

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**

PHẠM VĂN CƯỜNG

**XÂY DỰNG CƠ SỞ DỮ LIỆU ĐỊA CHÍNH ĐA CHỨC NĂNG
PHỤC VỤ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI KHU
VỰC PHƯỜNG BÃI CHÁY THÀNH PHỐ HẠ LONG**

Chuyên ngành : Quản lý đất đai

Mã số: 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Người hướng dẫn khoa học : TS.Trịnh Hữu Liên

Thái Nguyên, năm 2012

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan luận văn này do chính tôi thực hiện dưới sự hướng dẫn khoa học của TS. *Trịnh Hữu Liên*

Các số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này của tôi hoàn toàn trung thực và chưa hề công bố hoặc sử dụng để bảo vệ học vị nào.

Các thông tin, tài liệu trình bày trong luận văn này đã được chỉ rõ nguồn gốc. Nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Thái Nguyên, tháng 10 năm 2012

Tác giả

Phạm Văn Cường

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành luận văn này, tôi đã nhận được sự giúp đỡ của các thầy cô giáo giảng dạy Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, Trung tâm giáo dục thường xuyên và bồi dưỡng cán bộ tỉnh Quảng Ninh, Sở Tài nguyên Môi trường, Ủy ban nhân dân TP. Hạ Long, Ủy ban nhân dân phường Bãi Cháy, các phòng, ban, ngành có liên quan, đặc biệt sự quan tâm giúp đỡ của cơ quan, các đồng nghiệp và gia đình. Nhân dịp này, tôi xin được bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới thầy giáo hướng dẫn **TS.Trịnh Hữu Liên** đã tận tình hướng dẫn tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài. Tôi xin chân thành cảm ơn tới Khoa Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý Đào tạo Sau đại học, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, Trung tâm giáo dục thường xuyên và bồi dưỡng cán bộ tỉnh Quảng Ninh, Sở Tài nguyên Môi trường, Ủy ban nhân dân TP. Hạ Long, Ủy ban nhân dân phường Bãi Cháy, phòng Tài nguyên và Môi trường TP Hạ Long, các thầy, cô giáo, các bạn đồng nghiệp và gia đình đã động viên giúp đỡ tôi hoàn thành đề tài này. Do hạn chế về mặt thời gian và điều kiện nghiên cứu, nên luận văn này của tôi chắc chắn sẽ không tránh khỏi những thiếu sót, rất mong nhận được những ý kiến đóng góp của các nhà khoa học, các thầy, cô giáo và các bạn đồng nghiệp để luận văn được hoàn thiện hơn.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, tháng 10 năm 2012

Tác giả

Phạm Văn Cường

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	i
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục đích.....	2
3. Yêu cầu về những kết quả cần đạt được	2
Chương 1: TỔNG QUAN VÀ CƠ SỞ KHOA HỌC CỦA VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU.....	4
1.1. Tổng quan vấn đề nghiên cứu	4
1.2. Một số kết quả đề tài dự án liên quan đã nghiên cứu trong nước	5
1.3. Cơ sở dữ liệu thông tin địa chính và thông tin địa chính đa chức năng	7
1.3.1. Một số mô hình đã sử dụng ở nước ngoài.....	7
1.3.2. Một số định hướng về cơ sở dữ liệu đất đai đa mục tiêu.....	9
1.2. Thông tin địa chính phục vụ quản lý đất đai và bất động sản.....	13
1.4.1. Phân loại thông tin theo nội dung và đối tượng cung cấp	13
1.4.2. Phân loại thông tin theo dạng thông tin đầu ra	15
1.5. Vùng giá đất, vùng giá trị đất đai trong địa chính đa chức năng.....	17
1.5.1. Định giá đất	17
1.5.2. Khái niệm cơ bản về vùng giá đất.....	18
1.5.3. Định nghĩa vùng giá trị đất đai theo khái niệm phạm trù định giá	18
1.5.4. Mối quan hệ giữa vùng giá đất và vùng giá trị đất đai	19
1.5.5. Vùng giá đất và giá trị đất đai theo đường phố và vị trí đường phố.....	20
1.5.6. Khả năng sử dụng bản đồ địa chính nền dữ liệu nền xây dựng vùng giá đất và giá trị đất đai theo đường phố và vị trí đường phố.....	20
1.6. Mô hình xây dựng thông tin địa chính đa chức năng phục vụ cung cấp thông tin cho thị trường bất động sản	21
1.6.1. Mô hình thông tin địa chính đa chức năng phục vụ quản lý, tích tụ và cung cấp thông tin	21
1.6.2. Một số yêu cầu khi phát triển mô hình cơ sở dữ liệu địa chính mở rộng thành hệ thống thông tin địa chính mở rộng cung cấp thông tin cho thị trường bất động sản.....	22

1.7. Sự cần thiết của vấn đề nghiên cứu.....	24
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	27
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	27
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	27
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	27
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	27
2.2.1. Địa điểm	27
2.2.2. Thời gian	27
2.3. Nội dung nghiên cứu	27
2.4. Phương pháp nghiên cứu và xử lý số liệu.....	28
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....	29
3.1. Đặc điểm cơ bản của khu vực nghiên cứu	29
3.1.1. Giới thiệu chung về thành phố Hạ Long và phường Bãi Cháy.....	29
3.1.2. Điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và tình hình quản lý đất đai.....	30
3.1.3. Giới thiệu chung về Phường Bãi Cháy	36
3.1.4. Hệ thống bản đồ địa chính và các tài liệu liên quan	37
3.1.5. Yêu cầu với việc xử lý số liệu bảo đảm thực hiện đề tài	38
3.2. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính số phục vụ công tác quản lý đất đai... 40	
3.2.1. Chuẩn hóa hệ thống dữ liệu bản đồ địa chính.....	40
3.2.2. Xây dựng các dạng hồ sơ địa chính phục vụ công tác quản lý đất đai . 44	
3.3. Xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính đa chức năng phục vụ công tác quản lý đất đai và cung cấp thông tin phục vụ phát triển thị trường bất động sản tại khu vực phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long	46
3.3.1. Xây dựng cơ sở dữ liệu phục vụ xác định giá đất và cung cấp thông tin về giá đất và thuế sử dụng đất.....	46
3.3.2. Điều tra và xây dựng thông tin về nhà phục vụ thị trường bất động sản.....	60
3.3.3. Điều tra và xây dựng thông tin kinh tế bất động sản phục vụ thị trường bất động sản.....	63
3.4. Ứng dụng GIS xây dựng cơ sở dữ liệu hiện trạng phục vụ công tác quản lý đất đai	70

3.4.1. Ứng dụng GIS xây dựng cơ sở dữ liệu hiện trạng sử dụng đất từ CSDL bản đồ địa chính	70
3.4.2. Ứng dụng GIS phân tích biến động hiện trạng sử dụng đất	70
3.5. Kết quả thử nghiệm xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính đa chức năng phục vụ công tác quản lý du lịch tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long.....	74
3.6. Phân tích và kiến nghị quy trình	76
3.6.1. Phân tích giải pháp xây dựng CSDL trong công tác quản lý đất đai tại thành phố Hạ Long.....	76
3.6.2. Phân tích giải pháp xây dựng và sử dụng vùng giá trị trong công tác định giá đất tại thành phố Hạ Long.....	76
3.6.3. Một số kiến nghị về giải pháp	78
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	79
TÀI LIỆU THAM KHẢO	81

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BĐDC	: Bản đồ địa chính
BDS	: Bất động sản
CAMA	: Computer - assisted mass appraisal -
CSDL	: Cơ sở dữ liệu
GIS	: Hệ thống thông tin địa lý
GPS	: Hệ thống định vị toàn cầu
HSĐC	: Hồ sơ địa chính
HTTT	: Hệ thống thông tin
HTTTĐĐ	: Hệ thống thông tin đất đai
QLĐĐ	: Quản lý đất đai
TTĐC	: Thông tin địa chính
UBND	: Ủy ban nhân dân
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Phôn đồ án địa danh đường phố và vị trí chi tiết đường Hạ Long trên địa bàn P. Bói Chỏy	50
Bảng 3.2: Tổ chức dữ liệu hệ thống GIS vùng giới đất theo vị trí đường phố từ bản đồ địa chính trên địa bàn phường Bói Chỏy.....	50
Bảng 3.3: Giỏ đất thực tế năm 2012 Đường Nguyễn Huệ Trú 6.1 (từ đường Hạ Long đến khu văn cộng).....	64
Bảng 3.4: Giỏ đất thực tế năm 2012 Đường Nguyễn Huệ 6.2 (từ khu Văn cộng đến trong này),	64
Bảng 3.5: Giỏ đất thực tế đường Vườn Đào Đoạn 9.1 - Năm 2012	66
Bảng 3.6: Giỏ đất thực tế đường Vườn Đào Đoạn 9.2- 2012	66
Bảng 3.7: Giỏ đất thực tế đường Vườn Đào Đoạn 9.3 - Năm 2012	67
Bảng 3.8: Biểu đồ một số loại đất chính	71

DANH MỤC CÁC HÌNH, BIỂU ĐỒ

Hình 1.1: Mô hình cơ sở dữ liệu địa lý – địa chính phục vụ quản lý đất đai và bất động sản của Thụy Điển	7
Hình 1.2: Hệ thống thông tin đất đai đa mục tiêu tại Bang VITORIA	8
Hình 1.3: Định hướng về cơ sở dữ liệu đất đai đa mục tiêu	9
Hình 1.4: Kiến trúc CSDL quốc gia về tài nguyên môi trường	10
Hình 3.1. Hệ thống bản đồ địa chính số phường Bãi cháy thiết lập trên nền AUTOCAD.....	39
Hình 3.2. Áp dụng công nghệ Arc_Gis xây dựng CSDL bản đồ địa chính	42
Hình 3.3. Hệ thống bản đồ địa chính số phường Bãi cháy thiết lập trên nền VILIS 2.0.....	43
Hình 3.4: Kết quả hệ thống địa danh đường phố trên địa bàn P.Bãi Cháy.....	48
Hình 3.5: Kết quả hệ thống địa danh đường phố phân đoạn chi tiết trên địa bàn P.Bãi Cháy	49
Hình 3.6: Kết quả hệ thống địa danh đường phố phân đoạn chi tiết trên địa bàn P. Bãi Cháy	49
Hình 3.7: Các vùng giá trị theo đường phố Hạ Long đoạn 3.1.....	51
<u>Hình 3.8: Các vùng giá trị theo đường phố Hạ Long đoạn 3.2.....</u>	<u>52</u>
Hình 3.9: Các vùng giá trị theo đường phố Hạ Long đoạn 3.3.....	52
Hình 3.10: Các vùng giá trị theo đường phố Hạ Long đoạn 3.4.....	53
Hình 3.11 : Dữ liệu chi tiết về vùng giá trị đất đai theo đường phố của P.Bãi Cháy.....	53
Hình 3.12: Vùng giá đất chi tiết đường Nguyễn Công Trứ (6.1,6.2)	54
Hình 3.13: Vùng giá đất chi tiết đường Nguyễn Công Trứ 2010.....	55
Hình 3.14: Dữ liệu chi tiết về vùng giá đất 2012 theo bản đồ địa chính - (đường Cái Dằm).....	56

Hình 3.15: Dữ liệu chi tiết về vùng giá đất 2010 theo bản đồ địa chính- (đường Cái Dăm).....	57
Hình 3.16: Hệ thống bản đồ giá đất năm 2012 phường Bãi Cháy.....	58
Hình 3.17: Hệ thống bản đồ giá đất năm 2010 phường Bãi Cháy.....	59
Hình 3.18: Hệ thống các thông tin thuộc tính về nhà và công trình Đường Vườn Đào - 2012 phường Bãi Cháy.....	61
Hình 3.19 : Hệ thống nhà đất Tên đường Vườn Đào - 2012 phường Bãi Cháy.....	62
Hình 3.20: Vùng giá đất Thực tế đường Nguyễn Công Trứ (6.1,6.2) năm 2012	65
Hình 3.21: Dữ liệu vùng giá chi tiết thực tế 2012 theo bản đồ địa chính- (đường Vườn Đào).....	67
Hình 3.22: Bản đồ giá đất thực tế năm 2012 phường Bãi Cháy.....	68
Hình 3.23: Tra cứu thông tin địa chính và thông tin kinh tế đất năm 2012 phường Bãi Cháy.....	69
Hình 3.24: Hệ thống dữ liệu hiện trạng sử dụng đất năm 2009 phường Bãi Cháy	72
Hình 3.25: Hệ thống dữ liệu hiện trạng sử dụng đất năm 2012 phường Bãi Cháy	73
Hình 3.26. Hệ thống bản đồ Phân bố khách sạn trên nền Bản đồ Địa chính năm 2012 phường Bãi Cháy.....	75