

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

-----o0o-----

NGUYỄN TUẤN KIỆT

**CÁC GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH ĐỂ
PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Chuyên ngành : KINH TẾ TÀI CHÍNH – NGÂN HÀNG

Mã số : 60.31.12

LUẬN VĂN THẠC SĨ KINH TẾ

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC :

TS. PHAN THỊ NHI HIẾU

TP.HỒ CHÍ MINH - NĂM 2007

MỤC LỤC

Trang

TRANG PHỤ BÌA

LỜI CAM ĐOAN

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮC

DANH MỤC CÁC BẢNG

MỤC LỤC ĐỀ TÀI

MỞ ĐẦU 1

CHƯƠNG 1 : TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG

SẢN3

1.1 TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 3

1.1.1 Khái niệm bất động sản 3

1.1.2 Khái niệm hàng hóa bất động sản 3

1.1.3 Đặc điểm của bất động sản 4

1.1.4 Khái niệm thị trường bất động sản 6

1.1.5 Sự ra đời và phát triển của thị trường bất động sản 7

1.1.5.1 Sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản 7

1.1.5.2 Đặc điểm của thị trường bất động sản 8

1.1.5.3 Các nhân tố ảnh hưởng đến thị trường bất động sản 10

1.1.5.4 Các bộ phận cấu thành thị trường bất động sản 12

1.2 CÁC LOẠI HÌNH GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN HIỆN NAY 17

1.2.1 Giao dịch mua bán bất động sản 17

1.2.2 Giao dịch cho thuê bất động sản 18

1.2.3 Giao dịch thế chấp bằng bất động sản 18

1.2.4 Giao dịch bất động sản góp vốn liên doanh 18

1.3 VAI TRÒ CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐỐI VỚI NỀN

KINH TẾ 19

1.3.1 Thị trường bất động sản góp phần thúc đẩy sản xuất phát triển 19

1.3.2	Thị trường bất động sản huy động vốn cho đầu tư phát triển	19
1.3.3	Phát triển thị trường BĐS là một cách để khai thác nguồn thu cho NSNN.....	20
1.3.4	Thị trường BĐS ảnh hưởng đến sự ổn định xã hội và nâng cao đời sống nhân dân	20
1.3.5	Phát triển thị trường BĐS góp phần thúc đẩy đổi mới chính sách đất đai, đổi mới quản lý đất đai, quản lý BĐS	21
1.4	KINH NGHIỆM CỦA MỘT SỐ NƯỚC VỀ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN	21
1.4.1	Thị trường BĐS ở Đức	21
1.4.2	Thị trường BĐS ở Singapore và Trung Quốc	23
1.4.3	Thị trường BĐS ở Australia	24
1.4.4	Rút ra bài học kinh nghiệm cho Việt Nam	26
<u>CHƯƠNG 2 : THỰC TRẠNG VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TP.HCM TRONG GIAI ĐOẠN HIỆN NAY</u>		28
2.1	KHÁI QUÁT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TP.HCM	28
2.1.1	Thị trường BĐS tại TP.HCM trước khi có Luật đất đai năm 1993	28
2.1.2	Thị trường BĐS tại TP.HCM giai đoạn 1993-2003	29
2.1.3	Thị trường BĐS tại TP.HCM giai đoạn từ năm 2003 đến nay	31
2.2	CÁC CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH CỦA NHÀ NƯỚC TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN	38
2.2.1	Thu tiền sử dụng đất	38
2.2.2	Tiền thuê đất	39
2.2.3	Lệ phí trước bạ	41
2.2.4	Thuế chuyển quyền sử dụng đất	42
2.2.5	Thuế sử dụng đất nông nghiệp	43
2.2.6	Chính sách về giá đất	46

2.2.7	Đền bù thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất	48
2.2.8	Thuế nhà đất	49
2.2.9	Thuế thu nhập từ chuyển QSDĐ, chuyển quyền thuê đất	51
2.3	NHỮNG KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC, NHỮNG TỒN TẠI VÀ NGUYÊN NHÂN TỒN TẠI CỦA HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN	52
2.3.1	Những kết quả đạt được	52
2.3.2	Những tồn tại cần khắc phục	53
2.3.3	Những nguyên nhân tồn tại	54
<u>CHƯƠNG 3 : CÁC GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH ĐỂ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TP.HCM</u>		55
3.1	ĐỊNH HƯỚNG VỀ CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN	56
3.1.1	Về chính sách thuế, phí và lệ phí	57
3.1.2	Về chính sách giá đất	58
3.1.3	Về chính sách quy hoạch và khai thác các dự án	58
3.2	CÁC GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH CỤ THỂ	59
3.2.1	Các chính sách liên quan đến thuế	59
3.2.1.1	<i>Thuế sử dụng đất</i>	<i>59</i>
3.2.1.2	<i>Thuế trước bạ</i>	<i>61</i>
3.2.1.3	<i>Thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS</i>	<i>61</i>
3.2.2	Giải pháp về chính sách giá cả BĐS	64
3.2.3	Giải pháp thu tài chính liên quan đến BĐS	65
3.2.4	Các giải pháp khác	67
3.2.4.1	<i>Đẩy nhanh việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở</i>	<i>67</i>
3.2.4.2	<i>Tạo lập và tăng cung hàng hóa cho thị trường bất động sản</i>	<i>69</i>
3.2.4.3	<i>Xây dựng hệ thống thông tin về bất động sản và thị trường bất động sản công khai, minh bạch</i>	<i>70</i>
3.2.4.4	<i>Thành lập các tổ chức tư vấn, môi giới bất động sản</i>	<i>71</i>

3.2.4.5	<i>Đổi mới và hoàn thiện chính sách tín dụng liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	72
3.2.4.6	<i>Đổi mới công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hoàn chỉnh công tác thiết kế đô thị</i>	74
3.2.4.7	<i>Giải pháp mang tính dài hạn</i>	76

KẾT LUẬN	78
-----------------	--------------	-----------

TÀI LIỆU THAM KHẢO

PHỤ LỤC

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

TP.HCM	: Thành phố Hồ Chí Minh
XHCN	: Xã Hội Chủ Nghĩa
UBND	: Ủy Ban Nhân Dân
BDS	: Bất động sản
SACOMREAL	: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
CNH-HĐH	: Công nghiệp hóa - hiện đại hóa

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

- Bảng 2.1 : Tình hình giao dịch bất động sản tại SaigonRES giai đoạn 2002-2006
- Bảng 2.2 : Tình hình giao dịch bất động sản tại SaigonRES giai đoạn 2002-2007
- Bảng 2.3 : Tình hình kinh doanh bất động sản tại SACOMREAL giai đoạn 2005-2007
- Bảng 2.4 : Tình hình cho thuê văn phòng tại TP.HCM
- Bảng 2.5 : Tình hình cho thuê văn phòng hạn A
- Bảng 2.6 : Tình hình cho thuê văn phòng hạn B
- Bảng 2.7 : Tình hình cho thuê văn phòng hạn C
- Bảng 2.8 : Tình hình thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại TP.HCM
- Bảng 2.9 : Tình hình thu lệ phí trước bạ tại TP.HCM
- Bảng 2.10 : Tình hình sử dụng đất nông nghiệp đến 2010 tại TP.HCM
- Bảng 2.11 : Tình hình thu thuế nông nghiệp tại TP.HCM
- Bảng 2.12 : Chỉ số giá tại TP.HCM
- Bảng 2.13 : Tình hình thu thuế nhà đất tại TP.HCM

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Thị trường bất động sản là một trong những thị trường có vị trí và vai trò quan trọng đối với nền kinh tế quốc dân nói chung và thị trường bất động sản TP.HCM nói riêng. Phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường này sẽ góp phần quan trọng vào quá trình thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, tạo khả năng thu hút đa dạng các nguồn vốn đầu tư cho phát triển, đóng góp thiết thực vào quá trình phát triển đô thị và nông thôn văn minh, hiện đại và bền vững theo hướng công nghiệp hóa – hiện đại hóa.

Thị trường bất động sản tại TP.HCM tuy mới hình thành và phát triển nhưng có những đóng góp đáng kể cho sự phát triển chung của nền kinh tế thành phố, tuy nhiên bên cạnh những mặt tích cực, thị trường bất động sản cũng bộc lộ nhiều khuyết tật, thể hiện trên các mặt như sau: phát triển một cách tự phát; giao dịch phi chính thức (giao dịch ngầm) chiếm tỷ trọng lớn; giá cả bất động sản tăng nhanh và đột biến dẫn đến tình trạng “sốt” nhà đất diễn ra nhiều nơi; hoạt động đầu cơ diễn ra nhiều nơi và phát triển mạnh đã và đang gay ảnh hưởng không nhỏ tới hoạt động đầu tư, tài chính- tín dụng, sản xuất, quản lý xây dựng theo quy hoạch, tác động trực tiếp đến vấn đề cải thiện chỗ ở của nhân dân và ảnh hưởng không tốt đến sự tăng trưởng kinh tế của đất nước cũng như phát triển đô thị, nông thôn văn minh, hiện đại và bền vững.

Vì vậy, việc nghiên cứu “**Các giải pháp tài chính để phát triển thị trường bất động sản tại TP.HCM**” là yêu cầu cấp thiết để ổn định và phát triển thị trường bất động sản trong thời gian sắp tới.

2. Mục đích nghiên cứu

Đề tài nghiên cứu sự cần thiết của thị trường bất động sản đối với sự phát triển của nền kinh tế thành phố trên cơ sở nghiên cứu những lý luận chung về thị trường bất động sản, đánh giá thực trạng thị trường bất động sản tại Tp.HCM

trong thời gian qua từ đó đề xuất những giải pháp tài chính chủ yếu để ổn định và phát triển thị trường bất động sản tại TP.HCM.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1 Đối tượng nghiên cứu :

Đối tượng nghiên cứu của đề tài này chủ yếu là các chính sách tài chính về bất động sản của Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam có tác động đến thị trường bất động sản tại TP.HCM trong thời gian qua.

3.2 Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi nghiên cứu của đề tài là thị trường bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Phương pháp nghiên cứu.

Các phương pháp nghiên cứu được sử dụng trong đề tài này :

- Phương pháp nghiên cứu dữ liệu thứ cấp được sử dụng nhiều để nghiên cứu cơ sở lý luận nhằm đặt nền tảng cho việc xây dựng và phát triển thị trường bất động sản. Phương pháp này được sử dụng để xem xét, tìm tòi, hệ thống và tóm tắt những kết quả nghiên cứu có liên quan đến những công trình trước đó từ đó có thể sử dụng những kết quả đó hoặc bổ sung thêm phục vụ cho việc nghiên cứu này.

- Ngoài ra còn sử dụng các phương pháp phân tích định lượng, định tính, phương pháp tổng hợp, so sánh.

5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài

Việc nghiên cứu đề tài này có ý nghĩa rất quan trọng về mặt thực tiễn quản lý thị trường bất động sản, nó không những có ý nghĩa về mặt kinh tế mà còn có ý nghĩa về mặt xã hội. Về mặt kinh tế, thị trường bất động sản càng phát triển thì khả năng thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước ngày càng tăng, cơ sở hạ tầng ngày càng được hoàn thiện và đồng bộ ... góp phần thúc đẩy nền kinh tế phát triển. Đồng thời, việc xây dựng và phát triển thị trường bất động sản cũng có

tác động rất lớn đến các thị trường khác, đặc biệt là thị trường tài chính, tiền tệ. Về mặt xã hội, thị trường bất động sản càng phát triển, càng minh bạch càng đem lại lòng tin cho người dân đối với chính quyền, làm cho người dân an tâm sinh sống và đầu tư vào bất động sản, giảm thiểu các vụ khiếu kiện về đất đai.

6. Bố cục của đề tài gồm 03 chương :

Chương 1 : Tổng quan về thị trường bất động sản

Chương 2 : Thực trạng về thị trường bất động sản tại TP.HCM trong giai đoạn hiện nay.

Chương 3 : Các giải pháp tài chính để phát triển thị trường bất động sản tại TP.HCM.

CHƯƠNG 1 : TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

1.1.1. Khái niệm bất động sản

Mỗi quốc gia trên thế giới đều tồn tại trên một vùng lãnh thổ nhất định. Tài sản của quốc gia bao gồm đất đai, các tài sản gắn liền trên đất, mặt nước, không gian ... Tài sản một quốc gia thường được phân thành hai loại : động sản và bất động sản. Động sản là những tài sản có thể di chuyển từ nơi này sang nơi khác, còn bất động sản là những tài sản không di dời được.

Theo Bộ luật dân sự Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thì “ Bất động sản là các tài sản không di, dời được bao gồm : đất đai; nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng đó; các tài sản khác gắn liền với đất đai; các tài sản khác do pháp luật quy định.”

Như vậy, bất động sản trước hết là một tài sản và có các đặc điểm là không di dời được, tồn tại và ổn định lâu dài. Một tài sản được coi là bất động sản khi thỏa mãn các điều kiện sau :

- Nó thỏa mãn một số nhu cầu của con người.
- Nó được sở hữu bởi một quốc gia hoặc một nhóm người hay một cá nhân.
- Nó có giá trị.
- Không thể di chuyển, hình thái của nó không thay đổi.

1.1.2. Khái niệm hàng hóa bất động sản

Có thể khẳng định rằng hầu hết bất động sản là hàng hóa. Muốn trở thành hàng hóa thì bất động sản đó phải đưa ra thị trường để trao đổi, mua bán, cho thuê ... và những hoạt động này pháp luật không cấm. Tuy nhiên

cũng có những bất động sản không phải là hàng hóa như các bất động sản công cộng mà việc sử dụng của người này không ảnh hưởng đến việc sử dụng của người khác.

Ở Việt Nam cũng vậy, không phải tất cả các bất động sản là hàng hóa. Có nhiều loại bất động sản không phải là hàng hóa, như các công trình hạ tầng mang tính chất công cộng, đất đai là bất động sản nhưng pháp luật cấm mua bán.

Bất động sản là hàng hóa, ngoài những đặc điểm chung của hàng hóa thông thường nó còn có một số đặc điểm riêng sau đây :

- Các bất động sản chỉ tạo lập trên một diện tích cụ thể của đất đai. Nếu đất đai không phải là hàng hóa thì bất động sản trên đó khó có thể trở thành hàng hóa.
- Xét dưới góc độ các nhà đầu tư thì đất đai được dùng làm phương tiện bảo hiểm giá trị phòng ngừa khi lạm phát, đặc biệt là những nước thị trường tài chính kém phát triển.
- Đất đai khi trở thành hàng hóa thì giá cả của nó còn phản ảnh lợi thế về vị trí địa hình, địa điểm và các tài sản tạo lập trên đất.
- Bất động sản là hàng hóa không di dời được nên hồ sơ mô tả về hàng hóa ghi nhận sự biến động theo thời gian về hiện trạng, về thay đổi chủ sở hữu, chủ sử dụng ... theo một trình tự pháp lý nhất định và là yếu tố đặc biệt quan trọng trong quan hệ giao dịch trên thị trường bất động sản.
- Bất động sản là hàng hóa có giá trị cao, cần nhiều vốn đầu tư dài hạn. Những người có thu nhập trung bình trở xuống khó có khả năng tiếp cận nếu không có sự hỗ trợ của thị trường tài chính.
- Hàng hóa bất động sản luôn nằm trong một không gian nhất định, nó ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan môi trường của dân cư trong khu vực. Cho nên nó liên quan đến nhiều ngành kinh tế, khoa học

kỹ thuật, kiến trúc, văn hóa... Vì vậy thị trường bất động sản ít nhiều chịu sự chi phối của các ngành trên.

1.1.3. Các đặc điểm của bất động sản

Từ những phân tích trên cho thấy bất động sản là một hàng hóa đặc biệt. Vì vậy, ngoài những đặc điểm chung của những hàng hóa thông thường, bất động sản còn có những đặc điểm riêng như sau :

- Bất động sản là hàng hóa gắn liền với một vị trí nhất định, không thể di chuyển được : Người ta không thể di chuyển đất đai, nhà cửa gọi chung là bất động sản từ nơi này sang nơi khác. Chính đặc điểm này làm cho giá cả bất động sản chịu ảnh hưởng lớn của yếu tố vị trí, chẳng hạn như bất động sản đó nằm ở đường nào, khu vực nào. Những bất động sản càng gần trung tâm đô thị, dân cư đông đúc thì giá càng cao và ngược lại.
- Hàng hóa bất động sản là tài sản có tính lâu bền : Đặc điểm này dễ nhận thấy ở chỗ khi sử dụng đất đai không bị hao mòn. Các công trình kiến trúc, vật kiến trúc được xây dựng trên đất có thể tồn tại hàng trăm năm và hơn nữa.
- Cung cầu và giá cả hàng hóa bất động sản chịu sự chi phối mạnh mẽ của pháp luật và các chính sách của nhà nước : Xuất phát từ đặc điểm bất động sản là hàng hóa đặc biệt không di dời được nên giá cả của nó phụ thuộc rất lớn vào quan điểm sở hữu, các chế độ chính sách và luật pháp của Nhà nước như Luật đất đai, các chính sách thuế trong lĩnh vực đất đai, chính sách về hộ khẩu, định hướng đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng của nhà nước.
- Hàng hóa bất động sản chịu ảnh hưởng bởi yếu tố tập quán, thị hiếu, tâm lý và tính cộng đồng : giá cả hàng hóa bất động sản không giống như các hàng hóa thông thường mà nó chịu sự chi phối nhiều của các yếu tố như sự phát triển kinh tế xã hội, thói quen, tập quán, yếu tố tâm lý ... của cư dân sinh sống trong khu vực đó.

- Hàng hóa bất động sản là hàng hóa có giá trị cao và khả năng chuyển đổi thành tiền chậm : Bất động sản luôn là tài sản có giá cao do giá trị đất và các công trình trên đất cao, thời gian sử dụng ổn định và lâu dài. Mặc khác, việc bán bất động sản không thể nhanh chóng như các hàng hóa khác.
- Hàng hóa bất động sản có tính khan hiếm : Do sự phát triển của nền kinh tế xã hội, dân số ngày càng tăng làm cho nhu cầu về bất động sản để sản xuất, để ở ngày càng tăng trong khi đất đai bị giới hạn. Cho nên giá cả của bất động sản có xu hướng ngày càng tăng trong khi các hàng hóa khác, với tiến bộ khoa học kỹ thuật thì giá cả ngày càng giảm.
- Hàng hóa bất động sản có tính dị biệt và chịu ảnh hưởng lẫn nhau : Mỗi bất động sản là một tài sản riêng biệt, được sản xuất đơn chiếc và đều có yếu tố riêng biệt không có bất cứ sự giống nhau nào giữa các đơn vị bất động sản. Sự khác biệt của bất động sản trước hết là do sự khác nhau về vị trí, kết cấu và kiến trúc, khác nhau về hướng cảnh quan ... Tuy nhiên hàng hóa bất động sản có sự tác động và ảnh hưởng lẫn nhau rất lớn. Sự ra đời, hoàn thiện hay mất đi của bất động sản này sẽ làm thay đổi giá trị và giá trị sử dụng của hàng hóa bất động sản kia.
- Hiệu quả sử dụng đất đai có sự chênh lệch nhau rất lớn khi thay đổi mục đích sử dụng : Đặc điểm này cho thấy việc nâng cao hiệu quả sử dụng đất là cần thiết và phụ thuộc vào sự phát triển của nền kinh tế và người sở hữu, sử dụng đất.

1.1.4. Khái niệm thị trường bất động sản

Khi hàng hóa bất động sản được đưa ra giao dịch mua bán, cầm cố, cho thuê thông qua tiền tệ thì lúc đó xuất hiện thị trường bất động sản.

Tuy nhiên bất động sản khác với các hàng hóa khác ở chỗ chúng không chỉ được mua bán, mà còn là đối tượng của nhiều giao dịch khác như cho thuê, thế chấp. Do đó, thị trường bất động sản hoàn chỉnh không chỉ là quan hệ giữa

người mua và người bán mà còn là nơi diễn ra các giao dịch liên quan đến bất động sản như cho thuê, thế chấp, bảo hiểm và chuyển dịch quyền sử dụng. Nên thị trường bất động sản có thể hiểu một cách khái quát như sau : Thị trường bất động sản là tổng thể các giao dịch về bất động sản dựa trên các quan hệ hàng hóa, tiền tệ diễn ra trong một thời gian và không gian nhất định.

Tùy theo mục tiêu nghiên cứu và tiếp cận, có thể phân loại thị trường bất động sản theo nhiều tiêu thức khác nhau :

- Nếu phân loại theo tính chất pháp lý của giao dịch bất động sản ta có hai loại là thị trường bất động sản chính thức và thị trường bất động sản không chính thức. Thị trường bất động sản chính thức là thị trường mà ở đó các hoạt động có liên quan đến giao dịch bất động sản được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Thị trường bất động sản không chính thức là thị trường mà ở đó các giao dịch về bất động sản không tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật nhưng vẫn tồn tại (Thị trường bất động sản không chính thức còn gọi là thị trường ngầm, hoạt động của thị trường này chủ yếu là thông qua các môi giới tư nhân hay còn gọi là “cò”).
- Nếu phân loại theo khu vực địa lý : Có thể phân thị trường bất động sản theo từng khu vực, từng địa phương như thị trường ở các tỉnh, thành phố, quận huyện hay thị trường bất động sản nội thành hay ngoại thành.
- Nếu phân loại theo giá trị sử dụng bất động sản có thị trường đất đai, thị trường nhà ở, thị trường công trình công nghiệp, thị trường các công trình thông mại và dịch vụ, thị trường các công trình đặc biệt (sân bay, bean cảng ...).
- Phân loại theo tính chất kinh doanh của bất động sản ta có thị trường mua bán, thị trường cho thuê, thị trường thế chấp .

1.1.5. Sự ra đời và phát triển của thị trường bất động sản

1.1.5.1. Sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản

Sự ra đời và phát triển của thị trường bất động sản gắn liền với chế độ sở hữu và sự phân công lao động xã hội. Như vậy sự chiếm hữu tư nhân về tư liệu sản xuất mà trực tiếp là sở hữu tư nhân về ruộng đất, cùng với sự phát triển của sản xuất và trao đổi với hàng hóa khác nhau làm nảy sinh hoạt động thuê mướn, trao đổi, sang nhượng ruộng đất. Khi dân số ngày càng tăng, sản xuất xã hội ngày càng phát triển, nhu cầu về bất động sản ngày càng tăng cho nên thị trường bất động sản cũng nhộn nhịp, thường xuyên và hàng hóa bất động sản cũng không ngừng phát triển. Khi đó các khung pháp lý cũng được ban hành và việc quản lý thị trường bất động sản cũng được chính thức thừa nhận.

Khi kinh tế thị trường phát triển đến một giai đoạn nào đó, đòi hỏi sự phát triển đồng bộ của các thị trường. Song song với thị trường hàng hóa, các thị trường lao động, thị trường vốn, thị trường bất động sản cũng ra đời và phát triển. Các lý thuyết kinh tế hiện đại cũng cho rằng : vốn, lao động và đất đai là những yếu tố đầu vào của mọi quá trình sản xuất. Điều đó cho thấy, thị trường bất động sản phát triển song hành với các thị trường khác trong nền kinh tế thị trường là tất yếu, khách quan. Đến một giai đoạn nhất định của nền kinh tế, thị trường bất động sản không chỉ giới hạn trong phạm vi quốc gia mà còn diễn ra trên phạm vi khu vực và mang tính toàn cầu. Các chủ thể tham gia thị trường ngày càng được mở rộng. Hàng hóa bất động sản tham gia giao dịch trên thị trường cũng ngày càng tăng lên về số lượng và chủng loại. Sự phát triển của các giao dịch trên thị trường bất động sản làm xuất hiện các tổ chức chuyên hoạt động trong lĩnh vực môi giới, tư vấn, thẩm định ... về bất động sản.

1.1.5.2. Đặc điểm của thị trường bất động sản

Do hàng hóa bất động sản là hàng hóa đặc biệt, vì vậy, thị trường bất động sản là thị trường giao dịch hàng hóa đặc biệt nên có một số đặc điểm riêng như sau :

- Thị trường bất động sản không phải là thị trường giao dịch bản thân bất động sản mà là thị trường giao dịch các quyền và lợi ích chứa đựng trong bất động sản : Thị trường bất động sản là thị trường giao dịch các quyền và lợi ích có được từ việc sở hữu đất đai (quyền sử dụng đất). Bởi vậy, đất đai không bao giờ hao mòn và mất đi, người có quyền sở hữu đất không sử dụng đất như các tài sản thông thường khác, cái mà họ có thể sử dụng được đó là các quyền và lợi ích do đất đai mang lại.
- Thị trường bất động sản mang tính vùng, tính khu vực sâu sắc : Bất động sản là loại hàng hoá cố định và không thể di dời được về mặt vị trí và nó chịu ảnh hưởng của yếu tố tập quán, tâm lý, thị hiếu. Trong khi đó tâm lý, tập quán, thị hiếu của mỗi vùng, địa phương khác nhau. Đồng thời, đất đai không thể di chuyển từ vùng này sang vùng khác được và tâm lý, thị hiếu, tập quán cũng không thể di chuyển từ vùng này sang vùng khác được. Chính vì vậy, hoạt động của thị trường bất động sản mang tính địa phương. Mặc khác, thị trường bất động sản mang tính không tập trung mà trải rộng ở mọi vùng trên cả nước, mà ở mỗi vùng đó trình độ phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội khác nhau. Mật độ dân số lại không đồng đều. Do đó, nhu cầu về bất động sản là rất khác nhau về số lượng, kiểu cách, mẫu mã, chất lượng, dẫn đến sự khác nhau về quy mô và trình độ phát triển của thị trường bất động sản. Thực tế cho thấy, thị trường bất động sản ở các đô thị thường có quy mô và trình độ phát triển cao hơn ở khu vực nông thôn. Ngay cả giữa các đô thị với nhau thì đô thị là trung tâm kinh tế, văn hóa, chính trị của một vùng hay cả nước thì cũng có thị trường bất động sản phát triển, hoạt động sôi động hơn các đô thị khác.
- Thị trường bất động sản chịu sự chi phối của yếu tố pháp luật : Bất động sản muốn trở thành hàng hóa và thực hiện giao dịch trên thị trường phải chịu sự chi phối và điều chỉnh của hệ thống pháp luật về đất đai và bất động sản. Pháp luật chi phối, điều chỉnh các quyền

về bất động sản như mua bán, thế chấp, góp vốn... Đồng thời pháp luật còn quy định hợp đồng dân sự về bất động sản. Việc cung cấp thông tin về bất động sản (yếu tố quan trọng đối với hoạt động của thị trường bất động sản) cũng phải tuân thủ theo các quy định của nhà nước và pháp luật.

- Thị trường bất động sản tuy có hoạt động phong phú nhưng thường là một thị trường không hoàn hảo : Thị trường bất động sản có nội dung phong phú bao gồm các giao dịch dân sự chuyển quyền sở hữu bất động sản, các giao dịch chuyển đổi bất động sản, các giao dịch cho thuê, thế chấp bất động sản, các giao dịch dùng bất động sản góp vốn liên doanh. Nhưng trên thực tế, thị trường bất động sản là dạng thị trường không hoàn hảo. Thị trường bất động sản phụ thuộc vào điều kiện đặc trưng của từng vùng, địa phương, nó chịu sự chi phối của điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, truyền thống và tập quán của mỗi vùng, mỗi địa phương, mỗi cộng đồng khác nhau. Chính vì đặc điểm mang tính địa phương như vậy, sự hiểu biết về giao dịch và thực hiện giao dịch thường không hoàn hảo. Có giao dịch ở địa phương này đã xuất hiện nhưng tại địa phương khác lại chưa xuất hiện. Thông tin và các yếu tố cấu thành thị trường là không hoàn hảo. Nguyên nhân là do bản thân hiện vật của từng bất động sản chỉ phản ánh tình trạng vật chất của bất động sản đó. Bản thân vật chất của bất động sản không phản ánh được tính pháp lý về quyền sở hữu bất động sản của người đang có bất động sản, đó là những thông tin, những yếu tố mà người mua, thuê, nhận thế chấp, nhận góp vốn liên doanh ... cần nắm bắt và am hiểu.
- Cung bất động sản phản ứng chậm hơn so với cầu bất động sản : Khi cầu bất động sản tăng thì cung về bất động sản trên thị trường bất động sản không thể phản ứng tăng nhanh chóng như các hàng hóa thông thường khác. Bởi vì, việc tăng cung hàng hóa bất động sản cần có thời gian và khó khăn hơn các hàng hóa thông thường. Việc tạo ra hàng hóa bất động sản, các công trình xây dựng ... đòi

hỏi phải tốn nhiều thời gian, từ tìm hiểu thông tin về đất đai, chuyển nhượng đất đai, xin giấy phép xây dựng, thiết kế, thi công... Thủ tục chuyển nhượng đất đai, bất động sản thường là khá phức tạp. Bên cạnh đó, bất động sản là hàng hóa có giá trị lớn, đòi hỏi vốn đầu tư lớn.

- Giao dịch trên thị trường bất động sản liên quan đến các loại dịch vụ tư vấn chuyên nghiệp trình độ cao : Bất động sản là hàng hóa có giá trị lớn. Mặc khác, giá trị hàng hoá bất động sản chịu sự tác động phức tạp của nhiều yếu tố. Đồng thời, thông tin trên thị trường bất động sản khá phức tạp và thường không hoàn hảo. Chính vì vậy, khi mua bán, giao dịch bất động sản đòi hỏi phải có sự tính toán kỹ lưỡng, đòi hỏi phải thông qua các chuyên gia môi giới, định giá bất động sản có chuyên môn.
- Thị trường bất động sản có mối quan hệ mật thiết với thị trường vốn : Hàng hóa bất động sản là hàng hóa có giá trị lớn, do đó, các hoạt động giao dịch, đầu tư kinh doanh trên thị trường bất động sản đều có nhu cầu rất lớn về vốn. Một phần nhu cầu về vốn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản được huy động trên thị trường vốn. Đồng thời, một lượng vốn huy động được trên thị trường tài chính được đầu tư trên thị trường bất động sản.

1.1.5.3. Các nhân tố ảnh hưởng đến thị trường bất động sản

- *Sự phát triển kinh tế* : Sự phát triển kinh tế của một quốc gia cũng đồng thời là sự tăng nhu cầu sử dụng đất đai vào các mục đích phi sản xuất nông nghiệp. Sự phát triển kinh tế cũng đồng thời là sự tăng nhu cầu sử dụng bất động sản cho các ngành kinh tế công nghiệp, thương mại, dịch vụ ... Sự tăng trưởng này đòi hỏi phải chuyển dịch đất đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp sang sử dụng vào mục đích công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch ... làm gia tăng các giao dịch về đất đai, bất động sản và thị trường bất động sản phát triển. Ngoài ra, do tính chất của

bất động sản có thể mua đi bán lại nhiều lần, nên thực tế mật độ giao dịch của bất động sản ngày một gia tăng.

- *Sự gia tăng dân số* : Sự gia tăng dân số là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội về việc làm, ăn, ở, mặc, học hành, giải trí ... theo đó làm tăng nhu cầu về bất động sản. Trước hết, sự gia tăng dân số làm tăng nhu cầu về đất đai cho sản xuất kinh doanh, vì với số lượng lao động tăng nhanh đòi hỏi phải mở rộng, phát triển sản xuất kinh làm tăng nhu cầu sử dụng đất. Tiếp theo, sự gia tăng dân số là một áp lực lớn làm tăng nhu cầu sử dụng bất động sản làm nhà ở, đất ở. Dân số tăng một mặt làm tăng quy mô gia đình dẫn đến nhu cầu về quy mô, diện tích về nhà ở của mỗi gia đình tăng lên. Thêm nữa, sự gia tăng dân số theo đó là sự tăng thêm các nhu cầu về các hoạt động xã hội, dịch vụ, thương mại, nhu cầu về khám chữa bệnh, nhu cầu về giáo dục và đào tạo, hoạt động văn hóa, thể dục thể thao ... những nhu cầu này là những nhân tố làm gia tăng nhu cầu về bất động sản như các trung tâm thương mại, dịch vụ, dân cư ...
- *Yếu tố pháp luật* : Yếu tố pháp luật quy định các quyền mua, bán, cho thuê, thế chấp, góp vốn bất động sản ... hướng dẫn hợp đồng giao dịch dân sự bất động sản. Như vậy, rõ ràng pháp luật là một yếu tố có tính chất quyết định đến sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản. Thực tế cho thấy, yếu tố pháp luật có thể thúc đẩy hoặc hạn chế, cá biệt có thể đóng cửa thị trường bất động sản như ở Việt Nam trước khi có Luật đất đai năm 1993. Yếu tố pháp luật lại có sự ảnh hưởng mang tính quyết định đến sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản; vì bất động sản mà yếu tố ban đầu cấu tạo nên nó là đất đai, nhưng quan hệ đất đai được mọi nhà nước điều chỉnh bằng pháp luật : Pháp luật đất đai hoặc Luật dân sự. Các quan hệ giao dịch đất đai dưới hình thức nào ở bất cứ chế độ xã hội nào (trừ xã hội công xã nguyên thủy) đều được pháp luật quy định. Chính sự quy định này là đặc điểm

riêng có của hàng hóa bất động sản và ảnh hưởng đến sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản.

- *Chính sách kinh tế, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của Chính Phủ và chính quyền các cấp* : Chính sách phát triển kinh tế, vấn đề quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của Chính phủ và chính quyền địa phương cũng là một nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến thị trường bất động sản. Trên phương diện quốc gia việc quy hoạch và hình thành các vùng kinh tế trọng điểm sẽ kéo theo việc xây dựng các cơ sở hạ tầng như đường xá, cầu cống, sân bay, bến cảng ... Các đầu tư này sẽ thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước theo quy hoạch chung của chính phủ . Chính phủ cũng có thể cho phép các tổ chức , cá nhân trong hoặc ngoài nước đầu tư, xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng hoặc xây dựng nhà để bán hoặc cho thuê ... Điều đó làm tăng hoặc giảm cầu về bất động sản, làm ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường bất động sản.
- *Tập quán, truyền thống và thị hiếu* : Tập quán và truyền thống ảnh hưởng trực tiếp vào cách tiến hành thực hiện các giao dịch mua, bán, thuê mướn, thế chấp ... của thị trường bất động sản. Nó có tác dụng đẩy nhanh hoặc hạn chế các vụ giao dịch, nó đảm bảo độ tin cậy giữa các bên mua, bán, cho thuê và đi thuê. Nó cũng góp phần đẩy nhanh hoặc làm chậm quá trình thanh toán. Thị hiếu ảnh hưởng đến thị trường bất động sản trên hai khía cạnh chủ yếu : Một là, thị hiếu về vị trí bất động sản mang tính tập quán, truyền thống nhiều hơn, nhất là thị trường về nhà ở đất ở. Hai là, thị hiếu về kiến trúc, kiểu dáng kể cả một, là những nhân tố làm ảnh hưởng đến thị trường bất động sản.

1.1.5.4. Các bộ phận cấu thành thị trường bất động sản

- *Hàng hóa trên thị trường bất động sản*

Hàng hóa bất động sản bao gồm hai loại chủ yếu là đất đai và vật kiến trúc đã xây dựng xong.

- Đất đai : Bản thân đất đai nếu tách rời ra thì không thể một mình thỏa mãn nhu cầu cư trú của con người, nhưng vì có giá trị tiềm ẩn để phát triển thông qua đầu tư, nên cuối cùng thì vẫn có thể đạt được mục đích trở thành không gian cư trú. Do đó, đất đai thuộc phạm trù bất động sản và là bộ phận quan trọng của bất động sản. Đất đai có thể có hai trạng thái là đất đai chưa khai phá hay đất đai đã khai phá (khai phá và phát triển). Đất chưa khai phá thường là đất nông nghiệp hay đất chưa sử dụng, còn đất đã khai phá là đất đô thị và đất chuyên dùng.

- Vật kiến trúc đã xây dựng xong : Vật kiến trúc đã xây dựng xong bao gồm công trình chính và công trình phụ, đó là :

+ Công trình nhà ở như công trình nhà ở phổ thông, biệt thự và căn hộ chung cư. Loại công trình này ngày càng phát triển tương ứng với mức tăng thu nhập, cải thiện đời sống của nhân dân.

+ Công trình thương nghiệp như khách sạn, nhà văn phòng, siêu thị, chợ...

+ Công trình công nghiệp như nhà xưởng , kho tàng, do các doanh nghiệp đầu tư phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của mình hoặc đầu tư xây dựng để cho thuê, thường là tại các khu công nghiệp tập trung.

+ Công trình đặc biệt như trung tâm giải trí, trường đua, sân golf, sân bay, bến cảng ... Đây là những công trình đầu tư dài hạn, lượng giao dịch ít.

- *Giá cả hàng hóa bất động sản và các yếu tố tác động*

Đặc trưng của giá cả hàng hóa bất động sản :

Cũng giống như những hàng hóa thông thường khác, giá cả bất động sản được hình thành trên cơ sở quan hệ cung cầu về bất động sản trên thị trường. Tuy nhiên hàng hóa bất động sản là hàng hóa đặc biệt, do đó, giá cả hàng hóa bất động sản có một số đặc trưng riêng. Cơ sở hình thành giá cả bất động sản là mức độ lợi ích sử dụng, mức độ khan hiếm tương đối và mức cầu của người mua. So sánh với giá cả hàng hóa thông thường, giá cả hàng hóa bất động sản có sáu đặc trưng sau :

- Tính song trùng, tức bao gồm cả giá đất và giá công trình;
- Tính khu vực;
- Có hai loại hình giá cả là giá mua bán và giá cho thuê.
- Giao dịch bất động sản thực chất là giao dịch quyền lợi mà bất động sản đó mang lại, quyền lợi không giống nhau thì giá cả cũng khác nhau;
- Giá cả bất động sản được hình thành trong từng giao dịch riêng lẻ, ngoài việc chịu ảnh hưởng của tính bất động và tính dị biệt của bất động sản, nó còn phụ thuộc vào tính cá biệt của người mua và người bán;
- Theo xu hướng dài hạn, giá cả bất động sản luôn có khuynh hướng tăng lên vì đất đai là tài nguyên có hạn.

Có nhiều cách để phân loại giá bất động sản, nhưng người ta thường căn cứ vào công dụng của bất động sản, có các loại giá sau : Giá thị trường, giá thuê, giá thế chấp, giá đền bù, giá khởi điểm đấu giá, giá tính thuế ...

Các yếu tố tác động đến giá cả hàng hóa bất động sản :

Đứng dưới góc độ vĩ mô, các yếu tố tác động chủ yếu đến giá bất động sản như sau :

- Các quy định về sở hữu, sử dụng, thuê, chuyển nhượng bất động sản của nhà nước trong từng thời kỳ.
- Các chính sách và nghĩa vụ tài chính do nhà nước quy định có liên quan đến quyền sử dụng đất (thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê ...), các chính sách này có ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí tạo lập và chi phí sử dụng nên cũng tác động đến giá bất động sản.
- Nhà nước hoạch định và công bố các quy hoạch về sử dụng đất đai cho từng khu vực. Đây là yếu tố quan trọng có ảnh hưởng lớn đến giá bất động sản trên thị trường.

- Ngoài ra còn có các yếu tố kinh tế chung của quốc gia và địa phương như yếu tố về tổng sản phẩm quốc dân, mức thu nhập bình quân đầu người hay mức tiết kiệm của cá nhân và đầu tư ... cũng đều ảnh hưởng đến giá cả bất động sản.
- Các yếu tố tác động đến cung bất động sản (như tăng trưởng kinh tế, sự phát triển của kết cấu hạ tầng, sự tham gia của nhà nước trong các vấn đề về quy hoạch, cung cấp hàng hóa thuộc sở hữu nhà nước) và đến cầu (như tốc độ tăng dân số, thu nhập, sự thay đổi dịch chuyển trong việc làm, nghề nghiệp hoặc tốc độ đô thị hóa..) cũng tác động đến sự thay đổi về giá cả bất động sản trên thị trường bất động sản.

Đứng dưới góc độ vi mô, các yếu tố ảnh hưởng đến giá cả bất động sản như sau :

- Chi phí tạo lập bất động sản;
- Tính hữu dụng của bất động sản, nhìn chung nếu bất động sản có tính hữu dụng cao (có thể sử dụng vào nhiều mục đích) thì giá cả càng cao.
- Vị trí của bất động sản cũng ảnh hưởng rất lớn đến giá trị bất động sản. Bất động sản ở những vị trí thuận lợi về mặt kinh tế và sinh hoạt như gần chợ, trường học, bệnh viện, trung tâm đô thị, gần nơi cung ứng các dịch vụ sinh hoạt, kinh doanh ... thì có khả năng sinh lời lớn và có giá trị cao.
- Hình dáng của lô đất như vuông vức, gần mặt tiền đường lớn ... thì có giá trị lớn hơn những lô đất có hình dạng méo mó.

Vấn đề định giá bất động sản :

Định giá bất động sản là công việc hết sức khó khăn và phức tạp do thông thường bất động sản được kết hợp bởi hai yếu tố : đất đai và các công trình kiến trúc gắn liền với đất, do đó giá cả bất động sản cũng phải bao gồm hai yếu tố trên, tuy nhiên :

- Giá của vật kiến trúc, công trình tách riêng với đất đai thì ta có thể xác định được dựa trên việc tổng hợp các chi phí tạo lập, cải tạo công trình; tuy nhiên trong một số trường hợp đặc biệt thì chi phí tạo lập chưa hẳn là giá trị của công trình, vật kiến trúc do đó là những chi phí liên quan đến việc kéo dài thời gian thi công không cần thiết hoặc do sửa chữa lại công trình do lỗi thi công ...
- Giá trị của đất đai nhìn chung khó xác định do nó phụ thuộc vào nhiều yếu tố không mang tính định lượng như hình dáng, vị trí đất, sở thích, thị hiếu và quan trọng là mục đích sử dụng của người có nhu cầu. Mặc dù hiện nay có nhiều phương pháp định giá hàng hóa bất động sản như phương pháp so sánh, phương pháp thâu khoán, phương pháp lợi nhuận, phương pháp giá trị còn lại và phương pháp đầu tư (vốn hóa), tuy nhiên việc định giá còn phụ thuộc rất nhiều vào nhận xét chủ quan của người định giá bất động sản.

- *Cung cầu trên thị trường bất động sản*

Cầu bất động sản được xác định từ nhu cầu từ nhu cầu sở hữu và sử dụng các loại bất động sản. Nhu cầu bất động sản có khi không bắt nguồn từ nhu cầu sử dụng phần vật chất của bất động sản mà xuất phát từ mục tiêu như kinh doanh (mua để bán), nhu cầu tích trữ ... Khác với nhu cầu sở hữu, nhu cầu sử dụng bất động sản chủ yếu lại là nhu cầu gắn với phần vật chất của bất động sản như sử dụng đất ruộng để trồng trọt, dùng đất ở để xây dựng nhà, xây văn phòng cho thuê ...; do đặc điểm này nên người có nhu cầu sử dụng bất động sản không nhất thiết phải đồng thời là người sở hữu. Trên thực tế để đáp ứng nhu cầu sử dụng bất động sản, người sử dụng thường đi thuê từ những người sở hữu bất động sản.

Cung bất động sản : Do tính chất đặc biệt của hàng hóa bất động sản nên cung bất động sản thường thay đổi rất chậm so với nhu cầu bất động sản trên thị trường, sự thay đổi chậm của cung chủ yếu do trình tự, thủ tục tạo lập, thay đổi bất động sản cần nhiều thời gian so với các hàng hóa thông thường khác.

Vấn đề xác định cung cầu hàng hóa cho thị trường bất động sản trong từng giai đoạn ngắn, trung, dài hạn cũng là vấn đề khá phức tạp do phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố không ổn định và khó xác định như : tỷ lệ tăng dân số, nhu cầu cải thiện nhà ở, yêu cầu mở rộng sản xuất công – nông nghiệp ... Do đó, việc xác định mức cầu phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội của từng vùng gặp rất nhiều khó khăn, có thể gây nên các trạng thái căng thẳng cầu hàng hóa bất động sản hoặc tình trạng thừa cung trên thị trường, tất cả những trạng thái đó đều tác động đến giá cả hàng hóa bất động sản và sự ổn định của thị trường bất động sản nói chung.

- *Các chủ thể tham gia thị trường*

Tham gia giao dịch trên thị trường bất động sản có các chủ thể sau :

- Cá nhân : Các cá nhân sở hữu bất động sản tham gia vào thị trường với tư cách là người bán , người cho thuê, người đem bất động sản đi thế chấp để vay vốn, dùng bất động sản để góp vốn liên doanh... Ngược lại, có một số cá nhân có nhu cầu sử dụng bất động sản vào đời sống sinh hoạt cá nhân hoặc sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh sẽ tham gia giao dịch trên thị trường với tư cách là người mua, đi thuê ...

- Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản : Các doanh nghiệp này được tổ chức theo nhiều loại hình khác nhau như doanh nghiệp kinh doanh và phát triển nhà, doanh nghiệp kinh doanh phát triển hạ tầng ... đây là loại doanh nghiệp tạo ra hàng hóa cho thị trường bất động sản.

- Nhà nước : Nhà nước tham gia thị trường với tư cách là người quản lý vĩ mô đối với hoạt động của thị trường bất động sản. Nhà nước xây dựng hệ thống pháp luật, tạo khuôn khổ pháp lý cho hoạt động của thị trường bất động sản. Đồng thời, nhà nước cũng thực hiện các biện pháp kinh tế, tài chính để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển, thực hiện quản lý và giám sát, cung cấp hệ thống thông tin về bất động sản. Sự tham gia của nhà nước vào thị trường bất động sản thể hiện trên hai mặt : thông qua công cụ quy hoạch và kế hoạch cùng các đoàn bầy để điều tiết vĩ mô thị trường để có biện pháp điều tiết quan hệ cung cầu và giá cả.

- Nhà thầu xây dựng : Nhà thầu xây dựng là thành phần trực tiếp tạo ra các công trình xây dựng như nhà ở, công trình công nghiệp, thương mại, dịch vụ ... để tạo ra hàng hóa bất động sản cho thị trường. Người kinh doanh bất động sản cần đến nhà thầu xây dựng để thi công xây dựng công trình. Nhà thầu xây dựng đôi khi cũng mở rộng kinh doanh sang lĩnh vực bất động sản.

- Các tổ chức môi giới, tư vấn : Quá trình khai phát, xây dựng, giao dịch và quản lý bất động sản tương đối phức tạp nên phần lớn cả bên bán lẫn bên mua, có những thời điểm đều phải cần đến dịch vụ của các chuyên gia tư vấn như kiến trúc sư; kỹ sư; chuyên gia định giá để xác định giá bất động sản trong quá trình giao dịch, xác định mức giá mua bán, cho thuê ...; chuyên gia môi giới giúp hai bên mua bán gặp nhau giao dịch, giúp làm hợp đồng mua bán hoặc cho thuê. Thị trường càng phát triển thì hệ thống các tổ chức chuyên về môi giới, tư vấn bất động sản càng phát triển theo hướng chuyên môn hóa.

- Các định chế tài chính : Hoạt động kinh doanh bất động sản đòi hỏi phải có nguồn vốn lớn. Vì vậy, hoạt động kinh doanh trên thị trường bất động sản cần phải huy động vốn từ các định chế tài chính hoạt động trên thị trường vốn, các định chế tài chính này chủ yếu là ngân hàng. Ngoài ngân hàng, các định chế tài chính khác như các công ty bảo hiểm, công ty tài chính, quỹ đầu tư ... đều có thể tham gia đầu tư, kinh doanh trên thị trường bất động sản.

1.2. CÁC LOẠI HÌNH GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN HIỆN NAY

1.2.1. Giao dịch mua bán bất động sản

Thời gian qua, giao dịch mua bán bất động sản được thực hiện dưới các hình thức sau:

- Chuyển quyền sở hữu nhà ở đồng thời với chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản giữa các hộ gia đình cá nhân với nhau;

- Chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê (hộ gia đình, cá nhân) cùng với nhận quyền sử dụng đất;
- Chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của các doanh nghiệp kinh doanh phát triển hạ tầng, kinh doanh phát triển nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân;
- Chuyển quyền sở hữu công trình cùng với nhận quyền sử dụng đất giữ các tổ chức với nhau hoặc giữa các tổ chức kinh tế với hộ gia đình, cá nhân;
- Cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, dẫn đến chuyển nhượng bất động sản và quyền sử dụng đất.

1.2.2. Giao dịch cho thuê bất động sản

Kể từ khi nước ta chuyển sang nền kinh tế thị trường, nhu cầu giao dịch bất động sản cho thuê ngày tăng. Các loại hàng hóa bất động sản tham gia giao dịch cho thuê bao gồm những loại sau : thuê đất, thuê lại đất, thuê văn phòng làm việc, thuê nhà xưởng sản xuất kinh doanh, thuê kết cấu hạ tầng ...

Một loại hình giao dịch cho thuê bất động sản khá phổ biến là giao dịch của các doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước thuê lại đất xây dựng kết cấu hạ tầng tại khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.

1.2.3. Giao dịch thế chấp bằng bất động sản

Trong thời đại ngày nay, khi mà kinh tế ngày càng phát triển nhanh chóng, do đó nhu cầu về vốn dùng cho hoạt động sản xuất kinh doanh, tiêu dùng ngày càng tăng. Vì vậy, để đáp ứng nhu cầu này, các tổ chức, cá nhân phải đi vay vốn của các định chế tài chính. Để đảm bảo cho các khoản vay này, các tổ chức, cá nhân phải có tài sản đảm bảo. Tài sản đảm bảo có tính an toàn nhất là bất động sản.

1.2.4. Giao dịch bất động sản góp vốn liên doanh

Cùng với sự phát triển của hoạt động kinh tế đối ngoại, hoạt động đầu tư nước ngoài vào một quốc gia nội địa ngày càng tăng, nhiều dự án đầu tư nước ngoài được triển khai dưới hình thức liên doanh và hợp đồng hợp tác kinh doanh. Trong phần lớn các dự án liên doanh với nước ngoài, phần vốn góp của quốc gia nội địa là bằng giá trị bất động sản.

1.3. VAI TRÒ CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐỐI VỚI NỀN KINH TẾ

Thị trường bất động sản là nhân tố quan trọng góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế- xã hội của mỗi quốc gia và nâng cao đời sống của các tầng lớp dân cư. Vai trò của thị trường bất động sản biểu hiện trên các mặt của thể như sau :

1.3.1. Thị trường bất động sản góp phần thúc đẩy sản xuất phát triển

Trước hết thị trường bất động sản là nơi thực hiện tái sản xuất các yếu tố sản xuất đáp ứng việc phát triển kinh doanh bất động sản, vì chính ở đây xuất hiện các nhu cầu về bất động sản, từ đó xã hội không ngừng phát triển bất động sản. Thị trường bất động sản phát triển còn góp phần tạo điều kiện cho việc bố trí, sắp xếp, phân bổ sản xuất kinh doanh theo quy hoạch và theo định hướng phát triển kinh tế xã hội của mỗi địa phương và ở tầm cả quốc gia. Sau nữa, thị trường bất động sản là cầu nối giữa sản xuất và tiêu dùng về bất động sản; tiêu dùng cho sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, tiêu dùng cho các hoạt động của đời sống, kinh tế – xã hội, cầu nối giữa xây dựng, mua bán, thuê mượn, thế chấp ... bất động sản.

1.3.2. Thị trường bất động sản góp phần huy động vốn cho đầu tư phát triển

Trước hết, thị trường bất động sản phát triển chính là do yếu tố tăng đầu tư cho tài sản cố định của nền kinh tế quốc dân, sự tăng lên của lượng tài sản cố định này đòi hỏi phải có nguồn vốn đảm bảo. Rõ ràng bản thân sự tăng trưởng của bất động sản trên thị trường đòi hỏi một sự gia tăng đầu tư.

Thứ hai là, việc tăng khối lượng hàng hóa bất động sản giao dịch trên thị trường hoặc mở rộng phạm vi các quan hệ giao dịch như mua bán, chuyển nhượng ... do đó làm tăng tốc độ chu chuyển vốn.

Thứ ba là, khi các giao dịch thế chấp bất động sản để vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh chẳng những làm nhân đôi giá trị sử dụng của bất động sản mà còn có tác dụng khai thác nguồn vốn nhàn rỗi trong dân cư cho đầu tư phát triển.

Thứ tư là, khi dùng giá trị quyền sử dụng đất để góp vốn liên doanh, nhà nước và doanh nghiệp không phải đầu tư vốn bằng tiền, mà với bất động sản có sẵn dùng làm vốn để gọi vốn đầu tư trong và ngoài nước.

Thứ năm là, nhà nước có thể dùng quỹ đất của mình tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, mà cuối cùng quỹ đất cũng không hề cạn đi.

1.3.3. Phát triển thị trường bất động sản là một cách để khai thác nguồn thu cho ngân sách nhà nước

Thị trường bất động sản phát triển theo cách thứ nhất là tăng khối lượng hàng hóa bất động sản giao dịch trên thị trường là điều kiện cơ bản làm tăng thu cho ngân sách nhà nước.

Thị trường bất động sản phát triển theo cách thứ hai là mở rộng và tăng lượng các quan hệ giao dịch làm cho cùng một khối lượng hàng hóa nhưng qua nhiều lần giao dịch tức là tăng khối lượng hàng hóa luân chuyển, đó cũng là cách làm tăng thu ngân sách nhà nước.

1.3.4. Thị trường bất động sản ảnh hưởng đến sự ổn định xã hội và nâng cao đời sống nhân dân

Thị trường bất động sản, nhất là thị trường đất đai ở bất cứ xã hội nào cũng đều gắn với chính sách đất đai của một quốc gia. Một khi thị trường bất động sản phát triển lành mạnh cũng có nghĩa là chính sách đất đai đó phù hợp, xã hội ổn định. Một khi thị trường bất động sản không hoạt động hoặc hoạt động không lành mạnh : giá cả lên xuống bất thường, người có tiền đầu cơ đất đai, lũng đoạn giá cả ... sẽ tác động trực tiếp vào mọi hoạt động xã hội,

xáo trộn tư tưởng, sự hoài nghi về chính sách pháp luật... làm cho xã hội thiếu ổn định.

Thị trường bất động sản phát triển thúc đẩy việc áp dụng khoa học, kỹ thuật và công nghệ, nâng cao chất lượng nhà ở cũng như các công trình phục vụ cho các hoạt động trực tiếp của con người, cho nhu cầu văn hóa, thể thao, giao tiếp của cộng đồng.

Thị trường bất động sản phát triển ảnh hưởng vào sự phát triển của thị trường hàng hóa, thị trường vốn ...góp phần thúc đẩy sự phát triển chung của thị trường đáp ứng nhu cầu nhiều mặt của đời sống con người.

1.3.5. Phát triển thị trường bất động sản góp phần thúc đẩy đổi mới chính sách đất đai, đổi mới quản lý đất đai, quản lý bất động sản

Thông qua thị trường bất động sản, các giao dịch dân sự về đất đai mới được thực hiện và chính ở thị trường, thông qua thị trường sẽ bộc lộ những điểm không phù hợp trong quản lý đất đai. Vì thế, thông qua thị trường giúp nhà nước đổi mới, bổ sung, hoàn thiện chính sách đất đai và thực hiện đổi mới công tác quản lý đất đai nhằm tạo điều kiện cho các quan hệ đất đai được thực hiện phù hợp với bản chất của quan hệ đất đai là quan hệ kinh tế, quan hệ xã hội được thực hiện chủ yếu thông qua thị trường, từ đó mở rộng và phát triển thị trường bất động sản, khắc phục tình trạng của một thị trường không chính thức (thị trường ngầm), khắc phục tình trạng hành chính hóa các quan hệ dân sự về đất đai, khắc phục hiện tượng nhà nước làm thay thị trường.

1.4. KINH NGHIỆM CỦA MỘT SỐ NƯỚC VỀ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Kinh nghiệm của các nước trên thế giới trong việc hình thành và phát triển thị trường bất động sản hết sức phong phú, trong phần này sẽ đi nghiên cứu thị trường bất động của Cộng hòa Liên Bang Đức, Úc, Singapore và Trung Quốc từ đó rút ra bài học kinh nghiệm cho thị trường bất động sản của Việt Nam.

1.4.1. Thị trường bất động sản ở Đức

- *Khung pháp lý*

Khung pháp lý về thị trường bất động sản ở Đức là vấn đề quan tâm hàng đầu. Ở đây có hai mảng vấn đề : một là, việc tạo khung pháp lý bảo đảm cho việc chuyển đổi bất động sản; hai là, xây dựng khung khổ pháp lý theo nguyên tắc thị trường. Nhìn chung, xét về lâu dài thì Nước Đức hướng tới tạo dựng một thị trường bất động sản bền vững, thông suốt, những can thiệp từ phía Nhà nước sẽ được giảm dần.

Điều XIV Hiến pháp nước Cộng Hòa Liên Bang Đức quy định quyền sở hữu đất và quyền thừa kế xây dựng được Nhà nước đảm bảo với điều kiện chủ sở hữu sử dụng đất không đi ngược với lợi ích của toàn xã hội. Khái niệm về sở hữu nhà và đất ở Đức là thống nhất với ngoại lệ : thứ nhất, quyền thừa kế xây dựng – với quyền này người được hưởng quyền thừa kế xây dựng có thể xây dựng và sử dụng công trình trên mảnh đất của chủ người khác – bên giao quyền thừa kế xây dựng – theo hợp đồng được phép ký cho một thời hạn tối đa là 99 năm. Người mua quyền có nghĩa vụ phải trả hàng năm cho chủ đất khoản tiền bằng 6-7% giá trị của mảnh đất.

Thị trường nhà, đất được điều chỉnh theo mô hình thị trường xã hội, các đạo luật cơ bản chi phối thị trường này là : Đạo luật về cư trú, Đạo luật về xây dựng nhà ở, Đạo luật về quyền thừa kế xây dựng, Đạo luật về sở hữu nhà ở và các quy định về mua, bán, môi giới và xây dựng.

- *Đối tượng mua bán trên thị trường bất động sản*

Hàng hóa trên thị trường bất động sản ở Đức gồm đất, đất có công trình và quyền thừa kế xây dựng. Để đất có thể giao dịch mua bán được thì trước hết đất đó phải được quy hoạch theo mục đích sử dụng được xác định trong quy hoạch hướng dẫn xây dựng; tiếp đến là xác định chủ sở hữu bất động sản. Hiện nay bất động sản thuộc sở hữu Nhà nước được mua bán theo quy định

của Luật công; thị trường nhà ở, văn phòng, đất kinh doanh được thực hiện theo Luật tư.

- *Các tổ chức trung gian tham gia thị trường*

Để đảm bảo tính pháp lý của các giao dịch và thực hiện việc mua bán bất động sản, mọi người đều có thể truy cập các thông tin về hồ sơ địa bạ và sử dụng các dịch vụ như giám định giá, công chứng và các dịch vụ môi giới từ các tổ chức thông tin về địa chính, địa bạ và đăng ký địa bạ (hồ sơ bất động sản), các tổ chức môi giới, các tổ chức định giá. Theo đánh giá của các chuyên gia thì số hợp đồng giao dịch thông qua môi giới tự do chiếm khoảng 30%, thông qua môi giới có tổ chức chiếm khoảng 50%, còn 20% thông qua hình thức tự mua – tự bán.

- *Về cách thức giao dịch và các quy định phải tuân thủ*

Việc giao dịch bất động sản trên thị trường bất động sản đều thực hiện thông qua hợp đồng với giá thỏa thuận. Hợp đồng phải qua công chứng như một điều kiện bắt buộc, hợp đồng chỉ kết thúc khi chủ mới được đăng ký vào sổ địa bạ tại tòa án. Để tránh đầu cơ, Nhà nước quy định việc người mua (tổ chức) bất động sản nếu sau đó lại bán bất động sản trong vòng 10 năm kể từ khi trở thành chủ sở hữu, thì người này phải chịu nộp một loại thuế gọi là thuế đầu cơ.

Bên bán (mua) bất động sản phải thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về thuế và phí gồm : thuế chuyển nhượng đất là 3,5%, lệ phí công chứng và lệ phí tòa án để đăng ký vào sổ địa bạ từ 1,8 - 2%, phí môi giới là 2 tháng tiền thuê nhà hoặc 4-6% giá trị hợp đồng, thuế đất và các khoản đóng góp cho địa phương về hạ tầng, thuế VAT. Tổng cộng các khoản thuế và phí khoản 16% giá trị tài sản mua – bán.

- *Sự can thiệp của Nhà nước vào thị trường bất động sản*

Cũng như các thị trường khác, thị trường bất động sản cũng phải thông thoáng, không bị méo mó bởi những can thiệp khác nhau. Tuy nhiên, theo kinh nghiệm của Đức thì vấn đề nhà ở không thể phó mặc hoàn toàn cho thị

trường tự do được. Nhà nước vẫn phải có sự can thiệp nhất định thông qua các hình thức như thuế, phí, các quy định chống đầu cơ và các chính sách hỗ trợ nhà ở. Ở Đức, Nhà nước có nhiều chương trình hỗ trợ nhà ở như hỗ trợ sở hữu nhà, hỗ trợ tùy theo thu nhập, hỗ trợ xây dựng căn hộ cho thuê, hỗ trợ tân trang và bảo dưỡng nhà hiện có. Các chương trình hỗ trợ được thực hiện thông qua các hình thức như cho vay ưu đãi, hỗ trợ tiết kiệm xây dựng, trợ cấp nhà, cho vay không lãi để cải tạo nhà, trợ cấp nhà ở.

1.4.2. Thị trường bất động sản của Singapore và Trung Quốc

Singapore là một nước thuộc khối ASEAN, là một quốc gia với một đảo chính và 63 đảo nhỏ bao xung quanh. Diện tích đảo chính chỉ có 682 km². Tuy là một quốc gia nhỏ bé nhưng có nền kinh tế phát triển nhất trong khu vực. Thị trường bất động sản tại Singapore cũng phát triển mạnh với các loại hình kinh doanh bất động sản như cho thuê văn phòng, mua bán nhà, cho thuê căn hộ, các dịch vụ môi giới, tư vấn bất động sản ... Trong đó, thị trường cho thuê văn phòng diễn ra sôi động với tốc độ tăng trưởng hàng năm là 6,4% do sự mở rộng của một số đối tượng thuê văn phòng ở các khuôn viên hiện tại cũng như việc di chuyển địa điểm, các công ty nước ngoài đầu tư vào Singapore ngày càng tăng. Các công ty chuyên về lĩnh vực tài chính, các dịch vụ pháp luật và các ngành công nghệ thông tin (IT) vẫn tiếp tục là các nguồn nhu cầu chính đối với diện tích văn phòng. Thị trường nhà ở, thị trường cho thuê căn hộ, các dịch vụ liên quan đến bất động sản phát triển điều đặn trong những năm qua. Để đạt được những kết quả đó, Nhà nước đã chú trọng công tác lập quy hoạch sử dụng đất, công tác quy hoạch này phân định rõ từng khu vực được phép phát triển những loại bất động sản nào và Nhà nước rất chú trọng đến việc xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng, cảnh quang đô thị. Hệ thống chính sách pháp luật về bất động sản được xây dựng đồng bộ, trong đó Nhà nước chú trọng và ưu tiên phát triển mảng thị trường cho thuê bất động sản. Nhà nước quản lý công dân bằng thẻ cư trú. Thẻ cư trú có hai loại là thẻ vàng và thẻ xanh. Căn cứ để cấp thẻ cho công dân là thời gian cư trú và thời gian đóng góp cho nền kinh tế Singapore. Những công dân được cấp thẻ vàng sẽ được thuê nhà với giá rẻ hơn những người được cấp thẻ xanh. Do vậy, chính sách

này tạo điều kiện cho việc huy động nguồn lực nhàn rỗi trong dân cư để phát triển nền kinh tế, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi hơn trong công tác quy hoạch sử dụng đất của Nhà nước.

Thị trường bất động sản ở Trung Quốc : Nền kinh tế Trung Quốc chuyển đổi từ nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung sang nền kinh tế thị trường được vài thập kỷ, nhưng nền kinh tế nước này được đánh giá có tốc độ tăng trưởng nhanh nhất thế giới. Kể từ khi Chính phủ Trung Quốc bãi bỏ việc cấp nhà miễn phí và trợ cấp, thị trường bất động sản Trung Quốc phát triển nhanh chóng, giá nhà đất tăng nhanh trung bình khoảng 5,5%/năm, nguồn vốn đổ vào đầu tư bất động sản hàng năm tăng khoảng 30%, tạo ra nguy cơ phá vỡ quy hoạch chung. Trước nguy cơ đó, Chính phủ Trung Quốc đã nỗ lực xây dựng và ban hành nhiều chính sách, thể chế để hạ nhiệt thị trường bất động sản và họ đã thành công. Trong hệ thống chính sách đó, Trung Quốc chú trọng đến công tác quy hoạch sử dụng đất, phát triển không gian đô thị, các đặc khu kinh tế, phát triển đồng bộ cơ sở hạ tầng ... Phát triển các hình thức mua bán, cho thuê bất động sản, trong đó Nhà nước khuyến khích xây dựng căn hộ để cho thuê nhằm đáp ứng nhu cầu cho đại đa số người dân, đồng thời cũng tạo điều kiện thuận lợi cho Nhà nước trong công tác quy hoạch, thu hồi đất sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế xã hội.

1.4.3. Thị trường bất động sản của Australia

Australia có hệ thống quản lý đất đai và thị trường bất động sản đạt tới trình độ phát triển rất cao. Hiện nay có ba loại sở hữu đất ở Australia là đất tư nhân, đất công cộng, sở hữu của người thổ dân. Thị trường bất động sản ở Australia có các giao dịch bất động sản hoàn toàn chính thức. Xấp xỉ 100% các giao dịch đất đai được thực hiện một cách chính thức, nghĩa là có đăng ký tại các cơ quan quản lý đất đai của Nhà nước.

Chính phủ khuyến khích đầu tư vào bất động sản đối với những người mua nhà lần đầu và các chính sách cho vay của các thể chế tài chính bằng cách làm cho các khoản vay để mua nhà trở nên dễ dàng hơn. Hơn nữa, hệ thống thông tin địa chính hiện nay ở Australia đã được số hóa, bao gồm các

thông tin về tất cả các mảnh đất tại Australia và để tạo thành một cơ sở dữ liệu quốc gia. Với bộ cơ sở dữ liệu này cho phép cho phép xây dựng bản đồ địa chính thống nhất để tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý đất đai, tra cứu thông tin, lập quy hoạch và đặc biệt là lập quy hoạch về môi trường.

Về vấn đề thu hồi đất và giải phóng mặt bằng : Theo luật Land Acquisition Act 1989 của Australia, có hai loại thu đất là thu hồi đất bắt buộc và thu hồi đất tự nguyện.

- Thu hồi đất tự nguyện : Không có quy định đặc biệt nào cho trường hợp thu hồi đất tự nguyện, do đó việc thu hồi đất tự nguyện (không vì mục đích công cộng và một bên tham gia là nhà nước) là do các bên tự thỏa thuận. Chủ đất có đất cần thu hồi và người thu hồi sẽ thỏa thuận giá đền bù đất trên tin thần đồng thuận và thị trường. Không có bên nào có quyền hơn bên nào trong thỏa thuận và cũng không bên nào áp đặt được đối với bên kia.
- Thu hồi đất bắt buộc : Nhà nước Australia có quyền chiếm đoạt vì các mục đích công cộng đối với đất đai và các lợi ích khác trên đất ở mọi nơi trên đất nước Australia. Nguyên tắc bồi thường là công bằng và theo giá thị trường.

Vấn đề định giá bất động sản : Bất động sản được định giá nhằm tính thuế bất động sản; là cơ sở cho việc đền bù khi bất động sản được trưng dụng; cung cấp thông tin cho các tổ chức tín dụng; là cơ sở định ra giá bán đất; là cơ sở cho quyết định đầu tư vào bất động sản. Để đảm bảo tính nhất quán của các bộ dữ liệu định giá, chính phủ đã thiết lập và duy trì một nhóm chuyên gia do các cơ quan lập pháp quản lý. Việc định giá đất rất phức tạp, dựa trên giá bán các bất động sản tương đương, ước tính về giá trị vốn của đất và nhà, không xét tới đồ đạc và các tài sản có thể duy chuyển khác trong ngôi nhà.

1.4.4. Rút ra bài học kinh nghiệm cho Việt Nam

Từ việc nghiên cứu hai thị trường bất động sản ở Đức, Singapore, Trung Quốc và Australia có thể rút ra một số bài học kinh nghiệm cho thị trường bất động sản ở Việt Nam:

- ***Phát triển hình thức cho thuê bất động sản***

Kinh nghiệm từ các nước trên cho thấy các chính sách Nhà nước ban hành để điều tiết thị trường bất động sản phải đồng bộ, trong đó ưu tiên phát triển bất động sản dùng để cho thuê nhằm từng bước tiến tới một thị trường cho thuê bất động sản là chủ yếu. Mục đích của chính sách này nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cho đại bộ phận dân cư, tạo điều kiện thuận lợi cho Nhà nước trong công tác quy hoạch, phát triển kinh tế xã hội. Thị trường bất động sản Việt Nam nói chung và thị trường bất động sản TP.HCM nói riêng cần phải tham khảo, học tập các nước trên về công tác quy hoạch, định hướng phát triển những bất động sản dùng để cho thuê nhằm thực hiện những mục tiêu phát triển kinh tế – xã hội, xây dựng một đô thị văn minh.

- ***Loại bỏ những chính sách làm méo mó thị trường***

Việt Nam mới chuyển đổi từ nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung sang nền kinh tế thị trường, do đó còn một số chính sách về bất động sản không còn phù hợp nữa vì vậy Nhà nước cần phải rà soát lại những văn bản pháp luật không còn phù hợp để thay thế bằng những văn bản pháp luật mới phù hợp hơn nhằm khai thông thị trường bất động sản theo định hướng XHCN.

- ***Cải cách thể chế và luật pháp***

Việc quản lý bất động sản (đăng ký bất động sản và địa chính) ở các nước đang phát triển thường được thực hiện bởi các thể chế thiếu năng lực kỹ thuật, quản lý và pháp lý. Các thủ tục hành chính thường phức tạp và không minh bạch. Chi phí điều chỉnh đất đai cao, không có những thông tin tối thiểu về thị trường bất động sản cho các bên quan tâm. Thêm vào đó, các quyền bất động sản được thực thi không công bằng và thường đối xử phân biệt bất lợi với người nghèo. Vì vậy, Nhà nước cần ưu tiên cải cách thể chế và luật pháp

để loại bỏ các ràng buộc trên đối với hoạt động của thị trường bất động sản, trong đó nổi lên các vấn đề :

- Thúc đẩy sự tiếp cận với thông tin đất đai qua các cơ quan địa chính, cần phải xây dựng một hệ thống thông tin đất đai minh bạch và dễ tiếp cận là cần thiết, vì thông tin là điều kiện quan trọng cho sự vận hành của thị trường bất động sản.
- Đánh giá và định giá bất động sản. Nhiệm vụ này được giao cho các cơ quan địa chính, cơ quan đăng ký bất động sản và các trung tâm định giá bất động sản. Những thông tin cần thiết cho công việc này (về kích thước, hình thức sở hữu, giá thị trường của bất động sản ...) thường xuyên được cập nhật ở các tổ chức này và sẵn sàng cung ứng cho nhu cầu của các bên tham gia thị trường bất động sản.
- Khuyến khích việc đăng ký sở hữu và giao dịch. Một chức năng quan trọng của các thể chế là quy định đơn giản các thủ tục và tăng cường những biện pháp khuyến khích người dân cung cấp thông tin và thực hiện nghĩa vụ đăng ký nhà đất.

Kết luận chương 1 : Trong chương 1 đã trình bày cơ sở lý luận về bất động sản, thị trường bất động sản và vai trò của thị trường bất động sản đối với nền kinh tế. Đây là cơ sở lý luận chung nhất về thị trường bất động sản để Nhà nước có những chính sách phù hợp, nhất là chính sách tài chính để điều tiết thị trường bất động sản, hướng thị trường bất động sản phát triển cho phù hợp với định hướng phát triển chung của nền kinh tế. Đồng thời trong chương này, tác giả cũng rút ra được một số kinh nghiệm về quản lý, điều hành thị trường bất động sản của một số nước trên thế giới để Nhà nước có thể áp dụng trong hoàn cảnh cụ thể của Việt Nam. Từ những hiểu biết trên, trong chương 2 sẽ đi sâu phân tích thực trạng về thị trường bất động sản tại TP.HCM trong giai đoạn hiện nay.

CHƯƠNG 2 :

THỰC TRẠNG VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TP.HCM TRONG GIAI ĐOẠN HIỆN NAY

2.1. KHÁI QUÁT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TP.HCM

Cùng với sự phát triển của nền kinh tế, thị trường bất động sản ở TP.HCM trải qua những giai đoạn hình thành và phát triển theo chính sách pháp luật của Nhà nước.

2.1.1. Thị trường bất động sản tại TP.HCM trước khi có Luật đất đai năm 1993

Trong giai đoạn kể từ khi chính quyền cách mạng tiếp quản Sài Gòn cho đến năm 1980, thị trường bất động sản trong giai là thị trường tự phát, chưa có khung pháp luật cho thị trường bất động sản, chưa xuất hiện các tổ chức kinh doanh, môi giới, dịch vụ bất động sản.

Kể từ khi Hiến pháp Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ nghĩa Việt Nam ra đời năm 1980 quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân và nghiêm cấm việc mua bán đất đai. Do đó, Nhà nước không ban hành hệ thống các văn bản pháp luật cho thị trường bất động sản Việt Nam nói chung và thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng. Cũng như cả nước, việc đăng ký quyền sở hữu tài sản, đăng quyền sử dụng đất tại TP.HCM cũng không được thực hiện, vì đất đai thuộc sở hữu toàn dân và được giao cho khu vực kinh tế nhà nước và kinh tế hợp tác xã. Quan hệ chuyển dịch, mua bán đất đai, thuê mướn, cầm cố đất đai từ năm 1980 cho đến đầu thập kỷ 90 không được thừa nhận.

Tuy nhiên, cùng với quá trình đổi mới chuyển sang nền kinh tế thị trường, yêu cầu sử dụng đất phục vụ cho việc phát triển cơ sở hạ tầng, xây dựng và phát triển công nghiệp, thương mại, dịch vụ ... trên địa bàn TP.HCM ngày tăng, do đó phát sinh nhu cầu giao dịch về đất đai, bất động sản. Hiện

tượng mua bán đất đai, bất động sản đã xuất hiện và diễn ra sôi động tại đô thị vào những năm 1991 đến năm 1993. Hình thức giao dịch phổ biến là mua bán nhà ở gắn với quyền sử dụng đất. Về cơ sở pháp lý, điều 17 Luật đất đai năm 1988 đã cho phép : Người được thừa kế nhà ở hoặc người chưa có nhà ở khi được người khác chuyển nhượng nhà ở, sau khi được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở thì được quyền sử dụng đất có ngôi nhà đó”. Tuy nhiên trên thực tế, giao dịch mua bán nhà ở tại TP.HCM thực chất là giao dịch mua bán đất đai ngầm không được pháp luật quy định. Giao dịch mua bán là giao dịch trao tay, tự viết giấy tờ cam kết giữa người mua và người bán, một số trường hợp có dấu xác nhận của UBND phường, xã, thị trấn. Hiện tượng tự chuyển đất nông nghiệp thành đất ở, đầu cơ nâng giá, hạ giá là khá phổ biến, không tuân thủ những quy định về của pháp luật về đất đai. Việc giao đất, phân phối đất không đúng thẩm quyền diễn ra khá phổ biến ở hầu hết các vùng ngoại thành TP.HCM, các khu vực ven đường giao thông, các trung tâm công nghiệp, thương mại và dịch vụ ... làm nảy sinh nhiều vụ khiếu kiện về đất đai. Chính vì vậy, trong giai đoạn từ năm 1980 đến đầu thập kỷ 90, thị trường bất động sản còn gọi là thị trường ngầm và được hình thành một cách tự phát.

2.1.2. Thị trường bất động sản TP.HCM giai đoạn từ năm 1993 đến năm 2003

Hiến pháp Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam năm 1992 quy định đất đai thuộc sở toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý toàn bộ đất đai theo quy hoạch và theo pháp luật, bảo đảm sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả. Trên cơ sở Hiến pháp, Luật đất đai năm 1993 khẳng định : “ Nhà nước giao đất sử dụng ổn định lâu dài cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; cho phép hộ gia đình, cá nhân được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp; Nhà nước thừa nhận đất có giá, quyền sử dụng đất đai là hàng hóa đặc biệt”. Tiếp đó, Bộ luật dân sự năm 1995 đã quy định về các điều kiện, nội dung hợp đồng mua bán tài sản, về chuyển đổi cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất. Những thay đổi trong chính sách pháp luật của Nhà nước mang tính đột phá, đây là cơ sở pháp lý cho sự hình thành và phát triển thị

trường bất động sản nói chung và thị trường bất động sản tại TP.HCM nói riêng. Khi quyền đối với việc sử dụng đất được nhà nước thừa nhận, điều này góp phần làm đa dạng hàng hóa trên thị trường bất động sản, mở rộng thị trường bất động sản và giao dịch bất động sản trên thị trường ngày càng sôi động hơn, giá cả bất động sản ngày càng tăng.

Tuy nhiên trong giai đoạn này, thị trường bất động sản TP.HCM vận hành theo cơ chế tài chính hai giá đất, giá đất do UBND Thành phố quy định và giá đất do thị trường quyết định. Trong đó giá đất do UBND thành phố quy định chỉ bằng khoảng 20% đến 40% giá trị trường, giá đất phi nông nghiệp tăng gần 100 lần trong giai đoạn này. Chính mức giá đất do UBND TP.HCM ban hành chênh lệch thấp hơn rất nhiều so với giá thị trường, nên dẫn đến nhiều vụ khiếu kiện đông người về giá đền bù đất đai khi Thành phố thu hồi đất thực hiện các dự án của mình. Trong khi đó, nhu cầu về bất động sản của khu vực tư nhân tăng trưởng mạnh mẽ, hoạt động đầu tư và giao dịch bất động sản của khu vực tư nhân bùng nổ theo một kênh khác, hay còn gọi là thị trường phi chính thức, giao dịch bất động sản không theo các quy định hiện hành của pháp luật. Cơ chế “xin cho” về đất vẫn phổ biến, từ đó các hiện tượng tham nhũng trong quản lý, đầu cơ trong sử dụng đất và tiết kiệm dân cư được tích trữ chủ yếu vào bất động sản là hiện tượng phổ biến và rộng khắp. Chính những điều này tạo nên cơn sốt giá giả tạo, giá cả bất động sản tăng liên tục trong nhiều năm. Trước thực trạng như vậy, Nhà nước hầu như không có biện pháp nào để chấn chỉnh lại thị trường bất động sản.

Khi nền kinh tế các nước Châu Á rơi vào cuộc khủng hoảng năm 1997-1998, nhưng nền kinh tế Việt Nam ít bị ảnh hưởng là do trong giai đoạn này Việt Nam chưa hoàn toàn mở cửa nền kinh tế. Tuy nhiên thị trường bất động sản TP.HCM có dấu hiệu chậm lại, nhưng sau đó lại tiếp tục nóng lên vào từ năm 1999. Trong thời gian này nhiều doanh nghiệp, trung tâm giao dịch bất động sản ra đời, phong trào sang nhượng đất trái phép, đầu cơ trục lợi ... bùng nổ đến độ chính quyền địa phương không thể kiểm soát nổi. Thị trường bất động sản tiếp tục phát triển nóng lên cho đến năm 2003. Trong giai đoạn này, thị trường bất động sản chính thức từng bước phát triển và chủ yếu dành cho

khối doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Còn thị trường phi chính thức vẫn tồn tại với quy mô ngày càng lớn hơn, theo số liệu thống kê chưa chính thức, có không dưới 70% các giao dịch địa ốc tại TP.HCM là những giao dịch ngầm nằm ngoài tầm kiểm soát của các cơ quan chức năng, phát triển tự phát để thỏa mãn nhu cầu của người dân. Do vậy, khi có điều kiện thì các “cơ sở” bất động sản sẽ bùng phát và diễn ra theo chu kỳ, phá vỡ quy hoạch kiến trúc đô thị, ảnh hưởng đến đời sống văn hóa và xã hội.

*Đâu là nguyên nhân của làm cho thị trường phi chính thức phát triển ?
Có thể đưa ra một số nguyên nhân sau :*

- Nguyên nhân đầu tiên phải nói tới là nhận thức pháp luật về quyền sở hữu tài sản của người dân còn yếu. Lâu nay người ta mua, bán hay cho nhau quyền thừa kế một ngôi nhà hay bất cứ động sản nào khác đều giao dịch bằng miệng hoặc làm giấy viết tay với nhau. Họ quan niệm cái nhà họ đang ở mặc nhiên là của họ cho dù họ có làm thủ tục sang tên đổi chủ hay không thì cũng chẳng quan trọng.
- Các quy định pháp lý về việc mua, bán, sang nhượng, thừa kế nhà đất còn quá nhiều bất cập. Có thể nói để hoàn thành được một hợp đồng mua, bán sang nhượng, thừa kế thì người dân còn phải qua nhiều thủ tục rườm rà, phải qua nhiều cơ quan chức năng, nhiều cấp và mất nhiều thời gian. Còn các quy định về tính pháp lý của sở hữu nhà đất qua từng thời kỳ cũng không được nhất quán khiến nhiều chủ sở hữu không đủ các yếu tố pháp lý để giao dịch mua bán, sang nhượng thông qua các cơ quan nhà nước.
- Một vấn đề nữa cũng khiến cho giao dịch ngầm trên thị trường bất động sản phát triển đó là giá nhà đất và hiện tượng đầu cơ bất hợp pháp bất động sản. Hiện tại giá nhà đất ở TP.HCM được giao dịch trên thị trường rất cao, trong khi giá do UBND Thành phố quy định chỉ bằng 20-40% giá thị trường. Vì giá đất cao như vậy nên những vị trí đẹp ở các vùng đô thị đều có những “đại gia” trong thị trường địa ốc mua đầu cơ, chờ cơ hội giá lên để tìm kiếm lợi nhuận. Chính vì vậy,

việc mua bán của những đối tượng này thường là những giao dịch ngầm, đầu cơ, sang tay bất hợp pháp nhằm mục đích trốn tránh các thủ tục và nghĩa vụ thuế của các cơ quan quản lý.

2.1.3. Thị trường bất động sản TP. HCM giai đoạn từ năm 2003 đến nay

*** Giai đoạn 2003 – 2006 :**

Để khắc phục những hạn chế của Luật đất đai năm 1993, ngày 26/11/2003 Quốc Hội đã thông qua Luật đất đai và có hiệu lực thi hành ngày 1/1/2004. Theo Luật đất đai năm 2003, cơ chế “xin – cho “ về đất đai bị xóa bỏ, giá đất trên thị trường bất động sản có xu hướng chững lại và đi xuống, hiện tượng đầu cơ về đất và cản trở tiền tiết kiệm bằng việc đầu tư bất động sản cũng giảm mạnh. Cơ sở giá đất năm 2001- 2003 bắt đầu lắng dịu, thị trường bất động sản trong thời kỳ này có xu hướng phát triển không lành mạnh. Sự mất cân đối nghiêm trọng giữa cung và cầu trong giao dịch bất động sản đang diễn ra. Cung có chiều hướng giảm do ít nhà đầu tư mới sẵn sàng và các nhà đầu tư cũ đang gặp khó khăn nhất định. Theo số liệu thống kê chưa chính thức, so với năm 2002 thì khối lượng giao dịch trên thị trường bất động sản năm 2004 giảm 55-60%, đến cuối năm 2005 giảm hơn 75%. Giao dịch bất động sản càng trở nên ảm đạm hơn.

Theo số liệu thống kê tình hình kinh doanh bất động sản tại Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (SaigonRES) trong giai đoạn 2002 – 2006, khối lượng và giá trị giao dịch bất động sản có chiều hướng tăng trong giai đoạn trước 2003, mà đỉnh điểm là năm 2003. Kể từ đầu năm 2004 đến năm 2006, khối lượng và giá trị giao dịch giảm liên tục và duy trì ở mức thấp.

Bảng 2.1 : Tình hình giao dịch bất động sản tại SaigonRES giai đoạn 2002-2006

NĂM	KHỐI LƯỢNG GIAO DỊCH	ĐVT : Triệu đồng
		GIA TRỊ GIAO DỊCH
2002	19	30.916
2003	173	132.826
2004	38	32.216
2005	34	25.548
2006	35	22.775

Ghi chú : Khối lượng giao dịch được tính theo tiêu thức đơn vị bất động sản (như 1 nền đất là 01 đơn vị BDS; 01 căn hộ là 01 đơn vị BDS ...)

Nhìn chung thị trường bất động sản trong giai đoạn này khá ảm đạm. Loại bất động sản nhỏ lẻ ngày càng trở nên khan hiếm do quy định mới theo Nghị định 181 hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003 là cấm phân lô bán nền; loại bất động sản có giá trị cao rất khó giao dịch; khu vực nhà biệt thự, nhà riêng lẻ có sức mua giảm sút ngoại trừ căn hộ chung cư cao cấp có chất lượng tốt và vị trí thuận lợi. Có dự án đang triển khai nhưng thiếu vốn, vốn vay từ các ngân hàng bị ngưng lại, hàng hóa bất động sản bị ứ đọng, số giao dịch thành công ở mức thấp.

Hiện tượng trên của thị trường bất động sản gọi là hiện tượng “đóng băng”. Hiện tượng này có nguy cơ tiềm ẩn hậu quả vô cùng to lớn, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có nguy cơ bị phá sản, hệ thống ngân hàng cũng gặp nhiều khó khăn. Đồng thời kéo theo đó là hàng loạt các hoạt động dịch vụ về môi giới, xây dựng cũng như đời sống của người lao động hoạt động trong lĩnh vực này.

Cũng trong giai đoạn này, thị trường bất động sản phi chính thức vẫn phát triển mạnh, giá đất vẫn đứng ở mức cao. Sự tăng giá này là do chi phối của giới đầu cơ chứ không phải giá tăng do quy luật cung cầu. Do đó, khi các chính sách mới về đất đai ra đời đã có một số tác động tích cực, như Luật nhà ở được Quốc hội thông qua và có hiệu lực ngày 1/1/2006 nhằm mục đích lành mạnh hóa thị trường bất động sản nói chung và thị trường bất động sản

TP.HCM nói riêng, đặc biệt là tạo điều kiện cho mọi người có thể tiếp cận với nhà ở.

Thị trường bất động sản tại TP.HCM đóng băng là do một số nguyên nhân sau :

Thứ 1 : Chính sách về đất đai trong giai đoạn này cũng phát sinh một số hạn chế như theo quy định của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn liên quan đến việc giao đất, cho thuê đất phải thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư nhưng chưa có hướng dẫn cụ thể, kịp thời làm cho nhiều địa phương lúng túng khi thực hiện. Việc thực hiện Luật đất đai năm 2003 và Nghị định 181 hướng dẫn thi hành Luật đất đai đã gây ra những tác động ngược chiều, theo hướng tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp có điều kiện về vốn và có sẵn đất, nhưng khó khăn cho các doanh nghiệp ít vốn và chưa có tiếp cận được với đất. Thêm vào đó người dân có tâm lý e ngại các quy định mới về thủ tục pháp lý, về nghĩa vụ tài chính trong giao dịch bất động sản làm giảm cầu trong thời gian qua.

Thứ 2 là chính sách đầu tư bất động sản : Do chất lượng các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản và việc xem xét hiệu quả của các dự án này không được thực hiện tốt nên xuất hiện tình trạng đầu tư các dự án bất động sản tràn lan. Nhiều khu đô thị mới, dự án kinh doanh bất động sản ra đời dẫn đến thừa cung giả tạo. Việc đầu tư bất động sản mất cân đối về chủng loại, thừa bất động sản giá trị cao nhưng thiếu bất động sản giá trị thấp, vì vậy chỉ có những người giàu mới mua được bất động sản, thiếu hàng hóa bất động sản cho người có thu nhập trung bình.

Thứ 3 là Chính sách tài chính : Cơ chế nộp tiền sử dụng đất trước khi giao đất hay cho thuê đất chưa hợp lý gây khó khăn về mặt tài chính cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, đặc biệt là những dự án lớn.

Thứ tư là chính sách tín dụng : Lãi suất ngân hàng thương mại ngày càng tăng, thời hạn cho vay ngắn và hạn mức tín dụng cũng hạn chế .. làm ảnh hưởng lớn đến việc huy động vốn cho đầu tư vào bất động sản.

Thứ 5 là giá và cơ cấu hàng hóa bất động sản : giá cả hàng hóa bất động sản được đẩy lên quá cao trong giai đoạn 2001-2003, không phản ánh đúng giá trị thực của bất động sản, vượt khả năng của phần lớn người dân. Trong khi đó các doanh nghiệp có xu hướng đầu tư vào những bất động sản có giá trị lớn, nhưng bất động sản giá trị thấp ít được quan tâm.

- **Từ đầu năm 2007 đến nay:**

Thị trường bất động sản TP.HCM đầu năm 2007 có nhiều dấu hiệu khởi sắc, đặc biệt là sự kiện Việt Nam là thành viên chính thức của Tổ chức thương mại thế giới (WTO) ngày 7/11/2006, tổ chức thành công hội nghị diễn đàn hợp tác kinh tế Châu Á – Thái Bình Dương (APEC) và Việt Nam nhận được quy chế thương mại bình thường vĩnh viễn với Mỹ. Vốn đầu tư nước ngoài vào thị trường bất động sản ngày càng tăng, nhiều tổ chức tài chính nước ngoài đầu tư vào nước ta làm tăng khả năng huy động vốn cho các nhà đầu tư.

Song song với những sự kiện trên, là những nỗ lực của nhà nước để vực dậy thị trường bất động sản thoát khỏi tình trạng đóng băng, chính sách liên quan đến bất động sản được điều chỉnh dần đi vào ổn định, Luật kinh doanh bất động sản có hiệu lực ngày 1/1/2007, thu nhập của người dân thành phố ngày càng tăng, bên cạnh đó sau gần ba năm chờ đợi tình hình thay đổi thị trường nhà đất thì những người có nhu cầu chỗ ở thực sự đã đến lúc mua cho mình một chỗ an cư ... Chính vì vậy, thị trường bất động sản thành phố có dấu hiệu sôi động trở lại sau một thời gian dài bị đóng băng, giá cả bất động sản trải qua một cơn sốt mới. Chỉ trong vòng một tháng, giá nhà đất tại một số khu vực tăng ít nhất 30%, có nơi tăng 50% và thậm chí có nơi tăng 100%. Cụ thể giá nhà đất trong trong dự án khu đô thị mới Trung Sơn (Nam Sài Gòn) đã tăng khoảng 5 triệu đồng/m²; trong tháng 3 ở hai khu vực phía đông Thành phố, gồm các quận 2, 9 và Thủ Đức; khu vực phía nam Thành phố gồm Quận 7, Nhà Bè, Bình Chánh, giá đất tăng trung bình 50%, có nơi tăng 100% và trong xu thế tăng tiếp tục. Tại siêu thị nhà đất ACB, giá nhà đất niêm yết chào bán đã tăng ít nhất là trên 10%. Tuy nhiên giá bất động sản tăng nóng

nhất vẫn thuộc về dự án Phú Mỹ do Công ty ADC làm chủ đầu tư, vào cuối năm 2006 giá đất của dự án này khoảng 6-7 triệu đồng/m², nhưng hiện nay giá đã tăng lên 12-18 triệu đồng/m². Mặc dù giá nhà đất tăng nhanh nhưng khách hàng vẫn đổ xô đi mua đất, tại công ty Phúc Đức số lượng đất bán ra tăng tăng gấp 5 lần so với thời điểm năm 2006. Còn siêu thị địa ốc ACB, số vụ giao dịch thành công cũng tăng lên gấp 2 lần. Tình hình kinh doanh bất động sản tại Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn trong 6 tháng đầu năm 2007 cũng tăng đột biến, theo số liệu thống kê thì khối lượng giao dịch bất động sản tại Công ty tiêu thụ chậm trong những năm 2004-2006, nhưng 06 tháng đầu năm 2007 tình hình kinh doanh bất động sản đã cải thiện đáng kể với khối lượng giao dịch tăng lên 295 đơn vị bất động sản, với giá trị giao dịch là 165,986 tỷ đồng (trong năm 2006 chỉ tiêu thụ được 35 đơn vị bất động sản, với giá trị giao dịch đạt 22,775 tỷ đồng).

Bảng 2.2 : Tình hình giao dịch bất động sản tại SaigonRES giai đoạn 2004-2007

ĐVT : Triệu VND

Năm	Khối lượng giao dịch	Giá trị giao dịch
2004	38	32,216
2005	34	25,548
2006	35	22,775
6 tháng 2007	295	165,986

Tình hình kinh doanh bất động sản tại **SACOMREAL** cũng tương tự, năm 2005 chỉ tiêu thụ được 44 đơn vị bất động sản với giá trị giao dịch là 47,91 tỷ đồng, năm 2006 tiêu thụ được 49 đơn vị bất động sản với giá trị giao dịch là 82,519 tỷ đồng, tuy nhiên chỉ sáu tháng đầu năm 2007 số lượng giao dịch tăng đột biến lên 295 đơn vị bất động sản với giá trị giao dịch đạt 507,743 tỷ đồng.

Bảng 2.3 : Tình hình kinh doanh bất động sản tại SACOMREAL giai đoạn 2005-2007

ĐVT : Triệu VNĐ

NĂM	KHỐI LƯỢNG GIAO DỊCH	GIÁ TRỊ GIAO DỊCH
2005	44	47,910
2006	49	82,519
6 tháng 2007	295	507,743

Đối với thị trường thuê và cho thuê bất động sản tại Thành phố cũng nóng lên, hiện nay, tại TP.HCM có khoảng 67 cao ốc đạt tiêu chuẩn quốc tế với tổng diện tích văn phòng cho thuê khoảng 440.000m². Với mức giá cho thuê trung bình từ 16 -> 36 USD/m²/tháng chưa có VAT.

Bảng 2.4 : Tình hình cho thuê văn phòng tại TP.HCM

Phân Loại	Số lượng cao ốc	Tổng diện tích cho thuê	Tỷ lệ thuê	Giá thuê usd/m ² /tháng
Loại A	5	107.051	100%	34 -> 36
Loại B	12	168.100	99%	28 -> 32
Loại C	50	164.364	90%	16 -> 20
Tổng cộng	67	439.515		25.5

** Giá thuê trên đã có phí dịch vụ, chưa thuế VAT.*

+ **Văn phòng hạng A** (giá thuê giao động từ 28 -36 USD/tháng/m2)

Hiện nay, theo thống kê có khoảng 05 văn phòng loại này đang hoạt động trên địa bàn Tp. HCM, chủ yếu tập trung tại quận 1, với tỷ lệ cho thuê thường xuyên ở mức cao gần 100% các văn phòng loại này hiện không đủ đáp ứng nhu cầu của thị trường.

Bảng 2.5 : Tình hình cho thuê văn phòng hạng A

Tên cao ốc	Địa chỉ	Điện thoại	Số tầng	Giá thuê usd/m ² /th	Tổng DT sàn k/doanh (m ²)
1. Saigon Tower	29 Lê Duẩn - Q1	8234000	18	34-36	16,560
2. Diamond Plaza	34 Lê Duẩn -Q1	8257750	21	28-32	15,500
3. Metropolitan	61 Nguyễn Du - Q1	8245100	16	30-35	20.400
4. Sunwah	115-117 Nguyễn Huệ Q1	8219988	21	31-35	30.591
5. Saigon Center	65 Lê Lợi - Q1	8229888	25	32-36	24,000
					107.051

+ Văn phòng cho thuê hạng B (giá thuê giao động từ 15-35 USD/tháng/m²)

Với trên dưới 12 văn phòng loại B đang hoạt động trên địa bàn Tp. HCM, tập trung nhiều tại các quận trung tâm Quận 1, Quận 3 và Q. Phú Nhuận. Các văn phòng loại này có tỷ lệ cho thuê ít hơn so với văn phòng loại A, 99% diện tích văn phòng được thuê hết như hiện nay sẽ còn hứa hẹn một tỷ lệ cao hơn trong thời gian tới vì loại văn phòng này phải làm nhiệm vụ thay thế cho văn phòng loại A đang không còn diện tích cho thuê.

Bảng 2.6 : Tình hình cho thuê văn phòng hạng B

+ Văn phòng cho thuê hạng C

Dạng văn phòng này có tiêu chuẩn thấp hơn loại A và B nhưng cũng đáp ứng được những nhu cầu tối thiểu của một tòa nhà văn phòng cho thuê, Có khoảng trên 50 toà nhà đạt tiêu chuẩn, nằm rải rác trên địa bàn thành phố, nhưng cũng tập trung chủ yếu ở các quận trung tâm như Quận 1, Quận 3, Quận 10, Q.Phú Nhuận. Cung cấp gần 200.000m² sàn văn phòng.

Qua những số liệu trên cho thấy tình hình cho thuê thị trường thuê và cho thuê văn phòng tại TP.HCM rất khả quan, theo đánh giá của giới kinh doanh bất động sản thì đây là lĩnh vực đầu tư đầy triển vọng. Do tốc độ tăng trưởng của dòng chảy vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào vùng kinh tế trọng điểm phía nam nhất là TP.HCM và việc mở rộng hoạt động của các tập đoàn đa quốc gia, văn phòng đại diện mới thành lập của các công ty nước ngoài

cũng như các công ty trong nước ... là những nhân tố chính làm cho thị trường thuê và cho thuê bất động sản lên cơn sốt.

Bảng 2.7 : Tình hình cho thuê văn phòng hạn C

Tên tòa nhà	Địa chỉ	Giá thuê TB (USD/m ² /th)
Titan	18 Nam Quốc Cang - Q1	14
Mondial	203 Đồng Khởi - Q1	17
An Nam 2 (Valentina)	124 ĐBP - P. Đa Kao - Q1	18
Sommerset Regency Chancelor Court	21-23 NTMK - Q1	21
International Business Center	1A Công trường Mê Linh - Q1	24
2E	2E Nguyễn Thành Ý - Q1	16-18
City View	12 Mạc Đĩnh Chi - Q1	18-20
Hán Nam	65 Nguyễn Du - Q1	18-21
Hải Thành	2 Thi Sách - Q1	23-26
Cao ốc 62 Cao Thắng	62 Cao Thắng - Q3	15
Duy Tân Building	80-82 Phạm Ngọc Thạch - Q3	15
Thiên Sơn Building	5 Nguyễn Gia Thiều - Q3	15
KM Plaza	51 Võ Văn Tần - P6 - Q3	17.5
Green House	62A Phạm Ngọc Thạch - Q3	18
Giày Việt Plaza	180-182 Lý Chính Thắng - Q3	14-18
GreenStar Building	70 Phạm ngọc Thạch - Q3	17-20
Sài Gòn House	384-388 Hoàng Diệu - P5 - Q4	10
Duy Tân Plaza	10 Đường 3/2 - P12 - Q10	10-16
Sacom	152/11B Điện Biên Phủ - P25 - Q.BT	12
Cao ốc Nam An	22 Đinh Bộ Lĩnh - P24 - Q.BT	14
Cao ốc Hud	159 Điện Biên Phủ - P15 - Q.BT	16
Vimadeco	211 Nguyễn Văn Trỗi - P11 - Q.PN	17
Tecasin Business center	243B Hoàng V.Thụ - P1 - Q.TB	19

2.2. CÁC CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH CỦA NHÀ NƯỚC TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

2.2.1. Thu tiền sử dụng đất

Nhà nước thu tiền sử dụng đất nhằm điều tiết hoạt động sử dụng đất đúng quy hoạch, kế hoạch, hạn chế sự tùy tiện trong chuyển đổi mục đích sử dụng đất, đồng thời tăng cường quản lý đối với các hoạt động sử dụng đất trái phép, khuyến khích người sử dụng đất tiết kiệm.

Khung pháp lý làm căn cứ để thu tiền sử dụng đất là Nghị định 198/2004/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thi hành (Nghị định 198/2004/NĐ-CP thay thế cho Nghị định số 38/CP). Theo Nghị định này, Nhà nước thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau : Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; chuyển mục đích sử dụng đất; chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định; xây dựng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

Căn cứ để tính tiền sử dụng đất : diện tích đất sử dụng, giá đất và thời gian sử dụng đất.

Trong trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người sử dụng đất chỉ nộp 50% tiền sử dụng đất đối với đất sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến thời điểm xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu đất đang sử dụng phù hợp với quy hoạch, không tranh chấp; không tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15/10/1993.

Trường hợp Nhà nước giao đất, xác định hình thức giao đất có thời hạn là 70 năm và giao đất sử dụng lâu dài, tạo điều kiện thuận lợi cho người được giao đất lựa chọn phù hợp với mục đích sử dụng, nhất là đối với các nhà đầu tư, các doanh nghiệp. Trường hợp người được giao đất thực hiện bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP thì được trừ số tiền đã bồi thường, hỗ trợ đất vào tiền sử

dụng đất phải nộp, nhưng mức được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp.

Tuy nhiên, điểm mấu chốt trong Nghị định 198/2004/NĐ-CP là giá tính thu tiền sử dụng đất và giá tính bồi thường. Theo quy định tại điều 4 Nghị định 198/2004/NĐ-CP thì giá tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng do UBND Thành phố quy định; giá tính tiền bồi thường khi người có đất bị thu hồi cũng là giá đất theo mục đích sử dụng tại thời điểm có quyết định thu hồi đất do UBND Thành phố quy định. Như vậy, nếu trừ chi phí bồi thường vào tiền sử dụng đất theo quy định trên là hoàn toàn hợp lý, tuy nhiên, quy định về bồi thường còn có các khoản hỗ trợ di chuyển, ổn định đời sống, sản xuất,... đây là khoản chi phí mà người được giao đất phải chịu. Mặt khác, giá đất do UBND Thành phố quy định là rất thấp so với giá thị trường, do đó, việc bồi thường không thể áp dụng theo mức giá này và khả năng các chủ đầu tư linh động hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi là thực tế để đẩy nhanh tiến độ dự án, như thế mức chênh lệch giữa giá bồi thường hỗ trợ và tiền sử dụng đất ngày càng lớn.

Một điểm nữa là tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn chậm, ảnh hưởng đến tính pháp lý của hàng hóa bất động sản. Nguyên nhân là do tiền sử dụng đất phải nộp quá lớn, vượt quá khả năng của người dân. Để tháo gỡ khó khăn trên, ngày 27/1/2007 Chính phủ ban hành Nghị định số 17/2006/NĐ-CP cho phép ghi nợ tiền sử dụng đất không thời hạn đối với những hộ gia đình, cá nhân chưa đủ khả năng về tài chính để nộp, và chỉ nộp tiền sử dụng đất khi thực hiện việc chuyển nhượng tiếp theo. Tuy nhiên cho đến nay vẫn chưa có Thông tư hướng dẫn cụ thể Nghị định này là trường hợp nào được ghi nợ và trường hợp nào thì không nên hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn tồn đọng nhiều, làm cho ngân sách Thành phố bị thất thu.

2.2.2. Tiền thuê đất

Chính sách về thu tiền thuê đất được Pháp luật quy định làm hai khu vực :

+ Khu vực trong nước : Các tổ chức trong nước khi sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh mà không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất đều phải nộp tiền thuê đất theo Quyết định số 1357/TC/QĐ/TCT ngày 30/12/1995. Giá thuê đất được xác định theo tỷ lệ % trên giá đất do UBND TP.HCM quy định, tỷ lệ % này được chia làm hai mức tùy mục đích sử dụng đất thuê. Tỷ lệ 0,5% giá 1 m² đất do UBND TP.HCM quy định được áp dụng đối với các ngành sản xuất vật chất, xây dựng và vận tải. Tỷ lệ 0,7% đối với các ngành thương mại, du lịch, bưu điện và các hoạt động dịch vụ khác.

Theo quy định hiện hành, ngoài việc nộp tiền thuê đất, các tổ chức sử dụng đất còn phải bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi. Tiền thuê đất cũng được khấu trừ vào tiền bồi thường cho việc thu hồi đất, nhưng thực tế tiền bồi thường doanh nghiệp bỏ ra là rất cao, giá thuê thấp, vì vậy thời gian để thu hồi tiền bồi thường là rất dài. Nếu tổ chức sử dụng đất thuê bị phá sản thì tiền bồi thường giải quyết như thế nào vẫn chưa được pháp luật đề cập đến.

+ Khu vực đầu tư nước ngoài : Các doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài và các bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất, mặt nước, mặt biển để sử dụng thực hiện các dự án đều phải trả tiền thuê đất theo Quyết định số 189/QĐ-BTC ngày 24/11/2000. Giá thuê được tính bằng Dolla Mỹ. Giá thuê tùy thuộc vào vị trí đất ở đô thị hay ở nông thôn, điều kiện cơ sở hạ tầng và ngành nghề kinh doanh. TP.HCM dựa vào khung giá do Bộ tài chính ban hành để xác định giá cho thuê cho từng dự án cụ thể.

Pháp luật quy định về tiền thuê đất cũng bộc lộ một số nhược điểm : thứ 1, việc phân biệt chính sách thuê đất đối với các tổ chức trong và ngoài nước gây bất bình đẳng về nghĩa vụ giữa những tổ chức được nhà nước cho thuê đất; thứ 2, giá thuê đất áp dụng cho các tổ chức trong nước thấp hơn giá cho thuê trên thị trường. Vấn đề này sẽ tác động đến việc sử dụng đất lãng phí, không hiệu quả, không khuyến khích việc đưa đất vào sản xuất, khai thác

giá trị gia tăng từ đất. Ngoài ra giá thuê đất rẻ còn làm tăng tình trạng cho thuê lại theo giá thị trường nhằm hưởng chênh lệch, gây thất thu ngân sách Nhà nước, đồng thời Nhà nước không quản lý được thực trạng đất công.

Bảng 2.8 : Tình hình thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại TP.HCM

NĂM	Tổng thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (tỷ đồng)	Tỷ trọng thu tiền SDD, tiền thuê đất so với tổng thu NS Thành phố (%)
2000	484,5	1,90%
2001	847,5	2,80%
2004	2639,2	5,40%
2005	2390,3	4,00%
2006	2207,4	3,20%

Nguồn : Cục thống kê TP.HCM

2.2.3. Lệ phí trước bạ

Bất động sản là nhà, đất khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải nộp lệ phí trước bạ theo Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Căn cứ để tính lệ phí trước bạ là giá trị nhà đất, tỷ lệ thu lệ phí trước bạ:

- Giá trị nhà, đất tính lệ phí trước bạ: Giá tính thuế trước bạ đất thì theo khung giá nhà nước quy định ở mỗi địa phương. Giá tính phí trước bạ nhà là giá thị trường trên mỗi mét vuông diện tích nhà tại thời điểm kê khai trước bạ.
- Đối với nhà, đất khi đăng ký quyền sở hữu và quyền sử dụng phải nộp lệ phí trước bạ là 1%.

Lệ phí trước bạ là lệ phí hành chính nhằm tăng cường quản lý Nhà nước, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người sở hữu, sử dụng tài sản và huy động nguồn thu cho ngân sách Nhà nước. Lệ phí trước bạ tuy đóng góp chiếm tỷ trọng không lớn so với tổng thu ngân sách Thành phố, nhưng nó cũng đóng

góp một phần ngân sách để thực hiện các chức năng nhà nước. Tình hình thu lệ phí trước bạ tại TP.HCM qua các năm đầu tăng là do nền kinh TP.HCM ngày càng phát triển, tốc độ tăng GDP thành phố tăng đều qua năm và luôn giữ ở mức cao nhất cả nước, kéo theo đó hoạt động chuyển dịch tài sản và đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng ngày càng tăng.

Bảng 2.9 : Tình hình thu lệ phí trước bạ tại TP.HCM

NĂM	Tổng thu lệ phí trước bạ (tỷ đồng)	Tỷ trọng thu lệ phí trước bạ so với tổng thu NS Thành phố (%)
2000	280,2	1,10%
2001	353,7	1,20%
2004	756,7	1,50%
2005	808,3	1,30%
2006	893,2	1,30%

Nguồn : Cục thống kê TP.HCM

Những hạn chế của lệ phí trước bạ :

- Hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường bất động sản phải chịu hai khoản thuế là lệ phí trước bạ và thuế chuyển quyền sử dụng đất. Điều này là bất hợp lý bởi vì cùng một hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người này sang người khác nhưng phải vừa đóng thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vừa phải đóng lệ phí trước bạ. Tỷ lệ thu lệ phí trước bạ là 1% cùng với tỷ lệ thu thuế chuyển quyền sử dụng đối với đất nông nghiệp là 2%, đối với đất phi nông nghiệp là 4%., mức nộp này được xem là khá lớn khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, nó sẽ tạo ra rào cản cho các hoạt động giao dịch hợp pháp trên thị trường. Chính vì mức nộp thuế cao như vậy cho nên hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thông qua Nhà nước ngày càng tăng, gây thất thu cho ngân sách Thành phố.
- Nếu một hàng hóa thông thường được giao dịch thành công trên thị trường, khi người mua đã nhận hàng và người bán đã nhận tiền thì

coi như giao dịch đó kết thúc. Nhưng trên thị trường bất động sản thì lại khác, mặc dù giao dịch mua bán đã hoàn tất nhưng việc xác nhận quyền sở hữu phải qua một giai đoạn trung gian : xác nhận của nhà nước, ở giai đoạn này Nhà nước sẽ tiến hành xác lập quyền sở hữu và quyền sử dụng cho người mua, đồng thời hủy bỏ quyền này đối với người bán. Đây thuần túy là công việc quản lý hành chính nhà nước, do đó không nhất thiết người mua phải chịu một tỷ lệ % lệ phí trước bạ trên giá trị tài sản.

2.2.4. Thuế chuyển quyền sử dụng đất

Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất được quốc hội thông qua ngày 22/6/1994. Theo luật thuế này, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất, khi chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật điều phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất. Mục đích sử dụng loại thuế này nhằm tăng cường hoạt động quản lý hoạt động sử dụng đất của người sử dụng đất trong toàn xã hội; Hạn chế việc chuyển mục đích sử dụng đất trái phép (chủ yếu từ nông nghiệp sang phi nông nghiệp); điều tiết thu nhập của những người chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

Căn cứ tính thuế chuyển quyền sử dụng đất : Diện tích đất chuyển nhượng, giá đất và thuế suất :

- Diện tích đất chuyển nhượng chịu thuế là diện tích thực tế dùng để chuyển nhượng.
- Giá đất tính thuế là giá do UBND Thành phố quy định.
- Thuế suất 2% đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và 4% đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phi nông nghiệp.

Thuế chuyển quyền sử dụng đất với mục đích điều tiết thu nhập của người chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên , giá tính thuế dựa vào dựa vào giá đất do UBND TP.HCM quy định, như vậy bất luận lời lỗ người chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải nộp từ 2-4% trên giá trị chuyển

nhượng (diện tích x giá đất), đây là điều bất hợp lý đối với người nộp thuế vì phương thức tính thuế chưa thể hiện đúng mục đích của loại thuế này.

Quy định giá tính thuế là giá trúng đấu giá sẽ tạo bất hợp lý nếu có một bất động sản liền kề được chuyển nhượng và xác định giá chịu thuế chuyển quyền sử dụng đất theo giá đất đo UBND TP.HCM ban hành, trong khi giá này thấp hơn rất nhiều so với giá thị trường.

Tuy nhiên căn cứ tính thuế (giá đất) bất hợp lý đã góp phần hình thành các giao dịch ngầm trên thị trường. Chấp nhận việc giao dịch không thông qua cơ quan quản lý Nhà nước, do đó không đóng các khoản thuế theo quy định hiện hành cũng đồng nghĩa với việc người mua có trong tay tài sản không hợp pháp. Đứng trước góc độ thị trường, tồn tại bất động sản nhưng không trở thành hàng hóa trên thị trường bất động sản chính thức do tính không hợp pháp của nó.. Cụ thể, đã hạn chế nguồn hàng hóa cho thị trường, thị trường hoạt động với số ít những tài sản hợp pháp đã không tạo nên một thị trường bất động sản phát triển như mong muốn để góp phần vào việc phát triển chung của kinh tế TP.HCM trong thời gian qua; ngoài ra chính sự hoạt động mạnh của thị trường phi chính thức không kiểm soát được của Nhà nước cũng có tác động mạnh đến kinh tế TP.HCM nói chung và thị trường bất động sản TP.HCM nói riêng, đồng thời làm cho hoạt động đầu cơ gia tăng đã gây biến động thất thường trên thị trường bất động sản.

2.2.5. Thuế sử dụng đất nông nghiệp

Quan điểm áp dụng : Thuế sử dụng đất nông nghiệp được nhà nước áp dụng chủ yếu để tăng cường quản lý nhà nước, khuyến khích người dân sử dụng đất tiết kiệm và hiệu quả, điều tiết một phần thu nhập của người sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp vào ngân sách nhà nước, đảm bảo sự công bằng giữa những người sử dụng đất.

Căn cứ pháp lý để thu thuế sử dụng đất nông nghiệp là Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp ngày 10/7/1993 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Căn cứ để tính thuế là diện tích tính thuế, hạng đất và thuế suất.

- Diện tích tính thuế căn cứ vào tờ khai của hộ, và đồng thời phải căn cứ vào các tài liệu sau để kiểm tra tờ khai của hộ như diện tích tính thuế nông nghiệp năm 1993, kết quả đo đạc gần nhất của cơ quan quản lý ruộng đất quận, huyện.
- Hạng đất được căn cứ vào các yếu tố sau : chất đất, vị trí, địa hình, khí hậu, điều kiện thuận lợi về tưới tiêu. Hạng đất được quy định ổn định trong vòng 10 năm. Dựa vào khả năng sinh lợi của từng loại đất từ thấp đến cao mà phân thành 05 hạng đất đối với đất trồng cây lâu năm và 06 hạng đất đối với đất trồng cây hàng năm, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản.
- Thuế suất thuế sử dụng đất nông nghiệp được tính bằng kg thóc trên một đơn vị diện tích canh tác (01 hecta) của từng hạng đất. Số thóc này được quy ra thành tiền để thu thuế, giá thóc để quy ra tiền để thu thuế là giá thị trường của từng địa phương theo vụ mùa thu thuế.

Trong thời gian qua thuế sử dụng đất nông nghiệp đóng góp một phần trong nguồn thu ngân sách Thành phố. Tuy nhiên TP.HCM với tốc độ đô thị hóa ngày càng nhanh thì đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp ngày càng giảm, đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp ngày càng tăng. Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 của TP.HCM :

Bảng 2.10 : Tình hình sử dụng đất nông nghiệp đến 2010 tại TP.HCM

Loại đất	Năm 2003		Năm 2005		Năm 2010	
	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
Đất nông nghiệp	74.814	35,71	63.889	30,49	47.501	22,67

Nguồn : Quyết định số 1060/QĐ-TTg ngày 4/10/2004 của Thủ tướng Chính phủ

Thuế sử dụng đất nông nghiệp đóng góp vào nguồn thu ngân sách Thành phố ngày càng giảm cả về số tuyệt đối lẫn tương đối. Tỷ trọng thu thuế

sử dụng đất nông nghiệp trên tổng thu ngân sách Thành phố không đáng kể (bảng 2.10). Nguyên nhân là do diện tích đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp ngày càng giảm, số tiền thu ngân sách Thành phố từ các loại thuế khác chiếm tỷ trọng cao, và do thực hiện Nghị quyết số 15/2003/QH11 được quốc hội thông qua ngày 17/6/2003 về việc miễn giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp đến 2010. Tình hình thu thuế nông nghiệp qua các năm :

Bảng 2.11 : Tình hình thu thuế nông nghiệp tại TP.HCM

Chỉ tiêu	2000	2001	2004	2005	2006
1. Thuế nông nghiệp (tỷ đồng)	12,9	10,6	1,9	1,9	1,1
2. Tỷ lệ thuế nông nghiệp trong tổng thu NS TP.HCM (%)	0,0005	0,0003	0	0	0

Nguồn : Cục thống kê TP.HCM

Với quy định mọi cá nhân được giao đất có sử dụng hay không sử dụng đất đều phải nộp thuế, nên bắt buộc mọi người nắm giữ đất phải tăng cường thâm canh tăng năng suất làm tăng thu nhập và hoàn thành nghĩa vụ thuế. Nếu không sử dụng hoặc sử dụng không hiệu quả đất bắt buộc bắt buộc phải chuyển giao lại cho người khác bằng cách cho thuê đất hay chuyển quyền sử dụng đất. Do đó, việc áp dụng thuế sử dụng đất nông nghiệp giúp nhà nước quản lý được quỹ đất nông nghiệp, chuyển dịch cơ cấu cây trồng, góp phần thúc đẩy việc sử dụng đất có hiệu quả, làm gia tăng hàng hóa bất động sản trên thị trường.

Tuy nhiên thuế sử dụng đất nông nghiệp có một số nhược điểm sau :

- Những bất hợp lý và không công bằng khi tính thuế suất bằng thóc, nhưng quy ra bằng tiền để thu thuế : Do trước đây là một nước với nền kinh tế nông nghiệp nói chung và TP.HCM nói riêng, với hơn 80% dân số hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp thì việc thu thuế theo giá thóc là hợp lý. Ngày nay với trình độ phát triển của nền kinh tế ngày nay, tốc độ CNH-HĐH ngày càng nhanh, quan hệ tiền tệ phát triển mạnh thì thuế tính trên thóc không còn phù hợp nữa. Bên cạnh đó, giá thuế thóc tính thuế không đồng nhất giữa các địa

phương tạo ra sự không công bằng trong nghĩa vụ nộp thuế của người dân. Trong khi đó, giá đất có xu hướng ngày càng tăng dẫn đến việc nông dân không muốn nắm giữ đất để sản xuất nông nghiệp nữa, làn sóng di cư vào vào đô thị tăng nhanh, làm cho thị trường đất đai ở khu vực nông thôn và thành thị đều bị ảnh hưởng.

- Bên cạnh đó, việc xác định hạn đất để áp thuế suất thuế sử dụng đất nông nghiệp cho hợp lý và công bằng, trên thực tế cũng khó thực hiện được điều này. Bởi vì, việc xác định hạng đất thường thiếu khách quan, dễ phát sinh những tiêu cực, nảy sinh nhiều trường hợp cùng một diện tích đất nhưng được xếp hạng là đất thấp để đóng thuế nông nghiệp, nhưng khi bị thu hồi lại được xếp hạng đất cao để nhận đền bù cao.

2.2.6. Chính sách về giá đất

Về chính sách giá đất, ngày 16/11/2004 Chính phủ ban hành Nghị định số 188/2004/NĐ-CP quy định về phương pháp xác định giá đất và khung giá đất các loại, giá đất mới sẽ được công bố hàng năm và trong khung giá đất do Bộ tài chính ban hành. Theo đó, giá đất được xác định phải xác giá trị trường trong điều kiện bình thường, điều này đã loại bỏ được yếu tố biến động giá do đầu cơ, thay đổi quy hoạch, chuyển nhượng trong tình trạng ép buộc.

Trên thực tế, TP.HCM ban hành bản giá đất theo Nghị định số 188/2004/NĐ-CP chưa thật sát với giá đất trên thị trường. Giá đất ban hành được sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau như : tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất ... nên khó tránh khỏi việc giá một số loại đất không xác với thực tế. Trong điều kiện các văn bản pháp luật về chính sách đất đai chưa đồng bộ, các địa phương buộc phải quy định giá đất với các yêu cầu hài hòa được các mục đích, giảm đến mức thấp nhất những tác động ảnh hưởng đến đối tượng sử dụng đất là đại đa số người dân và các tổ chức, cá nhân hoạt động sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, cùng một giá đất không sát với thực tế như vậy nhưng được sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau là không hợp lý, vì nếu bảng giá đất là cao so với giá thị

trường thì mục đích bồi thường sẽ thỏa mãn, nhưng nghĩa vụ nộp các loại thuế, phí liên quan đến đai sẽ cao làm phát sinh nạn trốn thuế và các giao dịch ngầm trên thị trường. Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất cao ảnh hưởng đến môi trường đầu tư, cũng như đời sống hàng ngày của người dân. Ngược lại, nếu bảng giá đất thấp so với giá thị trường, thì mục đích bồi thường sẽ không thỏa mãn, làm cho việc giải phóng mặt bằng ở các dự án sẽ bị ách tắc, dự án triển khai bị chậm trễ và khiếu kiện xảy ra nhiều hơn.

Để cho địa phương chủ động hơn trong việc xác định giá đất, ngày 27/7/2007 Thủ tướng Chính phủ ký ban hành Nghị định số 123/2007/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP. Theo Nghị định 123, bổ sung thêm hai phương pháp xác định giá đất là phương pháp chiết trừ và phương pháp thặng dư, giúp cho địa phương linh hoạt hơn trong việc xác định giá đất.

Ngày 22/12/2006 UBND TP.HCM đã ban hành quy định về giá đất các loại theo Quyết định số 179/2006/QĐ-UBND, theo Quyết định này có 87 tuyến đường được tăng giá đất với biên độ trong khoảng 10-15%, giá đất ở các quận cũ tăng từ 700.000 – 1.700.000 đồng/m², các quận mới tăng từ 300.000-600.0000 đồng/m². TP.HCM sẽ giữ nguyên giá tại 2.151 đoạn đường, tuyến đường hiện hữu; bổ sung thêm 156 đoạn đường, tuyến đường mới. Về giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị và nông thôn vẫn giữ mức cũ nhằm khuyến khích các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh di dời từ nội thành ra ngoại thành.

Tuy nhiên, bảng giá đất năm 2007 chỉ tăng giá đất ở một số tuyến đường, còn giá đất ở 2151 đoạn đường được quy định ở bảng giá đất 2007 vẫn giữ như cũ so với bảng giá đất năm 2006, điều này là bất hợp lý vì khung giá đất năm 2006 rất thấp so với giá đất trên thị trường chưa kể tỷ lệ mất giá hàng năm do lạm phát. Chỉ số giá tại TP.HCM qua các năm như sau :

Bảng 2.12 : Chỉ số giá tại TP.HCM

ĐVT : %

	2000	2001	2004	2005	2006
Chỉ số giá nhà ở và VLXD	108,44	103,65	114,47	105,74	105,11
Chỉ số giá chung	101,75	101,54	109,28	108,77	106,45

Nguồn : Cục thống kê TP.HCM

Mặc khác bảng giá đất do UBND TP.HCM ban hành phục vụ cho bảy mục đích, trong đó sáu mục đích mà nhà đầu tư và người dân phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước khi sử dụng đất, một mục đích là bồi thường cho người dân khi bị thu hồi đất. Khi làm nghĩa vụ tài chính thì người dân và tổ chức muốn thực hiện ở mức thấp, khi được bồi thường thì muốn nhận ở mức cao. Điều quan trọng là phải làm sao xác định được khung giá đất phù hợp, không gây sốc cho nền kinh tế. Trong khi đó, bảng giá đất do TP.HCM ban hành chỉ bằng 40-60% giá thị trường. Nếu ban hành bản giá đất sát giá thị trường trong điều kiện bình thường mà không có lộ trình cụ thể sẽ ảnh hưởng đến tình hình kinh tế xã hội Thành phố.

2.2.7. Đền bù thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất

Chính sách bồi thường khi nhà nước thu hồi đất là một chính sách quan trọng, tác động đến nhiều mặt của nền kinh tế - xã hội, đặc biệt tác động rất lớn đến thị trường bất động sản nói chung và thị trường bất động sản TP.HCM nói riêng. Chính vì vậy, nhà nước thường xuyên chỉnh sửa, ban hành các chính sách bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất cho phù hợp với tình hình thực tế của đất nước. Khung pháp lý quy định cho hoạt động này là Luật đất đai năm 2003, Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 và được sửa đổi, bổ sung một số điều trong Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007. Trong các Nghị định này, Nhà nước thu hẹp phạm vi thu hồi đất : Nhà nước chỉ thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng,

vào mục đích phát triển kinh tế xã hội. Còn các dự án khác, chủ đầu tư có nhu cầu sử dụng đất tự thỏa thuận với người dân.

Trong thực tế, khi áp dụng những chính sách đền bù vào các dự án bị thu hồi đất vẫn còn nhiều vấn đề chưa phù hợp với diễn biến thực tế của TP.HCM. Trong đó vấn đề chưa phù hợp nhất là chính sách giá đền bù về đất. Theo quy định, giá đất dùng để bồi thường phải sát với giá thị trường trong điều kiện bình thường và hàng năm UBND Thành phố ban hành bảng giá đất mới, nhưng bảng giá đất này vẫn còn rất thấp so với giá thị trường. Chính giá bồi thường thấp như vậy nên gây ra rất nhiều khó khăn cho công tác đền bù, giải tỏa, rất nhiều dự án bị chậm trễ và có nhiều dự án không triển khai được. Theo thống kê của Sở tài nguyên và môi trường TP.HCM, từ năm 2003 đến nay Thành phố đã xử lý thu hồi 59 dự án đầu tư xây dựng hạ tầng với tổng diện tích trên 793 ha, trong đó riêng đầu năm 2007 đến nay đã thu hồi 19 dự án với diện tích 155,8 ha. Ngoài ra, trên địa bàn TP.HCM hiện còn hàng chục dự án hạ tầng chậm triển khai đang bị lên danh sách chuẩn bị thu hồi.

Thực tế cho thấy có sự chênh lệch giá quá lớn giữa giá đền bù so với giá thị trường, chính điều này gây ra nhiều khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng, làm cho nhiều dự án không triển khai được gây khó khăn cho chủ đầu tư dự án. Cụ thể, dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Bình Hòa Phường 13, Quận Bình Thạnh của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn với quy mô 3,2 ha, diện tích đất đưa vào kinh doanh là 2,1 ha, diện tích công cộng 1,1 ha. Mức giá Công ty bồi thường cho dân có đất bị thu hồi theo phương án được duyệt, đối với đất nông nghiệp bồi thường về đất là 200.000 đ/m², đất ở bồi thường 900.000 đ/m². Đất sau khi đền bù này, sau khi đầu tư cơ sở hạ tầng thiết yếu được bán với giá từ 10 triệu đồng đến 14 triệu đồng/1m², mức giá bán này cao gấp 50-70 lần giá đền bù đất nông nghiệp và gấp 11-15 lần đất giá đền ở. Chính mức giá đền bù thấp như vậy, nhiều hộ dân không chấp nhận giá đền bù trên nên dự án bị dây dưa kéo dài và cho đến nay Công ty vẫn chưa hoàn tất việc đền bù của dự án trên. Cũng phải kể đến một dự án gây bức xúc nhiều của người dân có đất bị thu hồi tại Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè với diện tích lên đến 329 ha. Nhà nước giao đất cho tập đoàn LG để xây dựng khu

dân cư, khu đô thị mới với mức đền bù ban đầu 140 nghìn/1m² đất nông nghiệp nhưng bị dân có đất bị thu hồi phản kháng rất quyết liệt. Sau đó, Thành phố điều chỉnh mức giá đền bù lên 200 nghìn/1m² nhưng vẫn chưa được sự đồng thuận của người dân. Người dân chưa đồng thuận cũng hợp lý bởi vì thời điểm hiện tại mức giá chuyển nhượng đất nông nghiệp ở khu vực liền kề lên đến 500 nghìn/1m², nếu họ nhận với mức giá đền bù này thì họ không thể tái tạo lại một mảnh đất tương đương bị thu hồi.

Tại TP.HCM, hiện tại có rất nhiều dự án Thành phố thu hồi đất để xây dựng khu công nghiệp, xây dựng cơ sở hạ tầng, khu dân cư mới ... Nhưng Thành phố chưa tạo lập trước các khu tái định cư để đưa dân vào ở khi đất của họ bị thu hồi mà giá đền bù cho họ không đủ tạo lập được nơi ở mới. Chính vì vậy, công tác giải phóng mặt bằng luôn bị ách tắc làm chậm tiến độ thi công các dự án.

Tuy nhiên, Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 cũng mở ra hướng mới, đó là Nhà nước cho phép người dân có đất bị thu hồi nếu có đủ năng lực theo quy định thì cho phép họ đầu tư trên chính mảnh đất của mình. Điều này cũng rất khó xảy ra, bởi đa số người nông dân còn nghèo do đó bị hạn chế về khả năng tài chính và trình độ để thực đầu tư trên mảnh đất của mình.

2.2.8. Thuế nhà đất

Thuế nhà, đất là thuế thu đối với nhà và đối với đất ở, đất xây dựng công trình. Trong tình hình hiện nay, tạm thời chưa thu thuế nhà và chưa quy định về thuế nhà. Căn cứ pháp lý là Pháp lệnh thuế nhà, đất được ban hành ngày 31/7/1992 và Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung Pháp lệnh thuế nhà, đất ngày 19/5/1994 cùng với các văn bản hướng dẫn thi hành.

Mục đích của Pháp lệnh thuế nhà, đất là để tăng cường quản lý Nhà nước đối với việc xây dựng và sử dụng nhà ở, khuyến khích các tổ chức, cá nhân sử dụng đất tiết kiệm phù hợp với Luật đất đai, động viên sự đóng góp của chủ sở hữu nhà và người sử dụng nhà, đất vào ngân sách Nhà Nước.

Căn cứ tính thuế là diện tích đất, hạng đất và mức thuế sử dụng đất nông nghiệp của một đơn vị diện tích :

- Diện tích đất : là toàn bộ diện tích đang sử dụng bao gồm diện tích mặt đất xây dựng nhà ở, xây dựng công trình, diện tích đường đi lại, diện tích sân, diện tích bao quanh công trình ... trừ diện tích đất đã đóng thuế sử dụng đất nông nghiệp.
- Hạng đất được phân theo đất đô thị, hay đất nông thôn. Hạng đất đô thị được ra làm 5 cấp (từ đô thị loại 1 đến loại 5) và thị trấn dựa vào vị trí địa lý, sự tiện lợi. Hạng đất nông thôn được phân theo hạng đất nông nghiệp.
- Mức thuế suất : Sử dụng mức thuế suất thuế sử dụng đất nông nghiệp làm căn cứ để tính thuế nhà, đất. Mức thuế suất thuế nhà, đất tùy thuộc vào loại đô thị, loại đường phố và vị trí của nhà, đất tính thuế. Ví dụ : Vị trí khu đất A chịu thuế được phân loại là đô thị loại 1, loại đường phố 1, nằm ở vị trí 2 thì mức thuế nhà, đất bằng 28 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp cao nhất trong vùng theo Thông tư 83TC/TCT ngày 7/10/1994.

Thuế nhà, đất tác động chủ yếu vào loại đất không phải là đất nông nghiệp, nhưng cơ sở tính thuế lại gắn với thuế sử dụng đất nông nghiệp, căn cứ này là không hợp lý. Mức thuế nhà đất hiện nay trong khoảng từ 1 đến 32 lần mức thuế sử dụng đất nông nghiệp tùy khu vực là không hợp lý. Bởi vì đất ở đô thị có thể tạo ra lợi nhuận lớn gấp nhiều lần so với lợi nhuận thu từ đất nông nghiệp. Thực tế mức thuế này thấp so với thu nhập ở khu vực thành thị vì vậy nhiều người có thu nhập cao sẵn sàng tích trữ vào đất đai để đầu cơ, làm mất cân đối cung cầu trên thị trường bất động sản.

Một hạn chế nữa của thuế thuế nhà, đất là vẫn dựa trên cơ sở thuế sử dụng đất nông nghiệp, mà thuế sử dụng đất nông nghiệp được tính bằng thóc, sau đó quy ra thành tiền theo giá thóc thị trường để nộp vào ngân sách nhà nước. Vì vậy, những hạn chế về việc tính thuế theo giá thóc như tính thuế sử dụng đất nông nghiệp là không tránh khỏi.

Thuế nhà đất cũng đóng góp một phần trong nguồn thu ngân sách Thành phố, nhưng tỷ trọng khoảng thu này trong tổng thu ngân sách chiếm tỷ rất nhỏ và có xu hướng ngày càng giảm qua các năm.

Bảng 2.13 : Tình hình thu thuế nhà đất tại TP.HCM

NĂM	Tổng thu thuế nhà, đất (tỷ đồng)	Tỷ trọng thu thuế nhà, đất với tổng thu NS Thành phố (%)
2000	67,4	0,30%
2001	58,1	0,20%
2004	81	0,20%
2005	81,3	0,10%
2006	89,2	0,10%

Nguồn : Cục thống kê TP.HCM

2.2.9. Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất

Đây là một sắc thuế nhằm điều tiết một phần thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất vào ngân sách nhà nước. Căn cứ pháp lý là Nghị định số 164/2003/NĐ-CP và được sửa đổi bổ sung trong Nghị định số 152/2004/NĐ-CP. Theo quy định, khi các tổ chức kinh doanh có thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng QSDĐ, quyền thuê đất phải nộp 28% trên thu nhập ròng từ hoạt động chuyển nhượng QSDĐ, quyền thuê đất. Nếu tỷ lệ phần thu nhập ròng còn lại so với chi phí đầu tư để có quyền sử dụng đất trên 15% thì phải nộp thuế thu nhập bổ sung theo biểu thuế lũy tiến từng phần. Trong thời gian gần đây, giá cả bất động sản liên tục tăng và ngày càng cách xa khung giá do UBND TP.HCM quy định, do đó tạo điều kiện cho nhiều tổ chức kinh doanh BĐS thu được siêu lợi nhuận từ hoạt động của mình. Do đó, thuế thu nhập từ hoạt động chuyển QSDĐ, quyền thuê đất nhằm điều tiết thu nhập, hạn chế đầu cơ đẩy giá đất tăng gây bất ổn thị trường.

Tuy nhiên, sắc thuế này cũng còn nhiều hạn chế như chỉ điều tiết thu nhập của các tổ chức kinh doanh có thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng

QSDD, quyền thuê đất. Còn đối với cá nhân thì chưa có văn bản nào hướng dẫn cụ thể về việc nộp thuế thu nhập từ hoạt động này, trong khi đó các giao dịch bất động sản hiện nay chủ yếu là giao dịch giữa những cá nhân với nhau, tình trạng đầu cơ đất gia tăng đẩy giá cả bất động sản liên tục tăng vì vậy thu nhập từ hoạt động này là rất lớn nhưng nhà nước chưa có sắc thuế để điều tiết một phần thu nhập này vào ngân sách, dẫn đến tình trạng đầu cơ đất gia tăng gây bất ổn thị trường. Ngoài ra, sắc thuế này quy định quá nhiều mức thuế gây khó khăn trong công tác tính thuế và hành thu thuế, phương pháp tính còn phức tạp.

2.3. NHỮNG KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC, NHỮNG TỒN TẠI VÀ NGUYÊN NHÂN TỒN TẠI CỦA HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

2.3.1. Những kết quả đạt được

Thị trường bất động sản TP.HCM tuy mới bước đầu phát triển nhưng đã có nhiều chuyển biến trên nhiều phương diện và đã tham gia tích cực vào quá trình phát triển kinh tế xã hội. Sự đóng góp của thị trường bất động sản trong thời gian vừa qua được thể hiện trên các mặt :

Thứ nhất, thị trường quyền sử dụng đất nhanh chóng hình thành và phát triển trên các lĩnh vực giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi, chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất, góp phần sử dụng có hiệu quả nguồn lực của đất đai (nguồn tư liệu sản xuất đặc biệt), thúc đẩy các ngành cũng như nhiều lĩnh vực của nền kinh tế phát triển như công nghiệp, nông nghiệp, giao thông vận tải, xây dựng, dịch vụ, du lịch ...

Thứ hai, Phát triển thị trường bất động sản nhà ở đã thu hút một lượng lớn vốn đầu tư trong nước và nước ngoài tham gia vào đầu tư phát triển bất động sản, đặc biệt là bất động sản nhà ở, góp phần tích cực vào việc kích cầu nền kinh tế.

Thứ ba, thị trường bất động sản nhà ở và các loại bất động sản khác đã từng bước đáp ứng nhu cầu bức xúc của người dân về cải thiện chỗ ở và góp phần thúc đẩy sự phát triển đô thị và nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại và bền vững.

Thứ tư, thông qua thực tế vận hành thị trường bất động sản, công tác quản lý nhà nước và thể chế kinh tế thị trường được hình thành, hoàn thiện từng bước để phù hợp với yêu cầu phát triển và hội nhập.

Thứ năm, thông qua chính sách thuế liên quan đến thị trường bất động sản, chính quyền Thành phố phần nào nắm được tình hình sử dụng đất đai và các chuyển dịch bất động sản trên thị trường, giảm thiểu tình trạng đầu cơ đất đai, lũng đoạn thị trường, góp phần vào việc sử dụng tiết kiệm và khai thác có hiệu quả nguồn lực tài chính từ tài nguyên đất đai, tăng cung hàng hóa cho thị trường bất động sản. Đồng thời, nguồn thu từ hoạt động của thị trường bất động sản giúp cho Thành phố có ngân sách đầu tư cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội góp phần phát triển kinh tế xã hội, tạo điều kiện phát triển thị trường bất động sản.

2.3.2. Những tồn tại cần khắc phục

Thông qua hoạt động mua bán, cho thuê, thế chấp và quản lý khai thác bất động sản, thị trường bất động sản TP.HCM bên cạnh những đóng góp tích cực cho kinh tế Thành phố, nó còn bộc lộ nhiều nhược điểm và khuyết tật cần khắc phục :

Thứ nhất, các chính sách thuế của Nhà nước liên quan đến thị trường bất động sản chưa giúp được Thành phố trong công tác quản lý, kiểm soát tất cả các giao dịch bất động sản diễn ra trên địa bàn. Chính vì vậy mà giao dịch bất động sản trên thị trường phi chính thức ngày một phát triển, những giao dịch này không thể kiểm soát được do đó gây thất thu thuế cho ngân sách Thành phố.

Thứ hai, các phương pháp tính thuế liên quan đến bất động sản vẫn còn nhiều điểm bất hợp lý như việc áp thuế suất thuế sử dụng đất nông nghiệp bằng giá thóc và quy ra thành tiền để thu thuế dẫn đến mỗi địa phương áp mức giá khác nhau tạo ra sự không công bằng trong nghĩa vụ nộp thuế của người sử dụng đất; thêm nữa, thuế nhà đất lại dựa trên cơ sở thuế nông nghiệp là không phù hợp vì nhà, đất có giá trị gấp nhiều lần so với đất nông nghiệp, thêm vào đó với tốc độ đô thị hóa ngày càng nhanh làm cho khả năng sinh lợi của đất ở, nhà ở là rất lớn so với đất nông nghiệp.

Thứ ba, chính sách về giá đất cũng chưa hợp lý. Theo quy định hiện hành, bảng giá đất do các địa phương ban hành phải sát với giá thị trường trong điều kiện bình thường. Tuy nhiên, bảng giá đất năm 2007 do UBND TP.HCM ban hành không phù hợp với thực tế. Giá đất quy định thấp hơn rất nhiều lần so với giá thị trường làm cho người dân có đất bị thu hồi không thể tái tạo lại được mảnh đất của mình như trước kia, giá bồi thường đối với đất nông nghiệp còn thấp hơn nhiều trong khi những nhà đầu tư bồi thường với giá rất thấp, nhưng với chính mảnh đất đó khi đầu tư cơ sở hạ tầng ban đầu và chuyển mục đích sử dụng được bán với giá gấp vài chục lần so với chính mảnh đất nông nghiệp ban đầu. Chính vì vậy, các vụ khiếu kiện tập thể về chính sách giá đền bù trong thời gian qua ngày càng gia tăng, làm mất lòng tin vào các chính sách của Thành phố của người dân.

Thứ tư, Công tác lập và quản lý quy hoạch còn nhiều yếu kém, chưa đáp ứng được yêu cầu sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai phục vụ cho các mục tiêu phát triển kinh tế – xã hội của Thành phố. Các hoạt động kiểm soát thị trường bất động sản của Thành phố còn buông lỏng dẫn đến hiện tượng xây dựng không phép, xuất hiện hiện tượng lừa đảo đất đai... Ngoài ra, Thành phố chưa tạo được quỹ đất tái định cho người có đất bị thu hồi đối với những dự án quan trọng như xây dựng cơ sở hạ tầng, khu chế xuất, khu công nghiệp ... gây nhiều khó khăn về chỗ ở của những người dân có đất bị thu hồi và Thành phố cũng chưa có chính sách về nhà ở cho người có thu nhập thấp. Hiện nay, thị trường bất động sản đã và đang có xu hướng giao dịch các bất động sản có giá trị lớn nằm ngoài khả năng của phần lớn dân chúng.

2.3.3. Những nguyên nhân tồn tại

Những tồn tại trên thị trường bất động sản trong thời gian qua do các nguyên nhân, được thể hiện trên các mặt :

Thứ nhất, hệ thống chính sách liên quan đến thị trường bất động sản dù đã được ban hành nhiều nhưng còn khiếm khuyết và thiếu đồng bộ. Nhiều chính sách ban hành mang tính tình thế, thụ động đối phó với các diễn biến phát sinh trên thị trường cho nên nhiều khi thiếu định hướng, chông chéo, khó thực hiện trên thực tế. Tình trạng thả nổi vấn đề nhà ở cho thị trường tự do quyết định đã không phát huy vai trò điều tiết thị trường để đảm bảo định

hướng XHCN, có sự quản lý của Nhà nước và yêu cầu cải thiện chỗ ở của xã hội.

Thứ hai, cơ cấu thị trường bất động chưa hoàn chỉnh, nhiều thành tố của thị trường được hình thành tự phát, thiếu các quy định của Nhà nước. Nhiều thành tố cần được hoàn thiện nhưng chưa được quan tâm đúng mức. Các tổ chức tư vấn bất động sản, tổ chức định giá bất động sản, tổ chức bảo hiểm bất động sản và hình thành hệ thống thông tin bất động sản là những nội dung bắt buộc của cơ cấu thị trường bất động sản hoàn chỉnh nhưng lại chậm hình thành.

Thứ ba, các cơ quan quản lý Nhà nước thiếu quan tâm đến công tác quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản. Các cơ quan quản lý Nhà nước của Thành phố mới chỉ chú ý đến yếu tố pháp lý liên quan đến bất động sản mà chưa chú trọng đến bản chất giá trị kinh tế của bất động sản để phát huy tiềm năng của bất động sản trong việc phát triển và quản lý thị trường bất động sản theo đúng quy luật của nền kinh tế thị trường, chưa thể hiện được vai trò trong việc chỉ đạo lập và quản lý xây dựng theo quy hoạch, xây dựng kế hoạch sử dụng đất và tổ chức thực hiện các cơ chế khuyến khích bảo đảm hàng hóa bất động sản đáp ứng những yêu cầu thiết yếu cho sản xuất và đời sống nhân dân.

Thứ tư, công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà trong thời gian qua còn chậm trễ, làm cho hàng hóa bất động sản thiếu điều kiện pháp lý để lưu thông trên thị trường, thêm vào đó thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn rườm rà, qua nhiều khâu, nhiều cơ quan, thời gian kéo dài làm cho người dân ngại lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đó chính là những nguyên nhân cơ bản dẫn đến giao dịch ngầm và tuột khỏi tầm quản lý của Nhà nước trên thị trường bất động sản.

Thứ năm, chính sách giá cả đất đai mà Thành phố ban hành chưa phù hợp với giá giao dịch thực tế của bất động sản trên thị trường.

Thứ sáu, Thành phố có nhiều cơ quan tham gia quản lý về bất động sản nhưng chưa có cơ quan chịu trách nhiệm về điều hành thị trường bất động sản.

Kết luận chương 2 : Qua phân tích thực trạng thị trường bất động sản TP.HCM trong thời gian qua, có thể thấy rằng thị trường bất động sản TP.HCM tuy mới hình thành và phát triển nhưng nó có những đóng góp nhất định cho sự phát triển chung của nền kinh Thành phố. Bên cạnh những mặt tích cực, thị trường bất động sản ở TP.HCM cũng còn mới mẻ, mang tính tự phát và còn nhiều bất ổn. Nhằm để quản lý và tạo môi trường thuận lợi cho thị trường bất động sản phát triển, Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách để điều tiết thị trường này, đặc biệt là chính sách tài chính. Trong quá trình vận hành nó mang lại một số kết quả khả quan, tuy nhiên, một số chính sách còn bộc lộ nhiều hạn chế cần phải khắc phục. Trong chương 3, tác giả sẽ đưa ra một số giải pháp để khắc phục những tồn tại trên.

CHƯƠNG 3 : CÁC GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH ĐỂ PHÁT TRIỂN **THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TP.HCM**

3.1. ĐỊNH HƯỚNG VỀ CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Thị trường bất động sản TP.HCM tuy mới hình thành và phát triển nhưng đã đạt được những kết quả rất đáng khích lệ, đó là kết quả tất yếu theo xu hướng phát triển chung của nền kinh tế. Bên cạnh những mặt tích cực, thị trường bất động sản TP.HCM cũng còn nhiều hạn chế, khiếm khuyết cần phải khắc phục. Trong thời gian tới, TP.HCM cần phải xây dựng và phát triển thị trường bất động sản theo hướng hiện đại và bền vững mà trọng tâm tập trung vào khu đô thị và các vùng quy hoạch phát triển trong tương lai, góp phần hình thành đồng bộ các loại thị trường, nhằm thu hút các nguồn lực để phát triển kinh tế xã hội theo hướng CNH-HĐH và hội nhập kinh tế quốc tế. Vì vậy, mục tiêu cụ thể để phát triển thị trường bất động sản :

- Thu hút các nguồn lực của toàn xã hội nhằm thúc đẩy sự phát triển hàng hóa bất động sản, đặc biệt là bất động sản nhà ở và đất ở. Chủ động điều tiết để ổn định thị trường bất động sản góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế – xã hội và phát triển đô thị văn minh, bền vững.

- Huy động các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển bất động sản, tăng cường tính cạnh tranh lành mạnh và khuyến khích các giao dịch chính thức, minh bạch, hạn chế tình trạng giao dịch ngầm và chống đầu cơ trục lợi, kích cầu ảo, gây khan hiếm nhà đất giả tạo.

- Tăng cường hiệu lực quản lý nhà nước trong định hướng, điều tiết vĩ mô và kiểm soát hoạt động của thị trường bảo đảm cho thị trường bất động sản phát triển bền vững, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và thực hiện tốt chính sách xã hội.

Để đạt được những mục tiêu trên, trước hết cần phải khắc phục những hạn chế của các chính sách và định hướng xây dựng các chính sách liên quan đến bất động sản và thị trường bất động sản, đặc biệt là chính sách tài chính về bất động sản và định hướng quy hoạch phát triển đô thị.

3.1.1 Về chính sách thuế, phí và lệ phí

Hệ thống các chính sách thuế về bất động sản được sử dụng như công cụ điều tiết các hoạt động của thị trường bất động sản, giúp nhà nước quản lý thị trường, kích thích việc sử dụng đất hiệu quả, hạn chế các tác động tiêu cực và tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước. Tuy nhiên, thực trạng chung của thị trường bất động sản TP.HCM trong giai đoạn hiện nay như đã phân tích trong chương 2 còn nhiều khiếm khuyết như : thị trường giao dịch phi chính thức hoạt động mạnh, các giao dịch về bất động sản không qua cơ quan quản lý nhà nước chiếm tỷ trọng lớn; tình trạng sử dụng đất kém hiệu quả, lãng phí, không phát huy được giá trị gia tăng của đất; đầu cơ đất gia tăng, đẩy giá đất lên quá cao so với giá trị thật, tác động lớn đến các hoạt động sản xuất kinh doanh; thất thu thuế cho ngân sách nhà nước.

Vì vậy trong giai đoạn hiện nay, chính sách thuế cần phải được sửa đổi, bổ sung sau cho đồng bộ với các chính sách về đất đai nhằm thực hiện chức năng quản lý chặt chẽ đất đai và các giao dịch trên thị trường bất động sản. Hệ thống thuế phải kích thích việc sử dụng đất đai có hiệu quả, đảm bảo sự công bằng, bình đẳng và khuyến khích được tất cả các thành phần kinh tế tham gia vào thị trường bất động sản. Hệ thống thuế phải thể hiện là công cụ chống các hoạt động đầu cơ, giao dịch bất hợp pháp, điều tiết cung cầu hàng hóa bất động sản, đưa đất đai về đúng vị trí của nó là để ở, sản xuất, kinh doanh.

Tuy nhiên, chính sách thuế về bất động sản trong thời gian tới không nên đặt nặng tăng thu từ bất động sản, cần ổn định và tăng cường sự quản lý của nhà nước đối với thị trường này. Một khi thị trường bất động sản phát

triển ổn định và bền vững sẽ kéo theo sự phát triển chung của nền kinh tế. Và vì vậy, ngân sách nhà nước sẽ thu từ các nguồn khác do hoạt động hiệu quả của thị trường bất động sản mang lại như thu từ sản xuất, kinh doanh, dịch vụ ...

3.1.2 Về chính sách giá đất

Chính sách về giá đất là vấn đề được quan tâm và tranh luận nhiều nhất, bởi vì giá đất là căn cứ để tính thuế liên quan đến đất đai, tiền đền bù khi nhà nước thu hồi đất, tiền thuê đất, tiền sử dụng đất ... Vì vậy, nó ảnh hưởng rất lớn đến nghĩa vụ và quyền lợi của các tổ chức, cá nhân trong mọi hoạt động liên quan đến bất động sản. Theo quy định hiện hành, chính sách về giá đất phải tiệm cận với giá thị trường trong điều kiện bình thường. Thực tiễn tại TP.HCM, giá trị quyền sử dụng đất được xác định bởi hai mức giá là giá giao dịch thực tế trên thị trường và giá do nhà nước ban hành, tuy nhiên bảng giá đất do UBND TP.HCM ban hành chỉ bằng 40-60% giá thị trường, do vậy bảng giá đất này được xây dựng chưa đúng theo tinh thần của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Trong thời gian tới, TP.HCM cần định hướng xây dựng lại bảng giá đất theo đúng tinh thần của Luật đất đai năm 2003 và văn bản hướng dẫn thi hành là giá đất phải sát với giá thị trường trong điều kiện bình thường nhằm hạn chế các hoạt động sử dụng lãng phí đất đai, thu hẹp đến mức thấp nhất khoảng cách chênh lệch giữa giá do UBND TP.HCM quy định và giá giao dịch thực tế trên thị trường, giảm các bất hợp lý trong việc tính giá bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

3.1.3 Về chính sách quy hoạch và khai thác các dự án

Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, không những giúp cho công tác quản lý cũng như quá trình sử dụng đất đạt hiệu quả cao mà còn có tác động tích cực đến hoạt động của thị trường bất động sản. Tuy nhiên, trong những năm gần đây, tình trạng đô thị hóa ở

TP.HCM không tuân theo một hình thái rõ rệt. Mặc dù bản vẽ quy hoạch rất đẹp và rất khả thi, tuy nhiên TP.HCM không quản lý được quá trình thực hiện, dẫn đến các công trình đua nhau mọc lên với các hình thức kiến trúc khác nhau tạo ra sự chắp vá, khập khiễng về kiến trúc, làm xấu bộ mặt đô thị. Một tồn tại khác là khi quy hoạch chi tiết do thiếu thiết kế đô thị nên chưa có những quy định rõ ràng và công khai rộng rãi về chiều cao tầng, chiều cao nhà cũng như hình thức và kết cấu mặt ngoài công trình, dẫn đến việc xây dựng mỗi công trình đơn lẻ cũng như không gian tổng thể của tuyến đường phố còn thiếu tính thống nhất về cảnh quan. Điều đó không chỉ dẫn đến tình trạng thiếu trật tự trong xây dựng mà còn tạo điều kiện cho sự luồn lách pháp luật, tiêu cực trong quản lý.

Định hướng trong thời gian tới, cần điều chỉnh quy hoạch TP.HCM theo hướng đồng bộ, thống nhất và hiện đại. Với mục tiêu xây dựng TP.HCM thành trung tâm kinh tế, văn hóa của khu vực, khôi phục vị thế hòn ngọc Viễn Đông. Trên cơ sở quy hoạch mới, việc đầu tư các dự án phải chú trọng đến cảnh quan, mảng xanh đô thị, cơ cấu nhà ở phải đồng bộ và đa dạng bao gồm nhà ở liên kết, biệt thự, căn hộ chung cư ... Trong đó hướng tới mô hình chung cư là chủ đạo và phát triển hình thức cho thuê nhà, căn hộ.

3.2. CÁC GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH CỤ THỂ

3.2.1. Các chính sách liên quan đến thuế

3.2.1.1. Thuế sử dụng đất

Như đã phân tích trong chương 2, thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế nhà đất đã bộc lộ những hạn chế. Đối với thuế nhà đất hiện nay chỉ thu thuế đất nhưng chưa thu thuế nhà, cơ sở tính thuế là dựa trên cơ sở tính thuế sử dụng đất nông nghiệp. Còn thuế sử dụng đất nông nghiệp được tính trên cơ sở hoa lợi sinh ra từ việc sử dụng đất, thuế được tính bằng thóc và quy ra tiền để nộp vào ngân sách. Cả hai loại thuế này suy cho cùng tính theo mục đích sử dụng đất, một bên là thu thuế sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông

nghiệp, còn một bên là thu thuế sử dụng đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp như làm đất làm nhà ở, đất sử dụng để xây dựng công trình để sản xuất kinh doanh, dịch vụ. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được tính như là bội số của thuế sử dụng đất nông nghiệp vì căn cứ tính thuế dựa trên thuế sử dụng đất nông nghiệp. Mặc khác, thuế sử dụng đất nông nghiệp đóng góp vào ngân sách TP.HCM là không đáng kể, mà loại thuế này đánh vào đối tượng là người nông dân trong khi đó đại bộ phận nông dân còn nghèo, do đó loại thuế này sẽ là gánh nặng cho họ. Vì vậy, từ những tồn tại nêu trên, cần phải xây dựng một sắc thuế mới để thay thế hai loại thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế nhà đất. Sắc thuế đó được gọi là thuế sử dụng đất. Sắc thuế mới này được xây dựng với quy định tiến bộ, hợp lý, góp phần làm đơn giản hóa hệ thống thuế hiện hành, đảm bảo thống nhất cho công tác hành thu, bình ổn thị trường, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm và hiệu quả, đảm bảo tính công bằng cho các đối tượng nộp thuế.

Thuế sử dụng đất này được áp dụng cho tất cả các loại đất, mọi tổ chức, cá nhân có quyền sở hữu đất hay được nhà nước giao đất sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh đều là đối tượng phải nộp thuế này. Cơ sở tính thuế là diện tích đất, giá đất và thuế suất. Tính linh hoạt của sắc thuế này là giá đất để tính thuế và thuế suất. Về giá đất, TP.HCM cần phải xác định giá đất chính xác, hợp lý và theo sát giá thị trường theo tinh thần của Luật đất đai năm 2003. Về thuế suất thuế sử dụng đất, có hai quan điểm áp dụng :

- Quan điểm một là áp dụng hai mức thuế suất, thuế suất cao đối với đất phi nông nghiệp, còn thuế suất thấp đối với đất nông nghiệp. Bởi vì trong điều kiện hiện nay giá đất ở, đất xây dựng công trình (đất phi nông nghiệp) luôn cao hơn gấp nhiều lần so với đất nông nghiệp, vì vậy mức nộp thuế sử dụng đất ở và đất xây dựng công trình sẽ cao hơn so với đất nông nghiệp.

- Quan điểm thứ hai là áp dụng một mức thuế suất, là áp dụng thống nhất một mức thuế suất cho các mục đích sử dụng đất nông nghiệp và phi nông nghiệp. Sự khác biệt về mức nộp của hai mục đích sử dụng đất này đó là giá đất làm căn cứ tính thuế, giá đất cao đối với loại đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp và giá đất thấp sử dụng vào mục đích nông nghiệp. Giá đất này do UBND TP.HCM ban hành.

Trong giai đoạn hiện nay, do chính sách liên quan đến bất động sản còn nhiều bất cập, để sắc thuế này đi vào thực tiễn đạt hiệu quả như mong muốn thì chúng ta nghiên cứu về phương án quy định hai mức thuế suất. Thuế suất cao đối với đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp bởi vì đất phi nông nghiệp sẽ tạo ra giá trị gia tăng cao hơn gấp nhiều lần so với đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp. Đồng thời góp phần làm ổn định nguồn thu ngân sách, đảm bảo sự công bằng cho các đối tượng nộp thuế. Bên cạnh đó, cần áp dụng thuế suất thấp đối với đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, bởi vì thu nhập trong lĩnh vực này thường là thấp, nó còn phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố khách quan như thời tiết, điều kiện tự nhiên ... Áp dụng mức thuế thấp để giảm bớt gánh nặng cho người nông dân, khuyến khích việc sử dụng đất đúng mục đích, hợp lý nhằm thúc đẩy sản xuất nông nghiệp phát triển bền vững.

3.2.1.2. Thuế trước bạ

Trong chương hai đã trình bày, việc xác nhận và cấp giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở chỉ là công tác hành chính, chỉ mang tính quản lý của nhà nước trong các hoạt động giao dịch trên thị trường bất động sản. Vì vậy, để khắc phục những hạn chế này thì lệ phí trước bạ cần ấn định một số tiền cố định thấp như là loại phí hành chính bình thường khác nhằm tạo điều kiện và khuyến khích các giao dịch bất động sản được thực hiện trên thị trường chính thức, nhằm giúp nhà nước quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản, ổn định nguồn thu cho ngân sách. Lệ phí trước bạ được tính bằng

1% trên giá trị chuyển nhượng thực tế là quá cao, bởi vì ngoài lệ phí trước bạ, tổ chức, cá nhân còn phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất là 4%, đối với tổ chức còn phải nộp thêm thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất, đối với cá nhân còn phải nộp thuế thu nhập cá nhân. Nên tổng số thuế phải nộp sẽ rất cao, đây chính là một trong những nguyên nhân làm cho giao dịch bất động sản thông qua thị trường phi chính thức phát triển mạnh trong thời gian qua.

3.2.1.3 Thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Xuất phát từ những hạn chế của thị trường bất động sản như đã phân tích trong chương hai, giao dịch ngầm trên thị trường phi chính thức ngày càng tăng, xuất hiện hiện tượng đầu cơ đất đai, tạo giá làm lũng đoạn thị trường, nhà nước thì bị thất thu thuế. Hiện nay, có nhiều quan điểm cho rằng cần phải có một sắc thuế để đánh vào các hoạt động đầu cơ trên thị trường bất động sản nhằm hạn chế đến mức thấp nhất hoạt động này và đưa đất đai về đúng giá trị, giá trị sử dụng của nó, góp phần làm lành mạnh hóa thị trường, thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh, dịch vụ phát triển.

Hoạt động đầu cơ tồn tại trên nhiều thị trường, tuy nhiên do đặc điểm của bất động sản có tính chất cố định, không di chuyển được, do vậy ở chừng mực nhất định có thể kiểm soát được hoạt động đầu cơ thông qua chính sách thuế này. Hoạt động đầu cơ trên thị trường bất động sản tác động xấu làm ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường bất động sản và các thị trường có liên quan, đặc biệt là thị trường vốn.

Hoạt động đầu cơ bất động sản đứng dưới góc độ của cá nhân hay tổ chức đó là hoạt động đầu tư bất động sản, họ kỳ vọng trong tương lai giá bất động sản sẽ tăng và đem bán bất động sản đó đi để kiếm lời. Vì vậy, mục đích cuối cùng của hoạt động đầu cơ bất động sản là thu nhập ròng từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, và hiện nay pháp luật không cấm hoạt động này. Do đó, để hạn chế và tiến tới kiểm soát được hoạt động đầu cơ bất

động sản, góp phần làm lành mạnh hóa thị trường, tạo tính minh bạch cho thị trường bất động sản và điều tiết một phần thu nhập vào ngân sách nhà nước thì giải pháp đưa ra là cần phải đánh thuế thu nhập vào hoạt động chuyển nhượng bất động sản :

- *Đối với các tổ chức kinh doanh* : Cần sửa đổi, bổ sung những quy định trong luật thuế thu nhập từ chuyển nhượng QSDĐ theo hướng đơn giản hơn trong cách tính thuế, giảm số lượng mức thuế nhưng tăng thuế suất. Theo quy định hiện hành, biểu thuế suất lũy tiến từng phần trong thuế thu nhập bổ sung từ hoạt động chuyển nhượng QSDĐ có năm mức thuế là :

Bậc	Tỷ suất thu nhập còn lại trên chi phí	Thuế suất
1	Đến 15%	0%
2	Trên 15% đến 30%	10%
3	Trên 30% đến 45%	15%
4	Trên 45% đến 60%	20%
5	Trên 60%	25%

Trong thời gian tới, cần giảm số lượng mức thuế xuống còn ba mức nhưng tăng thuế suất lên cao hơn (theo bảng bên dưới) để điều tiết thu nhập có được từ hoạt động chuyển nhượng QSDĐ vào ngân sách nhà nước, mà hoạt động này mang lợi nhuận siêu ngạch cho các tổ chức kinh doanh. Bởi vì, thực tế giá chuyển nhượng có sự chênh lệch quá lớn giữa giá đất nông nghiệp bị thu hồi so với giá đất đó sau khi hoàn thành cơ sở hạ tầng.

Bậc	Tỷ suất thu nhập còn lại trên chi phí	Thuế suất
1	Đến 20%	0%
2	Trên 20% đến 50%	20%
3	Trên 50%	30%

- *Đối với cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản* : Cần phải ban hành một văn bản pháp luật hướng dẫn cụ thể việc thu thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản của cá nhân, theo ước tính nguồn thu sẽ rất lớn do đa phần các giao dịch bất động sản hiện nay là giữa các cá nhân với nhau. Trong thời gian qua, giá cả bất động sản liên tục tăng, nhiều nhà đầu tư bất động sản giàu lên một cách nhanh chóng từ hoạt động chuyển nhượng này. Tuy nhiên, hoạt động hiện nay pháp luật không cấm, do vậy sắc thuế này ra đời góp phần tạo nguồn thu cho ngân sách được dự đoán là rất lớn, kiểm soát thị trường bất động sản, hạn chế sự phân hóa giàu nghèo. Thuế thu nhập này được tính trên thu nhập ròng từ hoạt động chuyển nhượng, tức là chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và chi phí để có bất động sản đó (gồm giá mua và các chi phí liên quan). Thuế suất thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản áp dụng biểu thuế toàn phần ở mức 30% trên thu nhập ròng.

Trong thời gian qua, các hoạt động chuyển nhượng bất động sản chủ yếu diễn ra trên thị trường phi chính thức, không thông qua các cơ quan quản lý nhà nước. Vì vậy, để hạn chế tình trạng này, giải pháp đưa ra trong trường hợp này là Nhà nước cần phải ban hành một văn bản luật trong đó quy định nhà nước không công nhận hoạt động chuyển nhượng bất động sản “giấy tay” mà không qua cơ quan quản lý nhà nước, nếu có tranh chấp xảy ra thì hoạt động chuyển nhượng đó là vô hiệu và nhà nước có hình phạt thật nặng cho hoạt động này. Tuy nhiên để có thể làm việc này cần phải có lộ trình, trước mắt Nhà nước cần phải đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà ở và khuyến khích các giao dịch bất động sản phải thông ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cần phải xác định khung thời gian để thực hiện việc này; sau đó sẽ áp dụng những quy định mới trên.

3.2.2. Giải pháp về chính sách giá cả bất động sản

Chính sách về giá đất tại TP.HCM cũng như nhiều địa phương khác là vấn đề được quan tâm và tranh luận nhiều nhất. Bởi vì giá đất liên quan trực tiếp đến quyền và nghĩa vụ của cá nhân, tổ chức khi thực hiện các hoạt động liên quan đến bất động sản. Quyền lợi của các nhân, tổ chức được thể hiện khi họ có đất bị thu hồi để thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của nhà nước, còn nghĩa vụ được thể hiện khi cá nhân, tổ chức có thực hiện các hoạt động mua, bán cho thuê ... bất động sản thì họ phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, tiền thuê đất ... Thực tiễn tại TP.HCM hiện nay, giá trị quyền sử dụng đất tồn tại theo hai cơ chế giá : giá trị quyền sử dụng đất do UBND TP.HCM quy định và giá trị quyền sử dụng đất được giao dịch thực tế trên thị trường. Hai mức giá này có sự lệch nhau theo hướng giá thị trường luôn luôn cao hơn giá do UBND TP.HCM quy định. Tuy nhiên theo tin thần của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành thì giá đất do UBND TP.HCM quy định phải sát với giá thị trường trong điều kiện bình thường. Giá đất quy định thấp hơn giá thị trường như vậy sẽ có lợi cho các cá nhân, tổ chức khi thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước, nhưng bất lợi cho người có đất bị thu hồi, vì số tiền đền bù mà họ nhận được không đủ để tái tạo lại mảnh đất tương đương như của họ trước kia.

Trong thời gian tới, TP.HCM cần phải xây dựng lại bảng giá đất theo đúng tin thần Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành, là giá đất phải sát với giá thị trường trong điều kiện bình thường nhằm hạn chế đến mức thấp nhất các hoạt động sử dụng lãng phí đất đai, tạo nguồn thu ổn định cho ngân sách Thành phố, ngày càng thu hẹp khoảng cách giữa giá thị trường và giá đất do UBND TP.HCM quy định, giảm các khiếu kiện của người dân liên quan đến tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.

Vì vậy, yêu cầu đặt ra cần phải xác định giá đất nhanh chóng, chính xác, hợp lý sát với giá thị trường là vấn đề vô cùng quan trọng trong tình hình

hiện nay. Để có thể làm việc này, thì vấn đề đặt ra là TP.HCM cần phải xây dựng một trung tâm lưu trữ toàn bộ các thông số về bất động sản cũng như các giao dịch bất động sản trên thị trường. Hệ thống thông tin này phải công khai, minh bạch, mọi người có thể sử dụng thông tin từ hệ thống này để tham khảo, đối chiếu khi có nhu cầu.

Việc xây dựng trung tâm lưu trữ thông tin về bất động sản cần phải có thời gian hoàn thiện. Bảng giá đất hiện hành do UBND TP.HCM ban hành chỉ bằng 40-60% giá trị chuyển nhượng thực tế trên thị trường (như đã trình bày trong chương 2), vì vậy, việc xây dựng lại bảng giá đất của TP.HCM theo sát với giá giao dịch thực tế trên thị trường cũng cần phải có thời gian để thực hiện từng bước để tránh việc gây cú sốc cho thị trường bất động sản. Vì vậy trong giai đoạn trước mắt, giải pháp đề xuất để đẩy nhanh tiến độ thu hồi đất của các dự án cần phải tạm thời áp dụng hệ số K điều chỉnh. Đối với các nghĩa vụ tài chính phải thực hiện với nhà nước thì áp dụng theo khung giá đất do UBND TP.HCM ban hành, còn giá đất để bồi thường cũng căn cứ vào bảng giá đất trên nhưng có điều chỉnh theo hệ số K sao cho giá trị bồi thường thật sát với giá thị trường. Hệ số K này được áp dụng phù hợp cho từng khu vực nhất định và do UBND TP.HCM ban hành. Có như thế mới tạo được sự đồng thuận của người dân, và điều này cũng hợp lý bởi vì với số tiền đền bù nhận được họ có thể tái tạo lại chỗ ở mới, mảnh vườn, mảnh ruộng mới tương đương như trước kia, đảm bảo sự công bằng giữa chủ đầu tư và người có đất bị thu hồi.

Trong dài hạn, khi mà hệ thống thông tin lưu trữ về bất động sản hoàn chỉnh, dựa trên cơ sở hệ thống thông tin đó, bảng giá đất được điều chỉnh thật sát với giá thị trường thì hệ số K này sẽ được bỏ đi. Và khi đó, các nghĩa vụ tài chính phải nộp cho nhà nước, cũng như quyền lợi của người có đất bị thu hồi được áp dụng chung một bảng giá đất thống nhất do UBND TP.HCM quy định.

3.2.3. Giải pháp thu tài chính liên quan đến bất động sản

*** Tiền thuê đất**

Sự kiện Việt Nam là thành viên chính thức của Tổ chức thương mại thế giới (WTO) ngày 7/11/2006, tổ chức thành công hội nghị diễn đàn hợp tác kinh tế Châu Á – Thái Bình Dương (APEC) và Việt Nam nhận được quy chế thương mại bình thường vĩnh viễn với Mỹ. Vốn đầu tư nước ngoài vào thị trường bất động sản ngày càng tăng, nhiều tổ chức tài chính nước ngoài đầu tư vào nước ta làm tăng khả năng huy động vốn cho các nhà đầu tư. Với xu thế hội nhập kinh tế quốc tế, các yêu cầu đặt ra là các chính sách do nhà nước ban hành cần phải đảm bảo tính công bằng giữa các thành phần kinh tế, giữa thành phần kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và thành phần kinh tế có vốn đầu tư trong nước.

Thực tế, như đã trình bày trong chương 2, chính sách về tiền thuê đất có sự phân biệt giữa thành phần kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài với thành phần có vốn đầu tư trong nước. Vì vậy, chính sách về tiền thuê đất hiện tại không đảm bảo được tính công bằng giữa các thành phần kinh tế, không phù hợp với xu hướng quốc tế. Cho nên, trong thời gian tới, cần phải xây dựng lại chính sách tiền thuê đất, nên chăng áp dụng cùng một mức tiền thuê dù cho người thuê là trong nước hay ngoài nước. Tiền thuê đất nên điều chỉnh cho phù hợp với tình hình hiện tại có tham khảo giá cho thuê của các nước trong khu vực có cùng điều kiện giống như nước ta để đảm bảo tính cạnh tranh, để đẩy mạnh thu hút đầu tư nước ngoài, phát triển các thành phần kinh tế trong nước góp phần thúc đẩy sự phát triển chung của nền kinh tế mà TP.HCM là đầu tàu trong vấn đề này.

Bên cạnh đó, TP.HCM cần phải nhanh chóng thành lập và đưa vào hoạt động các tổ chức khai thác quỹ đất chuyên nghiệp như cải tạo đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng kết cấu hạ tầng ... nhằm tạo quỹ đất sạch cho các tổ chức và cá nhân thuê, việc cho thuê được thực hiện dễ dàng, nhanh

chóng mà cá nhân, tổ chức thuê đất không phải tiến hành bồi thường tiền đất cho người có đất bị hồi. Ngoài ra, nhà nước còn có thể thực hiện được các kế hoạch quy hoạch và phát triển ngành nghề theo các mục tiêu kinh tế đã đặt ra thông qua chính sách tiền thuê cho các đối tượng này. Đồng thời giải được bài toán quy hoạch phát triển kinh tế, quy hoạch đô thị trên địa bàn đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

- **Tiền sử dụng đất**

Nhà nước thu tiền sử dụng đất nhằm điều tiết hoạt động sử dụng đất đúng quy hoạch, kế hoạch, hạn chế sự tùy tiện trong chuyển đổi mục đích sử dụng đất, đồng thời tăng cường quản lý đối với các hoạt động sử dụng đất trái phép, khuyến khích người sử dụng đất tiết kiệm. Tuy nhiên, trong chính sách thu tiền sử dụng có một vài điểm cần phải chỉnh sửa lại để tạo điều kiện thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển theo như định hướng đã đề ra trên đầu chương này, là chính sách thu tài chính liên quan đến bất động sản trong thời gian tới không nên đặt nặng tăng thu từ bất động sản, cần ổn định và tăng cường sự quản lý của nhà nước đối với thị trường này.

Cụ thể, theo quy định hiện hành, tiền sử dụng đất phải nộp được tính trên toàn bộ diện tích của dự án là chưa hợp lý. Vì vậy, giải pháp đề xuất là chỉ thu tiền sử dụng đất trên diện tích trên phần diện tích đất dùng để kinh doanh, còn phần diện tích đất dùng vào việc xây dựng các tiện ích công cộng cho dự án đó nên thu một tỷ lệ nhỏ hoặc không thu tiền sử dụng đất. Còn quy định về thời gian nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước, theo Nghị định 38/CP trước đây cho phép các tổ chức, cá nhân được phép chậm nộp tiền sử dụng đất trong vòng 05 năm, nhưng theo quy định mới tại Nghị định 198/2004/NĐ-CP thì thời gian nộp tiền sử dụng đất ngay khi có quyết định giao đất, điều này sẽ gây khó khăn cho chủ đầu tư vì chịu hai áp lực về tài chính là tiền sử dụng và tiền bồi thường cho người có đất bị thu hồi. Đồng thời còn phải tuân thủ thời gian quy định đưa bất động sản vào kinh doanh khi đã

xây dựng và hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng. Giải pháp cho vấn đề này là cho phép nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ kinh doanh của dự án nhưng không quá 05 năm nhằm giảm áp lực về tài chính cho chủ đầu tư, đồng thời khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư vào bất động sản nhất là thành phần kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

3.2.4. Các giải pháp khác

3.2.4.1. Đẩy nhanh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

Để thị trường bất động sản phát triển lành mạnh trước hết phải dựa trên cơ sở của một hệ thống hàng hóa và các quan hệ giao dịch công khai, ổn định, lành mạnh và hợp pháp. Vì vậy việc tạo lập tính pháp lý cho hàng hóa bất động sản mà trước hết là cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở là vấn đề quan trọng, cấp bách hiện nay. Tuy nhiên, công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại TP.HCM vẫn chưa được quan tâm đúng mức, việc này TP.HCM dự kiến hoàn thành vào giữa năm 2006, nhưng đến nay việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở vẫn chưa được thực xong, hiện tại còn tồn rất nhiều hồ sơ chưa được cấp giấy chứng nhận. Theo Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP.HCM, tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại TP.HCM trong thời gian qua thực hiện còn chậm, tính đến nay TP.HCM mới chỉ cấp được 806.447 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đạt tỷ lệ 64,3%, như vậy TP.HCM còn phải cấp 446.252 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng tỷ lệ 35,7%.

Vì vậy, để tăng lượng hàng hóa bất động sản trên thị trường bất động sản, tạo tính pháp lý cho bất động sản, hạn chế các giao dịch ngầm không thông qua các cơ quan chức năng, giải pháp trong thời gian tới là :

- Đối với những nhà, đất tuy không có đầy đủ giấy tờ hợp lệ theo quy định hiện hành, nhưng nhà đất đó đã sử dụng ổn định lâu dài, không

có tranh chấp, không thuộc diện quy hoạch cần phải xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

- Tp.HCM cần phải rà soát lại tất cả các khu quy hoạch từ trước tới nay, nếu những khu quy hoạch nào không có tính khả thi, quy hoạch treo, quy hoạch chậm triển khai cần phải xóa ngay quy hoạch để không làm ảnh hưởng lớn đến đời sống của cư dân trong vùng.
- Đối với diện tích đất lấn chiếm, xây dựng nhà không phép trong vùng quy hoạch cần phải kiên quyết giải tỏa. Trong trường hợp không nằm trong khu quy hoạch, không có tranh chấp thì TP.HCM cần phải xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trên cơ sở có xem xét phạt hành chính do xây dựng không phép và truy thu các khoản thuế theo quy định. Trong thời gian tới, cần phải đẩy mạnh công tác thanh kiểm tra để có thể ngăn chặn tình trạng lấn chiếm khu quy hoạch, xây dựng không phép ngay từ đầu để tránh lãng phí chi phí của xã hội.
- Nghị định số 17/2006/NĐ-CP của Chính phủ cho phép ghi nợ tiền sử dụng đất không thời hạn đối với những hộ gia đình, cá nhân chưa đủ khả năng về tài chính để nộp, và chỉ nộp tiền sử dụng đất khi thực hiện việc chuyển nhượng tiếp theo. Tuy nhiên cần phải có Thông tư hướng dẫn cụ thể Nghị định này là trường hợp nào được ghi nợ và trường hợp nào thì không để tạo điều kiện thuận lợi cho việc đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận cho người dân.
- Tiếp tục đẩy mạnh công tác quản lý hành chính, xem xét giảm thiểu các thủ tục theo phương thức đơn giản nhất cho người xin đăng ký, cần công bố công khai các quy trình, thủ tục trong việc cấp giấy chứng nhận cũng như quy định cụ thể thời thụ lý hồ sơ và trao trả hồ sơ.

3.2.4.2. *Tạo lập và tăng cung hàng hóa cho thị trường bất động sản*

Đây là giải pháp quan trọng để tăng số lượng hàng hóa bất động sản, tăng chủng loại hàng hóa để đáp ứng cho nhiều dạng đối tượng và áp dụng các phương thức phù hợp với đặc điểm của thị trường bất động sản theo định hướng XHCN của nước ta. Trong các chính sách cần tập trung ở những điểm sau :

- TP.HCM cần phải có chính sách tạo quỹ phát triển nhà ở để chủ động phát triển quỹ nhà ở cho thuê, nhà bán trả góp (sau đây gọi chung là quỹ nhà ở xã hội) để đáp ứng yêu cầu của các đối tượng thuộc diện có thu nhập thấp, các đối tượng chính sách chưa có điều kiện tích lũy để tự tạo lập nhà ở nhưng có điều kiện thuê hoặc mua trả góp. Tại khu vực đô thị, việc phát triển quỹ nhà ở xã hội dạng căn hộ phải được coi trọng. Đây là giải pháp tạo điều kiện để thực hiện xoá bỏ bao cấp về nhà ở trên cơ sở tạo điều kiện để những đối tượng thu nhập thấp có điều kiện tiếp cận với thị trường bất động sản nhà ở.
- TP.HCM cần chỉ đạo các Sở, Ban, ngành trực thuộc khẩn trương lập quy hoạch phát triển nhà ở, xây dựng công trình phát triển nhà ở, đặc biệt là phát triển quỹ nhà ở xã hội để các đối tượng có thu nhập thấp có nhu cầu cải thiện chỗ ở. Trong quá trình xây dựng và triển khai thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế xã hội, TP.HCM phải xác định chỉ tiêu nhà ở là một trong những chỉ tiêu quan trọng trong kế hoạch phát triển của địa phương và định kỳ phải kiểm điểm kết quả việc thực hiện.

3.2.4.3. *Xây dựng hệ thống thông tin về bất động sản và thị trường bất động sản công khai, minh bạch*

Hệ thống thông tin về đất đai, quy hoạch, tài chính và xây dựng tại TP.HCM vẫn chưa đầy đủ, công khai và minh bạch. Muốn có một thị trường bất động sản hoạt động hiệu quả thì đối tượng tham gia thị trường phải nhận

thức được các thông tin về loại hàng hóa giao dịch cũng như khuôn khổ pháp lý điều chỉnh các hoạt động kinh doanh và ảnh hưởng đến các loại hàng hóa đó. Việc có một hệ thống thông tin minh bạch và cơ sở dữ liệu đầy đủ là điều kiện cần cho bất cứ giao dịch bất động sản nào. Với sự trợ giúp của kỹ thuật và công nghệ thông tin hiện đại, Cấp quốc gia cũng như TP.HCM cần phải xây dựng một hệ thống cơ sở dữ liệu quản lý bất động sản thông qua việc đăng ký bất động sản và thu thập giá giao dịch bất động sản. Các thông tin thu thập cần phải có đầy đủ những thông tin như mã số của bất động sản, các đặc điểm của bất động sản như địa điểm, diện tích, hình dạng, sơ đồ khu đất, các chủ sở hữu đến thời điểm hiện tại, các quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc sử dụng, sở hữu bất động sản đó, và giá của bất động sản tại các thời điểm giao dịch hoặc chuyển nhượng khác nhau. Riêng về nhà và các công trình xây dựng trên đất cần lưu trữ các bản vẽ thiết kế kiến trúc và sơ đồ kết cấu điện nước ... của công trình.

Hệ thống thông tin đất đai này là một mạng kết nối hiện đại, trao đổi thông tin cập nhật giữa các cơ quan quản lý đất đai, thuế, ngân hàng thương mại, kho bạc Nhà nước các cấp nhằm giúp nhà nước kiểm soát được những biến động về diện tích, hiện trạng sử dụng đất và chủ sử dụng đất. Qua đó nắm vững cung – cầu trên thị trường và có biện pháp xử lý kịp thời trước biến động của thị trường bất động sản. Điểm đặc biệt của hệ thống này là người sử dụng đất bất động sản phải đăng ký giá đất trên cơ sở giá giao dịch thực tế xảy ra trên thị trường đối với khu đất đó, giá qua đấu thầu, đấu giá nếu có, hoặc giá đất do cơ quan chuyên định giá xác định, hoặc tối thiểu cũng phải là giá đất trên cơ sở khung giá đất do nhà nước quy định.

Các cơ quan chức năng của nhà nước căn cứ vào mức giá đăng ký này để tính tiền đền bù đất đai khi giải phóng mặt bằng, thuế sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác. Hệ thống này nên giao cho một cơ quan chức năng của nhà nước quản lý, duy trì, cập nhật định kỳ và báo cáo hàng năm. Hệ thống cũng nên lập trình phân quyền tiếp cận hệ

thống thông tin cho các cơ quan có liên quan của nhà nước và tự động ghi lại những thông số truy cập của các cơ quan này.

Các đối tượng là doanh nghiệp, cá nhân cũng có thể truy cập hệ thống và trả một khoản phí nhất định để mua một số thông tin về bất động sản mà họ quan tâm nhằm bảo đảm tính công khai và minh bạch của thông tin. Thu nhập từ việc cung cấp thông tin này sẽ chuyển vào quỹ để duy trì, bảo dưỡng và cập nhật thông tin của hệ thống.

3.2.4.4. Thành lập các tổ chức tư vấn, môi giới bất động sản

Một trong những yếu tố quan trọng có tính chất quyết định cho việc hình thành và vận hành thị trường bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản là các tổ chức tư vấn và môi giới, định giá bất động sản, công ty quản lý quỹ đầu tư bất động sản. Các tổ chức tư vấn, môi giới đóng một vai trò duy trì một thị trường bất động sản hiệu quả bởi các tổ chức này không những mang người mua và người bán lại gần với nhau mà họ còn tạo điều kiện cho các giao dịch diễn ra. Tuy nhiên hiện nay, cơ cấu tổ chức của các tổ chức này còn manh mún, nhỏ lẻ, không chuyên nghiệp, nhiều tổ chức làm chức năng “cò” nhà đất hơn là làm dịch vụ tư vấn. Hoạt động của đội ngũ này còn rất lộn xộn, nhà nước không kiểm soát được. Phần lớn các cá nhân hoạt động môi giới nhà đất không có nghề nghiệp, không được đào tạo kiến thức tư vấn, vì vậy hoạt động của lực lượng này gây những nhiễu loạn thông tin góp phần làm cho giá đất lúc “nóng”, lúc “lạnh”.

Các tổ chức định giá là một công cụ trợ giúp đắc lực của nhà nước trong việc thực thi tính thuế nhà, đất cũng như thẩm định lại giá giao dịch bất động sản khi cần thiết để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất và là yếu tố thúc đẩy hoạt động của thị trường bất động sản thêm sôi nổi. Trong khi các quy định về cấp bằng và hành nghề định giá, dịch vụ tư vấn, môi giới bất động sản còn nhiều hạn chế.

Luật kinh doanh bất động sản được Quốc hội thông qua ngày 29/6/2006 và có hiệu lực thi hành ngày 1/1/2007, luật này quy định về hoạt động kinh

doanh bất động sản, hành nghề kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của các tổ chức cá nhân tham gia kinh doanh bất động sản, hoạt động môi giới, tư vấn về bất động sản và hàng loạt những quy định về kinh doanh dịch vụ trên thị trường bất động sản. Như vậy, hoạt động tư vấn, môi giới bất động sản đã có hành lang pháp lý để điều chỉnh cho các hoạt động này. Vì vậy, trong thời tới, TP.HCM cần có những chính sách thích hợp để khuyến khích thành lập các tổ chức môi giới, tư vấn bất động sản để hỗ trợ cho thị trường bất động sản phát triển, thêm vào đó cần phải tổ chức những khoá đào tạo và cấp bằng chuyên nghiệp về thẩm định giá, nghiệp vụ tư vấn môi giới bất động sản.

Thị trường bất động sản sẽ càng phát triển và sôi động hơn với nhiều hình thức đầu tư và nhiều đối tượng tham gia đầu tư. Vì vậy, cần phải đa dạng các loại hình đầu tư vào thị trường này, bên cạnh hình thức đầu tư trực tiếp nên có hình thức đầu tư gián tiếp thông qua các quỹ đầu tư bất động sản (REIT). REIT là một định chế cho phép nhà đầu tư có tiền nhàn rỗi tham gia đầu tư vào lĩnh vực bất động sản dựa trên khả năng, kinh nghiệm chuyên môn và uy tín của công ty quản lý đầu tư chuyên nghiệp. REIT cho phép các nhà đầu tư nhỏ có thể tiếp cận vào các dự án lớn mà không thể tự mình thực hiện được nhưng lại là nơi quy tụ vốn vào những công trình lớn. Đây là hình thức phân tán rủi ro mà vẫn hiệu quả nếu công ty quản lý quỹ hoạt động chuyên nghiệp.

3.2.4.5. Đổi mới và hoàn thiện chính sách tín dụng liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản

Trong những năm qua, thị trường bất động sản tại TP.HCM có những bước phát triển đáng kể, trong đó có sự đóng góp đáng kể của hệ thống ngân hàng thông qua hình thức hỗ trợ tín dụng cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và hỗ trợ vốn cho cá nhân mua bất động sản. Tuy nhiên, khả năng đáp ứng nguồn vốn để cho vay của tổ chức tín dụng đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản còn nhiều hạn chế do nhu cầu vay chủ yếu dùng vốn trung và dài hạn, trong khi nguồn vốn trung và dài hạn chiếm khoảng 30-35% tổng

nguồn vốn huy động. Trong khi đó nhu cầu vay vốn là rất lớn, để đáp ứng nhu cầu này, các tổ chức tín dụng chủ yếu cân đối nguồn vốn ngắn hạn để cho vay kinh doanh bất động sản. Như vậy sẽ dẫn đến việc các tổ chức tín dụng không đáp ứng được nhu cầu vay dài hạn của khách hàng, nhất là các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, đồng thời cũng dễ gặp phải rủi ro trong thanh khoản, bởi vì chủ yếu sử dụng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung và dài hạn. Bên cạnh đó, cơ chế thế chấp bất động sản đã và đang được ban hành và ngày càng thông thoáng, giảm phiên hà cho bên thế chấp và tổ chức tín dụng nhận thế chấp. Tuy nhiên, bên cạnh những mặt tích cực, vẫn còn tồn tại một số khó khăn vướng mắc như pháp luật về đất đai, liên quan đến bất động sản chưa đồng bộ, nhiều quy định chưa phù hợp với thực tế, chưa thống nhất, chưa rõ ràng gây khó khăn cho việc thế chấp; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn chậm ...

Vì vậy giải pháp trong thời gian tới :

- Hệ thống ngân hàng cần mở rộng quan hệ hợp tác với các tổ chức tài chính quốc tế để thu hút nguồn vốn từ nước ngoài tài trợ cho kinh doanh nhà ở và đầu tư bất động sản khác.
- Chỉ đạo các tổ chức tín dụng điều chỉnh cơ cấu tín dụng phù hợp với cơ cấu của nền kinh tế, bố trí khối lượng vốn hợp lý cho vay đối với kinh doanh bất động sản, tiếp tục đơn giản hóa thủ tục cho vay, tăng khả năng thẩm định và giám sát vốn cho vay để đảm bảo an toàn, hiệu quả và bền vững hoạt động tín dụng.
- Chỉ đạo các tổ chức tín dụng tiếp tục cải tiến quy trình và đơn giản hóa thủ tục cho vay để tiết kiệm chi phí, đảm bảo hiệu quả kinh doanh cho tổ chức tín dụng cũng như khách hàng vay.
- Tổ chức việc thống kê, theo dõi, đánh giá thường xuyên về tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản để cảnh báo, chỉ đạo các tổ chức tín dụng các tổ chức tín dụng về cho vay và xử lý các khó khăn vướng mắc.

- Phối hợp với các ngành, địa phương xử lý những khó khăn, vướng mắc liên quan đến hoạt động tín dụng, cơ chế thế chấp, thủ tục công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm các hợp đồng thế chấp.

3.2.4.6. *Đổi mới công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hoàn chỉnh công tác thiết kế đô thị*

Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và thiết kế đô thị có vai trò đặc biệt quan trọng, không những giúp cho công tác quản lý cũng như quá trình sử dụng đất đạt hiệu quả cao mà còn tác động tích cực đến hoạt động của thị trường bất động sản. Từ kinh nghiệm của Trung Quốc, Trung Quốc là một quốc gia chuyển đổi từ nền kinh tế tập sang nền kinh tế thị trường theo định hướng XHCN (năm 1980) như chúng ta, nhưng họ rất nỗ lực để trong việc thay đổi tư duy trong lĩnh vực quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và thiết kế đô thị. Họ đã xây dựng thí điểm thành phố Thẩm Quyến theo hướng “đặc khu kinh tế” áp dụng theo cơ chế thị trường. Thẩm Quyến đã có những chính sách kêu gọi đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực đầu tư xây dựng đô thị, song song đó Thẩm Quyến xây dựng quy hoạch tổng thể, quy hoạch chi tiết khống chế, quy hoạch chi tiết tu bổ, thiết kế đô thị ... Trong công tác quy hoạch và thiết kế đô thị, Thẩm Quyến đã xây dựng một bộ khung kết cấu của thành phố, bao gồm : tổ chức giao thông, hình thái kiến trúc, nét đặc sắc của khu vực, quy hoạch khu dân cư, kinh tế, văn hóa ...và coi đó như là tiêu chí để quản lý thành phố. Trong thiết kế đô thị, Thẩm Quyến còn đưa ra những quy định cụ thể từ hình thức kiến trúc, chiều cao công trình, vật liệu, màu sắc, khoảng lùi của công trình ... bằng các bản vẽ, hệ thống văn bản và điều lệ quản lý kèm theo. Những bản thiết kế này là quy định bắt buộc cho chủ đầu tư, đảm bảo được hình thái đô thị theo quy hoạch định sẵn. Kết quả là, sau hai mươi năm, Thẩm Quyến từ một làng chài nhỏ bé nay trở thành một trong những thành phố phát triển hiện đại vào bậc nhất của Trung Quốc.

Từ kinh nghiệm của Trung Quốc, công tác quy hoạch thiết kế đô thị của TP.HCM trong thời gian tới cần phát triển theo hướng :

- Khu nội thành cũ : Trọng tâm của khu vực này là cải tạo, chỉnh trang kết hợp với xây dựng mới. Phát triển kiến trúc mới trên cơ sở kết hợp, giữ gìn, bảo vệ các di sản văn hóa và các công trình kiến trúc có giá trị; tổ chức sắp xếp lại mạng lưới giao thông, hiện đại hóa cơ sở hạ tầng; xây dựng mạng lưới các công trình phúc lợi công cộng; xây dựng các trung tâm kinh tế, tài chính; giải tỏa các khu nhà lụp xụp trên kênh rạch và khu phố; di chuyển các xí nghiệp công nghiệp và các cơ sở gây ô nhiễm môi trường ra ngoại vi.
- Khu nội thành phát triển : Mở rộng và phát triển ở phía Tây – Nam, khai thác quỹ đất kém hiệu quả về nông nghiệp, chi phí đền bù thấp tại khu vực phía Tây – Bắc thành phố thuộc Huyện Củ Chi, Hóc Môn phát triển khu đô thị mới, dịch vụ công nghiệp nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của thành phố, đảm bảo mật độ xây dựng, mật độ cư trú theo quy định.
- Tại các khu đô thị phát triển đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại, đặc nền tảng cho sự phát triển đô thị bền vững trong tương lai.
- Khu vực ngoại thành : Trên địa bàn các huyện ngoại thành, xây dựng các khu đô thị mới gắn với các khu công nghiệp tập trung, các khu du lịch – nghỉ dưỡng; Các khu đô thị và đô thị mới được xây dựng theo hướng hiện đại, có cơ sở hạ tầng đồng bộ, kết hợp giữ gìn di tích, cảnh quan, đảm bảo môi trường sống chất lượng cao; Các khu dân cư nông thôn được quy hoạch, sắp xếp theo hướng tập trung, đầu tư các cơ sở hạ tầng đáp ứng nhu cầu ở, làm việc tốt hơn.
- Các khu công nghiệp tập trung : Cải tạo nâng cấp và sắp xếp lại các khu công nghiệp hiện có và quy hoạch thêm các khu, cụm công nghiệp theo định hướng quy hoạch phát triển công nghiệp TP.HCM.

Những công việc phải làm trong thời tới :

- UBND TP.HCM cần tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của từng địa phương, các quy định về thiết kế đô thị trình Chính

phủ phê duyệt. Trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, chỉ đạo việc lập và xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến từng địa phương trên địa bàn quản lý.

- Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và thiết kế đô thị phải phù hợp với quy hoạch chung, đảm bảo phù hợp với tiến trình CNH-HĐH.
- Đối với công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và thiết kế đô thị cần tổ chức lấy kiến đóng góp của nhân dân. Cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tổng hợp, tiếp thu ý kiến đóng góp của nhân dân để hoàn chỉnh dự thảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Cần phải công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt tại trụ sở làm việc của các cơ quan tài nguyên, UBND Quận huyện, phường xã và trên các phương tiện thông tin đại chúng.
- Có các biện pháp kiểm tra, theo dõi việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thiết kế đô thị đã được xét duyệt, kịp thời và kiên quyết xử lý các trường hợp vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương, đồng thời có biện pháp khắc phục có hiệu quả tình trạng quy hoạch treo.

3.2.4.7. Giải pháp mang tính dài hạn

Tất cả các giải pháp trên nhằm hướng đến mục tiêu phá “băng” thị trường bất động sản, hạn chế giao dịch “ngầm”, ổn định nguồn thu cho ngân sách nhằm từng bước khôi phục và phát triển thị trường bất động sản TP.HCM trong thời gian tới.

Trong dài hạn, giải pháp đề xuất cho thị trường bất động sản TP.HCM cũng như cả nước hướng đến mục tiêu không mua đất, không mua nhà, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước thống nhất quản lý, nhà thuộc sở hữu nhà nước, tăng cường và phát triển hình thức cho thuê. Ưu điểm của giải pháp này giúp cho nhà nước quản lý thống nhất, kiểm soát và phân bổ tình hình sử dụng đất đai để thực hiện các mục tiêu kinh tế – xã hội. Trong thời gian qua, tình

hình thực hiện các dự án gặp rất nhiều khó khăn, khó khăn lớn nhất vẫn là công tác đền bù giải tỏa, tái định cư cho người dân có đất bị thu hồi, trong đó chi phí đền bù chiếm khoảng 60-70% trong tổng chi phí của dự án. Khi thực hiện giải pháp này, vì đất thuộc sở hữu toàn dân còn nhà thuộc sở hữu nhà nước, trên thị trường bất động sản thì hình thức cho thuê là chủ yếu do đó công tác giải phóng mặt bằng gặp rất nhiều thuận lợi, không bị áp lực bởi chi phí đền bù giải tỏa, tiến độ giải phóng mặt bằng nhanh chóng giúp đẩy nhanh tiến độ của dự án ...

Thêm vào đó giúp nhà nước thực hiện được các mục tiêu xã hội mà nhà nước từ trước tới nay chưa thực hiện được như nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở chính sách xã hội, nhà tái định cư ...

Khi thực hiện giải pháp không mua đất, không mua nhà, tiến tới hình thức cho thuê bất động sản sẽ tạo ra một lượng vốn nhàn rỗi rất lớn trong dân cư, cần phải huy động nguồn vốn nhàn rỗi này để tái đầu tư, góp phần giải quyết sự thiếu hụt vốn cho nền kinh tế.

Ngoài ra nhà nước cũng nên tiến tới cấp thẻ cư trú cho công dân với nhiều hình thức ưu đãi về tiền thuê nhà, sử dụng các tiện ích công cộng ... Việc cấp thẻ này căn cứ vào thời gian cư trú, sự đóng góp của công dân cho xã hội, thu nhập ...

Kết luận chương 3 : Để thị trường bất động sản TP.HCM phát triển ổn định, bền vững, hạn chế giao dịch ngầm, ổn định nguồn thu cho ngân sách thì việc hoàn thiện chính sách tài chính về bất động sản là vấn đề cấp bách hiện nay. Việc đề xuất các giải pháp để hoàn thiện các chính sách tài chính và phát triển thị trường bất động sản TP.HCM dựa trên cơ sở phân tích những ưu, nhược điểm của chính sách tài chính hiện tại từ đó đưa ra các giải pháp phù hợp. Có bốn nhóm giải pháp được đề nghị là : Nhóm chính sách liên quan đến thuế; giải pháp về chính sách giá cả bất động sản; các giải pháp thu tài chính liên quan bất động sản; các giải pháp khác liên quan đến thị trường bất động sản.

KẾT LUẬN

Thị trường bất động sản tại TP.HCM đang trong giai đoạn hình thành và phát triển theo cơ chế thị trường. Do đó, các chính sách tài chính để điều tiết thị trường này còn đang trong giai đoạn hình thành, tuy có nhiều tác động tích cực, song cũng không tránh khỏi những hạn chế, khiếm khuyết cần khắc phục. Vì vậy, luận văn đã nghiên cứu cơ sở lý luận và phân tích thực trạng của thị trường bất động sản cũng như các chính sách tài chính chủ yếu tác động đến thị trường bất động sản tại TP.HCM, luận văn đã chỉ ra được những mặt tồn tại của các chính sách tài chính đang áp dụng từ đó đưa ra các giải pháp định hướng để sửa đổi, bổ sung và ban hành các chính sách tài chính cũng như các chính sách khác có liên quan phù hợp hơn nhằm thúc đẩy thị trường bất động sản tại TP.HCM phát triển.

Hiện nay cấp độ phát triển của thị trường bất động sản tại TP.HCM vẫn còn thấp, cho nên trước mắt luận văn kiến nghị Nhà nước tiến hành sửa đổi, bổ sung các chính sách tài chính liên quan đến bất động sản, thị trường bất động sản cũng như ban hành các chính sách mới cho phù hợp hơn với tình hình phát triển thị trường bất động sản hiện nay cũng như mục tiêu phát triển thị trường bất động sản trong thời gian tới. Các nhóm giải pháp mà luận văn kiến nghị gồm : Nhóm giải pháp về chính sách thuế : thuế sử dụng đất, thuế trước bạ, thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản; giải pháp về chính sách giá cả bất động sản; giải pháp thu tài chính liên quan đến bất động sản; và nhóm các giải pháp khác. Trên cơ sở các nhóm giải pháp đã đề nghị ở trên, luận văn đã đưa ra định hướng để khắc phục những tồn tại của thị trường bất động sản để tạo tiền đề cho sự phát triển thị trường bất động TP.HCM ổn định, bền vững theo hướng văn minh, hiện đại trong tương lai.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ xây dựng (2004), *Đề án phát triển thị trường bất động sản*, Hà Nội.
2. Nhà xuất bản chính trị quốc gia (2006), *Chính sách thu hút đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam*, Hà Nội.
3. Lê Xuân Bá (2003), *Sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản trong công cuộc đổi mới ở Việt Nam*, Nhà xuất bản khoa học và kỹ thuật, Hà Nội.
4. Luật dân sự năm 2005 của Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
5. Luật đất đai năm 1993 của Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
6. Luật đất đai năm 2003 của Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
7. Luật kinh doanh bất động sản 2006 của Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
8. Luật nhà ở năm 2005 của Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
9. Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam về *Lệ phí trước bạ*.
10. Nghị định số 19/2000/NĐ-CP của Chính phủ Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam về *Quy định chi tiết thi hành Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất*.
11. Nghị định số 164/2003/NĐ-CP của Chính phủ Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam về *Quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp*.

12. Nghị định số 74/CP của Chính phủ Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam về *Quy định chi tiết thi hành Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp*.
13. Nghị định số 94/CP của Chính phủ Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam về *Quy định chi tiết thi Pháp lệnh thuế nhà đất*.
14. Nghị định số 38/2000/NĐ-CP của Chính phủ Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam về *Quy định thu tiền sử dụng đất*.
15. Quyết định số 1357/TC/QĐ/TCT của Bộ trưởng Bộ tài chính về *quy định khung giá cho thuê đất đối với các tổ chức trong nước được Nhà nước cho thuê đất*
16. Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC của Bộ trưởng Bộ tài chính về *ban hành quy định về tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam*.
17. Viện nghiên cứu địa chính (2006), *Hội thảo khoa học Thị trường bất động sản thực trạng nguyên nhân và giải pháp*, TP.HCM.
18. Viện kinh tế TP.HCM, *Thực trạng thị trường bất động sản tại TP.HCM*, <http://www.vienkinhte.hochiminhcity.gov.vn/lietkemuc.asp?cap=3&idcha=3107>.
19. Sở tài chính vật giá TP.HCM, *Báo cáo quyết toán và dự toán thu ngân sách Thành phố*, <http://www.tcvg.hochiminhcity.gov.vn/>
20. Trần Thanh Bình (17/3/2007), Thị trường bất động sản : thủ tục hành chính rườm rà sản trở sự phát triển,
<http://www1.thanhnien.com.vn/Nhadat/ThitruongBDS/2007/3/17/185201.tno>.

Phụ lục 1 : Một góc nhìn từ Thành phố Thẩm Quyến, Trung Quốc



Nguồn: Sở quy hoạch Tp. Hồ Chí Minh

Phụ lục 2 :

TỶ SUẤT SINH LỢI CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Đơn vị : Công ty CP Địa ốc Sài Gòn

1/ DỰ ÁN PHƯỜNG 13 QUẬN BÌNH THẠNH

STT	DIỄN GIẢI	SỐ TIỀN
1	Doanh thu	215,789,759,728
2	Giá vốn	134,884,176,469
2.1	<i>Chi phí đền bù</i>	27,239,443,554
2.2	<i>Chi phí cơ sở hạ tầng, xây dựng</i>	84,435,830,862
2.3	<i>Chi phí khác</i>	23,208,902,053
3	Lãi gộp [(1) - (2)]	80,905,583,259
4	Chi phí QLDN	6,744,208,823
5	Lãi ròng [(3) - (4)]	74,161,374,436
6	Tỷ suất sinh lợi trên giá vốn [(5)/(2)]	54.98%

2/ DỰ ÁN PHƯỜNG 7 QUẬN 8

STT	DIỄN GIẢI	SỐ TIỀN
1	Doanh thu	70,456,268,172
2	Giá vốn	39,660,790,854
2.1	<i>Chi phí đền bù</i>	23,411,442,555
2.2	<i>Chi phí cơ sở hạ tầng, xây dựng</i>	9,559,540,950
2.3	<i>Chi phí khác</i>	6,689,807,349
3	Lãi gộp [(1) - (2)]	30,795,477,318
4	Chi phí QLDN	1,983,039,543
5	Lãi ròng [(3) - (4)]	28,812,437,775
6	Tỷ suất sinh lợi trên giá vốn [(5)/(2)]	72.65%

3/ DỰ ÁN CHUNG CỬ BÌNH TÂN

STT	DIỄN GIẢI	SỐ TIỀN
1	Doanh thu	147,857,735,667
2	Giá vốn	103,626,117,262
2.1	<i>Chi phí đền bù</i>	<i>11,529,645,192</i>
2.2	<i>Chi phí cơ sở hạ tầng, xây dựng</i>	<i>86,886,122,584</i>
2.3	<i>Chi phí khác</i>	<i>5,210,349,486</i>
3	Lãi gộp [(1) - (2)]	44,231,618,405
4	Chi phí QLDN	5,181,305,863
5	Lãi ròng [(3) - (4)]	39,050,312,542
6	Tỷ suất sinh lợi trên giá vốn [(5)/(2)]	37.68%

CÔNG TRÌNH PHƯỜNG 13 QBT

Diễn Giải	Số căn	Doanh Thu	Tiền SDD	CP Xây dựng	CP khác	QLDN	Lãi vay	Giá vốn	Lãi
Q4/2004	16	12,188,505,509	2,573,098,000	4,607,348,234	3,707,330,364	469,967,210		11,357,743,808	830,761,701
Q1/2005	6	4,096,640,869	808,340,282	1,464,849,906	1,148,034,010	322,063,000	182,116,000	3,925,403,198	171,237,671
Q2/2005	6	5,565,192,955	1,408,853,780	1,654,735,906	1,759,297,437	290,701,031		5,113,588,154	451,604,801
Q3/2005	6	6,800,333,160	1,004,866,208	2,584,406,569	133,974,270	1,458,295,826	296,211,876	5,477,754,749	1,322,578,411
Q4/2005	8	9,633,467,074	996,882,000	3,846,994,180	937,063,630	954,373,382	1,154,819,960	7,890,133,152	1,743,333,922
Q1/2006	7	5,793,896,521	911,279,860	2,115,149,067	168,047,388	981,579,516	807,324,560	4,983,380,391	810,516,130
Q2/2006	6	5,618,885,844	1,075,563,866	1,931,389,390	367,055,083	643,705,826	530,299,441	4,548,013,606	1,070,872,238
Q3/2007	4	3,840,496,407	533,980,000	1,336,740,536	19,021,579	744,316,194		2,634,058,309	1,206,438,098
Q4/2006	10	8,445,224,181	1,395,209,162	2,899,362,428	496,143,473	210,742,122	173,532,151	5,174,989,336	3,270,234,845
Q1/2007	2	1,415,428,095	258,282,410	500,353,904	84,812,494	189,906,938		1,033,355,746	382,072,349
Q2/2007	8	6,707,689,113	1,195,247,736	3,308,713,769	215,034,921	537,715,538	375,637,012	5,632,348,976	1,075,340,137
Ước	121	145,684,000,000	15,077,840,250	58,185,786,973	14,173,087,404	14,434,897,403	17,466,651,895	119,338,263,925	26,345,736,075
Cộng	200	215,789,759,728	27,239,443,554	84,435,830,862	23,208,902,053	21,238,263,986	20,986,592,895	177,109,033,350	38,680,726,378

CÔNG TRÌNH PHƯỜNG 7 Q8

Diễn Giải	Số căn	Doanh Thu	Tiền SDD	CP Xây dựng	CP khác	QLDN	Lãi vay	Giá vốn	Lãi
Q3/2004	43	27,164,762,535	9,326,131,234	3,063,598,873	3,003,637,327	4,500,955,069		19,894,322,503	7,270,440,032
Q4/2004	5	2,989,684,794	862,706,292	356,232,427	687,912,913	391,239,210		2,298,090,842	691,593,952
Q1/2005	2	1,259,928,565	365,945,042	142,492,970	295,664,629	217,354,944	122,905,808	1,144,363,393	115,565,172
Q2/2005	1	607,182,545	221,234,000	71,246,485	174,733,400	17,310,853	67,660,613	552,185,351	54,997,194
Q3/2005	16	7,266,862,832	2,731,417,144	1,219,943,760	37,919,000	1,463,426,664	230,508,960	5,683,215,528	1,583,647,304
Q4/2005	5	782,018,885	17,541,626	212,106,656	67,678,758	62,153,494	109,226,700	468,707,234	313,311,651
Q1/2006	3	1,746,744,725	525,761,433	375,224,174	65,400,000	295,926,000	82,743,138	1,345,054,745	401,689,980
Q2/2006	4	2,681,691,258	838,979,842	256,552,194	16,292,500	307,217,540	85,491,825	1,504,533,901	1,177,157,357
Q3/2006	3	2,373,891,379	781,138,000	303,382,340	8,000,000	460,077,451		1,552,597,791	821,293,588
Q4/2006	30	20,130,466,352	7,252,213,400	2,137,394,562	2,095,560,926			11,485,168,888	8,645,297,464
Q1/2007	1	633,476,571	55,000,000	96,708,815	51,569,253	84,993,082		288,271,150	345,205,421
Q2/2007	4	2,819,557,731	433,374,542	1,324,657,694	185,438,643	226,028,775		2,169,499,654	650,058,077
Cộng	117	70,456,268,172	23,411,442,555	9,559,540,950	6,689,807,349	8,026,683,082	698,537,044	48,386,010,980	22,070,257,192

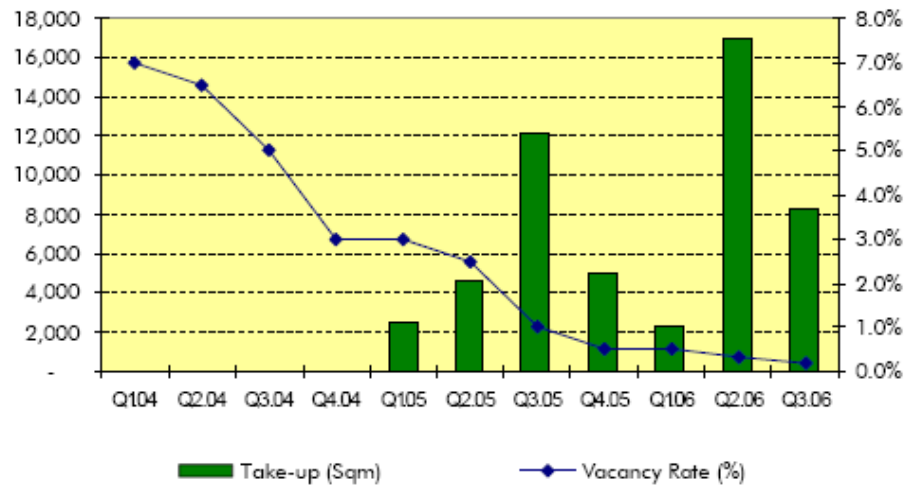
CÔNG TRÌNH BÌNH TAN

Diễn Giải	Số căn	Doanh Thu	Tiền SDD	CP Xây dựng	CP khác	QLDN	Lãi vay	Giá vốn	Lãi
Q4/2006	156	69,756,446,455	5,741,511,000	43,492,900,696	1,470,039,725	1,638,576,613	2,823,584,461	55,166,612,495	14,589,833,960
Q1/2007	18	8,964,644,180	637,693,262	4,831,091,125	951,517,472	1,200,962,280	1,217,526,226	8,838,790,365	125,853,815
Q2/2007	18	9,017,823,265	671,796,643	5,029,843,143	363,755,516	720,233,371	1,396,036,672	8,181,665,345	836,157,920
								0	0
Ước	120	60,118,821,767	4,478,644,287	33,532,287,620	2,425,036,773	4,801,555,807	9,306,911,147	54,544,435,634	5,574,386,133
								0	0
Cộng		147,857,735,667	11,529,645,192	86,886,122,584	5,210,349,486	8,361,328,071	14,744,058,506	126,731,503,839	21,126,231,828

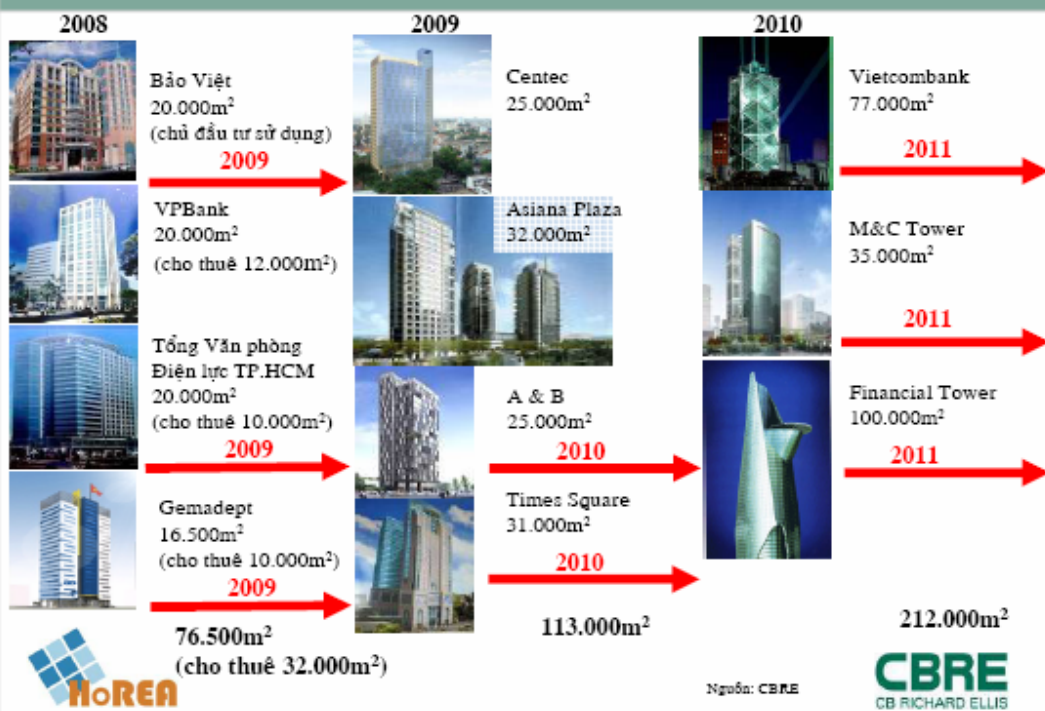
Phụ lục 3 : Một số văn phòng cho thuê đến năm 2010 tại TP.HCM

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP HCM

Tỉ lệ mặt bằng được thuê và còn trống %



NGUỒN CUNG – NHIỀU CAO ỐC LỚN HƠN



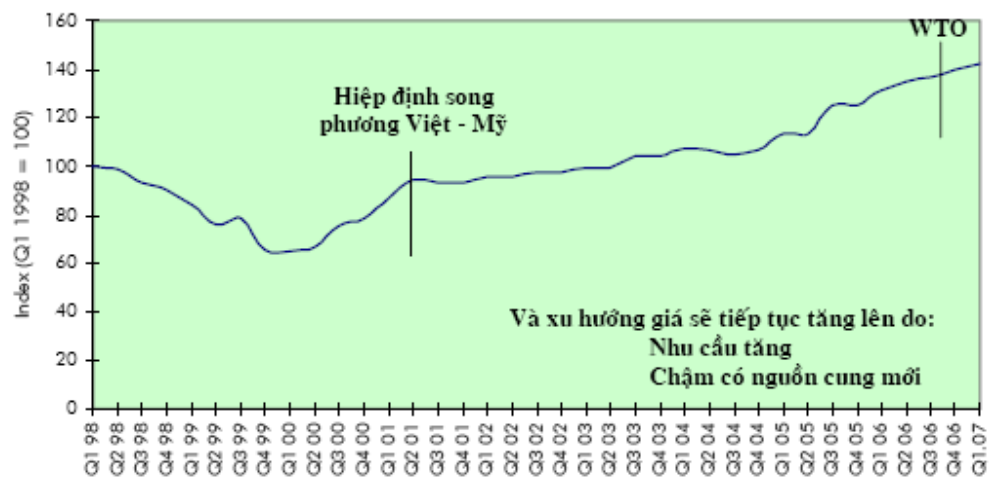
Nguồn: CBRE



Phụ lục 4 : Thị trường văn phòng cho thuê và giá bán căn hộ tại TP.HCM

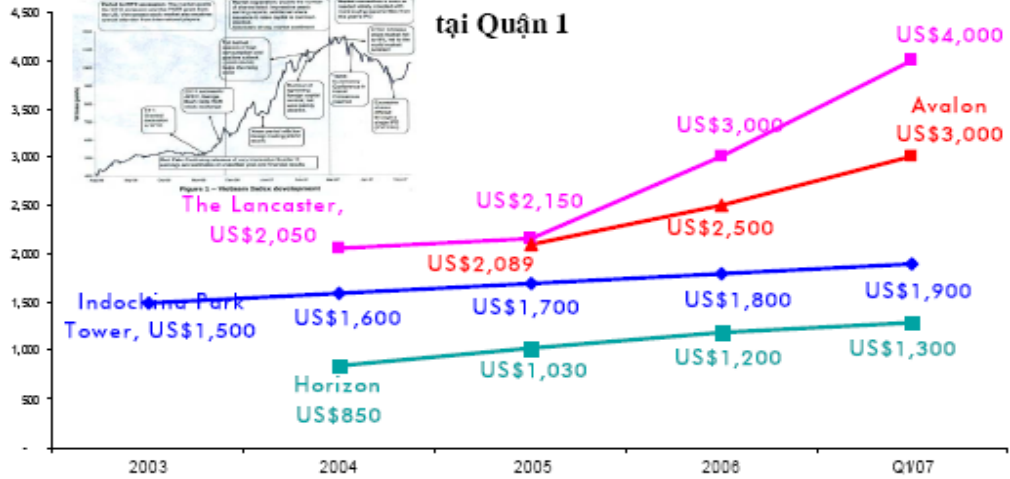
TP.HCM – THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Bảng giá thuê Văn phòng chính



TP.HCM – Căn hộ bán

Sự thay đổi về giá của các dự án căn hộ bán cao cấp điển hình tại Quận 1



CB Richard Ellis | Page 9

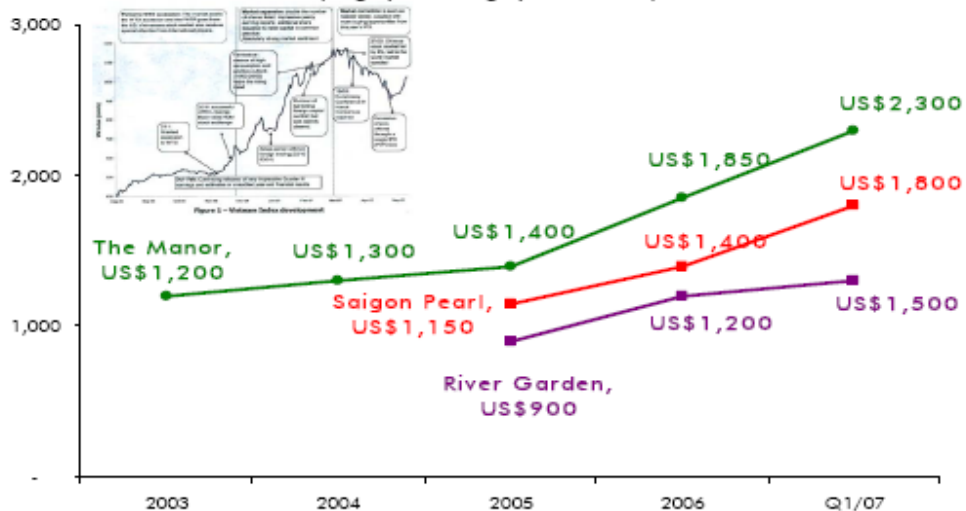
Nguồn: CBRE



CB RICHARD ELLIS

TP.HCM – Căn hộ bán

Sự thay đổi về giá của các dự án căn hộ bán cao cấp điển hình tại Quận 2 và Quận Bình Thạnh



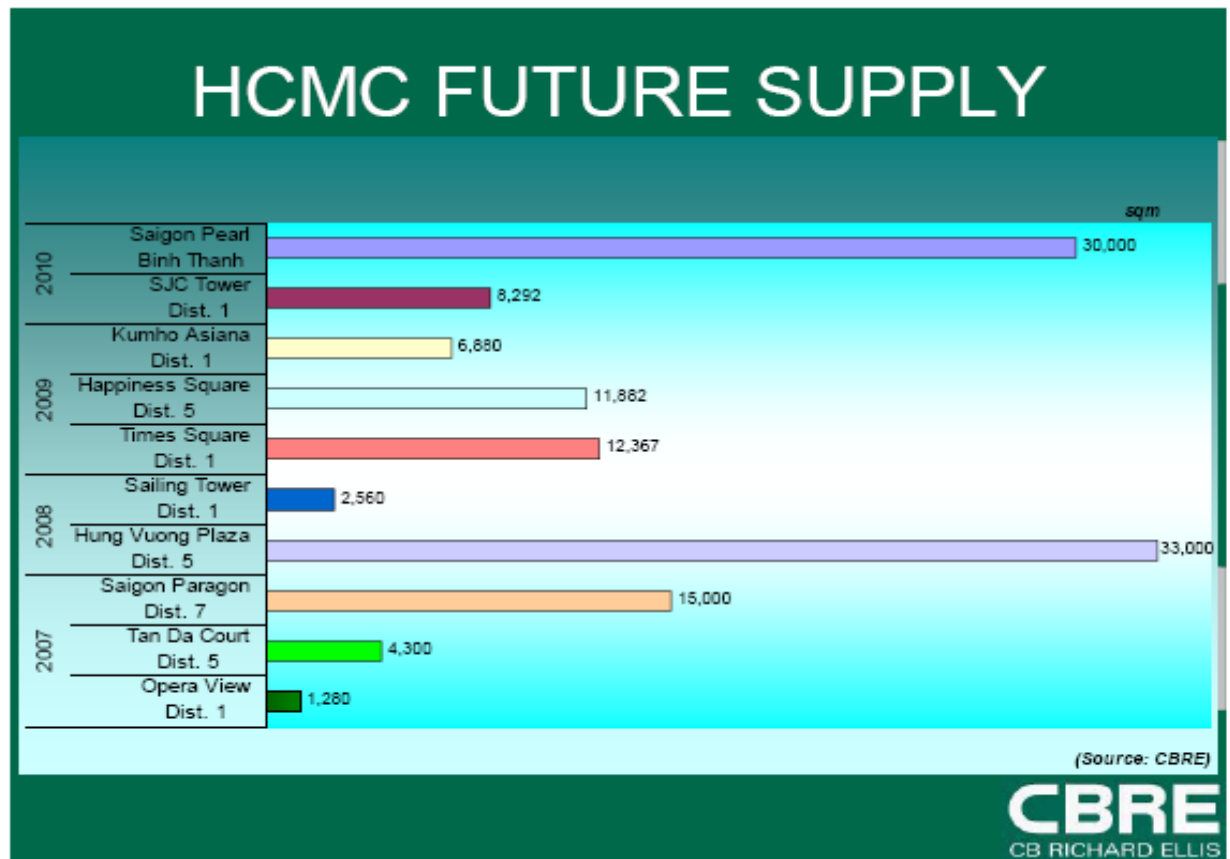
CB Richard Ellis | Page 10

Nguồn: CBRE



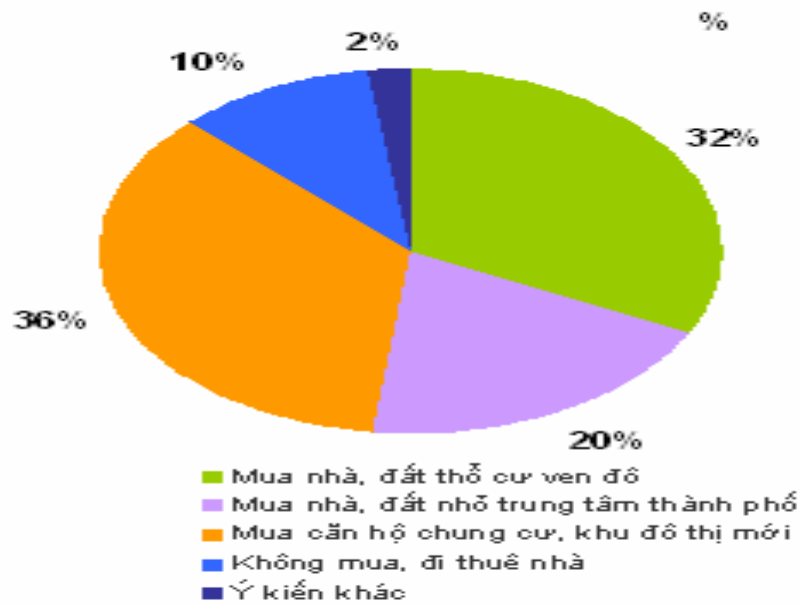
CB RICHARD ELLIS

Phụ lục 5 : Nguồn cung văn phòng cho thuê đến năm 2010



Phụ lục 6 : Kết quả khảo sát loại hình BĐS dự định mua của VietRees

**Loại Hình BĐS Dự Định Mua Hiện Nay
(N=1.294 trả lời)**



Source: VNExpress, Jan 2006

