

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

NGUYỄN MINH THANH

**NGHIÊN CỨU ẢNH HƯỞNG CỦA
QUÁ TRÌNH CÔNG NGHIỆP HÓA – ĐÔ THỊ HÓA
ĐẾN VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ HẠ LONG - TỈNH QUẢNG NINH**

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: PGS. TS. Đinh Ngọc Lan

THÁI NGUYÊN - 2012

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kì công trình nào khác.

Tôi xin cam đoan các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả

Nguyễn Minh Thanh

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ, những ý kiến đóng góp, chỉ bảo quý báu của các thầy giáo, cô giáo trong Khoa sau đại học, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Để có được kết quả nghiên cứu này, ngoài sự cố gắng và nỗ lực của bản thân, tôi còn nhận được sự hướng dẫn chu đáo, tận tình của PGS. TS. Đinh Ngọc Lan là người hướng dẫn trực tiếp tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Tôi cũng nhận được sự giúp đỡ, tạo điều kiện của UBND thành phố Hạ Long, Phòng Tài nguyên và Môi Trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hạ Long, các anh chị em và bạn bè đồng nghiệp, sự động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất, tinh thần của gia đình và người thân.

Với tấm lòng biết ơn, tôi xin chân thành cảm ơn mọi sự giúp đỡ quý báu đó!

Tác giả

Nguyễn Minh Thanh

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
Danh mục chữ viết tắt	iv
Danh mục các bảng	v
Danh mục các biểu đồ, sơ đồ	vi
Phần đặt vấn đề	1
1.1. Tính cấp thiết của đề tài	1
1.2. Mục đích và yêu cầu nghiên cứu	2
1.3. Ý nghĩa của đề tài	2
CHƯƠNG I: TỔNG QUAN VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	3
1.1. Đất đai và tình hình sử dụng đất	3
1.1.1. Cơ sở lý luận chung	3
1.1.2. Những chức năng chủ yếu của đất đai	4
1.1.3. Đất đai và sự phát triển Kinh tế - Xã hội	4
1.1.4. Những yếu tố liên quan đến việc sử dụng đất	5
1.1.5. Quan điểm sử dụng đất	7
1.1.6. Xu thế phát triển trong tiến trình sử dụng đất	8
1.1.7. Tình hình quản lý sử dụng đất ở một số nước trên thế giới	8
1.2. Khái niệm về công nghiệp hóa, đô thị hóa	11
1.2.1. Khái niệm về công nghiệp hóa	11
1.2.2. Khái niệm về đô thị hóa	11
1.3. Khái quát quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa trên thế giới	12
1.3.1. Quá trình công nghiệp hóa trên thế giới	12
1.3.2. Quá trình đô thị hóa trên thế giới	12
1.4. Khái quát về quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa ở Việt Nam	13
1.4.1. Quá trình công nghiệp hóa ở Việt Nam	13
1.4.2. Khái quát về quá trình đô thị hóa ở Việt Nam	16
CHƯƠNG II: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	19
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	19
2.2. Nội dung nghiên cứu	19

2.3. Phương pháp nghiên cứu	19
CHƯƠNG III: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	21
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội thành phố Hạ Long	21
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	21
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	22
3.2. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Hạ Long	38
3.2.1. Tình hình quản lý sử dụng đất	38
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Hạ Long năm 2011	41
3.3. Ảnh hưởng của quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa đến việc sử dụng đất ở TP. Hạ Long	47
3.3.1. Mức độ ảnh hưởng của công nghiệp hóa, đô thị hóa đến sử dụng đất thành phố Hạ Long trong các thời kỳ	47
3.3.2. Ảnh hưởng công nghiệp hóa, đô thị hóa đến cơ cấu sử dụng đất thành phố Hạ Long	50
3.3.3. Ảnh hưởng công nghiệp hóa, đô thị hóa đến sử dụng đất nông nghiệp thành phố Hạ Long	68
3.3.4. Ảnh hưởng của quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa đến sử dụng đất phi nông nghiệp thành phố Hạ Long	74
3.3.5. Ảnh hưởng của quá trình công nghiệp hoá đến đất chưa sử dụng	74
3.3.6. Những tác động tích cực và tiêu cực của quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa đến việc sử dụng đất nông nghiệp	75
3.4. Giải pháp cho việc sử dụng đất trong thời đại công nghiệp hóa, đô thị hóa	77
3.4.1. Giải pháp đối với công nghiệp hóa	77
3.4.2. Để hạn chế những yếu tố tiêu cực trong quá trình đô thị hóa thành phố Hạ Long	78
3.5. Định hướng việc sử dụng đất trong thời kỳ công nghiệp hóa, đô thị hóa	79
3.5.1. Dự báo xu hướng phát triển kinh tế trên địa bàn Thành phố đến năm 2015	79
3.5.2. Quy hoạch sử dụng đất thành phố Hạ Long	81
PHẦN KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	83
1. Kết luận	83
2. Kiến nghị	84
TÀI LIỆU THAM KHẢO	85

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

TT	Ký hiệu	Chú giải
1	CCN	Cụm công nghiệp
2	CNH	Công nghiệp hoá
3	HĐND	Hội đồng nhân dân
4	ĐTH	Đô thị hoá
5	HĐH	Hiện đại hoá
6	KCN	Khu công nghiệp
7	UBND	Ủy ban nhân dân

DANH CÁC MỤC BẢNG

STT	Nội dung các bảng	Trang
3.1	Tốc độ tăng trưởng và tỷ trọng các ngành kinh tế Thành phố giai đoạn 2006 – 2012	22
3.2	Tốc độ GDP bình quân đầu người giai đoạn 2006 – 2010	23
3.3	Biến động dân số ở các phường tại Thành phố Hạ long giai đoạn 2006 – 2010	28
3.4	Hiện trạng sử dụng đất Thành phố Hạ Long	41
3.5	Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp Thành phố Hạ Long năm 2011	43
3.6	Hiện trạng sử dụng đất phi nông nghiệp Thành phố Hạ Long năm 2011	44
3.7	Hiện trạng đất chưa sử dụng Thành phố Hạ Long năm 2011	46
3.8	Diện tích đất sử dụng để xây dựng các khu công nghiệp, dịch vụ và giao thông giai đoạn 2000-2005	47
3.9	Một số dự án trọng điểm đã và sẽ đ- ợc triển khai tại Thành phố Hạ Long	50
3.10	Biến động đất đai giai đoạn 2000 — 2005	51
3.11	Diện tích đất chuyển đổi sang các mục đích khác do ảnh h- ớng của quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa giai đoạn 2000- 2005	58
3.12	Biến động đất đai giai đoạn 2005 — 2010	60
3.13	Diện tích đất chuyển đổi sang các mục đích khác do ảnh h- ớng của quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa giai đoạn 2005 — 2010	65
3.14	Biến động diện tích đất nông nghiệp giai đoạn 2005-2010	69
3.15.1	Biến động giảm diện tích đất nông nghiệp giai đoạn 2005-2010	70
3.15.2	Biến động tăng diện tích đất nông nghiệp giai đoạn 2005-2010	70

DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ, SƠ ĐỒ

STT	Tên biểu đồ, sơ đồ	Trang số
3.4	Cơ cấu diện tích các loại đất thành phố Hạ Long năm 2011	42
3.5	Cơ cấu đất nông nghiệp Thành phố Hạ Long năm 2011	44
3.6	Cơ cấu đất phi nông nghiệp năm 2011	45
3.14	So sánh biến động diện tích đất nông nghiệp giai đoạn 2005-2010	69

PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Tính cấp thiết của đề tài

Quá trình đô thị hoá ở Việt Nam tuy diễn ra khá sớm, ngay từ thời trung đại với sự hình thành một số đô thị phong kiến, **xong** do nhiều nguyên nhân, quá trình đó diễn ra chậm chạp, mức độ phát triển dân cư thành thị thấp.

Thập kỷ cuối thế kỷ XX mở ra bước phát triển mới của đô thị hoá ở Việt Nam. Đặc biệt, sau khi Quốc hội Việt Nam ban hành Luật Doanh nghiệp (năm 2000), Luật Đất đai (năm 2003), Luật Đầu tư (năm 2005); Chính phủ ban hành Nghị định về Quy chế khu công nghiệp, khu chế xuất (năm 1997)... nguồn vốn đầu tư trong nước và nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài tăng vọt, gắn theo đó là sự hình thành trên diện rộng, số lượng lớn, tốc độ nhanh các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu đô thị mới và sự cải thiện đáng kể kết cấu hạ tầng ở cả thành thị và nông thôn. Làn sóng đô thị hoá đã lan toả, lôi cuốn và tác động trực tiếp đến nông nghiệp, nông thôn, nông dân.

Tính đến giữa năm 2008, trên phạm vi cả nước đã có gần 200 khu công nghiệp, phân bố trên địa bàn 52 tỉnh, thành phố với trên 6.000 dự án đầu tư trong, ngoài nước, thu hút hơn 1.000.000 lao động. Phần lớn diện tích các khu công nghiệp, khu chế xuất là đất nông nghiệp và lực lượng chủ yếu bổ sung vào đội ngũ lao động công nghiệp là nông dân.

Những năm qua, hệ thống đô thị Việt Nam đang trong quá trình phát triển. Đến cuối năm 2007, cả nước có trên 700 điểm cư dân đô thị, tăng hơn 40% so với năm 1995. Bên cạnh những đô thị có bề dày lịch sử tiếp tục được mở mang, nâng cấp, đáng chú ý là sự xuất hiện ngày càng nhiều các khu đô thị mới tập trung, trong đó hệ thống các thị trấn, thị tứ ngày càng toả rộng, tạo thành những nét mới ở nông thôn.

Quảng Ninh là một trọng điểm kinh tế, một đầu tàu của vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc đồng thời là một trong bốn trung tâm du lịch lớn của Việt Nam với di sản thiên nhiên thế giới vịnh Hạ Long đã hai lần được UNESCO công nhận về giá trị thẩm mỹ và địa chất, địa mạo. Quảng Ninh hội tụ những điều kiện thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội quan trọng trong tiến trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

Thành phố Hạ Long là trung tâm hành chính, kinh tế và là thủ phủ của tỉnh Quảng Ninh được thành lập theo Nghị định 102/NĐ-CP ngày 27/12/1993 của Chính phủ. Ngày 16/8/2001, thành phố Hạ Long được mở rộng, sát nhập 2 xã Việt Hưng và Đại Yên của huyện Hoàn Bò theo Nghị định số 51/NĐ-CP ngày 16/8/2001 của Chính phủ, với diện tích là 271,95 km², TP. Hạ Long có lợi thế về vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên để phát triển kinh tế - xã hội.

Quá trình công nghiệp hoá hiện đại hoá đang đưa TP. Hạ Long đứng trước bài toán sử dụng đất như thế nào để đảm bảo hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội mạnh mẽ của thành phố. Để có các cơ

sở sử dụng đất đai hợp lý thì công tác đánh giá hiện trạng và tiềm năng đất đai có vai trò quan trọng giúp lựa chọn định hướng phát triển tốt nhất.

Xuất phát từ yêu cầu thực tiễn nêu trên tôi tiến hành nghiên cứu đề tài: **“Nghiên cứu ảnh hưởng của quá trình công nghiệp hoá - đô thị hoá đến việc sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh”**.

1.2. Mục tiêu và ý nghĩa của đề tài

1.2.1. Mục đích, mục tiêu nghiên cứu

Mục đích

- Phân tích hiện trạng sử dụng các loại đất và đánh giá mức độ ảnh hưởng của quá trình công nghiệp hoá - đô thị hoá đến sử dụng đất của thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh nhằm tìm ra các giải pháp sử dụng đất bền vững.

Mục tiêu nghiên cứu

- Phân tích được hiện trạng sử dụng các loại đất của thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

- Đánh giá được mức độ ảnh hưởng của quá trình CNH - ĐTH đến sử dụng đất của thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2000 - 2010.

- Đề xuất được các giải pháp sử dụng đất hiệu quả, bền vững cho TP. Hạ Long trong thời kỳ công nghiệp hoá, đô thị hoá

1.3. Ý nghĩa của đề tài

Kết quả đề tài **“Nghiên cứu ảnh hưởng của quá trình công nghiệp hoá- đô thị hoá đến việc sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh”** góp phần đưa ra bức tranh hiện thực về sử dụng các loại đất và mức độ tác động của quá trình công nghiệp hoá - đô thị hoá đến sử dụng đất của thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh

1.3.1. Ý nghĩa khoa học:

Những thông tin từ kết quả nghiên cứu của đề tài sẽ là tài liệu tham khảo tốt cho giáo viên và sinh viên ngành quản lý đất đai. Đồng thời kết quả nghiên cứu sẽ là tư liệu tốt cho các nhà nghiên cứu tham khảo khi đề cập đến các nội dung liên quan.

1.4.2. Ý nghĩa thực tiễn

Kết quả của đề tài là căn cứ, cơ sở khoa học cho các cấp lãnh đạo, các phòng chuyên môn của thành phố Hạ Long trong việc xác định được mức độ ảnh hưởng của quá trình công nghiệp hoá - đô thị hoá đến sử dụng đất của thành phố Hạ Long từ đó có những những hướng cụ thể trong việc quy hoạch đất đai thành phố Hạ Long một cách hợp lý và bền vững.

- Góp phần nâng cao hoạt động của công tác quản lý đất đai của thành phố;

- Góp phần đánh giá tiềm năng đất đai từ đó đưa ra những định hướng sử dụng đất đảm bảo nguyên tắc "hợp lý, khoa học, tiết kiệm và hiệu quả".