhân; hỗ trợ cộng đồng xã hội; sự tin cậy và hợp tác,...*) và sự thành công của các dự án nhà ở xã hội là hết sức quan trọng và cần thiết, đặc biệt trong điều kiện của Việt Nam. Việc nghiên cứu mối liên hệ giữa các *yếu tố phi thể chế* này với sự thành công dự án nhà ở xã hội sẽ không chỉ đóng góp một phần vào việc phát triển nhà ở xã hội tại tỉnh BR-VT và cả nước theo hướng bền vững hơn mà còn là căn cứ khoa học để xây dựng mô hình lý thuyết về vấn đề nghiên cứu, làm tiền đề cho các nghiên cứu tiếp theo có liên quan.

## 2. Tổng quan nghiên cứu

### 2.1. Các khái niệm nghiên cứu

#### *Vốn xã hội*

Đến nay, đã có nhiều tác giả đưa ra định nghĩa và cách giải thích khác nhau về vốn xã hội. Phân tích một cách khái quát các định nghĩa, cũng như các cách giải thích này đã cho thấy giữa các tác giả vừa có sự thống nhất vừa có cách hiểu khác nhau về vốn xã hội như sau: *vốn xã hội gắn liền với mạng lưới xã hội* (Bourdieu, 1986; Coleman, 1988; Lin, 2001; Putman, 2000; Portes, 1998); *vốn xã hội liên quan đến nguồn lực* (Bourdieu, 1986; Lin, 2001; Portes, 1998); *vốn xã hội được tạo ra thông qua việc đầu tư vào các quan hệ xã hội, hoặc mạng lưới xã hội, và các cá nhân có thể sử dụng vốn xã hội để tìm kiếm lợi ích* (Bourdieu, 1986; Coleman, 1988; Fukuyama, 2002; Putman, 2000; Lin, 2001; Portes, 1998); *vốn xã hội là vấn đề sự tin cậy và quan hệ qua lại* (Portes, 1998; Coleman, 1988; Fukuyama, 2001; Portes, 1998).

Theo khái niệm ở trên, vốn xã hội có hai đặc trưng cơ bản là *chất lượng mạng lưới* (bao gồm: i) *Nhận thức mối quan hệ gồm sự tin tưởng, hỗ trợ, kỳ vọng lẫn nhau và các chuẩn mực, quy tắc hành xử; ii) Sự liên kết* bao gồm các hình thức liên kết co cụm vào nhau, vươn ra bên ngoài và kết nối; và iii) *Sự tham gia vào các tổ chức xã hội: tần suất, mức độ kết nối, nhận được sự hỗ trợ từ mạng lưới*) và *cấu trúc mạng lưới* (bao gồm: *cơ cấu trong mạng lưới, các kênh tương tác, và cấu trúc quan hệ chiều ngang và chiều dọc*). Cấu trúc mạng lưới của doanh nghiệp được tách thành ba loại mạng lưới là *mạng lưới của lãnh đạo, mạng lưới bên ngoài và mạng lưới bên trong doanh nghiệp* (Nguyễn Trọng Hoài & Huỳnh Thanh Điền, 2010). Do đó, vốn xã hội của doanh nghiệp được xem xét trên ba yếu tố tương ứng là bên trong doanh nghiệp, bên ngoài doanh nghiệp và vốn xã hội thuộc về cá nhân người lãnh đạo.

### ***Tiêu chí đo lường vốn xã hội***

Nhóm nghiên cứu của Tổ chức Hợp tác và phát triển kinh tế (OECD) năm 2005 đã đưa ra các khía cạnh cần đo lường về vốn xã hội thông qua 4 tiêu chí: *sự tham gia xã hội; sự tương trợ xã hội; các mạng lưới xã hội và sự tham gia vào hoạt động cộng đồng.*

Cơ quan thống kê của Australia đã công bố tài liệu “Khung phân tích và các chỉ báo đo lường vốn xã hội” dựa trên 11 nhóm tiêu chí: *sự tin tưởng; sự hợp tác; sự tham gia xã hội; sự tương hỗ; chấp nhận sự đa dạng; sự tham gia vào đời sống dân sự; trợ giúp cộng đồng; kích thích của mạng lưới; tính di động; quan hệ tình thân; tần số và mức độ truyền thông cho các mạng lưới; quan hệ quyền lực* (ABS, 2004).

World Bank (WB) cũng đã xây dựng bộ công cụ đo lường về vốn xã hội. Bộ công cụ này gồm hàng trăm câu hỏi nhằm đo lường vốn xã hội. Đây cũng chính là bộ công cụ mà WB đang áp dụng để đo lường vốn xã hội ở các nước trên thế giới, đặc biệt là các nước đang phát triển (World Bank, 2004).

Đối với các nước đang phát triển, vốn xã hội cũng có thể được đo lường bằng bảng câu hỏi tích hợp để đánh giá 6 tiêu chí là *mạng lưới xã hội; tin tưởng và đoàn kết; hành động tập thể và hợp tác; thông tin và giao tiếp; sự gắn kết và hòa nhập xã hội; trao quyền và hành động chính trị* (Grootaert và cộng sự, 2004).

Tuy có nhiều cách tiếp cận, có thể nhận thấy điểm chung của các bộ công cụ thông dụng để đo lường vốn xã hội là tập trung đánh giá hai khía cạnh: *cấu trúc mạng lưới và chất lượng mạng lưới.*

### ***Nhà ở xã hội***

Theo Luật Nhà ở năm 2023 thì nhà ở xã hội được định nghĩa là nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng cho các đối tượng được quy định thuê hoặc mua theo quy chế do Nhà nước quy định. Như vậy, nhà ở xã hội là một loại hình nhà ở thuộc sở hữu và quản lý bởi nhà nước, các tổ chức phi lợi nhuận được xây dựng với mục đích cung cấp nhà ở giá rẻ so với giá thị trường cho một số đối tượng được ưu tiên thuê hoặc mua trong xã hội như công chức của nhà nước chưa có nhà ở ổn định, người có thu nhập thấp....

### ***Hiệu quả hoạt động của dự án***

Một doanh nghiệp hoạt động hiệu quả khi họ có chiến lược một cách cụ thể, đưa ra các quyết định kinh doanh và vận hành trong suốt quá trình hoạt động nhằm đem lại kết quả tốt với mức chi phí hợp lý cho doanh nghiệp. Việc đánh giá hiệu quả hoạt động doanh nghiệp không chỉ dựa vào việc đánh giá các chỉ số tài chính, mà còn đến từ hiệu quả hoạt động của các yếu tố phi tài chính như sự hài lòng của khách hàng, đối tác kinh doanh hay niềm vui của nhân viên đến từ công việc....Hiệu quả hoạt động doanh nghiệp là yếu tố đầu tiên làm cho các nhà đầu tư quan tâm đến doanh nghiệp, và người lãnh đạo doanh nghiệp sẽ phải duy trì, cải thiện hiệu quả hoạt động thông qua các kế hoạch kinh doanh

và chu kỳ hoạt động của doanh nghiệp theo thời gian (Ebrahim, 2014).

### ***Sự thành công của dự án***

Khái niệm thành công của một dự án là một khái niệm có nghĩa khác nhau đối với các đối tượng khác nhau. Tùy vào lĩnh vực hay mô hình khác nhau mà khái niệm thành công dự án khác nhau. Theo Aikinson (1999) dự án thành công đo lường bằng 4 yếu tố: hiệu quả, chất lượng, thời gian, chi phí. Trong khi đó, Sidwell (2001) cho rằng thành công của dự án cũng được đo lường dựa trên 4 mặt: hiệu quả dự án, sự ảnh hưởng đến khách hàng, thương vụ thành công và tạo tiền đề cho tương lai. Ngoài ra, dự án thành công phải đạt các tiêu chuẩn sau: thời gian, chi phí, đáp ứng yêu cầu kỹ thuật, thỏa mãn các bên tham gia, đáp ứng kỳ vọng người dùng, không ảnh hưởng đến môi trường kinh doanh, đem lại giá trị kinh doanh và an toàn khi thi công (Chan, 2001). Tóm lại, một dự án thành công phải đạt những tiêu chí cơ bản sau: hiệu quả dự án, đạt tiến độ theo yêu cầu, đảm bảo chất lượng, có chi phí hợp lý và thỏa mãn các bên tham gia (khách hàng và các thành viên tham gia dự án).

## ***2.2. Xây dựng các giả thiết và mô hình nghiên cứu***

### ***2.2.1. Mối quan hệ giữa vốn xã hội của doanh nghiệp và hiệu quả của dự án***

Vốn xã hội của doanh nghiệp được cấu thành từ 3 yếu tố là *vốn xã hội của lãnh đạo, vốn xã hội bên trong, vốn xã hội bên ngoài*. Để xem xét tác động của vốn xã hội đến hiệu quả hoạt động của dự án, dẫn đến thành công của dự án thì phải xem xét tác động của từng yếu tố của vốn xã hội.

#### ***Vốn xã hội của lãnh đạo***

Putman (2000) cho rằng có bốn yếu tố cấu thành của chất lượng mạng lưới quan hệ của lãnh đạo là sự tham gia thường xuyên vào các mạng lưới để duy trì và thiết lập các mối quan hệ, tin tưởng, chia sẻ và giúp đỡ; bốn yếu tố này không thể tách rời nhau mà có mối tương quan chặt chẽ với nhau vì vốn xã hội cần được duy trì để tạo lòng tin hay sự tin cần để từ đó nhận được sự giúp đỡ và chia sẻ.

Theo Tushman & O'Reilly (1997) mức độ mối liên hệ của lãnh đạo doanh nghiệp với các đối tác bên trong (*khách hàng, nhà cung cấp, đối thủ cạnh tranh, cấp dưới, đồng nghiệp*) và bên ngoài (*chính quyền các cấp, báo chí, công chúng*) sẽ tác động đến hiệu quả của dự án thông qua khả năng tiếp cận thông tin, các nguồn tài nguyên, cơ hội cũng như sự ủng hộ.

Bên cạnh đó, lãnh đạo doanh nghiệp còn đóng vai trò quan trọng trong việc hoạch định và động viên, khích lệ nhân viên và đội ngũ quản lý thực hiện nhiệm vụ của doanh nghiệp trên vai trò dẫn dắt và tạo ra môi trường làm việc tích cực (Wharton R. F. & Brunetto Y., 2009); điều này giúp đẩy nhanh tiến độ và tiết kiệm chi phí thực hiện các dự án (Ireland, 2006). Mối quan hệ của lãnh đạo với các đối tác kinh doanh cũng giúp doanh nghiệp có thêm thông tin để lựa chọn được các đối tác tốt để thực hiện dự án (Stevens, 2002).

### ***Vốn xã hội bên ngoài***

Vốn xã hội bên ngoài doanh nghiệp được xác định dựa trên hai góc độ tiếp cận là mối quan hệ của doanh nghiệp theo chiều dọc và chiều ngang để xác định chất lượng của các mối quan hệ của doanh nghiệp với các chủ thể bên ngoài của doanh nghiệp (Yang, 2011).

Grant (2002) cho rằng chất lượng quan hệ tốt với khách hàng, nhà cung cấp, ngân hàng, chính quyền giúp doanh nghiệp đạt được kết quả kinh doanh tốt, cũng như thuận lợi hơn trong việc thực hiện các dự án. Đồng tình với quan điểm này, theo Acquaaah (2010), sự thành công của dự án có nguyên nhân đến từ các mạng lưới liên kết của lãnh đạo doanh nghiệp với những nhà quản lý cấp cao của các doanh nghiệp khác, các nhân viên thuộc chính quyền và lãnh đạo các tổ chức quần chúng.

### ***Vốn xã hội bên trong***

Vốn xã hội bên trong doanh nghiệp thể hiện qua sự hợp tác, hỗ trợ, tin tưởng, chia sẻ kiến thức và kinh nghiệm (Brookes, 2006) giúp giao tiếp trong nội bộ doanh nghiệp tốt hơn; vốn xã hội bên trong là nhân tố giúp doanh nghiệp tự tin, chủ động, luôn đổi mới phương thức hoạt động, sẵn sàng chấp nhận rủi ro nhằm đạt được mục tiêu đề ra.

Sức mạnh đoàn kết bên trong doanh nghiệp tác động rất lớn đến sự thành công của dự án, giúp cho dự án đạt tiến độ, chất lượng với một chi phí hợp lý. Điều này cũng giúp các phòng, ban chức năng bên trong doanh nghiệp hợp tác với nhau tốt hơn (Emmerik H.V., 2011), qua đó nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp.

*Tóm lại*, vốn xã hội của doanh nghiệp tồn tại trong các hoạt động bên trong, bên ngoài và thuộc về cá nhân người lãnh đạo, có đóng góp vào hoạt động của doanh nghiệp, góp phần nâng cao năng lực hoạt động thông qua việc đo lường bằng kết quả thực hiện các dự án đúng tiến độ, chất lượng với chi phí hợp lý.

#### ***2.2.2. Mối quan hệ giữa hiệu quả hoạt động doanh nghiệp và sự thành công của dự án***

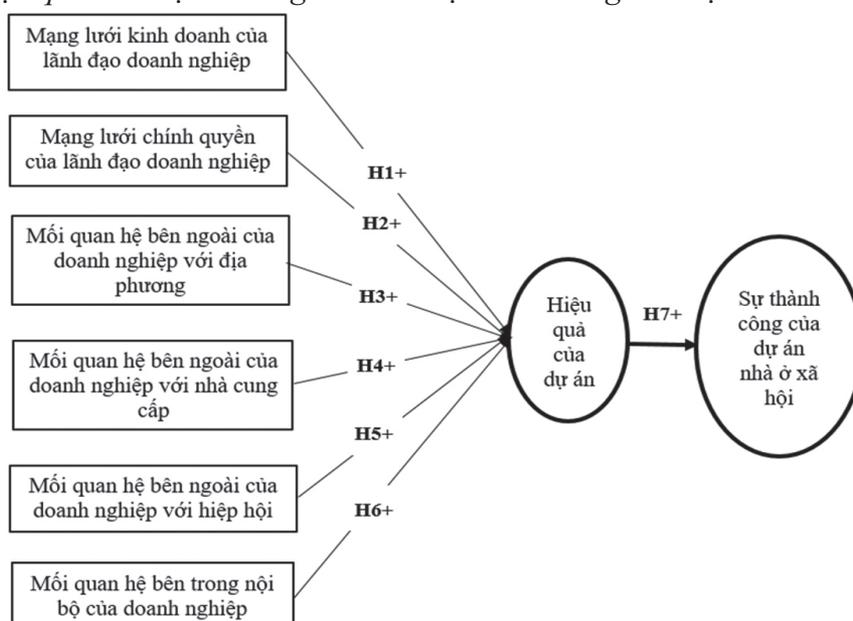
Năm 1997, Shenhar và đồng nghiệp đã đề xuất rằng, thành công của dự án có 4 thước đo. Thước đo đầu tiên “*tính hiệu quả của dự án*” dùng trong giai đoạn thi công xây dựng và ngay sau khi hoàn thành. Thước đo thứ hai “*tác động đến khách hàng*” có thể được dùng để đánh giá ngay sau đó, khi mà dự án được bàn giao cho chủ đầu tư. Thước đo thứ ba “*thành công của doanh nghiệp*” dùng sau khi dự án tạo ra doanh thu đáng kể (1-2 năm). Cuối cùng thước đo thứ tư “*chuẩn bị cho tương lai*” dùng ở thời điểm 3-5 năm sau khi hoàn thành việc thi công xây dựng dự án. Shenhar và đồng nghiệp (1997) đã chứng minh thành công hay hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp thông qua các thước đo về hiệu quả thời gian, vòng đời, lợi nhuận, chất lượng và sự cải thiện toàn diện về hiệu quả của tổ chức đã có tác động đáng kể đến sự thành công của dự án mà doanh nghiệp tham gia.

### 2.2.3. Mô hình nghiên cứu

Trên cơ sở tìm hiểu và phân tích các mô hình nghiên cứu về vốn xã hội và hiệu quả của dự án đã được áp dụng trong nhiều lĩnh vực trước đây, đồng thời xuất phát từ mục tiêu nghiên cứu, các tác giả đề xuất xây dựng mô hình nghiên cứu tác động của vốn xã hội của doanh nghiệp đến hiệu quả của dự án và hiệu quả của dự án tác động đến sự thành công của dự án nhà ở xã hội gồm 6 nhân tố của vốn xã hội: *mạng lưới kinh doanh của lãnh đạo doanh nghiệp; mạng lưới chính quyền của lãnh đạo doanh nghiệp; mối quan hệ bên ngoài của doanh nghiệp với địa phương; mối quan hệ bên ngoài của doanh nghiệp với nhà cung cấp; mối quan hệ bên ngoài của doanh nghiệp với hiệp hội và mối quan hệ bên trong nội bộ doanh nghiệp.*

Giải thuyết đặt ra như sau:

- H1: *Mạng lưới kinh doanh của lãnh đạo doanh nghiệp tác động đồng biến với hiệu quả của dự án.*
- H2: *Mạng lưới chính quyền của lãnh đạo doanh nghiệp tác động đồng biến với hiệu quả của dự án.*
- H3: *Mối quan hệ bên ngoài của doanh nghiệp với địa phương tác động đồng biến với hiệu quả của dự án.*
- H4: *Mối quan hệ bên ngoài của doanh nghiệp với nhà cung cấp tác động đồng biến với hiệu quả của dự án.*
- H5: *Mối quan hệ bên ngoài của doanh nghiệp với hiệp hội tác động đồng biến với hiệu quả của dự án.*
- H6: *Mối quan hệ bên trong nội bộ doanh nghiệp đồng biến với hiệu quả của dự án.*
- H7: *Hiệu quả của dự án đồng biến với sự thành công của dự án nhà ở xã hội.*



**Hình 2.1. Mô hình nghiên cứu**

### 3. Phương pháp nghiên cứu

#### 3.1. Tổng hợp các thang đo

Các thang đo được xây dựng dựa trên lược khảo kết quả của các nghiên cứu trước và tham khảo các thang đo của Luận án tiến sĩ kinh tế phát triển của Huỳnh Thanh Điền (2012), các yếu tố đo lường hiệu quả dự án của Atkinson (1999), và các thước đo thành công dự án của Shenhar và cộng sự (1997); đồng thời có sự hiệu chỉnh cho phù hợp với mục tiêu nghiên cứu và thực tiễn các doanh nghiệp tham gia đầu tư nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh BR-VT. Tổng cộng có 41 thang đo được sử dụng trong nghiên cứu. Theo kết quả nghiên cứu định tính sau khi phỏng vấn, thảo luận với 10 lãnh đạo doanh nghiệp, các thang đo được mã hóa ký hiệu, cụ thể như sau:

**Vốn xã hội của lãnh đạo doanh nghiệp** gồm 12 thang đo, trong đó 6 thang đo phản ánh mạng lưới kinh doanh của lãnh đạo doanh nghiệp được điều chỉnh từ Huỳnh Thanh Điền (2012), Wharton & Brunetto (2009) và Tushman & O'Reilly (1997) (ký hiệu L1, L2, L3, L4, L5 và L6) và 6 thang đo phản ánh mạng lưới chính quyền của lãnh đạo doanh nghiệp được điều chỉnh từ Huỳnh Thanh Điền (2012), Wharton & Brunetto (2009) và Tushman & O'Reilly (1997) (ký hiệu L7, L8, L9, L10, L11 và L12).

**Vốn xã hội bên ngoài doanh nghiệp** gồm 17 thang đo được điều chỉnh, trong đó 6 thang đo phản ánh mối quan hệ bên ngoài của doanh nghiệp với địa phương được điều chỉnh từ Huỳnh Thanh Điền (2012), Grant (2002), Acquaah (2010) (ký hiệu EX13, EX14, EX15, EX16, EX17 và EX18), 5 thang đo phản ánh mối quan hệ bên ngoài của doanh nghiệp với hiệp hội được điều chỉnh từ Huỳnh Thanh Điền (2012), Grant (2002), Acquaah (2010) (ký hiệu EX19, EX20, EX21, EX22 và EX23) và 6 thang đo phản ánh mối quan hệ bên ngoài của doanh nghiệp với nhà cung cấp được điều chỉnh từ Huỳnh Thanh Điền (2012), Grant (2002), Acquaah (2010) (ký hiệu EX24, EX25, EX26, EX27, EX28 và EX29).

**Vốn xã hội bên trong doanh nghiệp** gồm 6 thang đo phản ánh mối quan hệ bên trong nội bộ doanh nghiệp được điều chỉnh từ Huỳnh Thanh Điền (2012), Nahapiet & Ghosal (1998) (ký hiệu I30, I31, I32, I33, I34 và I35).

**Hiệu quả của dự án** gồm 3 thang đo phản ánh hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp đối với dự án được điều chỉnh từ Shenhar và đồng nghiệp (1997) (ký hiệu TCDA36, TCDA37 và TCDA38).

**Sự thành công của dự án nhà ở xã hội** gồm 3 thang đo phản ánh sự thành công của dự án được điều chỉnh từ Atkinson (1999) (ký hiệu TCDA39, TCDA40 và TCDA41).

Sử dụng thang đo Likert 5 mức độ sử dụng cho toàn bộ nội dung bảng câu hỏi như sau: 1. Hoàn toàn không đồng ý; 2. Không đồng ý; 3. Trung tính (không có ý kiến); 4. Đồng ý; 5. Rất đồng ý. Bảng câu hỏi phát ra khảo sát đối với giám đốc các doanh nghiệp đã, đang và có dự định đầu tư nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh BR-VT. Các đối tượng khảo sát tự trả

lời bằng cách tự cho điểm theo cảm nhận của họ và gửi lại bảng trả lời cho các tác giả.

### 3.2. Mẫu nghiên cứu

Trên cơ sở mô hình nghiên cứu và các thang đo được đề xuất, tác giả tiến hành phỏng vấn trực tiếp 10 lãnh đạo của các doanh nghiệp đã, đang và có dự định đầu tư nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh BR-VT phù hợp với nghiên cứu. Trong buổi thảo luận, tác giả ghi nhận các ý kiến của các lãnh đạo của doanh nghiệp về các nhân tố của vốn xã hội tác động đến sự thành công của nhà ở xã hội tại tỉnh BR-VT và nội dung cần thu thập của các biến độc lập cũng như biến phụ thuộc. Tiếp theo, tác giả hệ thống lại thông tin, sắp xếp lại kết quả để đi đến thống nhất các nội dung được trao đổi trong buổi phỏng vấn. Cuối cùng, tiến hành hiệu chỉnh lại bảng hỏi cho phù hợp với điều kiện thực tế cần nghiên cứu.

Kích thước mẫu khảo sát đối với phân tích nhân tố khám phá (EFA) cỡ mẫu tối thiểu là  $5 \times x$  ( $x$ : tổng số biến quan sát) (Hair, 1998), mô hình nghiên cứu này gồm 6 nhóm nhân tố ảnh hưởng tới 41 biến quan sát, số mẫu yêu cầu tối thiểu là  $41 \times 5 = 205$  mẫu. Tuy nhiên, để nâng cao độ tin cậy cho mô hình, các tác giả dự kiến khoảng 270 mẫu. Do vậy, tác giả phải thực hiện khảo sát ít nhất là 270 giám đốc của các doanh nghiệp bất động sản đã, đang và có ý định đầu tư trên địa bàn tỉnh BR-VT.

Dữ liệu được thu thập từ các doanh nghiệp quan tâm đầu tư vào nhà ở xã hội trong thời gian 30 ngày. Để đạt được kích thước mẫu đề ra, 270 phiếu khảo sát đã được gửi đi, bản thân các tác giả là người trực tiếp khảo sát. Trong số 270 phiếu phát ra, thu về 257 phiếu, trong số phiếu thu về có 7 phiếu bị loại do trả lời sai, trả lời thiếu thông tin, do đó còn lại 250 phiếu đạt yêu cầu được nhập liệu làm cơ sở để phân tích dữ liệu. Phần này sẽ tiến hành phân tích thống kê mô tả các biến liên quan đến thông tin cá nhân của các đối tượng được khảo sát.

**Bảng 3.1. Thống kê mô tả mẫu nghiên cứu**

Yếu tố	Đặc điểm	Số lượng	Tỷ lệ (%)
Giới tính	Nam	240	96
	Nữ	10	4
Độ tuổi	Dưới 30 tuổi	21	8,4
	Từ 30 đến 40 tuổi	186	74,4
	Trên 40 tuổi	43	17,2
Trình độ	Trung cấp, cao đẳng		
	Đại học	111	44,4
	Trên đại học	139	55,6
Loại hình sở hữu doanh nghiệp	Doanh nghiệp nhà nước		
	Doanh nghiệp ngoài nhà nước	207	82,8
	Doanh nghiệp có vốn nước ngoài	43	17,2

Yếu tố	Đặc điểm	Số lượng	Tỷ lệ (%)
<b>Lĩnh vực kinh doanh</b>	Khu đô thị, chung cư	118	46,8
	Hạ tầng khu công nghiệp		
	Thị công các công trình xây dựng	20	8,0
	Tư vấn	70	28,0
	Khác	42	17,2
<b>Thời gian hoạt động của doanh nghiệp</b>	Ít hơn 2 năm		
	Từ 2-5 năm	41	16,4
	Hơn 5 năm	209	83,6
<b>Số lượng nhân viên hiện tại trong doanh nghiệp</b>	Ít hơn 10 người		
	Từ 10-49 người	116	46,4
	Hơn 50 người	134	53,6
<b>Doanh thu của công ty đạt được trong năm qua</b>	Ít hơn 1 tỷ		
	Từ 1-5 tỷ		
	Từ 5-10 tỷ	22	8,8
	Trên 10 tỷ	228	91,2
<b>Năng lực thực hiện dự án nhà ở xã hội trong 5 năm qua</b>	Chưa có kinh nghiệm	66	26,4
	Dự án <100 căn hộ		
	Dự án 200-300 căn hộ	42	16,8
	Dự án 300-500 căn hộ		
	Dự án dự án >500 căn hộ	142	56,8

(Nguồn: Nhóm tác giả đề xuất)

#### 4. Kết quả nghiên cứu

##### 4.1. Kiểm định thang đo

Dữ liệu của bài báo này được phân tích bằng phần mềm SPSS 25. Kết quả phân tích cho thấy hệ số Cronbach's Alpha của các thang đo: Mạng lưới kinh doanh của lãnh đạo doanh nghiệp là 0,847, mạng lưới chính quyền của lãnh đạo doanh nghiệp là 0,876, mối quan hệ bên ngoài của doanh nghiệp với địa phương là 0,847, mối quan hệ bên ngoài của doanh nghiệp với hiệp hội là 0,885, mối quan hệ bên ngoài của doanh nghiệp với nhà cung cấp là 0,891, mối quan hệ bên trong nội bộ của doanh nghiệp là 0,841, Hiệu quả dự án là 0,812 và Sự thành công dự án là 0,801. Hệ số Cronbach's Alpha của tất cả thang đo đều lớn hơn 0,6 và các biến quan sát đều có tương quan biến - tổng lớn hơn 0,3 là đạt tiêu chuẩn. Do đó, tất cả các biến đều có thể đại diện cho thang đo hiệu quả dự án, sự thành công dự án nhà ở xã hội và sẽ được sử dụng cho phân tích nhân tố khám phá EFA.

***Phân tích EFA biến độc lập***

Các yếu tố tác động đến hiệu quả dự án có 35 biến quan sát. Sau khi kiểm tra mức độ tin cậy bằng Cronbach's Alpha, tất cả các biến đều đảm bảo độ tin cậy. Phân tích nhân tố khám phá EFA được sử dụng để đánh giá lại mức độ hội tụ của các biến quan sát theo các thành phần. Kết quả phân tích EFA của các thang đo biến độc lập cho thấy các hệ số tải nhân tố đều lớn hơn 0.5, và không có trường hợp biến nào cùng lúc tải lên cả hai nhân tố với hệ số tải gần nhau. Nên các nhân tố đảm bảo được giá trị hội tụ và phân biệt.

***Phân tích EFA biến phụ thuộc hiệu quả dự án***

Thang đo Hiệu quả dự án được đo bằng 3 biến quan sát. Sau khi kiểm tra mức độ tin cậy bằng Cronbach Alpha, cả 3 biến đều đảm bảo độ tin cậy. Phân tích nhân tố khám phá EFA được sử dụng để đánh giá mức độ hội tụ của các biến quan sát theo các thành phần. Kết quả phân tích nhân tố khám phá EFA cho thấy các hệ số tải nhân tố đều lớn hơn 0,8 (HQDA1=0,859, HQDA2=0,855, HQDA3=0,845) nên đã giữ nguyên 3 biến quan sát cho biến phụ thuộc để phân tích hồi quy.

***Phân tích EFA biến phụ thuộc sự thành công dự án***

Thang đo sự thành công dự án nhà ở xã hội được đo bằng 3 biến quan sát. Sau khi kiểm tra mức độ tin cậy bằng Cronbach's Alpha, cả 3 biến đều đảm bảo độ tin cậy. Phân tích nhân tố khám phá EFA được sử dụng để đánh giá mức độ hội tụ của các biến quan sát theo các thành phần. Kết quả phân tích nhân tố khám phá EFA cho thấy các hệ số tải nhân tố đều lớn hơn 0,8 (TCDA1=0,864, TCDA2=0,833, TCDA3=0,842) nên đã giữ nguyên 3 biến quan sát cho biến phụ thuộc để phân tích hồi quy.

***Phương trình hồi quy***

Phương trình hồi quy thể hiện mối liên hệ và mức độ tác động từng biến độc lập đối với biến phụ thuộc của mô hình. Trên cơ sở kết quả phân tích hồi quy, phương trình hồi quy được trình bày như sau:

$$Y = 0,295 \cdot X1 + 0,257 \cdot X2 + 0,313 \cdot X3 + 0,265 \cdot X4 + 0,322 \cdot X5 + 0,259 \cdot X6$$

$$Z = 0,308 \cdot Y$$

Trong đó:

X1: Mạng lưới kinh doanh của lãnh đạo doanh nghiệp.

X2: Mạng lưới chính quyền của lãnh đạo doanh nghiệp.

X3: Mối quan hệ bên ngoài của doanh nghiệp với địa phương.

X4: Mối quan hệ bên ngoài của doanh nghiệp với hiệp hội.

X5: Mối quan hệ bên ngoài của doanh nghiệp với nhà cung cấp.

X6: Mối quan hệ bên trong nội bộ của doanh nghiệp.

Y: Hiệu quả của dự án.

Z: Sự thành công của dự án.

Từ phương trình hồi quy cho thấy nhân tố “Mối quan hệ bên ngoài của doanh nghiệp

với nhà cung cấp” có ảnh hưởng mạnh nhất đến hiệu quả dự án; tiếp theo thứ tự là các nhân tố “Mối quan hệ bên ngoài của doanh nghiệp với địa phương”, “Mạng lưới kinh doanh của lãnh đạo doanh nghiệp”, “Mối quan hệ bên ngoài của doanh nghiệp với hiệp hội”; kế đến là “Mối quan hệ bên trong nội bộ của doanh nghiệp” và cuối cùng là “Mạng lưới chính quyền của lãnh đạo doanh nghiệp”. Sự tác động của các nhân tố độc lập lên hiệu quả dự án, sau đó hiệu quả dự án tác động đến sự thành công của dự án nhà ở xã hội là tác động thuận chiều (+).

#### 4.2. Kiểm định giả thiết

Kết quả hồi quy ở phần trên cho thấy cả 06 nhân tố độc lập có tác động cùng chiều đến hiệu quả của dự án, và nhân tố hiệu quả dự án tác động cùng chiều đến sự thành công của dự án nhà ở xã hội theo phương trình hồi quy là phù hợp, không vi phạm các giả định cần thiết trong hồi quy tuyến tính. Do đó, có thể kết luận rằng các giả thuyết được chấp nhận bao gồm: H1, H2, H3, H4, H5, H6, H7.

**Bảng 4.1. Tổng hợp kết quả kiểm định giả thuyết**

Giả thuyết	Tác động	Hệ số hồi quy	Mức ý nghĩa Sig.	VIF	Kết quả kiểm định
H1 (+)	X1 → Y	0,295	0,000	1,247	Chấp nhận
H2 (+)	X2 → Y	0,257	0,000	1,344	Chấp nhận
H3 (+)	X3 → Y	0,313	0,000	1,004	Chấp nhận
H4 (+)	X4 → Y	0,265	0,000	1,278	Chấp nhận
H5 (+)	X5 → Y	0,322	0,000	1,066	Chấp nhận
H6 (+)	X6 → Y	0,259	0,005	1,027	Chấp nhận
H7 (+)	Y → Z	0,308	0,000	1,000	Chấp nhận

*Nguồn: Tổng hợp từ SPSS*

## 5. Hàm ý quản trị/chính sách và ý nghĩa

### 5.1. Hàm ý quản trị/chính sách

5.1.1. Hàm ý quản trị của doanh nghiệp: nâng cao hiệu quả của dự án thông qua sử dụng vốn xã hội

Vốn xã hội của doanh nghiệp tồn tại trong các mạng lưới quan hệ có chất lượng của doanh nghiệp được phân thành ba nhóm có mối tương quan chặt chẽ với nhau và có thể đo lường được, đó là: *mạng lưới của lãnh đạo, mạng lưới bên ngoài và mạng lưới bên trong doanh nghiệp*. Kết quả nghiên cứu cho thấy vốn xã hội là một nguồn lực tác động có ý nghĩa đến các hoạt động thực hiện dự án của doanh nghiệp bất động sản (BDS). Do đó, doanh nghiệp BDS cần quan tâm đến việc sử dụng vốn xã hội bởi các lý do sau đây:

*Thứ nhất*, doanh nghiệp tồn tại trong môi trường kinh doanh phụ thuộc nhiều vào các

chủ thể bên ngoài như khách hàng, nhà phân phối, nhà cung cấp, đơn vị tư vấn, chính quyền các cấp. Thiết lập tốt mối quan hệ với các chủ thể này sẽ tạo ra lợi thế cạnh tranh và làm nên sự khác biệt. Kết quả kiểm định mô hình lý thuyết cho thấy *vốn xã hội bên ngoài* mang lại nhiều lợi ích cho cả quá trình chuẩn bị dự án, quá trình thực hiện dự án cũng như quá trình khai thác, vận hành dự án.

*Thứ hai*, phẩm chất và năng lực của lãnh đạo doanh nghiệp được chi phối bởi nhiều yếu tố khác nhau, trong đó mạng lưới quan hệ là một yếu tố có vai trò quyết định. Thông qua mối quan hệ của mình, người lãnh đạo sẽ thêm kiến thức, kinh nghiệm, phương pháp tư duy cũng như phương pháp xử lý các tình huống phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện dự án. Kết quả kiểm định mô hình lý thuyết tại tỉnh BR-VT cho thấy, chất lượng *mạng lưới quan hệ của lãnh đạo* càng rộng, càng sâu thì sẽ huy động được nhiều nguồn lực hữu hình và vô hình để hỗ trợ cho các hoạt động của doanh nghiệp và tác động trực tiếp đến hiệu quả và sự thành công của dự án.

*Cuối cùng*, mỗi cá nhân là một tế bào của doanh nghiệp, thuộc các bộ phận chức năng khác nhau theo quy định của cơ cấu tổ chức. Hai chủ thể bên trong doanh nghiệp là cá nhân và bộ phận chức năng cấu thành *vốn xã hội bên trong* tác động có ý nghĩa trực tiếp đến hiệu quả hoạt động của dự án trong trường hợp nghiên cứu tại BR-VT vì chính sự hợp tác giữa các cá nhân/bộ phận chức năng quyết định hiệu quả sử dụng các nguồn lực hữu hình cũng như góp phần tạo ra giá trị vô hình cho doanh nghiệp, góp phần mang đến hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp cũng như thúc đẩy tiến độ các dự án được nhanh chóng.

Từ ba lý do trên, cho thấy *vốn xã hội* là một nguồn lực rất cần thiết phải đưa vào trong chiến lược phát triển nhà ở xã hội của doanh nghiệp. Do đó, doanh nghiệp cần phải nhận thức đầy đủ về nguồn lực *vốn xã hội*, từ đó chủ động xây dựng chiến lược phát triển *vốn xã hội* cho doanh nghiệp và có kế hoạch phát triển, duy trì và sử dụng có hiệu quả *vốn xã hội* trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội của mình.

*5.1.2. Hàm ý chính sách của nhà nước: hỗ trợ doanh nghiệp phát triển vốn xã hội để phát triển thành công các dự án nhà ở xã hội*

Trong các khía cạnh *vốn xã hội* của doanh nghiệp, *vốn xã hội bên ngoài* đóng vai trò rất quan trọng trong việc tạo lập các kênh tương tác giữa doanh nghiệp với các chủ thể như khách hàng, nhà cung cấp, đơn vị tư vấn và chính quyền. Do đó, *vốn xã hội* này rất cần sự quan tâm, hỗ trợ từ Nhà nước. Các chính sách hỗ trợ doanh nghiệp phát triển *vốn xã hội bên ngoài* nên tập trung vào các nội dung sau:

*Thứ nhất*, Chính phủ cần hình thành và phát triển đa dạng các công cụ tài chính, trong đó chú trọng đến sự liên kết các chủ thể tham gia thị trường để thu hút các nguồn *vốn xã hội* tham gia phát triển nhà ở xã hội; giải pháp đã mang lại kết quả huy động vốn rất tốt cho các chủ thể trên thị trường tại các quốc gia phát triển như Hàn Quốc, Trung Quốc,

Singapore, Thái Lan. Cụ thể là Chính phủ cần hoàn thiện cơ chế, chính sách thành lập, hoạt động của Quỹ phát triển nhà ở tại các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương để phục vụ cho việc phát triển các dự án nhà ở xã hội. Quỹ có nhiệm vụ tiếp nhận nguồn tiền thu được từ việc bán và cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn; trích tối thiểu 10% từ tiền sử dụng đất của các dự án phát triển nhà ở thương mại và các dự án đô thị mới trên địa bàn; nguồn tiền chủ đầu tư dự án nộp phần diện tích quỹ đất 20% theo qui định; tiền huy động từ các nguồn hợp pháp khác theo qui định pháp luật. Các nguồn tài chính này được ưu tiên cho các dự án nhà ở xã hội.

*Thứ hai*, Chính phủ cần xây dựng cơ chế, chính sách tạo điều kiện đa dạng hóa phương thức phát triển quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội và tăng cơ hội tiếp cận quỹ đất phát triển dự án cho doanh nghiệp thông qua sử dụng các công cụ liên kết xã hội giữa các chủ thể tham gia thị trường để giúp các doanh nghiệp nắm bắt thông tin qua các giao dịch, qua đó làm giảm chi phí và thời gian trong tiếp cận quỹ đất. Cụ thể, ngoài việc thực hiện nghiêm quy định chủ đầu tư dành 20% quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội trên hạ tầng dùng chung cho các dự án phát triển nhà ở thương mại theo qui định thì phải có các dự án tạo quỹ đất dành riêng cho phát triển nhà ở xã hội với tính đồng bộ từ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng dịch vụ, thiết chế văn hóa; vị trí thuận lợi, khắc phục việc bố trí quỹ đất quá xa trung tâm đô thị, không thuận lợi; đảm bảo người mua, sử dụng thuận lợi trong cư trú, sinh sống, lao động, học tập, mua sắm, tiếp cận các dịch vụ công cộng. Đơn giản hóa thủ tục hành chính đối với các khâu cho phát triển nhà ở xã hội từ qui hoạch, phê duyệt, chấp thuận chủ trương đầu tư đến thu hồi, đền bù, giải phóng mặt bằng. Tách thủ tục tạo quỹ đất và thủ tục xây dựng nhà ở xã hội gắn với đơn giản hóa thủ tục hành chính.

*Thứ ba*, chính quyền địa phương nên hỗ trợ, khuyến khích các hiệp hội doanh nghiệp thành lập các tổ chức tiêu dùng như hội chợ, triển lãm sẽ tạo điều kiện để doanh nghiệp phát triển mạng lưới xã hội với khách hàng, nhà cung cấp và phân phối. Ngoài ra, chính quyền địa phương nên có những chương trình hỗ trợ đầu tư cho các hiệp hội doanh nghiệp thông qua việc phát triển các kênh tương tác xã hội như giữa các doanh nghiệp trong ngành BĐS, giữa doanh nghiệp ngành BĐS với ngành có liên quan, giữa doanh nghiệp BĐS với các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan (về qui hoạch, đất đai, xây dựng, tài chính, ngân hàng, thuế...). Việc ứng dụng công nghệ thông tin trong các kênh tương tác này là rất cần thiết, đảm bảo sự thuận tiện trong việc trao đổi thông tin giữa các chủ thể trong mạng lưới. Đây là một kênh trực tiếp, quan trọng giúp doanh nghiệp tiếp cận được thông tin kịp thời, đầy đủ, chính xác để có thể đưa ra các quyết định phát triển các dự án nhà ở xã hội, đồng thời các tổ chức đó cũng là nơi trao đổi công nghệ trong quản lý dự án và kỹ thuật xây dựng giữa các doanh nghiệp.

*Thứ tư*, chính quyền địa phương cần xây dựng cơ chế hợp tác hiệu quả giữa chính quyền, tổ chức công đoàn với người sử dụng lao động thông qua sử dụng các công cụ

liên kết xã hội giữa các chủ thể tham gia thị trường để thúc đẩy trách nhiệm các bên cùng tham gia vào phát triển nhà ở xã hội cho người lao động tại các khu công nghiệp, nhất là đối với các dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) hoặc đầu tư trong nước có qui mô sử dụng số lao động lớn. Ưu đãi thu hút đầu tư của địa phương cần chú trọng các doanh nghiệp có chỉ số thực hiện tốt trách nhiệm xã hội (như bảo vệ môi trường, tôn trọng quyền công dân và lợi ích chính đáng của người lao động, trong đó chia sẻ phúc lợi và phát triển nhà ở xã hội cho người lao động).

### 5.2. Ý nghĩa nghiên cứu

Kết quả nghiên cứu cho thấy vốn xã hội đóng góp tích cực vào hiệu quả thực hiện dự án của doanh nghiệp, hiệu quả dự án sẽ tác động tích cực đến sự thành công của dự án nhà ở xã hội bao gồm: vốn xã hội của lãnh đạo, vốn xã hội bên trong của doanh nghiệp, vốn xã hội bên ngoài của doanh nghiệp. Điều này có ý nghĩa rất lớn đối với lãnh đạo của doanh nghiệp muốn phát triển nhà ở xã hội ở tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nói riêng và cả nước nói chung, kết quả nghiên cứu sẽ giúp cho doanh nghiệp có chiến lược, chính sách để tạo lập, nuôi dưỡng, phát triển và sử dụng vốn xã hội bên ngoài, bên trong doanh nghiệp và bản thân lãnh đạo doanh nghiệp. Ngoài ra, kết quả nghiên cứu cũng giúp cho việc xây dựng chính sách của chính quyền các cấp để hỗ trợ doanh nghiệp phát triển vốn xã hội tạo hiệu ứng tích cực trong việc thu hút doanh nghiệp tham gia phát triển các dự án nhà ở xã hội ở tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nói riêng và cả nước nói chung.

### Tài liệu tham khảo

- ABS. (2004). *Australian Bureau of Statistics*. Truy xuất từ <https://www.abs.gov.au/>: <https://www.abs.gov.au/>
- Acquaah. (2010). Business Strategy and Competitive Advantage in Family Businesses in Ghana: The Role of Social Networking Relationships. *Entrepreneurship in Africa*. NY: Syracuse.
- Atkinson, R. (1999). Project management: cost, time and quality, two best guesses and a phenomenon, its time to accept other success criteria. *International Journal of Project Management*, 337-342.
- Bourdieu, P. (1986). Form of capital. In J. Richardson, *Handbook of Theory and Research in the Sociology of Education*. New York: Greenwood Press.
- Brookes, N. J. (2006). Social processes, patterns and practices and project knowledge management: A theoretical framework and an empirical investigation. *International Journal of Project Management*, 474-482.
- Coleman, J. (1988). Social capital and the creation of human capital. *American Journal of Sociology*, 94: 94-120.
- Chan, A. P. (2001). Framework for Measuring Success of Construction Projects. *CRC for*

- Construction Innovation, Brisbane.*
- Đảng bộ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (2020). *Nghị quyết đại hội đại biểu lần thứ VII (2020 - 2025).*
- Đảng bộ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (2021). *Nghị quyết số 05-NQ/TU ngày 10/12/2021 về nâng cao chất lượng cuộc sống và hạnh phúc của nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 và tầm nhìn 2045.*
- Ebrahim, v. c. (2014). What impact? A Framework for Measuring the Scale and Scope of Social Performance. *California Management Review*, 118-141.
- Emmerik H.V., J. I. (2011). Social capital, team efficacy and team potency: The mediating role of team learning behaviors. *Career Development International*, Vol. 16 Iss: 1, 82-99 .
- Fukuyama, F. (2001). Social Capital, Civil Society and Development. *Third World Quarterly*, 22(1), 7-20.
- Fukuyama, F. (2002). Social Capital and Development: The Coming Agenda. *SAIS review*, 22(1), 23-38.
- Grant. (2002). *Contemporary Strategy Analysis: Concepts, Techniques Application.* Oxford: Backwell.
- Grootaert, C. e. (2004). *Measuring Social Capital: An Intergrated Questionnaire.* Wasington, D.C: World Bank Publications.
- Hair, A. T. (1998). *Multivariate Data Analysis.* Prentcal-Hall International, Inc.
- Huỳnh Thanh Điền (2012). *Đóng góp của vốn xã hội vào hoạt động của doanh nghiệp bất động sản Việt Nam.* Luận án tiến sĩ kinh tế phát triển, Đại học Kinh tế TP.HCM.
- Ireland, L. (2006). *Project Management 5th ed.* MCGraw-Hill Professional.
- Lin, N. (2001). *Social Capital: A Theory of Social Structure and Action.* Cambridge: Cambridge University Press.
- Nguyễn Trọng Hoài & Huỳnh Thanh Điền (2010). Xây dựng khung phân tích vốn xã hội trong doanh nghiệp cho điều kiện Việt Nam, tổng quan lý thuyết và các nghiên cứu thực nghiệm. *Phát triển và hội nhập*, số 6, tháng 8/2010.
- Portes, A. (1998). Social Capital: Its Origins and Applications in Morden Sociology. *Annual Review of Sociology*, 24, 1-24.
- Putman, R. .. (2000). *Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community.* New York: Simon & Schuster.
- Quốc hội (2023). *Luật Nhà ở.*
- Shenhar, A. O. (1997). Mapping the dimensions of project success. *Project management journal*, 5-13.
- Stevens, M. (2002). *Project Management Pathways.* Association for Project Management. APM Publishing Limited.

- Tushman, M. L., & O'Reilly, C. A. (1997). *Winning through innovation: A practical guide to leading organizational change and renewal*. Harvard Business Press.
- Wharton R. F. & Brunetto Y. (2009). Female entrepreneur as managers: The role of social capital in facilitating a learning culture, *Gender in Management. An International Journal*, vol.24, 14-31.
- World Bank. (2004). *Instruments of the Social Assessment Tool*. Truy xuất từ <http://siteresources.worldbank.org/intsocialcapital/Resources/Social-CapitalAssessment-Tool--socat-/annex1.pdf>
- Yang, J. B. (2011). The role of social capital and knowledge transfer in selling performance. *Journal of Business & Industrial Marketing*, 152-161.

