

Trang chủ/Diễn đàn khoa học/Công bố nghiên cứu

## Nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của cư dân với nhà ở xã hội tại các khu vực đô thị ở Việt Nam

14:00 | 22/09/2024

**EFR** Bài viết nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến sự hài lòng của cư dân với nhà ở xã hội (NOXH) tại các khu vực đô thị ở Việt Nam. Dựa trên dữ liệu từ 414 mẫu khảo sát của cư dân sống trong các dự án NOXH tại Hà Nội và Hải Phòng, được phân tích bằng phần mềm SPSS 26 và Smart-PLS 4, kết quả nghiên cứu đã chỉ ra các yếu tố ảnh hưởng...

**Từ khóa:** NOXH, nhà ở giá cả phải chăng, sự hài lòng của dân cư, sự hài lòng về cuộc sống

### Summary

*This article researches factors affecting residents' satisfaction with social housing in urban areas in Vietnam. Based on data from 414 survey samples of residents living in social housing projects in Hanoi and Hai Phong, analyzed by SPSS 26 and Smart-PLS 4 software, the research results show that factors positively impact residents' satisfaction with social housing include Housing management and operation services, Public facilities, Residential area characteristics, Apartment design, Area and number of bedrooms, and Social environment. The results also show that satisfaction with social housing strongly affects satisfaction with life. From the above findings, the authors propose solutions that contribute to the success of social housing policy.*

**Keywords:** social housing, affordable housing, resident satisfaction, life satisfaction

### GIỚI THIỆU

Trước bối cảnh giá nhà ở tại các đô thị ngày càng tăng cao, sự xuất hiện của NOXH đã giúp đảm bảo an sinh xã hội, đáp ứng nhu cầu nhà ở của hàng triệu hộ gia đình, bao gồm: cán bộ, viên chức và người lao động làm việc tại các cơ quan, khu công nghiệp, khu chế xuất, nhà máy, công trường và các hộ dân trong diện giải phóng mặt bằng. Về mặt phát triển kinh tế, NOXH giải quyết vấn nạn thất nghiệp, tăng thu nhập cho nền kinh tế và kích thích tiêu dùng của các hộ gia đình. Tuy nhiên, trên thực tế, số lượng dự án NOXH hiện tại mới chỉ đáp ứng được một phần nhỏ nhu cầu của người dân. Bên cạnh đó, một số dự án khi đã bàn giao và đưa vào sử dụng lại bộc lộ nhiều lỗ hổng trong thiết kế, đầu tư xây dựng và quản lý dẫn đến tình trạng hỏng hóc, xuống cấp nhanh chóng, thiếu hụt các dịch vụ hạ tầng kỹ thuật và xã hội, gây ảnh hưởng tiêu cực lớn đến cư dân trong quá trình sử dụng.

Thực tế trên đòi hỏi cần có những nghiên cứu thực tế về vấn đề NOXH, từ đó đề xuất các giải pháp giúp các bộ, ngành, nhà đầu tư và các bên liên quan phát triển và cải thiện chính sách NOXH tại các khu vực đô thị ở Việt Nam, nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân.

### CƠ SỞ LÝ THUYẾT VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

#### Cơ sở lý thuyết và mô hình nghiên cứu

##### Các yếu tố ảnh hưởng đến sự hài lòng về NOXH

Đặc điểm nhà ở được định nghĩa là quy mô không gian cơ bản của mục tiêu môi trường dân cư. Trên thế giới, các nghiên cứu đã chỉ ra rằng, người dân có mức độ hài lòng cao với quy mô lớn hơn và hình thức nhà ở tốt hơn (Mohit, Ibrahim và Rashid, 2010). Đối với NOXH, đặc điểm nhà ở tác động đến sự hài lòng bởi nó được hình thành trong thời gian cư dân ở và tiếp xúc với những thiết kế của căn nhà. Vì vậy, đặc điểm nhà ở càng tốt, càng phù hợp với nhu cầu của người dân thì sự hài lòng về nhà ở sẽ càng cao. Do đó, nhóm nghiên cứu đặt ra giả thuyết:

**H1:** Đặc điểm nhà ở ảnh hưởng tích cực đến sự hài lòng về NOXH.

Đặc điểm về khu dân cư được thể hiện qua sự yên tĩnh của khu phố, xanh, sạch và an ninh... Các nghiên cứu đã chỉ ra mối tương quan giữa đặc tính về khu dân cư và sự hài lòng về khu nhà ở (Schwanen và Mokhtarian, 2004). Từ những phân tích trên, ta có giả thuyết:

**H2:** Đặc điểm khu dân cư ảnh hưởng tích cực đến sự hài lòng NOXH.

Cơ sở vật chất công cộng hay hạ tầng công cộng như: đường sá, trường học, bệnh viện... đóng vai trò thiết yếu trong việc

cung cấp dịch vụ hỗ trợ giúp cuộc sống của cư dân tại dự án nhà ở thương mại nói chung và NOXH nói riêng trở nên thuận tiện hơn và bền vững hơn (Huang và cộng sự 2015). Vì vậy, việc quản lý phù hợp các cơ sở vật chất công cộng là cần thiết để phát triển hành vi tâm lý tích cực cho cư dân nhằm đảm bảo hạnh phúc và sự thoải mái trong cuộc sống. Do đó, nhóm nghiên cứu đặt ra giả thuyết:

**H3:** Cơ sở vật chất công cộng ảnh hưởng tích cực đến sự hài lòng về NOXH.

Chất lượng môi trường xã hội, bao gồm các khía cạnh như: mối quan hệ xã hội, đoàn kết cộng đồng và an ninh, ảnh hưởng trực tiếp đến sự hài lòng trong việc sống tại nơi cư trú. Theo Adriaanse (2007), yếu tố có ảnh hưởng mạnh nhất đối với sự hài lòng trong việc sống tại nơi cư trú chính là không khí xã hội trong khu vực cư trú, điều này được hình thành bởi cách mọi người nhận thức về mối quan hệ xã hội của họ. Mohit và cộng sự (2012) ghi nhận mức độ hài lòng cao trong cư dân chung cư công cộng tại Hulhumale, đặc biệt là về mặt an ninh và mối quan hệ với hàng xóm và cộng đồng. Từ những lập luận ở trên, nhóm tác giả đề xuất giả thuyết như sau:

**H4:** Môi trường xã hội ảnh hưởng tích cực đến sự hài lòng về NOXH.

Trên thực tế, hầu hết các nhà nghiên cứu đều ủng hộ ý kiến rằng, chất lượng dịch vụ là một yếu tố quan trọng đối với sự hài lòng của khách hàng (Anderson, 1994). Tuy nhiên, chất lượng dịch vụ và tác động của nó đến mức độ hài lòng có thể thay đổi tùy thuộc vào môi trường kinh doanh và tiến triển kỹ thuật. Lê Va Xi (2017) khẳng định, các yếu tố liên quan đến chất lượng và dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư ảnh hưởng đến sự hài lòng về nơi ở của cư dân. Từ đó, nhóm nghiên cứu đặt ra giả thuyết:

**H5:** Dịch vụ quản lý vận hành nhà ở có ảnh hưởng tích cực đến sự hài lòng về NOXH.

**Ảnh hưởng của sự hài lòng về NOXH đến sự hài lòng về cuộc sống**

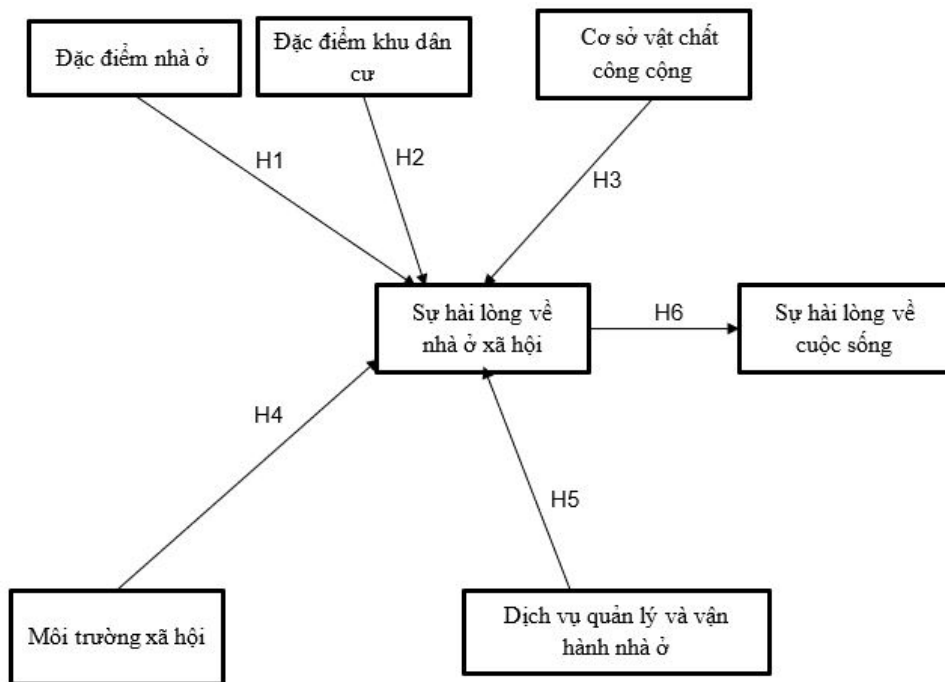
Nhiều học giả đã bắt đầu chú ý đến mối quan hệ giữa các đặc điểm liên quan đến nhà ở và sự hài lòng với cuộc sống tại Trung Quốc. Hu (2013) phát hiện rằng, sở hữu nhà, đặc biệt là đối với phụ nữ, có ảnh hưởng mạnh mẽ và tích cực đến cả sự hài lòng với nhà ở và sự hạnh phúc tổng thể ở đô thị Trung Quốc. R. Florida và cộng sự (2013) cũng đã khẳng định, người ta có thể mong đợi sẽ hạnh phúc hơn ở những nơi có nhà ở dễ kiếm, giá rẻ và hợp lý hơn. Như vậy, sự hài lòng về nhà ở gia tăng sẽ đi kèm với sự gia tăng đáng kể về hài lòng tổng thể với cuộc sống (Henderson,1987; Moller, 2001; Peck và Stewart,1985). Từ đó, nhóm nghiên cứu đề xuất giả thuyết như sau:

**H6:** Sự hài lòng về NOXH có ảnh hưởng tích cực đến sự hài lòng về cuộc sống.

**Mô hình nghiên cứu**

Dựa trên các giả thuyết nghiên cứu, nhóm tác giả đề xuất mô hình nghiên cứu, trình bày tại Hình 1.

**Hình 1: Mô hình nghiên cứu**



Nguồn: Nhóm tác giả đề xuất

### Phương pháp nghiên cứu

Trong nghiên cứu này, nhóm tác giả đã sử dụng cả phương pháp nghiên cứu định tính và phương pháp định lượng. Ban đầu, nghiên cứu định tính được thực hiện để chỉnh sửa bảng khảo sát. Bảng khảo sát được xây dựng dựa trên các nghiên cứu tiền nhiệm, được chia thành hai phần: phần đầu thu thập thông tin nhân khẩu học về người tham gia trả lời và phần thứ hai bao gồm một loạt các câu hỏi được đánh giá trên thang điểm Likert từ 1 (hoàn toàn không đồng ý) đến 5 (hoàn toàn đồng ý) để đánh giá các biến trong mô hình.

Đối với nghiên cứu định lượng, nhóm tác giả đã tiến hành lấy mẫu nghiên cứu chính thức đối với cư dân sống trong các dự án NOXH tại Hà Nội và Hải Phòng, thu được 414 câu trả lời hợp lệ để phân tích. Dữ liệu thu thập được phân tích bằng phần mềm SPSS 26 và Smart-PLS 4. Sau khi loại bỏ các giá trị ngoại lai và làm sạch mẫu cũng như các thang đo, nhóm tác giả đã sử dụng Cronbach's Alpha để kiểm tra độ tin cậy của các thang đo trong mô hình, thực hiện phân tích nhân tố khám phá (EFA) và phân tích nhân tố khẳng định (CFA). Bên cạnh đó, nhóm nghiên cứu còn kiểm tra độ phù hợp của mô hình và kiểm định các giả thuyết thông qua mô hình cấu trúc tuyến tính (SEM). Nghiên cứu sử dụng cách viết số thập phân theo chuẩn quốc tế.

### KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

#### Phân tích độ tin cậy thang đo

Kết quả phân tích cho thấy, các hệ số Cronbach's Alpha cho các biến đều > 0.6. Ngoài ra, hệ số tương quan biến tổng đều > 0.3. Do đó, các thang đo cho các biến đáp ứng đủ độ tin cậy cần thiết để tiến hành phân tích sâu hơn. Đối với biến Dịch vụ quản lý và vận hành nhà ở, kết quả chạy kiểm định bộ thang đo không ủng hộ việc sử dụng 3 thang đo: DVQL01, DVQL02, DVQL06. Vì vậy, nhóm tác giả đã quyết định loại bỏ các biến quan sát này khỏi mô hình.

#### Phân tích EFA

Phân tích EFA biến độc lập cho kết quả trị số KMO = 0.851 > 0.5 và 0.851 < 1. Điều này chứng tỏ, các nhân tố phù hợp với bộ dữ liệu nghiên cứu. Mức ý nghĩa Sig. của kiểm định Bartlett = 0.000 < 0.05, nghĩa là các biến quan sát có tương quan với nhau trong nhân tố. Kết quả ma trận nhân tố xoay ở Bảng 1 cho thấy, 5 biến quan sát của nhân tố Đặc điểm nhà ở tách ra thành 2 nhân tố mới.

**Bảng 1: Ma trận nhân tố xoay**

	1	2	3	4	5	6
DVQL07	.859					
DVQL08	.852					
DVQL05	.830					
DVQL04	.743					
DVQL03	.703					
DDDC01		.818				
DDDC05		.763				
DDDC02		.762				
DDDC03		.734				
DDDC04		.652				
CSCC02			.822			
CSCC01			.757			
CSCC03			.725			
CSCC04			.615			
MTXH01				.820		
MTXH02				.808		
MTXH03				.713		
DDNO3					.789	
DDNO5					.763	
DDNO4					.762	

DDNO2						.918
DDNO1						.898

*Nguồn: Nhóm tác giả tính toán từ dữ liệu khảo sát*

Nhóm tác giả mã hóa các biến của Đặc điểm nhà ở tại Bảng 2. Theo đó, nhân tố này được tách ra 2 nhân tố được đặt tên là Thiết kế căn hộ và Diện tích và số phòng ngủ.

**Bảng 2: Mã hóa các biến của “ Đặc điểm nhà ở”**

Mã hóa	Nội dung biến quan sát	Tên nhân tố
DDNO3	Vị trí tầng của căn nhà	Thiết kế căn hộ (DDNO_a)
DDNO5	Khu vực thờ tụng	
DDNO4	Hướng của nhà	
DDNO2	Số lượng phòng ngủ	Diện tích và số phòng ngủ (DDNO_b)
DDNO1	Diện tích	

*Nguồn: Nhóm tác giả tổng hợp*

Khi đó, giả thuyết nghiên cứu H1 được tách thành 2 giả thuyết nghiên cứu thành phần là:

**H1a:** Diện tích và số phòng ngủ có ảnh hưởng tích cực đến sự hài lòng của người dân về NOXH.

**H1b:** Thiết kế căn hộ có ảnh hưởng tích cực đến sự hài lòng của người dân về NOXH.

Như vậy, 22 quan sát được cô đọng thành 6 yếu tố với các giá trị Eigenvalues >1 cho tất cả các yếu tố. Tổng phương sai trích = 66.697% ≥ 50%, cho thấy mô hình EFA là phù hợp.

**Đánh giá mô hình đo lường kết quả**

Nhóm tác giả đánh giá lại độ tin cậy của tất cả thang đo sau khi xuất hiện nhân tố mới. Kết quả Bảng 3 cho thấy, thang đo có độ tin cậy cao với hệ số Cronbach's Alpha đều > 0.6, cùng với các giá trị độ tin cậy tổng hợp và phương sai trích đều > 0.5.

**Bảng 3: Kết quả đánh giá độ tin cậy của thang đo**

	Cronbach's Alpha	Độ tin cậy tổng hợp (rho_c)	Phương sai trích (AVE)
CSCC	0.736	0.834	0.557
DDDC	0.833	0.883	0.602
DDNO_a	0.825	0.919	0.849
DDNO_b	0.694	0.829	0.618
DVQL	0.892	0.921	0.700
MTXH	0.746	0.851	0.656
SHLCS	0.872	0.912	0.722
SHLNO	0.815	0.871	0.576

*Nguồn: Nhóm tác giả tính toán từ dữ liệu khảo sát*

Kiểm tra giá trị hội tụ cho thấy, tất cả các hệ số tải ngoài đều > 0.708, điều này nghĩa là biến tiềm ẩn trong nghiên cứu đã giải thích được hơn 50% sự biến thiên của biến quan sát, chứng tỏ biến quan sát có chất lượng.

**Kiểm định giả thuyết**

Kết quả nghiên cứu cho thấy, giá trị VIF nhỏ nhất là 1.000, giá trị VIF lớn nhất là 1.472, nên tất cả hệ số VIF đều thỏa mãn (< 2), chứng tỏ rằng mô hình không có hiện tượng đa cộng tuyến. Ngoài ra, tất cả các giá trị P-value đều < 5%, ngụ ý rằng tất cả các biến độc lập trong mô hình đều có ý nghĩa thống kê và có tác động đến biến phụ thuộc.

**Bảng 4: Hệ số R<sup>2</sup> và R<sup>2</sup> hiệu chỉnh của biến phụ thuộc**

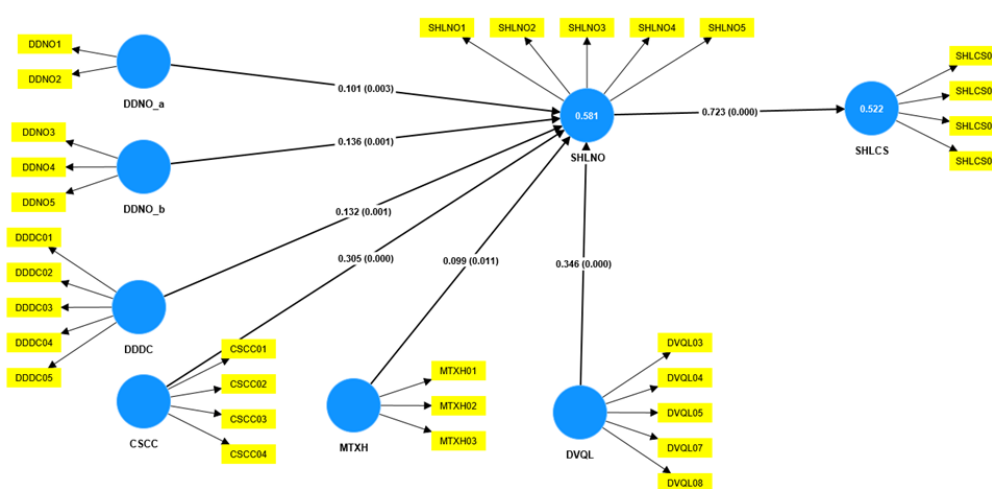
	R <sup>2</sup>	R <sup>2</sup> hiệu chỉnh
SHLCS	0.522	0.521
SHLNO	0.581	0.575

Nguồn: Nhóm tác giả tính toán từ dữ liệu khảo sát

Bảng 4 cho biết, các biến phụ thuộc giải thích được 58.1% sự biến thiên của biến phụ thuộc Sự hài lòng về NOXH và 41.9% còn lại là do sai số ngẫu nhiên và các biến ngoài mô hình. Trong khi đó, Sự hài lòng về NOXH giải thích 52.2% sự biến thiên của biến phụ thuộc Sự hài lòng về cuộc sống.

Theo kết quả hồi quy ở Hình 2, mức độ tác động của các yếu tố được sắp xếp theo thứ tự giảm dần như sau: (1) Dịch vụ quản lý và vận hành tòa nhà; (2) Cơ sở vật chất công cộng; (3) Thiết kế căn hộ; (4) Đặc điểm khu dân cư; (5) Diện tích và số lượng phòng ngủ; (6) Môi trường xã hội. Các yếu tố có giá trị Beta dương và P-value < 5%, do đó, tất cả các giả thuyết đều được chấp nhận. Kết quả kiểm tra giả thuyết được trình bày cụ thể tại Bảng 5.

Hình 2: Mô hình phương trình cấu trúc SEM



Nguồn: Nhóm tác giả tính toán từ dữ liệu khảo sát

Bảng 5: Tóm tắt kết quả kiểm định giả thuyết

	Giả thuyết	P-value	Hệ số hồi quy chuẩn hóa	Kết quả
H1a	Diện tích và số phòng ngủ có ảnh hưởng tích cực đến Sự hài lòng về NOXH	0.003	0.101	Chấp nhận
H1b	Thiết kế căn hộ có ảnh hưởng tích cực đến Sự hài lòng về NOXH	0.001	0.136	Chấp nhận
H2	Đặc điểm về khu dân cư ảnh hưởng tích cực đến Sự hài lòng về NOXH	0.001	0.132	Chấp nhận
H3	Cơ sở vật chất công cộng ảnh hưởng tích cực đến Sự hài lòng về NOXH	0.000	0.305	Chấp nhận
H4	Môi trường xã hội ảnh hưởng tích cực đến Sự hài lòng về NOXH	0.011	0.099	Chấp nhận
H5	Dịch vụ quản lý vận hành nhà ở có ảnh hưởng tích cực đến Sự hài lòng về NOXH	0.000	0.346	Chấp nhận
H6	Sự hài lòng về NOXH có ảnh hưởng tích cực đến Sự hài lòng về cuộc sống	0.000	0.723	Chấp nhận

Nguồn: Nhóm tác giả tính toán từ dữ liệu khảo sát

## KẾT LUẬN VÀ HÀM Ý

Kết quả nghiên cứu đã chỉ ra các yếu tố ảnh hưởng tích cực đến Sự hài lòng của cư dân đối với NOXH, bao gồm: Dịch vụ quản lý và vận hành nhà ở, Cơ sở vật chất công cộng, Đặc điểm khu dân cư, Thiết kế căn hộ, Diện tích và số phòng ngủ, Môi trường xã hội. Trong đó, Dịch vụ quản lý và vận hành nhà ở có ảnh hưởng mạnh nhất đến Sự hài lòng của cư dân với NOXH, còn Đặc điểm khu dân cư có ảnh hưởng yếu nhất. Bên cạnh đó, bằng cách sử dụng mô hình cấu trúc SEM-PLS, kết quả nghiên cứu cho thấy rằng, Sự hài lòng với NOXH ảnh hưởng mạnh mẽ đến Sự hài lòng với cuộc sống.

Dựa trên kết quả nghiên cứu, một số hàm ý chính sách được đưa ra nhằm nâng cao sự hài lòng của cư dân với NOXH như sau:

**Thứ nhất**, về yếu tố thiết kế căn hộ, khi thiết kế các tòa nhà dân cư, cần tránh áp dụng cứng nhắc các mô hình cao tầng hoặc thấp tầng. Các tòa nhà từ 4-5 tầng không có thang máy sẽ không tiện lợi, trong khi các tòa nhà thấp tầng, mặc dù ban đầu rẻ, lại làm tăng chi phí và lãng phí đất đai về lâu dài. Các tòa nhà cao tầng trên 15 tầng có thể tiết kiệm đất nhưng chi phí xây dựng cao. Do đó, NOXH nên được xây dựng từ 9-15 tầng với kích thước căn hộ từ 45-65 m<sup>2</sup> để cân bằng lợi ích của tất cả các bên. Căn hộ nên được thiết kế linh hoạt với các không gian sống và phụ trợ riêng biệt để phù hợp với nhu cầu sống của mỗi gia đình. Các yếu tố tâm lý và văn hóa như khu vực thờ cúng cần được xem xét để tăng sự hài lòng. Thiết kế tổng thể nên thoáng đãng, với các khu vực chung để nâng cao chất lượng cuộc sống của cư dân.

**Thứ hai**, các cơ quan quản lý nhà nước cần yêu cầu các đơn vị quản lý tòa nhà đảm bảo quy trình vận hành hiệu quả thông qua các cơ chế kiểm tra, giám sát và thực thi các biện pháp đối với những người vi phạm. Ngoài ra, cần cần nhắc kỹ lưỡng trong việc lựa chọn các đơn vị quản lý tòa nhà dựa trên các tiêu chí như: kinh nghiệm quản lý tòa nhà, yếu tố nhân sự và quy trình làm việc.

**Thứ ba**, Chính phủ cần thực hiện các chính sách khuyến khích việc cải tạo các Cơ sở vật chất công cộng để đảm bảo chất lượng cuộc sống của cư dân và sự phát triển lâu dài của các tiện ích này. Các quy định về sinh hoạt trong khu dân cư cần được thiết lập và công khai cho cư dân tuân thủ, chẳng hạn như không gây ồn sau 9 giờ tối và vứt rác đúng nơi quy định.

Ngoài ra, các cơ quan quản lý cần ban hành các hướng dẫn để duy trì môi trường xã hội trong các khu dân cư, giám sát hoạt động của các đơn vị như ban quản lý tòa nhà và thiết lập các quy định về hoạt động và quản lý tài chính của ban quản lý, các cuộc họp cộng đồng và các hình thức xử lý đối với vi phạm (Vuong và Nguyen, 2024).

Lưu Trần Minh Tâm, Nguyễn Thị Ngọc Ánh

Hoàng Đức Anh, Trần Thanh Tường, Nguyễn Thanh Lâm

Trường Đại học Kinh tế Quốc dân

Theo Tạp chí Kinh tế và Dự báo, số 14, tháng 7/2024

## Tài liệu tham khảo

- Adriaanse, C. C. M. (2007), Measuring Residential Satisfaction: A Residential Environmental Satisfaction Scale (RESS), *Journal of Housing and the Built Environment*, 22, 287-304.
- Anderson, E. W. (1994), Cross-category variation in customer satisfaction and retention, *Marketing Letters*, 5(1), 19-30.
- Henderson, C. G. (1987), *The influence of housing satisfaction on job satisfaction, job performance and overall quality of life*, Iowa State University.
- Hu, F. (2013), Homeownership and subjective wellbeing in urban China: Does owning a house make you happier?, *Social Indicators Research*, 110(3), 951-971.
- Huang, Z., Du, X., Yu, X. (2015), Home ownership and residential satisfaction: Evidence from Hangzhou, China, *Habitat International*, 49, 74-83.
- Lê Va Xi (2017), Các yếu tố ảnh hưởng đến ý định mua căn hộ nhà chung cư của người tiêu dùng Việt Nam tại các đô thị quy mô trung bình: Nghiên cứu tại Thành phố Hải Phòng, *Tạp chí Công Thương*, số tháng 1/2017.
- Mohit, M. A., Ibrahim, M., Rashid, Y. R. (2010), Assessment of residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia, *Habitat international*, 34(1), 18-27.
- Moller, V. (2001), Monitoring quality of life in cities: The Durban case, *Development Southern Africa*, 18(2), 217-238.
- Peck, C., Kay Stewart, K. (1985), Satisfaction with housing and quality of life, *Home Economics Research Journal*, 13(4), 363-372.
- Quốc hội (2014), *Luật Nhà ở*, số 65/2014/QH13, ngày 25/11/2014.
- R. Florida, C. Mellander, P.J. Rentfrow (2013), The happiness of cities, *Regional Studies*, 47(4), 613-627.
- Schwanen, T., Mokhtarian, P. L. (2004), The Extent and Determinants of Dissonance between Actual and Preferred Residential Neighborhood Type, *Environment and Planning B: Planning and Design*, 31, 759-784.
- Vuong, Q. H., Nguyen, M. H. (2024). *Better Economics for the Earth: A Lesson from Quantum and Information Theories*. AISDL.

URL: <https://kinhtevadubao.vn/nghien-cuu-ve-cac-yeu-to-anh-huong-den-su-hai-long-cua-cu-dan-voi-nha-o-xa-hoi-tai-cac-khu-vuc-do-thi-o-viet-nam-29819.html>