

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

LÊ TRỌNG QUẢNG

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI HUYỆN
LÂM THAO, TỈNH PHÚ THỌ
GIAI ĐOẠN 2010 - 2014**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên -2015

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

LÊ TRỌNG QUẢNG

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI HUYỆN
LÂM THAO, TỈNH PHÚ THỌ
GIAI ĐOẠN 2010 - 2014**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số ngành: 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS Nguyễn Ngọc Nông

Thái Nguyên -2015

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan: Bản Luận văn thạc sỹ 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 trên địa bàn huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2010 - 2014 và dưới sự chỉ bảo, hướng dẫn khoa học của thầy giáo PGS.TS. **Nguyễn Ngọc Nông**. 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 2015

Tác giả

Lê Trọng Quảng

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn Thạc sỹ của mình, tôi xin được 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 giúp đỡ và truyền đạt những kiến thức quý báu cho tôi trong quá trình tham gia học tập và nghiên cứu tại Trường.

Tôi xin gửi lời cảm ơn tới Thầy giáo PGS. TS. **Nguyễn Ngọc Nông** đã trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong quá trình nghiên cứu và hoàn thành Luận văn tốt nghiệp.

Để hoàn thành tốt Luận văn này, Tôi cũng xin chân thành cảm ơn UBND huyện Lâm Thao, Phòng Tài nguyên và Môi trường, các phòng ban thuộc UBND huyện Lâm Thao, Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Phú Thọ, đã tạo điều kiện giúp đỡ trong quá trình 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 tôi được học tập, nghiên cứu.

Xin chân thành cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2015

Tác giả

Lê Trọng Quảng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CỤM TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	3
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	4
1.1.1. Các khái niệm.....	4
1.1.2. Một số đặc điểm của thị trường bất động sản	8
1.1.3 Đặc điểm của thị trường bất động sản.....	12
1.1.4. Chức năng của thị trường bất động sản.....	12
1.1.5. Vai trò, vị trí của thị trường bất động sản.....	13
1.1.6. Các yếu tố chủ yếu của thị trường bất động sản	13
1.1.7. Vai trò của Nhà Nước trong công tác quản lý thị trường bất động sản ..	14
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài	15
1.3. Cơ sở thực tiễn	19
1.3.1. Thị trường bất động sản của một số nước trên thế giới và trong nước	19
1.3.2. Thực trạng thị trường bất động sản tại Việt Nam.....	23
1.3.3. Thực trạng thị trường bất động sản tại tỉnh Phú Thọ	25
CHƯƠNG 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	32
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	32

2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	32
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	32
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	32
2.2.1. Điều kiện tự nhiên Kinh tế - Xã hội huyện Lâm Thao.....	32
2.2.2. Đánh giá thực trạng công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn huyện Lâm Thao.	32
2.2.3. Đánh giá thực trạng thị trường bất động sản trên địa bàn huyện Lâm Thao.....	32
2.2.4. Đề xuất một số giải pháp nhằm phát triển thị trường bất động sản tại huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.....	32
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	32
2.3.1. Phương pháp điều tra số liệu thứ cấp.....	32
2.3.2. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp.....	33
2.3.4. Phương pháp tổng hợp và xử lý số liệu.....	33
CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	34
3.1. Điều kiện tự nhiên Kinh tế - Xã hội huyện Lâm Thao	34
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	34
3.1.2. Các nguồn tài nguyên.....	36
3.1.4. Hiện trạng sử dụng và biến động đất đai của huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.	43
3.1.5. Thực trạng công tác quản lý Nhà nước về đất đai huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2010-2014.....	46
3.2. Thực trạng hoạt động và diễn biến của thị trường bất động sản huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2010-2014	48
3.2.1. Thực trạng giao dịch bất động sản tại huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2010-2014 theo các hình thức chuyển quyền	48
3.2.3. Thực trạng về cung và cầu bất động sản tại huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.....	61

3.2.5. Các yếu tố ảnh hưởng đến thị trường bất động sản tại huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ	68
3.3. Đánh giá công tác quản lý của nhà nước đối với thị trường bất động sản huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ trong giai đoạn 2010-2014.....	71
3.3.1. Đánh giá công tác ban hành văn bản liên quan đến quản lý thị trường bất động sản tại huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.....	71
3.3.2. Đánh giá về tổ chức bộ máy nhà nước quản lý thị trường bất động sản tại huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ	71
3.3.3. Đánh giá về quản lý thị trường bất động sản tại huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ	73
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 Lâm Thao trong tương lai.....	75
3.4.1. Những tiềm năng, thuận lợi về thị trường bất động sản tại huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.....	75
3.4.2. Những khó khăn, tồn tại về thị trường bất động sản tại huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.....	76
3.4.3. Các giải pháp để phát triển thị trường bất động sản huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ trong tương lai	77
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	79
1. Kết luận	80
2. Đề nghị	81
TÀI LIỆU THAM KHẢO	82

DANH MỤC CÁC CỤM TỪ VIẾT TẮT

Viết tắt	Viết đầy đủ
XHCN	: Xã hội chủ nghĩa
BDS	: Bất động sản
TTBDS	: Thị trường Bất động sản
KCN	: Khu công nghiệp
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
TTĐĐ	: Thị trường đất đai
SDD	: Sử dụng đất
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
NNNT	: Nông nghiệp Nông thôn
TTQSDĐ	: Thị trường quyền sử dụng đất
CNH	: Công nghiệp hóa
HĐH	: 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
DĐRĐ	: Dồn đổi ruộng đất
SHNN	: Sở hữu Nhà nước
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
CKBVMT	: Cam kết bảo vệ Môi trường
NN	: Nước ngoài
CMĐ	: Chuyển mục đích
CSHT	: Cơ sở hạ tầng
CNBDS	: 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 CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất tại huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ năm 2014.....	44
Bảng 3.2. Biến động sử dụng đất tại huyện Lâm Thao, giai đoạn 2010 – 2014	45
Bảng 3.3. Lượng giao dịch bất động sản tại huyện Lâm Thao, Tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2010 – 2014	48
Bảng 3.4. Kết quả giao dịch bất động sản tại huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2010-2014 theo loại bất động sản	54
Bảng 3.5. Kết quả giao dịch bất động sản tại huyện Lâm Thao theo nguồn gốc, đối tượng tham gia giao dịch bất động sản.....	55
Bảng 3.6. Kết quả giao dịch bất động sản tại huyện Lâm Thao giai đoạn 2010-2014 theo phân loại thị trường bất động sản	57
Bảng 3.8. Mục đích mua BĐS trên địa bàn huyện Lâm Thao	64
Bảng 3.9. Yếu tố quan tâm nhất khi mua bất động sản của người sử dụng trên địa bàn huyện.....	64
Bảng 3.10. Quan điểm lựa chọn diện tích thửa đất trong thị trường bất động sản	66
Bảng 3.11. Lựa chọn của người dân về các hình thức	67
Bảng 3.12. Thống kê phòng, ban cán bộ liên quan đến quản lý BĐS tại huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ từ 2010 - 2014	72
Bảng 3.13. Nguồn thu về bất động sản huyện Lâm Thao, Tỉnh Phú Thọ giai đoạn 2010-2014	75

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Cơ cấu diện tích các loại đất huyện Lâm Thao năm 2013.....	43
Hình 3.2. Biểu đồ biến động sử dụng đất tại huyện Lâm Thao, giai đoạn 2010 – 2014.....	45
Hình 3.3. So sánh sản lượng giao dịch bất động sản theo các năm ở huyện Lâm Thao giai đoạn 2010-2014.....	49
Hình 3.4. So sánh lượng giao dịch bất động sản giữa các đơn vị hành chính ở huyện Lâm Thao giai đoạn 2010-2014.....	53
Hình 3.5. Yếu tố quan tâm khi mua bất động sản tại huyện Lâm Thao.....	65