

PHÁP LUẬT VỀ HỖ TRỢ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI NHÀ Ở XÃ HỘI: KINH NGHIỆM SINGAPORE VÀ ĐỊNH HƯỚNG ÁP DỤNG TẠI VIỆT NAM

PHẠM THÙY LINH

Khoa Luật - Học viện Ngân hàng
Faculty of Law, Banking Academy of Vietnam
Email: thuylinhpham.1606@gmail.com

Ngày nhận bài: 01/6/2026

Ngày sửa bài: 15/6/2026

Ngày duyệt đăng bài: 29/6/2026

Tóm tắt:

Trong bối cảnh nhu cầu phát triển nhà ở xã hội (NOXH) ngày càng gia tăng, việc hoàn thiện cơ chế hỗ trợ tài chính có ý nghĩa quan trọng đối với hiệu quả thực thi chính sách nhà ở. Bài viết phân tích các quy định pháp luật về hỗ trợ tài chính cho NOXH theo Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành, đồng thời chỉ ra những hạn chế trong cơ chế hỗ trợ nguồn vốn, tín dụng và ưu đãi thuế. Bài viết đi sâu phân tích bối cảnh lịch sử và hệ thống pháp luật điều chỉnh cơ chế tài chính NOXH tại Singapore (thông qua Quỹ Phòng xa Trung ương Singapore - CPF). Từ sự đối chiếu này, bài viết làm rõ những hạn chế trong quy định pháp luật Việt Nam hiện hành và đề xuất các giải pháp hoàn thiện cơ chế pháp lý về hỗ trợ tài chính nhằm thúc đẩy phát triển NOXH một cách bền vững.

Từ khóa: pháp luật nhà ở xã hội, hỗ trợ tài chính, tín dụng nhà ở, Quỹ CPF.

Law on financial support for social housing: Singapore's experience and directions for application in Vietnam

Abstract:

Legal regulations on social housing play a central role in implementing state social welfare policies, with financial support mechanisms determining their effectiveness. Although Vietnam's 2023 Law on Housing and implementing documents introduced important reforms, practical implementation continues to reveal limitations in capital support, preferential credit, and tax incentives. This study analyzes Vietnam's current legal framework for social housing finance and examines Singapore's experience, particularly the Central Provident Fund mechanism. Based on this comparison, the study identifies gaps in Vietnam's regulations and proposes solutions to establish more stable, accessible, and sustainable funding arrangements. The recommendations aim to improve preferential credit policies, diversify long-term financial resources, strengthen state support, and encourage private-sector participation in social housing development.

Keywords: social housing law, financial support, housing credit, Central Provident Fund.

1. Đặt vấn đề

Quá trình công nghiệp hóa và đô thị hóa tại Việt Nam đang diễn ra mạnh mẽ, kéo theo làn sóng di cư cơ học quy mô lớn vào các đô thị và các cực tăng trưởng công nghiệp. Xu hướng này làm gia tăng đáng kể áp lực lên hệ thống hạ tầng xã hội, trong đó nhu cầu về nhà ở trở thành một trong những thách thức cấp bách nhất. Sự phát triển thiếu cân đối của thị trường bất động sản trong những năm qua đã khiến giá nhà tăng vượt xa khả năng chi trả của đại bộ phận người dân. Theo một nghiên cứu, trung bình một người Việt Nam phải mất ít nhất 23,5 năm tích lũy toàn bộ thu nhập mới có thể sở hữu một căn nhà, đưa Việt Nam đứng thứ 14 trong số 107 quốc gia về mức độ khó tiếp cận nhà ở (Mai Hà, 2023). Tại Việt Nam, tư duy về nhà ở đã trải qua sự chuyển biến sâu sắc, từ cơ chế bao cấp sang cơ chế thị trường kể từ thời kỳ Đổi mới. Tuy nhiên, sự vận hành thuần túy theo quy luật cung - cầu đã làm giá bất động sản không ngừng gia tăng, vượt quá khả năng chi trả của phần lớn người lao động. Khoảng cách này đặt ra yêu cầu khách quan về sự can thiệp của Nhà nước thông qua các công cụ pháp luật và chính sách công nhằm hình thành một phân khúc nhà ở có tính an sinh. NOXH ra đời như một chế định pháp lý tất yếu nhằm khắc phục những khuyết tật của cơ chế thị trường, góp phần hiện thực hóa quyền có nơi ở của công dân được ghi nhận tại Điều 43 Hiến pháp năm 2013.

Bản chất cốt lõi của NOXH ở hầu hết các quốc gia là tính “phi thị trường” (non-market housing), thể hiện ở việc nhà ở được cung cấp với mức giá hoặc tiền thuê thấp hơn giá thị trường và việc tiếp cận được thực hiện thông qua các tiêu chí, thủ tục hành chính chặt chẽ nhằm bảo đảm quyền tiếp cận nhà ở cho các nhóm đối tượng yếu thế trong xã hội (MetroVancouver, 2024). Dù có sự khác biệt về thuật ngữ do đặc thù chính trị, kinh tế và xã hội, mục tiêu cốt lõi của các mô hình này đều hướng đến an sinh nhà ở. Nhiều quốc gia châu Âu sử dụng khái niệm “nhà ở phi lợi nhuận” hoặc “nhà ở cho thuê với giá vừa phải”; trong khi Hoa Kỳ và Vương quốc Anh phổ biến với thuật ngữ “nhà ở công cộng” hoặc “nhà ở giá phải chăng” (UNECE, 2015).

Khác với nhà ở thương mại, NOXH mang đặc điểm pháp lý riêng biệt: là loại hình an sinh xã hội được Nhà nước điều tiết giá cả; quyền tiếp cận bị giới hạn bởi điều kiện chặt chẽ; và mô hình phát triển phụ thuộc đáng kể vào sự hỗ trợ tài chính từ Nhà nước (Quốc hội, 2023). Chính đặc điểm này khiến cơ chế hỗ trợ tài chính trở thành yếu tố quyết định hiệu quả chính sách. Do pháp luật giới hạn lợi nhuận, giá bán và đối tượng giao dịch, hoạt động đầu tư NOXH khó hấp dẫn khu vực tư nhân nếu thiếu các chính sách hỗ trợ phù hợp. Vì vậy, các công cụ tín dụng ưu đãi, miễn giảm thuế, tiền sử dụng đất chính là nền tảng bảo đảm để hệ thống pháp luật về NOXH vận hành trên thực tế.

Nhằm giải quyết vấn đề này, ngày 03/4/2023, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 338/QĐ-TTg phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ NOXH cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” (Thủ tướng Chính phủ, 2023). Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy mục tiêu này đang gặp khó khăn do chưa hình thành được cơ chế hỗ trợ tài chính ổn định, bền vững và dài hạn. Đây là vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu để hoàn thiện pháp luật.

2. Kinh nghiệm pháp luật về hỗ trợ tài chính đối với nhà ở xã hội tại Singapore

2.1. Bối cảnh hình thành và phát triển của pháp luật về nhà ở xã hội tại Singapore

Năm 1960, Quốc hội Singapore ban hành Đạo luật Phát triển Nhà ở (Housing and Development Act 1960), thành lập Ủy ban Phát triển Nhà ở (HDB) chịu trách nhiệm quy hoạch, xây dựng, quản lý và phân phối NOXH (Yap, 2007). Singapore không chọn mô hình Nhà nước trực tiếp bao cấp toàn bộ chi phí. Hệ thống pháp luật được thiết kế theo nguyên tắc kết hợp giữa trách nhiệm của Nhà nước và nghĩa vụ tự tích lũy của người dân. Nhà nước kiến tạo thể chế, quy hoạch và hỗ trợ tài chính, trong khi người dân tham gia cơ chế tiết kiệm bắt buộc để tạo nguồn phục vụ nhu cầu nhà ở của chính mình (Chan et al., 2016). Triết lý lập pháp này là nền tảng cho hệ thống pháp luật tài chính NOXH tại Singapore. Pháp luật liên tục được

sửa đổi để thích ứng, duy trì nguyên tắc tiếp cận nhà ở qua cơ chế tài chính ổn định, tự vận hành, giúp hơn 90% dân số sinh sống trong căn hộ do Nhà nước phát triển (Tâm Dương, 2026).

2.2. Quy định của pháp luật về cơ chế hỗ trợ tài chính đối với nhà ở xã hội tại Singapore

Đạo luật Quỹ Phòng xa Trung ương Singapore (Central Provident Fund Act 1953). Đây là văn bản pháp luật giữ vai trò trung tâm trong việc tạo lập nguồn vốn cho chương trình NỐXH.

Thứ nhất, về nguồn hình thành quỹ tài chính. Đạo luật Quỹ Phòng xa Trung ương Singapore quy định người sử dụng lao động và người lao động có nghĩa vụ đóng góp bắt buộc vào Quỹ Phòng xa Trung ương Singapore (Central Provident Fund - CPF) theo tỷ lệ do pháp luật quy định và được điều chỉnh theo từng thời kỳ. Khoản đóng góp này được phân bổ vào nhiều tài khoản khác nhau, trong đó Tài khoản Thông thường (Ordinary Account) được pháp luật cho phép sử dụng để thanh toán tiền mua, thuê mua hoặc trả nợ vay đối với NỐXH (Parliament of Singapore, 1953). Quy định này tạo ra một nguồn vốn tích lũy dài hạn, ổn định và có tính bắt buộc. Việc thiết kế cơ chế đóng góp bắt buộc xuất phát từ quan điểm lập pháp rằng nghĩa vụ bảo đảm chỗ ở phải được chia sẻ giữa Nhà nước và người lao động, thay vì hoàn toàn dựa vào ngân sách.

Thứ hai, về cơ chế huy động và sử dụng nguồn vốn. Pháp luật cho phép Chính phủ phát hành trái phiếu đặc biệt Special Singapore Government Securities (SSGS) để huy động nguồn tiền từ CPF và sử dụng nguồn vốn này cho các chương trình phát triển nhà ở do HDB triển khai. Theo Đạo luật Chứng khoán Chính phủ Singapore (Government Securities Act), nguồn từ CPF được đầu tư vào SSGS không thể được sử dụng cho chi tiêu của chính phủ, điều này khẳng định bản chất của SSGS là một công cụ đầu tư an toàn cho quỹ CPF, chứ không phải là nguồn thu để chính phủ chi tiêu cho các mục đích khác (See, 2024). Cơ chế này giúp Nhà nước có được nguồn tài chính quy mô lớn để đầu tư xây dựng NỐXH mà không tạo áp lực trực tiếp lên ngân sách thường xuyên.

Thứ ba, về cơ chế tín dụng nhà ở. Đạo luật Phát triển Nhà ở trao cho HDB thẩm quyền cung cấp các khoản vay ưu đãi đối với người đủ điều kiện mua NỐXH. Lãi suất cho vay được xác định theo công thức pháp luật quy định, gắn với lãi suất của CPF và chỉ cao hơn ở mức rất thấp nhằm bảo đảm tính ổn định và khả năng chi trả của người dân (Parliament of Singapore, 1959). Đồng thời, pháp luật cho phép người mua sử dụng trực tiếp số tiền tích lũy trong Tài khoản Thông thường của CPF để thanh toán tiền trả góp hàng tháng (Central Provident Fund Board, n.d-a). Cơ chế này làm giảm đáng kể sự phụ thuộc vào tín dụng thương mại và hạn chế rủi ro tài chính đối với người mua nhà.

2.3. Thực tiễn áp dụng quy định của pháp luật về cơ chế hỗ trợ tài chính đối với nhà ở xã hội tại Singapore

Thực tiễn áp dụng cho thấy, các quy định pháp luật về hỗ trợ tài chính của Singapore đã phát huy hiệu quả cao. Nhờ cơ chế tiết kiệm bắt buộc kết hợp với tín dụng ưu đãi và nguồn vốn đầu tư ổn định, HDB có đủ năng lực tài chính để triển khai các chương trình phát triển NỐXH với quy mô lớn trong thời gian dài. Đồng thời, người dân có điều kiện tiếp cận nhà ở thông qua chính nguồn tích lũy của mình thay vì phụ thuộc hoàn toàn vào các khoản vay thương mại. Đến nay, trên 90% dân số Singapore đang sinh sống trong các căn hộ do HDB phát triển, cho thấy hiệu quả của mô hình pháp lý này trong việc bảo đảm quyền tiếp cận nhà ở (Tâm Dương, 2026).

Tuy nhiên, bên cạnh những thành công, quá trình thực thi cũng bộc lộ một số hạn chế. Quy định về tỷ lệ đóng góp bắt buộc vào CPF ở mức tương đối cao dao động từ 12,5% đến 37% tiền lương hàng tháng làm giảm thu nhập khả dụng của người lao động trong ngắn hạn (Central Provident Fund Board, n.d-b). Bên cạnh đó, việc cho phép sử dụng phần lớn khoản tiết kiệm để đầu tư vào nhà ở cũng làm phát sinh tình trạng tài sản của nhiều hộ gia đình tập trung chủ yếu vào bất động sản, trong khi nguồn tiền mặt phục vụ

nhu cầu sinh hoạt sau khi nghỉ hưu tương đối hạn chế (PropertyNet.SG, 2026). Điều này buộc Chính phủ Singapore phải nhiều lần điều chỉnh pháp luật về CPF nhằm cân bằng giữa mục tiêu bảo đảm nhà ở và mục tiêu an sinh tuổi già.

3. Thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng về hỗ trợ tài chính đối với nhà ở xã hội tại Việt Nam

3.1. Sự hình thành và phát triển của pháp luật về hỗ trợ tài chính đối với nhà ở xã hội

Chính sách hỗ trợ tài chính hình thành từ Luật Nhà ở năm 2005 và tạo dựng khung pháp lý tương đối đầy đủ tại Luật Nhà ở 2014. Đến Luật Nhà ở năm 2023 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, hệ thống pháp luật tiếp tục mở rộng chính sách ưu đãi, chuyển từ dựa vào ngân sách sang kết hợp huy động vốn tư nhân và tín dụng. Dù phù hợp để giảm áp lực ngân sách, hiệu quả thực tế vẫn cần được đánh giá.

3.2. Quy định của pháp luật về nguồn vốn và tín dụng ưu đãi

Theo Điều 85 Luật Nhà ở 2023, người mua, thuê mua NOXH được tiếp cận các khoản vay ưu đãi nhằm giảm chi phí vốn. Trên thực tế, tín dụng ưu đãi phụ thuộc vào các chương trình giai đoạn như Gói 120.000 tỷ đồng. Về bản chất, đây không phải quỹ nhà nước mà là vốn thương mại từ các ngân hàng, nên vẫn phải tuân thủ Luật Các tổ chức tín dụng về quản trị rủi ro và an toàn tín dụng. Sự khác biệt giữa mục tiêu an sinh và nguyên tắc tín dụng kinh doanh làm phát sinh khó khăn. Mức lãi suất thực tế vẫn khá cao so với hiệu quả dự án và tài chính người mua. Điều kiện giải ngân theo chuẩn thương mại khiến khả năng tiếp cận hạn chế. Tỷ lệ giải ngân gói 120.000 tỷ đồng rất thấp, phản ánh khoảng cách giữa luật pháp và thực thi (Tâm Nguyễn, 2025). Việt Nam vẫn chưa có cơ chế nguồn vốn dài hạn tự vận hành như CPF, làm hạn chế hiệu quả tín dụng ưu đãi.

3.3. Quy định về ưu đãi đối với chủ đầu tư và những vướng mắc trong thực tiễn áp dụng

Bên cạnh chính sách tín dụng, pháp luật hiện hành còn quy định nhiều cơ chế ưu đãi nhằm khuyến khích doanh nghiệp tham gia phát triển NOXH. Theo Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; được hưởng các ưu đãi về thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp; đồng thời được hưởng mức lợi nhuận định mức tối đa 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng đối với phần diện tích NOXH (Chính phủ, 2024). Việc quy định giới hạn lợi nhuận xuất phát từ mục tiêu bảo đảm tính chất an sinh của NOXH, hạn chế tình trạng doanh nghiệp chạy theo lợi nhuận quá mức làm ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận nhà ở của người thu nhập thấp. Đồng thời, các ưu đãi về đất đai và thuế được thiết kế nhằm bù đắp phần lợi nhuận bị khống chế này.

Tuy nhiên, chính sách chưa đủ thu hút doanh nghiệp do thiếu đồng bộ giữa các quy định pháp luật. Các thủ tục giao đất, giải phóng mặt bằng kéo dài nhiều năm làm phát sinh chi phí lãi vay và duy trì hoạt động (Thanh Hương và Mỹ Trang, 2026). Cơ chế kiểm toán giá bán hiện hành chưa phản ánh đủ chi phí thực tế, khiến định mức 10% nhiều khi không bảo đảm tỷ suất sinh lời thực tế sau quyết toán. Sự thiếu liên kết giữa pháp luật về nhà ở, đất đai, tài chính làm giảm sức hấp dẫn của dự án NOXH.

4. Định hướng hoàn thiện pháp luật về hỗ trợ tài chính đối với nhà ở xã hội tại Việt Nam

Kinh nghiệm Singapore cho thấy, hiệu quả NOXH đòi hỏi cơ chế tài chính luật hóa, nguồn vốn ổn định lâu dài gắn liền hệ thống an sinh. Pháp luật Việt Nam dù đã có cơ chế ưu đãi nhưng vẫn thiếu nền tảng tài chính bền vững.

4.1. Nghiên cứu hoàn thiện cơ chế tạo lập nguồn vốn dài hạn cho nhà ở xã hội

Một trong những nguyên nhân làm hạn chế hiệu quả của chính sách tín dụng ưu đãi là pháp luật chưa thiết lập được nguồn vốn dài hạn dành riêng cho phát triển NOXH. Trên thực tế, việc triển khai các chương trình tín dụng vẫn chủ yếu dựa vào các gói hỗ trợ theo từng giai đoạn, nên tính ổn định chưa cao và khó đáp ứng nhu cầu vốn lâu dài. Từ kinh nghiệm của Singapore, Việt Nam không nhất thiết phải xây dựng một

mô hình tương tự CPF, nhưng có thể nghiên cứu tiếp thu nguyên tắc tạo lập nguồn vốn an sinh thông qua cơ chế tích lũy dài hạn được luật hóa. Theo đó, trong quá trình sửa đổi pháp luật về nhà ở và pháp luật về bảo hiểm xã hội, có thể xem xét khả năng thiết kế một cơ chế tài khoản tích lũy phục vụ mục tiêu NOXH với phạm vi, đối tượng và phương thức quản lý được quy định chặt chẽ. Nguồn tài chính này chỉ được sử dụng cho mục đích mua hoặc thuê mua NOXH theo các điều kiện do pháp luật quy định, qua đó góp phần hình thành nguồn vốn ổn định, giảm sự phụ thuộc vào các chương trình tín dụng ngắn hạn. Việc nghiên cứu mô hình này cần được đánh giá toàn diện về tác động đối với thị trường lao động, hệ thống an sinh xã hội và khả năng cân đối quỹ để bảo đảm tính khả thi trong điều kiện Việt Nam.

4.2. Hoàn thiện pháp luật về định chế tài chính phục vụ phát triển nhà ở xã hội

Thực tiễn áp dụng cho thấy, việc thực hiện chính sách tín dụng ưu đãi thông qua các ngân hàng thương mại còn gặp nhiều hạn chế do các tổ chức tín dụng vẫn phải tuân thủ nguyên tắc bảo đảm an toàn hoạt động theo quy định của pháp luật về ngân hàng. Điều này dẫn đến sự khác biệt giữa mục tiêu an sinh của chính sách NOXH và yêu cầu quản trị rủi ro trong hoạt động tín dụng. Để khắc phục hạn chế này, cần nghiên cứu hoàn thiện khuôn khổ pháp luật theo hướng hình thành một định chế tài chính chuyên biệt phục vụ phát triển NOXH. Định chế này có thể hoạt động trên cơ sở nguồn vốn được luật hóa từ nhiều kênh khác nhau như ngân sách nhà nước, phát hành trái phiếu, các nguồn tài chính hợp pháp khác và sự tham gia của khu vực tư nhân theo cơ chế phù hợp. Quan trọng hơn, pháp luật cần quy định rõ cơ chế huy động, quản lý, sử dụng và giám sát nguồn vốn nhằm bảo đảm tính minh bạch, ổn định và bền vững. Chỉ khi có một nguồn vốn dài hạn và vận hành độc lập với tín dụng thương mại thì chính sách cho vay ưu đãi đối với NOXH mới có điều kiện phát huy hiệu quả trên thực tế.

4.3. Hoàn thiện cơ chế ưu đãi tài chính đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội

Những phân tích ở Phần 3 cho thấy, hệ thống ưu đãi hiện hành tuy khá đầy đủ nhưng hiệu quả thực tế còn hạn chế do thiếu sự đồng bộ giữa pháp luật về nhà ở, đất đai, đầu tư, tài chính và thuế. Vì vậy, việc hoàn thiện pháp luật không nên chỉ dừng ở việc mở rộng số lượng chính sách ưu đãi mà cần tập trung nâng cao hiệu quả thực thi của các chính sách hiện có. Đối với quy định về lợi nhuận định mức, cần tiếp tục nghiên cứu đánh giá mức độ phù hợp của cơ chế khống chế lợi nhuận trong bối cảnh chi phí đầu tư, chi phí vốn và thời gian triển khai dự án có nhiều biến động. Trường hợp tiếp tục duy trì cơ chế này, pháp luật cần đồng thời hoàn thiện phương pháp xác định giá bán, giá thuê và các khoản chi phí hợp lý được tính vào giá thành nhằm phản ánh đúng chi phí thực tế của doanh nghiệp. Bên cạnh đó, có thể nghiên cứu bổ sung các cơ chế ưu đãi tài chính linh hoạt hơn, như mở rộng chính sách ưu đãi thuế hoặc các hình thức khuyến khích đầu tư khác đối với doanh nghiệp tham gia phát triển NOXH. Đồng thời, cần đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian chuẩn bị đầu tư và tăng cường sự thống nhất giữa các quy định của pháp luật về nhà ở, đất đai, đầu tư và xây dựng. Đây là điều kiện quan trọng để các chính sách ưu đãi tài chính thực sự phát huy hiệu quả, tạo động lực thu hút khu vực tư nhân tham gia phát triển NOXH trong thời gian tới.

5. Kết luận

Pháp luật về hỗ trợ tài chính đối với NOXH không đơn thuần là các quy định về ưu đãi thuế hay lãi suất, mà là một chế định pháp luật mang tính tổng hợp, quyết định tính khả thi của toàn bộ chính sách an sinh nhà ở. Việc phân tích hệ thống pháp luật của Singapore cho thấy sự thành công chỉ đến khi có một đạo luật mang tầm chiến lược, tạo ra nguồn vốn nội sinh bền vững (CPF). Đối với Việt Nam, để Luật Nhà ở năm 2023 thực sự đi vào cuộc sống, cơ quan lập pháp và hành pháp cần từ bỏ tư duy dựa vào tín dụng thương mại ngắn hạn. Thay vào đó, cần luật hóa các thiết chế tài chính chuyên biệt, đồng bộ hóa pháp luật về nhà ở, đất đai, thuế và bảo hiểm xã hội, tạo lập một hành lang pháp lý vừa đảm bảo tính an sinh, vừa tôn trọng các quy luật của kinh tế thị trường■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

- Chính phủ. (2024). Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
- Mai Hà. (2023). Người Việt cần 23,5 năm thu nhập để mua được nhà ở. Báo Thanh Niên. <https://thanhnien.vn/nguoi-viet-can-235-nam-thu-nhap-de-mua-duoc-nha-o-185230217131716881.htm>
- Quốc hội. (2013). Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013.
- Quốc hội. (2023). Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023.
- Tâm Dương. (2026). Nhà ở xã hội Singapore chạm ngưỡng giới hạn. Báo Tuổi trẻ. <https://tuoitre.vn/nha-o-xa-hoi-singapore-cham-nguong-gioi-han-20260203092855709.htm>
- Tâm Nguyễn. (2025). Gói tín dụng 120.000 tỷ đồng mua nhà ở xã hội vẫn ế dù 4 lần giảm lãi suất. Báo Dân trí. <https://dantri.com.vn/bat-dong-san/goi-tin-dung-120000-ty-dong-mua-nha-o-xa-hoi-van-e-du-4-lan-giam-lai-suot-20250516154955261.htm>
- Thanh Hương và Mỹ Trang. (2026). Kỳ 2: Nhà ở xã hội: Điểm nghẽn nhìn từ phía doanh nghiệp. VOV2. <https://vov2.vov.vn/doi-song-xa-hoi/ky-2-nha-o-xa-hoi-diem-nghen-nhin-tu-phia-doanh-nghiep-58964.vov2>
- 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 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”.
- Central Provident Fund Board. (n.d.-a). How CPF works. <https://www.cpf.gov.sg/member/cpf-overview>
- Central Provident Fund Board. (n.d.-b). Using your CPF to buy a property under the Housing Scheme. <https://www.cpf.gov.sg/member/home-ownership/using-your-cpf-to-buy-a-home>
- Chan, H., Khai, E. S., & Lim, L. (2016). Uniquely Singapore, Uniquely CPF. Ethos, Issue 15. <https://knowledge.csc.gov.sg/ethos-issue-15/uniquely-singapore-uniquely-cpf/#notes>
- MetroVancouver. (2024). BC Housing Non-Market Housing Inventory. <https://metrovancover.org/services/regional-planning/housing-data-dashboard/non-market-housing/bc-housing-non-market-housing-inventory>
- Parliament of Singapore. (1953). Central Provident Fund Act 1953 (Section 7). <https://sso.agc.gov.sg/Act/CPFA1953#pr7>
- Parliament of Singapore. (1959). Housing and Development Act 1959 (Section 95). <https://sso.agc.gov.sg/Act/HDA1959>
- PropertyNet.SG. (2026). Downsizing Your Property in Singapore: When and How to Rightsize for Retirement. <https://propertynet.sg/downsizing-property-singapore-rightsized-retirement-2026/>
- See, S. (2024). BT Explains: CPF interest payout hits record S\$21 billion. How is it funded? The Business Times. <https://www.businesstimes.com.sg/singapore/bt-explains-cpf-interest-payout-hits-record-s21-billion-how-it-funded>
- United Nations Economic Commission for Europe. (2015). Social Housing in the UNECE Region: Models, Trends and Challenges. https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/Social_Housing_in_UNECE_region.pdf
- Yap, C. B. (2007). Homes for a Nation-Public Housing in Singapore. Ethos, Issue 02. <https://knowledge.csc.gov.sg/ethos-issue-02/public-housing-in-singapore/>