Giới thiệu sàn giao dịch bất động sản và vai trò của sàn bất động sản trong nền kinh tế thị trường

1. Giới thiệu sàn giao dịch bất động sản

Thực ra khái niệm về sàn giao dịch bất động sản mới được thừa nhận qua Luật kinh doanh bất động sản năm 2006. Để hiểu được ý nghĩa, mục đích và vai trò của sàn giao dịch bất động, nhà nước đang xây dựng mô hình sàn giao dịch chuẩn để từ đó đưa các hoạt động giao dịch vào sàn nhằm mục đích phát triển và lành mạnh hoá thị trường bất động sản.

Vậy có thể hiểu "Sàn giao dịch bất động sản là nơi diễn ra các giao dịch bất động sản và cung cấp dịch vụ về bất động sản" Còn các tiêu chí hoạt động của sàn, qui chế của sàn, trách nhiệm và quyền hạn của sàn như thế nào thì theo qui định của nhà nước.

2. Vai trò của sàn giao dịch bất động sản trong nền kinh tế thị trường.

· Tất cả các giao dịch bất động sản qua sàn sẽ giúp cho nhà nước quản lý được các giao dịch bất động sản từ đó nhà nước có những chính sách kịp thời và chính xác để điều tiết thị trường.

· Nhà nước hạn chế tối đa thất thu thuế do việc chuyển nhượng, mua bán ngầm bên ngoài.

· Giảm đáng kể số lượng bất động sản và tần suất bất động sản tham gia giao dịch từ đó giá cả sẽ bình ổn hơn. Vì khi một bất động sản được giao dịch nhiều lần sẽ đẩy giá lên rất ca, người có tiền đầu tư nhiều sản phẩm nay sẽ hạn chế rất nhiều do giá cả bình ổn, họ thấy không có lời và sẽ không đầu tư trục lợi.

· Giảm đáng kể số lượng người tham gia đầu tư với mục đích kiếm lợi làm khan hiếm thị trường tạo cơn sốt. Cơn sốt bất động sản làm cho mọi người dân phải tìm mọi cách để đầu tư kiếm lợi và làm cho thị trường càng sốt hơn, giá cả ngất ngưỡng. Một khi giao dịch được qua sàn người đầu tư chịu một khoản thuế chênh lệch giữa giá bán và giá mua lên tới 25%, phải chi phí khoản hoa hồng, chi phí chuyển nhượng, lãi xuất vay vv… và từ đó họ cảm thấy không có hiệu quả so với số vốn bỏ ra chưa kể rủi ro nên sẽ hạn chế tham gia và giá cả sẽ bình ổn với giá trị thực của thị trường.

· Một khi giao dịch được qua sàn giá cả được công khai, nhiều loại sản phẩm được giới thiệu, thông tin đầy đủ sẽ tránh được rủi ro và thiệt hại cho các bên giao dịch từ đó làm lành mạnh hoá thị trường bất động sản.

· Về vĩ mô sàn giao dịch bất động sản cũng đóng vai trò quan trong trong việc phát triển kinh tế xã hội nói chung và phát triển hoạt động bất động sản nói riêng. Vì nếu giá cả thị trường cao hơn giá trị thật của thị trường dẫn tới mọi người, mọi thành phần kinh tế tham gia kinh doanh bất động sản kiếm lời và sao lãng hoạt động kinh doanh của mình làm ảnh hưởng tới phát triển sản xuất tạo ra sản phẩm cho xã hội. Giá bất động sản cao dẫn tới chi phí sản xuất kinh doanh dịch vụ cao và giá thành tăng cao dẫn đến lạm phát tăng. Giá bất động sản cao làm mất lợi thế cạnh tranh, thu hút đầu tư nước ngoài giảm do giá bất động sản cao.

· Vai trò của sàn giao dịch bất động sản cũng góp phần phát triển hoạt động của thị trường bất động sản thông qua việc các hoạt động dịch vụ tư vấn chuyên nghiệp hơn tạo được giá trị gia tăng cho chủ đầu tư như nghiên cứu thị trường, tư vấn lập dự án, thiết kế sản phẩm,dịch dụ tiếp thị, chăm sóc khách hàng và quản lý bất động sản. Tạo ra nhiều loại hình dịch vụ bất động sản đang bỏ ngỏ chưa đưa vào hoạt động như đấu giá, quảng cáo, dịch vụ pháp lý, ngân hàng, bảo hiểm vv…Tất cả dịch vụ này sẽ đẩy mạnh hoạt động bất động sản tạo giá trị thăng dư cho xã hội và lợi ích cho chủ đầu tư và người đầu tư.

Quản lý nhà nước về sàn giao dịch bất động sản

SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản được thành lập sàn giao dịch bất động sản hoặc thuê sàn giao dịch bất động sản của tổ chức, cá nhân khác để phục vụ cho hoạt động kinh doanh bất động sản.

2. Sàn giao dịch bất động sản phải là pháp nhân. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản thành lập sàn giao dịch bất động sản thì sàn giao dịch đó phải có tư cách pháp nhân hoặc sử dụng tư cách pháp nhân của doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản để hoạt động.

3. Hoạt động của sàn giao dịch bất động sản phải công khai, minh bạch và tuân thủ pháp luật.

4. Sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản thành lập sàn giao dịch bất động sản phải chịu trách nhiệm về hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

5. Sàn giao dịch bất động sản phải có tên, địa chỉ, biển hiệu và phải thông báo về việc thành lập trên phương tiện thông tin đại chúng; trước khi hoạt động phải thông báo với cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương.

Điều kiện thành lập sàn giao dịch bất động sản

1. Đáp ứng các điều kiện theo quy định (Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, đăng ký kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định của pháp luật.

Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải có ít nhất một người có chứng chỉ môi giới bất động sản; khi kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản phải có ít nhất hai người có chứng chỉ định giá bất động sản; khi kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có ít nhất hai người có chứng chỉ môi giới bất động sản, nếu có dịch vụ định giá bất động sản thì phải có ít nhất hai người có chứng chỉ định giá bất động sản).

2. Có quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

3. Có cơ sở vật chất, kỹ thuật phù hợp với nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

4. Có người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản đáp ứng các điều kiện do Chính phủ quy định.

Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

1. Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.

2. Môi giới bất động sản.

3. Định giá bất động sản.

4. Tư vấn bất động sản.

5. Quảng cáo bất động sản.

6. Đấu giá bất động sản.

7. Quản lý bất động sản.

Kinh doanh bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản khi bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản phải thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định của Luật này.

2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân không kinh doanh bất động sản thực hiện giao dịch bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản để bảo đảm công khai, minh bạch và quyền lợi của các bên.

Quyền của người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản

1. Quản lý, điều hành hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

2. Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp thông tin có liên quan đến bất động sản theo quy định của pháp luật.

3. Yêu cầu khách hàng cung cấp thông tin, tài liệu về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.

4. Từ chối đưa lên sàn giao dịch bất động sản các bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

5. Thu tiền dịch vụ của khách hàng có bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.

6. Yêu cầu khách hàng bồi thường thiệt hại do lỗi của khách hàng gây ra.

7. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Nghĩa vụ của người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản

1. Bảo đảm bất động sản được đưa lên sàn giao dịch phải có đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh.

2. Cung cấp đầy đủ, trung thực thông tin, tài liệu liên quan đến bất động sản và chịu trách nhiệm về thông tin, tài liệu do mình cung cấp.

3. Cung cấp các dịch vụ về bất động sản tại sàn giao dịch bất động sản.

4. Bảo đảm cơ sở vật chất, kỹ thuật và điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

5. Bảo đảm để sàn giao dịch bất động sản hoạt động đúng nội dung đã đăng ký; thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; thực hiện nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

7. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có các quyền sau

đây: a) Yêu cầu cung cấp thông tin, tài liệu có liên quan đến bất động sản;

b) Yêu cầu cung cấp các dịch vụ về bất động sản;

c) Yêu cầu sàn giao dịch bất động sản bồi thường thiệt hại do lỗi của sàn giao dịch bất động sản gây ra;

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có các nghĩa vụ sau

đây: a) Thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;

b) Trả tiền dịch vụ cho sàn giao dịch bất động sản;

c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

d) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.