

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM THÁI NGUYÊN**

Nguyễn Thị Hương

**NGHIÊN CỨU HOẠT ĐỘNG MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN
(ĐẤT ĐAI) TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN ĐÔNG ĐÀ, THÀNH
PHỐ HÀ NỘI, GIAI ĐOẠN 2006 - 2009**

CHUYÊN NGÀNH: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Mã số: 60 62 16

Người hướng dẫn khoa học:

- 1. CVCC.TS. Nguyễn Đình Bồng**
- 2. TS. Hoàng Hải**

Thái Nguyên - năm 2010

LỜI CAM ĐOAN

Luận văn thạc sỹ: “**Nghiên cứu hoạt động môi giới bất động sản trên địa bàn quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, giai đoạn 2006-2009**” chuyên ngành Quản lý đất đai, mã số: 60 62 16 là công trình nghiên cứu khoa học của riêng tôi. Luận văn được sử dụng thông tin từ nhiều nguồn dữ liệu khác nhau, các thông tin trích dẫn trong luận văn đã được xác định rõ nguồn gốc.

Tôi xin cam đoan rằng, các số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Hương

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện đề tài: “**Nghiên cứu hoạt động môi giới bất động sản trên địa bàn quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, giai đoạn 2006-2009**”, tôi luôn nhận được sự hướng dẫn, giúp đỡ, động viên của Ban Giám hiệu nhà trường, Khoa sau đại học, Ban chủ nhiệm khoa Tài nguyên và Môi trường trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, các thầy giáo, cô giáo đã giảng dạy cho lớp Cao học K 16 Quản lý đất đai (khóa 1) và Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Đống Đa, thành phố Hà Nội và các đơn vị liên quan tới địa bàn nghiên cứu, sự động viên, giúp đỡ của bạn bè và gia đình đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi về mọi mặt trong quá trình học tập, nghiên cứu để hoàn thành luận văn này.

Tôi xin trân trọng cảm ơn Ban giám hiệu, ban chủ nhiệm Khoa và các thầy giáo, cô giáo, lãnh đạo các đơn vị, các thầy giáo hướng dẫn khoa học CVCC. TS Nguyễn Đình Bông và TS Hoàng Hải, các đồng nghiệp và gia đình.

Một lần nữa tôi xin bày tỏ lòng cảm ơn sâu sắc đối với mọi sự giúp đỡ quý báu đó.

Thái nguyên, ngày tháng năm 2010
Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Hương

MỤC LỤC

Nội dung

PHẦN I: Đặt vấn đề

.....	11
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	11
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	13
3. Ý nghĩa.....	13
4. Yêu cầu.....	13

PHẦN II: Tổng quan vấn đề nghiên cứu.....15

2.1. Cơ sở khoa học, pháp lý về hoạt động Môi giới Bất động sản.....	15
2.1.1. Cơ sở khoa học.....	15
2.1.2. Cơ sở pháp lý về hoạt động Môi giới Bất động sản.....	27
2.1.2. Cơ sở thực tiễn về hoạt động Môi giới Bất động sản.....	30
2.2.1. Môi giới Bất động sản một số nước trên thế giới.....	30
2.2.2. Môi giới Bất động sản ở Việt Nam.....	31

PHẦN III: Nội dung và phương pháp nghiên cứu.....33

3.1 Đối tượng nghiên cứu.....	33
3.2 Phạm vi nghiên cứu.....	33
3.3 Nội dung nghiên cứu.....	33
3.4. Phương pháp nghiên cứu.....	33

PHẦN IV: Kết quả nghiên cứu.....	37
4.1. Điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội quận Đống Đa, Hà Nội.....	37
4.2. Tình hình quản lý đất đai của quận Đống Đa, Hà Nội.....	39
4.3. Tình hình hoạt động Môi giới BĐS trên địa bàn quận Đống Đa.....	42
4.3.1. Loại hình công ty môi giới BĐS.....	47
4.3.2. Loại hình văn phòng môi giới BĐS.....	65
4.3.3. Loại hình cá nhân hành nghề môi giới BĐS.....	72
4.3.4. Đánh giá thực trạng tình hình hoạt động Môi giới Bất động sản trên địa bàn nghiên cứu.....	78
PHẦN V: Kết luận và đề nghị.....	81
5.1 Kết luận.....	81
5.2 Kiến nghị.....	81
Tài liệu tham khảo.....	83

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Nguyên nghĩa
BDS	Bất động sản
NXB	Nhà xuất bản
PTTH	Phổ thông trung học
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
UBND	Ủy ban nhân dân
GCN	Giấy chứng nhận
QHSDĐ	Quy hoạch sử dụng đất

DANH MỤC BẢNG

Số bảng	Tên bảng	Trang
01	Hiện trạng sử dụng đất của quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	39
02	Bảng tổng hợp các công ty môi giới bất động sản trên địa bàn Quận Đống Đa năm 2009	43
03	Bảng một số sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn quận Đống Đa, Hà Nội	45
04	Tỷ lệ môi giới giao dịch thành công/ tháng của công ty từ năm 2006 đến năm 2009	53
05	Phí môi giới mua, bán bất động sản của công ty	53
06	Phí môi giới thuê, cho thuê bất động sản của công ty	54
07	Phí môi giới thuê, cho thuê bất động sản của công ty	68
08	Phí môi giới mua, bán bất động sản của các văn phòng	69
09	Phí môi giới thuê, cho thuê bất động sản của các văn phòng	69
10	Phí môi giới mua, bán bất động sản của cá nhân	74
11	Phí môi giới mua, bán bất động sản của cá nhân	75
12	Phí môi giới thuê, cho thuê bất động sản của các cá nhân	76
13	So sánh tổng số giao dịch trung bình/tháng của các loại hình môi giới bất động sản	77
14	So sánh tỷ lệ giao dịch trung bình/tháng của các loại hình	79

DANH MỤC SƠ ĐỒ

Số sơ đồ	Tên sơ đồ	Trang
01	Sơ đồ tổ chức của trung tâm môi giới theo mô hình công ty	49
02	Sơ đồ tổ chức của công ty	56
03	Sơ đồ tổ chức của công ty	58
04	Sơ đồ tổ chức của công ty	61
05	Sơ đồ tổ chức của công ty	66

DANH MỤC BIỂU ĐỒ

Số biểu đồ	Tên biểu đồ	Trang
01	Tỷ lệ gia tăng các công ty đăng ký kinh doanh môi giới bất động sản và dịch vụ bất động sản trên địa bàn quận Đống Đa so với năm 2006	48
02	Tỷ lệ các loại hình môi giới giao dịch bất động sản	78

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Số hình ảnh	Tên hình ảnh	Trang
01	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất quận Đống Đa, Hà Nội	38
02	Sàn giao dịch bất động sản của Tập đoàn Đất Việt	59
03	Một số chuyên gia quản lý nhà nước về đất đai dự hội nghị với Tập đoàn Đất Việt	59
04	Sàn giao dịch bất động sản IMG	61
05	Sàn giao dịch BĐS MECO	62
06	Sàn giao dịch BĐS Vinh Gia	62
07	Công ty BĐS OCD	63
08	Sàn giao dịch BĐS G6	63
09	Sàn giao dịch BĐS Đông Đô.VN	64
10	Sàn giao dịch BĐS Pretrolimex	64
11	Trung tâm giao dịch BĐS số 32 Hoàng Ngọc Phách	71
12	Văn phòng nhà đất Hà Anh	71
13	Giới thiệu BĐS cho khách hàng	76
14	Biển quảng cáo dịch vụ nhà đất của loại hình môi giới BĐS cá nhân	77
15	Biển quảng cáo về dịch vụ BĐS của anh Tuấn (đường La Thành, Đống Đa, Hà Nội)	77