UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TRƯỜNG ĐH THỦ DẦU MỘT Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**CHƯƠNG TRÌNH TRÌNH ĐỘ ĐẠI HỌC**

**NGÀNH ĐÀO TẠO: QUY HOẠCH VÙNG VÀ ĐÔ THỊ**

**ĐỀ CƯƠNG CHI TIẾT HỌC PHẦN**

**1. Thông tin tổng quát**

|  |
| --- |
| - Tên học phần: **Quản lý nhà ở, đất ở và bất động sản (2+0)** |
| - Tên tiếng Anh:**Housing Management And Real Estate** |
| - Mã học phần: QD024 |
| - Thuộc khối kiến thức/kỹ năng:  Cơ bản ❑ Cơ sở ngành ❑  Chuyên ngành 🗹 Đồ án/Khóa luận tốt nghiệp ❑ |
| - Số tín chỉ: 2 |
| + Số tiết lý thuyết: 30 |
| + Số tiết thực hành: 0 |
| - Project: 0 |
| - Tự học: 180 tiết  + Đọc tài liệu: 90 tiết  + Làm bài tập: 90 tiết  + Hoạt động khác (nếu có): 0 |
| - Học phần tiên quyết: Không |
| - Học phần học trước: Không |

**2. Mô tả học phần**

Nội dung môn học có cấu trúc hai phần như sau:

* Phần 1: Quản lý nhà ở và đất ở:
* Sinh viên sẽ được trang bị những kiến thức cơ bản về nhà ở đô thị và
* Pháp luật về nhà ở.
* Nhận thức về các vấn đề phát triển nhà ở tại các thành phố lớn hiện nay.
* Giới thiệu kinh nghiệm của các nước trong việc phát triển nhà ở đô thị, sinh viên sẽ có cơ sở so sánh và rút ra bài học kinh nghiệm về quản lý và phát triển nhà ở sau khi ra trường.
* Phần 2: Thị trường bất động sản
* Tổng quan về bất động sản và thị trường bất động sản
* Phân loại thị trường bất động sản
* Các yếu tố của thị trường bất động sản
* Xu hướng phát triển của thị trường bất động sản
* Giá trị và giá cả bất động sản
* Vai trò của nhà nước đối với thị trường bất động sản
* Pháp luật kinh doanh bất động sản
* Giao dịch bất động sản

**3. Mục tiêu học phần**

Cung cấp cho sinh viên những kiến thức liên quan đến

- Quản lý nhà ở, đất ở

- Quản lý thị trường bất động sản và quy trình thực hiện các giao dịch bất động sản.

- Bảo tồn di sản với phát triển du lịch và phát triển đô thị.

**4. Nguồn học liệu**

***Tài liệu bắt buộc:***

[1] Đặng Thái Hoàng (1998), Lý thuyết kiến trúc nhà ở, NXB Xây dựng Hà Nội.

[2] Trần Tiến Khai (2011). Nguyên lý bất động sản, Nhà xuất bản lao động xã hội.

***Tài liệu không bắt buộc:***

[3] Đặng Thái Hoàng (1995), *Lược sử kiến trúc nhà ở*, NXB Xây dựng Hà Nội.

[4] Luật nhà ở (2010), NXB Dân Trí.

[5] Luật đất đai (2011), NXB Lao động.

**5. Chuẩn đầu ra học học phần**

**Học phần đóng góp cho Chuẩn đầu ra** **của CTĐT theo mức độ sau**:

**N** : Không đóng góp/không liên quan

**S** : Có đóng góp/liên quan nhưng không nhiều

**H** : Đóng góp nhiều/liên quan nhiều

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Mã HP** | **Tên HP** | Mức độ đóng góp | | | | | | | | | | |
| QD024 | Quản lý nhà ở, đất ở và bất động sản | ELO1 | ELO2 | ELO3 | ELO4 | ELO5 | ELO6 | ELO7 | ELO8 | ELO9 | ELO10 | ELO11 |
| H | H | S | H | H | H | N | S | S | H | H |
| ELO12 | ELO13 | ELO14 | ELO15 |
| S | N | N | S |

**Chi tiết Chuẩn đầu ra được mô tả trong bảng sau**:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Chuẩn đầu ra học phần** | | | **CĐR của CTĐT**  **(ELOx)** |
| Kiến thức | CELO1 | **Mô tả** được các khái niệm về công tác quản lý nhà ở, đất ở và bất động sản. | ELO1 |
| CELO2 | **Hệ thống hóa** các cách phân loại thị trường bất động sản. | ELO2 |
| Kỹ năng | CELO3 | **Áp dụng** các công cụ quản lý bất động sản trong từng trường hợp cụ thể. | ELO2 |
| CELO4 | **Vận dụng** các kỹ năng trong việc thực hiện giao dịch bất động sản. | ELO6 |
| Thái độ | CELO5 | **Nhận ra** nhu cầu của công tác quản lý nhà ở, đất ở và thị trường bất động sản trong thực tế xã hội. | ELO11 |

**6. Chỉ báo thực hiện chuẩn đầu ra**

| **Chuẩn đầu ra**  **CELOx** | **Chỉ báo thực hiện** | **Mô tả chỉ báo thực hiện** |
| --- | --- | --- |
| CELO1 | CELO1.1 | **Mô tả** được các khái niệm về nhà ở và quản lý nhà ở |
| CELO1.2 | **Trình bày** được các khái niệm về quản lý bất động sản |
| CELO2 | CELO2.1 | **Khái quát** thực trạng nhà ở tại các thành phố lớn |
| CELO2.2 | **Khái quát** chính sách phát triển nhà ở tại các thành phố lớn hiện nay |
| CELO2.3 | **Trình bày** pháp luật về nhà ở, đất đai |
| CELO3 | CELO3.1 | **Hệ thống hóa** các loại hình bất động sản |
| CELO3.2 | **Hệ thống hóa** các loại thị trường bất động sản |
| CELO4 | CELO4.1 | **Phân tích** các xu hướng vận động và phát triển của một thị trường bất động sản cụ thể. |
| CELO4.2 | **Trình bày** các bước một giao dịch bất động sản |
| CELO5 | CELO5.1 | **Trau dồi** và **rèn luyện** các kỹ năng xử lý tình huống quản lý hoặc giao dịch bất động sản. |
| CELO5.2 | **Tuân thủ** nguyên tắc tự tin, chủ động, năng động, sáng tạo trong giờ học và vận dụng các kiến thức và kỹ năng đã học vào các hoạt động thực tiễn |

**7. Đánh giá học phần**

| **Hình thức KT** | **Nội dung** | **Thời điểm** | **Chỉ báo thực hiện** | **Tỉ lệ (%)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Đánh giá quá trình** | | | |  |
| Thuyết trình nhóm | Thuyết trình và thảo luận theo nhóm các chủ đề:  - Nhóm 1: Phân loại nhà ở và các yếu tố tác động đến sự phát triển nhà ở  - Nhóm 2: Thực trạng nhà ở hiện nay  - Nhóm 3: Đối tượng và quy trình giao dịch bất động sản | Buổi 3 | CELO1.1, CELO1.2, CELO2.1, CELO2.2, CELO2.3, CELO3.1 | 50% |
| **Kiểm tra cuối kỳ** | | | |  |
| Tiểu luận cá nhân | Cách thức quản lý thị trường bất động sản trong bối cảnh phát triển đô thị hiện nay | Buổi 6 | CELO3.2, CELO5.1, CELO5.2 | 50% |

**8. Nội dung chi tiết học phần**

| **Buổi** | **Nội dung** | **Hoạt động dạy và học** | **Chỉ báo thực hiện** | **Tài liệu tham khảo** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | **PHẦN 1: QUẢN LÝ NHÀ Ở VÀ ĐẤT Ở ĐÔ THỊ**  **CHƯƠNG I. TỔNG QUAN VỀ NHÀ Ở VÀ ĐẤT Ở ĐÔ THỊ**  **I. Một số khái niệm cơ bản**  1. Nhà ở/đất ở/môi trường ở  2. Sơ lược về quyền nhà ở  **II. Vai trò của nhà ở và đất ở**  1. Vai trò xã hội  2. Vai trò kinh tế  **III. Một số quan điểm về nhà ở**  1. Quan điểm của các tổ chức quốc tế (UNDP, Habitat...)  2. Quản điểm nhà ở - hàng hóa  3. Quan điểm nhà ở - phúc lợi  **IV. Nhà ở đô thị**  1. Một số đặc trưng cơ bản về môi trường ở đô thị  1.1. Đất đô thị  1.2. Phân bố không gian đô thị dành cho nhà ở  **2. Một số đặc trưng của nhà ở đô thị**  2.1. Chức năng (ở, thuê, văn phòng, kinh doanh)  2.2. Kiến trúc  2.3. Không gian cư trú  2.4. Kết cấu | **Phương pháp giảng dạy:**  - Thuyết trình nêu vấn đề  - Đặt vấn đề  - Giao vấn đề về nhà  **Các nội dung cần tự học:**  - Lắng nghe, ghi nhận  - Suy nghĩ và trả lời  - Ghi nhận và thực hiện | CELO1.1  CELO1.2 | [1], [2] |
| 2 | **CHƯƠNG II. LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN**  **I. Lịch sử chọn địa điểm cư trú và phát triển nhà ở đô thị**  1. Tập trung dân cư tại “thành thị”  2. Cư trú ven đường giao thông (sông, kênh rạch, mặt đường)  3. Khu dân cư mới  4. Nhà cao tầng  **II. Các quá trình vận động có liên quan đến sự hình thành và phát triển nhà ở**  1. Đô thị hóa  2. Quy hoạch  3. Giải tỏa, tái định cư  4. Nâng cấp và chỉnh trang đô thị  **III. Phân loại nhà ở đô thị**  **1. Tiêu chí phân loại nhà ở**  1.1. Sở hữu  1.2. Mục đích sử dụng  1.3. Kết cấu  **2. Các loại nhà ở đô thị và đặc trưng**  2.1. Nhà ổ chuột/nhà lụp xụp  2.2. Nhà phố  2.3. Nhà chung cư, cư xá  2.4. Khu đô thị mới, cao ốc  **3. Tiêu chuẩn nhà ở**  3.1. Diện tích  3.2. Cơ sở hạ tầng  3.3. Kiến trúc, kết cấu  **IV. Những yếu tố tác động đến xu hướng xây dựng, phát triển nhà ở đô thị**  1. Yếu tố môi trường sinh thái tự nhiên  2. Yếu tố quy hoạch – kiến trúc  3. Yếu tố thể chế, pháp lý  4. Yếu tố kinh tế - xã hội (thu nhập, việc làm, mức sống, di cư, dân tộc, giới tính, tuổi tác, trình độ học vấn…)  5. Yếu tố văn hóa (lối sống đô thị, phong thủy, các phong tục tập quán về nhà ở…)  6. Yếu tố khoa học – công nghệ | **Phương pháp giảng dạy:**  Thuyết giảng, thảo luận nhóm, trình chiếu  **Các nội dung cần tự học:**  - Làm bài tập và trả lời các câu hỏi chương 2  - Đọc trước chương 3 | CELO1.1  CELO1.2  CELO3.1, CELO3.2, CELO4.1, CELO4.2 | [1], [2] |
| 3 | **CHƯƠNG III: NHỮNG QUY ĐỊNH VÀ CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở VÀ ĐẤT Ở**  **I. Luật và nghị định**  1. Luật nhà ở và bất động sản  2. Sơ lược về một số văn bản và nghị định dưới luật  3. Một số văn bản khác có liên quan  **II. Phân cấp quản lý**  1. Quy định về phân cấp quản lý  2. Thủ tục hành chính một cửa về đất đai, nhà ở  **III. Vấn đề phát triển nhà ở**  1. Các khu vực sản xuất nhà ở đô thị  2. Chính sách của nhà nước trong phát triển nhà ở  3.1 Quan điểm của nhà nước về phát triển nhà ở  3.2. Một số chương trình phát triển nhà ở  - Nhà ở cho người cho thu nhập thấp  - Nhà ở cho công nhân  - Nhà cho cán bộ công nhân viên  - Nhà ở xã hội  - Quỹ nhà đất tái định cư  3.3. Huy động nguồn vốn cho phát triển nhà ở  4. Tiến trình của một dự án phát triển nhà ở đô thị hiện nay | **Phương pháp giảng dạy:**  Thuyết giảng, thảo luận nhóm, trình chiếu  **Các nội dung cần tự học:**  - Làm bài tập và trả lời các câu hỏi chương 3 | CELO2.1  CELO2.2  CELO2.3  CELO3.1, CELO3.2, CELO4.1, CELO4.2 | [1], [2], [3] |
| 4 | **CHƯƠNG IV: NHỮNG VẤN ĐỀ NHÀ Ở VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở HIỆN NAY**  **I. Thực trạng về nhà ở hiện nay**  1. Thực trạng xây dựng nhà ở  1.1. Kiến trúc  1.2. Kết cấu  1.3. Cơ sở hạ tầng  2. Thành phần dân cư và nhu cầu về nhà ở  2.1. Phân bố dân cư đô thị (phân bố, mật độ)  2.2. Thành phần dân cư đô thị  2.3. Sự đa dạng về nhu cầu nhà ở đô thị  3. Thực trạng về quản lý hành chính về nhà ở  3.1. Các cấp chính quyền liên quan đến quản lý nhà ở  3.2. Quản lý về sử dụng nhà ở  3.3. Quản lý xây dựng nhà ở  **II. Xây dựng và cải tạo nhà ở tại đô thị**  1. Nhà lụp xụp, ven kênh và nội thành  2. Nhà chung cư, cư xá cũ  3. Nhà ở, dinh thự cổ  4. Khu đô thị mới  5. Nhà ở tái định cư | **Phương pháp giảng dạy:**  Giới thiệu cách thức thực hành và trình bày kết quả.  **Các nội dung cần tự học:**  Sinh viên lựa chọn và thực hành theo chủ đề. | CELO1, CELO2 | Tổng hợp |
| 5 | **PHẦN 2: QUẢN LÝ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**  **CHƯƠNG I: TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**  **I. Tổng quan về bất động sản**  1. Khái niệm về bất động sản  2. Thuộc tính cơ bản của bất động sản  3. Phân loại bất động sản  **II. Tổng quan về thị trường Bất Động Sản**  1. Khái niệm thị trường BĐS  2. Các thuộc tính cơ bản của thị trường bất động sản  3. Các đặc điểm của từng thị trường Bất động sản | **Phương pháp giảng dạy:**  Giới thiệu cách thức thực hành và trình bày kết quả.  **Các nội dung cần tự học:**  Sinh viên lựa chọn và thực hành theo chủ đề. | CELO2, CELO3 | Tổng hợp |
| 6 | **CHƯƠNG II: CÁC YẾU TỐ CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**  **I. Đối tượng tham gia thị trường bất động sản**  1. Lực lượng quản lý bất động sản – Nhà nước  2. Nhà đầu tư bất động sản  3. Người bán  4. Người mua bất động sản  5. Các tổ chức hỗ trợ thị trường  **II. Quy trình giao dịch bất động sản**  1. Hàng hoá bất động sản  2. Quyền sở hữu bất động sản và người mua bất động sản  3. Hợp đồng mua bán,cho thuê, thế chấp,vay vốn…  4. Các phương tiện để người mua và người bán gặp nhau | **Phương pháp giảng dạy:**  Giới thiệu cách thức thực hành và trình bày kết quả.  **Các nội dung cần tự học:**  Sinh viên lựa chọn và thực hành theo chủ đề. | CELO3, CELO4 | Tổng hợp |

**9. Quy định của học phần**

- Giờ tự học: Ngoài giờ lên lớp theo thời khóa biểu, sinh viên sẽ phải đầu tư 30 giờ tự học/ tín chỉ lý thuyết như:

+ Chuẩn bị bài học trước giờ học; Đọc tài liệu tham khảo; Xem xét và củng cố bài học sau giờ học

+ Nghiên cứu, làm bài tập, làm việc nhóm …

+ Hoàn tất nhật ký việc tự học.

- Sinh viên dự lớp đầy đủ, nếu vắng quá 20% số tiết (>9 tiết) sẽ không được dự thi.

- Làm bài tập đầy đủ theo yêu cầu của giảng viên.

- Sinh viên vắng vào buổi kiểm tra giữa kỳ/ thực hành không có lý do sẽ nhận 0 điểm.

- Sinh viên không hoàn thành nhiệm vụ ở mục quy định thời gian tham dự lớp học sẽ bị xử lý theo quy chế trường ĐH TDM

- Tiểu luận/báo cáo cuối kỳ phải do chính sinh viên làm, nếu phát hiện có sự sao chép thì bài đó bị 0 điểm.

**10. Rubric kiểm tra, đánh giá**

***10.1. Rubric tự học - thang điểm 10***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TIÊU CHÍ** | **TỐT** | **CHẤP NHẬN ĐƯỢC** | **KÉM** |
| Chuẩn bị bài học trước giờ học; Đọc tài liệu tham khảo; Xem xét và củng cố bài học sau giờ học: 40% | 80 - 100% (6đ) | 60 - 79% (4đ) | Ít hơn 60% (0 đ) |
| Nghiên cứu, làm bài tập, làm việc nhóm: 40% | 80 - 100% (6đ) | 60 - 79% (4đ) | Ít hơn 60% (0 đ) |
| Hoàn tất nhật ký việc tự học: 20% | 80 - 100% (6đ) | 60 - 79% (4đ) | Ít hơn 60% (0 đ) |

***10.2. Rubric tham dự lớp - thang điểm 10***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TIÊU CHÍ** | **TỐT** | **CHẤP NHẬN ĐƯỢC** | **KÉM** |
| **Thời gian tham dự: 60%** | 80 - 100% (6đ) | 60 - 79% (4đ) | Ít hơn 60% (0 đ) |
| **Thái độ tham dự: 40%** | Chú ý, tích cực đóng góp (6đ) | Có chú ý và đóng góp (4đ) | Không chú ý/không đóng góp (0đ) |

***10.3. Rubric bài kiểm tra giữa kỳ - thang điểm 10***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Chỉ báo thực hiện** | **Tiêu chí đánh giá** | **Thang điểm** |
| KTGK | Thuyết trình nhóm | Bài tập thực hành, thảo luận. | 10 |

***10.4. Rubric đề tiểu luận cá nhân - kiểm tra kết thúc học phần - thang điểm 10***

| **STT** | **Chỉ báo thực hiện** | **Yêu cầu đề tiểu luận** | **Tiêu chí đánh giá** | **Thang điểm** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Tiểu luận cá nhân | Cách thức quản lý thị trường bất động sản phù hợp với xu thế phát triển đô thị tại địa phương | Sau khi kết thúc học phần, sinh viên được yêu cầu lựa chọn, phân tích, đánh giá và đề xuất giải pháp phù hợp cho công tác quản lý thị trường bất động sản tại địa phương. | - Sinh viên biết vận dụng các nội dung lý thuyết đã tiếp thu.  - Sinh viên đề xuất được giải pháp phù hợp. Trong đó nhấn mạnh tính khả thi và sự logic giữa các nội dung. | 10đ |

**11. Phiên bản chỉnh sửa**

Lần 1, ngày 03/06/2019.

**12. Phụ trách học phần**

- Khoa: Khoa Kiến trúc/ Chương trình: Quy hoạch vùng và đô thị.

- Địa chỉ và email liên hệ: khoaktxd@tdmu.edu.vn

- Điện thoại: (0274) 3.822.518

*Bình Dương, ngày 03 tháng 06 năm 2019*

**TRƯỞNG PHÒNG ĐTĐH TRƯỞNG KHOA GIÁM ĐỐC CTĐT**