



**Article info**

**Type of article:**

Original research paper

**DOI:**

<https://doi.org/10.58845/jstt.utt.2026.vn.6.4.62-86>

**\*Corresponding author:**

Email address:

[anhpt@utt.edu.vn](mailto:anhpt@utt.edu.vn)

**Received:** 22/01/2026

**Received in Revised Form:**  
05/05/2026

**Accepted:** 09/05/2025

## Assessing management factors affecting investment and operation of commercial high-rise apartment buildings: A case study in Dong Nai and Binh Duong provinces

Nguyen Huu Tan, Pham Tuan Anh\*

University of Transport Technology, 54 Trieu Khuc Street, Thanh Liet Ward, Hanoi, Vietnam

**Abstract:** Dong Nai and Binh Duong are adjacent to Ho Chi Minh City, so from a regional and urban planning perspective, they can be considered major satellite cities of Ho Chi Minh City. Along with economic development, these urban areas are increasingly attracting a large number of residents from all over the country. To take advantage of land use efficiency, high-rise apartment buildings have appeared in Dong Nai and Binh Duong as a necessity. Due to the rapid development of infrastructure, many management issues have arisen for stakeholders during the investment, construction, and operation of commercial high-rise apartment buildings. Therefore, this study uses survey and regression methods to identify and measure the impact of factors under the management of various stakeholders on the investment and operation efficiency of apartment buildings. This study designed a detailed questionnaire, collected 250 survey results, and conducted analysis and regression. As a result, the adjusted  $R^2$  value of 0.69 indicates that the model explains 69% of the variation in investment and operation efficiency of apartment buildings. The importance analysis also shows that legal factors, state management control, and project investment activities have the greatest impact on the investment and operation efficiency of commercial high-rise apartment buildings in Dong Nai and Binh Duong provinces. The analysis results will serve as a basis for proposing solutions to improve the quality of investment, construction, and management of apartment buildings in Dong Nai and Binh Duong provinces.

**Keywords:** State management; Construction investment; Operation and exploitation; Commercial high-rise apartment buildings; Ho Chi Minh City; Dong Nai; Binh Duong.



Thông tin bài viết

Dạng bài viết:

Bài báo nghiên cứu

DOI:

<https://doi.org/10.58845/jstt.utt.2026.vn.6.4.62-86>

\*Tác giả liên hệ:

Địa chỉ Email:

[anhpt@utt.edu.vn](mailto:anhpt@utt.edu.vn)

Ngày nộp bài: 22/01/2026

Ngày nộp bài sửa: 05/05/2026

Ngày chấp nhận: 09/05/2026

## Đánh giá tác động của các yếu tố quản lý đến hiệu quả đầu tư và vận hành chung cư cao tầng thương mại tại Đồng Nai và Bình Dương

Nguyễn Hữu Tân, Phạm Tuấn Anh\*

Trường Đại học Công nghệ Giao thông Vận tải, 54 Triều Khúc, Thanh Liệt, Hà Nội

**Tóm tắt:** Đồng Nai và Bình Dương là địa phương kế cận với TP.HCM nên chịu tác động dưới góc độ quy hoạch vùng và quy hoạch đô thị có thể gọi là các đô thị vệ tinh lớn của TP.HCM. Cùng với sự phát triển về kinh tế, các khu đô thị này ngày càng thu hút lượng cư dân lớn từ mọi miền đất nước về sinh sống. Nhằm tận dụng hệ số sử dụng đất, các chung cư cao tầng xuất hiện ở Đồng Nai, Bình Dương như một nhu cầu tất yếu. Do tốc độ phát triển hạ tầng nhanh, nhiều vấn đề về mặt quản lý của các bên liên quan đã phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng và quản lý khai thác các chung cư cao tầng thương mại. Vì vậy, nghiên cứu này sử dụng phương pháp khảo sát, hỏi quy để xác định và đo lường ảnh hưởng của các yếu tố thuộc quản lý của các bên đến hiệu quả đầu tư và vận hành chung cư. Nghiên cứu này thiết kế một bảng câu hỏi chi tiết, thu thập 250 kết quả khảo sát, tiến hành phân tích và hỏi quy. Kết quả, giá trị  $R^2$  hiệu chỉnh đạt 0.69 cho thấy mô hình giải thích được 69% sự biến thiên về hiệu quả đầu tư và khai thác chung cư. Phân tích tầm quan trọng cũng cho thấy rằng, các yếu tố pháp lý, kiểm soát của quản lý nhà nước và công tác đầu tư dự án có ảnh hưởng lớn nhất đến hiệu quả đầu tư và khai thác chung cư cao tầng thương mại tại Đồng Nai và Bình Dương. Kết quả phân tích sẽ làm tiền đề để đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao chất lượng đầu tư xây dựng và quản lý khai thác chung cư tại địa phận các tỉnh Đồng Nai và Bình Dương.

**Từ khoá:** Quản lý nhà nước; Đầu tư xây dựng; Khai thác vận hành; Chung cư cao tầng thương mại; Thành phố Hồ Chí Minh; Đồng Nai; Bình Dương.

### 1. Giới thiệu

Xu hướng chung của các quốc gia phát triển hiện nay là giảm thiểu việc chiếm dụng diện tích đất bằng cách tận dụng không gian (nâng cao hệ số sử dụng đất), bằng các nhà cao tầng nhằm mở rộng diện tích đất xây dựng cơ sở hạ tầng, đất công cộng, đất cây xanh như đường giao thông nội bộ, vườn hoa, công viên, hồ bơi, v.v. Chính vì vậy, các chung cư cao tầng xuất hiện ở hai tỉnh Đồng Nai; Bình Dương như một nhu cầu tất yếu.

Tỉnh Đồng Nai và tỉnh Bình Dương (cũ) là hai tỉnh có số lượng dân cư lớn khoảng xấp xỉ 6 triệu người, không kể lượng công nhân tạm trú làm việc tại các nhà máy, xí nghiệp trên địa bàn. Đồng thời, Đồng Nai và Bình Dương cũng là hai địa phương có rất nhiều khu công nghiệp (trên 20 khu công nghiệp lớn), có nơi có hàng nghìn chuyên gia và hàng vạn người lao động sinh sống, làm việc.

Chính vì vậy, nhu cầu nhà chung cư cao tầng thương mại và nhà ở xã hội luôn ở mức cao

và tốc độ phát triển ngày càng gia tăng. Tại địa bàn khu vực này, nhiều dự án nhà chung cư và khu đô thị mới được triển khai, đưa vào sử dụng, tạo ra bộ mặt đô thị ngày càng khang trang, hiện đại, đồng thời đáp ứng được nhu cầu bức xúc về nhà ở của người dân.

Theo kế hoạch, từ nay đến năm 2030, Đồng Nai tiếp tục đầu tư xây dựng 45 dự án nhà ở tái định cư với quy mô 18.784 căn hộ; 39 dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư và 19 dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cao tầng [1], [2]. Đến cuối năm 2025, tổng diện tích nhà ở của Đồng Nai đạt trên 13,3 triệu m<sup>2</sup>, bình quân diện tích nhà ở toàn thành phố là 10 m<sup>2</sup> sàn/người, riêng nhà chung cư thương mại đạt tỷ lệ 11,05% [3]. Tương tự Đồng Nai, tỉnh Bình Dương cũng có rất nhiều dự án chung cư thương mại cao tầng đã đưa vào khai thác hoặc sắp đưa vào khai thác như Chung cư Ventoso Tower, Chung cư Green Topar, Chung cư The Emerald 68, Chung cư New Lavidia, Chung cư The Virgo, Chung cư The Esme, Chung cư Diamond Boulevard, Chung cư Tecco Felice Tower. Ngoài ra, trên địa bàn tỉnh Bình Dương còn có rất nhiều dự án chung cư thương mại cao tầng khác như chung cư Luxury Residence, Bcons Polygon, C-River View Bình Dương, Midori Park, The Glory Bình Dương, Picity Sky Dĩ An, Iris Tower Thuận An, Honas Residence Dĩ An, v.v. Các chung cư này đã được xây dựng xong và đang được khai thác.

Theo dự đoán của nhiều chuyên gia, qua xu thế phát triển của cụm công nghiệp, khu công nghiệp như hiện nay, xu hướng bất động sản Việt Nam và các năm tiếp theo sẽ phát triển theo hướng bất động sản khu công nghiệp, nhà ở cho đối tượng người thu nhập thấp do Bộ Xây dựng đề xuất. Dự án nhà ở thương mại quanh các khu công nghiệp cũng được phát triển nhanh để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân có mức thu nhập trung bình.

Tuy nhiên, việc đầu tư và khai thác ở chung cư cao tầng thương mại sẽ ảnh hưởng xuyên suốt trên các mặt an sinh xã hội, chất lượng

cuộc sống, chất lượng xây dựng, không gian xây dựng, tiện nghi sử dụng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cơ sở hạ tầng xã hội. Quản lý sử dụng và vận hành chung cư thương mại cao tầng là một lĩnh vực khá nhạy cảm và phức tạp. Thực trạng cho thấy công năng nhà cao tầng rất đa dạng, gồm chung cư thương mại độc lập, chung cư hỗn hợp văn phòng, siêu thị, nhà ở v.v. Những vấn đề xung đột thường xảy ra xung quanh các yếu tố như: phần sở hữu riêng của người mua, sở hữu chung của các căn hộ và chủ đầu tư; các cơ sở hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo tiện nghi và chất lượng cuộc sống, chất lượng môi trường theo đúng các quy định của pháp luật, nhưng hiện tại cơ sở pháp lý vẫn còn những tranh chấp về xác định quyền sở hữu chung và riêng, quyền được sử dụng và trách nhiệm của nhà đầu tư; quản lý khai thác chung cư còn phải đối diện với nhiều vấn đề phức tạp như phí quản lý, diện tích để xe, diện tích và không gian chung dẫn đến nhiều bất cập, nảy sinh mà chưa có các quy định thống nhất, điều này sẽ gây tranh chấp, tạo rủi ro cho người sử dụng chung cư cao tầng, dẫn đến các hệ lụy về an sinh xã hội, về thu hút đầu tư [4], [5], [6], [7], [8]. Như vậy, ngay tại bước lập dự án đầu tư, Quản lý Nhà nước (QLNN) cần phải nhận diện được các bất cập, từ đó xác định rõ ràng bằng các quy định mang tính pháp lý trước khi chấp thuận chủ trương đầu tư.

Tại Đồng Nai và Bình Dương, giai đoạn 2016–2022, nhiều dự án chung cư cao tầng được cấp phép khi hạ tầng giao thông, cấp thoát nước chưa đảm bảo. Thực trạng này thể hiện sự thiếu đồng bộ giữa phát triển nhà ở và hạ tầng kỹ thuật, dẫn đến ùn tắc giao thông, thiếu điện, nước, ngập úng, ô nhiễm môi trường, thậm chí là rủi ro thiên tai như lũ quét tại Nhơn Trạch (03/6/2023) [9], ảnh hưởng lớn đến phát triển đô thị. Nguyên nhân chủ yếu là do nhà ở do doanh nghiệp đầu tư, còn hạ tầng kỹ thuật do Nhà nước đầu tư và quản lý, dễ gây chia cắt trong quy hoạch. Theo Luật Đầu tư, việc xây dựng dự án phải đi kèm hạ tầng kỹ thuật – xã hội tương ứng theo từng giai đoạn. Tuy nhiên, theo Sở Xây dựng Đồng Nai, trong hơn 25 khu đô thị mới, chỉ có 6 khu hoàn thành, phần lớn còn

dang dở nhưng đã đưa vào khai thác khi hạ tầng như giao thông nội bộ, cây xanh, PCCC, môi trường v.v. chưa hoàn thiện, dẫn đến phản ứng của người dân và mất an sinh xã hội. Một nguyên nhân khác là công tác quy hoạch thiếu đồng bộ, các cơ quan chức năng vẫn cấp phép xây dựng khi chưa đảm bảo đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, trong khi chủ đầu tư có thể thiếu vốn hoặc cố tình lược bỏ các công trình hạ tầng xã hội như trường học, y tế, văn hóa. Các dự án tiêu biểu gặp vấn đề như Vista Riverside, Roxana Plaza (Bình Dương); The Viva City, khu dân cư Long Bình Tân, chung cư Hóa An (Đồng Nai) [10], [11].

Từ những thực trạng trên, việc đánh giá thực trạng nhằm chỉ ra những yếu tố ảnh hưởng đến công tác quản lý về hoạt động đầu tư và vận hành khai thác nhà ở chung cư cao tầng tại Đồng Nai, Bình Dương nói riêng và trên cả nước nói chung là cần thiết. Nhiều tác giả nghiên cứu và chỉ ra những nguyên nhân và đề xuất các giải pháp khắc phục và nâng cao chất lượng công tác đầu tư và quản lý khai thác nhà ở cao tầng. Lê Minh Thoa (2017) [12] cho rằng để hoạt động đầu tư có hiệu quả, việc lập và phân tích các dự án đầu tư xây dựng công trình là quan trọng, then chốt. Nguyễn Đình Thi (2018) [13] chỉ ra các giải pháp về mặt quy hoạch nhằm nâng cao hiệu quả trong đầu tư xây dựng nhà cao tầng. Hoàng Văn Dương, Lương Đức Long (2021) [14] đưa ra các yếu tố gây rủi ro trong quá trình đầu tư xây dựng dự án nhà cao tầng của chủ đầu tư tại Tp. Hồ Chí Minh. Nguyễn Anh Dũng, Nguyễn Ngọc Thắng (2020) [15] chỉ ra rằng để đảm bảo an toàn, công năng và thân thiện với môi trường, chủ công trình phải thực hiện bảo trì theo quy định của pháp luật. Các tác giả cũng nhấn mạnh vai trò của bảo trì trong thiết kế, vận hành chung cư cao tầng nhằm đảm bảo an toàn, tuổi thọ công trình và an sinh xã hội. Trần Chung (2007) [16] cho rằng khái niệm bảo trì công trình ở nước ta chưa được coi trọng, dẫn đến xuống cấp nhanh. Okolelova (2018) [17] đã chỉ ra nhiều yếu tố có ảnh hưởng cốt lõi đến hiệu quả đầu tư của dự án nhà ở cao tầng như kinh tế, kỹ thuật, địa lý. Khalid (2018) [18] bằng phương pháp phỏng vấn trực tiếp, đã đưa ra sự bất cập trong

pháp lý đã ảnh hưởng đến bảo trì, quản lý các tòa nhà cao tầng thương mại tại Malaysia.

Các nghiên cứu trong và ngoài nước đã đề cập đến các vấn đề cơ bản trong quản lý về hoạt động đầu tư xây dựng và vận hành chung cư cao tầng. Tuy vậy, về mặt khung phân tích, qua lược khảo tài liệu, tác giả nhận thấy các nghiên cứu trước đây thường tiếp cận hoạt động quản lý của nhà nước và các bên liên quan chưa hoàn toàn đầy đủ, hoặc tập trung vào giai đoạn thu hút đầu tư, hoặc đi sâu vào khía cạnh dân sự trong giai đoạn vận hành. Việc thiếu vắng một khung phân tích toàn diện, bao phủ xuyên suốt vòng đời dự án (từ thủ tục đầu vào đến khai thác, bảo trì và an toàn PCCC) đã làm hạn chế khả năng đánh giá toàn cục. Nghiên cứu này lấp đầy khoảng trống đó bằng cách đề xuất một mô hình lý thuyết tích hợp tác động của QLNN lên cả hai khía cạnh: hiệu quả đầu tư và hiệu quả vận hành. Về mặt thang đo, đa số các nghiên cứu định lượng về môi trường đầu tư bất động sản hiện nay sử dụng các thang đo vĩ mô (như PCI, PAR Index). Đối với mảng chung cư, các thang đo về vai trò hậu kiểm của Nhà nước và các bên liên quan – đặc biệt là trong các yếu tố mang tính kỹ thuật và an sinh xã hội như công tác phòng cháy chữa cháy, quản lý quỹ bảo trì và giám sát an toàn tòa nhà – phần lớn chưa được lượng hóa một cách hệ thống. Nghiên cứu này đóng góp về mặt phương pháp luận thông qua việc xây dựng, điều chỉnh và kiểm định độ tin cậy của bộ thang đo đặc thù dành riêng cho công tác QLNN đối với chung cư cao tầng. Cuối cùng, về bằng chứng thực nghiệm, phần lớn các công trình nghiên cứu về chung cư tại Việt Nam đều lấy mẫu khảo sát tại các đô thị đặc biệt (như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh), nơi có mật độ dân số cực cao và quỹ đất cạn kiệt. Trong khi đó, tại các đô thị vệ tinh mang tính chất thủ phủ công nghiệp như Đồng Nai và Bình Dương, bối cảnh phát triển thị trường có sự khác biệt rõ rệt. Sự thiếu hụt các bằng chứng thực nghiệm tại khu vực này là một điểm nghẽn. Kết quả định lượng từ nghiên cứu sẽ cung cấp bằng chứng thực chứng mới, giúp đối chiếu xem liệu các lý thuyết và mô hình QLNN tại siêu đô thị có còn giữ

nguyên sức mạnh giải thích khi áp dụng vào các đô thị vệ tinh hay không.

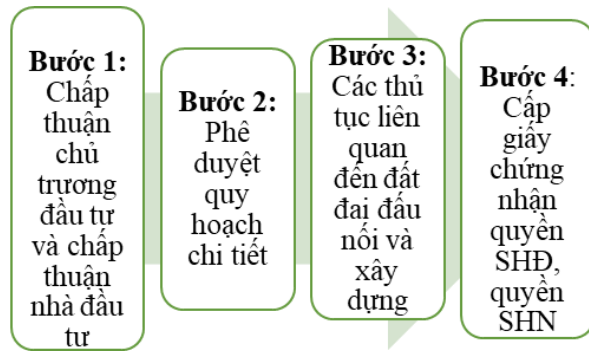
**2. Cơ sở lý luận của nghiên cứu**

**2.1. Các khái niệm chính**

Theo Điều 2 của Luật Nhà ở năm 2023 [19], nhà ở thương mại được định nghĩa là những dự án nhà ở được xây dựng với mục đích bán, cho thuê, hoặc cho thuê mua dựa trên nguyên tắc cơ chế thị

trường. Hình 1 thể hiện quy trình thủ tục đầu tư xây dựng cho dự án nhà ở thương mại.

Quản lý khai thác chung cư cao tầng thương mại là quá trình tổ chức, điều hành và giám sát toàn bộ hoạt động của tòa nhà nhằm đảm bảo công trình vận hành an toàn, hiệu quả, duy trì giá trị bất động sản và đáp ứng nhu cầu của cư dân, khách hàng, cũng như các đơn vị kinh doanh tòa nhà.



**Hình 1.** Quy trình thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại

Từ những nghiên cứu và tài liệu nước ngoài cũng như các văn bản pháp quy của Việt Nam về quản lý và vận hành các NCC [20], [21], ta có thể nhận thấy rằng, trong ngữ cảnh này, thuật ngữ "operation" (vận hành) thường không tồn tại độc lập mà thay vào đó, nó thường được kết hợp với "maintenance" (bảo trì) để tạo thành thuật ngữ kép "operation-maintenance," thường được viết tắt là O&M (vận hành và bảo trì). Đây là một sự thể hiện của việc nhấn mạnh sự liên quan chặt chẽ giữa hai khía cạnh quan trọng khi xem xét quản lý toàn bộ tòa nhà và các hệ thống liên quan đến việc vận hành tòa nhà, duy trì mọi hoạt động một cách ổn định. Theo Whole Building Design Guide [21], thuật ngữ "vận hành và bảo trì" (O&M) được định nghĩa rất rõ ràng. Nó bao gồm tất cả các hoạt động hàng ngày cần thiết để duy trì sự hoạt động bình thường của tòa nhà và các hệ thống, các thiết bị bên trong tòa nhà, nhằm đảm bảo chúng thực hiện chức năng của mình một cách hiệu quả. Sự kết hợp giữa hoạt động vận hành và bảo trì trong thuật ngữ O&M phản ánh thực tế rằng một tài sản không thể hoạt động với hiệu suất tối ưu nếu nó không được bảo trì đúng cách, đúng thời điểm. Theo Thông tư số 08/2019/TT-BXD, ban hành về quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư [22] tại khoản 1 điều 10, thuật

ngữ "quản lý vận hành nhà chung cư" hiểu như sau: "Quản lý vận hành nhà chung cư là việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống thiết bị kỹ thuật, các dịch vụ bảo vệ, an ninh, vệ sinh môi trường, quản lý rủi ro và hướng dẫn việc sử dụng nhà chung cư cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư".

**2.2. Đề xuất mô hình nghiên cứu**

Nhiều nghiên cứu đã tổng hợp và chỉ ra các nhân tố có ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư và quản lý khai thác bảo trì chung cư. Khalid (2018) [18] cho rằng yếu tố pháp lý có ảnh hưởng lớn đến hoạt động vận hành. Đặng Hùng Võ (2020) [23], Trần Kim Chung (2018) [24] chỉ ra rằng sự thiếu đồng bộ giữa Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Đầu tư là rào cản lớn nhất. Theo báo cáo của World Bank [25], chỉ số 'Cấp phép xây dựng' là một thành phần quan trọng trong việc đánh giá môi trường kinh doanh. Thời gian và chi phí thực hiện thủ tục này tác động nghịch chiều đến quyết định đầu tư. Theo North (1990) [26], thể chế là luật chơi của một nền kinh tế. Trong bối cảnh bất động sản, chất lượng của thể chế (bao gồm hệ thống pháp luật và hiệu quả thực thi) sẽ quyết định chi phí giao dịch và mức độ rủi ro của nhà đầu tư. Bên cạnh đó, tranh chấp về quỹ bảo trì và diện tích chung - riêng

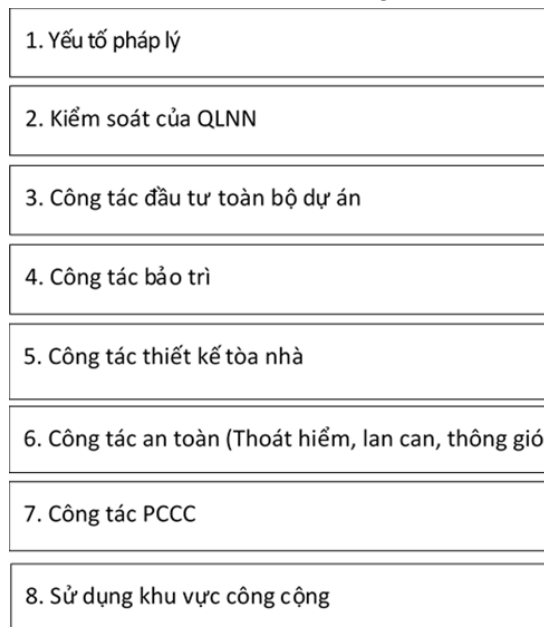
là nguyên nhân chính dẫn đến khiếu kiện kéo dài. Toàn Thắng (2021) [27] cho rằng sự can thiệp chậm trễ của chính quyền địa phương (UBND phường/quận) trong vai trò trọng tài đã làm gia tăng căng thẳng giữa cư dân và chủ đầu tư.

Có thể thấy, mặc dù các nghiên cứu trước đây (như Đặng Hùng Võ, 2020 [23]; Trần Kim Chung, 2018 [24]) đã khẳng định vai trò then chốt của quản lý nhà nước đối với bất động sản, đa phần mới chỉ tiếp cận từ góc độ vĩ mô. Nghiên cứu này đi sâu vào bối cảnh thực tiễn tại các tỉnh đô thị hóa nóng như Bình Dương và Đồng Nai để kiểm chứng mối quan hệ này thông qua hai giai đoạn cốt lõi:

Thứ nhất, đối với giai đoạn đầu tư và xây dựng: Dựa trên Lý thuyết Kinh tế học Thể chế (North, 1990) [26], một hành lang pháp lý tốt sẽ làm giảm rủi ro giao dịch. Thực tế tại Đồng Nai và Bình Dương, sự chồng chéo hoặc độ trễ của các văn bản dưới luật (Nghị định, Thông tư) thường là rào cản lớn nhất gây đình trệ dự án. Tiếp đó, sự hỗ trợ hay gây khó dễ của cơ quan nhà nước trong khâu giải quyết thủ tục quyết định trực tiếp đến chi phí

vốn và giá thành căn hộ. Bên cạnh đó, một yếu tố kỹ thuật quan trọng là công tác thẩm định thiết kế cơ sở của Sở Xây dựng nhằm đảm bảo công trình đúng chuẩn trước khi người dân vào ở. Do đó, việc đưa các biến Pháp lý, Thủ tục đầu tư và Thẩm định thiết kế vào mô hình là cơ sở thực tiễn để đánh giá xem QLNN đã thực sự tạo điều kiện khơi thông nguồn vốn cho doanh nghiệp hay chưa.

Đặc biệt, đối với nhà cao tầng, PCCC là vấn đề sống còn. Các vụ cháy chung cư gần đây đặt ra báo động đỏ, đòi hỏi việc tách riêng nhân tố này nhằm nhấn mạnh vai trò kiểm soát đặc biệt của lực lượng Cảnh sát PCCC và ban quản lý. Tương tự, sự xuống cấp của tòa nhà phụ thuộc sống còn vào công tác bảo trì, do đó, Nhà nước bắt buộc phải có cơ chế cưỡng chế bàn giao quỹ bảo trì. Cuối cùng, việc quản lý khu vực công cộng và đảm bảo an toàn, an ninh trật tự đòi hỏi Nhà nước phải phân định rõ ranh giới sở hữu trong Giấy chứng nhận và giám sát chế tài xử lý. Đây là căn cứ thực tiễn vững chắc để kiểm chứng mức độ tác động của công cụ hành chính nhà nước đến sự ổn định xã hội và bảo toàn giá trị tài sản cho người dân.



**Hình 2.** Các yếu tố ảnh hưởng của QLNN đến đầu tư và khai thác chung cư cao tầng thương mại

Dựa trên nền tảng của lý thuyết kinh tế học thể chế [26] và lý thuyết thất bại thị trường [28], kết hợp với lược khảo các nghiên cứu thực nghiệm trong và ngoài nước đã trình bày ở trên, tác giả nhận thấy sự tác động của Quản lý Nhà nước và

các bên liên quan đến vòng đời chung cư là một chuỗi liên tục. Do đó, nghiên cứu này đề xuất khung phân tích gồm 8 biến độc lập (Hình 2), có thể có tác động lớn nhất đến hiệu quả hoạt động đầu tư và quản lý khai thác vận hành chung cư cao

tầng thương mại ở địa bàn Đồng Nai, Bình Dương (Hình 2). Các biến độc lập lần lượt được ký hiệu như sau: (1) Yếu tố pháp lý (ký hiệu là PL); (2) Kiểm soát của QLNN (ký hiệu là KS); (3) Công tác đầu tư dự án (ký hiệu là DT); (4) Công tác bảo trì (ký hiệu là BT); (5) Công tác thiết kế và nghiệm thu toà nhà (ký hiệu là TK); (6) Công tác an toàn (ký hiệu là AT); (7) Công tác PCCC (ký hiệu là PC); (8) Sử dụng khu vực công cộng (ký hiệu là CC). Biến phụ thuộc của mô hình là hiệu quả đầu tư và quản lý vận hành nhà chung cư (Ký hiệu là QLVHNCC).

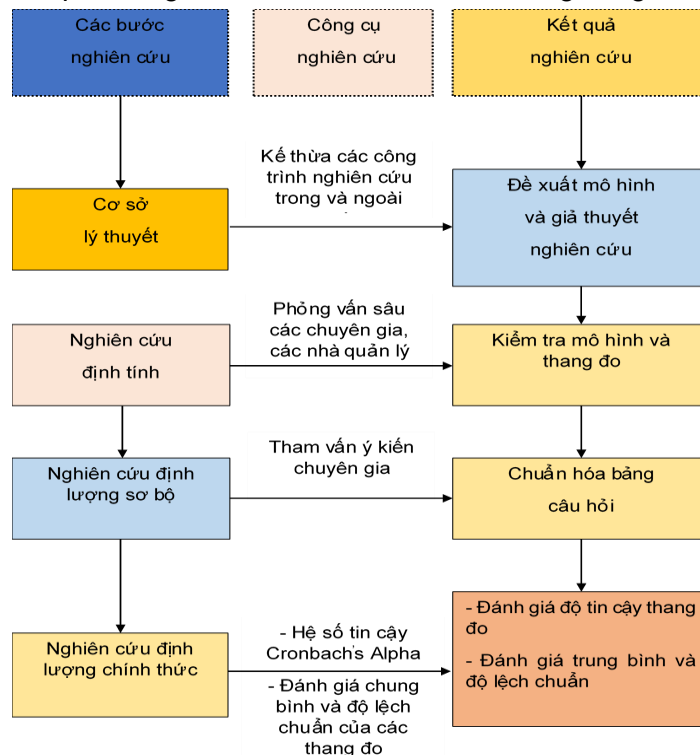
**3. Phương pháp nghiên cứu**

Quy trình nghiên cứu được thể hiện trên Hình 3. Cụ thể như sau:

Bước 1: Trên cơ sở lược khảo các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước, kế thừa cơ sở lý thuyết về các nhân tố cơ bản ảnh hưởng đến kết quả của công tác đầu tư nói chung; xác định các nhân tố ảnh hưởng ở các mức độ khác nhau đến kết quả công tác QLKT chung cư cao tầng thương mại; tác giả đề xuất mô hình và các giả thuyết nghiên cứu.

Bước 2: Nghiên cứu định tính: nhằm kiểm tra, sàng lọc và xác định mối quan hệ giữa các biến

trong mô hình; kiểm tra tính hợp lý của các thang đo; điều chỉnh, bổ sung các biến quan sát cho phù hợp với mục đích nghiên cứu. Phương pháp nghiên cứu định tính được thực hiện trên cơ sở phỏng vấn sâu các chuyên gia, các nhà quản lý có liên quan đến lĩnh vực nghiên cứu của đề tài. Cụ thể, nghiên cứu định tính được thực hiện thông qua phương pháp phỏng vấn sâu với nhóm 07 chuyên gia. Tiêu chí lựa chọn chuyên gia bao gồm: Có tối thiểu 05 năm kinh nghiệm làm việc hoặc nghiên cứu trực tiếp trong lĩnh vực quản lý nhà nước, quản lý dự án hoặc vận hành bất động sản; Am hiểu thực tiễn địa bàn tỉnh Đồng Nai và Bình Dương. Cơ cấu nhóm chuyên gia bao gồm: 02 cán bộ quản lý nhà nước (thuộc Sở Xây dựng và Phòng Quản lý đô thị cấp huyện), 02 đại diện Chủ đầu tư các dự án chung cư trên địa bàn, 02 Trưởng ban quản lý nhà chung cư và 01 giảng viên chuyên môn về Quản lý đô thị. Dựa trên kết quả thảo luận với nhóm chuyên gia, bộ thang đo gốc (được tổng hợp từ lược khảo tài liệu) đã được hiệu chỉnh để phù hợp với bối cảnh địa phương. Kết quả hiệu chỉnh đã đưa ra bộ thang đo gồm 8 nhân tố độc lập và 1 nhân tố phụ thuộc với tổng cộng 45 biến quan sát.



**Hình 3.** Quy trình nghiên cứu ảnh hưởng của các nhân tố đến kết quả công tác đầu tư và quản lý khai thác chung cư cao tầng thương mại

Bước 3: Nghiên cứu định lượng sơ bộ: Tác giả thực hiện nghiên cứu định lượng sơ bộ bằng bảng câu hỏi chi tiết với các mẫu nghiên cứu, nhằm chuẩn hóa các thuật ngữ và điều chỉnh nội dung câu hỏi trong phiếu khảo sát, đảm bảo người được phỏng vấn hiểu đúng, hiểu đầy đủ về thuật ngữ, ý nghĩa. Cụ thể, trước khi tiến hành khảo sát diện rộng, nghiên cứu đã thực hiện khảo sát sơ bộ với quy mô mẫu là N = 35 (bao gồm đại diện cư dân và nhân viên ban quản lý). Mục đích của khảo sát

sơ bộ nhằm: (1) Kiểm tra tính logic, cách trình bày và độ rõ nghĩa của bảng hỏi; (2) Ước lượng thời gian trả lời (trung bình 10-15 phút/phiếu); (3) Đánh giá sơ bộ độ tin cậy của thang đo thông qua hệ số Cronbach's Alpha. Kết quả phân tích sơ bộ cho thấy tất cả các thang đo đều có hệ số Cronbach's Alpha > 0.7 và hệ số tương quan biến tổng > 0.3. Do đó, bảng câu hỏi chính thức được giữ nguyên và sử dụng cho đợt khảo sát định lượng chính thức.

**Bảng 1.** Thống kê kết quả khảo sát

Biến độc lập	N	Nhỏ nhất (min)	Lớn nhất (max)	Trung bình (Mean)	Độ lệch chuẩn
PL1	250	1	5	3.30	0.784
PL2	250	1	5	3.26	0.791
PL3	250	1	5	3.82	0.835
PL4	250	1	5	3.70	0.893
PL5	250	1	5	3.64	1.139
KS1	250	1	5	3.32	0.730
KS2	250	1	5	3.30	0.827
KS3	250	1	5	3.34	0.831
KS4	250	1	5	3.74	0.825
KS5	250	1	5	3.79	0.885
KS6	250	1	5	3.99	0.946
KS7	250	1	5	3.22	0.635
KS8	250	1	5	3.49	0.823
DT1	250	1	5	3.34	0.781
DT2	250	1	5	3.40	0.801
DT3	250	1	5	3.76	0.863
DT4	250	1	5	3.82	0.871
BT1	250	1	5	3.32	0.864
BT2	250	1	5	3.35	0.819
BT3	250	1	5	3.29	0.821
BT4	250	1	5	3.63	0.897
BT5	250	1	5	3.80	0.953
BT6	250	1	5	3.67	0.899
TK1	250	1	5	3.40	0.860
TK2	250	1	5	3.37	0.932
TK3	250	1	5	3.80	0.948
TK4	250	1	5	3.73	0.917
TK5	250	1	5	3.74	0.922
TK6	250	1	5	3.20	0.614
AT1	250	1	5	3.40	0.883
AT2	250	1	5	3.37	0.919
AT3	250	1	5	3.82	0.870
PC1	250	1	5	3.41	0.888
PC2	250	1	5	3.44	0.863

**Bảng 1. (tiếp)**

Biến độc lập	N	Nhỏ nhất (min)	Lớn nhất (max)	Trung bình (Mean)	Độ lệch chuẩn
PC3	250	1	5	3.89	0.903
PC4	250	1	5	3.84	0.901
PC5	250	1	5	3.76	0.926
PC6	250	1	5	3.80	0.892
CC1	250	1	5	3.39	0.853
CC2	250	1	5	3.47	0.817
CC3	250	1	5	3.94	0.836
CC4	250	1	5	3.88	0.897
QLVHNCC1	250	1	5	3.69	0.571
QLVHNCC2	250	1	5	3.74	0.581
QLVHNCC3	250	1	5	3.72	0.584

Bước 4: Nghiên cứu định lượng chính thức: Được thực hiện với các chuyên gia, các nhà quản lý trong lĩnh vực nghiên cứu với các mẫu nghiên cứu thông qua phương pháp khảo sát bằng bảng hỏi. Dữ liệu thu thập với công cụ hỗ trợ là phần mềm SPSS sẽ dùng để đánh giá độ tin cậy của thang đo thông qua phân tích Cronbach's alpha; kiểm tra trung bình và độ lệch chuẩn của các thang đo; phân tích nhân tố khám phá EFA và phân tích hồi quy đa biến để đánh giá mức độ của các nhân tố trong mô hình.

Số lượng mẫu tối thiểu được lấy theo công thức (1) của Tabachnick và Fidell (2007) [29]:

$$N \geq 50+8m \quad (1)$$

Như vậy, với nghiên cứu này, số mẫu tối thiểu để kết quả hồi quy đa biến có ý nghĩa là  $N \geq 114$  mẫu.

Nghiên cứu này xây dựng một bảng câu hỏi (phụ lục 1) và đã thu thập kết quả khảo sát của 250 chuyên gia và các bên liên quan khác gồm các chủ đầu tư, nhà thầu và các ban quản lý, cư dân tại các dự án ở thành phố Biên Hòa, Nhơn Trạch (Đồng Nai) và thành phố Thuận An, Dĩ An, Thủ Dầu Một (Bình Dương). Kết quả được thể hiện trên Bảng 1.

## 4. Kết quả nghiên cứu

### 4.1. Đánh giá chung

Kết quả khảo sát được thống kê trong Phụ lục 2 cho thấy kết quả thống kê mô tả tại Bảng 1

cho thấy dữ liệu thu thập từ 250 mẫu khảo sát đều hợp lệ và không có giá trị khuyết ( $N=250$ ). Các biến quan sát được đo lường trên thang đo Likert 5 điểm, với giá trị nhỏ nhất là 1 và lớn nhất là 5. Về giá trị trung bình, hầu hết các biến quan sát đều có giá trị lớn hơn 3.0, dao động từ 3.22 đến 3.99. Điều này cho thấy phần lớn đối tượng khảo sát có xu hướng đồng ý hoặc đánh giá ở mức độ khá quan trọng đối với các yếu tố ảnh hưởng của quản lý nhà nước và các bên liên quan. Cụ thể, nhóm nhân tố Kiểm soát (KS) có biến quan sát KS6 đạt giá trị trung bình cao nhất (Mean = 3.99), phản ánh sự quan tâm đặc biệt của các bên liên quan đến công tác "Chế tài của nhà nước chưa đủ mạnh". Nhóm nhân tố Pháp lý (PL) ghi nhận sự phân tán ý kiến cao nhất ở biến PL5 (Độ lệch chuẩn = 1.139), cho thấy vẫn còn nhiều quan điểm trái chiều về "Sự đồng bộ của các Ban - ngành trong đầu tư - khai thác" tại địa bàn nghiên cứu.

Nhìn chung, độ lệch chuẩn của các biến dao động trong khoảng 0.635 đến 1.139, cho thấy không có sự biến động quá lớn trong câu trả lời, đảm bảo độ tin cậy để thực hiện các bước phân tích tiếp theo.

### 4.2. Kiểm tra độ tin cậy Cronbach's Alpha của từng biến

Trong việc kiểm tra độ tin cậy Cronbach's Alpha, nếu biến nào có tương quan biến tổng (Corrected Item-Total Correlation)  $< 0.3$  thì sẽ bị loại vì không đóng góp vào kết quả tổng thể.

**4.2.1. Biến biến PL (Yếu tố pháp lý)**

Kết quả phân tích độ tin cậy của biến PL với 5 biến như trên Bảng 2. Theo bảng thống kê tổng

số mục của biến PL (Bảng 3), biến PL5 bị loại do có tương quan biến tổng nhỏ hơn 0.3. Chạy lại lần hai với 4 biến, kết quả được thể hiện trên Bảng 4.

**Bảng 2.** Độ tin cậy của biến PL (5 mục)

**Thống kê độ tin cậy**

Cronbach's Alpha	Số biến (N)
0.724	5

**Bảng 3.** Thống kê tổng số mục của biến PL (5 mục)

	Scale Mean if Item Deleted <i>(Trung bình thang đo nếu biến bị xoá)</i>	Scale Variance if Item Deleted <i>(Tỷ lệ phương sai nếu biến bị xoá)</i>	Corrected Item-Total Correlation <i>(Tương quan biến tổng)</i>	Cronbach's Alpha if Item Deleted <i>(Độ tin cậy nếu biến bị xoá)</i>
PL1	14.42	6.533	0.608	0.636
PL2	14.46	6.434	0.629	0.627
PL3	13.90	6.826	0.472	0.682
PL4	14.02	6.301	0.555	0.649
PL5	14.08	6.689	0.271	0.789

**Bảng 4.** Độ tin cậy của biến PL (4 mục)

Cronbach's Alpha	Số biến (N)
0.789	4

**Bảng 5.** Thống kê tổng số mục của biến PL sau khi loại PL5 (4 mục)

	Scale Mean if Item Deleted <i>(Trung bình thang đo nếu biến bị xoá)</i>	Scale Variance if Item Deleted <i>(Tỷ lệ phương sai nếu biến bị xoá)</i>	Corrected Item-Total Correlation <i>(Tương quan biến tổng)</i>	Cronbach's Alpha if Item Deleted <i>(Độ tin cậy nếu biến bị xoá)</i>
PL1	10.77	3.976	0.672	0.701
PL2	10.82	4.060	0.629	0.721
PL3	10.26	4.265	0.501	0.784
PL4	10.38	3.810	0.597	0.738

Theo kết quả chạy lại với 4 biến (Bảng 5), tất cả các biến quan sát đều có Corrected Item-Total Correlation lớn hơn 0.3. Hệ số Cronbach's Alpha của thang đo lớn hơn 0.6 (như trên Bảng 3), như vậy thang đo đảm bảo độ tin cậy.

**4.2.2. Biến KS (Kiểm soát của Quản lý nhà nước)**

Kết quả phân tích độ tin cậy của biến KS như trên Bảng 6. Theo kết quả phân tích tổng số mục của biến KS (Bảng 7), tất cả các biến quan sát đều có Corrected Item-Total Correlation lớn hơn 0.3. Hệ số Cronbach's Alpha của thang đo lớn hơn 0.6, như vậy, thang đo đảm bảo độ tin cậy. Biến KS giữ nguyên 8 mục (Items).

**Bảng 6.** Độ tin cậy của biến KS (8 mục)

**Thống kê độ tin cậy**

Cronbach's Alpha	Số biến (N)
0.884	8

**Bảng 7.** Thống kê tổng số mục của biến KS

	Scale Mean if Item Deleted (Trung bình thang đo nếu biến bị xoá)	Scale Variance if Item Deleted (Tỷ lệ phương sai nếu biến bị xoá)	Corrected Item-Total Correlation (Tương quan biến tổng)	Cronbach's Alpha if Item Deleted (Độ tin cậy nếu biến bị xoá)
KS1	24.86	19.090	0.628	0.873
KS2	24.89	18.113	0.687	0.866
KS3	24.85	18.135	0.679	0.867
KS4	24.44	18.272	0.663	0.869
KS5	24.40	18.096	0.631	0.873
KS6	24.20	17.647	0.640	0.872
KS7	24.97	19.505	0.664	0.871
KS8	24.70	18.277	0.665	0.869

**4.2.3. Biến DT (Công tác đầu tư)**

Kết quả phân tích độ tin cậy của biến DT như trên Bảng 8. Theo kết quả phân tích tổng số mục của biến DT (Bảng 9), tất cả các biến quan sát đều

có Corrected Item-Total Correlation lớn hơn 0.3. Hệ số Cronbach's Alpha của thang đo lớn hơn 0.6, như vậy thang đo đảm bảo độ tin cậy. Biến DT giữ nguyên 4 mục.

**Bảng 8.** Độ tin cậy của biến DT (4 mục)

Thống kê độ tin cậy

Cronbach's Alpha	Số biến (N)
0.841	4

**Bảng 9.** Thống kê tổng số mục của biến DT

	Scale Mean if Item Deleted (Trung bình thang đo nếu biến bị xoá)	Scale Variance if Item Deleted (Tỷ lệ phương sai nếu biến bị xoá)	Corrected Item-Total Correlation (Tương quan biến tổng)	Cronbach's Alpha if Item Deleted (Độ tin cậy nếu biến bị xoá)
DT1	10.77	3.976	0.672	0.701
DT2	10.82	4.060	0.629	0.721
DT3	10.26	4.265	0.501	0.784
DT4	10.38	3.810	0.597	0.738

**4.2.4. Biến BT (Công tác bảo trì)**

Kết quả phân tích độ tin cậy của biến BT như trên Bảng 10. Tiếp tục phân tích tổng số mục của biến BT để tìm giá trị “Corrected Item-Total Correlation” như trên Bảng 11. Có thể thấy tất cả

các biến quan sát đều có Corrected Item-Total Correlation lớn hơn 0.3.

Hệ số Cronbach's Alpha của thang đo lớn hơn 0.6, như vậy thang đo đảm bảo độ tin cậy. Biến BT giữ nguyên 6 mục.

**Bảng 10.** Độ tin cậy của biến BT (6 mục)

Thống kê độ tin cậy

Cronbach's Alpha	Số biến (N)
0.869	6

**Bảng 11.** Thống kê tổng số mục của biến BT

	Scale Mean if Item Deleted <i>(Trung bình thang đo nếu biến bị xoá)</i>	Scale Variance if Item Deleted <i>(Tỷ lệ phương sai nếu biến bị xoá)</i>	Corrected Item-Total Correlation <i>(Tương quan biến tổng)</i>	Cronbach's Alpha if Item Deleted <i>(Độ tin cậy nếu biến bị xoá)</i>
BT1	17.75	11.627	0.740	0.835
BT2	17.71	12.118	0.692	0.844
BT3	17.77	12.273	0.659	0.849
BT4	17.43	11.740	0.682	0.845
BT5	17.26	11.930	0.592	0.862
BT6	17.39	11.862	0.657	0.849

**4.2.5. Biến TK (Công tác thiết kế toà nhà)**

Kết quả phân tích độ tin cậy của biến TK như trên Bảng 12. Theo kết quả phân tích tổng số mục của biến TK (Bảng 13), tất cả các biến quan sát

đều có Corrected Item-Total Correlation lớn hơn 0.3. Hệ số Cronbach's Alpha của thang đo lớn hơn 0.6, như vậy thang đo đảm bảo độ tin cậy. Biến TK giữ nguyên 6 mục.

**Bảng 12.** Độ tin cậy của biến TK (6 mục)  
Thống kê độ tin cậy

Cronbach's Alpha	Số biến (N)
0.831	6

**Bảng 13.** Thống kê tổng số mục của biến TK

	Scale Mean if Item Deleted <i>(Trung bình thang đo nếu biến bị xoá)</i>	Scale Variance if Item Deleted <i>(Tỷ lệ phương sai nếu biến bị xoá)</i>	Corrected Item-Total Correlation <i>(Tương quan biến tổng)</i>	Cronbach's Alpha if Item Deleted <i>(Độ tin cậy nếu biến bị xoá)</i>
TK1	17.84	10.577	0.638	0.797
TK2	17.88	10.109	0.659	0.791
TK3	17.44	10.200	0.625	0.799
TK4	17.52	10.701	0.557	0.814
TK5	17.50	10.275	0.636	0.797
TK6	18.04	12.251	0.524	0.822

**4.2.6. Biến AT (Công tác an toàn)**

Kết quả phân tích độ tin cậy của biến AT như trên Bảng 14. Theo kết quả phân tích tổng số mục của biến AT (Bảng 15), tất cả các biến quan sát đều

có Corrected Item-Total Correlation lớn hơn 0.3. Hệ số Cronbach's Alpha của thang đo lớn hơn 0.6, như vậy, thang đo đảm bảo độ tin cậy. Biến AT giữ nguyên 3 mục.

**Bảng 14.** Độ tin cậy của biến AT (3 mục)  
Thống kê độ tin cậy

Cronbach's Alpha	Số biến (N)
0.781	3

**Bảng 15.** Thống kê tổng số mục của biến AT

	Scale Mean if Item Deleted (Trung bình thang đo nếu biến bị xoá)	Scale Variance if Item Deleted (Tỷ lệ phương sai nếu biến bị xoá)	Corrected Item-Total Correlation (Tương quan biến tổng)	Cronbach's Alpha if Item Deleted (Độ tin cậy nếu biến bị xoá)
AT1	7.20	2.471	0.617	0.704
AT2	7.23	2.410	0.599	0.725
AT3	6.78	2.464	0.639	0.681

**4.2.7. Biến PC (Công tác phòng cháy chữa cháy)**

Kết quả phân tích độ tin cậy của biến PC như trên Bảng 16. Theo kết quả phân tích tổng số mục của biến TK (Bảng 17), tất cả các biến quan sát

đều có Corrected Item-Total Correlation lớn hơn 0.3.

Hệ số Cronbach's Alpha của thang đo lớn hơn 0.6, như vậy thang đo đảm bảo độ tin cậy. Biến PC giữ nguyên 6 mục.

**Bảng 16.** Độ tin cậy của biến PC (6 mục)  
Thống kê độ tin cậy

Cronbach's Alpha	Số biến (N)
0.868	6

**Bảng 17.** Thống kê tổng số mục của biến PC

	Scale Mean if Item Deleted (Trung bình thang đo nếu biến bị xoá)	Scale Variance if Item Deleted (Tỷ lệ phương sai nếu biến bị xoá)	Corrected Item-Total Correlation (Tương quan biến tổng)	Cronbach's Alpha if Item Deleted (Độ tin cậy nếu biến bị xoá)
PC1	18.72	12.658	0.623	0.852
PC2	18.69	12.471	0.683	0.842
PC3	18.24	12.089	0.714	0.836
PC4	18.30	12.434	0.651	0.848
PC5	18.37	12.170	0.674	0.844
PC6	18.33	12.528	0.643	0.849

**4.2.8. Biến CC (Sử dụng khu vực công cộng)**

Kết quả phân tích độ tin cậy của biến CC như trên Bảng 18.

Theo kết quả phân tích tổng số mục của biến CC (Bảng 19), tất cả các biến quan sát đều có Corrected Item-Total Correlation lớn hơn 0.3. Hệ số Cronbach's Alpha của thang đo lớn hơn 0.6, như vậy thang đo đảm bảo độ tin cậy. Biến CC giữ nguyên 4 mục.

**4.2.9. Biến phụ thuộc (QLVHNCC)**

Kết quả phân tích độ tin cậy của biến QLVHNCC như trên Bảng 20. Theo kết quả phân tích tổng số mục của biến QLVHNCC (Bảng 21), tất cả các biến quan sát đều có Corrected Item-Total Correlation lớn hơn 0.3. Hệ số Cronbach's Alpha của thang đo lớn hơn 0.6. Như vậy, có thể thấy rằng thang đo này đảm bảo độ tin cậy, và biến QLVHNCC giữ nguyên 3 mục.

**Bảng 18.** Độ tin cậy của biến CC (4 mục)  
Thống kê độ tin cậy

Cronbach's Alpha	Số biến (N)
0.849	4

**Bảng 19.** Thống kê tổng số mục của biến CC

	Scale Mean if Item Deleted (Trung bình thang đo nếu biến bị xoá)	Scale Variance if Item Deleted (Tỷ lệ phương sai nếu biến bị xoá)	Corrected Item-Total Correlation (Tương quan biến tổng)	Cronbach's Alpha if Item Deleted (Độ tin cậy nếu biến bị xoá)
CC1	11.29	4.585	0.731	0.789
CC2	11.21	4.977	0.642	0.827
CC3	10.74	4.755	0.694	0.806
CC4	10.80	4.554	0.686	0.810

**4.2.9. Biến phụ thuộc (QLVHNCC)**

Kết quả phân tích độ tin cậy của biến QLVHNCC như trên Bảng 20. Theo kết quả phân tích tổng số mục của biến QLVHNCC (Bảng 21), tất cả các biến quan sát đều có Corrected Item-

Total Correlation lớn hơn 0.3. Hệ số Cronbach's Alpha của thang đo lớn hơn 0.6.

Như vậy, có thể thấy rằng thang đo này đảm bảo độ tin cậy, và biến QLVHNCC giữ nguyên 3 mục.

**Bảng 20.** Độ tin cậy của biến QLVHNCC  
Thống kê độ tin cậy

Cronbach's Alpha	Số biến (N)
.797	3

**Bảng 21.** Thống kê tổng số mục của biến phụ thuộc QLVHNCC

	Scale Mean if Item Deleted (Trung bình thang đo nếu biến bị xoá)	Scale Variance if Item Deleted (Tỷ lệ phương sai nếu biến bị xoá)	Corrected Item-Total Correlation (Tương quan biến tổng)	Cronbach's Alpha if Item Deleted (Độ tin cậy nếu biến bị xoá)
QLVHNCC1	7.46	1.084	0.615	0.749
QLVHNCC2	7.41	1.070	0.611	0.753
QLVHNCC3	7.43	0.993	0.695	0.663

**4.3. Phân tích nhân tố khám phá (EFA)**

**4.3.1. Kết quả EFA cho các biến độc lập**

Mục đích là kiểm tra xem các câu hỏi có gộp lại đúng thành 8 nhóm như lý thuyết ban đầu hay không, hay bị tách ra hoặc nhập vào nhau. Kết quả phân tích chỉ số KMO (Kaiser-Meyer-Olkin) và kiểm định Bartlett thể hiện trong Bảng 22. Có thể thấy chỉ số KMO đạt 0.883 > 0.7 là đủ để phân tích nhân tố tích hợp. Ngoài ra, giá trị kiểm định Bartlett bằng 0 (Sig. = 0.000 < 0.05) chứng tỏ các biến có tương quan với nhau. Kết quả phân tích Total

Variance Explained (Bảng 24) theo phương pháp Principal Component Analysis (PCA), tại mức giá trị Eigenvalues > 1, phân tích đã trích được 8 nhân tố, giải thích được 63.544% biến thiên của dữ liệu (tổng phương sai trích > 50%). Tiếp theo, phép xoay Varimax được sử dụng để tạo ma trận xoay (Rotated Component Matrix). Kết quả (Phụ lục 2) cho thấy, các hệ số tải nhân tố (Factor Loading) của các biến quan sát đều lớn hơn 0.5. Các biến quan sát hội tụ đúng về các nhóm nhân tố theo giả thuyết ban đầu, không có biến nào bị loại.

**Bảng 22.** Thống kê chỉ số KMO và Bartlett's của biến độc lập

Chỉ số Kaiser-Meyer-Olkin về tính đầy đủ của mẫu	0.883
Approx. Chi-Square	5214.758
Kiểm tra tính cầu của Bartlett	df
	820
	Sig.
	0.000

**4.3.2. Kết quả EFA cho biến phụ thuộc**

Kết quả EFA cho biến phụ thuộc QLVHNCC (Bảng 25 và Bảng 26) cho thấy KMO = 0.72, trích được 1 nhân tố duy nhất tại Eigenvalue = 2.133, tổng phương sai trích đạt 71.106%.

Như vậy, nhân tố được trích giải thích

71,106% biến thiên dữ liệu của các biến quan sát tham gia vào EFA. Ma trận xoay của biến phụ thuộc (Bảng 23).

Hệ số tải của các biến quan sát đều lớn hơn 0.5, như vậy các biến quan sát này đều có ý nghĩa trong phân tích EFA.

**Bảng 23.** Ma trận xoay của biến phụ thuộc

QLVHNCC3	0.876
QLVHNCC1	0.828
QLVHNCC2	0.825

**Bảng 24.** Kết quả phân tích Total Variance Explained của biến độc lập

	Initial Eigenvalues (Giá trị riêng ban đầu)			Extraction Sums of Squared Loadings (Tổng bình phương hệ số tải trích xuất)			Rotation Sums of Squared Loadings (Tổng bình phương hệ số tải xoay)		
	Tổng cộng	Tỷ lệ % phương sai	Tỷ lệ % tích lũy	Tổng cộng	Tỷ lệ % phương sai	Tỷ lệ % tích lũy	Tổng cộng	Tỷ lệ % phương sai	Tỷ lệ % tích lũy
1	9.063	23.239	23.239	9.063	23.239	23.239	4.198	10.764	10.764
2	4.922	12.621	35.860	4.922	12.621	35.860	3.828	9.815	20.579
3	2.748	7.047	42.907	2.748	7.047	42.907	3.741	9.593	30.172
4	2.023	5.186	48.093	2.023	5.186	48.093	3.096	7.939	38.111
5	1.725	4.424	52.517	1.725	4.424	52.517	2.767	7.096	45.207
6	1.593	4.085	56.603	1.593	4.085	56.603	2.682	6.877	52.084
7	1.456	3.734	60.337	1.456	3.734	60.337	2.436	6.246	58.329
8	1.251	3.208	63.544	1.251	3.208	63.544	2.034	5.215	63.544

**Bảng 25.** Thống kê chỉ số KMO và Bartlett's của biến phụ thuộc

Chỉ số Kaiser-Meyer-Olkin về tính đầy đủ của mẫu	0.695
Bartlett's Test of Sphericity (Kiểm tra tính cầu của Bartlett)	Approx. Chi-Square 232.771
	df 3
	Sig. 0.000

**Bảng 26.** Kết quả phân tích Total Variance Explained của biến phụ thuộc

Thành phần	Total Variance Explained					
	Initial Eigenvalues (Giá trị riêng ban đầu)			Extraction Sums of Squared Loadings (Tổng bình phương hệ số tải trích xuất)		
	Tổng	Tỷ lệ % phương sai	Tỷ lệ % tích lũy	Tổng	Tỷ lệ % phương sai	Tỷ lệ % tích lũy
1	2.133	71.106	71.106	2.133	71.106	71.106
2	0.504	16.814	87.920			
3	0.362	12.080	100.000			

**4.3.3. Kết quả hồi quy**

Để xem xét tương quan giữa biến phụ thuộc

và các biến độc lập, mô hình hồi quy tuyến tính đa biến được sử dụng. Trước khi hồi quy, cần kiểm tra

tương quan giữa các biến độc lập để tránh hiện tượng đa cộng tuyến. Trong nghiên cứu này, tương quan Pearson Correlation [30] được sử dụng để đánh giá mức độ độc lập tuyến tính giữa các biến. Kết quả phân tích (Bảng 27) cho thấy tương quan giữa các biến độc lập đều nhỏ hơn 0.7, chứng tỏ không xuất hiện vấn đề đa cộng tuyến. Ngoài ra, quan hệ giữa biến độc lập và biến phụ thuộc (giá trị sig. 2-tailed) đều bằng  $0 < 0.05$ , chứng tỏ các biến độc lập đều có ý nghĩa và góp phần giải thích biến phụ thuộc.

Sử dụng SPSS để hồi quy dữ liệu, kết quả thể hiện trong bảng tổng hợp hồi quy (Bảng 28), có thể thấy mô hình hồi quy đạt hiệu suất khá tốt. Cụ thể, giá trị R2 hiệu chỉnh đạt 0.69, điều đó có nghĩa rằng, mô hình gồm 8 biến độc lập đã thành công

trong việc giải thích được 69% sự thay đổi của biến phụ thuộc. Bảng 29 tổng hợp các hệ số hồi quy của mô hình, có thể thấy biến độc lập CC có “sig.” kiểm định lớn hơn 0.05, điều đó chứng tỏ biến độc lập này không có tác động thống kê lên biến phụ thuộc, hay các quan hệ giữa 2 biến này chỉ có tính ngẫu nhiên. Do đó, biến CC cần được loại khỏi phương trình hồi quy. Ngoài ra, hệ số VIF đều nhỏ hơn 2 chứng tỏ không gặp vấn đề đa cộng tuyến giữa các biến trong phương trình hồi quy. Kết quả cuối cùng, phương trình hồi quy sau chuẩn hoá được viết theo công thức (2), cụ thể như sau:

$$QLVHNCC = 0.296PL + 0.295KS + 0.209DT + 0.13BT + 0.156TK + 0.144AT + 0.142PC + \epsilon \quad (2)$$

Trong đó,  $\epsilon$  là sai số của phương trình hồi quy.

**Bảng 27.** Bảng phân tích tương quan biến

		QLVH NCC	PL	KS	DT	BT	TK	AT	PC	CC
QLVH NCC	Hệ số tương quan	1	0.52**	0.538*	0.504*	0.543*	0.476*	0.508*	0.377*	0.337*
	Sig. (2-tailed)		0	0	0	0	0	0	0	0
PL	Hệ số tương quan	0.520**	1	0.454*	0.105	0.241*	0.092	0.143*	0.012	0.017
	Sig. (2-tailed)	0		0	0.099	0	0.147	0.024	0.849	0.795
KS	Hệ số tương quan	0.538**	0.454*	1	0.128*	0.262*	0.081	0.206*	0.033	0.016
	Sig. (2-tailed)	0	0		0.043	0	0.201	0.001	0.607	0.797
DT	Hệ số tương quan	0.504**	0.105	0.128*	1	0.480*	0.405*	0.389*	0.260*	0.277*
	Sig. (2-tailed)	0	0.099	0.043		0	0	0	0	0
BT	Hệ số tương quan	0.543**	0.241*	0.262*	0.480*	1	0.399*	0.334*	0.310*	0.332*
	Sig. (2-tailed)	0	0	0	0		0	0	0	0
TK	Hệ số tương quan	0.476**	0.092	0.081	0.405*	0.399*	1	0.463*	0.374*	0.435*
	Sig. (2-tailed)	0	0.147	0.201	0	0		0	0	0
AT	Hệ số tương quan	0.508**	0.143*	0.206*	0.389*	0.334*	0.463*	1	0.374*	0.376*
	Sig. (2-tailed)	0	0.024	0.001	0	0	0		0	0

**Bảng 27.** (tiếp)

		QLVH NCC	PL	KS	DT	BT	TK	AT	PC	CC
PC	Hệ số tương quan	0.377**	0.012	0.033	0.260**	0.310**	0.374**	0.374**	1	0.525**
	Sig. (2-tailed)	0	0.849	0.607	0	0	0	0		0
CC	Hệ số tương quan	0.337**	0.017	0.016	0.277**	0.332**	0.435**	0.376**	0.525**	1
	Sig. (2-tailed)	0	0.795	0.797	0	0	0	0	0	

**Bảng 28.** Bảng tổng hợp kết quả hồi quy

Mô hình	R	R <sup>2</sup>	R <sup>2</sup> hiệu chỉnh	Sai số chuẩn của ước lượng	Durbin-Watson
1	0.836	0.700	0.690	0.27179	2.082

**Bảng 29.** Bảng tổng hợp hệ số hồi quy

Mô hình	Biến	Hệ số không chuẩn hóa		Hệ số chuẩn hoá		t	Sig.	Thống kê đa cộng tuyến	
		B	Sai số chuẩn	Beta				Tolerance	VIF
1	(Constant)	0.086	0.160			0.538	0.591		
	PL	0.223	0.030	0.296		7.365	0.000	0.774	1.292
	KS	0.229	0.032	0.295		7.251	0.000	0.750	1.333
	DT	0.149	0.030	0.209		4.906	0.000	0.687	1.455
	BT	0.093	0.031	0.130		2.964	0.003	0.644	1.553
	TK	0.109	0.031	0.156		3.531	0.000	0.641	1.561
	AT	0.095	0.028	0.144		3.342	0.001	0.668	1.498
	PC	0.099	0.030	0.142		3.282	0.001	0.669	1.495
	CC	0.020	0.031	0.029		0.664	0.507	0.635	1.576

**5. Thảo luận**

Dựa vào phương trình hồi quy (2), có thể thấy ngoài biến CC không được xét đến trong phương trình hồi quy, tất cả các biến độc lập đều có hệ số dương. Điều này khẳng định mối quan hệ thuận giữa các yếu tố Quản lý Nhà nước (QLNN) và hiệu quả quản lý vận hành nhà chung cư (QLVHNCC). Như vậy, khi QLNN làm tốt hơn ở bất kỳ khâu nào (Pháp lý, Kiểm soát, hay PCCC v.v.), thì hiệu quả đầu tư và vận hành chung cư tại Đồng Nai - Bình Dương đều sẽ tăng lên tương ứng. Không có yếu tố nào gây tác động ngược chiều.

Kết quả phân tích cho thấy biến CC (Sử dụng khu vực chung) không có ý nghĩa thống kê (Sig. >

0.05), đồng nghĩa với việc giả thuyết CC bị bác bỏ. Mặc dù trên thực tế, khu vực chung (nhà sinh hoạt cộng đồng, hành lang, bãi đậu xe v.v) là nơi thường xuyên xảy ra xích mích. Tuy nhiên, việc nhân tố này không tác động ý nghĩa đến mô có thể được lý giải. Thứ nhất, tính chất vi mô của vấn đề: Các tranh chấp về khu vực chung thường mang tính chất dân sự nội bộ hàng ngày giữa Cư dân và Ban quản lý hay Ban quản trị. Đối tượng khảo sát có xu hướng coi đây là trách nhiệm giải quyết của đơn vị vận hành (khu vực tư nhân) hơn là sự can thiệp trực tiếp của bộ máy Quản lý nhà nước. Thứ hai, sự bao hàm của pháp lý: Những bất cập lớn nhất về khu vực chung thường đã được Nhà nước xử lý từ khâu cấp Giấy chứng nhận (Sổ hồng) hoặc thông

qua hệ thống văn bản pháp luật. Do đó, người dân đánh giá tầm quan trọng của nhóm Yếu tố Pháp lý (PL) cao hơn so với việc tách rời nó thành một khâu quản lý sử dụng riêng biệt.

Căn cứ vào độ lớn của hệ số Beta chuẩn hóa, mức độ ảnh hưởng của các nhân tố được chia thành 3 nhóm rõ rệt:

Nhóm 1: Nhóm dẫn dắt chủ đạo, gồm 2 biến độc lập Yếu tố pháp lý (PL) và Kiểm soát của QLNN (KS), lần lượt có giá trị hệ số Beta là 0.296 và 0.295. Hai biến này có hệ số tác động gần như bằng nhau và cao vượt trội so với các biến còn lại. Điều này cho thấy "Hành lang pháp lý" (văn bản luật) và "Công tác thực thi" (thanh tra, kiểm tra) là hai trụ cột song hành không thể tách rời. Kết quả này phản ánh đúng thực trạng tại Đồng Nai - Bình Dương rằng các nhà đầu tư và cư dân đang thiếu một cơ chế pháp lý rõ ràng (PL), nhưng đồng thời họ cũng đòi hỏi sự nghiêm minh, giám sát chặt chẽ từ chính quyền (KS) để đảm bảo luật được thực thi đúng, tránh tình trạng trên bảo dưới không nghe hoặc buông lỏng quản lý.

Nhóm 2: Nhóm thủ tục đầu vào (DT) có hệ số là 0.209. Biến này đứng ở vị trí thứ 3 với mức tác động khá mạnh. Điều đó chứng tỏ thủ tục đầu tư (xin chủ trương, giao đất, tính tiền sử dụng đất) đóng vai trò là rõ rệt. Tuy không quyết định mạnh mẽ bằng khung pháp lý chung, nhưng nếu QLNN tháo gỡ được nút thắt này, hiệu quả dự án sẽ tăng đáng kể.

Nhóm 3: Nhóm công tác thiết kế và an sinh - TK, AT, PC, BT Bốn biến còn lại có mức độ tác động xấp xỉ nhau và thấp hơn các nhóm trên, dao động từ 0.130 đến 0.156. Thiết kế (TK - 0.156) có tầm quan trọng cao nhất trong nhóm này, cho thấy việc thẩm định thiết kế ban đầu là quan trọng nhất trong các yếu tố kỹ thuật. Công tác an toàn (PC - 0.144), PCCC (PC - 0.142) tác động ở mức trung bình. Có thể hiểu rằng đây là các quy chuẩn kỹ thuật bắt buộc phải làm, nên mức độ biến thiên về hiệu quả do chúng mang lại không quá đột biến như yếu tố Pháp lý. Cuối cùng công tác Bảo trì (BT - 0.130) là biến có tác động thấp nhất trong mô

hình. Điều này có thể do trong nhận thức của đối tượng khảo sát, công tác bảo trì phụ thuộc nhiều vào Ban quản trị và Đơn vị vận hành vốn phụ thuộc vào khu vực tư nhân, hơn là sự can thiệp trực tiếp hàng ngày của QLNN. QLNN chỉ đóng vai trò trọng tài khi có tranh chấp lớn, nên mức độ ảnh hưởng trực tiếp được đánh giá thấp hơn các khâu khác.

## 6. Giải pháp và Kiến nghị

Với kết quả hồi quy cũng như những phân tích và nhận định ở trên, có thể thấy nhóm 1 gồm Yếu tố Pháp lý (PL) và Kiểm soát QLNN (KS) là hai động lực quan trọng nhất. Điều này gửi đi một thông điệp mạnh mẽ: Nhà đầu tư và Cư dân tại Đồng Nai, Bình Dương cần một môi trường minh bạch và kỷ cương hơn là các ưu đãi tài chính ngắn hạn. Vì chính quyền cấp Tỉnh (Đồng Nai, Bình Dương) không có quyền sửa đổi, nên các giải pháp dưới đây tập trung vào quyền hạn thực tế của địa phương: Vận dụng luật, Ban hành văn bản dưới luật và Thực thi công vụ. Dưới đây là một số đề xuất cụ thể, mang tính hành động cho hai tỉnh.

Thứ nhất, đối với nhân tố "Yếu tố Pháp lý" (PL). Nhằm mục tiêu là giảm rủi ro chính sách, tăng tính minh bạch và rút ngắn độ trễ của văn bản. Cần thực hiện các giải pháp sau:

- Xây dựng cơ chế phản ứng nhanh tháo gỡ vướng mắc pháp lý. Ví dụ như sự chông chéo giữa Luật Đất đai, Luật Nhà ở thường khiến dự án bị treo khi chờ hướng dẫn từ Trung ương. Do đó, cần thành lập "Tổ công tác đặc biệt" trực thuộc UBND Tỉnh. Tổ này có quyền rà soát các dự án đang tắc nghẽn pháp lý, phân loại vướng mắc để tham mưu ra quyết định tháo gỡ từng trường hợp cụ thể. Ban hành các quy chuẩn kỹ thuật địa phương hướng dẫn chi tiết về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đặc thù cho nhà cao tầng, tránh tình trạng mỗi dự án hiểu một kiểu.

- Minh bạch hóa thông tin quy hoạch trên nền tảng số. Thực trạng hiện nay tại Đồng Nai, Bình Dương, nhà đầu tư và người mua nhà thiếu thông tin chính thống, dễ bị lừa bởi các dự án ma hoặc quy hoạch treo. Từ đó, Sở Xây dựng và Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh cần đồng bộ hóa dữ liệu quy hoạch phân khu (1/2000) và quy hoạch chi

tiết (1/500) lên ứng dụng trực tuyến công khai, đồng thời công khai tình trạng pháp lý của các dự án.

Tiếp theo, đối với nhân tố "Kiểm soát của QLNN" (KS). Nhằm mục tiêu chuyển từ tiền kiểm, cấp phép sang tăng cường hậu kiểm, giám sát vận hành và làm trọng tài kinh tế. Cần thực hiện các nhóm giải pháp sau:

- Siết chặt kỷ cương trong bàn giao và Quỹ bảo trì vốn đang là điểm nóng tranh chấp. Việc tranh chấp quỹ bảo trì 2% và diện tích chung - riêng là nguyên nhân chính dẫn đến khiếu kiện đông người, gây mất an ninh trật tự. Để khắc phục điều này, UBND tỉnh cần có chế tài mạnh tay: Cưỡng chế bàn giao quỹ bảo trì ngay lập tức nếu chủ đầu tư cố tình chây ì. Sở Xây dựng cần ban hành "Sổ tay hướng dẫn quản lý vận hành chung cư" mẫu, quy định rõ quy trình tổ chức Hội nghị nhà chung cư, quy chế thu chi tài chính để các Ban quản trị (thường thiếu nghiệp vụ) áp dụng thống nhất.

- Nghiệm thu chặt chẽ và "phạt nguội" vi phạm trật tự xây dựng như xây sai phép, coi nơi không gian thương mại lấn chiếm không gian chung. Do đó, QLNN tuyệt đối không nghiệm thu đưa vào sử dụng các tòa nhà chưa hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội cam kết hoặc chưa đảm bảo công tác PCCC. Đồng thời, tăng cường vai trò của Thanh tra Sở Xây dựng và UBND cấp Phường - Xã trong việc giám sát địa bàn. Thiết lập đường dây nóng chuyên biệt để cư dân phản ánh sai phạm xây dựng.

Về mặt học thuật, điều này củng cố mạnh mẽ quan điểm của Lý thuyết Kinh tế học Thể chế của North (1990) [26], trong đó khẳng định thể chế là luật chơi, quyết định rủi ro và chi phí giao dịch. Đối với chung cư thương mại, khung pháp lý (về giao đất, cấp phép, sổ hồng) là yếu tố quyết định tính hợp pháp và quyền tài sản. Sự chậm trễ hoặc chông chéo của luật pháp tạo ra chi phí ngầm khổng lồ cho nhà đầu tư và gây tâm lý bất an cho cư dân. Do đó, nó vượt lên trên mọi yếu tố kỹ thuật khác. Bên cạnh đó, thị trường chung cư tại các đô thị vệ tinh đang phát triển quá nhanh, dẫn đến "thất bại thị trường" [28] khi chủ đầu tư có xu hướng tối

đa hóa lợi nhuận mà bỏ qua cam kết. Sự kiểm soát, thanh tra và xử phạt của Nhà nước lúc này đóng vai trò như một bàn tay hữu hình thiết lập lại cán cân quyền lợi, khiến người dân và doanh nghiệp cảm thấy an tâm hơn khi đầu tư và sinh sống.

Cuối cùng, nghiên cứu này cũng đề xuất đặc thù riêng cho từng tỉnh. Mặc dù cùng là đô thị vệ tinh, nhưng đặc thù phát triển của 2 tỉnh khác nhau, nên trọng tâm pháp lý cũng cần khác nhau: Tỉnh Bình Dương là thủ phủ công nghiệp có mật độ cao. Với đặc thù là tốc độ đô thị hóa rất cao, nhiều chung cư cao tầng mọc lên sát các khu công nghiệp (Thuận An, Dĩ An). Do đó, kiến nghị ưu tiên là tập trung vào pháp lý cho nhà ở xã hội và nhà ở công nhân. Cần có cơ chế pháp lý đặc thù để rút ngắn thủ tục cho dòng sản phẩm này, nhưng phải kiểm soát chặt đối tượng mua để tránh đầu cơ. Quy hoạch hạ tầng giao thông kết nối các khu chung cư này với TP.HCM cần được ưu tiên về pháp lý giải phóng mặt bằng. Đối với tỉnh Đồng Nai, tỉnh này có nhiều dự án quy mô đại đô thị (Aqua City, Long Hưng, v.v.), nhưng đang vướng pháp lý đất đai rất lớn. Do đó, kiến nghị ưu tiên và tập trung tháo gỡ vướng mắc pháp lý đất đai và định giá đất. Đồng thời, chính sách cần đẩy nhanh quy trình xác định tiền sử dụng đất vì sự chậm trễ trong khâu này đang khiến hàng loạt dự án không thể ra sổ hồng cho cư dân. Chính quyền cũng cần kiểm soát chặt việc phân lô bán nền trái phép núp bóng dự án chung cư thương mại. Kết quả của nghiên cứu này hoàn toàn đồng nhất với các nghiên cứu vĩ mô của Đặng Hùng Võ (2020) [23] hay Trần Kim Chung (2018) [24] khi đều khẳng định nút thắt thể chế là rào cản lớn nhất của thị trường bất động sản Việt Nam. Điểm thú vị là kết quả này có sự khác biệt so với một số nghiên cứu tại các siêu đô thị như thành phố Hồ Chí Minh hay Hà Nội. Điển hình như nghiên cứu của Toàn Thắng (2021) [27]. Tại các lõi trung tâm, do quỹ đất chật hẹp và các tòa nhà đã cũ, các yếu tố về Bảo trì (BT) hoặc PCCC thường trỗi lên thành nỗi bức xúc số một. Tuy nhiên, tại Đồng Nai và Bình Dương, yếu tố Pháp lý đầu tư lại chiếm thế thượng phong. Điều này hoàn toàn logic với vòng đời phát triển của thị trường.

## 7. Kết luận

Nghiên cứu được thực hiện nhằm mục tiêu đo lường và phân tích vai trò can thiệp của bộ máy nhà nước và các bên có liên quan đối với vòng đời dự án chung cư cao tầng tại khu vực Đồng Nai và Bình Dương. Nghiên cứu đã xây dựng và kiểm định thành công bộ thang đo gồm 8 nhân tố có ảnh hưởng nhất tới hiệu quả đầu tư và quản lý khai thác chung cư cao tầng thương mại tại Đồng Nai và Bình Dương. Nghiên cứu đã thu thập và xử lý bộ dữ liệu khảo sát từ 250 mẫu hợp lệ tại hai địa bàn trọng điểm là Đồng Nai và Bình Dương. Dữ liệu được phân tích định bài bản qua các bước: Đánh giá độ tin cậy Cronbach's Alpha, Phân tích nhân tố khám phá (EFA), Phân tích tương quan và Hồi quy tuyến tính đa biến, đảm bảo tính khoa học và độ chính xác của kết quả.

Kết quả nghiên cứu đã khẳng định vai trò của QLNN. Cụ thể, giá trị  $R^2$  hiệu chỉnh đạt 0.69 cho thấy mô hình giải thích được 69% sự biến thiên về hiệu quả đầu tư và khai thác chung cư. Nghiên cứu đã định lượng cụ thể mức độ tác động của từng nhân tố, chỉ ra rằng Yếu tố Pháp lý (PL) và Kiểm soát của QLNN (KS) là hai động lực quan trọng nhất, có tác động vượt trội so với các yếu tố kỹ thuật như Thiết kế, Bảo trì v.v. Đồng thời, phát hiện lỗ hổng chính sách khi chỉ ra rằng công tác QLNN đối với hoạt động bảo trì có mức độ ảnh hưởng thấp nhất (hệ số đạt 0.130), phản ánh thực trạng sự can thiệp của chính quyền trong giai đoạn vận hành còn mờ nhạt và chưa đáp ứng kỳ vọng của người dân.

Cuối cùng, nghiên cứu đã đề xuất các nhóm giải pháp dựa trên trọng số hồi quy, tập trung nguồn lực ưu tiên cho cải cách thể chế và tăng cường thanh tra, giám sát (nhóm có trọng số cao) trước khi giải quyết các vấn đề kỹ thuật. Kết quả của nghiên cứu này cung cấp cơ sở khoa học thực tiễn giúp chính quyền tỉnh Đồng Nai và Bình Dương hoạch định chính sách quản lý đô thị, chuyển dịch từ tư duy cấp phép sang tư duy kiến tạo và giám sát để phát triển thị trường chung cư bền vững.

Bên cạnh đó, nghiên cứu còn nhiều hạn chế,

số lượng mẫu 250 chỉ đủ về mặt thống kê, chưa có tính đại diện cao. Mô hình hồi quy giải thích được 69% sự biến thiên của biến phụ thuộc. Điều này có nghĩa là vẫn còn 31% chịu tác động của các yếu tố khác chưa được đưa vào mô hình. Vì vậy, đề xuất cần có những nghiên cứu sâu rộng hơn để tăng cường số mẫu và những nhân tố khác còn chưa được kể đến đầy đủ trong mô hình.

### Tài liệu tham khảo

- [1] V. Phong (2025). Đồng Nai kiến tạo không gian phát triển mới, hướng tới mục tiêu trở thành cực tăng trưởng số 1 phía Nam. *Cổng thông tin điện tử thành phố Đồng Nai*. <https://dongnai.gov.vn/vi/news/kinh-te-xa-hoi/dong-nai-kien-tao-khong-gian-phat-trien-moi-huong-toi-muc-tieu-tro-thanh-cuc-tang-truong-so-1-phai-nam-57422.html>. Truy cập ngày 15 tháng 6 năm 2025
- [2] V. Quang (2025). Xây dựng kế hoạch đầu tư các khu tái định cư đến năm 2030. *Cổng thông tin điện tử thành phố Đồng Nai*. <https://dongnai.gov.vn/vi/news/chuong-trinh-ke-hoach-phat-trien-ktxh/xay-dung-ke-hoach-dau-tu-cac-khu-tai-dinh-cu-den-nam-2030-52590.html>. Truy cập ngày 22 tháng 3 năm 2025
- [3] UBND tỉnh Đồng Nai (2022). Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh. <https://sct.dongnai.gov.vn/vi/news/Quan-ly-cong-nghiep/ubnd-tinh-phe-duyet-ke-hoach-phat-trien-nha-o-tren-dia-ban-tinh-dong-nai-giai-doan-2021-2025-3724.html>. Truy cập ngày 22 tháng 4 năm 2025
- [4] P. Dương (2022). Khoảng 10% số chung cư xảy ra tranh chấp. *Tạp chí điện tử VnEconomy*.
- [5] T. Khánh (2020). Vì sao tranh chấp chung cư diễn ra phổ biến. *Tạp chí điện tử VnEconomy*.
- [6] T.A. Tú (2021). Một số tranh chấp chung cư tiêu biểu và giải pháp. *Tạp chí điện tử Luật sư Việt Nam*.
- [7] N. Phong (2023). Tháo gỡ vướng mắc giải quyết tranh chấp nhà chung cư. *Báo Nhân Dân*. <https://nhandan.vn/thao-go-vuong-mac-giai-quyet-tranh-chap-nha-chung-cu->

- post736497.html. Truy cập ngày 04 tháng 3 năm 2025
- [8] V.T. Nga (2020). Một số vấn đề về giải quyết tranh chấp về quản lý và sử dụng nhà chung cư theo pháp luật Việt Nam. *Tạp chí Công Thương*, 19
- [9] P. Tuấn (2023). Đường, nhà dân tan nát sau trận “lũ quét” ở Đồng Nai. *Báo điện tử Vnexpress*. <https://vnexpress.net/duong-nha-dan-tan-nat-sau-tran-lu-quet-o-dong-nai-4613749.html>. Truy cập ngày 10 tháng 4 năm 2025
- [10] M. Quân (2019). Chung cư xuống cấp, người dân bất an. *Báo điện tử Đồng Nai Online*. <https://baodongnai.com.vn/bandoc/201907/chung-cu-xuong-cap-nguoi-dan-bat-an-2956765/>. Truy cập ngày 10 tháng 4 năm 2025
- [11] N. Thảo, N. Tuấn (2023). Nhiều dự án bất động sản nhận “tối hậu thư”. *Báo Người Lao Động*. <https://nld.com.vn/kinh-te/nhieu-du-an-bat-dong-san-nhan-toi-hau-thu-20230807202231033.htm>. Truy cập ngày 22 tháng 5 năm 2025
- [12] L.M. Thoa (2017). Lập và phân tích dự án đầu tư xây dựng công trình. *Nhà xuất bản Xây dựng*.
- [13] N.Đ. Thi (2018). Kiến trúc nhà siêu cao tầng. *Nhà xuất bản Xây dựng*.
- [14] H.V. Dương, L.Đ. Long (2021). Phân tích rủi ro trong giai đoạn chuẩn bị dự án nhà cao tầng của chủ đầu tư tại Tp. Hồ Chí Minh. *Tạp Chí Vật liệu & Xây dựng - Bộ Xây dựng*, 11(4), 118–126. <https://doi.org/10.54772/jomc.04.2021.163>
- [15] N.A. Dũng, N.N. Thắng (2020). Giáo trình Bảo trì công trình xây dựng. Nhà xuất bản Xây dựng.
- [16] T. Chủng (2011). Bảo trì công trình xây dựng. *Tạp chí KHCN xây dựng*, 1
- [17] E. Okolelova, M. Shibaeva, N. Trukhina. (2018). Model of investment appraisal of high-rise construction with account of cost of land resources. *E3S Web of Conferences*, 33, 03014. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/20183303014>
- [18] M.S. Khalid, A.H. Ahmad, M.F. Sakdan (2018). The Challenges of Maintaining and Managing High Rise Buildings: Commercial Vs Residential Buildings. *The Journal of Social Sciences Research*, 735–738. <https://doi.org/10.32861/jssr.spi6.735.738>
- [19] Quốc hội. (2023). Luật Nhà ở (số 27/2023/QH15)
- [20] B.M. Hùng, P.T.T. Hiền, N.T.T. Nhàn. (2020). Phân tích kinh tế - kỹ thuật các dự án đầu tư xây dựng. *Nhà xuất bản Xây dựng*.
- [21] WBDG Facilities Operation & Maintenance Planning | WBDG - Whole Building Design Guide. <https://www.wbdg.org/facilities-operations-maintenance/operation-maintenance-planning>
- [22] Bộ Xây dựng (2019). Thông tư 08/2019/TT-BXD: Thông tư ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- [23] T. Minh (2020). Ông Đặng Hùng Võ: Chính sách chồng chéo tạo điểm nghẽn cho bất động sản. *Tạp chí Tài chính Doanh nghiệp*
- [24] T.K. Chung (2018). Thể chế và chính sách phát triển thị trường bất động sản Việt Nam. *Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương (CIEM)*.
- [25] World Bank (2020). Doing Business 2020: Dealing with Construction Permits. <https://archive.doingbusiness.org/en/data/explore-topics/dealing-with-construction-permits>. Truy cập ngày 25 tháng 5 năm 2025
- [26] D.C. North. (1990). Institutions, Institutional Change and Economic Performance. *Cambridge University Press*. <https://doi.org/10.1017/CBO9780511808678>
- [27] T. Thắng (2021). Tranh chấp quỹ bảo trì chung cư: Đã có chế tài đủ mạnh. *Báo chính phủ*. <https://baochinhphu.vn/tranh-chap-quy-bao-tri-chung-cu-da-co-che-tai-du-manh-102290413.htm>. Truy cập ngày 26 tháng 5 năm 2025
- [28] F.M. Bator. (1958). The Anatomy of Market Failure. *The Quarterly Journal of Economics*,

- 72(3), 351–379.  
<https://doi.org/10.2307/1882231>
- [29] B.G. Tabachnick, L.S. Fidell. (2007), Experimental designs using ANOVA, Thomson/Brooks/Cole Belmont, CA.
- [30] P. Sedgwick (2012). Pearson's correlation coefficient. *Bmj*, 345. [https://www.researchgate.net/journal/The-BMJ-1756-1833?\\_tp=eyJjb250ZXh0Ijp7ImZpcnN0UGFnZSI6InB1YmxpY2F0aW9uIiwicGFnZSI6InB1YmxpY2F0aW9uIn19](https://www.researchgate.net/journal/The-BMJ-1756-1833?_tp=eyJjb250ZXh0Ijp7ImZpcnN0UGFnZSI6InB1YmxpY2F0aW9uIiwicGFnZSI6InB1YmxpY2F0aW9uIn19)

**Phụ lục 1. Bảng câu hỏi khảo sát**

TT	A. Biện quan sát	MỨC ĐỘ ẢNH HƯỞNG				
		1	2	3	4	5
<b>1</b>	<b>Yếu tố pháp lý</b>					
1.1	Hệ thống luật định về hoạt động đầu tư và QLKT					
1.2	Văn bản hướng dẫn của các Bộ ngành về tiêu chuẩn - quy chuẩn của hoạt động đầu tư					
1.3	Quy hoạch chi tiết của các địa phương					
1.4	Chính sách của địa phương về thu hút đầu tư và QLKT					
1.5	Sự đồng bộ của các Ban - ngành trong đầu tư - khai thác					
<b>2</b>	<b>Kiểm soát của QLNN</b>					
2.1	Chấp hành quy hoạch trong xây dựng					
2.2	Đấu nối cơ sở hạ tầng kỹ thuật					
2.3	Sự đáp ứng của cơ sở hạ tầng xã hội					
2.4	Sự chấp hành quy chuẩn - tiêu chuẩn kỹ thuật					
2.5	Công tác nghiệm thu giai đoạn - nghiệm thu hạng mục, nghiệm thu tổng thể, hoàn công					
2.6	Chế tài của nhà nước chưa đủ mạnh					
2.7	Sự nghiêm túc thực hiện chế tài xử lý của Nhà nước					
2.8	Sự tiếp thu của QLNN về phản biện của cộng đồng					
<b>3</b>	<b>Công tác đầu tư dự án</b>					
3.1	Sự tuân thủ quy hoạch của các chủ thể (QLNN chủ đầu tư)					
3.2	Tuân thủ các quy định, hợp đồng trong hoạt động xây dựng chung cư cao tầng công tác đấu nối hạ tầng kỹ thuật và thực hiện hạ tầng xã hội của các chủ thể					
3.3	Trách nhiệm của QLNN trong thực hiện và kiểm tra việc đầu tư xây dựng chung cư cao tầng					
3.4	Công tác thực hiện phản biện xã hội					
<b>4</b>	<b>Công tác bảo trì (khai thác)</b>					
4.1	Sửa chữa thường xuyên					
4.2	Sửa chữa định kỳ					
4.3	Sửa chữa đột xuất					
4.4	Kinh phí bảo trì					
4.5	An toàn, vệ sinh trong bảo trì					
4.6	Chế độ và thời hạn và minh bạch trong bảo trì					
<b>5</b>	<b>Công tác thiết kế và nghiệm thu tòa nhà</b>					
5.1	Sự tuân thủ tiêu chuẩn và quy chuẩn (thông gió, điện, nước, thoát hiểm, phòng cháy, chữa cháy, diện tích sử dụng chung bên trong tòa nhà, khu vui chơi công cộng, cây xanh v.v.)					
5.2	Công tác phê duyệt và thẩm định thiết kế					
5.3	Sự tuân thủ nghiêm túc của chủ đầu tư					
5.4	Công tác nghiệm thu bộ phận, giai đoạn, tổng thể của QLNN					

**Phụ lục 1. (tiếp)**

TT	A. Biện quan sát	MỨC ĐỘ ẢNH HƯỞNG				
		1	2	3	4	5
5.5	Trách nhiệm chuyên môn, phẩm chất của đội ngũ nghiệm thu					
5.6	Các quy chế, xử lý trách nhiệm của các cấp QLNN					
<b>6</b>	<b>Công tác an toàn</b>					
6.1	Chế độ bảo vệ					
6.2	Công cụ và phương pháp bảo vệ					
6.3	Con người bảo vệ					
6.4	Chế độ, định kỳ sự nghiêm túc, minh bạch trong quản lý an toàn					
<b>7</b>	<b>Công tác phòng cháy chữa cháy</b>					
7.1	Thiết bị phòng cháy chữa cháy đầy đủ					
7.2	Công tác bảo trì và sẵn sàng của thiết bị PCCC					
7.3	Công tác tập huấn và diễn tập của đội ngũ quản lý và cư dân sở hữu căn hộ					
7.4	Chế độ kiểm tra của bộ phận bảo trì và bảo vệ					
7.5	Trách nhiệm kiểm soát của các cấp quản lý (công an, chủ đầu tư, ban quản lý vv...)					
7.6	Ý thức người dân trong công tác sử dụng và bảo vệ thiết bị của hộ gia đình và tập thể với vật dụng dễ gây cháy nổ					
<b>8</b>	<b>Sử dụng khu vực công cộng</b>					
8.1	Nội quy của tòa nhà khi sử dụng khu vực công cộng					
8.2	Ý thức người dân khi sử dụng khu vực công cộng (khu vui chơi, bể bơi, tầng hầm, công viên v.v...)					
8.3	Trách nhiệm của Ban quản lý (kiểm tra, xử lý)					
8.4	Sự hỗ trợ của chính quyền địa phương					
	<b>B. BIẾN PHỤ THUỘC</b>					
1	Dự án chung cư được triển khai thuận lợi, đúng tiến độ và đáp ứng đầy đủ các điều kiện pháp lý để cấp Giấy chứng nhận (sổ hồng) cho người mua.					
2	Công tác cung cấp dịch vụ vận hành và bảo trì tòa nhà được duy trì ổn định, tuân thủ pháp luật, giúp duy trì tuổi thọ và bảo toàn giá trị căn hộ.					

**Phụ lục 2. Ma trận xoay**

	Component							
	1	2	3	4	5	6	7	8
KS2	0.779							
KS8	0.770							
KS4	0.746							
KS3	0.743							
KS1	0.711							
KS5	0.698							
KS6	0.690							

**Phụ lục 2. (tiếp)**

	Component							
	1	2	3	4	5	6	7	8
PC2		0.780						
PC3		0.761						
PC1		0.751						
PC6		0.729						
PC5		0.705						
PC4		0.690						
BT3			0.758					
BT1			0.748					
BT2			0.731					
BT4			0.730					
BT6			0.726					
BT5			0.670					
TK2				0.746				
TK5				0.721				
TK1				0.695				
TK3				0.688				
TK4				0.673				
DT4					0.783			
DT2					0.774			
DT1					0.750			
DT3					0.742			
CC1						0.808		
CC4						0.779		
CC3						0.733		
CC2						0.684		
PL1							0.761	
PL2							0.747	
PL3							0.732	
PL4							0.717	
AT3								0.759
AT2								0.753
AT1								0.714