

NGHIÊN CỨU MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TẠI THÀNH PHỐ BẮC NINH, TỈNH BẮC NINH NĂM 2011

Nguyễn Thị Yên*, Hoàng Văn Hùng
Trường Đại học Nông Lâm - ĐH Thái Nguyên

TÓM TẮT

Thành phố Bắc Ninh là trung tâm kinh tế xã hội của tỉnh Bắc Ninh với vai trò như một thành phố vệ tinh của thủ đô Hà Nội, là địa phương có tốc độ đô thị hóa lớn so với nhiều tỉnh trong khu vực. Phát triển kinh tế của Bắc Ninh đã là động lực lớn tác động tới giá đất của thành phố trong thời gian qua. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh năm 2011 có ý nghĩa quan trọng cho công tác quản lý đất đai và làm cơ sở minh bạch hóa thị trường bất động sản, 4 nhóm yếu tố ảnh hưởng chính đến giá đất năm 2011: yếu tố vị trí, cơ sở hạ tầng, đặc điểm của thửa đất và yếu tố khác được lựa chọn để nghiên cứu. Nghiên cứu cũng đã xác định được nhóm yếu tố vị trí là nhân tố tác động lớn nhất đến giá đất. Trong khi đó, diện tích thửa đất, thu nhập của người dân và giá đất của thị trường có mối quan hệ hữu cơ với nhau, bên cạnh đó một số yếu tố như bất động sản gắn liền với đất, một số yếu tố pháp lý lại ít có ảnh hưởng tới giá đất tại địa bàn nghiên cứu. Nghiên cứu cũng đã đề xuất cần có những nghiên cứu sâu hơn tới các ảnh hưởng đa chiều và tại nhiều khu vực để làm cơ sở quan trọng cho công tác định giá và quản lý đất đai.

Từ khóa: giá đất, yếu tố ảnh hưởng, quyền sử dụng đất, giá biến động, Bắc Ninh

ĐẶT VẤN ĐỀ

Giá đất là cầu nối giữa mối quan hệ về đất đai - thị trường - sự quản lý của Nhà nước. Nhà nước điều tiết quản lý đất đai qua giá hay nói một cách khác, giá đất là công cụ kinh tế để người quản lý và người sử dụng đất tiếp cận với cơ chế thị trường đồng thời cũng là căn cứ để đánh giá sự công bằng trong phân phối đất đai, để người sử dụng thực hiện theo nghĩa vụ của mình và Nhà nước điều chỉnh các quan hệ đất đai theo quy hoạch và pháp luật [1].

Trên thực tế giá đất chịu ảnh hưởng của rất nhiều yếu tố. Để làm rõ ảnh hưởng của một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở năm 2011 của thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, chúng tôi tiến hành điều tra, thu thập và phân tích giá chuyển nhượng trên thị trường so với giá quy định của UBND tỉnh Bắc Ninh tại một số đường phố đặc trưng của thành phố Bắc Ninh năm 2011[5].

ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Đối tượng

- Giá đất ở trên địa bàn thành phố Bắc Ninh theo qui định của Nhà nước

- Giá đất ở trên địa bàn thành phố Bắc Ninh theo giá thị trường và các yếu tố ảnh hưởng

- Các tuyến đường được chọn để điều tra gồm: Nguyễn Gia Thiều, Trần Hưng Đạo, Nguyễn Cao, Ngô Gia Tự, Nguyễn Văn Cừ, Nguyễn Đăng Đạo, Lê Văn Thịnh, Chợ Nhớn, Nhà Chung, Kinh Dương Vương, Hoàng Quốc Việt, Hồ Ngọc Lâm, Bình Than, Lý Anh Tông, Trần Lựu, Vũ Giới, Lý Thường Kiệt, Văn Miếu, Như Nguyệt, Đẩu Mã, Đường HL2 từ hết chợ Và (thửa 207 từ 18) đến Hội trường thôn Trần thừa 173 từ 16, Từ Km5 + 400 đến địa phận huyện Tiên Du, Đường VD1: từ giáp QL18 (thửa 37 từ 16) đến thửa 101 từ 16), Đường từ cổng 5 cửa đến điểm tiếp giáp xã Tam Đa thuộc xã Phong Khê

Nội dung nghiên cứu

- Giá đất ở trên địa bàn thành phố Bắc Ninh theo qui định của Nhà nước và giá thị trường năm 2011

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Bắc Ninh năm 2011

- Đánh giá một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị của thành phố Bắc Ninh năm 2011 qua điều tra thị trường.

* Tel: 0988 904772, Email: ntyenyb@yahoo.com

Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

Chọn 24 tuyến đường, phổ đại diện cho 90 tuyến đường phố của thành phố Bắc Ninh. Những tuyến đường này được phân loại dựa trên khả năng cho thu nhập và cơ sở hạ tầng hiện có. Chúng phản ánh được sự phát triển kinh tế, xã hội của thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh trong năm 2011[5].

Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp

Thu thập các văn bản có liên quan tới giá đất do Nhà nước, UBND tỉnh Bắc Ninh quy định [5].

Thu thập các tài liệu, số liệu về chuyển quyền sử dụng đất năm 2011 tại phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Bắc Ninh.

Phương pháp điều tra, phỏng vấn

- Phỏng vấn người dân nhằm xác định các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất ở trên thị trường tự do và sự hiểu biết của người dân về giá đất.

Phương pháp xử lý thông tin, số liệu

- Sử dụng phần mềm Excel để xử lý, tổng hợp, phân tích và đánh giá số liệu.

- Sử dụng phần mềm Primer 5.0 để xử lý số liệu, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở dựa trên phân tích Multi-Dimensional Scaling (MDS) và Principal Component Analysis (PCA).

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

Mức độ thực thi các văn bản pháp luật quy định về giá đất [3]

Với hệ thống các cơ quan thống nhất từ thành phố đến các phường, phạm vi thực hiện của các văn bản pháp luật về giá đất ngày càng được tăng cường thực hiện một cách triệt để và nâng cao hiệu quả ở các địa phương.

Tuy nhiên, vấn đề đặt ra là phản ứng của người dân trong việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước khi tham gia vào các giao dịch đất đai. Sự chênh lệch giữa mức giá quy định và giá chuyển nhượng thực tế là khá lớn. Người dân thường kê khai thấp hơn mức giá thực tế hoặc thậm chí bằng giá quy định nhằm giảm tối thiểu nghĩa vụ tài chính phải nộp cho Nhà nước. Đây không phải là vấn đề mới mẻ, mặc dù đã đưa ra nhiều giải pháp và những điểm thay đổi trong các văn

bản pháp luật để hạn chế nhưng vẫn chưa thể giải quyết dứt điểm. Nguyên nhân sâu xa của tình trạng này là những mâu thuẫn về lợi ích giữa Nhà nước và người sử dụng đất dẫn tới cách hành xử trái ngược nhau.

Tình hình quản lý Nhà nước về đất đai

Thành phố Bắc Ninh đã phối hợp chặt chẽ với các phường, xã thực hiện theo 13 nội dung quản lý nhà nước về đất đai.

Tổ chức tốt chỉ thị 245/CT- TTg của Thủ tướng Chính phủ về giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình. Kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đạt rất cao, năm 2011 đã cấp được trên 13000 giấy chứng nhận trong đó trên 5000 giấy chứng nhận là cấp mới. Số hộ chưa được cấp do còn tranh chấp về ranh giới sử dụng đất, sử dụng sai mục đích, chưa chuyển quyền sử dụng đất.

Tổ chức chỉ đạo, thực hiện tốt chỉ thị 364CT/ của Chính phủ về ranh giới, mốc giới hành chính của các đơn vị, chính quyền đã chủ động kết hợp với lãnh đạo các đơn vị có liên quan đến ranh giới hành chính của các xã phường, rà soát lại thực địa, cắm mốc để thống nhất vị trí cụ thể theo từng khu vực [4]. Ranh giới hành chính của các xã phường hiện nay đã được xác định cụ thể, không có tranh chấp với các đơn vị lân cận. Hệ thống bản đồ địa chính đầy đủ, hồ sơ địa chính được lập và quản lý chặt chẽ. Việc giải quyết tranh chấp đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo các vi phạm trong quản lý đất đai trong những năm vừa qua được thực hiện. Trong công tác quản lý tài chính về đất đai được thực hiện nghiêm túc công bằng, chính xác [3].

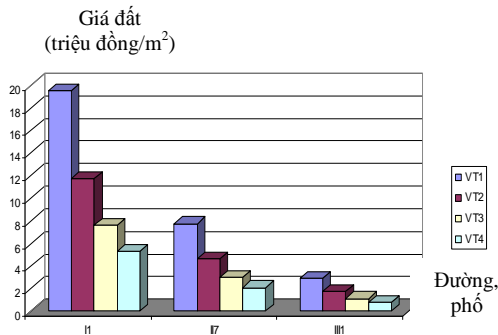
Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Bắc Ninh

Qua điều tra phỏng vấn trực tiếp cho thấy người dân quyết định giá đất trong quá trình chuyển nhượng dựa trên nhiều yếu tố. Trong đó các yếu tố cơ bản nhất được phân tích chi tiết theo từng tuyến đường, phổ điển hình như sau:

Yếu tố vị trí

Trên các đoạn đường, phố tiến hành điều tra, nhóm trung tâm chịu ảnh hưởng của yếu tố vị trí rõ rệt nhất. Vì đây là các tuyến đường có chất lượng tốt, được đầu tư nhiều về cơ sở hạ

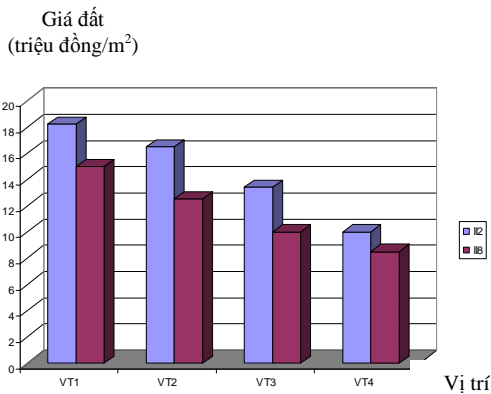
tầng lại là nơi tập trung nhiều công trình công cộng. VT1 (vị trí 1) có giá cao nhất do gần mặt đường lớn người dân có thể trực tiếp mở cửa hàng kinh doanh hoặc cho thuê cửa hàng làm tăng tối đa khả năng sinh lợi của thửa đất. Các thửa ở VT2 (vị trí 2), VT3 (vị trí 3) có giá giảm dần phụ thuộc vào vị trí thể hiện ở chỗ nếu càng gần các đường, phố điều tra và các các đường phố phụ cận khác thì mức giá sẽ cao hơn. Các thửa đất ở VT4 (vị trí 4) chủ yếu được sử dụng vào mục đích ở. Vì vậy mức độ ảnh hưởng của yếu tố vị trí không thể hiện rõ rệt ở loại vị trí này.



Đồ thị 1: Mức độ ảnh hưởng giữa các vị trí trên 3 tuyến đường phố (đường Nguyễn Gia Thiệu (II), phố Vũ Giới (II7), đường Như Nguyệt(III1)) [4]

(Nguồn: UBND thành phố Bắc Ninh)

Cơ sở hạ tầng



Đồ thị 2: So sánh giá đất trung bình trên thị trường theo vị trí của hai đường Hoàng Quốc Việt (II2) và Lý Thường Kiệt (II8)

(Nguồn: Số liệu điều tra thị trường)

Đây là hai đường khác nhau nhưng thuộc 2 phường giáp nhau là phường Thị Cầu và Đáp Cầu. Đường giao thông của 2 đường này

được đánh giá tốt, tuy nhiên đường Hoàng Quốc Việt lại có giá đất cao hơn lý do là đường này chạy trong nội bộ nối liền 2 phường hơn thế cơ sở hạ tầng xã hội của nó đầy đủ, có trường học, có bệnh viện quân y 110, có chợ. Còn đường Lý Thường Kiệt cơ sở hạ tầng xã hội kém, không gần trường, chợ, bệnh viện; hơn thế nữa chạy song song với nó lại là tuyến đường sắt. Về khả năng sinh lợi và tâm lý của người dân thì chắc chắn đường Lý Thường Kiệt sẽ kém hơn đường Hoàng Quốc Việt. Như vậy, khi so sánh 2 đoạn đường này chúng ta thấy mức độ thuận tiện trong sinh hoạt có ảnh hưởng đến giá đất.

Đối với các mẫu điều tra khác trên thị trường cũng phản ánh quy luật giảm về giá đất tương ứng với khoảng cách đến các công trình công cộng nằm trên đoạn đường phố đó tăng dần. Như vậy, mức độ thuận tiện trong sinh hoạt có ảnh hưởng lớn tới giá đất, đây là yếu tố quyết định đến chất lượng cuộc sống của người dân trong khu vực của đường phố.

Đặc điểm của thửa đất

Qua điều tra thị trường ta thấy các đặc điểm của thửa đất như diện tích, độ rộng mặt tiền, hướng đất, khoảng cách tới các đường phố ... Đây là đặc điểm tự nhiên của thửa đất chúng có ảnh hưởng tới tâm lý của người dân theo phong tục tập quán lâu đời. Về diện tích, thửa đất có quy mô vừa khoảng 70 - 90 m² có thể bán dễ dàng hơn thửa đất có diện tích lớn vì nó phù hợp với khả năng mua của hầu hết người dân có nhu cầu xây nhà để ở. Hình thể thửa đất đẹp là hình vuông, hình chữ nhật hoặc ít nhất phải là hình thang có mặt đáy rộng hơn. Các hình thể xấu như đa giác, thất hậu, chữ L hoặc những hình thể không vuông, nhiều góc cạnh chắc chắn bán với giá thấp hơn.

Khả năng sinh lợi

Phương thức sử dụng đất có ảnh hưởng lớn tới giá trị sinh lời của thửa đất. Mặc dù cùng mục đích sử dụng là đất ở nhưng phương thức sử dụng đất của các đường phố thuộc ba nhóm trung tâm, cận trung tâm và xa trung tâm có sự khác biệt rõ rệt. Nhóm đường phố trung tâm đa phần kết hợp với sản xuất kinh doanh, với mục đích kinh doanh là chính nhằm làm tăng tối đa khả năng sinh lời của

thửa đất. Nhóm đường phố cận trung tâm kết hợp đồng đều cả hai mục đích đất sản xuất kinh doanh và đất ở trong đó chất lượng cuộc sống được quan tâm hàng đầu. Còn nhóm đường phố xa trung tâm đa phần được sử dụng vào mục đích đất ở.

Ta có thể thấy sự khác biệt về giá giữa các đoạn đường phố của 3 nhóm đường ở từng tuyến. Ví dụ đường Ngô Gia Tự thuộc nhóm đường phố trung tâm, từ đây có thể đi vào đường Hoàng Quốc Việt, đường Lý Thường Kiệt (2 đường thuộc nhóm cận trung tâm); đồng thời từ Ngô Gia Tự cũng có thể đưa tới đường Đẩu Mã (một trong các đường thuộc nhóm xa trung tâm). Như vậy, mức độ biến động về giá đất theo vị trí giảm dần theo khu vực. Vì phương thức sử dụng đất khác nhau, khả năng sinh lợi của thửa đất là khác nhau nên sự biến động về mức giá giữa các khu vực là giảm dần. Ở đường Ngô Gia Tự khoảng chênh giữa mức giá của hai vị trí bất kỳ là khá lớn so với các đường không thuộc trung tâm. Điều này thể hiện rõ mức độ ảnh hưởng của yếu tố vị trí của khu vực tới khả năng sinh lợi của thửa đất.

Yếu tố khác

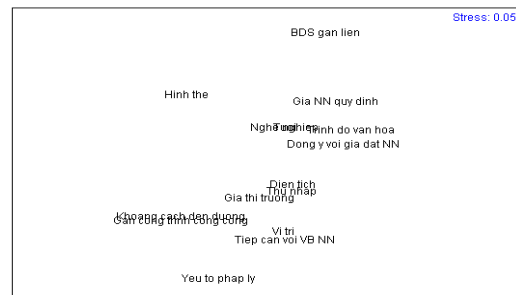
Một yếu tố khác cũng ảnh hưởng tới giá đất ở đó là tâm lý của người tham gia giao dịch. Những quyết định về mức giá được đưa ra dựa trên sự đánh giá các thông tin tại một trạng thái tâm lý nhất định. Đó còn là quan niệm suy nghĩ cá nhân cần được xác định cụ thể. Theo tâm lý người Việt Nam thường thích chọn nhà hướng Nam hoặc cận Nam (Đông Nam, Tây Nam) vì hướng này thuận lợi nhất trong xây dựng nơi ăn chốn ở. Nhà xây hướng Nam: buổi sáng tránh được ánh nắng chói (phía Đông), buổi chiều không bị nắng chiếu xiên gay gắt (phía Tây), vừa né được gió nóng từ phía Tây, lại không bị gió lạnh phương Bắc. Tuy nhiên, thực tế trong điều kiện đất đai đô thị khan hiếm và chật hẹp như hiện nay thì khó để tìm một miếng đất ngôi nhà chính Nam và đặc biệt tại khu vực trung tâm và cận trung tâm. Khu vực xa trung tâm với mục đích chính là ở thì việc chọn đất để xây nhà theo hướng Nam có khả năng cao

hơn, trong quá trình nghiên cứu chúng tôi thấy tâm lý này chỉ được thể hiện ở khu vực xa trung tâm. Ví dụ ở đoạn đường đường HL2 từ hết chợ Và (thửa 207 tờ 18) đến Hội trường thôn Trần thửa 173 tờ 16 thì các thửa đất theo mẫu điều tra (III3a và III4b) có hướng Tây giá điều tra thị trường thấp hơn các mẫu điều tra khác cùng đoạn đường cụ thể: mẫu III3a là 5 triệu đồng/m² và mẫu III4b là 4 triệu đồng/m².

Đánh giá một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị của thành phố Bắc Ninh năm 2011 thông qua điều tra thị trường.

Số liệu điều tra sau khi được xử lý bằng phần mềm Primer 5.0 đã thể hiện mối quan hệ giữa các chỉ tiêu cần theo dõi và đối chiếu rất rõ. Các chỉ tiêu có mối quan hệ với nhau, quyết định đến giá đất ở và các yếu tố ảnh hưởng sẽ tập trung gần nhau hoặc chồng ghép lên nhau.

Một số yếu tố ảnh hưởng tới giá đất tại TP. Bắc Ninh



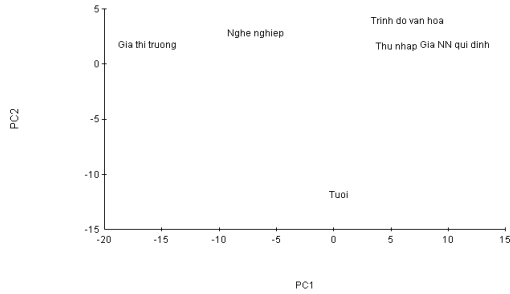
Sơ đồ 1: Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở thành phố Bắc Ninh năm 2011 (MDS)

Qua sơ đồ trên, chúng ta thấy các yếu tố tác động đến giá đất ở chia làm 3 nhóm

- Nhóm 1: Nhóm thông tin chung bao gồm: tuổi, nghề nghiệp, trình độ và thu nhập
- Nhóm 2: Nhóm thông tin sử dụng đất bao gồm: Diện tích, hình thể, vị trí, khoảng cách từ thửa đất đến đường phố gần nhất, gần công trình công cộng và các bất động sản gần liền.
- Nhóm 3: Nhóm pháp lý bao gồm các câu hỏi có đồng ý với bảng giá đất hàng năm của Nhà nước, có thường xuyên tiếp cận với các văn bản của Nhà nước về giá đất và yếu tố pháp lý của thửa đất.

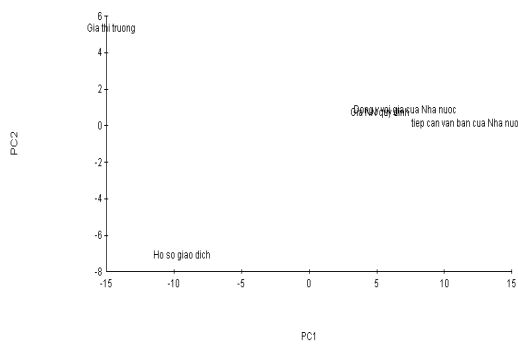
Tuổi, nghề nghiệp, trình độ, thu nhập và yếu tố pháp lý ảnh hưởng đến giá đất

Tuổi, nghề nghiệp, trình độ VH và thu nhập ảnh hưởng tới giá đất



Sơ đồ 2: Tuổi, nghề, trình độ, thu nhập ảnh hưởng tới giá đất (PCA)

Yếu tố pháp lý ảnh hưởng tới giá đất



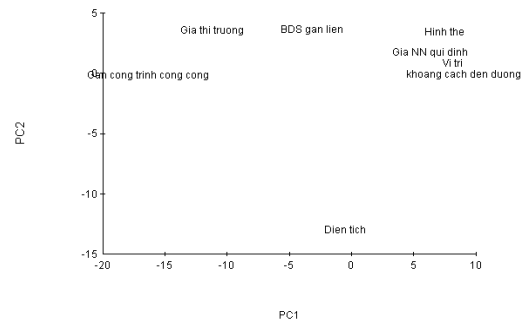
Sơ đồ 3: Yếu tố pháp lý (PCA)

Qua 2 sơ đồ xử lý số liệu trên ta thấy các chỉ tiêu trình độ văn hóa, thu nhập và giá đất hàng năm Nhà nước qui định tập trung (sơ đồ 2). Và các chỉ tiêu có đồng ý với giá đất hàng năm của Nhà nước, tiếp cận với văn bản của Nhà nước về giá đất và chỉ tiêu giá đất qui định của Nhà nước tập trung (sơ đồ 3). Điều đó chứng tỏ các chỉ tiêu này có mối quan hệ với nhau. Qua điều tra thực tế chúng tôi nhận thấy người dân trong khu vực điều tra chủ yếu có trình độ cấp 3 và chuyên nghiệp, thu nhập chủ yếu ở mức trung bình (từ 15 triệu đồng/năm - 300 triệu đồng/năm). Người dân thường xuyên quan tâm, tiếp cận với bảng giá đất hàng năm của Nhà nước. Tuy nhiên hầu hết số hộ được phỏng vấn đều không đồng ý với bảng giá đất hàng năm của Nhà nước và lý do được đưa ra là quá thấp so với giá thị trường.

Qua sơ đồ xử lý số liệu còn cho ta thấy chỉ tiêu nghề nghiệp và giá đất thị trường tập trung. Điều đó chứng tỏ nghề nghiệp của người được phỏng vấn khác nhau sẽ cho giá thị trường sát hay không sát với thực tế. Chúng tôi đã điều tra 4 nhóm chỉ tiêu về nghề nghiệp bao gồm cán bộ viên chức, buôn bán, lao động tự do và nghề khác. Thì trong đó nghề buôn bán kinh doanh là nghề nghiệp cho mức giá khách quan và sát thực tế hơn cả.

Các yếu tố liên quan đến thửa đất ảnh hưởng đến giá đất

Yếu tố chuyên nhưng ảnh hưởng tới giá đất



Sơ đồ 4: Các yếu tố liên quan đến thửa đất ảnh hưởng đến giá đất ở (PCA)

Qua sơ đồ xử lý số liệu trên ta thấy nhóm hình thể, vị trí, khoảng cách đến đường và giá qui định của Nhà nước tập trung. Điều đó chứng tỏ các chỉ tiêu này có mối liên hệ với nhau và giá đất được thiết lập bởi các yếu tố liên quan đến thửa đất. Qua điều tra thực tế chúng tôi cũng nhận rõ được điều đó và đã phân tích ở phần trên - các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ

Kết luận

Giá của thửa đất cao hay thấp phụ thuộc vào nhiều yếu tố. Có 4 yếu tố ảnh hưởng đến giá đất năm 2011 đó là yếu tố vị trí, cơ sở hạ tầng, đặc điểm của thửa đất và yếu tố khác. Trong đó yếu tố vị trí là yếu tố có vai trò quyết định đối với giá của thửa đất. Tuy nhiên vị trí cũng chỉ quyết định giá cao hay thấp của thửa đất chứ không phải là yếu tố làm biến động giá đất trên thị trường. Chính vì vậy khi nghiên cứu giá đất chúng ta cần phân nghiên cứu tổng hợp nhiều yếu tố một cách khoa học nhằm đưa ra mức giá chính xác sát với giá thị trường.

Kiến nghị

- Từng bước hoàn thiện cơ chế chính sách đất đai nói chung và thị trường bất động sản nói riêng cho phù hợp với xu hướng phát triển của nền kinh tế thị trường.

- Nâng cao hiệu quả quản lý, quy hoạch đồng bộ, tập trung tạo điều kiện thuận lợi cho công tác định giá đất đai và công tác quản lý đất đai của nhà Nước.

- Để có một thị trường đất đai hoạt động công khai, minh bạch và đầy đủ thông tin cung cấp cho người mua và người bán, cần thành lập một cơ quan chuyên môn hoạt động trong lĩnh vực giá đất.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Nguyễn Thế Huân và Phan Thị Thu Hằng (2008), “*Giáo trình Định giá đất*”, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.
- [2]. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (2011). “*Sổ theo dõi chuyển quyền sử dụng đất năm 2011*”.
- [3]. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (2011). “*Báo cáo số 11/BC-TN&MT ngày 18/01/2012 về kết quả thực cấp GCNQSD đất từ năm 2009 đến năm 2011*”.
- [4]. UBND tỉnh Bắc Ninh (2010). “*Quyết định số 162/2010/QĐ-UBND về việc quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh năm 2011*”.
- [5]. Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Vũ Kiên, (2006), “*Ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất ở tại thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh*”.

SUMMARY**STUDY SOME FACTORS AFFECTING THE LAND PRICE IN BAC NINH CITY, BAC NINH PROVINCE IN 2011**

Nguyen Thi Yen*, Hoang Van Hung
College of Agriculture and Forestry - TNU

Bac Ninh city is the economic and social center of Bac Ninh province with role as a satellite city of Hanoi capital, is the local which has speed of large urbanized compared to many provinces in the region. Economic development of Bac Ninh has a large impact force on land prices of the city in recent years. Research on some elements affecting land prices in Bac Ninh city, Bac Ninh province in 2011 gave important implications for land management and transparency as a basis for the real estate market. Four groups of factors affecting the land prices in 2011 are position element, infrastructure, land characteristics and other elements selected for research. The study also found that position factor was the biggest factor to impact the land prices. Meanwhile, the area of land, income of population and the market price of land has close relations with each other. Besides a number of factors such as real estate associated with the land, legal factors had little effect on the land prices in the study area. The study also suggested that there should be further research on multi-dimensional effects and many areas to make an important basis for the valuation and land management.

Key words: *land price, element affected, land use right, fluctuation price, Bac Ninh province*

Ngày nhận bài: 2/8/2012, ngày phân biện: 15/8/2012, ngày duyệt đăng: 12/11/2012

* Tel: 0988 904772, Email: ntyenyb@yahoo.com