

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



NGUYỄN DOÃN HÙNG

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG BẤT
ĐỘNG SẢN TẠI THÀNH PHỐ CẨM PHẢ,
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2011 - 2015**

**LUẬN VĂN THẠCH SĨ
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

THÁI NGUYÊN – 2016

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



NGUYỄN DOÃN HÙNG

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG BẤT
ĐỘNG SẢN TẠI THÀNH PHỐ CẨM PHẢ,
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2011 - 2015**

**Ngành: Quản lý đất đai
Mã số: 60.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠCH SĨ
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

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

THÁI NGUYÊN – 2016

LỜI CAM ĐOAN

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

- Tôi xin cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Nguyễn Doãn Hưng

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể, đã tạo điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành luận văn Thạc sĩ này.

Lời đầu tiên, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới **PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn** – Giảng viên khoa Quản lý Tài nguyên, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã luôn tận tình hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong quá trình nghiên cứu thực hiện và hoàn thành luận văn tốt nghiệp.

Tôi xin cảm ơn sự đóng góp ý kiến chân thành của các thầy, cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên – Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện và hoàn thành đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Ninh, Trung tâm phát triển Quỹ đất, Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Ninh; Ban lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Kinh tế, UBND Thành phố Cẩm Phả, UBND các xã, phường trong thành phố Cẩm Phả đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài trên địa bàn.

Tôi xin cảm ơn sự góp ý chân thành của các cán bộ, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Cuối cùng tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới gia đình, bạn bè đã luôn động viên, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình học tập và nghiên cứu để tôi hoàn thành luận văn tốt nghiệp.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Tác giả luận văn

Nguyễn Doãn Hưng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vi
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu.....	2
2.1. Mục tiêu tổng quát	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....	4
1.1. CƠ SỞ KHOA HỌC CỦA NGHIÊN CỨU	4
1.1.1. Cơ sở lý luận của nghiên cứu.....	4
1.1.2. Cơ sở thực tiễn của nghiên cứu.....	5
1.1.3. Cơ sở pháp lý của nghiên cứu	6
1.2. KHÁI QUÁT NHỮNG VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN	7
1.2.1. Khái quát về thị trường	7
1.2.2. Khái quát về bất động sản và động sản.....	8
1.2.3. Khái quát về thị trường bất động sản	10
1.2.4. Quy luật cung, cầu trong thị trường bất động sản.....	14
1.2.5. Vai trò của nhà nước đối với thị trường bất động sản	21
1.3. NHỮNG NGHIÊN CỨU VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN THẾ GIỚI VÀ Ở VIỆT NAM	23
1.3.1. Thị trường bất động sản một số nước trên thế giới.....	23
1.3.2. Những nghiên cứu về thị trường bất động sản ở Việt nam.....	24

CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP	
NGHIÊN CỨU	29
2.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU.....	29
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	29
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	29
2.2. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM NGHIÊN CỨU	29
2.2.1. Thời gian nghiên cứu	29
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu	29
2.3. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU	29
2.4. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	31
2.4.1. Phương pháp điều tra thu thập thông tin thứ cấp	31
2.4.2. Phương pháp điều tra thu thập thông tin sơ cấp.....	31
2.4.3. Phương pháp chuyên gia.....	31
2.4.4. Phương pháp thống kê, tổng hợp thông tin, phân tích, xử lí số liệu và biểu đạt kết quả nghiên cứu	32
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	33
3.1. KHÁI QUÁT VỀ TÌNH HÌNH CƠ BẢN TẠI THÀNH PHỐ CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH.....	33
3.1.1. Điều kiện tự nhiên của thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.....	33
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội của thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.....	35
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất và biến động đất đai của thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh	37
3.1.4. Sơ lược công tác quản lí nhà nước về đất đai của thành phố Cẩm Phả, tỉnh QuảngNinh.....	40
3.2. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI THÀNH PHỐ CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2011-2015...	42
3.2.1. Kết quả giao dịch bất động sản tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2011-2015	42

3.2.2. Kết quả đầu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2011-2015.....	46
3.3. ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI THÀNH PHỐ CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2011-2015.....	50
3.3.1. Thực trạng cung về bất động sản tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2011-2015.....	50
3.3.2. Thực trạng cầu về bất động sản tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2011-2015.....	53
3.3.3. Thực trạng hoạt động môi giới thị trường bất động sản tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2011-2015.....	56
3.3.4. Đánh giá công tác quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2011-2015.....	58
3.4. CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG, TIỀM NĂNG, THUẬN LỢI, KHÓ KHĂN, TỒN TẠI VÀ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI THÀNH PHỐ CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH TRONG TƯƠNG LAI.....	62
3.4.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến thị trường bất động sản tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.....	62
3.4.2. Những tiềm năng, thuận lợi về thị trường bất động sản tại thành phố Cẩm Phả.....	64
3.4.3. Những khó khăn, tồn tại về thị trường bất động sản tại thành phố Cẩm Phả.....	66
3.4.4. Một số giải pháp phát triển thị trường bất động sản trong thời gian tới.....	68
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	71
1. KẾT LUẬN.....	71
2. ĐỀ NGHỊ.....	72
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	73

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất tại thành phố Cẩm Phả năm 2015	37
Bảng 3.2. Biến động sử dụng đất của thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2011-2015	38
Bảng 3.3. Lực lượng cán bộ quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Cẩm Phả năm 2015	40
Bảng 3.4. Lượng giao dịch bất động sản tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh theo đơn vị hành chính giai đoạn 2011-2015	43
Bảng 3.5. Kết quả giao dịch bất động sản tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2011-2015 theo loại đất	45
Bảng 3.6. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2011-2015	47
Bảng 3.7. Hiệu quả kinh tế từ đấu giá QSD đất	49
Bảng 3.8. Tổng hợp các dự án xây dựng khu đô thị và nhà ở kinh doanh thực hiện năm 2015 trên địa bàn thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh	51
Bảng 3.9. Mục đích mua Bất động sản của người dân	55
trên địa bàn thành phố Cẩm Phả	55
Bảng 3.10. Kết quả hoạt động các loại hình môi giới trên địa bàn thành phố Cẩm Phả giai đoạn 2011 – 2015	57
Bảng 3.11. Kết quả lựa chọn của người dân khi mua bất động sản thông qua các hình thức môi giới bất động sản	58

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1. Mức cung thay đổi khi giá thay đổi	14
Hình 1.2. Sự dịch chuyển cung bất động sản.....	15
Hình 1.3. Mối quan hệ thu nhập và cầu nhà ở	17
Hình 1.4. Mối quan hệ giữa lượng cầu đất và trình độ sản xuất.....	18
Hình 1.5. Quan hệ giữa quy mô gia đình và cầu về đất.....	18
Hình 1.6. Mức thu nhập với tổng cầu nhà ở	19
Hình 3.1: Kết quả giao dịch bất động sản trong giai đoạn 2011-2015	44
Hình 3.2. Tỷ lệ giao dịch bất động sản theo loại đất giai đoạn 2011-2015	46

MỞ ĐẦU

1. Đặt vấn đề

“Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật” [5].

Thị trường nhà đất, hay thị trường bất động sản là một trong những thị trường quan trọng của nền kinh tế thị trường ngày nay, vì thị trường này liên quan trực tiếp tới một lượng tài sản cực lớn cả về quy mô, tính chất cũng như giá trị của các mặt trong nền kinh tế quốc dân. Thị trường bất động sản đã trở thành một bộ phận không thể thiếu trong hệ thống các loại thị trường, nó có những đóng góp đáng kể vào việc ổn định xã hội và thúc đẩy nền kinh tế đất nước trong thời gian qua và trong tương lai [1].

Năm 2012, Chính phủ ra Nghị quyết số 04/NĐ – CP ngày 21 tháng 02 năm 2012 về việc thành lập thành phố Cẩm Phả. Việc chuyển trung tâm hành chính tập trung về phát triển thành phố đã có những tác động tích cực đến sự phát triển kinh tế - xã hội của thành phố, đặc biệt là đầu tư nâng cấp cơ sở hạ tầng, đây là yếu tố quan trọng thúc đẩy thị trường bất động sản của thành phố hoạt động sôi động hơn.

Thành phố Cẩm Phả là nơi có điều kiện thuận lợi cả về điều kiện tự nhiên, cả về điều kiện kinh tế - xã hội. Với dân số tập trung đông cùng với sự phát triển của thị trường lao động, thị trường vốn, thị trường bất động sản ở thành phố Cẩm Phả diễn ra khá sôi động, giá trị bất động sản cao. Với đầu mối giao thông thuận lợi cho việc phát triển kinh tế có thể nói thị trường Bất động sản ở Thành phố là một thị trường đầy tiềm năng và hấp dẫn.

Thị trường bất động sản ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống văn hóa, xã hội, kinh tế và chính trị của con người, tác động đến tăng trưởng kinh tế, thu hút đầu tư nước ngoài tạo nguồn vốn cho đầu tư phát triển kinh tế đất nước. Do đó, cần phải quản lý, điều tiết thị trường bất động sản hoạt động ổn định, để thị trường này đem lại những tác động tích cực đến sự phát triển của địa