

HỌC VIỆN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN THU HƯƠNG

HỖ TRỢ ĐỔI MỚI SÁNG TẠO TRONG
DOANH NGHIỆP LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN
TẠI HÀ NỘI

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ
NGÀNH: QUẢN LÝ KINH TẾ
Mã số: 9310110

HÀ NỘI - 2025

Công trình được hoàn thành tại
HỌC VIỆN CHÍNH TRỊ QUỐC GIA HỒ CHÍ MINH

Người hướng dẫn khoa học: **1. TS. TRẦN QUANG PHÚ**

2. PGS. TS ĐỖ ANH ĐỨC

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Phản biện 3:

**Luận án sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận án cấp Học viện
hợp tại Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh**

Vào hồi..... giờ..... ngày..... tháng..... năm 20.....

**Có thể tìm hiểu luận án tại: Thư viện Quốc gia và
Thư viện Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh**

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong bối cảnh nền kinh tế tri thức, toàn cầu hóa và chuyển đổi số diễn ra mạnh mẽ, đổi mới sáng tạo (ĐMST) ngày càng được khẳng định là động lực cốt lõi giúp doanh nghiệp tạo lập lợi thế cạnh tranh và hướng tới phát triển bền vững. Theo các lý thuyết về năng lực động và năng lực hấp thụ, ĐMST không chỉ xuất phát từ nỗ lực nội tại của doanh nghiệp mà còn phụ thuộc chặt chẽ vào các cơ chế hỗ trợ bên ngoài, sự tham gia của Nhà nước, vai trò của các tổ chức trung gian, cũng như mức độ liên kết giữa doanh nghiệp với viện nghiên cứu và trường đại học. Do đó, nghiên cứu về hỗ trợ ĐMST có ý nghĩa lý luận quan trọng trong việc làm rõ các cơ chế nâng cao năng lực ĐMST và năng lực cạnh tranh dài hạn của doanh nghiệp.

Đối với lĩnh vực bất động sản (BDS), vai trò của ĐMST càng trở nên đặc biệt quan trọng trong bối cảnh yêu cầu về công nghệ, tiêu chuẩn xanh và phát triển bền vững ngày càng gia tăng. ĐMST không chỉ góp phần nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ mà còn thúc đẩy sự hình thành và phát triển các mô hình BDS thông minh, thân thiện với môi trường, phù hợp với xu hướng đô thị hóa và kinh tế xanh. Thông qua ĐMST, doanh nghiệp BDS có thể gia tăng giá trị gia tăng, mở rộng thị phần, cải thiện hiệu quả vận hành và nâng cao năng lực cạnh tranh. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy mặc dù thị trường BDS Hà Nội là một trong những thị trường sôi động và phát triển mạnh mẽ nhất cả nước, mức độ ĐMST của các doanh nghiệp BDS trên địa bàn vẫn còn nhiều hạn chế. Việc ứng dụng công nghệ số chưa đồng đều, đầu tư cho nghiên cứu và phát triển (R&D) còn thấp, đổi mới sản phẩm và mô hình kinh doanh mang tính manh mún, trong khi năng lực quản trị ĐMST chưa được chú trọng đúng mức. Những hạn chế này khiến doanh nghiệp BDS tại Hà Nội gặp nhiều khó khăn trong việc thích ứng với những yêu cầu mới của thị trường và nâng cao hiệu quả hoạt động. Vì vậy, việc nghiên cứu và đánh giá giá trị trạng năng lực ĐMST của các doanh nghiệp BDS tại Hà Nội là cần thiết nhằm nhận diện rõ các điểm mạnh, điểm yếu và những khoảng trống cần sự hỗ trợ từ các bên liên quan, đặc biệt là các cơ quan quản lý nhà nước.

Bên cạnh đó, mặc dù đã có một số nghiên cứu về ĐMST trong doanh nghiệp, các nghiên cứu chuyên sâu về ĐMST trong lĩnh vực BDS còn khá hạn chế. Đặc biệt, việc đánh giá một cách hệ thống các cơ chế hỗ trợ ĐMST từ Trung ương đến địa phương đối với ngành BDS chưa được quan tâm đúng mức. Thực tế cho thấy nhiều chính sách hiện hành còn phân tán, thiếu tính chuyên biệt cho ngành, mức độ tiếp cận của doanh nghiệp chưa cao và liên kết giữa Nhà nước - viện trường - doanh nghiệp chưa thực sự hiệu quả. Tại Hà Nội, các chương trình hỗ trợ đặc thù liên quan đến công nghệ xây dựng, chuyển đổi số, tiêu chuẩn xanh và mô hình vận hành mới vẫn còn thiếu, làm giảm hiệu quả thúc đẩy ĐMST trong ngành BDS.

Trong bối cảnh Hà Nội giữ vai trò quan trọng đối với tăng trưởng kinh tế quốc gia, việc nâng cao năng lực ĐMST của doanh nghiệp BDS có ý nghĩa chiến lược đối với sự phát triển bền vững của thị trường. Xuất phát từ đó, nghiên cứu sinh lựa chọn đề tài luận án *“Hỗ trợ đổi mới sáng tạo trong doanh nghiệp lĩnh vực bất động sản tại Hà Nội”*, với kỳ vọng đóng góp cả về mặt lý luận và thực tiễn, góp phần hoàn thiện cơ chế hỗ trợ ĐMST và nâng cao năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp BDS trong kỷ nguyên kinh tế tri thức.

2. Mục tiêu và nhiệm vụ nghiên cứu của Luận án

2.1. Mục tiêu của Luận án

Luận án nhằm làm rõ cơ sở lý luận và thực tiễn về hỗ trợ ĐMST trong doanh nghiệp lĩnh vực BĐS tại Hà Nội, tiếp cận hỗ trợ ĐMST như một hệ thống tổng hợp các công cụ, cơ chế và nguồn lực, trong đó chính sách công giữ vai trò định hướng và dẫn dắt nhằm tạo nền tảng ổn định, dài hạn cho doanh nghiệp triển khai ĐMST. Trên cơ sở tiếp cận năng lực ĐMST của doanh nghiệp, Luận án phân tích mức độ và cơ chế tác động của các hình thức hỗ trợ ĐMST như hỗ trợ tài chính, thuế, nghiên cứu và chuyển giao công nghệ, phát triển nguồn nhân lực và bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ đối với doanh nghiệp BĐS trên địa bàn Hà Nội, từ đó đề xuất hệ thống giải pháp có cơ sở khoa học và tính khả thi cao nhằm nâng cao năng lực ĐMST và thúc đẩy sự phát triển bền vững của doanh nghiệp trong bối cảnh đô thị xanh, thông minh và chuyển đổi số.

2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu của Luận án

(i) Hệ thống hóa cơ sở lý luận về đổi mới sáng tạo, năng lực đổi mới sáng tạo của doanh nghiệp BĐS và hỗ trợ ĐMST đối với doanh nghiệp, trọng tâm là hệ thống chính sách hỗ trợ của Nhà nước.

(ii) Đánh giá thực trạng năng lực ĐMST của các doanh nghiệp lĩnh vực BĐS tại Hà Nội.

(iii) Phân tích thực trạng hỗ trợ ĐMST đối với doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội, trọng tâm là các chính sách hỗ trợ từ Trung ương và địa phương.

(iv) Xây dựng và phân tích mô hình đánh giá tác động của các nội dung hỗ trợ ĐMST đến năng lực ĐMST của doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội, qua đó xác định những hỗ trợ đã phát huy hiệu quả cũng như các rào cản trong hệ thống hỗ trợ ĐMST.

(v) Đề xuất hệ thống giải pháp hỗ trợ ĐMST theo hướng đồng bộ, dài hạn và phù hợp với đặc thù ngành BĐS tại Hà Nội, góp phần nâng cao năng lực ĐMST và sức cạnh tranh bền vững của doanh nghiệp.

3. Câu hỏi nghiên cứu

(i) Năng lực đổi mới sáng tạo của các doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội hiện nay ở mức độ nào, xét trên các khía cạnh chiến lược, văn hóa, nhân lực và tài chính cho ĐMST?

(ii) Thực trạng hỗ trợ ĐMST của các cơ quan quản lý Nhà nước cấp Trung ương và chính quyền thành phố Hà Nội đối với doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội hiện nay như thế nào?

(iii) Các nội dung hỗ trợ ĐMST (hỗ trợ về tài chính, thuế, nghiên cứu chuyển giao công nghệ, nguồn nhân lực, và bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ) tác động như thế nào đến năng lực ĐMST của doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội?

(iv) Những hạn chế và rào cản trong hệ thống hỗ trợ ĐMST hiện nay là gì và các rào cản này ảnh hưởng ra sao đến việc nâng cao năng lực ĐMST của doanh nghiệp BĐS?

(v) Cần hoàn thiện hệ thống hỗ trợ ĐMST như thế nào để phù hợp hơn với nhu cầu, điều kiện và đặc thù của doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội trong bối cảnh phát triển đô thị xanh và thông minh?

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của Luận án

- Đối tượng nghiên cứu: Đối tượng nghiên cứu của Luận án là các nội dung hỗ trợ ĐMST và tác động của chúng đến năng lực ĐMST của doanh nghiệp trong lĩnh vực BĐS tại Hà Nội. Trong khuôn khổ nghiên cứu, hỗ trợ ĐMST được xem xét như một hệ thống các công cụ và cơ chế chủ yếu, bao gồm: hỗ trợ tài chính; hỗ trợ thuế cho hoạt động ĐMST; hỗ trợ nghiên cứu, chuyển giao và ứng dụng công nghệ; hỗ trợ phát triển nguồn nhân lực cho ĐMST; và hỗ trợ bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ đối với các kết quả ĐMST.

Năng lực ĐMST của doanh nghiệp BĐS được xem xét như tập hợp các năng lực nền tảng phản ánh khả năng hình thành và duy trì hoạt động ĐMST trong dài hạn, thể hiện qua năng lực chiến lược, văn hóa đổi mới sáng tạo, nguồn nhân lực và năng lực tài chính dành cho hoạt động nghiên cứu và phát triển.

- Phạm vi nghiên cứu:

(i) *Về nội dung:* Luận án tập trung phân tích các nội dung hỗ trợ ĐMST, bao gồm hỗ trợ tài chính - thuế, nghiên cứu và chuyển giao công nghệ, phát triển nguồn nhân lực và bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ, đồng thời đánh giá tác động của các hình thức hỗ trợ này đến năng lực ĐMST của doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội. Nghiên cứu không đi sâu vào kết quả cuối cùng của ĐMST mà tập trung vào năng lực ĐMST như một yếu tố trung gian có thể đo lường và chịu tác động trực tiếp từ hệ thống hỗ trợ ĐMST.

(ii) *Về không gian:* Phạm vi nghiên cứu được giới hạn tại các doanh nghiệp BĐS trên địa bàn thành phố Hà Nội. Hà Nội được lựa chọn do là trung tâm kinh tế - chính trị lớn, tập trung nhiều doanh nghiệp BĐS với quy mô và mô hình đa dạng, đồng thời chịu tác động tương đối đầy đủ của các chính sách và chương trình hỗ trợ ĐMST từ Trung ương và địa phương, tạo điều kiện thuận lợi cho việc đánh giá tác động của hệ thống hỗ trợ ĐMST.

(iii) *Về thời gian:* Luận án tập trung đánh giá thực trạng và tác động của hỗ trợ ĐMST trong giai đoạn 2020-2024, gắn với bối cảnh chuyển đổi số và phát triển đô thị xanh - thông minh; trên cơ sở đó đề xuất các giải pháp định hướng đến năm 2030, tầm nhìn 2035 nhằm nâng cao năng lực ĐMST và thúc đẩy sự phát triển bền vững của doanh nghiệp BĐS.

5. Đóng góp của đề tài Luận án

5.1. Về lý luận

Luận án góp phần hệ thống hóa và bổ sung nền tảng lý luận về hỗ trợ ĐMST trong doanh nghiệp thông qua việc tiếp cận hỗ trợ ĐMST như một hệ thống tổng hợp các công cụ và cơ chế, trong đó chính sách công giữ vai trò định hướng và dẫn dắt quá trình nâng cao năng lực ĐMST của doanh nghiệp. Các đóng góp về lý luận của Luận án cụ thể như sau:

(i) Luận án đã làm rõ mối quan hệ giữa các nội dung hỗ trợ ĐMST và năng lực ĐMST của doanh nghiệp. Cụ thể, Luận án đã phân tích tác động của các hình thức hỗ trợ ĐMST, bao gồm hỗ trợ tài chính - thuế, nghiên cứu và chuyển giao công nghệ, phát triển nguồn nhân lực và bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ, đến năng lực ĐMST của doanh nghiệp trong lĩnh vực BĐS.

(ii) Luận án đã đề xuất khung phân tích và mô hình đánh giá mức độ ảnh hưởng của từng nội dung hỗ trợ ĐMST đến năng lực ĐMST của doanh nghiệp BĐS, qua đó góp phần bổ sung và hoàn thiện các cách tiếp cận lý thuyết hiện có trong nghiên cứu về quản lý nhà nước và hỗ trợ ĐMST.

(iii) Thông qua phân tích đặc điểm của ngành BĐS, Luận án đã làm rõ các yêu cầu và điều kiện đặc thù đối với hỗ trợ ĐMST trong ngành, từ đó đóng góp các luận cứ lý luận và khung phân tích phù hợp với bối cảnh ngành.

5.2. Về thực tiễn

Luận án mang lại những đóng góp quan trọng về mặt thực tiễn thông qua việc đề xuất hệ thống giải pháp hỗ trợ ĐMST phù hợp với đặc thù doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội trong bối cảnh tái cấu trúc thị trường, chuyển đổi số và phát triển bền vững. Cụ thể, Luận án đề xuất các giải pháp ở ba cấp độ: (i) cấp Nhà nước, nhằm hoàn thiện môi trường chính sách, giảm tính phân tán, tháo gỡ rào cản pháp lý và tăng cường nguồn lực hỗ trợ ĐMST; (ii) cấp doanh nghiệp, tập trung nâng cao năng lực ĐMST nội bộ, thúc đẩy hợp tác với các chủ thể trong hệ sinh thái đổi mới sáng tạo và khắc phục hạn chế về R&D, công nghệ và văn

hóa đổi mới; và (iii) cấp định hướng chiến lược dài hạn, nhằm tích hợp ĐMST như một cấu phần cốt lõi trong chiến lược phát triển doanh nghiệp BĐS. Những đóng góp này không chỉ cung cấp cơ sở thực tiễn cho doanh nghiệp BĐS nâng cao năng lực cạnh tranh và khả năng thích ứng, mà còn hỗ trợ các cơ quan quản lý Nhà nước trong việc thiết kế và triển khai các chính sách hỗ trợ ĐMST hiệu quả, góp phần thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường BĐS tại Hà Nội.

6. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu và kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, phụ lục, nội dung luận án gồm 05 chương:

Chương 1: Tổng quan tình hình nghiên cứu về hỗ trợ đổi mới sáng tạo trong doanh nghiệp lĩnh vực bất động sản

Chương 2: Cơ sở lý luận về hỗ trợ đổi mới sáng tạo trong doanh nghiệp lĩnh vực bất động sản

Chương 3: Thiết kế và phương pháp nghiên cứu của Luận án

Chương 4: Kết quả phân tích thực trạng hỗ trợ đổi mới sáng tạo trong doanh nghiệp lĩnh vực bất động sản tại Hà Nội

Chương 5: Định hướng và giải pháp hỗ trợ đổi mới sáng tạo trong doanh nghiệp lĩnh vực bất động sản tại Hà Nội.

Chương 1

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VỀ HỖ TRỢ ĐỔI MỚI SÁNG TẠO TRONG DOANH NGHIỆP LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. TỔNG QUAN CÁC NGHIÊN CỨU QUỐC TẾ VÀ TRONG NƯỚC VỀ ĐỔI MỚI SÁNG TẠO TRONG DOANH NGHIỆP LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

1.1.1. Tổng quan các nghiên cứu về đổi mới sáng tạo trong doanh nghiệp

1.1.1.1. Các loại hình và vai trò của đổi mới sáng tạo

Khái niệm ĐMST được đặt nền móng bởi Joseph Schumpeter (1934), theo đó ĐMST là việc khai thác các nguồn lực hiện có theo những cách thức mới nhằm tạo ra giá trị thông qua sản phẩm, quy trình, thị trường hoặc phương thức tổ chức mới. Cách tiếp cận này nhấn mạnh rằng ĐMST không chỉ giới hạn ở các phát minh mang tính đột phá mà còn bao gồm việc kết hợp và ứng dụng sáng tạo các tri thức, công nghệ hiện hữu trong những bối cảnh mới. Trên cơ sở đó, các nghiên cứu hiện đại coi ĐMST là yếu tố gắn chặt với chiến lược, cấu trúc tổ chức và năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp.

Để phục vụ phân tích và đo lường, nhiều nghiên cứu đã phân loại ĐMST theo các tiêu chí khác nhau. Hướng dẫn Oslo (OECD, 2018) phân biệt hai nhóm chính là đổi mới sản phẩm và đổi mới quy trình kinh doanh, trong đó đổi mới quy trình bao trùm toàn bộ chuỗi hoạt động của doanh nghiệp, từ sản xuất, phân phối và tiếp thị đến quản trị và hệ thống thông tin. Ngoài ra, ĐMST còn được phân loại theo mức độ mới, từ mới đối với doanh nghiệp đến mới đối với thị trường hoặc thế giới, cũng như theo mức độ đột phá công nghệ, từ cải tiến gia tăng đến đổi mới căn bản.

Ở cấp độ quốc gia, nhiều nghiên cứu khẳng định ĐMST là động lực then chốt của tăng trưởng kinh tế, nâng cao năng suất và phát triển bền vững (Nelson và Winter, 1982; Hall và Lerner, 2010). Ở cấp độ doanh nghiệp, ĐMST được xem là công cụ chiến lược giúp nâng cao hiệu quả hoạt động, mở rộng thị trường và duy trì lợi thế cạnh tranh bền vững trong bối cảnh cạnh tranh ngày càng gay gắt.

1.1.1.2. Các nhân tố tác động tới đổi mới sáng tạo doanh nghiệp

Các nghiên cứu quốc tế cho rằng ĐMST là kết quả của sự tương tác giữa các yếu tố nội tại doanh nghiệp và môi trường bên ngoài. Cách tiếp cận hệ thống đổi mới (Innovation Systems) của Freeman (1987) và Lundvall (1992) nhấn mạnh vai trò của hạ tầng R&D, chính sách công, nguồn nhân lực chất lượng cao và sự phối hợp giữa Nhà nước - doanh nghiệp - viện nghiên cứu. Trong hệ thống này, Nhà nước đóng vai trò tạo lập môi trường chính sách, cung cấp nguồn lực và bảo vệ quyền sở hữu trí tuệ, qua đó khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào ĐMST.

Gần đây, vai trò của hệ sinh thái đổi mới và đổi mới mở ngày càng được nhấn mạnh. Theo Chesbrough (2003), doanh nghiệp cần mở rộng hợp tác với các đối tác bên ngoài như startup, viện nghiên cứu và thậm chí đối thủ cạnh tranh để tận dụng tri thức và nguồn lực ngoại vi. Đổi mới mở giúp tăng tốc độ đổi mới, giảm chi phí và phân tán rủi ro, đặc biệt phù hợp với các doanh nghiệp có nguồn lực hạn chế. Ngoài ra, các nghiên cứu cũng chỉ ra vai trò quan trọng của nguồn nhân lực sáng tạo, được đào tạo bài bản và có khả năng thích ứng với công nghệ mới, trong việc hiện thực hóa các sáng kiến ĐMST.

Bên cạnh các yếu tố thúc đẩy, nhiều rào cản đối với ĐMST cũng được nhận diện. Hạn chế về tài chính là rào cản phổ biến, đặc biệt đối với doanh nghiệp nhỏ và vừa khi chi phí R&D cao và rủi ro lớn khiến việc tiếp cận vốn trở nên khó khăn. Thiếu hụt nguồn nhân lực chất lượng cao, khoảng cách kỹ năng trong các lĩnh vực công nghệ số, AI và dữ liệu lớn cũng làm giảm khả năng ứng dụng công nghệ. Ngoài ra, sự bất bình đẳng trong tiếp cận hạ tầng công nghệ, tính rủi ro và bất định cao của ĐMST, cùng với sự thiếu liên kết trong hệ sinh thái đổi mới, đều là những yếu tố cản trở quá trình đổi mới ở cấp độ doanh nghiệp.

1.1.1.3. Xu hướng ĐMST trong bối cảnh chuyển đổi số và toàn cầu hóa

Các nghiên cứu gần đây chỉ ra ba xu hướng nổi bật trong ĐMST doanh nghiệp. Thứ nhất là đổi mới mở, thúc đẩy hợp tác đa chiều nhằm tăng tốc đổi mới và tối ưu hóa nguồn lực. Thứ hai là chuyển đổi số, trong đó ĐMST không chỉ dừng ở việc áp dụng công nghệ mà còn bao hàm việc tái cấu trúc mô hình kinh doanh và phương thức tạo giá trị. Các công nghệ như AI, Big Data, IoT và blockchain đã làm thay đổi căn bản cách doanh nghiệp vận hành và tương tác với khách hàng, đồng thời tạo ra các mô hình kinh doanh mới. Thứ ba là đổi mới bền vững, hướng tới các sản phẩm, quy trình và mô hình kinh doanh thân thiện với môi trường, gắn với mục tiêu phát triển bền vững và trách nhiệm xã hội doanh nghiệp.

1.1.1.4. Nghiên cứu về đổi mới sáng tạo trong doanh nghiệp tại Việt Nam

Tại Việt Nam, nhiều nghiên cứu khẳng định ĐMST là yếu tố then chốt để nâng cao năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp trong bối cảnh hội nhập và chuyển đổi số. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy ĐMST của doanh nghiệp Việt Nam còn gặp nhiều hạn chế như thiếu nguồn lực tài chính, thiếu nhân lực chất lượng cao và môi trường chính sách chưa đồng bộ (Phan Thị Cẩm Lai, 2024). Các nghiên cứu đều nhấn mạnh vai trò của Nhà nước trong việc hoàn thiện chính sách hỗ trợ, tăng cường đầu tư cho R&D, thúc đẩy liên kết giữa doanh nghiệp và viện nghiên cứu, cũng như khuyến khích chuyển đổi số và đổi mới xanh (Đỗ Anh Đức, Nguyễn Thu Hương và Hà Diệu Linh, 2022). Nhìn chung, việc xây dựng một hệ sinh thái ĐMST đồng bộ và hiệu quả được xem là điều kiện then chốt để hiện thực hóa tiềm năng ĐMST, qua đó thúc đẩy tăng trưởng bền vững của doanh nghiệp và nền kinh tế Việt Nam.

1.1.2. Tổng quan các nghiên cứu về đổi mới sáng tạo trong doanh nghiệp lĩnh vực bất động sản

Các nghiên cứu trong và ngoài nước cho thấy ĐMST ngày càng giữ vai trò trung tâm

trong việc nâng cao năng lực cạnh tranh và hướng tới phát triển bền vững của doanh nghiệp BĐS, đặc biệt trong bối cảnh ngành chịu tác động mạnh mẽ của chuyển đổi số, biến đổi khí hậu và sự thay đổi nhanh chóng trong nhu cầu của khách hàng. Tổng thể các nghiên cứu về ĐMST trong lĩnh vực BĐS tập trung vào ba hướng chính: ứng dụng công nghệ và chuyển đổi số; đổi mới mô hình kinh doanh và quản lý vận hành; và ĐMST gắn với mục tiêu phát triển bền vững.

Ở bình diện quốc tế, nhiều nghiên cứu nhấn mạnh vai trò của công nghệ BĐS (PropTech) như một động lực then chốt thúc đẩy ĐMST trong toàn bộ chuỗi giá trị BĐS, từ giao dịch, phát triển dự án đến quản lý và vận hành tài sản. Các công nghệ như blockchain, Internet vạn vật (IoT), nền tảng số và truyền thông kỹ thuật số góp phần nâng cao tính minh bạch, tối ưu hóa hiệu quả vận hành và cải thiện trải nghiệm khách hàng (Yarlagadda và Gampala, 2020). Tuy nhiên, hiệu quả ứng dụng công nghệ phụ thuộc lớn vào khung pháp lý, hạ tầng kỹ thuật và năng lực tổ chức của doanh nghiệp. Bên cạnh đó, các phương pháp quản lý mới như Mô hình thông tin xây dựng (BIM) và Lean Construction được xem là những hình thức ĐMST quy trình quan trọng, giúp giảm lãng phí và nâng cao năng suất trong các dự án BĐS.

Song song với đổi mới công nghệ, nhiều nghiên cứu quốc tế cũng chỉ ra đổi mới mô hình kinh doanh là một trụ cột quan trọng của ĐMST trong lĩnh vực BĐS. Sự phát triển của các nền tảng kinh tế chia sẻ và các mô hình kinh doanh dựa trên công nghệ số, tiêu biểu như Airbnb, đã làm thay đổi cách thức khai thác và sử dụng tài sản, hướng tới tối ưu hóa nguồn lực và gia tăng giá trị cho doanh nghiệp và người tiêu dùng (Guttentag, 2015). Một hướng nghiên cứu quan trọng khác tập trung vào ĐMST gắn với mục tiêu phát triển bền vững, nhấn mạnh vai trò của tòa nhà xanh, vật liệu xây dựng bền vững và tích hợp năng lượng tái tạo trong việc giảm thiểu tác động môi trường và gia tăng giá trị tài sản dài hạn (Kibert, 2016). Tuy nhiên, chi phí đầu tư ban đầu cao và thiếu chính sách hỗ trợ đồng bộ vẫn là những rào cản đáng kể.

Tại Việt Nam, các nghiên cứu về ĐMST trong lĩnh vực BĐS chủ yếu làm rõ thực trạng ứng dụng công nghệ như PropTech, BIM và blockchain, đồng thời chỉ ra những hạn chế về khung pháp lý, cơ sở hạ tầng công nghệ và nguồn nhân lực (Nguyễn Thị Bích Thuận, 2024; Lê Hoài Nam và cộng sự, 2018).

1.2. TỔNG QUAN CÁC NGHIÊN CỨU QUỐC TẾ VÀ TRONG NƯỚC VỀ HỖ TRỢ ĐỔI MỚI SÁNG TẠO CHO DOANH NGHIỆP

Các nghiên cứu quốc tế nhất quán chỉ ra vai trò tích cực của các công cụ hỗ trợ tài chính và ưu đãi thuế đối với đầu tư R&D của doanh nghiệp. Bloom, Griffith và Van Reenen (2002) cho thấy ưu đãi thuế R&D giúp gia tăng chi tiêu nghiên cứu theo hướng tích lũy dài hạn. Czarnitzki và Delanote (2015) nhấn mạnh các khoản trợ cấp và ưu đãi thuế có ý nghĩa đặc biệt trong việc giảm rủi ro đổi mới cho doanh nghiệp nhỏ và vừa, song cần được kết hợp với các hỗ trợ khác để chuyển hóa đầu tư thành kết quả đổi mới. Bên cạnh đó, Lokshin và Mohnen (2012) và Dimos và Pugh (2016) khẳng định hiệu quả của chính sách phụ thuộc lớn vào quy mô doanh nghiệp, ngành nghề, cũng như thiết kế và cơ chế thực thi.

Song song với hỗ trợ tài chính, bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ được xem là trụ cột nền tảng của hệ thống hỗ trợ ĐMST. Kanwar và Evenson (2003) chỉ ra mối quan hệ tích cực giữa mức độ bảo hộ sở hữu trí tuệ và đầu tư R&D, đặc biệt tại các quốc gia có hệ thống thực thi hiệu quả. Tuy nhiên, Hughes và Mina (2012) lưu ý rằng chi phí cao và thủ tục phức tạp có thể làm suy giảm hiệu quả của công cụ này đối với doanh nghiệp vừa và nhỏ. Một hướng

tiếp cận quan trọng khác là hỗ trợ ĐMST thông qua phát triển hệ sinh thái đổi mới. Mô hình “Triple Helix” của Etzkowitz và Leydesdorff (2000) nhấn mạnh vai trò tương tác giữa chính phủ, doanh nghiệp và trường đại học, trong khi Audretsch và Feldman (2004) làm rõ tác động của lan tỏa tri thức và không gian địa lý đối với hình thành các trung tâm đổi mới. Ngoài ra, các nghiên cứu cũng ghi nhận hiệu quả của hỗ trợ cụm đổi mới, đầu tư công cho R&D và các chính sách công nghệ xanh.

Tại Việt Nam, các nghiên cứu và báo cáo gần đây cho thấy hệ thống hỗ trợ ĐMST đã góp phần nâng cao năng lực đổi mới của doanh nghiệp thông qua tài chính, hạ tầng, nguồn nhân lực và kết nối hệ sinh thái. Tuy nhiên, hiệu quả hỗ trợ vẫn phụ thuộc lớn vào khả năng tiếp cận, khai thác nguồn lực và mức độ đồng bộ của chính sách. Nhìn chung, tổng quan các nghiên cứu khẳng định hỗ trợ ĐMST có tác động tích cực đến hoạt động đổi mới của doanh nghiệp, song hiệu quả chỉ được phát huy tối đa khi các công cụ hỗ trợ được thiết kế nhất quán và tích hợp trong một hệ sinh thái đổi mới toàn diện và bền vững.

1.3. KHOẢNG TRỐNG NGHIÊN CỨU

ĐMST ngày càng được khẳng định là động lực then chốt thúc đẩy năng lực cạnh tranh và phát triển bền vững của doanh nghiệp, đặc biệt trong lĩnh vực BĐS - ngành chịu tác động mạnh từ biến động thị trường, khung pháp lý và yêu cầu phát triển đô thị bền vững. Trong bối cảnh đó, các hình thức hỗ trợ ĐMST từ phía Nhà nước được xem là những công cụ quan trọng giúp doanh nghiệp nâng cao năng lực và kết quả đổi mới. Tuy nhiên, tổng quan các nghiên cứu quốc tế và trong nước cho thấy vẫn tồn tại một số khoảng trống nghiên cứu đáng chú ý, cụ thể:

(i) Các nghiên cứu hiện nay còn hạn chế trong việc đánh giá tác động thực chất và cơ chế ảnh hưởng của từng nhóm hỗ trợ ĐMST đối với hoạt động đổi mới của doanh nghiệp, đặc biệt là doanh nghiệp BĐS, khi phần lớn mới dừng ở mô tả chính sách.

(ii) Cách tiếp cận theo đặc thù ngành BĐS còn thiếu vắng, trong khi các đặc điểm như quy mô dự án lớn, vòng đời dài và mức độ phụ thuộc cao vào thể chế có thể làm thay đổi cách thức doanh nghiệp tiếp cận và chuyển hóa hỗ trợ ĐMST.

(iii) Các nghiên cứu dựa trên dữ liệu thực nghiệm ở cấp doanh nghiệp còn hạn chế, ảnh hưởng đến độ tin cậy của các kết luận và khuyến nghị.

(iv) Bối cảnh địa phương, đặc biệt là Hà Nội, chưa được xem xét một cách hệ thống.

Những khoảng trống này đặt ra yêu cầu cần có các nghiên cứu thực nghiệm, chuyên sâu theo ngành và gắn với bối cảnh địa phương nhằm làm rõ vai trò và hiệu quả của hỗ trợ ĐMST đối với doanh nghiệp BĐS.

Chương 2

CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ HỖ TRỢ ĐỔI MỚI SÁNG TẠO TRONG DOANH NGHIỆP LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

2.1. LÝ LUẬN VỀ DOANH NGHIỆP LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

Theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam (2020), doanh nghiệp là tổ chức được thành lập hợp pháp nhằm mục đích kinh doanh, tồn tại dưới nhiều hình thức pháp lý khác nhau như công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, công ty hợp danh và doanh nghiệp tư nhân. Sự đa dạng này tạo điều kiện cho doanh nghiệp lựa chọn mô hình phù hợp với quy mô, mục tiêu và năng lực quản trị.

Trong lĩnh vực BĐS, doanh nghiệp hoạt động trong một ngành có tính chất đặc thù cao do đối tượng kinh doanh là BĐS - loại tài sản gắn liền với đất đai và không thể di chuyển. Pháp luật Việt Nam, đặc biệt là Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Kinh doanh BĐS số 29/2023/QH15, đã xác định rõ phạm vi BĐS và các hoạt động kinh doanh liên

quan. Theo đó, kinh doanh BĐS bao gồm đầu tư phát triển dự án, mua bán, cho thuê, chuyển nhượng BĐS và cung cấp các dịch vụ như môi giới, tư vấn và quản lý BĐS, hình thành nên một thị trường phức hợp với sự tham gia của nhiều chủ thể. Lĩnh vực BĐS có những đặc thù nổi bật so với các ngành khác. Nguồn cung BĐS có độ co giãn thấp do quỹ đất hữu hạn và chịu sự chi phối chặt chẽ của quy hoạch. Giao dịch BĐS thường kéo dài, chi phí cao và phụ thuộc lớn vào yếu tố pháp lý, làm giảm tính thanh khoản của thị trường. Đồng thời, do chu kỳ đầu tư dài và độ trễ lớn, thị trường BĐS mang tính chu kỳ rõ nét và chịu ảnh hưởng mạnh từ tăng trưởng kinh tế, đô thị hóa và chính sách Nhà nước.

Tại Hà Nội, doanh nghiệp BĐS hoạt động trong bối cảnh đặc thù của một đô thị trung tâm về chính trị, kinh tế và văn hóa. Bên cạnh cơ hội phát triển các dự án quy mô lớn, doanh nghiệp phải đối mặt với áp lực cân bằng giữa phát triển hiện đại và bảo tồn giá trị lịch sử, văn hóa, đồng thời chịu sự cạnh tranh ngày càng gia tăng. Điều này đặt ra yêu cầu cấp thiết về đổi mới sáng tạo, ứng dụng công nghệ và nâng cao năng lực quản trị nhằm phát triển bền vững. Vì vậy, nghiên cứu về doanh nghiệp BĐS và đổi mới sáng tạo tại Hà Nội không chỉ có ý nghĩa lý luận mà còn mang giá trị thực tiễn quan trọng đối với sự phát triển lâu dài của ngành và đô thị.

2.2. LÝ LUẬN VỀ NĂNG LỰC ĐỔI MỚI SÁNG TẠO CỦA DOANH NGHIỆP LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

2.2.1. Khái niệm và cấu phần của năng lực ĐMST trong doanh nghiệp

Năng lực ĐMST trong doanh nghiệp được hiểu là khả năng huy động, kết hợp và sử dụng hiệu quả các nguồn lực bên trong và bên ngoài để liên tục tạo ra và triển khai các hoạt động đổi mới. Các nghiên cứu của Lawson và Samson (2001), Tidd và Bessant (2011) cho rằng năng lực này không chỉ gắn với sáng tạo ý tưởng mà còn bao gồm năng lực quản lý, tổ chức và thực thi đổi mới một cách hiệu quả. Một hướng tiếp cận quan trọng khác là khái niệm khả năng hấp thụ của Cohen và Levinthal (1990), nhấn mạnh vai trò của việc tiếp nhận, học hỏi và ứng dụng tri thức từ bên ngoài. Đồng thời, các nghiên cứu gần đây cũng chỉ ra rằng năng lực ĐMST ngày càng phụ thuộc vào mức độ liên kết và hợp tác của doanh nghiệp với các chủ thể trong hệ sinh thái đổi mới. Trong bối cảnh Việt Nam, Phan Tố Uyên và cộng sự (2020) đã tiếp cận năng lực ĐMST như sự tổng hòa của các yếu tố nguồn lực nội sinh và ngoại sinh, từ lãnh đạo, nhân lực, tài chính, văn hóa đổi mới đến môi trường chính sách và sức ép cạnh tranh.

Về cấu phần, năng lực ĐMST của doanh nghiệp được hình thành từ nhiều yếu tố cốt lõi, bao gồm tầm nhìn và chiến lược đổi mới rõ ràng; nguồn lực tài chính đủ mạnh để đầu tư cho R&D; nguồn nhân lực chất lượng cao; năng lực công nghệ; và văn hóa tổ chức khuyến khích sáng tạo, thử nghiệm và chấp nhận rủi ro. Các yếu tố này có mối quan hệ tương tác chặt chẽ, quyết định khả năng chuyển hóa tri thức và ý tưởng thành các kết quả đổi mới cụ thể.

2.2.2. Các yếu tố tác động đến năng lực đổi mới sáng tạo của doanh nghiệp bất động sản

Đối với doanh nghiệp BĐS, năng lực ĐMST chịu tác động mạnh từ các yếu tố bên ngoài như chính sách và quy hoạch của Nhà nước, sự phát triển của khoa học - công nghệ, khả năng tiếp cận vốn, chất lượng nguồn nhân lực và xu hướng thị trường. Đặc thù của lĩnh vực BĐS với quy mô vốn lớn, chu kỳ đầu tư dài và mức độ phụ thuộc cao vào thể chế khiến cho ĐMST vừa là yêu cầu tất yếu, vừa là thách thức lớn. Do đó, việc nâng cao năng lực ĐMST trong doanh nghiệp BĐS đòi hỏi một cách tiếp cận tổng thể, kết hợp hài hòa giữa nỗ lực nội tại của doanh nghiệp và sự hỗ trợ đồng bộ từ Nhà nước và hệ sinh thái đổi mới. Điều này không chỉ góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp mà còn

thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường BĐS và nền kinh tế nói chung.

2.3. LÝ LUẬN VỀ HỖ TRỢ ĐỔI MỚI SÁNG TẠO ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

2.3.1. Tầm quan trọng của hỗ trợ đổi mới sáng tạo đối với doanh nghiệp lĩnh vực bất động sản

Với đặc thù là ngành có chu kỳ đầu tư dài, quy mô vốn lớn, mức độ rủi ro cao và chịu sự chi phối mạnh mẽ của khung pháp lý, thị trường và tiến bộ công nghệ, quá trình đổi mới của doanh nghiệp BĐS khó có thể diễn ra hiệu quả nếu thiếu các hỗ trợ mang tính hệ thống. Trong đó, chính sách của Nhà nước đóng vai trò nền tảng thể chế, định hướng và dẫn dắt các hình thức hỗ trợ ĐMST, qua đó tạo lập môi trường thuận lợi cho doanh nghiệp triển khai hoạt động đổi mới phù hợp với định hướng phát triển bền vững của ngành.

Về mặt lý luận, hỗ trợ ĐMST giúp định hướng quá trình đổi mới của doanh nghiệp theo các ưu tiên chiến lược như phát triển công trình xanh, đô thị thông minh, số hóa quản lý và vận hành BĐS. Thông qua các cơ chế hỗ trợ phù hợp, hoạt động đổi mới được gắn kết với mục tiêu dài hạn của ngành và đô thị, hạn chế tình trạng đổi mới manh mún, thiếu liên kết. Đồng thời, các hỗ trợ này góp phần giảm thiểu rủi ro và chi phí đổi mới thông qua chia sẻ gánh nặng tài chính, hỗ trợ tiếp cận vốn, tư vấn kỹ thuật và kết nối nguồn lực, tạo điều kiện để doanh nghiệp mạnh dạn đầu tư vào các sáng kiến có hàm lượng công nghệ cao.

Bên cạnh đó, hỗ trợ ĐMST là động lực quan trọng giúp doanh nghiệp BĐS nâng cao năng lực cạnh tranh trong bối cảnh cạnh tranh ngày càng gay gắt. Việc tiếp cận và ứng dụng các công nghệ mới giúp doanh nghiệp nâng cao hiệu quả quản lý, tăng tính minh bạch và tạo ra giá trị khác biệt cho sản phẩm, dịch vụ. Đồng thời, các hỗ trợ về bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ và thương mại hóa kết quả đổi mới góp phần bảo vệ thành quả sáng tạo, củng cố lợi thế cạnh tranh và tạo ra tác động lan tỏa tích cực đối với phát triển đô thị và chất lượng sống của cộng đồng.

2.3.2. Hệ thống hỗ trợ đổi mới sáng tạo đối với doanh nghiệp lĩnh vực BĐS

Về cấu trúc, hệ thống hỗ trợ ĐMST đối với doanh nghiệp BĐS được hình thành từ nhiều nhóm hỗ trợ có mối quan hệ bổ trợ lẫn nhau. Trước hết là các hỗ trợ tài chính nhằm giảm thiểu rào cản về vốn, tạo điều kiện cho doanh nghiệp triển khai các hoạt động R&D, thử nghiệm và ứng dụng công nghệ mới. Tiếp đó, các cơ chế ưu đãi thuế đóng vai trò tạo động lực đầu tư đổi mới, khuyến khích doanh nghiệp tái đầu tư lợi nhuận cho các sáng kiến ĐMST. Hỗ trợ R&D và chuyển giao công nghệ giúp kết nối tri thức khoa học với thực tiễn sản xuất - kinh doanh, nâng cao khả năng thương mại hóa đổi mới trong lĩnh vực BĐS. Song song với đó, hỗ trợ phát triển nguồn nhân lực góp phần nâng cao năng lực hấp thụ và triển khai đổi mới của doanh nghiệp, trong khi hỗ trợ bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ tạo nền tảng để doanh nghiệp yên tâm đầu tư vào các hoạt động đổi mới dài hạn. Việc kết hợp hài hòa giữa các nội dung hỗ trợ không chỉ giúp doanh nghiệp nâng cao năng lực ĐMST mà còn góp phần thúc đẩy phát triển bền vững của ngành BĐS và nền kinh tế - xã hội trong dài hạn.

2.4. MÔ HÌNH NGHIÊN CỨU CỦA LUẬN ÁN VỀ TÁC ĐỘNG CỦA HỖ TRỢ ĐỔI MỚI SÁNG TẠO ĐẾN NĂNG LỰC ĐỔI MỚI SÁNG TẠO CỦA DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN TẠI HÀ NỘI

2.4.1. Cơ sở lý luận của đề tài Luận án

Mô hình nghiên cứu của Luận án được xây dựng trên nền tảng lý thuyết Hệ sinh thái đổi mới sáng tạo (Innovation Ecosystem Theory), một cách tiếp cận nhấn mạnh tính hệ thống, tính tương tác và vai trò của các nguồn lực hỗ trợ trong quá trình hình thành và phát triển

năng lực đổi mới sáng tạo (ĐMST) của doanh nghiệp. Theo cách tiếp cận này, ĐMST không phải là kết quả của nỗ lực đơn lẻ từ phía doanh nghiệp mà là sản phẩm của sự tương tác liên tục giữa các chủ thể trong một hệ sinh thái mở, nơi các nguồn lực về tài chính, tri thức, công nghệ, nhân lực và thể chế được kết nối, chia sẻ và chuyển hóa thành giá trị đổi mới. Cách tiếp cận này đặc biệt phù hợp với bối cảnh nghiên cứu của Luận án khi xem hỗ trợ ĐMST như một tập hợp các nguồn lực và điều kiện bên ngoài có vai trò thúc đẩy và gia tăng hiệu quả đổi mới trong doanh nghiệp BDS.

Trong khuôn khổ lý thuyết hệ sinh thái ĐMST, Luận án xác định ba nhóm chủ thể nền tảng bao gồm Nhà nước, doanh nghiệp và các tổ chức trung gian. Nhà nước giữ vai trò kiến tạo và điều phối hệ sinh thái thông qua việc thiết kế và triển khai các chính sách hỗ trợ ĐMST, tạo lập khung thể chế để doanh nghiệp tiếp cận các nguồn lực về tài chính, thuế, nghiên cứu - chuyển giao công nghệ, phát triển nguồn nhân lực và bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ. Doanh nghiệp là chủ thể trung tâm của hệ sinh thái, nơi tiếp nhận và chuyển hóa các hỗ trợ ĐMST thành các hoạt động đổi mới cụ thể; năng lực ĐMST của doanh nghiệp phụ thuộc không chỉ vào nguồn lực nội tại mà còn vào khả năng hấp thụ và khai thác hiệu quả các hỗ trợ từ môi trường bên ngoài. Các tổ chức trung gian như viện nghiên cứu, trường đại học, tổ chức tài chính và hiệp hội ngành nghề đóng vai trò kết nối, lan tỏa tri thức và hỗ trợ doanh nghiệp mở rộng mạng lưới hợp tác đổi mới.

Trong bối cảnh nền kinh tế chuyển đổi như Việt Nam, nơi thị trường công nghệ chưa phát triển hoàn chỉnh và năng lực nội sinh của doanh nghiệp còn hạn chế, hệ thống hỗ trợ ĐMST do Nhà nước dẫn dắt giữ vai trò đặc biệt quan trọng trong việc kích hoạt, duy trì và định hướng động lực đổi mới của doanh nghiệp. Đối với lĩnh vực BDS - ngành có chu kỳ đầu tư dài, nhu cầu vốn lớn, phụ thuộc mạnh vào thể chế và chịu áp lực ngày càng gia tăng từ yêu cầu phát triển bền vững - vai trò của các hỗ trợ ĐMST càng trở nên rõ nét. Trên cơ sở tổng hợp lý luận và thực tiễn, Luận án tập trung vào năm nhóm nội dung hỗ trợ ĐMST có tác động trực tiếp đến năng lực ĐMST của doanh nghiệp BDS, bao gồm: hỗ trợ tài chính; hỗ trợ thông qua ưu đãi thuế; hỗ trợ nghiên cứu, phát triển và chuyển giao công nghệ; hỗ trợ phát triển nguồn nhân lực cho ĐMST; và hỗ trợ bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ.

2.4.2. Mô hình nghiên cứu của đề tài Luận án

Dựa trên nền tảng lý luận này, Luận án đề xuất một mô hình nghiên cứu định lượng nhằm phân tích tác động của các nội dung hỗ trợ ĐMST của Nhà nước đến năng lực ĐMST của doanh nghiệp BDS tại Hà Nội. Trong mô hình, các nội dung hỗ trợ ĐMST được xem là nhóm biến độc lập, phản ánh mức độ và phạm vi doanh nghiệp tiếp cận các nguồn lực hỗ trợ thông qua chính sách của Trung ương và địa phương. Năng lực ĐMST của doanh nghiệp là biến phụ thuộc, được tiếp cận theo hướng năng lực nội tại và mức độ sẵn sàng tổ chức cho ĐMST, thể hiện qua chiến lược đổi mới, văn hóa tổ chức, năng lực nguồn nhân lực và sự sẵn sàng về nguồn lực tài chính. Cách tiếp cận này cho phép Luận án làm rõ vai trò của hỗ trợ ĐMST trong việc nâng cao năng lực nội sinh của doanh nghiệp BDS, qua đó góp phần lý giải cơ chế tác động của chính sách hỗ trợ ĐMST trong bối cảnh đặc thù của thị trường BDS Hà Nội.

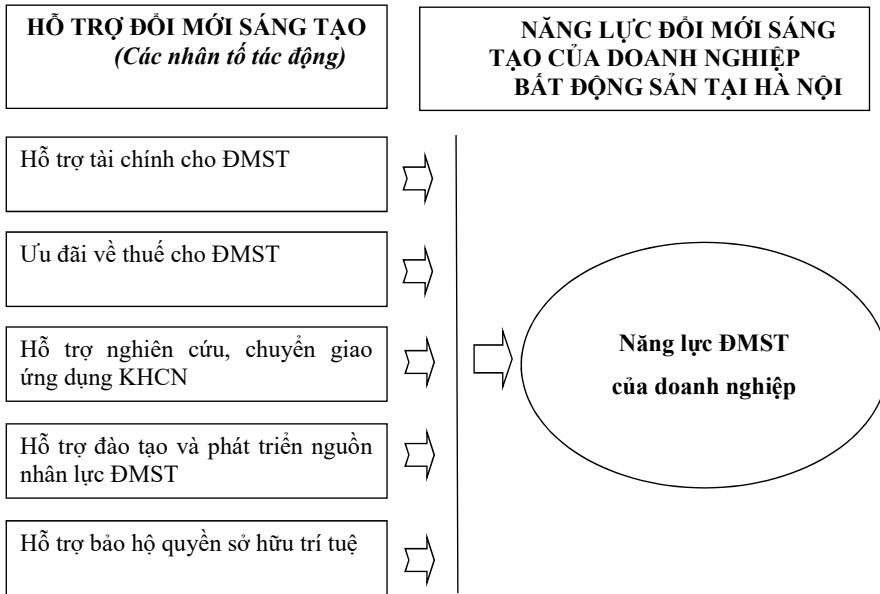
H1: Hỗ trợ tài chính cho đổi mới sáng tạo có tác động tích cực đến năng lực đổi mới sáng tạo của doanh nghiệp lĩnh vực BDS.

H2: Hỗ trợ thông qua ưu đãi thuế có tác động tích cực đến năng lực đổi mới sáng tạo của doanh nghiệp lĩnh vực BDS.

H3: Hỗ trợ nghiên cứu, chuyển giao và ứng dụng khoa học - công nghệ có tác động tích cực đến năng lực đổi mới sáng tạo của doanh nghiệp lĩnh vực BDS.

H4: Hỗ trợ đào tạo và phát triển nguồn nhân lực cho đổi mới sáng tạo có tác động tích cực đến năng lực đổi mới sáng tạo của doanh nghiệp lĩnh vực BDS.

H5: Hỗ trợ bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ có tác động tích cực đến năng lực đổi mới sáng tạo của doanh nghiệp lĩnh vực BĐS.



Hình 2.1: Mô hình nghiên cứu về tác động của hỗ trợ ĐMST của Nhà nước đến năng lực đổi mới sáng tạo của doanh nghiệp bất động sản tại thành phố Hà Nội

Nguồn: Tác giả đề xuất

Việc kiểm định mô hình nghiên cứu trên không chỉ góp phần làm rõ tác động của các hình thức hỗ trợ ĐMST đến năng lực ĐMST của doanh nghiệp BĐS, mà còn cung cấp những luận cứ khoa học có cơ sở thực nghiệm để đánh giá mức độ hiệu quả và khả năng triển khai của các hỗ trợ này trong thực tiễn. Thông qua việc đo lường có hệ thống các nhóm hỗ trợ ĐMST cụ thể, mô hình nghiên cứu cho phép xác định rõ các cơ chế và kênh truyền dẫn tác động, qua đó làm sáng tỏ mức độ và cách thức tác động của từng hình thức hỗ trợ ĐMST đến năng lực ĐMST của doanh nghiệp trong bối cảnh đặc thù của doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội.

Chương 3

THIẾT KẾ VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU CỦA LUẬN ÁN

3.1. QUY TRÌNH NGHIÊN CỨU

Quy trình nghiên cứu của luận án được xây dựng theo cách tiếp cận hệ thống nhằm làm rõ tác động của các nội dung hỗ trợ ĐMST của Nhà nước đến năng lực ĐMST của doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội. Trong bối cảnh thị trường BĐS chịu áp lực từ cạnh tranh gia tăng, chuyển đổi số và yêu cầu phát triển bền vững, nghiên cứu tập trung vào khoảng

cách giữa hỗ trợ ĐMST của Nhà nước đến khả năng doanh nghiệp tiếp cận, hấp thụ và chuyển hóa các hỗ trợ này thành năng lực đổi mới thực chất, đặc biệt đối với nhóm doanh nghiệp vừa và nhỏ. Trên cơ sở đó, luận án xây dựng nền tảng lý luận và khung nghiên cứu bằng việc vận dụng lý thuyết hệ sinh thái đổi mới, lý luận về năng lực ĐMST doanh nghiệp và các lý luận liên quan đến hỗ trợ ĐMST của Nhà nước. Tổng quan nghiên cứu trong và ngoài nước được thực hiện nhằm xác định khoảng trống nghiên cứu, cho thấy tác động của hỗ trợ ĐMST đối với doanh nghiệp BĐS tại Việt Nam vẫn chưa được nghiên cứu đầy đủ. Từ đó, khung nghiên cứu được hình thành để phân tích mối quan hệ giữa năm nhóm hỗ trợ ĐMST chủ yếu và các thành tố của năng lực ĐMST doanh nghiệp.

Về phương pháp nghiên cứu, luận án áp dụng cách tiếp cận kết hợp giữa nghiên cứu định tính và định lượng nhằm vừa làm rõ cơ chế tác động, vừa kiểm định mô hình và giả thuyết nghiên cứu. Kết quả nghiên cứu là cơ sở để đánh giá hiệu quả hỗ trợ ĐMST và đề xuất các khuyến nghị chính sách phù hợp.

3.2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ĐỊNH TÍNH

Nghiên cứu định tính trong luận án được sử dụng nhằm thu thập các quan điểm và đánh giá chuyên sâu từ chuyên gia và doanh nghiệp bất động sản về cách thức các cơ chế hỗ trợ ĐMST của Nhà nước được triển khai, tiếp cận và chuyển hóa thành năng lực ĐMST trong thực tiễn hoạt động doanh nghiệp. Cụ thể, nghiên cứu định tính tập trung vào hai mục tiêu chính. Thứ nhất, phân tích thực tiễn tiếp cận và sử dụng các cơ chế hỗ trợ ĐMST, đánh giá mức độ phù hợp và hiệu quả của từng nhóm hỗ trợ trong bối cảnh đặc thù của ngành bất động sản với chu kỳ đầu tư dài, quy mô vốn lớn và mức độ phụ thuộc cao vào thể chế. Thứ hai, thu thập ý kiến chuyên sâu nhằm bổ sung luận cứ thực tiễn cho việc hoàn thiện mô hình nghiên cứu và đề xuất các giải pháp hỗ trợ phù hợp với bối cảnh Hà Nội.

Dữ liệu định tính được thu thập thông qua phỏng vấn bán cấu trúc với cán bộ hoạch định chính sách, chuyên gia và doanh nghiệp bất động sản, kết hợp thảo luận nhóm. Dữ liệu được phân tích bằng phương pháp phân tích nội dung nhằm làm rõ mối liên hệ giữa các nội dung hỗ trợ ĐMST và năng lực ĐMST của doanh nghiệp.

3.3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ĐỊNH LƯỢNG

Nghiên cứu định lượng trong luận án được sử dụng nhằm kiểm định mô hình và các giả thuyết nghiên cứu về tác động của các nội dung hỗ trợ đổi mới sáng tạo (ĐMST) của Nhà nước đến năng lực ĐMST của doanh nghiệp bất động sản tại Hà Nội. Dữ liệu được thu thập thông qua khảo sát bằng bảng hỏi đối với các doanh nghiệp bất động sản đang hoạt động trên địa bàn, tập trung đo lường mức độ tiếp cận, khai thác các hỗ trợ ĐMST và tác động của các hỗ trợ này đến năng lực ĐMST doanh nghiệp.

Các nhóm hỗ trợ được xem xét bao gồm hỗ trợ tài chính, ưu đãi thuế, nghiên cứu - chuyển giao công nghệ, đào tạo nguồn nhân lực và bảo hộ sở hữu trí tuệ. Thang đo được xây dựng dựa trên cơ sở lý luận và tham khảo các khung đo lường uy tín như Hướng dẫn Oslo (OECD, 2018), Thông tư 17/2019/TT-BKHCN và bộ tiêu chí NIC-GIZ (2022).

Mẫu khảo sát gồm 198 doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội, trong đó công ty cổ phần và công ty TNHH chiếm tỷ trọng chủ yếu, phản ánh xu hướng phổ biến của các mô hình doanh nghiệp trong ngành. Phần lớn doanh nghiệp thuộc nhóm nhỏ và vừa, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực môi giới và đầu tư - phát triển dự án. Quy mô lao động, nguồn vốn và doanh thu của các doanh nghiệp tập trung ở mức trung bình, cho thấy thị trường BĐS Hà Nội có cấu trúc phân tán, với vai trò chi phối của doanh nghiệp nhỏ và vừa. Mẫu khảo sát

vì vậy phản ánh khá đầy đủ đặc điểm thực tiễn của thị trường, tạo cơ sở dữ liệu phù hợp cho phân tích năng lực ĐMST.

Về phân tích dữ liệu, nghiên cứu sử dụng phần mềm SPSS để xử lý dữ liệu khảo sát. Các thang đo được kiểm định độ tin cậy bằng Cronbach's Alpha và giá trị bằng phân tích nhân tố khám phá (EFA). Phân tích tương quan Pearson được áp dụng để xem xét mối liên hệ giữa các biến và kiểm soát đa cộng tuyến. Trên cơ sở đó, mô hình hồi quy tuyến tính được sử dụng nhằm kiểm định mức độ và chiều hướng tác động của các nội dung hỗ trợ ĐMST đến năng lực ĐMST của doanh nghiệp BDS, qua đó cung cấp bằng chứng thực nghiệm cho việc kiểm định giả thuyết và đề xuất khuyến nghị chính sách.

Bảng 3.1: Thông tin về mẫu điều tra doanh nghiệp BDS tại Hà Nội

Tiêu chí	Số lượng doanh nghiệp	Tỷ lệ (%)
I. Loại hình DN theo giấy chứng nhận đầu tư		
Doanh nghiệp Nhà nước	10	5,1%
Công ty TNHH	60	30,3%
Công ty hợp danh	5	2,5%
Doanh nghiệp tư nhân	20	10,1%
Công ty Cổ phần	80	40,4%
Hợp tác xã/Liên hiệp HTX	3	1,5%
Doanh nghiệp nước ngoài	10	5,1%
Công ty Liên doanh	5	2,5%
Loại hình khác	5	2,5%
II. Quy mô doanh nghiệp		
Doanh nghiệp siêu nhỏ	50	25,3%
Doanh nghiệp nhỏ và vừa	120	60,6%
Doanh nghiệp lớn	28	14,1%
III. Hoạt động kinh doanh chính của DN		
Đầu tư và phát triển dự án	70	35,4%
Môi giới BDS	80	40,4%
Quản lý vận hành	30	15,2%
Khác	18	9,0%
IV. Tổng số lượng lao động của DN tính đến 31/12/2023		
10 người	40	20,2%
11 - 100 người	100	50,5%
101 - 200 người	30	15,2%
> 200 người	28	14,1%
V. Tổng nguồn vốn của DN tính đến thời điểm 31/12/2023		
Dưới 3 tỷ đồng	30	15,2%
Từ 3 - 20 tỷ đồng	80	40,4%
Trên 20 - 100 tỷ đồng	60	30,3%
> 100 tỷ đồng	28	14,1%
VI. Tổng doanh thu của DN trong năm 2023		
Dưới 3 tỷ đồng	50	25,3%
Từ 3 - 50 tỷ đồng	90	45,5%
Trên 50 - 200 tỷ đồng	40	20,2%
> 200 tỷ đồng	18	9,0%
TỔNG SỐ DOANH NGHIỆP	198	100%

Nguồn: Kết quả khảo sát của Luận án

Chương 4

THỰC TRẠNG HỖ TRỢ ĐỔI MỚI SÁNG TẠO TRONG DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN TẠI HÀ NỘI VÀ KẾT QUẢ PHÂN TÍCH TÁC ĐỘNG

4.1. THỰC TRẠNG HỖ TRỢ ĐỔI MỚI SÁNG TẠO ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN TẠI THÀNH PHỐ HÀ NỘI

4.1.1. Thực trạng cơ chế hỗ trợ của Trung Ương đối với đổi mới sáng tạo trong doanh nghiệp

Thời gian qua, trên nền tảng các chủ trương, đường lối của Đảng, Nhà nước đã ban hành nhiều văn bản quan trọng ở các cấp độ Luật, Nghị định và Quyết định, góp phần hỗ trợ doanh nghiệp tiếp cận nguồn vốn, công nghệ, thị trường và nhân lực, qua đó thúc đẩy phát triển khoa học và công nghệ quốc gia.

Bảng 4.1: Hệ thống văn bản pháp luật về ĐMST tại Việt Nam hiện nay

THỜI GIAN BAN HÀNH	VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT
2016	- Nghị quyết số 35/NQ-CP ngày 16/05/2016 về hỗ trợ và phát triển doanh nghiệp đến năm 2020. - Quyết định Số 844/QĐ-TTg ngày 18/05/2016 về phê duyệt Đề án “Hỗ trợ hệ sinh thái khởi nghiệp ĐMST quốc gia đến 2025”
2017	- Luật Hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ và vừa năm 2017
2018	- Nghị định số 38/2018/NĐ-CP ngày 11/03/2018 của Chính phủ quy định chi tiết về đầu tư cho doanh nghiệp nhỏ và vừa khởi nghiệp sáng tạo. - Quyết định số 1851/QĐ-TTg ngày 27/12/2018 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án "Thúc đẩy chuyển giao, làm chủ và phát triển công nghệ từ nước ngoài vào Việt Nam trong các ngành, lĩnh vực ưu tiên giai đoạn đến năm 2025, định hướng đến năm 2030".
2019	- Nghị quyết số 50-NQ/TW ngày 20/8/2019 của Bộ Chính trị về định hướng hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác đầu tư nước ngoài đến năm 2030 - Nghị quyết số 52-NQ/TW ngày 27/09/2019 về một số chủ trương, chính sách chủ động tham gia cuộc Cách mạng công nghiệp lần thứ tư
2020	- Luật Đầu tư năm 2020 - Quyết định số 749/QĐ-TTg ngày 03/06/2020 của Chính phủ phê duyệt “Chương trình chuyển đổi số quốc gia đến 2025, định hướng đến 2030”. - Nghị định số 94/2020/NĐ-CP ngày 21/08/2020 của Chính phủ quy định cơ chế, chính sách ưu đãi đối với Trung tâm ĐMST quốc gia. - Quyết định số 2889/QĐ-TTg ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ về Chiến lược quốc gia về Cách mạng công nghiệp lần thứ tư.
2021	- Nghị định Số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư. - Nghị định số 80/2021/NĐ-CP ngày 26/08/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Hỗ trợ DNNVV. - Quyết định số 157/QĐ-TTg ngày 01/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ vv Ban hành Chương trình phát triển sản phẩm quốc gia đến năm 2030.
2022	- Quyết định 569/QĐ-TTg ngày 11/05/2022 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Chiến lược phát triển khoa học, công nghệ và đổi mới sản tạo đến năm 2030. - Nghị quyết 02/2022/NQ-CP của Chính phủ về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu

THỜI GIAN BAN HÀNH	VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT
	cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia năm 2022.

Nguồn: Tác giả tự tổng hợp

Bên cạnh việc hoàn thiện khuôn khổ pháp lý, Nhà nước đã từng bước củng cố hệ thống quản lý nhằm hỗ trợ hiệu quả hơn hoạt động đổi mới sáng tạo (ĐMST) của doanh nghiệp. Theo Nghị định số 28/2023/NĐ-CP, Bộ Khoa học và Công nghệ được xác định là cơ quan đầu mối quản lý Nhà nước về khoa học, công nghệ và ĐMST, với vai trò quản lý nghiên cứu, phát triển công nghệ, sở hữu trí tuệ, tiêu chuẩn - đo lường - chất lượng và điều phối các chương trình, dự án ĐMST, qua đó tạo điều kiện để doanh nghiệp tiếp cận chính sách hỗ trợ.

Song song với đó, Trung tâm Đổi mới sáng tạo Quốc gia (NIC), thành lập theo Quyết định số 1269/QĐ-TTg năm 2019 và trực thuộc Bộ Kế hoạch và Đầu tư, đóng vai trò quan trọng trong phát triển hệ sinh thái ĐMST. NIC tập trung hỗ trợ doanh nghiệp thông qua kết nối nguồn lực, tài chính, đào tạo nhân lực và thúc đẩy hợp tác trong nước, quốc tế. Ngoài ra, các tổ chức hỗ trợ ĐMST tại địa phương góp phần thúc đẩy đổi mới ở quy mô vùng. Nhìn chung, hệ thống hỗ trợ ĐMST đã đạt kết quả tích cực nhưng vẫn cần tăng cường phối hợp và nguồn lực để đáp ứng yêu cầu hội nhập.

4.1.2. Thực trạng cơ chế hỗ trợ của chính quyền thành phố Hà Nội đối với ĐMST trong doanh nghiệp nói chung và doanh nghiệp BĐS nói riêng

Là trung tâm kinh tế lớn của cả nước, Hà Nội xác định ĐMST là động lực then chốt thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2020-2025, tầm nhìn đến năm 2030. Định hướng này được thể hiện rõ trong Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thành phố lần thứ XVII, nhấn mạnh ứng dụng khoa học - công nghệ, chuyển đổi số, cải cách hành chính và nâng cao năng lực cạnh tranh, qua đó tạo môi trường thuận lợi cho hoạt động ĐMST của doanh nghiệp, bao gồm cả doanh nghiệp BĐS. Trên cơ sở đó, Hà Nội đã ban hành nhiều cơ chế, chính sách hỗ trợ ĐMST và khởi nghiệp sáng tạo. Tiêu biểu là Quyết định 4889/QĐ-UBND năm 2019 về hỗ trợ doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo giai đoạn 2019-2025 và Chương trình 07-CTr/TU năm 2021 xác định khoa học, công nghệ và ĐMST là động lực chủ yếu của tăng trưởng. Các định hướng này tiếp tục được cụ thể hóa thông qua nhiều kế hoạch, quyết định triển khai trong giai đoạn 2021-2022.

Trong thực tiễn triển khai, thành phố đã thực hiện nhiều chương trình hỗ trợ trực tiếp cho doanh nghiệp. Giai đoạn 2015-2020, có 31 doanh nghiệp được hỗ trợ kinh phí nghiên cứu và đổi mới công nghệ; 1.216 doanh nghiệp được hướng dẫn áp dụng các hệ thống quản lý tiên tiến; và 52 nhân hiệu tập thể được hỗ trợ đăng ký bảo hộ. Riêng năm 2022, ngân sách thành phố đã bố trí hơn 10 tỷ đồng cho 6 đề tài nghiên cứu và 10 dự án sản xuất thử nghiệm do doanh nghiệp chủ trì. Song song với đó, Hà Nội chú trọng phát triển hệ sinh thái khởi nghiệp sáng tạo thông qua kết nối doanh nghiệp với các tổ chức khoa học - công nghệ, quỹ đầu tư và cơ sở đào tạo. Năm 2022, thành phố chi hơn 15 tỷ đồng cho các nhiệm vụ hỗ trợ khởi nghiệp và chuyển đổi số; thu hút 16 quỹ đầu tư ĐMST; tổ

chức hơn 20 hội nghị kết nối đầu tư; phát triển 32 vườn ươm doanh nghiệp; đồng thời triển khai 16 khóa đào tạo cho 240 doanh nghiệp khởi nghiệp, góp phần hình thành hệ sinh thái ĐMST tương đối đồng bộ trên địa bàn Thủ đô.

4.2. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI VÀ HOẠT ĐỘNG ĐMST TRONG DOANH NGHIỆP LĨNH VỰC BĐS

4.2.1. Tổng quan thị trường BĐS Hà Nội giai đoạn 2018-2025

Giai đoạn 2018-2025 ghi nhận sự chuyển biến quan trọng của thị trường BĐS Hà Nội từ tăng trưởng mở rộng sang điều chỉnh, sàng lọc và phục hồi theo hướng thận trọng và thực chất hơn. Thị trường chịu tác động tổng hợp của các yếu tố kinh tế vĩ mô, chính sách quản lý đất đai - xây dựng, kiểm soát tín dụng và quá trình phát triển hạ tầng đô thị quy mô lớn, qua đó làm thay đổi không gian phát triển, cơ cấu sản phẩm và hành vi thị trường. Phát triển hạ tầng giao thông và đô thị, đặc biệt là các tuyến vành đai và khu vực vùng ven như Gia Lâm, Đông Anh, Hoài Đức và Mê Linh, trở thành động lực chính thúc đẩy dịch chuyển đầu tư. Giai đoạn 2018-2020, nguồn cung căn hộ tương đối ổn định; giai đoạn 2021-2023 sụt giảm mạnh do vướng mắc pháp lý và siết tín dụng; từ năm 2024, thị trường bắt đầu phục hồi với nguồn cung cải thiện nhưng mang tính chọn lọc. Giá BĐS duy trì xu hướng tăng dài hạn, trong khi thanh khoản phục hồi ở mức thận trọng. Trong bối cảnh phân hóa sâu sắc, doanh nghiệp BĐS Hà Nội đối mặt với nhiều thách thức, đặt ra yêu cầu cấp thiết về đổi mới sáng tạo để thích ứng và phát triển bền vững.

4.2.2. Thực trạng hoạt động ĐMST trong doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội

Trong những năm gần đây, hoạt động ĐMST của các doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội diễn ra khá rõ nét, tập trung vào ứng dụng công nghệ, phát triển dự án thông minh và định hướng bền vững. Nhiều doanh nghiệp đã triển khai các phần mềm quản lý dự án, mô hình hóa 3D, GIS, AI và nền tảng bán hàng trực tuyến nhằm tối ưu hóa thiết kế, thi công và tiếp cận khách hàng. Điển hình, Vinhomes đẩy mạnh bán hàng online, cho phép khách hàng trải nghiệm căn hộ 3D và thực hiện giao dịch từ xa, góp phần mở rộng nhóm khách hàng trẻ và nhà đầu tư quốc tế. Bên cạnh đó, các dự án đô thị thông minh tích hợp IoT và hệ thống quản lý tập trung ngày càng phổ biến tại Hà Nội.

Song song với ứng dụng công nghệ, nhiều doanh nghiệp chú trọng phát triển các dự án xanh và thông minh, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững. Các chủ đầu tư như Ecopark và Sunshine Group áp dụng tiêu chuẩn xây dựng xanh, giải pháp tiết kiệm năng lượng và công nghệ mô phỏng, thực tế ảo trong thiết kế. Ngoài ra, hợp tác quốc tế cũng trở thành kênh quan trọng giúp doanh nghiệp tiếp cận công nghệ và kinh nghiệm quản lý tiên tiến; tiêu biểu là dự án thành phố thông minh quy mô 128 ha với tổng vốn đầu tư khoảng 3,5 tỷ USD có sự tham gia của đối tác Hàn Quốc. Nhìn chung, ĐMST đã góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh, chất lượng sản phẩm và khả năng thích ứng của doanh nghiệp BĐS Hà Nội trong bối cảnh thị trường ngày càng phân hóa và cạnh tranh.

4.3. KẾT QUẢ PHÂN TÍCH TÁC ĐỘNG CỦA HỖ TRỢ ĐMST ĐẾN NĂNG LỰC ĐỔI MỚI SÁNG TẠO TRONG DOANH NGHIỆP LĨNH VỰC BĐS TẠI HÀ NỘI THEO KẾT QUẢ PHỎNG VẤN CHUYÊN GIA VÀ KHẢO SÁT DOANH NGHIỆP

4.3.1. Kết quả của nghiên cứu định tính thông qua phỏng vấn chuyên gia và doanh nghiệp lĩnh vực BĐS tại Hà Nội

Nghiên cứu định tính được thực hiện thông qua phỏng vấn sâu 10 chuyên gia trong các lĩnh vực chính sách công, ĐMST, phát triển BĐS và kinh tế, kết hợp thảo luận nhóm với 8 doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội.

Bảng 4.2: Tổng hợp các nhận định chính từ khảo sát chuyên gia và doanh nghiệp lĩnh vực BĐS về các nhóm nội dung hỗ trợ ĐMST

Cơ chế hỗ trợ ĐMST	Nhận định từ doanh nghiệp	Ý kiến chuyên gia
Hỗ trợ tài chính	Khó tiếp cận vốn; thủ tục rườm rà; không được ưu tiên do ngành bị đánh giá rủi ro	Cơ chế chính sách chưa phân loại rõ ràng đối tượng theo ngành; thiếu cơ chế bảo lãnh tín dụng
Ưu đãi thuế	Không được hướng dẫn; chi phí đôi mới không được ghi nhận để miễn giảm thuế	Cần có cơ chế khai báo đơn giản cho doanh nghiệp nhỏ và siêu nhỏ
Hỗ trợ về R&D và chuyển giao công nghệ	Thiếu thông tin kết nối với viện/trường; chi phí chuyển giao cao	Cần xây dựng quỹ hỗ trợ chuyển giao và khuyến khích hợp tác công - tư
Hỗ trợ đào tạo và phát triển nhân lực ĐMST	Khó tuyển nhân sự chất lượng; đào tạo hiện có không phù hợp với nhu cầu thực tế	Nên có chương trình đào tạo theo đơn đặt hàng từ doanh nghiệp
Bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ	Đăng ký khó khăn; quy trình phức tạp; thiếu thông tin và tư vấn	Cần cải tiến thủ tục đăng ký SHTT với mô hình sáng tạo phi truyền thống

Nguồn: Dữ liệu phỏng vấn chuyên gia, doanh nghiệp của Luận án, 2024

Nhìn chung, các chuyên gia cho rằng trong khoảng mười năm trở lại đây, hệ thống chính sách hỗ trợ ĐMST của Nhà nước và Hà Nội đã có nhiều cải thiện, với sự gia tăng các chương trình và văn bản điều chỉnh. Tuy nhiên, lĩnh vực BĐS chưa được xác định là trọng tâm trong chiến lược ĐMST, khiến doanh nghiệp BĐS, đặc biệt là doanh nghiệp vừa và nhỏ, gặp khó khăn trong tiếp cận và thụ hưởng chính sách. Các cơ chế hỗ trợ tài chính và ưu đãi thuế hiện hành chưa phù hợp với đặc thù đầu tư dài hạn, quy mô vốn lớn và rủi ro cao của hoạt động ĐMST trong BĐS, nhất là các hình thức đối mới phi công nghệ. Bên cạnh đó, doanh nghiệp gặp hạn chế trong tiếp cận R&D và chuyển giao công nghệ do thiếu cơ chế đồng tài trợ và kênh kết nối với viện, trường. Thủ tục bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ đối với nền tảng số và mô hình dịch vụ mới còn phức tạp, làm giảm động lực đầu tư ĐMST. Đồng thời, chất lượng nguồn nhân lực và các chương trình đào tạo chưa đáp ứng tốt nhu cầu thực tiễn của doanh nghiệp BĐS. Về cơ bản, vẫn tồn tại khoảng cách đáng kể giữa thiết kế chính sách và hiệu quả thực thi, đặt ra yêu cầu hoàn thiện cơ chế hỗ trợ ĐMST theo hướng đặc thù ngành và tăng cường liên kết hệ sinh thái tại Hà Nội.

4.3.2. Kết quả kiểm định tác động của hỗ trợ ĐMST đến năng lực ĐMST trong doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội thông qua khảo sát doanh nghiệp

4.3.2.1. Kết quả kiểm định thang đo của nghiên cứu định lượng

Kết quả kiểm định độ tin cậy và giá trị đo lường của các biến độc lập được thực hiện thông qua phân tích nhân tố khám phá (EFA) và hệ số Cronbach's alpha. Phân tích nhân tố với phép quay Varimax xác định được năm nhân tố chính, với tổng phương sai giải thích

đạt 72,93%. Tất cả các thang đo đều có hệ số Cronbach's α lớn hơn 0,7, cho thấy độ tin cậy tốt. Giá trị Cronbach's α dao động từ 0,773 đối với nhóm “Hỗ trợ đào tạo và phát triển nguồn nhân lực” đến 0,857 đối với nhóm “Hỗ trợ bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ”.

Bảng 4.3: Phân tích nhân tố khám phá (EFA) và độ tin cậy Cronbach's α của biến độc lập

Nhân tố	Hệ số tải					Cronbach's α
	1	2	3	4	5	
Hỗ trợ tài chính (HTTC)						0,810
HTTC1	0,833					
HTTC2	0,818					
HTTC3	0,784					
Ưu đãi thuế (UDT)						0,775
UDT1		0,895				
UDT2		0,828				
UDT3		0,718				
Hỗ trợ nghiên cứu chuyển giao CN (NCCG)						0,791
NCCG1			0,818			
NCCG2			0,809			
NCCG3			0,778			
Hỗ trợ đào tạo và phát triển nguồn nhân lực (DTNNL)						0,773
DTNNL1				0,848		
DTNNL2				0,832		
DTNNL3				0,743		
Hỗ trợ bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ (BHQSH)						0,857
BHQSH1					0,871	
BHQSH2					0,861	
BHQSH3					0,854	

Nguồn: Kết quả phân tích dữ liệu khảo sát (2024)

4.3.2.2. Thống kê mô tả về tác động của hỗ trợ ĐMST đến năng lực ĐMST của doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội

Kết quả thống kê mô tả từ khảo sát 198 doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội cho thấy các nhóm hỗ trợ ĐMST nhìn chung được doanh nghiệp đánh giá ở mức tích cực, với giá trị trung bình dao động từ 3,19 đến 3,94.

(i) Hỗ trợ tài chính được đánh giá có tác động thuận lợi, với giá trị trung bình từ 3,63 đến 3,79. Các khoản hỗ trợ tài chính được xem là nguồn lực đầu vào quan trọng giúp doanh nghiệp triển khai các dự án ĐMST. Tuy nhiên, sai số chuẩn tương đối cao phản ánh sự phân hóa đáng kể giữa các doanh nghiệp trong khả năng tiếp cận nguồn vốn, cho thấy hệ thống hỗ trợ tài chính vẫn chưa thực sự bao trùm.

(ii) Ưu đãi thuế có mức đánh giá thấp hơn (3,19-3,40), cho thấy tác dụng khuyến khích đổi mới còn hạn chế, đặc biệt do các chính sách hiện hành chưa phù hợp với đặc thù đổi mới phi công nghệ phổ biến trong lĩnh vực BĐS.

(iii) Hỗ trợ nghiên cứu và chuyển giao công nghệ có giá trị trung bình đạt từ 3,44 đến 3,56, phản ánh vai trò tích cực trong việc nâng cao năng lực tiếp nhận và ứng dụng công nghệ, nhất là các giải pháp số hóa và PropTech. Tuy nhiên, vẫn tồn tại khoảng cách giữa nguồn cung công nghệ và khả năng hấp thụ của doanh nghiệp.

(iv) Hỗ trợ đào tạo và phát triển nguồn nhân lực cũng được đánh giá tích cực (3,36-3,65), song mức độ phù hợp của nội dung đào tạo chưa đồng đều giữa các doanh nghiệp.

(v) Hỗ trợ bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ là nhóm được đánh giá cao nhất (3,78-3,94), cho thấy hiệu quả rõ nét trong việc bảo vệ kết quả sáng tạo và thúc đẩy phát triển sản phẩm, dịch vụ mới.

Bảng 4.4: Thống kê mô tả các biến về hỗ trợ ĐMST trong mô hình nghiên cứu

Mã hóa	Giải thích biến	Số quan sát	Giá trị TB	Sai số chuẩn
HTTC1	Doanh nghiệp dễ dàng tiếp cận các chương trình hỗ trợ tài chính từ Nhà nước.	198	3,72	1,214
HTTC2	Các khoản hỗ trợ tài chính giúp doanh nghiệp triển khai các dự án ĐMST.	198	3,79	0,953
HTTC3	Các chính sách tài chính của Nhà nước tạo động lực để doanh nghiệp đầu tư vào R&D	198	3,63	1,081
UDT1	Các chính sách ưu đãi thuế khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào ĐMST.	198	3,40	1,075
UDT2	DN được hưởng lợi trực tiếp từ các ưu đãi thuế khi thực hiện các dự án sáng tạo.	198	3,36	0,987
UDT3	Các chính sách thuế của Nhà nước giúp giảm gánh nặng tài chính, tạo điều kiện thuận lợi cho ĐMST.	198	3,19	1,052
NCCG1	DN dễ dàng tiếp cận các chương trình hỗ trợ nghiên cứu khoa học công nghệ từ Nhà nước.	198	3,50	0,798
NCCG2	Các chương trình hỗ trợ của Nhà nước giúp tăng khả năng ứng dụng công nghệ mới trong DN.	198	3,44	0,915
NCCG3	Chính sách chuyển giao KHCN góp phần nâng cao năng lực ĐMST của DN.	198	3,56	0,827
DTNNL1	Các chương trình đào tạo từ Nhà nước đáp ứng được nhu cầu nâng cao kỹ năng cho nhân sự trong doanh nghiệp.	198	3,36	1,126
DTNNL2	Chính sách hỗ trợ đào tạo nguồn nhân lực giúp nâng cao năng lực sáng tạo trong doanh nghiệp.	198	3,51	1,011
DTNNL3	DN thường xuyên tham gia các chương trình đào tạo, hội thảo do Nhà nước tổ chức.	198	3,65	0,905
BHQSH1	Doanh nghiệp được hỗ trợ trong quá trình đăng ký bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ từ Nhà nước.	198	3,94	0,769
BHQSH2	Chính sách bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ tạo động lực để doanh nghiệp phát triển sản phẩm, dịch vụ mới.	198	3,91	0,842
BHQSH3	Các chính sách liên quan đến sở hữu trí tuệ giúp doanh nghiệp bảo vệ kết quả sáng tạo và tăng năng lực cạnh tranh.	198	3,78	0,877

Nguồn: Kết quả phân tích dữ liệu khảo sát (2024)

4.3.2.3. Thống kê mô tả về năng lực ĐMST của doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội

Kết quả khảo sát 198 doanh nghiệp cho thấy mức độ nhận thức và đầu tư cho ĐMST nhìn chung khá tích cực, với giá trị trung bình các biến dao động từ 3,38 đến 3,77, song mức độ triển khai giữa các doanh nghiệp còn thiếu đồng đều. *Về chiến lược ĐMST*, giá trị trung bình đạt 3,51, cho thấy phần lớn doanh nghiệp đã xây dựng chiến lược liên quan đến đối

mới và có sự truyền đạt nhất định trong tổ chức. Tuy nhiên, sai số chuẩn tương đối cao phản ánh sự khác biệt đáng kể giữa các doanh nghiệp, đặc biệt là nhóm doanh nghiệp vừa và nhỏ, trong việc xây dựng và thực thi chiến lược bài bản. *Văn hóa ĐMST* là khía cạnh được đánh giá thấp nhất (3,38), cho thấy các giá trị cốt lõi như sáng tạo, chất lượng và năng suất chưa được thực thi đồng đều, phản ánh hạn chế trong môi trường khuyến khích đổi mới tại nhiều doanh nghiệp.

Ngược lại, *nguồn nhân lực ĐMST* là điểm mạnh nổi bật, với giá trị trung bình cao nhất (3,77). Kết quả này cho thấy đội ngũ nhân sự trong doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội được đánh giá là năng động và có tiềm năng sáng tạo, dù vẫn tồn tại sự chênh lệch giữa doanh nghiệp lớn và doanh nghiệp nhỏ về khả năng phát huy nguồn lực này. *Năng lực tài chính cho ĐMST* đạt mức khá cao (3,72), phản ánh sự sẵn sàng đầu tư cho R&D và đổi mới, song các doanh nghiệp vừa và nhỏ vẫn gặp khó khăn trong phân bổ nguồn lực dài hạn.

Bảng 4.5: Thống kê mô tả các khía cạnh năng lực ĐMST của doanh nghiệp lĩnh vực BĐS tại Hà Nội

Mã hóa	Giải thích biến	Số quan sát	Giá trị trung bình	Sai số chuẩn
DMST1	Doanh nghiệp chúng tôi đã có một văn bản về chiến lược ĐMST và chiến lược này đã được truyền đạt và tiếp thu bởi các bộ phận liên quan.	198	3,51	1,036
DMST2	Các giá trị cốt lõi như sáng tạo, năng suất, chất lượng, sự hài lòng luôn được chia sẻ và thực thi tại doanh nghiệp chúng tôi.	198	3,38	1,019
DMST3	Đội ngũ nhân sự doanh nghiệp chúng tôi năng động, sáng tạo và có nhiều ý tưởng mới.	198	3,77	1,120
DMST4	Doanh nghiệp chúng tôi sẵn sàng về nguồn lực tài chính cho các hoạt động R&D, ĐMST.	198	3,72	1,080

Nguồn: Kết quả phân tích dữ liệu khảo sát (2024)

4.3.2.4. Kết quả kiểm định các giả thuyết về tác động của hỗ trợ ĐMST đến năng lực ĐMST của doanh nghiệp bất động sản tại Hà Nội

Kết quả hồi quy tuyến tính đa biến cho thấy mô hình nghiên cứu có độ phù hợp và khả năng giải thích rất cao. Cụ thể, hệ số R^2 đạt 0,928 và R^2 hiệu chỉnh đạt 0,926, hàm ý rằng 92,8% sự biến thiên trong năng lực ĐMST (ĐMST) của doanh nghiệp bất động sản (BDS) tại Hà Nội được giải thích bởi năm nhóm hỗ trợ ĐMST gồm: hỗ trợ tài chính, ưu đãi thuế, hỗ trợ nghiên cứu và chuyển giao công nghệ, hỗ trợ đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, và hỗ trợ bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ. Sai số chuẩn của ước lượng ở mức thấp (0,24427) cho thấy mô hình có độ ổn định và mức độ phù hợp cao với dữ liệu khảo sát. Kiểm định ANOVA ghi nhận giá trị $F = 494,190$ với $p\text{-value} = 0,000$, khẳng định mô hình hồi quy có ý nghĩa thống kê cao và phù hợp để phân tích các mối quan hệ thực nghiệm.

Bảng 4.6: Tổng quan mô hình hồi quy tuyến tính đa biến

Thông kê mô hình	Giá trị
R	0,963
R Square (R ²)	0,928
Adjusted R Square	0,926
Sai số chuẩn ước lượng	0,24427

Nguồn: Kết quả phân tích dữ liệu khảo sát (2024)

Bảng 4.7: Kiểm định ANOVA của mô hình hồi quy

Thành phần	Tổng bình phương	Bậc tự do (df)	Trung bình bình phương	Giá trị F	Sig. (p-value)
Hồi quy (Regression)	147,440	5	29,488	494,190	0,000
Phân dư (residual)	11,457	192	0,060		
Tổng cộng	158,896	197			

Nguồn: Kết quả phân tích dữ liệu khảo sát (2024)

Kết quả ước lượng cho thấy cả năm nhóm hỗ trợ ĐMST đều có tác động tích cực và có ý nghĩa thống kê cao đến năng lực ĐMST của doanh nghiệp BĐS ($p < 0,001$). Trong đó, hỗ trợ tài chính có tác động mạnh nhất ($Beta = 0,396$), phản ánh vai trò trung tâm của nguồn lực tài chính trong việc triển khai R&D, ứng dụng công nghệ và đổi mới quy trình. Tiếp theo là ưu đãi thuế ($Beta = 0,315$), hỗ trợ đào tạo và phát triển nguồn nhân lực ($Beta = 0,303$), và hỗ trợ nghiên cứu - chuyển giao công nghệ ($Beta = 0,301$), cho thấy tầm quan trọng của việc giảm chi phí đầu tư, nâng cao năng lực con người và khả năng hấp thụ công nghệ. Hỗ trợ bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ, dù có mức tác động thấp hơn ($Beta = 0,260$), vẫn đóng vai trò quan trọng trong việc tạo lập môi trường đổi mới an toàn và khuyến khích đầu tư vào tài sản trí tuệ. Tổng thể kết quả khẳng định vai trò kiến tạo của các cơ chế hỗ trợ ĐMST trong việc nâng cao năng lực đổi mới của doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội.

Bảng 4.8: Hệ số hồi quy các biến hỗ trợ ĐMST ảnh hưởng đến năng lực ĐMST doanh nghiệp bất động sản tại Hà Nội

Biến độc lập	Hệ số chưa chuẩn hóa (B)	Sai số chuẩn	Beta chuẩn hóa	Giá trị t	Sig. (p-value)
Hằng số (Constant)	-2,613	0,135		-19,391	0,000
UDT	0,328	0,022	0,315***	15,217	0,000
HTTC	0,384	0,022	0,396***	17,533	0,000
NCCN	0,379	0,028	0,301***	13,499	0,000
BVQSH	0,319	0,026	0,260***	12,428	0,000
DTNNL	0,322	0,023	0,303***	14,103	0,000

Ký hiệu ***, **, * ứng với mức ý nghĩa P_value 1%; 5%; 10%

Nguồn: Kết quả phân tích dữ liệu khảo sát (2024)

4.4. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ ẢNH HƯỞNG CỦA HỖ TRỢ ĐMST ĐỐI VỚI NĂNG LỰC ĐMST TRONG DOANH NGHIỆP LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN TẠI HÀ NỘI

4.4.1. Những kết quả đã đạt được

(i) Hỗ trợ tài chính và ưu đãi thuế đóng vai trò nền tảng trong thúc đẩy ĐMST của doanh nghiệp BĐS.

(ii) Hỗ trợ nghiên cứu, ứng dụng và chuyển giao công nghệ đạt nhiều kết quả tích cực.

(ii) Phát triển nguồn nhân lực ĐMST được chú trọng.

(iii) Hỗ trợ bảo hộ và phát triển tài sản trí tuệ góp phần tạo môi trường đổi mới an

toàn.

(iv) Hệ sinh thái ĐMST từng bước hình thành và mở rộng.

4.4.2. Những hạn chế còn tồn tại

(i) Các cơ chế hỗ trợ chưa đủ đồng bộ, nhất quán và dài hạn; nhiều chính sách còn phân tán, thủ tục tiếp cận phức tạp, thiếu minh bạch, làm giảm khả năng hấp thụ hỗ trợ của doanh nghiệp BĐS.

(ii) Khung pháp lý và thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, xây dựng và quy hoạch còn rườm rà, thiếu linh hoạt, làm chậm tiến độ triển khai các sáng kiến ĐMST và gia tăng rủi ro cho doanh nghiệp.

(iii) Liên kết trong hệ sinh thái ĐMST còn yếu, đặc biệt giữa doanh nghiệp BĐS với viện nghiên cứu, trường đại học và tổ chức tài chính, hạn chế khả năng chuyên giao và thương mại hóa công nghệ.

(iv) Nguồn lực tài chính dành cho ĐMST còn hạn chế, khi ngân sách ĐMST của Hà Nội chỉ chiếm khoảng 0,52% GRDP, thấp hơn nhiều so với Bangkok (1,2%) và Kuala Lumpur (1,6%).

(v) Hạ tầng công nghệ và trung tâm hỗ trợ ĐMST chưa được đầu tư đồng bộ; Khu công nghệ cao Hòa Lạc vẫn còn nhiều hạn chế về hạ tầng kỹ thuật, ảnh hưởng đến khả năng thu hút và phát triển doanh nghiệp.

(vi) Sự phối hợp giữa các cơ quan quản lý còn thiếu chặt chẽ, dẫn đến chồng chéo chính sách và kéo dài thời gian phê duyệt, làm giảm hiệu quả thực thi hỗ trợ ĐMST.

(vii) Nhận thức về vai trò của ĐMST ở một bộ phận doanh nghiệp BĐS, đặc biệt là doanh nghiệp nhỏ và vừa, còn hạn chế, dẫn đến tâm lý e dè trong đầu tư R&D và chưa tận dụng hiệu quả các chính sách hỗ trợ.

Chương 5

ĐỊNH HƯỚNG VÀ GIẢI PHÁP HỖ TRỢ ĐMST TRONG DOANH NGHIỆP LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN TẠI HÀ NỘI

5.1. MỤC TIÊU VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM NÓI CHUNG VÀ THÀNH PHỐ HÀ NỘI NÓI RIÊNG

5.1.1. Mục tiêu và định hướng phát triển thị trường bất động sản Việt Nam

Mục tiêu và định hướng phát triển thị trường BĐS Việt Nam trong giai đoạn tới được xác lập trên cơ sở các đạo luật mới như Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh BĐS 2023 và các nghị quyết điều hành của Chính phủ, hướng tới xây dựng một thị trường BĐS minh bạch, ổn định, hiện đại và phát triển bền vững. Định hướng phát triển BĐS gắn chặt với quy hoạch đô thị bền vững, bảo vệ môi trường và phát triển các khu đô thị xanh, thông minh. Nhà nước cũng chủ trương thúc đẩy chuyển đổi số trong quản lý và giao dịch BĐS thông qua số hóa dữ liệu đất đai, ứng dụng AI, IoT, đồng thời tăng cường giám sát, phòng ngừa rủi ro nhằm kiểm soát đầu cơ, thổi giá và đảm bảo sự ổn định dài hạn của thị trường.

5.1.2. Mục tiêu và định hướng phát triển thị trường BĐS thành phố Hà Nội

Trên địa bàn thành phố Hà Nội, mục tiêu phát triển thị trường BĐS được cụ thể hóa theo hướng khơi thông nguồn lực, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và thúc đẩy phát triển đô thị bền vững, văn minh. Về định hướng, Hà Nội ưu tiên hoàn thiện cơ chế, chính sách và quy hoạch sử dụng đất phù hợp với nhu cầu thực tiễn và định hướng phát triển dài hạn; phát triển đồng đều các phân khúc, trong đó nhấn mạnh nhà ở xã hội và nhà ở cho người thu nhập thấp, đồng thời thúc đẩy các dự án đô thị hiện đại, chất lượng cao. Đầu tư hạ tầng giao thông và đô thị được coi là động lực then chốt, với trọng tâm là các tuyến vành đai, đường sắt đô thị và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Bên cạnh đó, Hà Nội đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số trong quản lý BĐS, hỗ trợ doanh nghiệp và người dân thông qua

tín dụng ưu đãi, cải cách thủ tục hành chính, đồng thời tăng cường giám sát thị trường để phòng ngừa rủi ro.

5.2. PHƯƠNG HƯỚNG HỖ TRỢ ĐMST TRONG DOANH NGHIỆP LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN TẠI HÀ NỘI

(i) Tăng cường hỗ trợ tài chính và tín dụng cần được coi là phương hướng nền tảng nhằm tháo gỡ rào cản lớn nhất đối với hoạt động ĐMST.

(ii) Hoàn thiện và tăng cường bảo vệ quyền sở hữu trí tuệ nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp của doanh nghiệp trong quá trình đổi mới.

(iii) Thúc đẩy liên kết giữa doanh nghiệp BĐS với viện nghiên cứu, trường đại học và các thiết chế trung gian trong hệ sinh thái ĐMST.

(iv) Phát triển nguồn nhân lực sáng tạo thông qua việc đẩy mạnh các chương trình đào tạo chuyên sâu gắn với thực tiễn ngành, kết hợp giữa kiến thức chuyên môn và kỹ năng sáng tạo.

(v) Xây dựng môi trường nội bộ khuyến khích thử nghiệm, chấp nhận rủi ro có kiểm soát và đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số trong quản trị, vận hành.

5.3. GIẢI PHÁP HỖ TRỢ ĐMST ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN TẠI HÀ NỘI

5.3.1. Nhóm giải pháp hỗ trợ từ cơ quan quản lý Nhà nước cấp Trung ương và chính quyền thành phố Hà Nội

Thứ nhất, thiết lập Quỹ Đầu tư mạo hiểm chuyên biệt cho ĐMST trong lĩnh vực BĐS.

Thứ hai, đồng bộ và minh bạch hóa cơ chế ưu đãi thuế và thủ tục hành chính. Cần xây dựng “Công hỗ trợ ĐMST trong lĩnh vực BĐS” - một nền tảng số tích hợp toàn bộ thông tin và quy trình liên quan đến ưu đãi thuế, hỗ trợ R&D, quỹ tài chính và thủ tục sở hữu trí tuệ.

Thứ ba, triển khai cơ chế “Hộp cát pháp lý” (Regulatory Sandbox) cho lĩnh vực BĐS.

Thứ tư, phát triển hạ tầng dữ liệu và xây dựng nền tảng dữ liệu công cộng. Thành phố cần thiết lập Kho dữ liệu mở BĐS Hà Nội, tích hợp dữ liệu về quy hoạch, giá đất, giao dịch, giấy phép xây dựng và hạ tầng đô thị.

Thứ năm, hỗ trợ đào tạo kỹ năng số và công nghệ PropTech cho nhân sự ngành BĐS.

Thứ sáu, tăng cường cơ chế bảo hộ sở hữu trí tuệ cho hệ sinh thái ĐMST BĐS. Giải pháp trọng tâm gồm thành lập tổ công tác SHTT chuyên ngành BĐS, hỗ trợ chi phí đăng ký SHTT lần đầu, rút ngắn thời gian thẩm định xuống 6-9 tháng và tăng cường chế tài xử lý vi phạm.

5.3.2. Nhóm giải pháp nâng cao năng lực ĐMST nội bộ và đẩy mạnh quan hệ hợp tác ở cấp độ doanh nghiệp

Thứ nhất, củng cố nền tảng ĐMST nội bộ thông qua cơ chế tài chính ổn định. Doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội cần thiết lập quỹ R&D nội bộ với ngân sách phân bổ thường xuyên, có thể tương đương tối thiểu 1% tổng doanh thu hằng năm, nhằm duy trì các hoạt động nghiên cứu, thử nghiệm và ứng dụng công nghệ mới.

Thứ hai, xây dựng văn hóa doanh nghiệp khuyến khích sáng tạo và thử nghiệm. Doanh nghiệp cần triển khai các chương trình “ý tưởng sáng tạo nội bộ” theo định kỳ, tạo điều kiện để nhân viên đề xuất và thử nghiệm sáng kiến ở quy mô phù hợp.

Thứ ba, nâng cao năng lực số và năng lực công nghệ cho đội ngũ nhân sự. Doanh nghiệp cần bố trí ngân sách ổn định cho đào tạo và đào tạo lại, tập trung vào các kỹ năng then chốt.

Thứ tư, thiết lập bộ phận R&D hoặc ĐMST chuyên trách nhằm tổ chức hóa hoạt động đổi mới. Bộ phận này có nhiệm vụ theo dõi xu hướng công nghệ, triển khai các dự án thử nghiệm, phối hợp với startup và cơ sở nghiên cứu, đồng thời đánh giá và nhân rộng các giải pháp hiệu quả.

Thứ năm, tăng cường hợp tác trong hệ sinh thái ĐMST. Doanh nghiệp cần mở rộng hợp tác với các trường đại học, viện nghiên cứu và startup PropTech thông qua đặt hàng nghiên cứu, chuyển giao công nghệ và mô hình corporate venturing, qua đó nâng cao năng lực hấp thụ công nghệ và thúc đẩy đổi mới bền vững.

5.3.3. Nhóm giải pháp định hướng chiến lược dài hạn cho doanh nghiệp BĐS trong hoạt động ĐMST

Trong bối cảnh nhiều doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội còn thiếu tư duy chiến lược về công nghệ và ngại rủi ro dài hạn, việc định hình chiến lược ĐMST mang tính dẫn dắt là yêu cầu cấp thiết.

Thứ nhất, xây dựng Chiến lược ĐMST đến năm 2030, tầm nhìn 2035. Doanh nghiệp cần xây dựng chiến lược ĐMST trên cơ sở phân tích các xu hướng công nghệ, mô hình kinh doanh mới và yêu cầu của thị trường trong giai đoạn chuyển đổi số và tăng trưởng xanh. Cách tiếp cận này giúp bảo đảm sự gắn kết giữa đổi mới công nghệ và mục tiêu tăng trưởng tổng thể.

Thứ hai, thiết lập hệ thống đánh giá và điều chỉnh liên tục đối với hoạt động ĐMST. Doanh nghiệp cần xây dựng bộ chỉ số KPIs phản ánh hiệu quả đổi mới, bao gồm hiệu quả đầu tư, mức độ cải thiện hiệu quả vận hành, sự hài lòng của khách hàng và tốc độ thương mại hóa kết quả ĐMST.

KẾT LUẬN

ĐMST đang ngày càng giữ vai trò trung tâm trong việc nâng cao năng lực cạnh tranh và thúc đẩy phát triển bền vững của doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội, trong bối cảnh nền kinh tế chịu tác động mạnh từ chuyển đổi số, yêu cầu tăng trưởng xanh và sự biến động nhanh của thị trường. Thời gian qua, các cơ chế hỗ trợ của Trung ương và thành phố Hà Nội đã tạo nền tảng quan trọng giúp doanh nghiệp giảm thiểu rủi ro, tiếp cận nguồn lực thuận lợi hơn và từng bước đẩy mạnh ứng dụng công nghệ.

Các chính sách hỗ trợ tài chính, ưu đãi thuế và Quỹ Phát triển khoa học - công nghệ đã góp phần cải thiện khả năng tiếp cận vốn cho hoạt động ĐMST, đặc biệt đối với doanh nghiệp nhỏ và vừa. Hoạt động hỗ trợ nghiên cứu, ứng dụng và chuyển giao công nghệ mang lại kết quả cụ thể, thể hiện qua việc triển khai hơn 200 công nghệ mới trong năm 2022 và việc áp dụng mô hình BIM tại nhiều dự án BĐS trọng điểm. Nguồn nhân lực ĐMST được tăng cường thông qua các chương trình đào tạo, vườn ươm và mạng lưới cố vấn, cùng với các mô hình đào tạo nội bộ tại một số tập đoàn lớn. Bên cạnh đó, công tác bảo hộ tài sản trí tuệ từng bước được cải thiện, góp phần tạo lập môi trường pháp lý ổn định cho hoạt động sáng tạo. Hà Nội cũng đã hình thành hệ sinh thái hỗ trợ ĐMST với sự tham gia của viện nghiên cứu, tổ chức trung gian, quỹ đầu tư và hơn 1.000 doanh nghiệp khởi nghiệp công nghệ liên quan đến lĩnh vực BĐS.

Tuy nhiên, hệ thống hỗ trợ ĐMST vẫn tồn tại những hạn chế nhất định. Các cơ chế hỗ trợ còn phân tán, thủ tục tiếp cận nguồn lực phức tạp và môi trường pháp lý trong lĩnh vực đất đai, xây dựng chưa đủ linh hoạt. Mức đầu tư cho ĐMST của thành phố mới đạt khoảng 0,52% GRDP, trong khi liên kết giữa doanh nghiệp - viện nghiên cứu - tổ chức tài chính còn yếu.

Trên cơ sở đó, Luận án đề xuất ba nhóm giải pháp trọng tâm: (i) hoàn thiện cơ chế hỗ trợ từ phía Nhà nước nhằm nâng cao tính đồng bộ và hiệu quả chính sách; (ii) tăng cường năng lực ĐMST ở cấp doanh nghiệp thông qua phát triển nội lực và hợp tác mở; và (iii) định hướng chiến lược dài hạn nhằm đưa ĐMST trở thành cấu phần xuyên suốt trong quản trị doanh nghiệp. Việc triển khai đồng bộ các giải pháp này sẽ góp phần hình thành hệ sinh thái ĐMST thực chất và bền vững cho doanh nghiệp BĐS tại Hà Nội.

DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU CỦA TÁC GIẢ ĐÃ CÔNG BỐ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN

1. Nguyễn Thu Hương, Hà Diệu Linh (2024), “Năng lực đổi mới sáng tạo của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tại Việt Nam”, *Tạp chí Kinh tế và Dự báo*, Số 890 Tháng 11/2024 (893); tr.48-51.
2. Nguyễn Thu Hương, Hà Diệu Linh (2024), “Những yếu tố tác động đến sự phát triển của lĩnh vực kinh doanh bất động sản tại Việt Nam”, *Tạp chí Kinh tế và Dự báo*, Số đặc biệt 893 Tháng 12/2024; tr.186-189.
3. Nguyễn Thu Hương, Đỗ Anh Đức, Hà Diệu Linh (2024), “Hoàn thiện hệ thống chính sách hỗ trợ và thúc đẩy đổi mới sáng tạo đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố Hà Nội”, *Tạp chí Cộng sản*, tại trang <https://www.tapchicongsan.org.vn/web/guest/nghien-cu/-/2018/993302/hoan-thien-he-thong-chinh-sach-ho-tro-va-thuc-day-doi-moi-sang-tao-doi-voi-doanh-nghiep-tren-dia-ban-thanh-pho-ha-noi.aspx>