

CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CÔNG NHÂN TRONG KHU CÔNG NGHIỆP: KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VÀ GIÁ TRỊ THAM KHẢO CHO VIỆT NAM

ĐẶNG THANH MAI*

Bài viết nghiên cứu chính sách phát triển nhà ở công nhân trong khu công nghiệp ở Việt Nam trong bối cảnh nhu cầu về chỗ ở an toàn, ổn định và phù hợp với khả năng chi trả của người lao động ngày càng gia tăng. Trên cơ sở phân tích thực trạng mất cân đối giữa nhu cầu và nguồn cung, sự chưa phù hợp của một số nhà ở công nhân và khó khăn trong thu hút đầu tư, bài viết làm rõ các chính sách, pháp luật hiện hành về nhà ở công nhân trong khu công nghiệp, quỹ đất, ưu đãi đầu tư và kiểm soát kinh doanh nhà ở. Từ kinh nghiệm của Singapore, Hàn Quốc và Trung Quốc, bài viết rút ra giá trị tham khảo cho Việt Nam nhằm góp phần để hoàn thiện chính sách phát triển nhà ở công nhân trong khu công nghiệp ở Việt Nam.

Từ khóa: Nhà ở công nhân; khu công nghiệp; chính sách nhà ở; kinh nghiệm quốc tế.

This article examines policies for developing worker housing in industrial parks in Vietnam amid the growing demand for safe, stable, and affordable housing for workers. Based on an analysis of the current imbalance between housing demand and supply, infrastructure deficiencies in certain projects, and difficulties in attracting investment, the article clarifies the existing legal and policy framework concerning worker housing in industrial parks, including land policies, investment incentives, and regulation of housing business. Drawing on the experiences of Singapore, South Korea, and China, the article identifies reference values for Vietnam, thereby contributing to the improvement of policies for developing worker housing in industrial parks.

Keywords: Worker housing; industrial parks; housing policy; international experience.

NGÀY NHẬN: 13/3/2026

NGÀY PHẢN BIỆN, ĐÁNH GIÁ: 29/4/2026

NGÀY DUYỆT: 18/5/2026

DOI: <https://doi.org/10.59394/qlnn.364.2026.1520>

1. Đặt vấn đề

Nhà ở công nhân trong khu công nghiệp là nội dung quan trọng của chính sách an sinh xã hội, gắn trực tiếp với ổn định nguồn nhân lực và phát triển công nghiệp bền vững. Trong bối cảnh các khu công nghiệp ở

Việt Nam tiếp tục mở rộng, nhu cầu về chỗ ở an toàn, ổn định, phù hợp với khả năng chi trả của người lao động ngày càng cấp thiết.

* NCS của Trường Đại học Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội

Thời gian qua, Việt Nam đã có nhiều nỗ lực hoàn thiện chính sách nhà ở công nhân, thể hiện qua Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về Đề án xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030; *Luật Nhà ở năm 2023* với các quy định riêng về nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; *Luật Đất đai năm 2024*, *Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023* và Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội. Nhưng trên thực tế, nguồn cung nhà ở công nhân vẫn chưa đáp ứng nhu cầu, chất lượng nhà ở và việc thu hút khu vực tư nhân tham gia đầu tư còn khó khăn. Vì vậy, nghiên cứu kinh nghiệm quốc tế cho Việt Nam là cần thiết nhằm hoàn thiện chính sách phát triển nhà ở công nhân trong khu công nghiệp hiện nay.

2. Những bất cập về phát triển nhà ở công nhân trong khu công nghiệp ở Việt Nam

Chính sách phát triển nhà ở công nhân trong khu công nghiệp được hình thành trên cơ sở chủ trương của Đảng và quy định của Nhà nước về bảo đảm an sinh xã hội, quyền có nơi ở hợp pháp và phát triển nhà ở cho các nhóm có khó khăn về chỗ ở. *Hiến pháp* năm 2013 ghi nhận công dân có quyền có nơi ở hợp pháp (Điều 22); đồng thời, quy định Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở (khoản 3 Điều 59). Đây là nền tảng pháp lý quan trọng để Nhà nước ban hành chính sách hỗ trợ nhà ở cho người thu nhập thấp, công nhân và người lao động tại các khu công nghiệp. Theo đó, chính sách này tiếp tục được cụ thể hóa trong các định hướng lớn về an sinh xã hội.

Hệ thống luật, gồm: *Luật Nhà ở năm 2023*, *Luật Đất đai năm 2024* và *Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023*. Trong đó,

Luật Nhà ở năm 2023 dành các quy định riêng về phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; *Luật Đất đai năm 2024* tạo cơ sở cho việc bố trí, quản lý quỹ đất phục vụ loại hình nhà ở này; *Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023* góp phần kiểm soát điều kiện kinh doanh, giao dịch nhà ở, công trình xây dựng. Bên cạnh đó, Nghị quyết số 201/2025/QH15 tiếp tục cho thấy, xu hướng tháo gỡ các điểm nghẽn về thủ tục, quỹ đất và đầu tư nhằm thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, trong đó có nhà ở công nhân. Điều này cho thấy, vẫn còn những vướng mắc, khó khăn về nhà ở công nhân hiện nay.

Thứ nhất, mất cân đối giữa nhu cầu và nguồn cung nhà ở công nhân trong khu công nghiệp.

Báo cáo của Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam (nay là Tổng Công đoàn Việt Nam), cả nước có khoảng 3,78 triệu công nhân lao động trực tiếp trong các khu công nghiệp, khu chế xuất, trong đó khoảng 1,8 triệu lao động có nhu cầu về nhà ở. Tuy nhiên, đến thời điểm báo cáo, cả nước mới hoàn thành 126 dự án nhà ở xã hội cho công nhân, với khoảng 62.700 căn hộ, tổng diện tích hơn 3,1 triệu m², mới đáp ứng gần 30% nhu cầu của công nhân lao động¹. Những số liệu cho thấy, khoảng cách khá lớn giữa nhu cầu chỗ ở của công nhân và khả năng cung ứng nhà ở chính thức, phù hợp với thu nhập và điều kiện sinh hoạt của nhóm lao động này.

Qua Báo cáo đánh giá tình hình phát triển nhà ở xã hội 7 tháng năm 2025 của Bộ Xây dựng, cả nước có 692 dự án nhà ở xã hội đang được triển khai với quy mô 633.559 căn, trong đó 146 dự án đã hoàn thành với 103.717 căn, 124 dự án đã khởi công xây dựng với 111.622 căn và 422 dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư với 418.220 căn². Tuy nhiên, đây là số liệu về nhà ở xã hội nói chung, trong đó nhà ở công nhân chỉ là một

bộ phận, và trên thực tế, nguồn cung dành cho công nhân trong khu công nghiệp vẫn còn hạn chế.

Thứ hai, sự chưa phù hợp giữa sản phẩm nhà ở công nhân và nhu cầu thực tế của người lao động.

Một số dự án nhà ở công nhân đã được đầu tư xây dựng nhưng hiệu quả sử dụng chưa thật sự tương xứng với mục tiêu chính sách. Điển hình, tại tỉnh Bắc Ninh, trong số 7 dự án nhà ở công nhân đã hoàn thành hoặc hoàn thành một phần, cung cấp khoảng 4.000 căn hộ ra thị trường, nhưng số công nhân đăng ký mua còn ít; có thời điểm các chủ đầu tư đã rao bán 1.681 căn nhưng vẫn còn 1.324 căn chưa bán được³. Tương tự, tại khu nhà ở công nhân Kim Chung, Hà Nội, dù giá thuê căn hộ diện tích 45 - 60m² chỉ khoảng 1,5 - 2 triệu đồng/tháng, thấp hơn đáng kể so với thuê ngoài, khu nhà vẫn còn hàng nghìn chỗ ở trống. Nguyên nhân không chỉ nằm ở giá thuê mà còn ở chất lượng công trình và điều kiện sinh hoạt⁴. Các trường hợp trên cho thấy, nhà ở công nhân không chỉ cần có giá thuê thấp mà còn phải bảo đảm chất lượng sử dụng, sự an toàn, tiện nghi tối thiểu và phù hợp với nhu cầu sinh hoạt của công nhân và gia đình họ.

Thứ ba, khó khăn trong thu hút đầu tư phát triển nhà ở công nhân trong khu công nghiệp.

Trên thực tế, nhà ở công nhân là loại hình nhà ở có tính an sinh xã hội cao, hướng tới nhóm lao động thu nhập trung bình hoặc thấp nên giá bán, giá thuê phải được duy trì ở mức phù hợp với khả năng chi trả của người lao động. Ở nhiều nơi, khu công nghiệp phát triển nhanh nhưng quỹ đất dành cho nhà ở công nhân chưa được chuẩn bị đồng bộ hoặc vị trí bố trí nhà ở chưa thuận lợi so với nơi làm việc, trường học, y tế, chợ và các dịch vụ thiết yếu. Bên cạnh đó, quá trình chuẩn bị và triển khai dự án còn liên

quan đến nhiều thủ tục về quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở, tín dụng và xác định giá bán, giá thuê, dẫn đến thủ tục này kéo dài, chi phí tuân thủ tăng lên, làm giảm sức hấp dẫn của dự án.

3. Kinh nghiệm của một số quốc gia

(1) Kinh nghiệm của Singapore về kiểm soát chất lượng và quản lý vận hành nhà ở công nhân.

Mô hình quản lý nhà ở công nhân tại Singapore là mô hình có nhiều ưu điểm, đặc biệt đối với nhóm lao động nhập cư làm việc trong các ngành xây dựng, đóng tàu, dịch vụ và các lĩnh vực sử dụng nhiều lao động phổ thông. Theo Bộ Nhân lực Singapore⁵, lao động nước ngoài chiếm tỷ lệ đáng kể trong lực lượng lao động của quốc gia này, do đó, việc bảo đảm chỗ ở an toàn, vệ sinh và có quản lý được xem là một bộ phận quan trọng của chính sách lao động, an sinh xã hội và trật tự đô thị.

Luật Ký túc xá Lao động nước ngoài năm 2015 quy định áp dụng đối với các cơ sở lưu trú quy mô lớn, yêu cầu ký túc xá phải được cấp phép và đáp ứng các điều kiện bắt buộc về an toàn, vệ sinh, quản lý y tế, phúc lợi và vận hành⁶. Như vậy, Singapore không coi nhà ở công nhân là vấn đề hoàn toàn thuộc về thị trường hoặc thỏa thuận giữa chủ sử dụng lao động với người lao động mà đặt nó trong một khuôn khổ quản lý nhà nước tương đối chặt chẽ. Cơ sở lưu trú chỉ được vận hành khi đáp ứng tiêu chuẩn tối thiểu về điều kiện ở, phòng cháy, chữa cháy, thông gió, vệ sinh, cấp nước, xử lý rác thải, không gian sinh hoạt chung, dịch vụ y tế và an ninh.

Singapore rất chú trọng cơ chế giám sát sau cấp phép. Cơ quan quản lý, đặc biệt là Bộ Nhân lực Singapore có thẩm quyền kiểm tra định kỳ, kiểm tra đột xuất và xử lý các cơ sở không đáp ứng yêu cầu. Các biện pháp xử lý không chỉ dừng ở nhắc nhở mà có thể xử phạt, đình chỉ hoạt động hoặc thu hồi giấy

phép. Cơ chế này tạo áp lực buộc chủ đầu tư và đơn vị vận hành phải duy trì chất lượng nhà ở trong suốt quá trình khai thác.

(2) *Kinh nghiệm của Hàn Quốc về ưu đãi đầu tư và chia sẻ rủi ro trong phát triển nhà ở cho người lao động.*

Ở Hàn Quốc, tầm quan trọng của việc thiết kế các ưu đãi đủ hấp dẫn để biến mục tiêu an sinh thành cơ hội đầu tư có thể thực hiện được.

Trong chính sách của Hàn Quốc, Nhà nước sử dụng ưu đãi tài chính và thuế như một công cụ giảm chi phí đầu vào cho nhà đầu tư. Theo một số nghiên cứu, doanh nghiệp đầu tư vào các khu vực phát triển ưu tiên hoặc các dự án có ý nghĩa thúc đẩy phát triển công nghiệp, hạ tầng xã hội có thể được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp⁷, hỗ trợ tài chính hoặc tài trợ một phần chi phí đầu tư⁸. Cách tiếp cận này phản ánh tư duy chính sách rõ ràng, nếu Nhà nước muốn doanh nghiệp tham gia vào lĩnh vực có ý nghĩa xã hội nhưng khả năng sinh lời thấp, Nhà nước phải có cơ chế hỗ trợ để bù đắp một phần rủi ro và chi phí.

Ngoài ra, Hàn Quốc chú trọng chính sách đất đai và hạ tầng. Nhà đầu tư có thể được tiếp cận quỹ đất có hạ tầng trong hoặc gần khu công nghiệp với điều kiện thuận lợi hơn. Vì vậy, chính sách ưu đãi ở Hàn Quốc không tách rời yếu tố quy hoạch và hạ tầng mà được đặt trong tổng thể chiến lược phát triển công nghiệp và đô thị. Đồng thời, còn sử dụng mô hình hợp tác công - tư (PPP) trong phát triển hạ tầng, trong đó Nhà nước và doanh nghiệp cùng tham gia vào quá trình đầu tư, khai thác và chia sẻ rủi ro. *Luật Hợp tác công - tư trong phát triển cơ sở hạ tầng* tạo cơ sở pháp lý cho việc phân bổ trách nhiệm, lợi ích và rủi ro giữa khu vực công và tư⁹.

(3) *Kinh nghiệm Trung Quốc về xã hội hóa nguồn lực và quy hoạch tích hợp nhà ở cho lao động công nghiệp.*

Trước cải cách nhà ở, người lao động đô thị ở Trung Quốc chủ yếu được phân phối nhà ở thông qua đơn vị làm việc. Tuy nhiên, từ cuối thập niên 90 thế kỷ XX, Trung Quốc từng bước bãi bỏ cơ chế phân phối nhà ở mang tính phúc lợi, thúc đẩy phát triển thị trường nhà ở, đồng thời mở rộng các chương trình nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê giá thấp và cơ chế hỗ trợ tài chính cho người thu nhập thấp, lao động nhập cư¹⁰. Sự chuyển đổi này phản ánh thay đổi căn bản trong vai trò của Nhà nước: từ trực tiếp cung cấp chỗ ở sang điều tiết, hỗ trợ, quy hoạch và huy động nguồn lực xã hội.

Kinh nghiệm của Trung Quốc là xã hội hóa phát triển nhà ở nhưng chính quyền địa phương vẫn giữ vai trò quản lý nhà nước trong xác định mục tiêu, bố trí đất đai, thiết kế chương trình hỗ trợ và kiểm soát phân phối nhà ở. Đối với lực lượng lao động di cư, nhất là tại các đô thị công nghiệp lớn, nhà ở không chỉ là vấn đề an sinh mà còn là điều kiện để duy trì nguồn nhân lực, ổn định sản xuất và kiểm soát quá trình đô thị hóa. Vì vậy, Trung Quốc đã triển khai nhiều chương trình nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê giá thấp; đồng thời, huy động khu vực tư nhân tham gia phát triển nguồn cung. Một số đô thị công nghiệp lớn, như: Thượng Hải và Thâm Quyến cho thấy rõ vai trò chủ động của chính quyền địa phương. Tại Thượng Hải, chính quyền thành phố đặt mục tiêu cung cấp nhà ở giá rẻ cho lao động nhập cư với mức thuê thấp hơn thị trường, qua đó, hỗ trợ nhóm lao động có thu nhập thấp tiếp cận chỗ ở ổn định¹¹. Trong khi đó, Thâm Quyến triển khai kế hoạch xây dựng một triệu căn hộ giá rẻ vào năm 2035, hướng tới đáp ứng nhu cầu nhà ở của một tỷ lệ lớn dân cư đô thị, trong đó có lực lượng lao động nhập cư¹². Các chương trình này cho thấy, chính quyền địa phương không chỉ ban hành chính sách mà còn chuyển hóa chính sách thành chỉ tiêu cụ thể về số lượng căn hộ, đối tượng thụ hưởng, vị trí dự án và cơ chế phân phối.

4. Giá trị tham khảo cho Việt Nam

Thứ nhất, chính sách ưu đãi phát triển nhà ở công nhân.

Kinh nghiệm Singapore có ý nghĩa tham khảo trong thực tiễn đối với Việt Nam, nhất là trong bối cảnh một số khu nhà ở công nhân tuy đã được xây dựng nhưng chưa hấp dẫn người lao động do chất lượng xuống cấp, thiếu tiện nghi hoặc quản lý vận hành chưa tốt. Kinh nghiệm ở đây là quản lý nhà ở công nhân như một thiết chế an sinh có tiêu chuẩn tối thiểu. Việt Nam cần tăng cường vai trò của Nhà nước trong việc ban hành và kiểm soát tiêu chuẩn về diện tích, mật độ cư trú, phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh môi trường, cấp thoát nước, an ninh, không gian sinh hoạt chung và dịch vụ thiết yếu. Đồng thời, cần có cơ chế kiểm tra định kỳ, công khai thông tin về chất lượng nhà ở công nhân và xử lý nghiêm các cơ sở không bảo đảm điều kiện sống tối thiểu.

Từ góc độ chính sách, kinh nghiệm tham khảo quan trọng nhất từ Singapore là phát triển nhà ở công nhân phải đi kèm quản lý vận hành chuyên nghiệp. Trong quá trình hoàn thiện chính sách, Việt Nam cần coi chất lượng quản lý, bảo trì, bảo dưỡng, cung ứng dịch vụ và bảo đảm an toàn là một phần không thể tách rời của chính sách phát triển nhà ở công nhân trong khu công nghiệp.

Kinh nghiệm đối với Việt Nam là chính sách ưu đãi phát triển nhà ở công nhân phải được thiết kế theo hướng thực chất và có khả năng tiếp cận trên thực tế. Hiện nay, pháp luật Việt Nam đã ghi nhận nhiều ưu đãi về đất đai, thuế, tín dụng và chi phí hợp lý đối với nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân. Tuy nhiên, vấn đề không chỉ là có ưu đãi hay không, mà là doanh nghiệp có tiếp cận được ưu đãi đó một cách nhanh chóng, ổn định và dự đoán được hay không. Do đó, kinh nghiệm Hàn Quốc gợi mở cho Việt Nam là cần chuyển từ chính sách “khuyến khích

chung” sang chính sách “bảo đảm điều kiện đầu tư”. Điều này bao gồm: chuẩn bị quỹ đất sạch, rút ngắn thủ tục đầu tư, thiết kế gói tín dụng dài hạn, có cơ chế hỗ trợ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đồng thời, cho phép phân chia rủi ro hợp lý giữa Nhà nước, doanh nghiệp phát triển hạ tầng khu công nghiệp, doanh nghiệp sử dụng lao động, tổ chức tín dụng và chủ đầu tư dự án nhà ở. Chỉ khi bài toán lợi ích - chi phí - rủi ro được giải quyết, khu vực tư nhân mới có động lực tham gia bền vững vào phát triển nhà ở cho công nhân. Kinh nghiệm Trung Quốc đặc biệt có ý nghĩa đối với Việt Nam ở phương diện quy hoạch tích hợp. Một trong những vấn đề của Việt Nam hiện nay là nhiều khu công nghiệp phát triển nhanh nhưng nhà ở, giao thông, trường học, y tế, chợ, thiết chế văn hóa và các dịch vụ phục vụ công nhân chưa được chuẩn bị đồng bộ. Hệ quả là công nhân phải phụ thuộc vào nhà trọ tự phát xung quanh khu công nghiệp, trong khi các dự án nhà ở chính thức đôi khi lại chưa phù hợp về vị trí, chi phí hoặc điều kiện sử dụng. Từ kinh nghiệm Trung Quốc có thể thấy, giá trị tham khảo đầu tiên là nhà ở cho lao động công nghiệp phải được đặt trong tổng thể quy hoạch khu công nghiệp, quy hoạch đô thị và quy hoạch hạ tầng xã hội, thay vì được xử lý như một vấn đề phát sinh sau khi khu công nghiệp đã vận hành.

Thứ hai, cần phát huy vai trò điều phối của chính quyền địa phương.

Nhu cầu nhà ở công nhân ở Việt Nam có sự khác biệt lớn giữa các địa phương, phụ thuộc vào quy mô khu công nghiệp, cơ cấu lao động, mức thu nhập, giá thuê nhà, khả năng tiếp cận đất đai và mức độ phát triển hạ tầng. Vì vậy, không thể chỉ dựa vào chính sách chung ở cấp trung ương mà cần có cơ chế để địa phương chủ động khảo sát nhu cầu, công khai quỹ đất, lập danh mục dự án, lựa chọn nhà đầu tư, kiểm soát giá thuê, kiểm tra chất lượng công trình và phân phối

đúng đối tượng. Chính quyền địa phương cần đóng vai trò kết nối giữa doanh nghiệp hạ tầng khu công nghiệp, doanh nghiệp sử dụng lao động, tổ chức tín dụng và chủ đầu tư nhà ở.

Từ kinh nghiệm Trung Quốc, xã hội hóa nguồn lực chỉ có hiệu quả khi đi kèm với quy hoạch tích hợp và điều phối công. Nếu thiếu vai trò điều tiết của địa phương, xã hội hóa có thể dẫn đến phát triển manh mún, thiên về lợi ích thương mại, không đáp ứng đúng nhu cầu của công nhân. Ngược lại, nếu địa phương chủ động quy hoạch, chuẩn bị đất đai, hỗ trợ hạ tầng và kiểm soát phân phối, khu vực tư nhân có thể trở thành nguồn lực quan trọng để mở rộng nguồn cung nhà ở cho công nhân. Đây là bài học phù hợp với Việt Nam trong bối cảnh Nhà nước khó đầu tư toàn bộ, song cần phải giữ vai trò điều tiết, không thể phó mặc hoàn toàn cho thị trường.

5. Kết luận

Phát triển nhà ở công nhân trong khu công nghiệp là yêu cầu cấp thiết nhằm bảo đảm an sinh xã hội, ổn định nguồn nhân lực và phát triển công nghiệp bền vững. Thực tiễn cho thấy, mặc dù Việt Nam đã có nhiều nỗ lực hoàn thiện chính sách và pháp luật, nguồn cung nhà ở công nhân vẫn chưa đáp ứng nhu cầu; một số sản phẩm nhà ở chưa phù hợp với khả năng chi trả, điều kiện sinh hoạt của người lao động và việc thu hút doanh nghiệp đầu tư còn khó khăn. Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 đã tạo cơ sở pháp lý quan trọng cho phát triển nhà lưu trú công nhân, bảo đảm quỹ đất, ưu đãi đầu tư và kiểm soát hoạt động kinh doanh nhà ở. Tuy nhiên, hiệu quả chính sách phụ thuộc lớn vào tổ chức thực hiện, vai trò của chính quyền địa phương và cơ chế quản lý, vận hành sau đầu tư. Kinh nghiệm của Singapore, Hàn Quốc và Trung Quốc cho thấy, Việt Nam cần tiếp cận chính sách nhà

ở công nhân theo hướng tổng hợp, vừa mở rộng nguồn cung, vừa bảo đảm chất lượng, khả năng chi trả, quy hoạch đồng bộ, ưu đãi đủ hấp dẫn và quản lý vận hành bền vững □

Chú thích:

1. Tìm cách giải quyết nhu cầu cấp thiết chỗ ở cho công nhân lao động. <https://nhandan.vn>, ngày 06/8/2023.
2. Nửa đầu 2025, cả nước có 692 dự án nhà ở xã hội đang được triển khai với quy mô 633.559 căn. <https://nhandan.vn>, ngày 31/7/2025.
3. Bắc Ninh lý giải việc “ế” cả nghìn căn nhà ở công nhân. <https://laodong.vn>, ngày 28/8/2023.
4. Khu nhà ở công nhân Kim Chung đang trống hàng nghìn chỗ ở. <https://laodong.vn>, ngày 05/7/2025.
5. Ministry of Manpower Singapore. (2022). *Housing for foreign workers: Guidelines and licensing*.
6. Singapore Statutes Online. (2015). *Foreign Employee Dormitories Act 2015*.
7. Kim, J., & Chang, H. (2023). *Up to 75% in cash grants for foreign investment from 2025*. Korea Development Institute.
8. OOSGA (2023). *Investing in Korea - Incentives and industrial zones*.
9. Korea Legislation Research Institute. (2020). *Act on public-private partnerships in infrastructure*.
10. Lincoln Institute of Land Policy. (2018). *China's housing reform and outcomes*.
11. González, R. (2022). *Urban inclusion and housing policy in Shanghai*. Financial Times.
12. Reuters (2022). *Shenzhen to build 1 million affordable homes by 2035*. Reuters.

Tài liệu tham khảo:

1. Quốc hội (2023). Luật Nhà ở năm 2023.
2. Quốc hội (2023). Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.
3. Quốc hội (2024). Luật Đất đai năm 2024.
4. Quốc hội (2025). Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.
5. Thủ tướng Chính phủ (2023). Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030”.