

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



**NGUYỄN PHÚ HÙNG**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG MÔI GIỚI  
BẤT ĐỘNG SẢN TẠI THÀNH PHỐ HẠ LONG,  
TỈNH QUẢNG NINH, GIAI ĐOẠN 2012 – 2015**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2016**

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



**NGUYỄN PHÚ HÙNG**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG MÔI GIỚI  
BẤT ĐỘNG SẢN TẠI THÀNH PHỐ HẠ LONG,  
TỈNH QUẢNG NINH, GIAI ĐOẠN 2012 – 2015**

**Chuyên ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số: 06 85 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS ĐỖ THỊ LAN**

**THÁI NGUYÊN - 2016**

## LỜI CAM ĐOAN

- Tôi xin cam đoan rằng đây là công trình nghiên cứu do tôi trực tiếp thực hiện dưới sự hướng dẫn của **PGS.TS Đỗ Thị Lan** - Giảng viên trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên; Những số liệu và 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 sau đại học.

- Tôi xin cam đoan các thông tin trích dẫn trong luận văn này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc. Nếu sau tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm.

## TÁC GIẢ LUẬN VĂN

**Nguyễn Phú Hùng**

## 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 tập thể, cá nhân đã tạo điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành luận văn này

Lời đầu tiên, tôi xin chân thành cảm ơn **PGS.TS Đỗ Thị Lan** - Giảng viên trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo khoa Quản lý Tài nguyên, Phòng đào tạo Sau đại học, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện cho tôi thực hiện đề tài.

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 cảm ơn gia đình, người thân đã động viên, tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

**TÁC GIẢ LUẬN VĂN**

**Nguyễn Phú Hùng**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU .....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH – SƠ ĐỒ .....	viii
<b>MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu của đề tài.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài .....	3
<b>Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>4</b>
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài .....	4
1.1.1. Bất động sản.....	4
1.1.2. Thị trường bất động sản.....	4
1.1.3. Môi giới bất động sản .....	4
1.1.4. Nghề môi giới bất động sản .....	5
1.1.5. Nội dung hoạt động môi giới bất động sản.....	5
1.1.6. Bản chất của môi giới bất động sản.....	6
1.1.7. Vai trò của hoạt động môi giới bất động sản.....	6
1.1.8. Nguyên tắc hoạt động môi giới bất động sản .....	6
1.1.9. Quy trình hoạt động môi giới bất động sản .....	7
1.2. Cơ sở pháp lí của đề tài .....	14
1.2.1. Các văn bản pháp luật đất đai liên quan.....	15
1.2.2. Các văn bản pháp luật xây dựng, nhà ở .....	16
1.2.3. Các văn bản pháp luật về kinh doanh bất động sản .....	16

1.3. Cơ sở thực tiễn của đề tài.....	16
1.3.1. Môi giới bất động sản ở một số nước trên thế giới.....	16
1.3.2. Sơ lược về hoạt động môi giới bất động sản ở Việt Nam.....	20
<b>Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b> .....	<b>23</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	23
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	23
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	23
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	23
2.2.1. Thời gian nghiên cứu.....	23
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu.....	23
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	23
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	24
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp.....	24
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	24
2.4.3. Phương pháp thống kê, so sánh.....	25
2.4.4. Phương pháp phân tích, tổng hợp.....	26
<b>Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN</b> .....	<b>27</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội và tình hình quản lý, sử dụng đất tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.....	27
3.1.1. Điều kiện tự nhiên - kinh tế xã hội.....	27
3.1.2. Thực trạng về quản lý đất đai tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.....	36
3.2. Tình hình hoạt động của các loại hình môi BĐS và thực trạng của hoạt động môi giới BĐS trên địa thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.....	45
3.2.1 Tình hình hoạt động của các loại hình môi BĐS trên địa thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.....	45

3.2.2 Thực trạng hoạt động môi giới bất động sản trên địa bàn thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh .....	68
3.3. Khó khăn, tồn tại, giải pháp thúc đẩy hoạt động môi giới, thị trường BĐS thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh trong thời gian tới.....	73
3.3.1. Khó khăn, tồn tại của hoạt động môi giới bất động sản thành phố Hạ Long.....	73
3.3.2. Giải pháp thúc đẩy hoạt động môi giới, thị trường bất động sản thành phố Hạ Long .....	76
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ .....</b>	<b>78</b>
1. Kết luận.....	78
2. Đề nghị.....	79
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO.....</b>	<b>80</b>
<b>PHỤ LỤC.....</b>	<b>82</b>

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

1.	BCĐ	: Ban chỉ đạo
2.	BĐS	: Bất động sản
4.	CNH	: Công nghiệp hóa
5.	CNTB	: Chủ nghĩa tư bản
3.	CP	: Chính phủ
7.	HDH	: Hiện đại hóa
8.	HĐND	: Hội đồng nhân dân
6.	KH	: Kế hoạch
9.	NĐ	: Nghị định
11.	QĐ	: Quyết định
12.	QH	: Quy hoạch
13.	QLĐĐ	: Quản lý đất đai
10.	QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
15.	TĐT	: Tổng điều tra
14.	TT	: Thông tư
16.	UBND	: Ủy ban nhân dân
17.	VNĐ	: Việt Nam Đồng
18.	VT	: Vị trí
19.	XHCN	: Xã hội chủ nghĩa



## DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU

Bảng 3.1. Tổng hợp dân số các phường trên địa bàn thành phố Hạ Long.....	32
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Hạ Long năm 2015 .....	37
Bảng 3.3. Tổng hợp các công ty hoạt động môi giới bất động sản trên địa bàn Thành phố Hạ Long năm 2015 .....	47
Bảng 3.4. Kết quả môi giới giao dịch bất động sản của công ty từ năm 2012 đến năm 2015.....	51
Bảng 3.5. Phí môi giới mua, bán bất động sản của công ty.....	53
Bảng 3.6. Phí môi giới thuê, cho thuê bất động sản của công ty.....	55
Bảng 3.7. Kết quả môi giới giao dịch bất động sản thành công của văn phòng môi giới BĐS .....	59
Bảng 3.8. Phí môi giới mua, bán bất động sản của các văn phòng.....	61
Bảng 3.9. Phí môi giới thuê, cho thuê bất động sản của các văn phòng.....	62
Bảng 3.10. Kết quả môi giới giao dịch bất động sản của cá nhân.....	65
Bảng 3.11. Phí môi giới mua, bán bất động sản của cá nhân.....	67
Bảng 3.12. Phí môi giới thuê, cho thuê bất động sản của các cá nhân.....	68
Bảng 3.13. So sánh tổng số giao dịch trung bình/tháng của các loại hình môi giới bất động sản.....	68
Bảng 3.14. So sánh tổng số giao dịch thành công trung bình/tháng của các loại hình môi giới bất động sản.....	71

## DANH MỤC CÁC HÌNH – SƠ ĐỒ

Hình 3.1. Bản đồ các đơn vị hành chính thành phố Hạ Long.....	27
Hình 3.2. Cơ cấu sử dụng đất năm 2015 của thành phố Hạ Long.....	36
Sơ đồ 3.1. Sơ đồ tổ chức của Công ty môi giới bất động sản.....	48
Sơ đồ 3.2. Sơ đồ văn phòng môi giới bất động sản .....	57