|  |  |
| --- | --- |
| logo tong cuc thong ke | BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ  **TỔNG CỤC THỐNG KÊ** |

**PHƯƠNG ÁN**

**ĐIỀU TRA GIÁ VÀ TÍNH CHỈ SỐ GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN**

*(Ban hành theo Quyết định số 580/QĐ-TCTK ngày 26 tháng 7 năm 2018*

*của Tổng cục trưởng Tổng cục Thống kê)*

**Hà Nội, tháng 7 năm 2018**

**MỤC LỤC**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Trang |
| **Quyết định số 580/QĐ-TCTK ngày 26 tháng 7 năm 2018 của Tổng cục trưởng Tổng cục Thống kê** |  |
| **Phương án điều tra giá và tính chỉ số giá bất động sản** |  |
| 1. Mục đích và yêu cầu điều tra | 1 |
| 2. Đối tượng, đơn vị và phạm vi điều tra | 1 |
| 3. Thời kỳ điều tra và thời gian thu thập số liệu | 2 |
| 4. Nội dung và phiếu điều tra | 2 |
| 5. Các bảng danh mục sử dụng trong điều tra | 4 |
| 6. Loại điều tra và phương pháp thu thập số liệu | 4 |
| 7. Phương pháp xử lý thông tin, biểu đầu ra và công bố kết quả | 6 |
| 8. Kế hoạch thực hiện | 8 |
| 9. Tổ chức thực hiện | 9 |
| 10. Kinh phí điều tra | 10 |
| **Phụ lục** |  |
| Phụ lục 1: Danh mục bất động sản đại diện theo cấu trúc chỉ số | 11 |
| Phụ lục 2: Các biểu mẫu, phiếu điều tra và hướng dẫn ghi thông tin phiếu điều tra | 13 |
| Phụ lục 3: Một số khái niệm | 33 |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
| BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ  **TỔNG CỤC THỐNG KÊ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

**PHƯƠNG ÁN**

**Điều tra giá và tính chỉ số giá bất động sản**

*(Ban hành theo Quyết định số 580 /QĐ-TCTK ngày 26 tháng 7 năm 2018 của Tổng cục trưởng Tổng cục Thống kê)*

**1. Mục đích và yêu cầu điều tra**

***1.1. Mục đích***

Thu thập thông tin về giá bất động sản và các đặc điểm bất động sản để tính chỉ số giá bất động sản. Chỉ số giá bất động sản là chỉ tiêu thống kê quan trọng trong Hệ thống chỉ tiêu thống kê Quốc gia, được Tổng cục Thống kê thu thập, khai thác, tổng hợp và công bố để đáp ứng một số mục đích chủ yếu sau:

(1) Bổ sung vào nhóm các chỉ tiêu thống kê kinh tế vĩ mô phản ánh dấu hiệu của nền kinh tế phục vụ công tác hoạch định chính sách tiền tệ, điều hành lạm phát mục tiêu;

(2) Phục vụ công tác thống kê Hệ thống Tài khoản Quốc gia (SNA) trong định giá tài sản, loại trừ biến động về giá của bất động sản mới được đầu tư và xây dựng;

(3) Đánh giá biến động thị trường bất động sản trong nước và thực hiện so sánh khu vực và quốc tế.

***1.2. Yêu cầu***

(1) Nội dung điều tra phản ánh loại bất động sản, mức độ biến động giá bất động sản, đặc điểm bất động sản theo phân khúc thị trường.

(2) Nguồn thông tin đủ cho việc tính chỉ số giá bất động sản theo phân khúc thị trường và tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

(3) Sử dụng đúng quy định và hiệu quả kinh phí điều tra.

**2. Đối tượng, đơn vị và phạm vi điều tra**

***2.1. Đối tượng điều tra***

Các loại bất động sản (để ở, thương mại, đất nền) trong danh mục bất động sản đại diện điều tra quy định tại Phụ lục 1.

***2.2. Đơn vị điều tra***

- Các sàn giao dịch bất động sản, ban quản lý dự án, công ty kinh doanh bất động sản và cá nhân môi giới bất động sản.

- Các đơn vị quản lý Nhà nước như Sở Xây dựng, Phòng Tài nguyên Môi trường; cơ quan Thuế.

- Các tổ chức, cá nhân có giao dịch bất động sản thành công.

***2.3. Phạm vi điều tra***

Điều tra giá bất động sản được tiến hành tại 6 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương gồm: Hà Nội, Đà Nẵng, Khánh Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương và Đồng Nai (sau đây viết gọn là Cục Thống kê cấp tỉnh), nhằm thu thập giá và đặc điểm của 20 loại bất động sản đại diện phổ biến trên thị trường bất động sản như: chung cư, biệt thự, nhà liền kề, nhà riêng lẻ khác; tòa nhà thương mại, tòa nhà văn phòng, nhà xưởng, nhà máy, xí nghiệp, nhà kho, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, codotel, officetel, shophouse; đất nền dự án, đất nền trong khu dân cư.

**3. Thời kỳ điều tra và thời gian thu thập số liệu**

Điều tra giá bất động sản thu thập thông tin mỗi tháng một kỳ, trong thời gian 5 ngày từ ngày 4 – 8 hàng tháng và bắt đầu thu thập số liệu từ tháng 8 năm 2018.

**4. Nội dung và phiếu điều tra**

***4.1. Nội dung điều tra***

*a) Khái niệm*

*Bất động sản* là các loại tài sản không di dời được như đất nền, nhà ở và công trình xây dựng gắn liền với đất nền. Theo công dụng, bất động sản bao gồm các loại: (i) *Bất động sản để ở* gồm nhà (chung cư, biệt thự, nhà liền kề, nhà riêng lẻ khác) và các công trình xây dựng gắn liền dùng để ở; (ii) *Bất động sản thương mại* gồm tòa nhà thương mại, tòa nhà văn phòng, nhà xưởng, nhà máy, xí nghiệp, nhà kho, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, codotel, officetel, shophouse, nơi kinh doanh khác và các công trình xây dựng gắn liền không dùng để ở; (iii) *Đất nền* gồm đất nền dự án, đất nền trong khu dân cư (đất để ở hoặc đất để kinh doanh).

*Giá bất động sản (giá giao dịch mua bán bất động sản)* phản ánh số tiền thực tế mua, bán bất động sản đã hoàn thiện (mới xây hoặc cũ) giao dịch thành công trên thị trường. Giá giao dịch bất động sản mới xây khác giá sản phẩm của nhà thầu xây dựng ở chỗ giá bất động sản khi rao bán sẽ được mô tả chi tiết với nhiều đặc điểm cá biệt, nhằm hướng tới khách hàng đơn lẻ. Giá sản phẩm của nhà thầu xây dựng thường là giá bán buôn, tính cho cả khối công trình, bao gồm việc xây toàn bộ căn hộ, phòng chức năng, hệ thống kỹ thuật, công trình công cộng đi kèm.

Trường hợp nhà thầu xây dựng có quy mô nhỏ, trực tiếp xây và bán lẻ căn hộ, văn phòng cho khách hàng (trường hợp nhà sản xuất công nghiệp trực tiếp bán lẻ) thì quy ước giá xây dựng sẽ tương đương như giá bán bất động sản.

*Chỉ số giá bất động sản,* bao gồm các loại:

- Chỉ số giá bất động sản để ở (RPPI) là chỉ tiêu tương đối tính bằng phần trăm (%) phản ánh mức độ và xu hướng biến động giá của bất động sản để ở theo thời gian.

- Chỉ số giá bất động sản thương mại (CPPI) là chỉ tiêu tương đối tính bằng phần trăm (%) phản ánh mức độ và xu hướng biến động giá của bất động sản không để ở hay nói cách khác là các bất động sản dùng cho mục đích sản xuất, kinh doanh theo thời gian.

- Chỉ số giá đất là chỉ tiêu tương đối tính bằng phần trăm (%) phản ánh mức độ và xu hướng biến động giá đất nền dùng để ở hoặc dùng để kinh doanh theo thời gian.

*b) Nội dung điều tra*

Cuộc điều tra thu thập các nhóm thông tin sau:

- Các dự án xây dựng đang hoạt động tại địa phương theo loại bất động sản và tiến độ thực hiện dự án.

- Các giao dịch bất động sản thành công theo loại bất động sản.

- Thông tin chung về đơn vị điều tra gồm: Tên đơn vị, địa chỉ, điện thoại, email.

- Thông tin về mặt hàng điều tra gồm: Loại bất động sản; đặc điểm bất động sản được giao dịch như: diện tích, vị trí, vật liệu xây dựng chính, hướng, năm hoàn thành bàn giao lần đầu; giá giao dịch; mục đích chính mua bất động sản; thực tế sử dụng bất động sản sau khi mua.

***4.2. Phiếu điều tra***

Cuộc điều tra sử dụng 4 loại biểu mẫu và phiếu như sau:

Biểu số 1: Danh sách dự án xây dựng đang hoạt động tại địa phương;

Biểu số 2: Danh sách các giao dịch bất động sản thành công tại địa phương;

Phiếu số 1/ĐTG.BĐS để ở: Phiếu thu thập thông tin giá mua/bán bất động sản để ở;

Phiếu số 2/ĐTG.BĐS thương mại: Phiếu thu thập thông tin giá mua/bán bất động sản thương mại;

(Chi tiết nội dung biểu, phiếu và hướng dẫn ghi phiếu được đề cập trong Phụ lục 2)**.**

**5. Các bảng danh mục sử dụng trong điều tra**

Cuộc điều tra sử dụng Danh mục các đơn vị hành chính Việt Nam 2010 ban hành theo Quyết định số 124/2004/QĐ-TTg ngày 08 tháng 7 năm 2004 của Thủ tướng Chính phủ được cập nhật đến ngày 31 tháng 12 năm 2016.

**6. Loại điều tra và phương pháp thu thập số liệu**

Điều tra giá bất động sản là cuộc điều tra chọn mẫu tiến hành ở 6 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (viết gọn là tỉnh).

***6.1. Xây dựng danh mục mặt hàng đại diện***

Danh mục mặt hàng kèm theo Phương án được sử dụng để điều tra giá bất động sản hàng tháng, phục vụ tính toán chỉ số giá bất động sản. Tổng cục Thống kê xây dựng danh mục mặt hàng đại diện. Các mặt hàng trong danh mục điều tra là những loại bất động sản phổ biến, chiếm tỷ trọng lớn trong giao dịch bất động sản, có đặc điểm sau:

Về số lượng mặt hàng: Xây dựng 20 loại bất động sản đại diện để thực hiện điều tra thường xuyên giá bất động sản;

Về quy cách, phẩm cấp: Có 18/20 loại bất động sản đã được Trung ương phân biệt rõ, còn 2/20 loại bất động sản chưa được phân biệt rõ, Cục Thống kê cấp tỉnh hướng dẫn điều tra viên ghi rõ vào phần tương ứng trong phiếu điều tra.

***6.2. Xây dựng mạng lưới điều tra***

Mẫu điều tra được chọn theo 2 bước: Tổng cục Thống kê chọn tỉnh điều tra; Cục Thống kê cấp tỉnh lập danh sách dàn mẫu và chọn đơn vị điều tra.

*a) Chọn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương điều tra*

Tổng cục Thống kê chọn 6 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đại diện để điều tra, gồm: Hà Nội, Đà Nẵng, Khánh Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương và Đồng Nai.

*b) Lập danh sách dàn mẫu*

Cục Thống kê cấp tỉnh tiến hành lập 02 loại dàn mẫu như sau:

- Danh sách các dự án do các chủ dự án, chủ đầu tư xây dựng và quản lý hiện đang hoạt động trên địa bàn địa phương, bao gồm các nội dung: tên chủ đầu tư, chủ dự án; địa chỉ liên hệ của chủ đầu tư, chủ dự án; loại bất động sản đang được chủ đầu tư, chủ dự án xây dựng và quản lý; tiến độ thực hiện dự án. Danh sách này thường do các chủ đầu tư, chủ dự án báo cáo với Sở Xây dựng và được Sở Xây dựng lưu lại phục vụ mục tiêu quản lý. Cục Thống kê cấp tỉnh cập nhật danh sách này hàng quý.

- Danh sách các giao dịch bất động sản thành công, bao gồm các nội dung: ngày tháng hợp đồng, loại giao dịch, loại bất bất động sản, địa chỉ bất động sản, họ tên và địa chỉ người bán, họ tên và địa chỉ người mua. Danh sách này được Chi cục Thuế quận, huyện lưu lại khi xuất hiện giao dịch bất động sản thành công, người mua hoặc người bán đến Chi cục Thuế để thực hiện nghĩa vụ nộp thuế chuyển quyền sử dụng, quyền sở hữu bất động sản. Cục Thống kê cấp tỉnh cập nhật danh sách này hàng tháng.

Danh sách 02 loại dàn mẫu này được gửi về Tổng cục Thống kê để làm cơ sở phân bổ số lượng mẫu điều tra cho địa phương.

*c) Chọn đơn vị điều tra tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương*

Chọn đơn vị điều tra đảm bảo các yêu cầu sau: (i) Tại các khu vực là huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có khu giáp ranh, khu có dự án, khu mới có quy hoạch, nơi có thị trường bất động sản tương đối sôi động; (ii) Chọn mặt hàng bất động sản có tính chất phổ biến, giao dịch thường xuyên, đại diện cho các khu vực đã chọn.

Vào tháng đầu tiên trước khi tiến hành điều tra, tùy theo tính chất tập trung hay phân tán của thị trường bất động sản tại các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, trên cơ sở thông tin của 02 Danh sách dàn mẫu đã được lập và số lượng mẫu được Tổng cục phân bổ cho từng tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Cục Thống kê cấp tỉnh tiến hành chọn các đơn vị điều tra ban đầu đại diện cho thị trường bất động sản tại địa phương. Các đơn vị điều tra là các sàn giao dịch bất động sản, ban quản lý dự án, công ty kinh doanh bất động sản, cá nhân môi giới bất động sản hiện tại có hoạt động kinh doanh bất động sản ổn định; các tổ chức, cá nhân có giao dịch bất động sản thành công trong tháng báo cáo. Danh sách đơn vị điều tra là các sàn giao dịch bất động sản, ban quản lý dự án, công ty kinh doanh bất động sản, cá nhân môi giới bất động sản được chọn có thể được giữ ổn định hàng quý nếu chưa có đơn vị điều tra đại diện mới nào cần bổ sung vào danh sách đơn vị điều tra.

Hàng tháng, trên cơ sở danh sách các giao dịch bất động sản thành công trong tháng báo cáo mới được Chi cục Thuế cung cấp, Cục Thống kê cấp tỉnh chọn các tổ chức, cá nhân có giao dịch bất động sản thành công để điều tra viên thực hiện thu thập thông tin giá bất động sản.

***6.3. Nguồn dữ liệu***

a) Từ điều tra thống kê: Điều tra viên trực tiếp phỏng vấn đơn vị điều tra để ghi các thông tin về loại bất động sản, đặc điểm bất động sản, giá mua bán bất động sản vào phiếu điều tra. Trong trường hợp đặc biệt, có thể thu thập giá và bổ sung thông tin điều tra qua người thạo tin tại từng khu vực điều tra.

b) Từ dữ liệu hành chính: Cục Thống kê cấp tỉnh liên hệ với Sở Xây dựng, cơ quan Thuế để lập danh sách dự án xây dựng đang hoạt động và danh sách giao dịch bất động sản thành công. Các danh sách này là nguồn thông tin quan trọng để Tổng cục Thống kê làm căn cứ phân bổ mẫu, cũng như để Cục Thống kê cấp tỉnh chọn đơn vị điều tra đại diện. Dữ liệu hành chính về số lượng giao dịch bất động sản và khung giá bất động sản là nguồn thông tin để Tổng cục Thống kê thực hiện tính quyền số giá bất động sản.

c) Từ dữ liệu lớn: Tổng cục Thống kê thực hiện khai thác dữ liệu lớn về giá chào bán, chào mua và các đặc điểm bất động sản trên 10 trang tin (website) uy tín (Chi tiết khái niệm về dữ liệu lớn được đề cập tại Phụ lục 3).

**7. Phương pháp xử lý thông tin, biểu đầu ra và công bố kết quả**

***7.1. Xây dựng quyền số giá bất động sản***

Quyền số tính chỉ số giá bất động sản là tỷ trọng giá trị giao dịch từng nhóm/loại bất động sản trong tổng giao dịch bất động sản. Quyền số giá bất động sản được tính trên cơ sở nguồn thông tin từ số lượng giao dịch bất động sản theo loại bất động sản từ nguồn dữ liệu cơ quan Thuế và khung giá bất động sản theo loại bất động sản.

***7.2. Phương pháp kiểm tra, xử lý và nghiệm thu phiếu điều tra***

Phiếu điều tra phải có chữ ký và họ tên của điều tra viên, chữ ký và họ tên người kiểm tra. Các thông tin trên phiếu phải thu thập đầy đủ và chính xác như khoảng cách bất động sản đến trung tâm, chợ gần nhất, trường học gần nhất, đường ô tô gần nhất, diện tích, số tầng, hướng chính của bất động sản. Giá thu thập phải đảm bảo đúng giá tại thời điểm hiện tại. Đơn vị tính giá, ước giá trị nội thất phù hợp với mức giá quan sát thu thập được. Cần kiểm tra kỹ phiếu để không thiếu thông tin trong phiếu điều tra, có thể hỏi thêm người thạo tin để kiểm tra thông tin và thực hiện ghi các ghi chú vào phiếu điều tra nếu thấy cần thiết.

Cục Thống kê cấp tỉnh cần bổ sung thêm mặt hàng nếu xuất hiện loại bất động sản khác đang phổ biến trên thị trường chưa quy định trong danh mục chuẩn. Trường hợp giá bất động sản tăng, giảm bất thường, cán bộ thống kê cần liên hệ ngay với điều tra viên để hỏi rõ và bổ sung nguyên nhân tăng giảm bất thường vào phiếu điều tra.

Tổng cục Thống kê thực hiện xử lý kết quả điều tra và dữ liệu lớn bằng phần mềm R. Phần mềm R giúp xác định các quan sát về giá bất động sản cũng như đặc điểm bất động sản đi kèm có điểm bất thường cần kiểm tra lại, đồng thời so sánh các đặc điểm bất động sản với các nguồn dữ liệu khác như dữ liệu của Tổng điều tra Dân số và Nhà ở trong từng quận, huyện nhằm kiểm tra mức độ ý nghĩa của các đặc điểm bất động sản trong dữ liệu thu được.

***7.3. Tổng hợp số liệu điều tra***

Tổng cục Thống kê sử dụng dữ liệu thống kê từ hai hình thức thu thập thông tin điều tra thống kê và dữ liệu lớn để xử lý, tổng hợp, tính toán chỉ số giá bằng phương pháp phân tầng và phương pháp hồi quy Hedonic.

a) Phương pháp phân tầng là chia các mẫu giá bất động sản vào các ô nhỏ và thực hiện tính toán sự thay đổi giá của các ô thuộc mỗi tầng.

b) Phương pháp hồi quy Hedonic là dùng mô hình hồi quy xác định các nhân tố ảnh hưởng đến giá bất động sản từ đó tính toán chỉ số giá bất động sản cấp cá thể dựa vào mô hình hồi quy, cụ thể các bước như sau:

*Bước 1: Tính hệ số tin cậy để xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá bất động sản*

Sử dụng phân tích định lượng để phân tích mối tương quan giữa giá bất động sản và các yếu tố ảnh hưởng (đã được xác định thông quan phân tích định tính) để xác định những yếu tố nào ảnh hưởng chính đến giá bất động sản. Sử dụng hồi quy bình phương nhỏ nhất (OLS) để tính toán các hệ số tin cậy của từng thuộc tính để xác định những yếu tố chính ảnh hưởng đến giá bất động sản.

*Bước 2: Tính chỉ số giá bất động sản theo loại bất động sản*

Sau khi xác định được các yếu tố ảnh hưởng tới giá bất động sản, tiến hành tính toán chỉ số giá bất động sản theo mô hình hồi quy Hedonic tiêu chuẩn có dạng tổng quát như sau:

Trong đó: : giá giao dịch bất động sản (n) tại thời điểm (t);

: hệ số chặn của mô hình;

: tham số về các đặc điểm (k) của bất động sản (n), ;

: các đặc điểm (k) của bất động sản (n) tại thời điểm (t), ;

: tham số của biến giả thời gian (mang giá trị 1 nếu bất động   
sản được giao dịch tại thời điểm t, mang giá trị 0 nếu bất động sản không được giao dịch tại thời điểm t);

: phần dư.

*Bước 3: Tính chỉ số giá bất động sản cấp cá thể*

Trong đó: : chỉ số giá bất động sản thời điểm (t) so với thời điểm (t-1);

: hàm nghịch đảo của tham số biến giả thời gian tại thời điểm (t);

: hàm nghịch đảo của tham số biến giả thời gian tại thời điểm (t-1).

*Bước 4: Tính chỉ số giá bất động sản cấp có quyền số (áp dụng đối với cả phương pháp phân tầng và phương pháp dùng mô hình hồi quy Hedonic)*

Chỉ số giá bất động sản cấp có quyền số được tính theo công thức tổng quát có dạng như sau:



Trong đó:  là chỉ số giá bất động sản kỳ báo cáo (t) so với kỳ gốc cố định (0);

 là quyền số kỳ gốc cố định (0).

***7.4. Hệ thống báo cáo***

*a) Báo cáo lập danh sách và báo cáo điều tra*

(1) Đối với Cục Thống kê cấp tỉnh

Cục Thống kê cấp tỉnh gửi 02 danh sách lập dàn mẫu về Tổng cục Thống kê.

Kết quả điều tra được nhập tin trực tuyến vào phần mềm và gửi trực tiếp về Tổng cục Thống kê.

(2) Đối với cấp Trung ương

Thực hiện các báo cáo kết quả tính chỉ số giá bất động sản theo kế hoạch thực hiện.

*b) Thời gian gửi báo cáo*

Danh sách dàn mẫu được gửi về Tổng cục Thống kê ngày 02 hàng tháng.

Kết quả điều tra được gửi về Tổng cục Thống kê vào ngày 10 hàng tháng.

**8. Kế hoạch thực hiện**

Phương án được thực hiện với những mốc thời gian cụ thể như sau:

- Tháng 5/2018 – 7/2018: Xây dựng, hoàn thiện, trình ký ban hành Phương án; xây dựng và hoàn thiện các phần mềm về thu thập, xử lý, tính toán chỉ số giá bất động sản; lập danh sách dự án và giao dịch bất động sản thành công; tuyển chọn và tập huấn điều tra viên;

- Từ tháng 8/2018: Thực hiện điều tra thống kê tại 6 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; thực hiện khai thác dữ liệu bất động sản từ 10 trang tin uy tín;

- Từ tháng 8/2018: Nhận kết quả điều tra từ địa phương, từ dữ liệu lớn; thực hiện xử lý kiểm tra, tính toán chỉ số giá bất động sản theo hai phương pháp phân tầng và Hedonic;

- Tháng 9/2019: Hội thảo về kết quả sơ bộ hai phương pháp phân tầng và Hedonic cho hai bộ dữ liệu điều tra và dữ liệu lớn;

- Tháng 12/2019: Công bố kết quả thử nghiệm tại cuộc họp báo năm 2019.

- Từ tháng 01/2020: Điều tra và khai thác dữ liệu lớn, tính quyền số năm gốc, tính bảng giá năm gốc, tổng hợp chỉ số giá và công bố chỉ số giá bất động sản hàng quý.

**9. Tổ chức thực hiện**

***9.1. Cấp Trung ương***

(1) Vụ Thống kê Giá chủ trì phối hợp với Vụ Phương pháp chế độ thống kê và Công nghệ thông tin xây dựng Phương án điều tra giá và tính chỉ số giá bất động sản và các văn bản liên quan trình Tổng cục trưởng Tổng cục Thống kê phê duyệt; tổ chức hướng dẫn; chỉ đạo triển khai, kiểm tra, giám sát điều tra ở các tỉnh; tổng hợp, phân tích và báo cáo kết quả điều tra.

(2) Trung tâm Tin học thống kê khu vực III phối hợp với Vụ Thống kê Giá xây dựng phần mềm nhập tin kết quả điều tra, phần mềm khai thác, xử lý dữ liệu lớn và phần mềm tổng hợp chỉ số giá bất động sản.

(3) Vụ Kế hoạch tài chính chủ trì phối hợp với Vụ Thống kê Giá lập dự toán kinh phí cho cuộc điều tra; hướng dẫn định mức chi tiêu; cấp phát kinh phí; hướng dẫn các đơn vị sử dụng nguồn kinh phí được cấp hiệu quả.

***9.2. Cấp tỉnh***

Cục trưởng Cục Thống kê cấp tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện nghiêm túc, hiệu quả các công việc: chuẩn bị tập huấn nghiệp vụ cho điều tra viên, đơn vị điều tra; chọn đơn vị điều tra đại diện; thu thập thông tin; kiểm tra, giám sát; xử lý kết quả; tổng hợp, phân tích số liệu và gửi báo cáo về Tổng cục Thống kê. Trong quá trình thực hiện điều tra thu thập, tổng hợp số liệu và biên soạn báo cáo, Cục Thống kê cấp tỉnh thường xuyên trao đổi với Vụ Thống kê Giá để cùng xử lý kịp thời các tình huống phát sinh trong thực tiễn, đảm bảo tăng cường chất lượng thông tin từ cơ sở.

Điều tra viên chịu trách nhiệm về thời gian và độ chính xác của thông tin ghi trên phiếu điều tra. Điều tra viên tham gia đầy đủ các buổi tập huấn nghiệp vụ do Cục Thống kê tổ chức và nắm vững nghiệp vụ điều tra.

**10. Kinh phí điều tra**

Kinh phí cấp cho cuộc điều tra giá bất động sản từ nguồn ngân sách Nhà nước và được Tổng cục Thống kê phân bổ cho Cục Thống kê cấp tỉnh tham gia. Vụ trưởng Vụ Thống kê Giá, Vụ trưởng Vụ Kế hoạch tài chính, Chánh Văn phòng Tổng cục Thống kê và Cục trưởng Cục Thống kê cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý và sử dụng kinh phí theo quy định của Bộ Tài chính và Tổng cục Thống kê một cách hiệu quả, bảo đảm điều kiện để thực hiện tốt cuộc điều tra theo Phương án này./.

**TỔNG CỤC TRƯỞNG**

***(Đã ký)***

**Nguyễn Bích Lâm**

**DANH MỤC BẤT ĐỘNG SẢN ĐẠI DIỆN THEO CẤU TRÚC CHỈ SỐ**

**Phụ lục 1**

| STT | Danh mục |
| --- | --- |
| A | B |
| **I.** | **CHỈ SỐ GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN ĐỂ Ở** |
| ***1*** | ***Chỉ số giá chung cư*** |
| 1 | Căn hộ chung cư cao cấp (hạng A) |
| 2 | Căn hộ chung cư trung cấp (hạng B) |
| 3 | Căn hộ chung cư/nhà ở xã hội giá rẻ |
| ***2*** | ***Chỉ số giá nhà ở riêng lẻ*** |
| 4 | Biệt thự |
| 5 | Nhà liền kề |
| 6 | Nhà riêng lẻ khác ở mặt phố |
| 7 | Nhà riêng lẻ khác trong ngõ rộng (ô tô vào đến cửa nhà) |
| 8 | Nhà riêng lẻ khác trong ngõ hẹp (ô tô không vào được đến cửa nhà) |
| **II.** | **CHỈ SỐ GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI** |
| 9 | Tòa nhà thương mại |
| 10 | Tòa nhà văn phòng |
| 11 | Nhà xưởng, nhà máy, xí nghiệp, nhà kho |
| 12 | Khách sạn, khu nghỉ dưỡng cao cấp |
| 13 | Condotel, officetel, shop-house |
| 14 | Nhà nghỉ, nơi lưu trú bình dân |
| 15 | Nhà thương mại, văn phòng khác |
| **III.** | **CHỈ SỐ GIÁ ĐẤT NỀN** |
| 16 | Đất nền để ở mặt phố |
| 17 | Đất nền để ở trong ngõ rộng (ô tô vào đến mảnh đất) |
| 18 | Đất nền để ở trong ngõ hẹp (ô tô không vào được đến mảnh đất) |
| 19 | Đất kinh doanh (để bán hàng, làm kho bãi) |
| 20 | Đất thương mại khác |

***Giải thích:***

1. Căn hộ chung cư là căn hộ thuộc các chung cư được phân hạng theo quy định hiện hành (gồm chung cư cao cấp-hạng 1, trung cấp-hạng 2, nhà ở xã hội, tái định cư, chung cư mini-hạng 3; nhà tập thể cũ-hạng 4).

2. Nhà ở riêng lẻ là loại nhà ở không phải là căn hộ chung cư, được hình thành tại các khu phố, khu dân cư, khu đô thị mới và các dự án nhà ở. Nhà ở riêng lẻ thường gắn liền với đất. Nhà ở riêng lẻ thường bao gồm các loại sau:

- Biệt thự là nhà ở riêng lẻ có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, …), có tường rào và lối ra vào riêng biệt.

- Nhà liền kề là những ngôi nhà gần nhau được xây dựng và bố trí theo kết cấu cố định. Những ngôi nhà nằm liền kề này thường có cấu trúc giống nhau.

- Nhà ở riêng lẻ khác là nhà ở riêng lẻ không phải là biệt thự và nhà liền kề như nhà riêng lẻ trong khu dân cư gồm nhà kiên cố, nhà bán kiên cố, nhà thiếu kiên cố, nhà đơn sơ.

3. Đất nền là đất dùng cho mục đích ở hoặc đất dùng cho mục đích thương mại, được hình thành trong các khu đô thị mới, các dự án nhà ở và đất hiện hữu trong các khu phố, khu dân cư.

4. Tòa nhà thương mại bao gồm các trung tâm thương mại tại các đô thị lớn, các trung tâm bán buôn, các chuỗi cửa hàng bán lẻ.

5. Tòa nhà văn phòng bao gồm các tòa nhà, các khu nhà được thiết kế sử dụng cho mục đích làm văn phòng.

6. Condotel: Là một loại hình căn hộ khách sạn nghỉ dưỡng. Condotel là viết tắt của hai từ Condo (căn hộ) và Hotel (khách sạn). Condotel được kiến thiết giống như một khách sạn nhưng có chủ sở hữu riêng và có đầy đủ phòng khách, phòng ngủ, bếp ăn, phòng tắm …đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của con người như một căn hộ cao cấp.

7. Officetel: Là mô hình văn phòng đa năng, rất phổ biến tại các quốc gia phát triển. Dạng văn phòng này có thể sử dụng làm văn phòng làm việc vừa có thể cư trú qua đêm tại đây.

8. Shop-house: Là mô hình căn hộ nhà ở được kết hợp với cửa hàng thương mại, do đó còn có thể gọi là nhà phố thương mại.

**Phụ lục 3**

**Một số khái niệm**

*Sàn giao dịch bất động sản* là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản (Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014).

*Dự án đầu tư xây dựng công trình:* là dự án đầu tư liên quan đến việc xây dựng mới, mở rộng hoặc cải tạo những công trình xây dựng nhằm mục đích phát triển, duy trì, nâng cao chất lượng công trình hoặc sản phẩm dịch vụ.

*Ban quản lý dự án* (chuyên ngành, khu vực) là đơn vị có tư cách pháp nhân đầy đủ, được sử dụng con dấu riêng, được mở tài khoản tại kho bạc nhà nước và ngân hàng thương mại theo quy định; thực hiện các chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của chủ đầu tư và trực tiếp tổ chức quản lý thực hiện các dự án được giao; chịu trách nhiệm trước pháp luật và người quyết định đầu tư về các hoạt động của mình; quản lý vận hành, khai thác sử dụng công trình hoàn thành khi được người quyết định đầu tư giao (Điều 17, Nghị định 59/2015/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng).

*Phòng quản lý xây dựng* là đơn vị chuyên môn tham mưu, giúp Sở Xây dựng thực hiện quản lý nhà nước đối với các hoạt động xây dựng gồm: lập và quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng và quản lý nhà nước đối với doanh nghiệp, hợp tác xã thuộc mọi thành phần kinh tế hoạt động trong các lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý nhà nước của sở.

*Phòng Tài nguyên Môi trường* là đơn vị có tư cách pháp nhân, có con dấu và tài khoản riêng; chịu sự chỉ đạo, quản lý về tổ chức, biên chế và công tác của UBND quận, giúp UBND quận quản lý nhà nước về đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, môi trường; đồng thời chịu sự hướng dẫn, kiểm tra về chuyên môn, nghiệp vụ của Sở Tài nguyên và Môi trường.

*Cơ quan Thuế* là đơn vị có chức năng tổ chức thực hiện công tác quản lý thuế, phí, lệ phí, các khoản thu khác của ngân sách Nhà nước thuộc phạm vi nhiệm vụ của ngành thuế trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

*Công ty kinh doanh bất động sản* là đơn vị, tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, đơn vị, tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã và phải có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng.

*Cá nhân môi giới bất động sản* là người trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản. Theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, cá nhân môi giới bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và đăng ký nộp thuế theo quy định của pháp luật.

*Dữ liệu lớn* là tập hợp thông tin trên mạng có khối lượng lớn, tốc độ nhanh và dữ liệu định dạng dưới nhiều hình thức khác nhau. Nguồn dữ liệu lớn sử dụng để khai thác, phục vụ điều tra giá bất động sản chủ yếu là dữ liệu liên quan đến các thông tin rao bán và cho thuê bất động sản, được thu thập từ các trang mạng có lượng tin rao bán bất động sản lớn tại Việt Nam.