KHUNG PHÁP LÝ, BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG VÀ HÀM Ý CHIẾN LƯỢC

Trung tâm Tài chính Quốc tế Việt Nam (VIFC)

BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU CBRE VIỆT NAM
THÁNG 11 - 2026



Tóm tắt

Việc Việt Nam ban hành Nghị quyết số 222/2025/QH15 đánh dấu bước chuyển mình quan trọng nhất trong cấu trúc quản lý tài chính của quốc gia trong nhiều thập kỷ qua. Luật này thành lập Trung tâm Tài chính Quốc tế (IFC) hoạt động theo mô hình "mô hình một trung tâm, hai địa điểm" bao gồm: TP. Hồ Chí Minh (TP.HCM) và Đà Nẵng, với mục tiêu đạt vị thế trung tâm tài chính khu vực vào năm 2035 và vị thế toàn cầu vào năm 2045.

Ba động lực hội tụ tạo nên cơ hội kể từ năm 2026:

- Cải cách pháp lý - Các nguyên tắc thông luật, tòa án chuyên trách IFC, thủ tục tố tụng bằng tiếng Anh và cơ chế thử nghiệm pháp lý tạo ra một môi trường hoạt động chưa từng có tiền lệ tại Việt Nam.

- Ưu đãi vượt trội - Thuế TNDN (CIT) 10% trong 30 năm đối với các ngành được khuyến khích, miễn thuế TNCN (PIT) đến năm 2030, cùng chính sách nới lỏng về lao động nước ngoài và đất đai vượt trội so với tất cả các khu kinh tế đặc biệt hiện có của Việt Nam.

- Điểm đảo chiều thị trường - Chu kỳ tăng trưởng IPO, việc cấp phép sàn giao dịch tiền điện tử, cam kết 10 tỷ USD của VPAM và trung tâm dữ liệu AI trị giá 2 tỷ USD của G42.

Đối với thị trường văn phòng, tác động mang tính trực tiếp và lâu dài: 73% nguồn cung văn phòng Hạng A hiện tại tại TP.HCM nằm trong khu vực IFC; tổng nguồn cung trong khu vực IFC dự kiến sẽ vượt 800.000 m2 diện tích cho thuê vào năm 2030. Cầu thị trường sẽ được định hình bởi các tiêu chí gia nhập nghiêm ngặt của IFC – ưu tiên các định chế tài chính hàng đầu có yêu cầu về môi trường chuẩn quốc tế và thông số kỹ thuật cao – tạo đòn bẩy cấu trúc cho các tài sản Hạng A tại Quận 1 và Thủ Thiêm.



© 2026 CBRE, INC.



01.

Khung pháp lý Trung tâm Tài chính Quốc tế của Việt Nam (VIFC)

01. Cơ sở pháp lý
02. Các nguyên tắc Thông luật & Lợi ích vận hành
03. Cơ chế đặc thù về Thuế & Ưu đãi
04. Cơ chế lao động, Thị thực & Giải quyết tranh chấp

Cơ sở pháp lý

Nghị quyết số 222/2025/QH15 tạo nền tảng pháp lý cho IFC. Mô hình là "mô hình một trung tâm, hai địa điểm" - TP.HCM là trung tâm tài chính và kinh doanh chính; Đà Nẵng phát triển các cụm sản phẩm bổ trợ - dưới một hệ thống quản lý thống nhất được thiết kế để tránh cạnh tranh nội bộ.

Hai cấp thẩm quyền quản lý các hoạt động:

01. Cơ quan Điều hành

Quản lý các hoạt động hằng ngày và có thể ban hành các quy định riêng cho IFC (phù hợp với Hiến pháp và các điều ước quốc tế).

02. Cơ quan Giám sát

Đảm bảo sự tuân thủ và ổn định mang tính hệ thống; xem xét tất cả các quyết định lớn trước khi thực thi.

Thành viên IFC: Tổng quan & Điều kiện tham gia

TƯ CÁCH THÀNH VIÊN THÔNG QUA ĐĂNG KÝ HOẶC ĐƯỢC CÔNG NHẬN

NGÂN HÀNG | CHỨNG KHOÁN | QUẢN LÝ QUỸ | BẢO HIỂM | CÔNG NGHỆ TÀI CHÍNH, CÔNG NGHỆ SỐ & DỊCH VỤ HỖ TRỢ

TƯ CÁCH THÀNH VIÊN THÔNG QUA ĐĂNG KÝ HOẶC ĐƯỢC CÔNG NHẬN

CÁC ĐỊNH CHẾ TÀI CHÍNH & QUỸ ĐẦU TƯ

CÁC CÔNG TY NẰM TRONG FORTUNE GLOBAL 500

TOP 100 DOANH NGHIỆP TRONG NƯỚC THEO VỐN ĐIỀU LỆ (TRỪ NGÂN HÀNG, CHỨNG KHOÁN, BẢO HIỂM)





© 2026 CBRE, INC.

Các nguyên tắc Thông luật & Lợi ích vận hành



Nghị quyết áp dụng các nguyên tắc định hướng theo hệ thống Thông luật - lần đầu tiên xuất hiện tại Việt Nam. Tác động thực tế là tạo ra một môi trường hoạt động cởi mở hơn rõ rệt cho các thành viên IFC trên mọi khía cạnh cốt lõi của hoạt động tài chính:

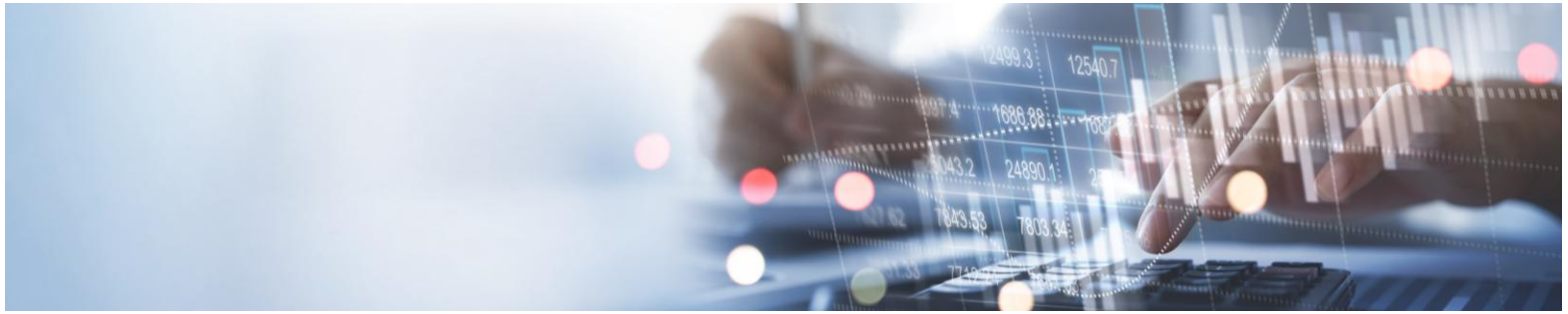
Quy định Hoạt động Đặc thù của IFC theo Lĩnh vực

Lĩnh vực	Quy định Đặc thù IFC
Đầu tư & Vốn	Tự do hợp tác với nhà đầu tư nước ngoài; các công ty mẹ có thể huy động vốn nước ngoài mà không cần cấu trúc ngoài nước phức tạp.
Tín dụng & Vay từ các tổ chức quốc tế	Vay từ các bên cho vay nước ngoài không cần Ngân hàng Nhà nước chấp thuận trước; các khoản vay không tính vào hạn mức vay nợ nước ngoài của quốc gia.
Ngoại tệ	Các giao dịch giữa các thành viên IFC — và với các đối tác nước ngoài — có thể được thực hiện tự do bằng ngoại tệ.
Đất đai & Thế chấp	Quyền sử dụng đất có thể được thế chấp cho các tổ chức tín dụng nước ngoài — cơ chế chưa từng có bên ngoài IFC.
Fintech & Tài sản số	Cơ quan điều hành có thể cấp phép cho các chương trình thử nghiệm về tài sản số, mô hình Fintech mới và sàn giao dịch tài sản số.
Giải quyết tranh chấp	Tòa án chuyên trách IFC và Trung tâm Trọng tài Quốc tế; thủ tục tố tụng bằng tiếng Anh; các bên có thể khước từ quyền yêu cầu hủy án.

© 2026 CBRE, INC.

Cơ chế đặc thù về Thuế & Ưu đãi

Nghị định số 324/2025/NĐ-CP giới thiệu gói ưu đãi thuế cạnh tranh nhất mà Việt Nam từng áp dụng - vượt trội so với tất cả các khu kinh tế đặc biệt hiện tại về thời hạn, phạm vi và mức độ ưu đãi.



Thuế thu nhập doanh nghiệp (CIT)

Loại hình dự án	Thuế suất	Thời hạn	Miễn / Giảm thuế
Ngành được khuyến khích - đầu tư mới	10%	30 năm	Miễn 4 năm + giảm 50% trong 9 năm tiếp theo
Ngành không thuộc diện khuyến khích - đầu tư mới	15%	15 năm	Miễn 2 năm + giảm 50% trong 4 năm tiếp theo
Đầu tư mở rộng trong IFC	Theo quy định thuế TNDN tiêu chuẩn		

Thuế Thu nhập cá nhân (PIT) - Miễn thuế đến hết năm 2030

- Thu nhập từ tiền lương, tiền công của nhà quản lý, chuyên gia, nhà khoa học và nhân sự có trình độ cao (cả người Việt Nam và người nước ngoài) - miễn thuế toàn bộ đến ngày 31 tháng 12 năm 2030.
- Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần hoặc phần vốn góp liên quan đến các thành viên IFC - miễn thuế đến ngày 31 tháng 12 năm 2030.

Các ngành được khuyến khích (Nghị định số 323/2025/NĐ-CP)

- Đầu tư phát triển hạ tầng IFC
- Tài chính xanh và tài chính gắn liền với ESG
- Thị trường hàng hóa, sản phẩm phái sinh và tài trợ thương mại quốc tế
- Fintech và đổi mới sáng tạo trong tài chính
- Quỹ đầu tư và dịch vụ quản lý tài sản
- Hỗ trợ chuyên môn và các dịch vụ khác được phê duyệt

© 2026 CBRE, INC.

Cơ chế Lao động, Thị thực & Giải quyết Tranh chấp



IFC áp dụng cơ chế lao động và nhập cảnh linh hoạt hơn, thay thế kiểm soát dựa trên hạn ngạch bằng phương pháp mở, dựa trên năng lực được thiết kế riêng nhằm thu hút tài năng tài chính toàn cầu.

Quy định chung của Việt Nam so với Quy định của IFC

Chính sách	Quy định chung của Việt Nam	Cơ chế IFC
Giấy phép lao động	Bắt buộc đối với tất cả lao động nước ngoài	Miễn cho các chuyên gia đủ điều kiện đáp ứng tiêu chí
Hạn ngạch lao động nước ngoài	Phải được chấp thuận và giới hạn theo số lượng	Không có hạn ngạch - linh hoạt tuyển dụng không giới hạn
Bảo hiểm xã hội	Bắt buộc tham gia	Tự nguyện - có thể không tham gia nếu đã tham gia chương trình của nước ngoài
Thị thực dài hạn	Quy trình nhiều bước tiêu chuẩn	Thị thực lên đến 10 năm cho các chuyên gia đủ điều kiện
Thế chấp khoản vay bằng quyền sử dụng đất	Chỉ áp dụng cho các tổ chức tín dụng trong nước	Cho phép thế chấp cho các tổ chức tín dụng nước ngoài
Giấy phép xây dựng	Yêu cầu đầy đủ giấy phép	Chỉ cần đăng ký (tuân thủ quy định môi trường & công nghệ)

© 2026 CBRE, INC.



02.

IFC TP. Hồ Chí Minh - Trung tâm trọng điểm

01. Phạm vi địa lý

02. Vai trò chiến lược & Bốn trụ cột cốt lõi

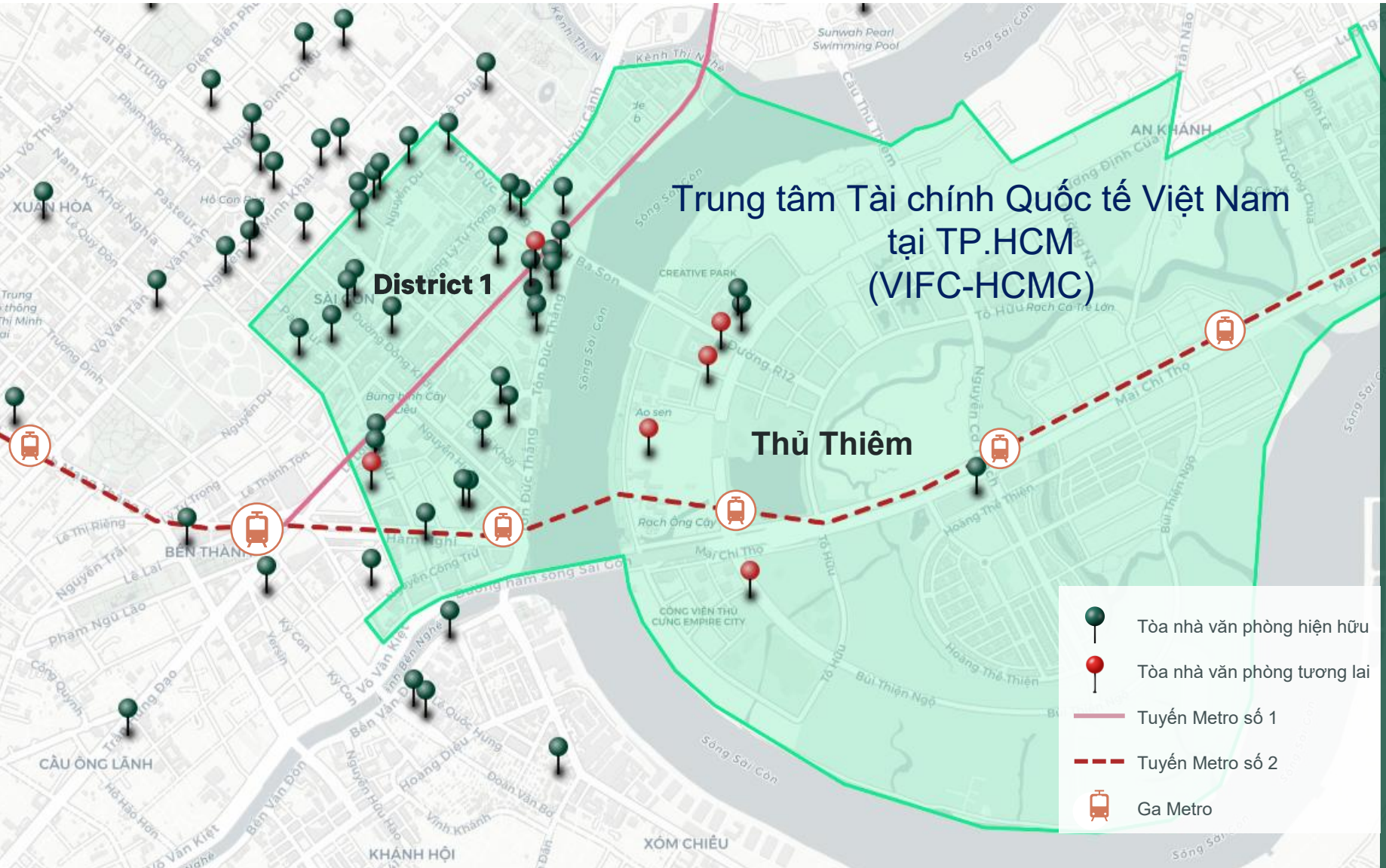
03. Cơ cấu ngành & Các đơn vị chủ chốt

Sau khi hoàn thiện khung pháp lý và các cơ chế ưu đãi, trọng tâm hiện nay chuyển sang quy mô phát triển và vai trò chức năng của TP.HCM với tư cách là trung tâm tài chính hàng đầu của Việt Nam.

CBRE

Phạm vi địa lý

IFC - TP.HCM được đặt trong khu vực rộng 898 ha, bao gồm hai khu vực bổ trợ lẫn nhau: lõi thương mại hiện hữu của Quận 1 và Khu đô thị mới Thủ Thiêm được phát triển chuyên biệt. Hai khu vực này mang lại cho IFC cả nền tảng phát triển vững chắc và không gian để mở rộng trong tương lai.



- Quận 1 – Khu vực có mật độ hoạt động thương mại và thể chế đã được thiết lập; tập trung phần lớn nguồn cung văn phòng Hạng A hiện hữu.
- Thủ Thiêm – Khu vực được quy hoạch đô thị hiện đại, sở hữu quỹ đất phát triển lớn và là địa điểm trọng tâm cho các dự án văn phòng Hạng A mới trong thập kỷ tới.
- Khả năng kết nối khu vực – Tiếp cận trực tiếp thị trường nội địa Việt Nam, kết nối với chuỗi cung ứng tại miền Nam Trung Quốc và mở rộng phạm vi tiếp cận trên toàn khu vực ASEAN.

Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, 2026
Lưu ý: Các dự báo và ước tính trong báo cáo được xây dựng dựa trên các giả định tại thời điểm nghiên cứu và có thể thay đổi trong tương lai.

Vai trò chiến lược & Bốn trụ cột cốt lõi

IFC - TP.HCM được định hướng là một trung tâm tài chính toàn diện, tập trung các hoạt động có giá trị gia tăng cao trên toàn bộ chuỗi giá trị dịch vụ tài chính, đồng thời đóng vai trò là cửa ngõ kết nối các dòng vốn trong khu vực và quốc tế.

Bốn trụ cột cốt lõi



Thị trường vốn quốc tế

Phát hành trái phiếu quốc tế và IPO, giúp doanh nghiệp tiếp cận các nguồn vốn toàn cầu quy mô lớn.



Tài trợ thương mại quốc tế

Dịch vụ thanh toán xuyên biên giới, tài trợ thương mại và tài trợ chuỗi cung ứng, được hỗ trợ bởi sự gia tăng của dòng vốn FDI và hoạt động thương mại tại Việt Nam.



Ngân hàng số và Công nghệ tài chính

Các trung tâm công nghệ số và trung tâm vận hành cho các tổ chức toàn cầu, cùng với các cơ chế thử nghiệm có kiểm soát nhằm thúc đẩy đổi mới fintech.



Các lĩnh vực tài chính chuyên biệt

Tài trợ hàng hóa, tài chính xanh và tài chính hàng hải là các lĩnh vực tăng trưởng cao, được ưu tiên thúc đẩy hoàn thiện khung pháp lý.

Cơ cấu ngành & Các đơn vị chủ chốt

IFC - TP.HCM đang từng bước tập hợp các tổ chức hàng đầu trong lĩnh vực ngân hàng, bảo hiểm, fintech và công nghệ của Việt Nam vào một hệ sinh thái đổi mới sáng tạo thống nhất. Các mục tiêu phát triển cụ thể đã được đặt ra, bao gồm:

- Thu hút ít nhất 50 tổ chức tài chính quốc tế trong ba năm đầu tiên.
- Thu hút gần 30 doanh nghiệp lớn trong ngắn hạn.
- Hướng tới quy mô hơn 500 doanh nghiệp trong dài hạn, tương đương với các trung tâm tài chính quốc tế đã phát triển trên thế giới.

Khối ngân hàng thương mại đang có những bước chuẩn bị đáng kể. MB đã thiết lập quan hệ hợp tác kỹ thuật với Dunamu (Hàn Quốc), đơn vị vận hành sàn giao dịch Upbit; trong khi Techcombank đã ra mắt Techcom Crypto Exchange (TCEX). Theo quy định, các ngân hàng thương mại phải nắm giữ tối thiểu 35% vốn tại các sàn giao dịch tài sản số do tổ chức vận hành. Đồng thời, các sàn này phải đáp ứng mức vốn tối thiểu 10.000 tỷ đồng (tương đương khoảng 380-400 triệu USD), thuộc nhóm yêu cầu cấp phép cao nhất thế giới xét theo quy mô vốn.

Các công ty quản lý tài sản và nền tảng tài sản số chủ chốt

Đơn vị	Quy mô / Hợp tác	Vai trò trong IFC	Tiến độ
JVCF Fund (SSIAM & DBJ)	90 triệu USD	Đầu tư dài hạn vào cổ phiếu niêm yết	Ra mắt vào tháng 02/2026
Vantage Point (VPAM)	Cam kết đầu tư trị giá 10 tỷ USD	Phát triển hạ tầng và nền tảng thể chế	Công bố vào tháng 02/2026; đối tác sáng lập
SSI Digital (SSID)	Thiết lập quan hệ hợp tác với Tether, AWS và U2U	Phát triển tài chính số dựa trên blockchain và điện toán đám mây	Ký kết các biên bản MoU vào tháng 06/2025; đang tiếp tục triển khai
Techcom Crypto (TCEX)	Vốn điều lệ: 101 nghìn tỷ đồng	Triển khai sàn giao dịch tài sản số được quản lý với sự tham gia của ngân hàng	Đang trong quá trình xây dựng hạ tầng
MB & Dunamu (Upbit)	Ký kết MoU về hợp tác kỹ thuật cho sàn giao dịch tài sản số trong nước đầu tiên	Vận hành tài sản số theo tiêu chuẩn quản lý của Hàn Quốc	Ký kết biên bản MoU vào tháng 08/2025; đang trong quá trình phát triển

Cơ cấu ngành & Các đơn vị chủ chốt

Các ngân hàng, tổ chức tài chính và doanh nghiệp bảo hiểm hiện diện tại VIFC - TP.HCM

Loại hình	Tổ chức / Doanh nghiệp	Tình trạng
Sở giao dịch quốc tế & các công ty đầu tư	Nasdaq	Thành viên sáng lập / giai đoạn đầu
Ngân hàng thương mại	VinaCapital	Thành viên sáng lập
	MB (Military Bank)	Thành viên sáng lập / giai đoạn đầu
	Vietcombank	Thành viên giai đoạn đầu
	VietinBank	Thành viên giai đoạn đầu
	TPBank	Thành viên sáng lập
	SHB	Thành viên sáng lập
	Nam A Bank	Thành viên chiến lược
	HDBank	Ngân hàng nội địa tham gia
Tài sản số & Công nghệ tài chính	Binance	Tài sản số & Hạ tầng
	Circle	Hạ tầng tài sản số
	Tether	Hạ tầng tài sản số
	Dragon Capital	Đầu tư tài chính / tài sản số

Loại hình	Tổ chức / Doanh nghiệp	Tình trạng
Hạ tầng tài chính	REE Corporation	Đơn vị cung cấp hạ tầng
	Cathay United (JV)	Hạ tầng & Dịch vụ tài chính
	Pension One Group	Đầu tư hạ tầng
Công nghệ	Viettel	Thành viên hệ sinh thái công nghệ
	TikTok	Thành viên chiến lược
	FPT	Thành viên công nghệ
Thành viên chiến lược / Hệ sinh thái	Sovico Group	Thành viên sáng lập
	Sonkim Capital	Thành viên sáng lập
	Gemadept	Thành viên chiến lược
	HFIC (HCMC State Fund)	Thành viên chiến lược
	UEH - Univ. of Economics	Thành viên chiến lược

© 2026 CBRE, INC.



03.
Các điển cứu khu vực

1. Singapore

Tăng trưởng do Chính phủ dẫn dắt
& Tài chính xanh

02. Hồng Kông

Động lực thị trường
& Kết nối đồng Nhân dân tệ (RMB)

Các điển cứu khu vực

Việc hiểu rõ vị thế của IFC Việt Nam so với Singapore và Hồng Kông - hai trung tâm tài chính hàng đầu châu Á, sẽ giúp hình thành kỳ vọng phù hợp cho nhà đầu tư và xác định những lĩnh vực mà TP.HCM có lợi thế cạnh tranh.





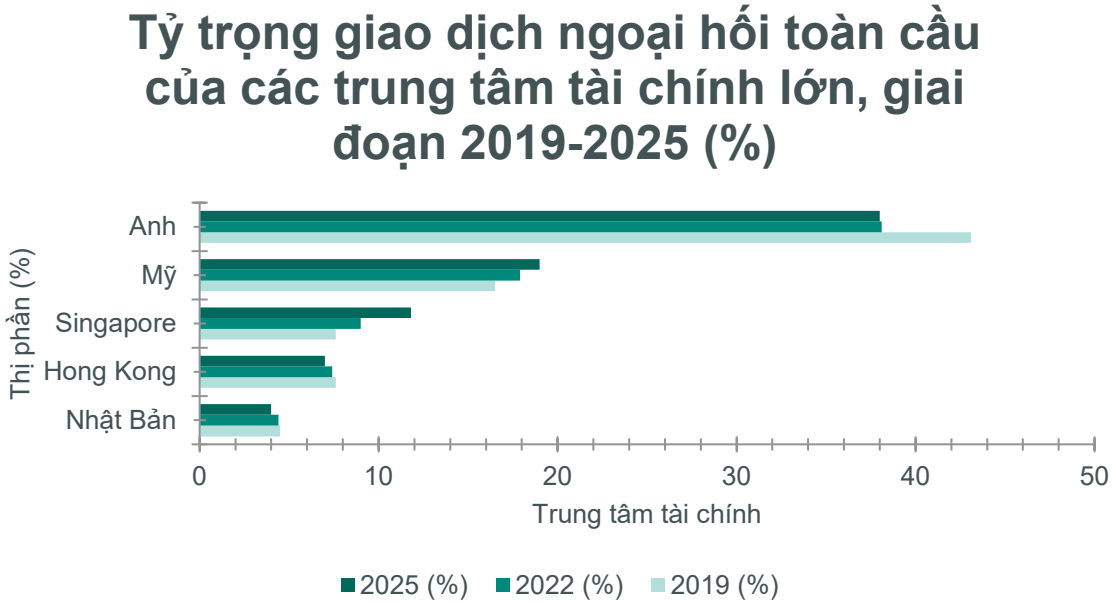
Singapore và Hồng Kông: Tổng quan so sánh

Hạng mục	Singapore	Hồng Kông
Xếp hạng GFCI 38 (09/2025)	Xếp thứ 4 toàn cầu	Xếp thứ 3 toàn cầu
Định vị cốt lõi	Trung tâm tài chính hàng đầu Đông Nam Á; trung tâm quản lý tài sản toàn cầu	Thị trường vốn mở nhất châu Á; cửa ngõ chính vào Trung Quốc đại lục
Quy mô ngành tài chính / GDP	14% GDP (2024)	26,2% GDP (2024)
Việc làm ngành tài chính	163.000 lao động, chiếm 4% tổng lực lượng lao động	265.000 lao động, chiếm 7,2% tổng lực lượng lao động
Thị phần ngoại hối toàn cầu (2025)	11,8% (lớn thứ ba toàn cầu)	7.0%
Thế mạnh nổi bật	Minh bạch, công nghệ tài chính, ngân hàng số, tài trợ thương mại và hàng hải, quản lý rủi ro	Niêm yết cổ phiếu, quản lý tài sản, Nhân dân tệ (RMB) ở nước ngoài (75-80% dòng vốn toàn cầu)
Sáng kiến phát triển bền vững	Nền tảng FAST-P: huy động 510 triệu USD (2025); Kế hoạch Hành động Tài chính cho Net Zero	Tiêu chuẩn báo cáo phát triển bền vững toàn cầu của ISSB bắt buộc áp dụng đối với các doanh nghiệp niêm yết lớn vào năm 2028

Điểm đáng chú ý từ các điển cứu này nằm ở yếu tố cấu trúc: cả Singapore và Hồng Kông đều mất nhiều thập kỷ để xây dựng vị thế hiện nay. Lợi thế của Việt Nam không nằm ở việc đi theo lộ trình tương tự, mà ở khả năng đón đầu xu hướng bằng cách vượt qua hạ tầng truyền thống để xây dựng một trung tâm tài chính số, xanh và linh hoạt, được thiết kế cho bối cảnh tài chính của thập niên 2030.

© 2026 CBRE, INC.

Singapore: Tăng trưởng do Chính phủ dẫn dắt & Tài chính xanh



Xếp thứ tư toàn cầu theo GFCI 38, Singapore là trung tâm giao dịch ngoại hối (FX) lớn thứ ba thế giới với thị phần đạt 11,8% vào năm 2025, tăng từ 7,6% năm 2019, cho thấy sự cải thiện liên tục về vị thế trên thị trường toàn cầu. Cơ quan Tiền tệ Singapore (MAS) thúc đẩy mở rộng hạ tầng số thông qua Kế hoạch Chuyển đổi Ngành Dịch vụ Tài chính 2025. Kế hoạch Hành động Tài chính cho Net Zero tập trung tăng cường khả năng chống chịu trước các rủi ro khí hậu. Trong vòng gọi vốn đầu tiên năm 2025, nền tảng FAST-P đã huy động được 510 triệu USD, góp phần đưa Singapore trở thành trung tâm tài chính xanh hàng đầu trong khu vực.



© 2026 CBRE, INC.

Hồng Kông: Động lực thị trường & Kết nối đồng Nhân dân tệ (RMB)

Hồng Kông xếp thứ ba toàn cầu theo GFCI 38 và vẫn là trung tâm tài chính hàng đầu khu vực châu Á - Thái Bình Dương. Dịch vụ tài chính đóng góp 22-23% GDP trong giai đoạn 2020-2022. Bốn cơ quan quản lý độc lập - HKMA, Ủy ban Chứng khoán và Hợp đồng tương lai, Cơ quan Quản lý Bảo hiểm và MPFA - phối hợp hoạt động theo Luật Cơ bản. Là trung tâm RMB ở nước ngoài của thế giới, Hồng Kông xử lý 75-80% tổng giá trị giao dịch Nhân dân tệ ở nước ngoài trên toàn cầu. Các chương trình Stock Connect và Bond Connect tiếp tục tăng cường sự kết nối với thị trường vốn Trung Quốc đại lục. Bộ tiêu chuẩn báo cáo phát triển bền vững toàn cầu của ISSB sẽ được áp dụng bắt buộc đối với các doanh nghiệp niêm yết lớn vào năm 2028.



© 2026 CBRE, INC.



04.
Thị trường văn phòng TP. Hồ Chí Minh

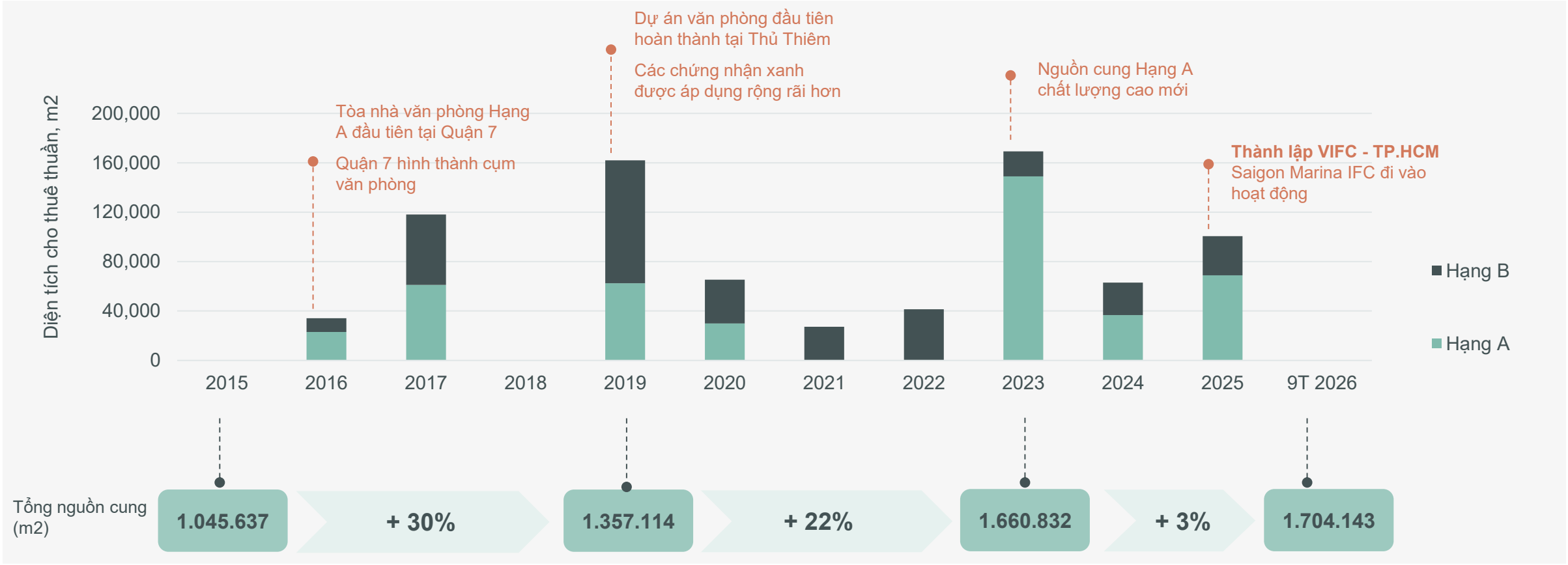
Các điển cứu trên cho thấy những yêu cầu mà các hệ sinh thái IFC phát triển đặt ra đối với môi trường hạ tầng vật chất. Trên cơ sở đó, thị trường văn phòng Hạng A tại TP.HCM hiện đang ở vị thế thuận lợi, và việc thành lập IFC sẽ thúc đẩy mạnh mẽ cả nhu cầu lẫn các tiêu chuẩn về chất lượng.

Văn phòng TP.HCM: Một thập kỷ tăng trưởng nguồn cung văn phòng

Tính đến năm 2025, thị trường văn phòng Hạng A tại TP.HCM có tổng diện tích cho thuê thuần (NLA) khoảng 501.095 m2, trong đó 78%, tương đương khoảng 390,377 m2, nằm trong khu vực IFC. Quận 1 tập trung phần lớn nguồn cung hiện hữu, trong khi Thủ Thiêm hiện chỉ có hai dự án văn phòng Hạng A đã hoàn thành với tổng diện tích cho thuê thuần đạt 82.080 m2.

Nguồn cung tương lai tại Quận 1 bị hạn chế do quỹ đất khan hiếm và những khó khăn trong quá trình tái phát triển. Ngược lại, Thủ Thiêm sở hữu quỹ đất sẵn có đáng kể và đã thu hút một loạt dự án lớn sắp triển khai, bao gồm OpusK, Empire City, Lotte Eco Smart City và GS Complex, qua đó trở thành nguồn cung văn phòng Hạng A mới chủ yếu đến năm 2030 và các năm tiếp theo.

Hình 1. Văn phòng TP.HCM, Nguồn cung mới theo năm



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, 2026

© 2026 CBRE, INC.

83% nguồn cung văn phòng Hạng A mới nằm trong khu vực VIFC - TP.HCM



SAIGON MARINA IFC

- Phường Sài Gòn
- Hoàn thành 2025
- NLA: 68.914 m2



THE KROSS

- Phường Sài Gòn
- Hoàn thành 2026
- NLA: 31.229 m2



OPUSK

- Phường An Khánh
- Hoàn thành 2027
- NLA: 54.000 m2



MILLENNIAL

- Phường Tân Mỹ
- Hoàn thành 2028
- NLA: 40.000 m2



SAIGON CENTRE 3

- Phường Sài Gòn
- Hoàn thành 2028
- NLA: 40.000 m2

TỔNG NGUỒN CUNG HẠNG A tại VIFC (2026F – 2028F): 194.143 m2 NLA

2025 | 2026 | 2027 | 2028

TỔNG NGUỒN CUNG HẠNG A tại TP.HCM (2026F – 2028F): 234.143 m2 NLA

© 2026 CBRE, INC.

CBRE

VIFC - TP.HCM: Tiến độ đầu tư và hạ tầng hiện hữu

2025

Hoàn thiện khung pháp lý

Ban hành các nghị định hướng dẫn

2026

Khung thể chế đang được xây dựng

Khung cấp phép

Cổng đăng ký thành viên

Nâng hạng lên thị trường mới nổi của FTSE Russell (dự kiến)

Dịch vụ một cửa dành cho nhà đầu tư đang được phát triển

2030

Mở rộng và nâng cao

Mở rộng và nâng cao hệ sinh thái tài chính hiện đại

2035



Tòa án chuyên trách của IFC



Tòa tháp biểu tượng 99 tầng
Tổng vốn đầu tư
khoảng 1,15 - 1,84 tỷ USD



Trụ sở VIFC
Mở cửa năm 2025

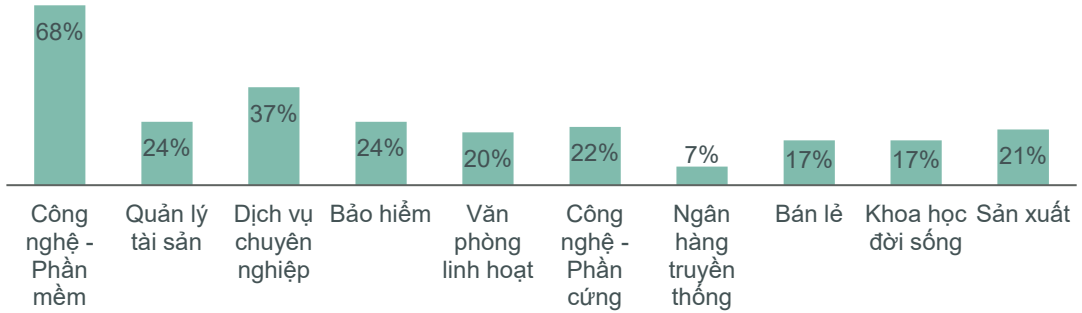


Trung tâm Hành chính TP.HCM
Đang xây dựng

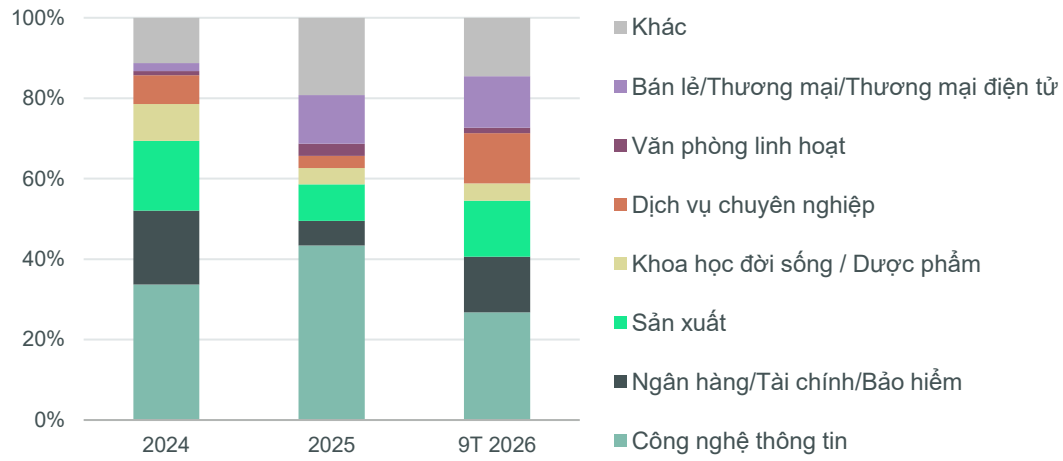
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

VIFC - TP.HCM: Động lực chiến lược thúc đẩy nhu cầu thị trường văn phòng

Hình 2. Dự báo nhu cầu mở rộng văn phòng tại APAC theo ngành 2026

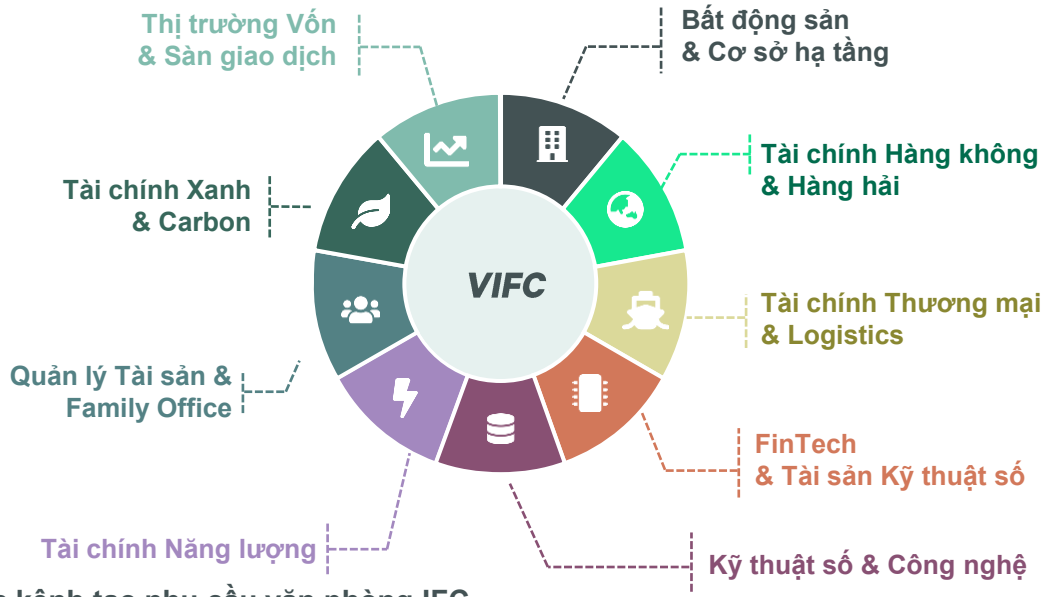


Hình 3. Thị trường văn phòng TP.HCM, Hồ sơ khách thuê theo ngành



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, 2026

Hình 4. Các lĩnh vực đầu tư ưu tiên tại VIFC



Hình 5. Các kênh tạo nhu cầu văn phòng IFC

Kênh nhu cầu	Chi tiết
Trụ sở chính của các tổ chức	50+ tổ chức tài chính quốc tế, mỗi tổ chức đều có nhu cầu về trụ sở đáp ứng các tiêu chuẩn tuân thủ, tiêu chuẩn kỹ thuật cao, cùng hạ tầng số và năng lực an ninh mạng tiên tiến.
Mạng lưới hoạt động đa địa điểm	Các tổ chức tài chính quy mô lớn thường không chỉ hiện diện thông qua một trụ sở chính duy nhất mà còn vận hành mạng lưới gồm các văn phòng vệ tinh, trung tâm dịch vụ khách hàng, trung tâm tuân thủ quy định và các bộ phận tài chính số, qua đó làm gia tăng nhu cầu diện tích văn phòng trên mỗi tổ chức.
Nâng cấp nguồn cung từ các chủ đầu tư	Các tiêu chí gia nhập IFC sẽ buộc các chủ đầu tư nâng cao tiêu chuẩn phát triển trên toàn khu vực, qua đó duy trì chu kỳ nâng cấp chất lượng liên tục và gia tăng mức độ cạnh tranh trong phân khúc văn phòng cao cấp.

© 2026 CBRE, INC.

Triển vọng VIFC - TP.HCM

VIFC - TP.HCM
ĐỘNG LỰC TĂNG TRƯỞNG MỚI CHO THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

VIFC - TP.HCM được kỳ vọng sẽ tạo ra nhu cầu vượt ra ngoài các nhóm khách thuê truyền thống, thu hút các tổ chức tài chính, công ty đầu tư, văn phòng quản lý tài sản gia đình, các tổ chức tham gia thị trường vốn và nhiều đơn vị cung cấp dịch vụ chuyên nghiệp hỗ trợ.

NÂNG CAO TIÊU CHUẨN KHÔNG GIAN LÀM VIỆC

Khi kỳ vọng của khách thuê thay đổi, nhu cầu sẽ ngày càng ưu tiên các tòa nhà cung cấp diện tích sàn lớn hơn, khả năng kết nối vượt trội, hạ tầng công nghệ tiên tiến, năng lực duy trì hoạt động liên tục, trải nghiệm nơi làm việc và hiệu quả ESG mạnh mẽ.

CỦNG CỐ HỆ SINH THÁI TÀI CHÍNH CỦA TP.HCM

Thành công dài hạn của VIFC - TP.HCM sẽ không chỉ phụ thuộc vào việc phát triển nguồn cung văn phòng mới, mà còn vào khả năng thu hút, giữ chân và duy trì sự hiện diện của một số lượng đáng kể các tổ chức tài chính quốc tế.



© 2026 CBRE, INC.



05.

Triển vọng chiến lược Vị thế riêng của Việt Nam

01. Định vị so với các trung tâm hiện hữu

02. Ba trụ cột thực thi

03. Tác động đối với ngành bất động sản

Sau khi xác lập khung pháp lý, quy mô không gian thực tế của trung tâm và bối cảnh cạnh tranh trong khu vực, câu hỏi then chốt đặt ra là: TP.HCM có thể giành lợi thế ở đâu? Câu trả lời không nằm ở việc đi theo lối đi mà các trung tâm khác đã làm, mà nằm ở sự tạo dựng khác biệt có chủ đích.

Định vị so với các trung tâm hiện hữu

Thay vì cạnh tranh trực diện với Singapore hay Hồng Kông, TP.HCM chọn triết lý "đến sau nhưng chuyển mình khác biệt". Việt Nam đang tự mở ra một lộ trình chiến lược riêng biệt - Vị thế riêng của Việt Nam - để tránh cạnh tranh trực tiếp với các trung tâm đã phát triển, bằng cách tập trung vào ba lợi thế cấu trúc: tài chính xanh, kết nối khu vực ASEAN và sự linh hoạt về mặt thể chế.



Bài học Chiến lược từ Singapore & Hồng Kông áp dụng cho IFC TP.HCM

Khía cạnh cốt lõi	Singapore (Định hướng bởi Nhà nước)	Hồng Kông (Định hướng bởi thị trường)	Áp dụng tại IFC TP.HCM
Quản trị	Tập trung & chủ động - Cơ quan Quản lý Tiền tệ Singapore (MAS) vừa đóng vai trò ngân hàng trung ương, vừa là đơn vị thống nhất kiến tạo phát triển ngành.	Tự do kinh doanh, đa cơ quan - được phối hợp bởi các tổ chức độc lập theo Luật Cơ bản.	Mô hình kết hợp: Cơ quan Quản lý IFC thống nhất, dưới sự chỉ đạo của Ủy ban Điều phối Quốc gia cấp cao.
Khung Pháp lý	Tính pháp lý rõ ràng, hiệu quả cao, minh bạch và được nhà nước bảo trợ.	Bắt nguồn sâu sắc từ Thông luật Anh với tư pháp độc lập mạnh mẽ	Tòa án chuyên trách IFC và trung tâm trọng tài quốc tế; cho phép thẩm phán nước ngoài tham gia xét xử và sử dụng tiếng Anh trong tố tụng.
Trọng tâm Thị trường	Quản lý tài sản toàn cầu, trung tâm giao dịch ngoại hối (FX), tiên phong trong tài chính xanh do nhà nước dẫn dắt.	Cửa ngõ vào Trung Quốc đại lục; thống nhất trong giao dịch Nhân dân tệ hải ngoại và các thương vụ IPO toàn cầu.	Lợi thế riêng của Việt Nam: tài trợ chuỗi cung ứng ASEAN, kết nối thương mại khu vực và sàn giao dịch tín chỉ carbon quốc gia.

© 2026 CBRE, INC.

Ba trụ cột thực thi

Chiến lược cạnh tranh của TP.HCM dựa trên ba trụ cột hỗ trợ lẫn nhau - mỗi trụ cột được thiết kế để khai thác lợi thế cấu trúc thực sự thay vì tranh chấp ở những lĩnh vực thế mạnh của Singapore và Hồng Kông

Ba trụ cột chiến lược cho IFC TP.HCM

Các trụ cột	Chiến lược	Hành động Hỗ trợ Cốt lõi
1. Cửa ngõ Nguồn vốn	Kết nối nguồn vốn quốc tế với sự mở rộng thương mại và công nghiệp trong nước. Thu hút nhà đầu tư vào câu chuyện tăng trưởng dài hạn của Việt Nam thay vì giao dịch các tài sản trừu tượng.	Tích hợp vào mạng lưới Kết nối Thanh toán Khu vực ASEAN; tinh giản Tài khoản Đầu tư Gián tiếp (IIA) thông qua Thông tư 03/2025/TT-NHNN.
2. Trung tâm Số & Xanh	Tận dụng lợi thế của người đến sau bằng cách bỏ qua cơ sở hạ tầng cũ. Xây dựng trên nền tảng số, xanh và đổi mới sáng tạo để hướng tới khoản thiếu hụt trong chuyển dịch năng lượng của Đông Nam Á.	Ra mắt sàn giao dịch tín chỉ carbon quốc gia vào năm 2026 (Nghị định 29/2026/NĐ-CP); đẩy nhanh triển khai fintech và tài sản số trong khung khổ cơ chế thử nghiệm.
3. Quy định Thống nhất	Loại bỏ sự chồng chéo giữa các cơ quan và cung cấp cho nhà đầu tư một đầu mối duy nhất, có thể dự đoán được — một điểm tạo sự khác biệt cốt lõi so với các thị trường ASEAN khác.	Thành lập Cơ quan Quản lý IFC Việt Nam để cấp phép tập trung; triển khai cơ chế thử nghiệm pháp lý cho các mô hình quản trị hiện đại và cơ chế tài chính thích ứng.



Ba trụ cột này cùng hướng tới một kết luận duy nhất: TP.HCM không cần phải trở thành một Singapore hay Hồng Kông tiếp theo. TP.HCM cần trở thanh một trung tâm tài chính đến sau được thiết kế mục tiêu rõ ràng, biến kiến trúc pháp lý mới, thị trường nội địa lớn đang phát triển, cùng nền kinh tế thực năng động nhất Đông Nam Á thành một định hướng giá trị hấp dẫn đối với cộng đồng tài chính toàn cầu.

© 2026 CBRE, INC.

Tác động đối với ngành bất động sản (1/2)



Phát triển các khu tài chính tích hợp

VIFC có thể thúc đẩy sự phát triển của các trung tâm tài chính đa chức năng, tích hợp văn phòng, nhà ở, khách sạn, bán lẻ và các tiện ích phục vụ nhu cầu sống và làm việc.

Nâng cao tính minh bạch và tiêu chuẩn phát triển bền vững

Sự hiện diện của các tổ chức tài chính toàn cầu có thể thúc đẩy tiêu chuẩn quản trị cao hơn, nâng cao tính minh bạch của thị trường và gia tăng nhu cầu đối với các tài sản bất động sản đáp ứng tiêu chuẩn ESG và đạt chứng nhận xanh.

VĂN PHÒNG

- **Chuyển dịch cơ cấu nhu cầu:** Các tiêu chí gia nhập IFC sẽ ưu tiên các tổ chức tài chính hàng đầu, qua đó hỗ trợ nhu cầu bền vững đối với các tài sản Hạng A tại Quận 1 và Thủ Thiêm.
- **Chu kỳ nâng cấp chất lượng:** Khi nguồn cung trong khu vực IFC được dự báo vượt 800.000 m2 NLA vào năm 2030, các chủ đầu tư sẽ phải nâng cao tiêu chuẩn phát triển, ưu tiên diện tích sàn lớn hơn, hạ tầng công nghệ tiên tiến và các tiêu chuẩn ESG nổi bật.

KHÁCH SẠN

- **Gia tăng nhu cầu công tác:** Mục tiêu thu hút ít nhất 50 tổ chức tài chính quốc tế trong ba năm đầu được kỳ vọng sẽ làm tăng nhu cầu đi lại công tác đến TP.HCM.
- **Nhu cầu lưu trú cao cấp:** Sự gia tăng của các chuyên gia làm việc ngắn hạn và các lãnh đạo cấp cao đến công tác được dự báo sẽ thúc đẩy tỷ lệ lấp đầy tại các khách sạn 5 sao và căn hộ dịch vụ cao cấp có vị trí gần các trung tâm IFC.

NHÀ Ở

- **Gia tăng nhu cầu từ chuyên gia nước ngoài:** Chính sách miễn thuế thu nhập cá nhân (PIT) đến năm 2030 dành cho các nhà quản lý, chuyên gia và lao động trình độ cao được kỳ vọng sẽ thu hút thêm nguồn nhân lực quốc tế đến Việt Nam.
- **Tập trung vào phân khúc cao cấp và hạng sang:** Sự thay đổi về cơ cấu nhân sự này được kỳ vọng sẽ trực tiếp thúc đẩy nhu cầu đối với các căn hộ hạng sang và bất động sản hàng hiệu tại và xung quanh các khu vực IFC trọng điểm ở Quận 1 và Thủ Thiêm.

THỊ TRƯỜNG ĐẦU TƯ

- **Tăng cường thanh khoản và hoạt động M&A:** Quy định cho phép thế chấp quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng nước ngoài được kỳ vọng sẽ tạo điều kiện cho các cấu trúc tài trợ nợ mới và hỗ trợ hoạt động mua bán và sáp nhập xuyên biên giới.
- **Củng cố niềm tin của nhà đầu tư tổ chức:** Các chính sách miễn thuế thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần (đến năm 2030), việc áp dụng các nguyên tắc thông luật và Tòa án IFC chuyên trách sử dụng tiếng Anh sẽ góp phần giảm thiểu rủi ro đối với các khoản đầu tư bất động sản thương mại quy mô lớn từ nguồn vốn nước ngoài.
- **Mở rộng các kênh đầu tư bất động sản:** Một thị trường vốn phát triển sâu rộng hơn có thể hỗ trợ sự tăng trưởng của các quỹ REIT, quỹ hạ tầng, tài chính xanh và các nền tảng đầu tư bất động sản tổ chức khác.

© 2026 CBRE, INC.

Tác động đối với ngành bất động sản (2/2)

Khung pháp lý năm 2025 thúc đẩy nguồn cầu thuê văn phòng mới từ các định chế tài chính

Sau giai đoạn 2023 chưa có chính sách đặc thù, Ngày 27/06/2025, Quốc hội đã thông qua Nghị quyết 222/2025/QH15 về Trung tâm Tài chính Quốc tế tại Việt Nam, có hiệu lực từ ngày 01/09/2025.

Chính phủ đã ban hành 8 Nghị định hướng dẫn thi hành (từ số 323 đến 330/2025/NĐ-CP), bao gồm Nghị định 323/2025/NĐ-CP về việc thành lập IFC, ban hành ngày 18/12/2025.

Trong đó, NĐ 94/2025/NĐ-CP ban hành quy định về cơ chế thử nghiệm có kiểm soát trong lĩnh vực ngân hàng.

Ý nghĩa: Lần đầu tiên, ngành tài chính có một khung pháp lý chuyên biệt. Nhu cầu thuê được kỳ vọng sẽ đến chủ yếu từ các định chế tài chính quốc tế lần đầu gia nhập Việt Nam hoặc nâng cao sự hiện diện của họ, thay vì chỉ đến từ các khách thuê hiện hữu di dời địa điểm trong thị trường.



Nguồn cung tương lai có đáp ứng nhu cầu ngành tài chính?

Vị trí chiến lược: Quy hoạch IFC (898 ha) mang lại lợi thế cạnh tranh cho các dự án tại khu vực.

Đặc tính sản phẩm: Nguồn cung mới đáp ứng tốt diện tích mặt sàn lớn, tải trọng sàn cao và hạ tầng kỹ thuật đạt chuẩn quốc tế cho đặc thù quy mô nhân sự lớn của ngành tài chính – ngân hàng.

Chuẩn ESG & Công trình xanh: Nguồn cung mới nắm ưu thế trong việc sở hữu chứng chỉ LEED/WELL, thỏa mãn tiêu chí bắt buộc của các quỹ tài chính toàn cầu.

Sức hút từ chính sách: Cơ chế ưu đãi hành chính và tự do luân chuyển vốn ngoại tại IFC kích hoạt nguồn cầu văn phòng trong khu vực

Chiến lược giữ chân và thu hút khách thuê cho chủ đầu tư

Khi nguồn cung trở nên dồi dào hơn, các chủ đầu tư dự án văn phòng sẽ đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt từ các dự án mới, do khách thuê ngày càng có nhiều lựa chọn đa dạng phù hợp với nhu cầu cụ thể của họ.

Chủ đầu tư các tòa nhà hiện hữu cần nâng cấp hệ thống kỹ thuật và các tiêu chuẩn ESG, đồng thời áp dụng các điều khoản thuê linh hoạt nhằm giữ chân các khách thuê ngành tài chính trước sự xuất hiện của các dự án mới..

Các điều khoản cho thuê nên linh hoạt để phù hợp với các định chế tài chính như:

- Quyền ưu tiên mở rộng diện tích.
- Cho thuê trước để hỗ trợ việc hợp nhất trụ sở chính.
- Không gian phù hợp cho các công ty tài chính và các nhà cung cấp dịch vụ phụ trợ.

© 2026 CBRE, INC.

Liên hệ

BP. Nghiên cứu Việt Nam

Dung Dương
Giám đốc Điều hành
Giám đốc Dịch vụ Chuyên nghiệp,
CBRE Việt Nam
Dung.duong@cbre.com

Thanh Phạm
Giám đốc
BP. Nghiên cứu & Tư vấn, TP.HCM
Thanh.pham@cbre.com

BP. Cho thuê Văn phòng Việt Nam

Hiếu Lê
Giám đốc Cấp cao
BP. Cho thuê, CBRE Việt Nam
tronghieu.le@cbre.com

Nguyên Nguyễn
Giám đốc
BP. Cho thuê, CBRE Việt Nam
Nguyen.Nguyen@cbre.com

© Copyright 2026.
Disclaimer: All materials presented in this report, unless specifically indicated otherwise, is under copyright and proprietary to CBRE. Information contained herein, including projections, has been obtained from materials and sources believed to be reliable at the date of publication. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty, or representation about it. Readers are responsible for independently assessing the relevance, accuracy, completeness and currency of the information of this publication. This report is presented for information purposes only, exclusively for CBRE clients and professionals, and is not to be used or considered as an offer or the solicitation of an offer to sell or buy or subscribe for securities or other financial instruments. All rights to the material are reserved and none of the material, nor its content, nor any copy of it, may be altered in any way, transmitted to, copied or distributed to any other party without prior express written permission of CBRE. Any unauthorised publication or redistribution of CBRE research reports is prohibited. CBRE will not be liable for any loss, damage, cost or expense incurred or arising by reason of any person using or relying on information in this publication.

