

Kiểm soát đầu cơ nhà ở và tái định hình chính sách nhà ở đô thị: Kinh nghiệm cải cách tại Trung Quốc

Phạm Văn Bộ^{1*}

¹ Học viện Chiến lược, bồi dưỡng cán bộ xây dựng

TỪ KHOÁ

Nhà ở để ở
Đầu cơ bất động sản
Chính sách nhà ở
Ba lần ranh đỏ
Nhà ở cho thuê giá rẻ
Trung Quốc

TÓM TẮT

Trong bối cảnh đô thị hóa nhanh và thị trường bất động sản phát triển nóng, đầu cơ nhà ở đã trở thành một trong những nguyên nhân chính làm suy giảm khả năng tiếp cận nhà ở của người dân, gia tăng rủi ro tài chính và bất ổn kinh tế vĩ mô. Bài báo này phân tích tư duy chính sách “Nhà ở là để ở, không phải để đầu cơ” được Trung Quốc chính thức xác lập từ năm 2016, làm rõ nội hàm khái niệm đầu cơ bất động sản, các công cụ điều tiết thị trường (đặc biệt là chính sách “Ba lần ranh đỏ”), cũng như vai trò ngày càng quan trọng của chương trình nhà ở cho thuê giá rẻ (Affordable Rental Housing – ARH). Trên cơ sở đó, bài viết rút ra một số hàm ý chính sách có giá trị tham khảo cho các quốc gia đang đối mặt với áp lực đầu cơ nhà ở và khủng hoảng khả năng chi trả. [2], [3] [4], [5] [6], [7]

KEYWORDS

Housing for living
Real estate speculation
Housing policy
Three Red Lines
Affordable rental housing
China

ABSTRACT

In the context of rapid urbanization and an overheated real estate market, housing speculation has become a major factor undermining housing affordability, increasing financial risks, and threatening macroeconomic stability. This paper examines the policy principle “Housing is for living, not for speculation” officially established by China in 2016. It clarifies the concept of housing speculation, analyzes key regulatory instruments—particularly the “Three Red Lines” financial policy—and highlights the growing role of Affordable Rental Housing (ARH). Based on China’s reform experience, the paper derives policy implications relevant to countries facing housing speculation and affordability challenges. [2], [3] [4], [5] [6], [7]

1. Đặt vấn đề

Nhà ở không chỉ là một loại hàng hóa đặc biệt mà còn là điều kiện vật chất thiết yếu bảo đảm an sinh xã hội, ổn định dân cư và phát triển đô thị bền vững. Khả năng tiếp cận nhà ở phù hợp có ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng sống của người dân, cấu trúc không gian đô thị, cũng như hiệu quả phân bổ nguồn lực trong nền kinh tế. Vì vậy, chính sách nhà ở luôn giữ vị trí trung tâm trong quản lý phát triển đô thị và điều tiết kinh tế – xã hội ở nhiều quốc gia. [1]

Tuy nhiên, trong bối cảnh toàn cầu hóa tài chính và đô thị hóa nhanh, nhà ở ngày càng bị tài chính hóa, trở thành công cụ đầu cơ, tích trữ tài sản và kênh sinh lời ngắn hạn, thay vì phục vụ nhu cầu ở thực. Quá trình này đã góp phần đẩy giá nhà tăng cao, làm suy giảm khả năng tiếp cận nhà ở của người thu nhập trung bình và thấp, gia tăng bất bình đẳng xã hội, đồng thời tiềm ẩn rủi ro đối với ổn định tài chính và phát triển đô thị dài hạn.

Trung Quốc là một trường hợp điển hình của xu hướng trên. Sau hơn ba thập niên cải cách thị trường nhà ở, bất động sản đã trở thành trụ cột tăng trưởng kinh tế, nguồn thu quan trọng của chính quyền địa phương và kênh đầu tư chủ đạo của hộ gia đình. Tuy nhiên, sự phụ thuộc quá mức vào bất động sản cũng dẫn tới bong bóng giá nhà, nợ

doanh nghiệp bất động sản tăng cao, lệch pha cung – cầu và áp lực lớn lên an sinh xã hội, đặc biệt tại các đô thị lớn.

Trong bối cảnh đó, khẩu hiệu “Housing is for living in, not for speculation” (Nhà ở là để ở, không phải để đầu cơ) được lãnh đạo Trung Quốc chính thức nêu ra vào tháng 12 năm 2016, đánh dấu một bước ngoặt quan trọng trong tư duy chính sách nhà ở và quản lý thị trường bất động sản. Khẩu hiệu này không chỉ mang tính tuyên ngôn định hướng, mà còn trở thành nguyên tắc xuyên suốt cho hàng loạt cải cách thể chế sâu rộng sau đó, bao gồm: kiểm soát tín dụng bất động sản, siết đòn bẩy tài chính doanh nghiệp, điều chỉnh chính sách đất đai, phát triển nhà ở xã hội và tăng cường vai trò điều tiết của Nhà nước đối với thị trường.

Mặc dù đã có nhiều nghiên cứu đề cập đến các công cụ chính sách riêng lẻ như kiểm soát tín dụng, “Ba lần ranh đỏ” hay cải cách thị trường đất đai, vẫn còn thiếu các phân tích tổng hợp làm rõ tư duy chính sách cốt lõi đứng sau khẩu hiệu “nhà ở là để ở” và cách tư duy này được hiện thực hóa trong thực tiễn cải cách tại Trung Quốc. Việc nghiên cứu kinh nghiệm Trung Quốc vì vậy không chỉ có ý nghĩa học thuật, mà còn cung cấp bài học tham khảo quan trọng cho các quốc gia đang đối mặt với tình trạng đầu cơ nhà ở và rủi ro bong bóng bất động sản, trong đó có Việt Nam. [4], [5]

*Liên hệ tác giả: phamvanbo@hotmail.com

Nhận ngày 01/04/2026, sửa xong ngày 22/04/2026, chấp nhận đăng ngày 25/05/2026

Link DOI: <https://doi.org/10.54772/jomc.03.2026.1378>

Bài báo sử dụng *phương pháp nghiên cứu* định tính, kết hợp phân tích lý thuyết, nghiên cứu trường hợp và so sánh chính sách. Trọng tâm là phân tích trường hợp Trung Quốc nhằm làm rõ cách thức tư duy “Nhà ở là để ở, không phải để đầu cơ” được thể chế hóa thông qua các công cụ điều tiết thị trường bất động sản và chính sách nhà ở. Trên cơ sở đó, bài viết khái quát và rút ra các hàm ý chính sách có giá trị tham khảo cho Việt Nam.

2. Đầu cơ nhà ở và hệ quả đối với thị trường bất động sản

2.1. Khái niệm đầu cơ nhà ở

Đầu cơ bất động sản được hiểu là hình thức đầu tư trong đó lợi nhuận chủ yếu dựa trên kỳ vọng tăng giá do biến động thị trường, thay vì cải thiện chất lượng tài sản hay khai thác giá trị sử dụng thông qua cho thuê. Đặc trưng của đầu cơ nhà ở bao gồm:

- Rủi ro cao – lợi nhuận kỳ vọng cao;
- Chu kỳ mua bán ngắn, tần suất giao dịch lớn;
- Gia tăng hiện tượng nhà ở bỏ trống;
- Đẩy giá nhà vượt xa thu nhập thực của người dân.

2.2. Hệ quả của đầu cơ: trường hợp Trung Quốc

Thực tiễn thị trường bất động sản Trung Quốc cho thấy, đầu cơ nhà ở đã để lại những hệ quả rộng khắp và sâu sắc trên cả phương diện kinh tế – xã hội lẫn ổn định thị trường. Dưới đây là những hệ quả tiêu biểu:

(i) Tích tụ số lượng lớn nhà ở bỏ trống và bong bóng cung vượt cầu

Một trong những hệ quả trực tiếp của đầu cơ là tình trạng bất động sản dư thừa trầm trọng. Theo ước tính từ nhiều nguồn nghiên cứu và thống kê, có khoảng 65–80 triệu căn hộ có thể đang bị bỏ trống tại Trung Quốc, tương đương với số nhà có thể chứa toàn bộ dân số Pháp, phản ánh rõ sự mất cân đối giữa cung và nhu cầu ở thực (ghost housing – nhà ma) do nhà đầu tư mua để tích trữ và chờ tăng giá, không phải để ở.

Tình trạng này hiện diện đặc biệt rõ ở nhiều thành phố hạng thấp, nơi các dự án nhà ở được xây dựng ồ ạt nhưng lại thiếu nhân khẩu thực sự để thu hút cư trú – dẫn tới hiện tượng “thành phố ma” (ghost cities) với hàng triệu mét vuông xây dựng nhưng gần như không có cư dân ổn định.

(ii) Sự sụt giảm giao dịch và tồn kho bất động sản cao

Hậu quả của đầu cơ không chỉ thể hiện ở nhà bỏ trống, mà còn ở tồn kho lớn và giao dịch thị trường bị đình trệ. Khi nhà đầu cơ chờ đợi tăng giá trong tương lai thay vì bán hoặc cho thuê, lượng tồn kho bất động sản tích tụ khiến thanh khoản thị trường giảm mạnh, làm trầm trọng thêm khó khăn tài chính cho các doanh nghiệp phát triển nhà ở.

Chưa kể, sau khi chính sách “Ba lần ranh đỏ” siết chặt đòn bẩy tài chính doanh nghiệp từ năm 2020, nhiều công ty xây dựng bị thắt chặt thanh khoản, không thể bán hàng tồn kho, dẫn tới giá giao dịch và doanh số giảm trung bình 20–30 % theo một số báo cáo thị trường. [4], [5]

(iii) Suy giảm khả năng chi trả nhà ở, gia tăng bất bình đẳng

Do nhà ở bị xem là công cụ đầu tư, giá nhà tại các đô thị lớn như Bắc Kinh, Thượng Hải hay Quảng Châu đã vượt xa thu nhập trung bình của cư dân, gây ra khủng hoảng khả năng chi trả cho nhóm thu nhập thấp và trung bình, đặc biệt là người trẻ và dân nhập cư đô thị.

Trong khi người giàu mua nhiều căn hộ để tích lũy tài sản, hàng triệu cư dân không đủ điều kiện mua nhà dẫn đến nhu cầu ở thực bị “bỏ ngoài lề”, gây bất bình đẳng ngày càng gia tăng giữa chủ sở hữu – người thuê và nhóm không có khả năng tiếp cận nhà ở.

(iv) Rủi ro hệ thống đối với tài chính và kinh tế vĩ mô

Tập trung đầu cơ vào bất động sản đã khiến lĩnh vực này trở thành nhân tố hệ trọng chi phối nền kinh tế Trung Quốc – từng đóng góp đến khoảng 20–30 % GDP vào giai đoạn đỉnh điểm trước 2021. Khi bong bóng bất động sản bắt đầu xì hơi, giá nhà rớt và một số “ông lớn” ngành như Evergrande hay Country Garden gặp khủng hoảng thanh khoản, hệ quả lan ra cả nền kinh tế: niềm tin tiêu dùng giảm, ngân hàng siết tín dụng, giao dịch đất đai giảm sút và dòng vốn đầu tư bị đình trệ.

Một số đánh giá cho thấy nếu cộng cả các dự án tồn đọng, tồn kho chưa bán và giá trị thừa cung, thị trường bất động sản Trung Quốc có thể tích lũy tài sản dư thừa lên tới hàng chục nghìn tỷ nhân dân tệ, tạo ra rủi ro đối với ổn định tài chính quốc gia và tình thành địa phương.

3. Công cụ điều tiết thị trường: Chính sách “Ba lần ranh đỏ” [4], [5]

3.1. Nội dung chính sách

Chính sách “Ba lần ranh đỏ” (Three Red Lines Policy) được Chính phủ Trung Quốc chính thức triển khai từ tháng 8 năm 2020, do Ngân hàng Nhân dân Trung Quốc (PBOC), Ủy ban Giám sát và Quản lý Ngân hàng – Bảo hiểm Trung Quốc (CBIRC) và Bộ Nhà ở & Phát triển Đô thị – Nông thôn phối hợp ban hành. Đây là một công cụ quản lý tài chính mang tính định lượng, được thiết kế nhằm kiểm soát chặt chẽ rủi ro nợ của các doanh nghiệp phát triển bất động sản, vốn là khu vực tích tụ đòn bẩy tài chính cao trong thời gian dài. [4], [5]

- Tỷ lệ nợ trên tổng tài sản (không bao gồm tiền thu trước của người mua nhà) $\leq 70 \%$;

- Tỷ lệ nợ ròng/vốn chủ sở hữu $\leq 100 \%$;

- Tiền mặt/tổng nợ ngắn hạn $\geq 100 \%$.

Ba chỉ tiêu này phản ánh lần lượt mức độ phụ thuộc vào nợ, cấu trúc vốn và khả năng thanh khoản ngắn hạn của doanh nghiệp.

Trên cơ sở mức độ tuân thủ các “lần ranh” nêu trên, cơ quan quản lý áp dụng cơ chế phân loại doanh nghiệp theo mức độ rủi ro tài chính, từ đó quy định trần tăng trưởng dư nợ trong năm tiếp theo. Doanh nghiệp vi phạm một tiêu chí chỉ được phép tăng trưởng nợ tối đa 15 %; vi phạm hai tiêu chí chỉ được phép tăng trưởng nợ ở mức rất thấp; trong khi doanh nghiệp vi phạm cả ba tiêu chí sẽ bị dừng hoàn toàn việc mở rộng huy động vốn mới. Cơ chế này tạo ra mối liên hệ trực tiếp giữa kỷ luật tài chính và khả năng tiếp cận tín dụng, qua đó buộc doanh nghiệp phải điều chỉnh chiến lược phát triển theo hướng giảm đòn bẩy và nâng cao năng lực tài chính nội tại.

3.2. Tác động thực tiễn

Trong thực tiễn, chính sách “Ba lần ranh đỏ” đã phát huy vai trò như một “van an toàn” nhằm chặn đứng mô hình tăng trưởng dựa chủ yếu vào nợ vay của các tập đoàn bất động sản quy mô lớn. Trường hợp điển hình là Tập đoàn Evergrande – doanh nghiệp từng sở hữu hơn 1.300 dự án tại khoảng 280 thành phố trên toàn Trung Quốc. Do vi phạm đồng thời cả ba ngưỡng tài chính, Evergrande bị hạn chế nghiêm ngặt khả năng tiếp cận nguồn vốn mới, dẫn đến khủng hoảng thanh khoản và lộ rõ mức nợ tích lũy lên tới khoảng 300 tỷ USD, trở thành một trong những vụ khủng hoảng nợ doanh nghiệp lớn nhất trong lịch sử Trung Quốc hiện đại. [4], [5]

Mặc dù chính sách gây ra những cú sốc đáng kể trong ngắn hạn, bao gồm sự suy giảm thanh khoản thị trường, làn sóng tái cơ cấu doanh nghiệp và tâm lý thận trọng của nhà đầu tư, song về dài hạn, “Ba lần ranh đỏ” được đánh giá là một bước đi cần thiết nhằm tái lập kỷ luật tài chính, hạn chế đầu cơ bất động sản quy mô lớn và giảm thiểu rủi ro lan truyền sang hệ thống tài chính – ngân hàng. Chính sách này đồng thời gửi đi tín hiệu rõ ràng về sự chuyển hướng của Nhà nước Trung Quốc từ mô hình tăng trưởng bất động sản dựa trên đòn bẩy cao sang mô hình phát triển ổn định, bền vững và gắn với nhu cầu ở thực của nền kinh tế. [2], [3] [4], [5]

4. Chuyển trọng tâm từ sở hữu sang sử dụng: Nhà ở cho thuê giá rẻ (ARH)

4.1. Vai trò của ARH trong tư duy chính sách “nhà ở là để ở”

Nếu như chính sách “Ba lần ranh đỏ” tập trung vào kiểm soát phía cung tài chính của thị trường bất động sản, nhằm hạn chế mở rộng đầu cơ dựa trên đòn bẩy nợ, thì việc phát triển nhà ở cho thuê giá rẻ (Affordable Rental Housing – ARH) được Trung Quốc xác định là công cụ quan trọng để tác động vào phía cầu, đặc biệt là nhu cầu ở thực của cư dân đô thị. [4], [5] [6], [7]

Trong bối cảnh nhà ở bị tài chính hóa mạnh mẽ, việc quá nhấn mạnh vào sở hữu nhà đã vô hình trung biến nhu cầu ở thành nhu cầu đầu tư, làm gia tăng áp lực mua nhà và kích thích đầu cơ. Do đó, chuyển trọng tâm từ “sở hữu nhà” sang “sử dụng nhà ở” không chỉ là một điều chỉnh kỹ thuật, mà là sự thay đổi căn bản trong tư duy chính sách nhà ở, nhằm tái định vị nhà ở như một hàng hóa xã hội thiết yếu, phục vụ an sinh và ổn định đô thị.

4.2. Sự hình thành và mục tiêu của Chương trình ARH

Trên cơ sở tư duy đó, từ năm 2021, Trung Quốc đẩy mạnh triển khai Chương trình Nhà ở Cho thuê Giá rẻ (ARH), tập trung vào nhóm người trẻ và dân cư mới đô thị – những đối tượng chịu tác động trực tiếp từ giá nhà tăng cao nhưng đóng vai trò quan trọng trong thị trường lao động đô thị và tăng trưởng kinh tế.

Khác với mô hình nhà ở xã hội truyền thống, ARH không đặt ra các điều kiện khắt khe về thu nhập hay hộ khẩu, qua đó mở rộng khả

năng tiếp cận nhà ở cho các nhóm dân cư có nhu cầu ở thực nhưng chưa đủ điều kiện mua nhà. Mục tiêu cốt lõi của chương trình là giảm sự phụ thuộc của người dân vào việc mua nhà để ổn định cuộc sống, từ đó góp phần làm suy yếu động cơ đầu cơ và giảm áp lực cầu mang tính đầu tư trên thị trường bất động sản.

4.3. Cơ chế triển khai và đặc điểm của mô hình nhà ở cho thuê giá rẻ

Về mặt triển khai, ARH được phát triển thông qua sự kết hợp giữa vai trò định hướng của Nhà nước và sự tham gia của các chủ thể thị trường. Chính quyền trung ương và địa phương giữ vai trò chủ đạo trong việc:

- Quy hoạch và bố trí quỹ đất dành riêng cho nhà ở cho thuê;
- Áp dụng các chính sách ưu đãi về tài chính, tín dụng và thuế đối với các chủ đầu tư;
- Kiểm soát mức giá thuê thông qua cơ chế trợ giá hoặc định khung giá phù hợp với thu nhập của người lao động.

Nhà ở ARH thường có diện tích vừa và nhỏ, thiết kế tiêu chuẩn hóa, tập trung gần các khu vực việc làm, khu công nghiệp và hệ thống giao thông công cộng. Hình thức cho thuê chủ yếu là trung và dài hạn, nhằm tạo sự ổn định cho người thuê và hạn chế biến động giá thuê mang tính đầu cơ ngắn hạn.

4.4. Quy mô phát triển và vai trò trong hệ thống nhà ở đa tầng

Trong giai đoạn 2021–2023, Trung Quốc đã xây dựng hơn 4,7 triệu căn nhà ở cho thuê giá rẻ, cho thấy mức độ ưu tiên cao của chương trình ARH trong chiến lược cải cách nhà ở. Quy mô này phản ánh sự dịch chuyển có chủ đích từ mô hình “xã hội sở hữu nhà” sang mô hình “xã hội sử dụng nhà ở”, trong đó việc thuê nhà dài hạn được thừa nhận như một lựa chọn hợp lý và bền vững.

Trong hệ thống nhà ở đa tầng của Trung Quốc hiện nay, ARH được xác định là một trụ cột trung gian giữa nhà ở thương mại và nhà ở xã hội truyền thống. Vai trò của ARH không chỉ nằm ở việc bổ sung nguồn cung nhà ở giá phù hợp, mà còn ở việc giảm áp lực đầu cơ, ổn định kỳ vọng thị trường và hỗ trợ hiệu quả cho các công cụ kiểm soát tài chính như chính sách “Ba lần ranh đỏ”. [4], [5]

5. Thảo luận và hàm ý chính sách

Kinh nghiệm cải cách chính sách nhà ở của Trung Quốc cho thấy, khẩu hiệu “Nhà ở là để ở, không phải để đầu cơ” chỉ phát huy hiệu lực khi được thể chế hóa thông qua hệ thống công cụ chính sách đồng bộ, tác động đồng thời tới cả phía cung, phía cầu và cơ chế vận hành của thị trường bất động sản. Trường hợp Trung Quốc đặc biệt đáng chú ý ở chỗ, các biện pháp kiểm soát tài chính ngắn hạn được kết hợp với cải cách cấu trúc dài hạn, nhằm từng bước tách nhà ở khỏi vai trò công cụ đầu tư tài chính thuần túy.

Những kinh nghiệm này mang lại một số hàm ý chính sách quan trọng đối với Việt Nam trong bối cảnh thị trường bất động sản đang đối

mặt với tình trạng đầu cơ, lệch pha cung – cầu và suy giảm khả năng chi trả nhà ở của người dân đô thị.

Thứ nhất, cần tăng cường kiểm soát đòn bẩy tài chính và rủi ro hệ thống trong lĩnh vực bất động sản. Thực tiễn Trung Quốc cho thấy, việc để doanh nghiệp bất động sản phát triển dựa quá nhiều vào vốn vay và huy động ngắn hạn sẽ làm gia tăng rủi ro nợ và bất ổn thị trường. Đối với Việt Nam, điều này gợi mở yêu cầu hoàn thiện các công cụ giám sát tài chính mang tính định lượng, tăng cường kỷ luật thị trường đối với doanh nghiệp phát triển nhà ở, đồng thời kiểm soát chặt dòng vốn tín dụng, trái phiếu và các hình thức huy động vốn tiềm ẩn rủi ro cao. Mục tiêu không phải là “siết chặt” thị trường một cách hành chính, mà là định hướng doanh nghiệp bất động sản phát triển dựa trên năng lực tài chính thực chất và nhu cầu ở thực của xã hội.

Thứ hai, cần giảm dần sự phụ thuộc của chính quyền địa phương vào nguồn thu từ đất đai và bất động sản. Một trong những nguyên nhân sâu xa thúc đẩy đầu cơ nhà ở tại Trung Quốc cũng như Việt Nam là cơ chế “tài chính đất đai”, trong đó thu ngân sách địa phương phụ thuộc lớn vào đầu giá đất và phát triển dự án bất động sản. Kinh nghiệm Trung Quốc cho thấy, nếu không cải cách cơ chế này, các chính quyền địa phương sẽ có xu hướng khuyến khích mở rộng xây dựng và đẩy giá đất, làm trầm trọng thêm tình trạng bong bóng bất động sản. Đối với Việt Nam, điều này đặt ra yêu cầu đa dạng hóa nguồn thu ngân sách địa phương, đồng thời nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất đai theo hướng phục vụ phát triển bền vững, thay vì chỉ coi đất đai như nguồn lực tài chính ngắn hạn.

Thứ ba, phát triển mạnh thị trường nhà ở cho thuê, đặc biệt là phân khúc nhà ở cho thuê giá phù hợp, cần được xem là trụ cột của chính sách nhà ở đô thị. Trường hợp Trung Quốc cho thấy, nhà ở cho thuê giá rẻ không chỉ là giải pháp an sinh, mà còn là công cụ quan trọng để giảm áp lực mua nhà và hạn chế đầu cơ. Đối với Việt Nam, việc phát triển thị trường nhà ở cho thuê hiện vẫn còn manh mún, thiếu khung chính sách ổn định và chưa hấp dẫn khu vực tư nhân tham gia. Do đó, cần sớm hoàn thiện hành lang pháp lý cho nhà ở cho thuê dài hạn, bố trí quỹ đất phù hợp, áp dụng các cơ chế ưu đãi về thuế, tín dụng và hạ tầng để khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào phân khúc này, đặc biệt tại các đô thị lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

Thứ tư, từng bước tách nhà ở khỏi vai trò công cụ đầu tư tài chính thuần túy và định hình lại kỳ vọng xã hội đối với thị trường bất động sản. Kinh nghiệm Trung Quốc cho thấy, thay đổi nhận thức xã hội là một quá trình dài hạn, đòi hỏi sự kiên định trong thông điệp chính sách và tính nhất quán trong thực thi. Đối với Việt Nam, điều này hàm ý cần xây dựng một chiến lược truyền thông và chính sách nhất quán, nhấn mạnh vai trò của nhà ở như một hàng hóa xã hội đặc biệt, gắn với an sinh và chất lượng sống, thay vì là kênh đầu tư sinh lời ngắn hạn. Việc kết hợp các công cụ tài chính, thuế và chính sách đất đai theo hướng bất lợi hơn đối với đầu cơ sẽ góp phần định hình lại hành vi của thị trường trong dài hạn.

Tổng hợp lại, kinh nghiệm Trung Quốc cho thấy, việc kiểm soát đầu cơ nhà ở không thể dựa vào một biện pháp đơn lẻ, mà cần một gói

chính sách đồng bộ, kết hợp giữa kiểm soát tài chính, cải cách thể chế đất đai và phát triển hệ thống nhà ở đa tầng. Những bài học này có ý nghĩa tham khảo quan trọng đối với Việt Nam trong quá trình xây dựng chính sách nhà ở hiện đại, hướng tới phát triển đô thị bền vững và nâng cao khả năng tiếp cận nhà ở của người dân.

6. Kết luận

“Nhà để ở, chứ không phải nhà để đầu cơ” không chỉ là một khẩu hiệu chính trị, mà là một triết lý quản trị thị trường nhà ở hiện đại, đặt con người và nhu cầu ở thực vào trung tâm. Trường hợp Trung Quốc cho thấy, việc kiểm chế đầu cơ nhà ở là điều kiện tiên quyết để bảo đảm ổn định kinh tế vĩ mô, công bằng xã hội và phát triển đô thị bền vững trong dài hạn.

Tài liệu tham khảo

- [1]. Chen, J., & Wen, Z. (2017). The great housing boom in China. *Urban Studies*, 54(10), 2307–2323.
- [2]. Communist Party of China. (2016). Xi Jinping's speech at the Central Economic Work Conference. Beijing.
- [3]. Fang, H., Gu, Q., Xiong, W., & Zhou, L. A. (2015). Demystifying the Chinese housing boom. *NBER Macroeconomics Annual*, 30(1), 105–166. <https://doi.org/10.1086/685952>.
- [4]. Glaeser, E. L., Huang, W., Ma, Y., & Shleifer, A. (2017). A real estate boom with Chinese characteristics. *Journal of Economic Perspectives*, 31(1), 93–116. <https://doi.org/10.1257/jep.31.1.93>.
- [5]. International Monetary Fund. (2021). People's Republic of China: Financial sector assessment program. Washington, DC: IMF.
- [6]. Liu, Z., & Xiong, W. (2023). China's real estate adjustment and macroeconomic risks. *Brookings Papers on Economic Activity*, 2023(1), 1–68.
- [7]. Ministry of Housing and Urban-Rural Development. (2021). Notice on accelerating the development of affordable rental housing. Beijing.
- [8]. OECD. (2022). Housing affordability in cities: China country note. Paris: OECD Publishing.
- [9]. People's Bank of China, & China Banking and Insurance Regulatory Commission. (2020). Notice on establishing a long-term mechanism for real estate financial management (“Three Red Lines” policy). Beijing.
- [10]. Ronald, R., & Huang, Y. (2014). Home ownership and asset-based welfare in China. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(3), 397–414. <https://doi.org/10.1007/s10901-013-9372-9>.
- [11]. State Council of the People's Republic of China. (2016). Opinions on accelerating the establishment of a long-term mechanism for the stable and healthy development of the real estate market. Beijing.
- [12]. World Bank. (2020). China: Affordable housing and inclusive urbanization. Washington, DC: World Bank.
- [13]. Wu, F. (2015). Planning for growth: Urban and regional planning in China. London: Routledge.
- [14]. Zhang, L., & Sun, W. (2022). Financial regulation and real estate deleveraging in China: Evidence from the “Three Red Lines” policy. *China Economic Review*, 71, 101735. <https://doi.org/10.1016/j.chieco.2021.101735>.