

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO**

**BỘ TÀI CHÍNH**

**HỌC VIỆN TÀI CHÍNH**

**VƯƠNG MINH PHƯƠNG**

**HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH  
PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN  
HÀ NỘI**

**LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ**

**HÀ NỘI - 2018**

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO**

**BỘ TÀI CHÍNH**

**HỌC VIỆN TÀI CHÍNH**

**VƯƠNG MINH PHƯƠNG**

**HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH  
PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN  
HÀ NỘI**

**CHUYÊN NGÀNH: TÀI CHÍNH - NGÂN HÀNG**

**MÃ SỐ: 62.34.02.01**

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC**

**1. PGS, TS. Ngô Trí Long**

**2. PGS, TS. Phạm Ngọc Ánh**

**HÀ NỘI - 2018**

**LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan bản Luận án là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận án là trung thực và có nguồn gốc rõ ràng.

**Tác giả luận án**

**Vương Minh Phương**

## MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
Lời cam đoan.....	i
Mục lục.....	ii
Danh mục các chữ viết tắt.....	viii
Danh mục các bảng.....	ix
Danh mục các sơ đồ, biểu đồ.....	x
Danh mục các hình.....	xi
Mở đầu.....	1
<b>Chương 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN.....</b>	<b>14</b>
<b>1.1. Những vấn đề cơ bản về thị trường bất động sản.....</b>	<b>14</b>
<b>1.1.1. Nội dung cơ bản về bất động sản.....</b>	<b>14</b>
1.1.1.1. Khái niệm bất động sản.....	14
1.1.1.2. Đặc điểm chủ yếu của bất động sản.....	14
1.1.1.3. Phân loại bất động sản.....	15
<b>1.1.2. Nội dung cơ bản về thị trường bất động sản.....</b>	<b>16</b>
1.1.2.1. Khái niệm thị trường bất động sản.....	16
1.1.2.2. Đặc điểm thị trường bất động sản.....	17
1.1.2.3. Quan hệ cung cầu và giá bất động sản.....	19
<b>1.1.3. Phát triển thị trường bất động sản.....</b>	<b>25</b>
1.1.3.1. Khái niệm phát triển thị trường bất động sản.....	25
1.1.3.2. Các tiêu chí phản ánh sự phát triển thị trường bất động sản.....	26
1.1.3.3. Các nhân tố ảnh hưởng đến phát triển thị trường bất động sản.....	28
<b>1.2. Chính sách tài chính phát triển thị trường bất động sản.....</b>	<b>28</b>
<b>1.2.1. Tổng quan về chính sách tài chính phát triển thị trường bất động sản.....</b>	<b>28</b>
1.2.1.1. Khái niệm, đặc điểm của chính sách tài chính phát triển thị trường bất động sản.....	29
1.2.1.2. Mục tiêu và vai trò của chính sách tài chính phát triển thị trường bất động sản.....	30
1.2.1.3. Chủ thể và đối tượng chính sách tài chính phát triển thị trường bất động sản.....	32
<b>1.2.2. Chính sách tài chính phát triển thị trường bất động sản.....</b>	<b>32</b>
1.2.2.1. Chính sách tài chính trong việc huy động, khai thác nguồn lực tài chính phát triển thị trường bất động sản.....	32
1.2.2.1.1. Chính sách thuế bất động sản.....	32

1.2.2.1.2.	Chính sách tài chính trong việc giao đất .....	37
1.2.2.1.3.	Chính sách tài chính trong việc cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất	37
1.2.2.2.	Chính sách tài chính trong việc phân phối sử dụng nguồn lực tài chính	38
1.2.2.2.1.	Chính sách tài chính trong việc thu hồi đất, trưng mua, trưng dụng bất động sản.....	38
1.2.2.2.2.	Chính sách tài chính ưu đãi hỗ trợ phát triển thị trường bất động sản	39
1.2.2.2.3.	Các định chế phi ngân hàng để hỗ trợ phát triển thị trường bất động sản	40
1.2.2.3.	Chính sách giá bất động sản.....	46
<b>1.2.3.</b>	<b>Tác động của chính sách tài chính đối với phát triển của thị trường bất động sản.....</b>	<b>46</b>
<b>1.2.4.</b>	<b>Các nhân tố ảnh hưởng đến chính sách tài chính phát triển thị trường bất động sản.....</b>	<b>49</b>
<b>1.3</b>	<b>Kinh nghiệm của một số nước sử dụng chính sách tài chính phát triển thị trường bất động sản và bài học kinh nghiệm rút ra cho Việt Nam, thành phố Hà Nội.....</b>	<b>51</b>
<b>1.3.1.</b>	<b>Kinh nghiệm của một số nước sử dụng chính sách tài chính phát triển thị trường bất động sản .....</b>	<b>51</b>
1.3.1.1.	Kinh nghiệm sử dụng chính sách tài chính phát triển thị trường bất động sản của Trung Quốc.....	51
1.3.1.2.	Kinh nghiệm sử dụng chính sách tài chính phát triển thị trường bất động sản của Hàn Quốc.....	56
1.3.1.3.	Kinh nghiệm sử dụng chính sách tài chính phát triển thị trường bất động sản của Singapore.....	58
1.3.1.4.	Kinh nghiệm sử dụng chính sách tài chính phát triển thị trường bất động sản của Mỹ .....	61
1.3.1.5.	Kinh nghiệm sử dụng chính sách tài chính phát triển thị trường bất động sản của Nhật Bản và Đức.....	63
<b>1.3.2.</b>	<b>Bài học kinh nghiệm rút ra cho Việt Nam và thành phố Hà Nội Kết luận chương 1.....</b>	<b>64 68</b>
<b>Chương 2: THỰC TRẠNG CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI TRONG THỜI GIAN QUA.....</b>		<b>69</b>
<b>2.1</b>	<b>Tổng quan về sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản Hà Nội.....</b>	<b>69</b>
2.1.1.	Khái quát về thị trường bất động sản Hà Nội từ năm 1993 đến nay	69
2.1.2.	Những đặc điểm cơ bản của thị trường bất động sản Hà Nội.....	75
<b>2.2.</b>	<b>Thực trạng chính sách tài chính phát triển thị trường bất động sản Hà Nội .....</b>	<b>77</b>
<b>2.2.1.</b>	<b>Thực trạng chính sách tài chính trong việc huy động, khai thác nguồn lực tài chính phát triển thị trường bất động sản Hà Nội</b>	<b>77</b>
2.2.1.1	Thực trạng chính sách thuế bất động sản .....	77

2.2.1.1.1	Thực trạng chính sách thuế sử dụng đất nông nghiệp.....	77
2.2.1.1.2.	Thực trạng chính sách thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.....	79
2.2.1.1.3.	Thực trạng chính sách thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.	82
2.2.1.2.	Thực trạng chính sách tài chính trong quá trình giao đất.....	88
2.2.1.3	Thực trạng chính sách tài chính trong việc cho thuê và chuyển nhượng bất động sản.....	91
2.2.1.3.1	Thực trạng tiền thuê mặt đất, mặt nước.....	91
2.2.1.3.2	Thực trạng chính sách cho thuê, chuyển nhượng nhà thuộc sở hữu Nhà nước.....	96
<b>2.2.2.</b>	<b>Thực trạng chính sách tài chính trong việc phân phối sử dụng các nguồn lực tài chính.....</b>	<b>99</b>
2.2.2.1.	Thực trạng chính sách đền bù thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất.....	99
2.2.2.2.	Thực trạng chính sách tài chính ưu đãi hỗ trợ phát triển thị trường bất động sản Hà Nội.....	102
2.2.2.3.	Thực trạng chính sách tài chính cho các định chế tài chính phi ngân hàng để hỗ trợ phát triển thị trường bất động sản Hà Nội.....	104
2.2.2.3.1.	Thực trạng kênh tài chính thế chấp.....	106
2.2.2.3.2.	Thực trạng trái phiếu bất động sản.....	108
2.2.2.3.3.	Thực trạng quỹ đầu tư bất động sản REIT.....	109
2.2.2.3.4.	Thực trạng quỹ phát triển nhà ở.....	111
2.2.2.3.5.	Thực trạng quỹ tiết kiệm nhà ở.....	113
<b>2.2.3.</b>	<b>Thực trạng chính sách giá bất động sản.....</b>	<b>114</b>
2.2.3.1.	Thực trạng về giá đất.....	114
2.2.3.2.	Thực trạng về giá bất động sản giao dịch trên thị trường.....	116
<b>2.3</b>	<b>Đánh giá thực trạng chính sách tài chính phát triển thị trường bất động sản Hà Nội trong thời gian qua .....</b>	<b>118</b>
<b>2.3.1.</b>	<b>Những thành công của chính sách tài chính phát triển thị trường bất động sản Hà Nội .....</b>	<b>118</b>
2.3.1.1.	Tác động tích cực đến việc tăng cung trên thị trường bất động sản Hà Nội.....	118
2.3.1.2.	Tác động tích cực đến việc kích cầu bất động sản trên thị trường bất động sản Hà Nội.....	121
2.3.1.3.	Chính sách tài chính tác động tích cực giúp Nhà nước quản lý, kiểm soát thúc đẩy thị trường bất động sản Hà Nội phát triển lành mạnh...	122
<b>2.3.2.</b>	<b>Những hạn chế và nguyên nhân hạn chế trong chính sách tài chính phát triển thị trường bất động sản Hà Nội .....</b>	<b>126</b>
2.3.2.1.	Những hạn chế.....	126
2.3.2.1.1.	Về hệ thống thuế bất động sản.....	126
2.3.2.1.2.	Chính sách tài chính trong quá trình giao đất.....	130

2.3.2.1.3.	Chính sách tài chính trong việc cho thuê và chuyển nhượng bất động sản	131
2.3.2.1.4.	Chính sách tài chính đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất.....	132
2.3.2.1.5.	Về chính sách ưu đãi hỗ trợ tài chính với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.....	134
2.3.2.1.6.	Các định chế phi ngân hàng để hỗ trợ phát triển thị trường bất động sản Hà Nội.....	135
2.3.2.1.7.	Chính sách giá bất động sản.....	138
2.3.2.2.	Nguyên nhân của những hạn chế.....	138
2.3.2.2.1.	Yếu tố pháp lý.....	138
2.3.2.2.2.	Yếu tố thị trường bất động sản.....	141
	<b>Kết luận chương 2</b> .....	142
	<b>Chương 3: GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG ĐỘNG SẢN HÀ NỘI</b> .....	144
<b>3.1</b>	<b>Dự báo và định hướng phát triển thị trường bất động sản Hà Nội đến năm 2025 và những năm tiếp theo</b> .....	144
<b>3.1.1.</b>	<b>Dự báo xu hướng phát triển thị trường bất động sản Hà Nội</b> .....	144
3.1.1.1.	Xu hướng phát triển kinh tế xã hội ảnh hưởng đến thị trường bất động sản Hà Nội.....	144
3.1.1.2.	Dự báo thay đổi về cung trên thị trường bất động sản Hà Nội.....	145
3.1.1.3.	Dự báo thay đổi về cầu trên thị trường bất động sản Hà Nội.....	146
3.1.1.4.	Dự báo xu hướng phát triển của thị trường bất động sản Hà Nội.....	147
<b>3.1.2.</b>	<b>Định hướng phát triển thị trường bất động sản Hà Nội đến năm 2025 và những năm tiếp theo</b> .....	148
<b>3.1.3.</b>	<b>Quan điểm, mục tiêu và yêu cầu về hoàn thiện chính sách tài chính phát triển thị trường bất động sản Hà Nội</b> .....	149
<b>3.2</b>	<b>Giải pháp hoàn thiện chính sách tài chính phát triển thị trường bất động sản Hà Nội đến năm 2025 và những năm tiếp theo</b> .....	151
<b>3.2.1.</b>	<b>Giải pháp hoàn thiện chính sách tài chính trong việc huy động, khai thác nguồn lực tài chính phát triển thị trường bất động sản Hà Nội</b> .....	151
3.2.1.1.	Hoàn thiện chính sách thuế bất động sản phát triển thị trường bất động sản Hà Nội.....	
3.2.1.1.1.	Chính sách thuế sử dụng đất nông nghiệp .....	151
3.2.1.1.2.	Chính sách thuế sử dụng đất phi nông nghiệp .....	151
3.2.1.1.3.	Chính sách thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.....	153
3.2.1.1.4.	Hoàn thiện khoản thu lệ phí trước bạ thành Luật đăng kí tài sản.....	155
3.2.1.1.5.	Nghiên cứu ban hành luật thuế Nhà.....	158
3.2.1.2.	Hoàn thiện chính sách tài chính về giao đất phát triển thị trường bất động sản Hà Nội.....	162
3.2.1.3.	Hoàn thiện chính sách tài chính trong việc cho thuê và chuyển	

	nhượng bất động sản phát triển thị trường bất động sản Hà Nội....	164
3.2.1.3.1.	Tiền thuê mặt đất, mặt nước.....	164
3.2.1.3.2.	Chính sách về quản lý và chuyển nhượng bất động sản thuộc sở hữu Nhà nước.....	165
<b>3.2.2</b>	<b>Giải pháp hoàn thiện chính sách tài chính trong việc phân phối, sử dụng nguồn lực tài chính phát triển thị trường bất động sản Hà Nội.....</b>	<b>166</b>
3.2. 2.1.	Hoàn thiện chính sách tài chính đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất phát triển thị trường bất động sản Hà Nội .....	166
3.2.2.2.	Hoàn thiện chính sách ưu đãi, hỗ trợ tài chính phát triển thị trường bất động sản Hà Nội .....	168
3.2.2.3.	Hoàn thiện các định chế tài chính phi ngân hàng nhằm hỗ trợ phát triển thị trường bất động sản Hà Nội .....	170
3.2.2.3.1.	Kênh tài chính thế chấp.....	171
3.2.2.3.2.	Trái phiếu bất động sản.....	172
3.2.2.3.3.	Quỹ đầu tư bất động sản.....	173
3.2.2.3.4.	Quỹ phát triển nhà ở.....	174
3.2.2.3.5.	Quỹ tiết kiệm nhà ở.....	175
<b>3.2.3.</b>	<b>Hoàn thiện chính sách giá bất động sản phát triển thị trường bất động sản Hà Nội .....</b>	<b>177</b>
<b>3.2.4.</b>	<b>Nhóm giải pháp hỗ trợ phát triển thị trường bất động sản Hà Nội.....</b>	<b>179</b>
3.2.4.1.	Hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật tạo điều kiện vận hành hiệu quả và khuyến khích phát triển thị trường bất động sản Hà Nội.....	179
3.2.4.2.	Giải pháp hoàn thiện về cơ chế chính sách thông thoáng để tạo lập hàng hóa thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản Hà Nội .....	182
3.2.4.3.	Giải pháp cải thiện nguồn vốn đầu tư cho các dự án bất động sản phát triển thị trường bất động sản Hà Nội .....	182
3.2.4.4.	Giải pháp hoàn thiện bộ máy và tăng cường năng lực cán bộ quản lý phát triển thị trường bất động sản Hà Nội.....	183
3.2.4.5.	Giải pháp hoàn thiện hệ thống thông tin phát triển thị trường bất động sản Hà Nội.....	184
3.2.4.6.	Giải pháp tăng cường năng lực các dịch vụ khác hỗ trợ phát triển thị trường bất động sản Hà Nội.....	186
<b>3.3.</b>	<b>Điều kiện để thực hiện các giải pháp phát triển thị trường bất động sản Hà Nội đến năm 2015 và những năm tiếp theo.....</b>	<b>186</b>
<b>3.3.1.</b>	<b>Hoàn thành việc lập hồ sơ địa chính.....</b>	<b>186</b>
<b>3.3.2.</b>	<b>Tháo gỡ vướng mắc, hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....</b>	<b>187</b>



<b>3.3.3.</b>	<b>Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra và giải quyết các tranh chấp trên thị trường bất động sản Hà Nội.....</b>	<b>188</b>
	<b>Kết luận chương 3.....</b>	<b>189</b>
	<b>KẾT LUẬN.....</b>	<b>191</b>
	<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>	
	<b>PHỤ LỤC</b>	

## DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BDS	: Bất động sản
CNH-HĐH	: Công nghiệp hóa - hiện đại hóa
CQSĐĐ	: Chuyển quyền sử dụng đất
CBRE	: CB Richard Ellis công ty BĐS đa quốc gia
DN	: DN
DNNN	: Doanh nghiệp Nhà nước
FDI	: Đầu tư nước ngoài
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
GTGT	: Giá trị gia tăng
GCN	: Giấy chứng nhận
GCNQSĐĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
KTTT	: Kinh tế thị trường
KT-XH	: Kinh tế xã hội
NSNN	: Ngân sách nhà nước
NOXH	: Nhà ở xã hội
NĐT	: Nhà đầu tư
QLNN	: Quản lý nhà nước
QSD	: Quyền sử dụng
QSH	: Quyền sở hữu
REIT	: Quỹ tín thác đầu tư bất động sản
REMI	: Chỉ số bất động sản Việt Nam
SĐĐ	: Sử dụng đất
SĐĐPNN	: Sử dụng đất phi nông nghiệp
SXKD	: Sản xuất kinh doanh
TĐC	: Tái định cư
TĐV	: Thẩm định viên
TNCN	: Thu nhập cá nhân
TNMT	: Tài nguyên môi trường
TNDN	: Thu nhập doanh nghiệp
TP HCM	: Thành phố Hồ Chí Minh
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
TTBĐS	: Thị trường bất động sản
Thuế SĐĐNN	: Thuế sử dụng đất nông nghiệp
TP	: Thành phố
UBND	: Ủy ban nhân dân
UBCKNN	: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
XHCN	: Xã hội chủ nghĩa