

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

NGUYỄN MẠNH THẮNG

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN GIAI ĐOẠN 2007 - 2014
TẠI THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2015

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

NGUYỄN MẠNH THẮNG

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN GIAI ĐOẠN 2007 - 2014
TẠI THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN**

**Chuyên ngành: Quản lý đất đai
Mã số: 60.85.01.03**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. PHAN THỊ THU HẰNG

THÁI NGUYÊN - 2015

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng toàn bộ những nội dung và số liệu trong luận văn này do tôi tự nghiên cứu, khảo sát và thực hiện.

Học viên thực hiện luận văn

Nguyễn Mạnh Thắng

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành chương trình cao học và viết luận văn này ngoài sự cố gắng của bản thân tôi đã nhận được sự hướng dẫn, giúp đỡ và góp ý nhiệt tình của nhiều tập thể cá nhân trong và ngoài trường

Trước hết, tôi xin được biết ơn chân thành cảm ơn đến quý thầy cô trường Đại học Nông Lâm - Đại học Thái Nguyên, đặc biệt là những thầy cô đã tận tình hướng dẫn cho tôi suốt thời gian học tập tại trường.

Tôi xin bày tỏ lòng kính trọng và sự biết ơn sâu sắc tới Cô giáo Tiến sĩ Phan Thị Thu Hằng đã dành rất nhiều thời gian và tâm huyết hướng dẫn nghiên cứu và giúp tôi hoàn thành luận văn.

Đồng thời, tôi cũng xin cảm ơn quý anh, chị và ban lãnh đạo sở Tài Nguyên và Môi Trường, Cục Thống kê tỉnh Thái Nguyên, Phòng Tài Nguyên và Môi Trường, Phòng Tài Chính thành phố Thái Nguyên đã tạo điều kiện cho tôi điều tra khảo sát để có dữ liệu viết luận văn.

Mặc dù tôi đã có nhiều cố gắng hoàn thiện luận văn bằng tất cả sự nhiệt tình và năng lực của mình, tuy nhiên không thể tránh khỏi những thiếu sót, rất mong nhận được những đóng góp quý báu của quý thầy cô và các bạn.

Thái Nguyên, tháng 10 năm 2015

Học viên

Nguyễn Mạnh Thắng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề.....	1
2. Mục tiêu.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	4
1.1. Tổng quan thị trường bất động sản	4
1.1.1. Khái niệm thị trường bất động sản.....	4
1.1.2. Đặc điểm thị trường bất động sản	5
1.1.3. Vai trò thị trường bất động sản	7
1.1.4. Sự vận động của thị trường bất động sản.....	9
1.2. Quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản	19
1.2.1. Vai trò của Nhà Nước trong công tác quản lý thị trường bất động sản	19
1.2.2. Nội dung quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản	21
1.3. Thị trường bất động sản của một số nước trên thế giới và trong nước	27
1.3.1. Thị trường bất động sản của một số nước trên thế giới	27
1.3.2. Thực trạng thị trường bất động sản tại Việt Nam	32
Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	35
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	35
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	35
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	35

2.2. Nội dung nghiên cứu	35
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và sử dụng đất tác động tới công tác quản lý thị trường bất động sản của thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2007 - 2014.....	35
2.2.2. Nghiên cứu thực trạng công tác quản lý thị trường bất động sản thành phố Thái Nguyên.....	36
2.2.3. Đề xuất một số giải pháp quản lý thị trường bất động sản giai đoạn 2007 - 2014 tại thành phố Thái Nguyên	36
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	37
2.3.1. Phương pháp điều tra số liệu thứ cấp.....	37
2.3.2. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp	37
2.3.3. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	37
2.3.4. Phương pháp xử lý thông tin, số liệu	38
2.3.5. Phương pháp của các chuyên gia	38
2.3.6. Phương pháp phân tích, tổng hợp	38
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	39
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và sử dụng đất tác động tới công tác quản lý thị trường bất động sản của thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2007 - 2014.....	39
3.1.1. Điều kiện tự nhiên tác động tới công tác quản lý thị trường bất động sản của thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2007 - 2014.....	39
3.1.2. Tình hình phát triển kinh tế, xã hội thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2007 - 2014 và triển vọng phát triển kinh tế	41
3.1.3. Tình hình sử dụng đất tác động tới công tác quản lý thị trường bất động sản của thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2007 - 2014.....	45

3.2. Thực trạng công tác quản lý thị trường bất động sản Thành phố Thái Nguyên.....	51
3.2.1. Hiện trạng cung - cầu hàng hóa bất động sản	51
3.2.2. Khối lượng giao dịch hàng hóa trên thị trường bất động sản thành phố Thái Nguyên.....	54
3.2.3. Mức biến động giá cả bất động sản tại thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2007 - 2014.....	58
3.2.4. Thực trạng quản lý nhà nước đối với thị trường Bất động sản trên địa bàn Thành phố Thái Nguyên.....	62
3.3. Một số giải pháp chủ yếu cho sự phát triển thị trường bất động sản thành phố Thái Nguyên.....	72
3.3.1. Có kế hoạch hợp lý và khoa học đối với nguồn cung đất đai cho thị trường bất động sản.....	72
3.3.2. Giải pháp về quy hoạch sử dụng đất	72
3.3.3. Định giá đất	72
3.3.4. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	73
3.3.5. Tạo điều kiện cho các doanh nghiệp và cá nhân tham gia phát triển thị trường bất động sản	73
3.3.6. Đào tạo nghiệp vụ chuyên môn trong hoạt động kinh doanh bất động sản.....	74
3.3.7. Giải pháp về tài chính, tín dụng, thuế	74
3.3.8. Giải pháp về thông tin	75
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	76
TÀI LIỆU THAM KHẢO	78

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

UBND	:	Ủy ban nhân dân
QH	:	Quy hoạch
KDC	:	Khu dân cư
XHCN	:	Xã hội chủ nghĩa

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1.	Tình hình sử dụng đất qua các năm 2007- 2010	45
Bảng 3.2.	Tình hình sử dụng đất qua các năm 2011- 2014	46
Bảng 3.3.	Tình hình cấp giấy chứng nhận một số loại đất ở thành phố Thái Nguyên.....	48
Bảng 3.4.	Tình hình giao đất thực hiện quy hoạch các khu dân cư, khu đô thị mới và các khu tái định cư tại thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2007- 2014.....	49
Bảng 3.5.	Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất giai đoạn 2007 - 2014.....	51
Bảng 3.6.	Nguồn cung bất động sản tại thành phố Thái Nguyên.....	52
Bảng 3.7.	Tình hình thế chấp, góp vốn bằng quyền dụng đất tại thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2007 - 2014	57
Bảng 3.8.	Mức biến động giá đất tại một số vị trí từ giai đoạn 2007 - 2014 theo khung giá UBND tỉnh ban hành.....	59
Bảng 3.9.	So sánh giá đất ở theo quy định của Nhà nước và giá trên thị trường tại một số vị trí trên địa bàn thành phố Thái Nguyên từ giai đoạn 2007 -2014	60
Bảng 3.10.	So sánh giá đất ở theo quy định của Nhà nước và giá trên thị trường tại một số vị trí trên địa bàn thành phố Thái Nguyên từ giai đoạn 2007 -2014	61
Bảng 3.11.	Kết quả điều tra người dân về công tác quản lý thị trường bất động sản của thành phố Thái Nguyên	71

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1.	Mức cung cố định với mọi mức giá thay đổi.....	12
Hình 1.2.	Mức cung thay đổi khi giá thay đổi	13
Hình 1.3.	Sự dịch chuyển cung bất động sản.....	13
Hình 1.4.	Mối quan hệ thu nhập và cầu nhà ở	17
Hình 1.5.	Mối quan hệ giữa lượng cầu đất và trình độ sản xuất.....	18
Hình 1.6.	Quan hệ giữa quy mô gia đình và cầu về đất.....	18
Hình 1.7.	Mức thu nhập với tổng cầu nhà ở	19
Hình 3.1.	Bản đồ hành chính tỉnh Thái Nguyên	39
Hình 3.2.	Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân tại thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2007 - 2014.....	55
Hình 3.3.	Tình hình thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất tại thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2007 - 2014.....	56