

NÔNG LÂM

TRẦN NGUYỄN NGỌC

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG
BẤT ĐỘNG SẢN HUYỆN MÊ LINH, THÀNH PHỐ
HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2008-2012**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. NGUYỄN KHẮC THÁI SƠN

Thái Nguyên - 2013

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan: Bản Luận văn tốt nghiệp này là công trình nghiên cứu thực sự của cá nhân tôi đã được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu lý thuyết, kiến thức thực tế, nghiên cứu khảo sát thực trạng và diễn biến thị trường bất động sản huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội giai đoạn 2008 - 2012 và dưới sự hướng dẫn khoa học chu đáo, nhiệt tình của thầy giáo PGS.TS. **Nguyễn Khắc Thái Sơn**. Các số liệu, tính toán, tổng hợp và những kết quả trong Luận văn là trung thực, khách quan các lập luận, nhận xét, kiến nghị được đưa ra xuất phát từ thực tiễn, lý luận, pháp lý và sự hiểu biết của bản thân tôi.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2013

Tác giả

Trần Nguyễn Ngọc

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn Thạc sỹ của mình, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành tới Ban Giám hiệu nhà trường, Phòng Quản lý đào tạo sau đại học, Khoa Tài nguyên và Môi trường và các Thầy cô giáo Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã nhiệt tình truyền đạt những kiến thức quý báu cho tôi trong quá trình học tập tại Trường.

Tôi xin gửi lời cảm ơn tới Thầy giáo PGS. TS. **Nguyễn Khắc Thái Sơn** đã trực tiếp hướng dẫn trong quá trình nghiên cứu và hoàn thành Luận văn.

Nhân dịp này tôi xin chân thành cảm ơn UBND huyện Mê Linh, Phòng Tài nguyên và Môi trường, các phòng ban khác thuộc UBND huyện Mê Linh, và các sở, ngành của Thành phố đã tạo điều kiện giúp đỡ trong quá trình học tập, thu thập số liệu, tài liệu, nghiên cứu, góp ý để hoàn thành Luận văn.

Cuối cùng, tôi xin chân thành cảm ơn gia đình, bạn bè và đồng nghiệp đã động viên, khuyến khích, tạo mọi điều kiện để được học tập, nghiên cứu.

Xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2013

Tác giả

Trần Nguyễn Ngọc

MỤC LỤC

Trang phụ bìa	
Lời cam đoan	i
Lời cảm ơn	ii
Mục lục	iii
Danh mục viết tắt	vii
Danh mục bảng	viii
Danh mục hình	viii
M	1
1. Đặt vấn đề	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
.....	2
2.2. Mục	3
3. Yêu cầu của đề tài	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	5
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	5
1.1.1. Cơ sở lý luận của đề tài	5
1.1.2. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	5
1.1.3. Cơ sở pháp lý của đề tài.....	7
1.2. Khái quát về thị trường bất động sản	10
1.2.1. Khái quát về thị trường	10
1.2.2. Khái quát về tài sản, bất động sản và động sản	11
1.2.2.1. Khái niệm	11
1.2.2.2. Hàng hoá bất động sản.....	12
1.2.3. Khái quát thị trường bất động sản.....	12
1.2.3.1. Khái niệm	12
1.2.3.2. Phân loại thị trường bất động sản.....	14
1.2.3.3. Đặc điểm của thị trường bất động sản.....	16
1.2.3.4. Chức năng của thị trường bất động sản.....	17
1.2.3.5. Vai trò, vị trí của thị trường bất động sản	17
1.2.3.6. Các yếu tố chủ yếu của thị trường bất động sản	17

1.2.3.7. Cung, cầu và môi giới trong thị trường bất động sản	18
1.3. Hoạt động của thị trường bất động sản trên thế giới và ở Việt Nam	18
1.3.1. Hoạt động của thị trường bất động sản ở một số nước trên thế giới	18
1.3.1.1. Khái quát chung.....	18
1.3.1.2. Khái quát về thị trường bất động sản Trung Quốc.....	19
1.3.2. Hoạt động của thị trường bất động sản ở Việt nam	22
1.3.2.1. Thực trạng về thị trường bất động sản Việt Nam.....	22
1.3.2.2. Khái quát về thị trường bất động sản ở một số thành phố lớn	29
Chương 2. Đ	33
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	33
.....	33
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	33
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	33
2.2.1. Thời gian nghiên cứu.....	33
2.2.2. Địa điể	33
2.3. Nội dung nghiên cứu	33
2.4. Phương pháp nghiên cứu	35
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu.....	35
2.4.1.1. Thu thập số liệu thứ cấp.....	35
2.4.1.2. Thu thập số liệu sơ cấp	36
2.4.2. Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích, xử lý số liệu.....	37
.....	37
ế thừa các tài liệu có liên quan	37
.....	37
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	38
3.1. Tình hình cơ bản của huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.....	38
3.1.1. Điều kiện tự nhiên của huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội	38
3.1.1.1. Vị trí địa lý	38
3.1.1.2. Địa hình.....	38
3.1.1.3. Khí hậu, thời tiết.....	39
3.1.1.4. Điều kiện thủy văn.....	39

3.1.1.5. Các nguồn tài nguyên	39
3.1.1.6. Thực trạng môi trường.....	40
3.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội	40
3.1.2.1. Đặc điểm xã hội.....	40
.....	41
3.1.3. Hiện trạng sử dụng và biến động đất đai của huyện Mê Linh.....	42
3.1.3.1. Hiện trạng sử dụng đất huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội	42
3.1.3.2. Biến động sử dụng đất tại huyện Mê Linh giai đoạn 2008-2012	43
3.1.4. Thực trạng công tác quản lý Nhà nước về đất đai huyện Mê Linh	44
3.2. Thực trạng hoạt động và diễn biến của thị trường bất động sản, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội giai đoạn 2008-2012	46
3.2.1. Thực trạng giao dịch bất động sản theo các hình thức chuyển quyền.....	46
3.2.1.1. Kết quả giao dịch qua hình thức chuyển quyền sử dụng đất	46
3.2.1.2. Kết quả giao dịch qua hình thức thế chấp, bảo lãnh, góp vốn.....	48
3.2.1.3. Kết quả giao dịch bất động sản theo thời gian.....	48
3.2.1.4. Kết quả giao dịch bất động sản theo đơn vị hành chính	52
3.2.1.5. Kết quả giao dịch bất động sản theo loại Bất động sản	54
3.2.1.6. Kết quả giao dịch bất động sản theo nguồn gốc đối tượng sử dụng	56
3.2.1.7. Kết quả giao dịch theo phân loại thị trường bất động sản.....	58
3.2.2. Thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Mê Linh, Hà Nội	59
3.2.2.1. Những kết quả đạt được từ đấu giá đất tại huyện Mê Linh.....	59
3.2.2.2. Hiệu quả của đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Mê Linh	61
3.2.2.3. Những tồn tại chính trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất	62
3.2.3. Thực trạng về cung và cầu bất động sản tại huyện Mê Linh.....	63
3.2.3.1. Nguồn cung bất động sản huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội	63
3.2.3.2. Cầu về bất động sản tại huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội	66
3.2.4. Thực trạng hoạt động môi giới bất động sản tại huyện Mê Linh	70
3.2.5. Các yếu tố ảnh hưởng đến thị trường bất động sản huyện Mê Linh	74
3.2.5.1. Yếu tố về nguồn vốn đổ vào thị trường bất động sản	74
3.2.5.2. Yếu tố cung - cầu về bất động sản tại huyện Mê Linh.....	76
3.2.5.3. Yếu tố về quy hoạch bất động sản tại huyện Mê Linh.....	77

3.2.5.4. Yếu tố về chính sách vĩ mô của Nhà nước	77
3.3. Đánh giá công tác quản lý của Nhà nước đối với thị trường bất động sản huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội giai đoạn 2008-2012	78
3.3.1. Đánh giá công tác ban hành văn bản liên quan	78
3.3.2. Đánh giá tổ chức bộ máy Nhà nước quản lí thị trường bất động sản ...	78
3.3.2.1. Về quy định quản lý thị trường bất động sản ở nước ta	78
3.3.2.2. Bộ máy quản lí liên quan đến bất động sản của huyện Mê Linh.....	79
3.3.3. Đánh giá về quản lí thị trường bất động sản tại huyện Mê Linh.	80
3.3.3.1. Về quản lý các thành phần tham gia thị trường bất động sản	80
3.3.3.2. Về đầu tư nguồn lực cho thị trường bất động sản.....	81
3.3.3.3. Về quản lý các nguồn thu từ bất động sản.....	83
3.4. Những thuận lợi, khó khăn, tồn tại và đề xuất một số giải pháp về phát triển thị trường bất động sản huyện Mê Linh, Hà Nội trong tương lai	84
3.4.1. Tiềm năng, thuận lợi về thị trường bất động sản huyện Mê Linh	84
3.4.2. Những khó khăn về thị trường bất động sản tại huyện Mê Linh.....	85
3.4.3. Các giải pháp để phát triển thị trường bất động sản trong tương lai	86
3.4.3.1. Nhóm giải pháp về tổ chức hành chính.....	86
3.4.3.2. Nhóm giải pháp về tài chính	86
3.4.3.3. Nhóm giải pháp tạo môi trường thuận lợi cho đầu tư	87
3.4.3.4. Nhóm giải pháp mang tính dài hạn	88
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	89
1. Kết luận.....	89
2. Đề nghị.....	90
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....
PHỤ LỤC	

DANH MỤC VIẾT TẮT

Viết tắt	Viết đầy đủ
XHCN	Xã hội chủ nghĩa
BĐS	Bất động sản
TTBĐS	Thị trường Bất động sản
KCN	Khu công nghiệp
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
TTĐĐ	Thị trường đất đai
SDĐ	Sử dụng đất
GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
NNNT	Nông nghiệp Nông thôn
TTQSĐĐ	Thị trường quyền sử dụng đất
CNH	Công nghiệp hóa
HDH	Hiện đại hóa
UBND	Ủy ban nhân dân
HTX	Hợp tác xã
TT	Thị trấn
VAC	Vườn ao chuồng
SXKD	Sản xuất kinh doanh
HTKT	Hạ tầng kỹ thuật
DGRĐ	Dồn ghép ruộng đất
SHNN	Sở hữu Nhà nước
GPMB	Giải phóng mặt bằng
CKBVMT	Cam kết bảo vệ Môi trường
NN	Nước ngoài
CMD	Chuyển mục đích
CSHT	Cơ sở hạ tầng
CNBĐS	Chuyển nhượng bất động sản
QLDAHT	Quản lý dự án hạ tầng đất dịch vụ
QSH	Quyền sở hữu
KTXH	Kinh tế xã hội
XDCB	Xây dựng cơ bản
HTXH	Hạ tầng xã hội
PNN	Phi Nông nghiệp
QSHTS	Quyền sở hữu tài sản

DANH MỤC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất tại huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội năm 2012.....	43
Bảng 3.2. Lượng giao dịch bất động sản tại huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội giai đoạn 2008 - 2012	47
Bảng 3.3. Lượng giao dịch đảm bảo bằng bất động sản tại huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội giai đoạn 2008 - 2012	48
Bảng 3.4. Kết quả giao dịch bất động sản tại huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội giai đoạn 2008-2012 theo loại bất động sản	54
Bảng 3.5. Kết quả giao dịch bất động sản tại huyện Mê Linh theo nguồn gốc, đối tượng tham gia giao dịch bất động sản	56
Bảng 3.6. Kết quả giao dịch bất động sản tại huyện Mê Linh giai đoạn 2008-2012 theo phân loại thị trường bất động sản	58
Bảng 3.7. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Mê Linh giai đoạn 2008 - 2012	59
Bảng 3.8. Mục đích mua BĐS trên địa bàn huyện Mê Linh	68
Bảng 3.9. Yếu tố quan tâm nhất khi mua bất động sản của người sử dụng trên địa bàn huyện	68
Bảng 3.10. Quan điểm lựa chọn diện tích thửa đất trong thị trường bất động sản....	70
Bảng 3.11. Kết quả hoạt động của các loại hình môi giới bất động sản trên địa bàn huyện Mê Linh giai đoạn 2008-2012.....	71
Bảng 3.12. Lựa chọn của người dân về các hình thức môi giới bất động sản	73
Bảng 3.13. Thống kê phòng, ban cán bộ liên quan đến quản lý BĐS tại huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội từ 2008-2012.....	79
Bảng 3.14. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản để phát triển KTXH tại huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội giai đoạn 2008-2012	81
Bảng 3.15. Nguồn thu về bất động sản huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội giai đoạn 2008-2012.....	83

DANH MỤC HÌNH

Hình 1.1. Mô tả khái niệm về thị trường bất động sản.....	13
Hình 3.2. Sơ đồ vị trí huyện Mê Linh trong thành phố Hà Nội.....	38
Hình 3.3. Cơ cấu diện tích các loại đất huyện Mê Linh năm 2012.....	42
Hình 3.4. Biến động sử dụng đất huyện Mê Linh giai đoạn 2008-2012	44
Hình 3.5. So sánh sản lượng giao dịch bất động sản theo các năm ở huyện Mê Linh giai đoạn 2008-2012.....	49
Hình 3.6. So sánh sản lượng giao dịch bất động sản giữa các đơn vị hành chính ở huyện Mê Linh giai đoạn 2008-2012	52
Hình 3.7. So sánh sản lượng giao dịch bất động sản theo loại bất động sản..	55
Hình 3.8. Nguồn cung về bất động sản tại huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội trong thời gian tới	64
Hình 3.9. Yếu tố quan tâm khi mua bất động sản tại huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội	70
Hình 3.10. Nguồn vốn FDI đổ vào thị trường bất động sản ở nước ta giai đoạn 2004 - 2012.....	75
Hình 3.11. Minh họa về sự giảm giá của bất động sản.....	76
Hình 3.12. Minh họa nợ xấu leo thang.....	87