

KẾ HOẠCH THỰC HÀNH NGHỀ NGHIỆP I
CHUYÊN NGÀNH KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CÁC KHÓA ĐÀO TẠO
THEO TÍN CHỈ BẬC ĐẠI HỌC HỆ CHÍNH QUY HỌC KÌ ĐẦU NĂM 2021

1. MỤC ĐÍCH:

- Hệ thống lại kiến thức các môn học cơ sở ngành kinh doanh bất động sản, bước đầu vận dụng những kiến thức đã học để phân tích, đánh giá tài sản thực tế.
- Trang bị phương pháp thu thập các thông tin liên quan đến các dự án bất động sản như: thông tin tổng quát của quận huyện, tình hình kinh tế, xã hội, dân cư; thông tin về quy hoạch, các dự án cụ thể tại địa bàn khảo sát; tình hình giao dịch bất động sản tại các dự án thuộc quận huyện được phân công khảo sát. Từ đó có thể phân tích đánh giá và nhận định cụ thể về thị trường bất động sản thông qua các dự án được phân công khảo sát.

2. YÊU CẦU:

2.1. Yêu cầu chung:

- Sinh viên làm quen với các phương pháp nghiên cứu khoa học.
- Rèn luyện kỹ năng thu thập, phân tích đánh giá, xử lý thông tin.

2.2. Yêu cầu chuyên môn:

- Sinh viên sử dụng các phương pháp nghiên cứu khoa học, phương pháp thu thập thông tin về các dự án bất động sản và vận dụng thực hiện đề tài nghiên cứu trong phạm vi hẹp nhằm phân tích đánh giá, xử lý thông tin chính xác hiệu quả.

3. ĐỀ TÀI NGHIÊN CỨU, NỘI DUNG THU THẬP THÔNG TIN:

3.1. Đề tài:

- Thu thập, phân tích và đánh giá các dự án bất động sản tại một quận/huyện của thị trường TP.HCM hoặc các khu vực lân cận.
- Nghiên cứu cung - cầu thị trường về một phân khúc bất động sản cụ thể (căn hộ cao cấp, văn phòng cho thuê, nhà ở xã hội,...) tại một địa bàn cụ thể (quận, huyện).

3.2. Nội dung thu thập thông tin:

Sinh viên thực hiện thu thập thông tin về giao dịch bất động sản trên địa bàn được phân công theo các nội dung:

- Thông tin tổng quát về quận được phân công.
- Thông tin về tình hình kinh tế, xã hội, dân cư, quy hoạch,... tại đường được phân công.
- Thông tin về quy hoạch tại khu vực khảo sát.
- Thông tin về tình hình giao dịch bất động sản tại khu vực khảo sát.

- Các giao dịch mua - bán bất động sản điển hình tại khu vực khảo sát.

3.3. Đối tượng khảo sát:

- Các dự án bất động sản đã đầu tư và đang đầu tư xây dựng trên địa bàn Quận/Huyện bao gồm: dự án khu đô thị mới, khu nhà ở, dự án chung cư, căn hộ để bán hoặc cho thuê.
- Đối với dự án khu đô thị mới có quy mô lớn sinh viên chỉ cần thu thập, nghiên cứu một hoặc một số dự án thành phần.
- Khách hàng mục tiêu, các hộ dân.

4. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

4.1. Hội đồng thực hành nghề nghiệp:

- TS. Nguyễn Thanh Nhã. Chủ tịch hội đồng.
- ThS. Hoàng Tuấn Dũng. P. Chủ tịch hội đồng.
- Bà Nguyễn Thị Thái Lê Ủy viên- Thư ký.

4.2. Giảng viên hướng dẫn:

- ThS. Hoàng Tuấn Dũng.
- PGS.TS. Nguyễn Minh Ngọc
- ThS. Nguyễn Thị Thanh Châu.
- ThS. Phan Thị Sao Vi
- ThS. Đặng Hòa Kính

4.3. Thời gian và lịch trình:

4.3.1. Thời gian chuẩn bị:

- Từ 22 - 31/03/2021, sinh viên tìm hiểu khảo sát địa bàn được phân công.
- Hoàn tất thông tin cá nhân theo yêu cầu của khoa, cử nhóm trưởng đại diện để liên lạc khi cần.

4.3.2. Thời gian thực hiện: Từ 05/04/2021 đến 15/05/2021.

TUẦN	THỜI GIAN	NỘI DUNG CÔNG VIỆC CỦA SINH VIÊN
Tuần 1- 2	Từ 05/04/2021 đến 17/04/2021 (2 tuần)	- Gặp giáo viên hướng dẫn (GVHD) theo sự phân công của khoa và thời gian quy định của GVHD. - Xây dựng đề cương chi tiết và kế hoạch THNN.
Tuần 3- 4	Từ 19/04/2021 đến 29/04/2021 (2 tuần)	- Hoàn thành đề cương chi tiết. - Đọc tài liệu, giáo trình. - Nghiên cứu, thu thập thông tin giao dịch mua bán bất động sản trên tuyến đường thuộc phường, quận được phân công. - Viết bản thảo báo cáo thực hành nghề nghiệp.

Tuần 5- 6	Từ 03/05/2021 đến 15/05/2021 (2 tuần)	- Chính sửa bản thảo. - Hoàn tất và nộp báo cáo chính thức cho GVHD. - Công bố điểm THNN.
-----------	---	---

5. NHIỆM VỤ GIẢNG VIÊN:

- Quản lý sinh viên được phân công trong suốt quá trình thực hành nghề nghiệp.
- Gặp sinh viên hàng tuần theo lịch đã đăng kí.
- Giảng viên hướng dẫn theo lịch trình và tiến hành điểm danh sinh viên.
- Hướng dẫn sinh viên thực hành nghề nghiệp theo đúng nội dung chương trình đào tạo, tiến độ thời gian cũng như thực hiện đúng các quy định của trường, của khoa.
- Đánh giá kết quả của sinh viên sau quá trình thực hành nghề nghiệp. Nộp kết quả đúng thời hạn.

6. NHIỆM VỤ SINH VIÊN:

- Sinh viên gặp GVHD hàng tuần theo lịch sắp xếp của GVHD để báo cáo tiến độ và nội dung thực hiện theo yêu cầu của GVHD. Sinh viên vắng mặt quá 2 lần trong toàn bộ thời gian thực hành nghề nghiệp khi chưa được phép của GVHD hoặc của khoa (tùy theo thời gian sinh viên vắng mặt do GVHD hoặc khoa quyết định) sẽ bị đình chỉ và nhận điểm 0 của môn học.

6.1. Thu thập thông tin từ:

6.1.1. Thông tin thứ cấp:

- Các cơ quan quản lý thị trường bất động sản như Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng và Hiệp hội BĐS, Sở Tài nguyên- Môi trường,...
- Tham khảo trên mạng, đặc biệt là các trang Web của Hiệp hội bất động sản, mạng các sàn giao dịch bất động sản Việt Nam, Bộ Xây dựng và các công ty/Sàn giao dịch BĐS trên địa bàn Tp.HCM, Bản tin thị trường bất động sản;
- Báo chí và các tạp chí kinh tế, bất động sản;
- Các Sàn/Trung tâm giao dịch BĐS và các công ty môi giới BĐS khác;
- Các công ty đầu tư địa ốc có dự án trên địa bàn; các doanh nghiệp đầu tư dự án và doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản;
- Thông tin từ các hội thảo do Hiệp hội BĐS VN và Tp.HCM tổ chức.

6.1.2. Thông tin sơ cấp:

- Phỏng vấn chuyên gia.
- Phỏng vấn trực tiếp khách hàng, hộ dân.

6.2. Nội dung thông tin cần thu thập:

Tùy theo vấn đề nghiên cứu mà thông tin cần thu thập cũng khác nhau.

6.2.1. Đối với vấn đề: Thu thập, phân tích và đánh giá tình hình thị trường bất động sản tại một quận/huyện của TP.HCM. Thông tin cần thu thập gồm:

- Vị trí, loại hình, mục đích, tên gọi của dự án bất động sản;
- Chủ dự án hoặc cơ quan đầu tư dự án bất động sản;
- Quy mô, diện tích đất của dự án;
- Tình hình triển khai của dự án: Thời điểm cấp phép, thời gian xây dựng, mức độ xây dựng tại thời điểm hiện nay (chưa xây dựng, đã xong hạ tầng, đang xây dựng, đã hoàn thành việc xây dựng, đã đưa vào sử dụng,...).
- Tình hình giao dịch: Thời điểm đưa vào giao dịch, nơi giao dịch, số lượng đơn nguyên/căn hộ đã bán hoặc cho thuê, số lượng giao dịch trung bình trong tháng,....
- Giá cả giao dịch (bao gồm giá bán, cho thuê, chuyển nhượng; giá niêm yết, giá do chủ đầu tư công bố, giá giao dịch thành công) : Giá giao dịch tại chủ đầu tư, giá giao dịch tại sàn hoặc văn phòng môi giới.
- Các thông tin khác liên quan.

6.2.2. Đối với vấn đề: Nghiên cứu cung-cầu thị trường về một phân khúc bất động sản trong một thời điểm cụ thể (căn hộ cao cấp, văn phòng cho thuê, nhà ở xã hội,...). Thông tin cần thu thập gồm:

- Về phía cung:
- Các dự án BĐS nhà ở, văn phòng cho thuê... đang triển khai trên địa bàn
- Diện tích sàn (m²) sẽ đưa vào giao dịch trên địa bàn
- Mức giá bình quân/m²
- Về phía cầu
- Xác định cụ thể đối tượng khách hàng của loại hình bất động sản quan tâm
- Thiết kế bảng câu hỏi để thu thập các thông tin:
- Thông tin cá nhân (họ tên, nghề nghiệp, tuổi, giới tính, quê quán, tình trạng hôn nhân, chỗ ở hiện tại,...)
- Thông tin về cầu BĐS (có nhu cầu mua BĐS không, loại BĐS muốn mua, mục đích sử dụng bất động sản, diện tích, giá cả, vị trí địa điểm tọa lạc, nguồn tài trợ, thời điểm mua dự tính,...)

6.3. Nội dung cần phân tích, đánh giá:

Trên cơ sở số liệu đã thu thập được, sinh viên nghiên cứu phân tích và đánh giá các vấn đề sau:

6.3.1. Đối với vấn đề: Thu thập, phân tích và đánh giá tình hình thị trường bất động sản tại một quận/huyện của TP.HCM. Nội dung phân tích tập trung vào các ý:

- Tình hình triển khai đầu tư của các dự án bất động sản trên địa bàn trong 2 năm gần đây.

- Thống kê các bất động sản của dự án đã đưa vào giao dịch và đối chiếu với các quy định của pháp luật để đánh giá về điều kiện giao dịch mua bán/cho thuê nhà ở của các dự án này;
- Đánh giá tình hình giao dịch (bao gồm đánh giá về giá cả giao dịch, số lượng đưa vào giao dịch, số lượng, tỷ lệ giao dịch thành công, tình hình niêm yết trên sàn,...) của các dự án BĐS nghiên cứu từ đó đánh giá tình hình thị trường BĐS tại địa bàn.

6.3.2. Đối với vấn đề: Nghiên cứu cung - cầu thị trường về một phân khúc BĐS trong một thời điểm cụ thể (CHCC, văn phòng cho thuê, nhà ở xã hội,...). Nội dung phân tích cần tập trung vào một số vấn đề như:

- Tình hình cung bất động sản (CHCC, văn phòng cho thuê, nhà ở xã hội,...) trên địa bàn quận/huyện.
- Nhu cầu về BĐS của khách hàng.
- Nhận định về xu hướng thị trường BĐS (CHCC, văn phòng cho thuê, nhà ở xã hội,...) trên địa bàn quận/huyện trong tương lai.
- Xác định các yếu tố cần thu thập (Phiếu thu thập thông tin đính kèm.)

7. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ:

7.1. Hình thức trình bày:

Đề án được in trên một mặt giấy trắng khổ A4, tối thiểu 20 trang (không tính phụ lục); kiểu chữ Times New Roman (Unicode) cỡ chữ 13 của hệ soạn thảo Winword; viết bằng tiếng Việt; cách dòng 1,5 lines; mật độ chữ bình thường. không được kéo hoặc nén khoảng cách giữa các chữ; lề trên 3,5 cm; lề dưới 3 cm; lề trái 3,5 cm; lề phải 2 cm. Số trang được đánh giữa phía trên đầu mỗi trang giấy. Nếu có bảng biểu, hình vẽ trình bày theo chiều ngang khổ giấy thì đầu bảng là lề trái của trang. Mẫu bìa: màu vàng, theo quy định của nhà trường.

- Bộ cục đề án: Phụ lục đính kèm.

7.2. Nội dung

- Kết quả thực hành nghề nghiệp của sinh viên được đánh giá qua toàn bộ quá trình thực hiện công việc như: viết đề cương, đọc tài liệu, thu thập số liệu, nghiên cứu thị trường,... theo đúng yêu cầu và thời gian kế hoạch nhà trường đã giao (sinh viên nộp file mềm theo mẫu của khoa).
- Điểm thực hành nghề nghiệp được chấm theo thang điểm 10 (điểm tròn). Bài thực hành nghề nghiệp đạt yêu cầu phải từ 4 điểm trở lên. Nếu dưới điểm 4, sinh viên phải đăng ký học lại học phần theo Quy chế đào tạo.
- Khoa đánh giá chung trước khi công bố điểm chính thức cho sinh viên để xem xét các trường hợp sau:
 - Những bài bị điểm dưới 4 hoặc đạt điểm giỏi.
 - Những bài có nội dung giống nhau (từng phần hoặc toàn bộ).

- Những bài sao chép (từng phần hoặc toàn bộ) của các sinh viên khóa khác./.

HIỆU TRƯỞNG

Duyệt

TRƯỞNG KHOA

TS. Nguyễn Thanh Nhã

Nơi nhận:

- BGH;
- P. QLĐT;
- Lưu: VPK.;

PHỤ LỤC 1

HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN ĐỀ ÁN THỰC HÀNH NGHỀ NGHIỆP

Thu thập, phân tích và đánh giá tình hình thị trường bất động sản tại một quận/huyện thuộc TP.HCM

TRANG BÌA CHÍNH

TRANG BÌA PHỤ

NHẬN XÉT CỦA GVHD

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU

- Lý do thực hiện đề án.
 - Mục đích yêu cầu.
 - Phương pháp nghiên cứu.
 - Phạm vi nghiên cứu
- Kết cấu đề án.

CHƯƠNG 1 - CƠ SỞ LÝ LUẬN

1.1. Bất động sản

1.1.1. Khái niệm

1.1.2. Các thuộc tính của bất động sản

1.1.3. Đặc điểm của bất động sản

1.1.4. Giá trị và giá cả bất động sản

2.1. Thị trường bất động sản

2.1.1. Khái niệm

2.1.2. Đặc điểm của thị trường BĐS.

2.1.3. Các chủ thể tham gia thị trường BĐS.

2.1.4. Các lực lượng tham gia thị trường BĐS.

CHƯƠNG 2 - THU THẬP THÔNG TIN CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN/HUYỆN... TP. HỒ CHÍ MINH

2.1. Dự án bất động sản 1

2.1.1. Giới thiệu dự án

- Tên gọi, vị trí
- Chủ đầu tư, loại bất động sản
- Quy mô, diện tích đất

2.1.2. Tình hình triển khai dự án

- Thời điểm cấp phép đầu tư
- Mức độ xây dựng tại thời điểm hiện nay

2.1.3. Thông tin tình hình giao dịch

- Thời điểm dự án bắt đầu giao dịch
- Nơi diễn ra giao dịch
- Số lượng giao dịch thành công;
- Giá do chủ đầu tư công bố, giá niêm yết trên sàn giao dịch, giá giao dịch thành công...

2.2. Dự án bất động sản 2:

.....

2.3. Dự án bất động sản 3:

.....

CHƯƠNG 3 - PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA

BÀN QUẬN/HUYỆN.... TP.HỒ CHÍ MINH

(Sinh viên thực hiện các nội dung theo yêu cầu tại mục VII)

3.1. Phân tích tình hình diễn biến giá cả bất động sản trong 2 năm gần đây

3.2. Đánh giá

3.2.1. Tình hình triển khai của các dự án đầu tư BĐS trên địa bàn

3.2.2. Tình hình giao dịch BĐS

- Đánh giá điều kiện giao dịch của các dự án
- Các bất động sản trong dự án đã đưa vào giao dịch
- Tình hình đang giao dịch trên thị trường

KẾT LUẬN

TÀI LIỆU THAM KHẢO

PHỤ LỤC

PHỤ LỤC 2

HƯỚNG DẪN THỰC HIỆN ĐỀ ÁN THỰC HÀNH NGHỀ NGHIỆP

Nghiên cứu cung - cầu thị trường về bất động sản căn hộ cao cấp (CHCC) của người dân quận/huyện A

TRANG BÌA CHÍNH

TRANG BÌA PHỤ

NHẬN XÉT CỦA GVHD

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU

8. Lý do thực hiện đề án.
9. Mục đích yêu cầu.
10. Phương pháp nghiên cứu.
11. Phạm vi nghiên cứu
12. Kết cấu đề án.

CHƯƠNG 1 - CƠ SỞ LÝ LUẬN

1.1. Bất động sản

- 1.1.1. Khái niệm BĐS
- 1.1.2. Các thuộc tính của BĐS.
- 1.1.3. Đặc điểm của BĐS.
- 1.1.4. Giá trị và giá cả bất động sản

1.2. Thị trường bất động sản

- 1.2.1. Khái niệm
- 1.2.2. Đặc điểm của thị trường BĐS
- 1.2.3. Các chủ thể tham gia thị trường BĐS
- 1.2.4. Các lực lượng tham gia thị trường BĐS

CHƯƠNG 2 - THU THẬP THÔNG TIN CUNG CẦU BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN/HUYỆN... TP.HỒ CHÍ MINH

2.1. Nhận diện nguồn cung BĐS

- 2.1.1. Nguồn cung của BĐS trên địa bàn quận/huyện A

TT	TÊN CHỦ ĐẦU TƯ	LĨNH VỰC KINH DOANH	CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU
1			
2			
...			

- 2.1.2. Lượng cung BĐS trên địa bàn quận/huyện A

TT	DỰ ÁN	THÔNG TIN DỰ ÁN	GHI CHÚ
1	Dự án 1	Tên gọi, vị trí:	
		Quy mô, diện tích:	
		Giá do chủ đầu tư công bố:	
		Giá niêm yết:	
		Giá giao dịch thành:	
		Nơi giao dịch:	
		Số lượng đã giao dịch:	
Số lượng còn lại			

2	Dự án 2		
3	...		

2.2. Nhận diện khách hàng

Đối tượng nghiên cứu gồm nam và nữ trong độ tuổi từ 25- 55, đang sinh sống hoặc đang tạm trú tại quận/huyện A, là người quyết định hoặc có ảnh hưởng đến việc mua nhà và đang tìm mua nhà trong một năm tới.

TT	PHÂN NHÓM KHÁCH HÀNG MỤC TIÊU	ĐẶC ĐIỂM		Tỷ lệ
...	Nhóm....	Tuổi		
		Thu nhập		
		Mục đích mua		
		Diện tích mong muốn		
		Mức giá có khả năng chi trả		
		Vị trí căn hộ		
		Yếu tố quan tâm nhất		

CHƯƠNG 3 - PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ CUNG CẦU BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN/HUYỆN... TP. HỒ CHÍ MINH

- 3.1. Tình hình cung bất động sản căn hộ trên địa bàn quận/huyện A
- 3.2. Tình hình cầu về bất động sản căn hộ của người dân quận/huyện A
- 3.3. Nhận định về xu hướng thị trường bất động sản căn hộ trên địa bàn quận/huyện A trong tương lai.

KẾT LUẬN

TÀI LIỆU THAM KHẢO

PHỤ LỤC.