

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

NGÔ THỊ THANH HẢO

**NGHIÊN CỨU SỰ BIẾN ĐỘNG CỦA GIÁ ĐẤT Ở TRÊN
ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HẠ LONG TỈNH QUẢNG NINH
GIAI ĐOẠN 2009-2011**

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 kỳ luận văn nào khác.

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

Tác giả luận văn

Ngô Thị Thanh Hảo

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình điều tra, nghiên cứu để hoàn thành luận văn, ngoài sự nỗ lực của bản thân, tôi đã nhận được sự hướng dẫn nhiệt tình, chu đáo của các nhà khoa học, các thầy cô giáo và sự giúp đỡ nhiệt tình, chu đáo của cơ quan, đồng nghiệp và nhân dân địa phương.

Tôi xin bày tỏ sự cảm ơn trân trọng nhất tới giảng viên hướng dẫn khoa học **PGS, TS. Đinh Ngọc Lan** đã tận tình hướng dẫn giúp đỡ tôi trong suốt quá trình hoàn thành luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo Khoa Tài nguyên và Môi trường - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, phòng Tài Nguyên và Môi trường thành phố Hạ Long, UBND các phường trên địa bàn Thành phố, các phòng, ban và đơn vị có liên quan của thành phố Hạ Long đã nhiệt tình giúp đỡ tôi trong quá trình hoàn thành luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn tới những người thân, cán bộ đồng nghiệp và bạn bè đã tạo điều kiện về mọi mặt cho tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Ngô Thị Thanh Hảo

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	i
1.1 Tính cấp thiết của đề tài	1
1.2 Mục tiêu của đề tài	3
1.3 Yêu cầu của đề tài	3
1.4 Ý nghĩa của đề tài.....	3
1.4.1. Ý nghĩa khoa học.....	4
1.4.2. Ý nghĩa thực tiễn	4
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	5
1. Thị trường bất động sản.....	5
1.1. Khái niệm.....	5
1.1.1. Thị trường.....	5
1.1.2. Thị trường bất động sản	5
1.2. Thị trường bất động sản thế giới.....	5
1.3. Thị trường bất động sản Việt Nam	6
1.3.1. Giai đoạn trước năm 1945	6
1.3.2. Giai đoạn từ năm 1945 đến năm 1980	7
1.3.3. Giai đoạn từ năm 1980 đến năm 1992	7
1.3.4. Giai đoạn từ năm 1993 đến 2003	8
1.3.5. Giai đoạn từ năm 2003 đến 2011	10
1.3.6. Đặc điểm của thị trường Bất động sản Việt Nam	11
2. Giá đất.....	12
2.1. Khái niệm về giá đất	12
2.1.1. Giá đất, giá trị đất.....	12
2.2.2. Giá đất Nhà nước và đất thị trường.....	13
2.2. Cơ sở khoa học hình thành giá đất.....	13
2.2.1. Địa tô là một trong những căn cứ hình thành giá đất.....	14

2.2.2. Lãi suất ngân hàng.....	14
2.2.3. Quan hệ cung cầu	15
2.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.....	16
2.3.1. Yếu tố thông thường.....	16
2.3.2. Yếu tố khu vực	20
2.3.3. Yếu tố cá biệt.....	20
2.4. Các nguyên tắc cơ bản của định giá đất.....	21
2.4.1. Nguyên tắc thay thế.....	21
2.4.2. Nguyên tắc sử dụng hiệu quả nhất	22
2.4.3. Nguyên tắc biến động.....	23
2.5. Các phương pháp định giá đất	23
2.5.1. Phương pháp so sánh dữ liệu thị trường.....	23
2.5.2 . Phương pháp giá thành.....	24
2.5.3 . Phương pháp thu nhập:.....	25
3. Định giá đất trên Thế giới và Việt Nam	26
3.1. Định giá đất trên Thế giới	26
3.1.1. Định giá đất ở Trung Quốc.....	27
3.1.2. Định giá đất ở Úc	27
3.1.3. Định giá đất ở Thụy Điển.....	28
3.2. Định giá đất tại Việt Nam	28
3.2.1. Cơ sở pháp lý.....	28
3.2.2. Phương pháp xác định giá đất áp dụng theo quy định hiện hành (theo Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 6/12/2007 của Bộ Tài Chính).....	31
CHƯƠNG 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	34
1. Đối tượng nghiên cứu	34
2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	34
2.1. Địa điểm nghiên cứu	34
2.2. Thời gian nghiên cứu	34

Từ tháng 10/2011- đến tháng 06/2012.....	34
3. Nội dung nghiên cứu.....	34
4. Phương pháp nghiên cứu	34
4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp.....	35
4.2. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu sơ cấp	35
4.2.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu	35
4.2.2.. Phương pháp điều tra.....	35
4.3. Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích số liệu.....	36
CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....	37
1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của khu vực nghiên cứu.....	37
1.1. Điều kiện tự nhiên.....	37
1.1.1. Vị trí địa lý.....	37
1.1.2. Địa hình, địa mạo	38
1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội	38
1.2.1. Tăng trưởng kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh tế	38
1.2.2. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế.....	39
1.2.3. Dân số, lao động, việc làm và thu nhập	41
1.2.4. Thực trạng phát triển đô thị và các khu dân cư nông thôn.....	42
1.2.5. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng.....	43
1.3. Hiện trạng sử dụng đất.....	47
2. Công tác định giá đất tại tỉnh Quảng Ninh	48
3. Khung giá đất ở theo quy định của Nhà nước và giá đất ở theo quy định của tỉnh Quảng Ninh	50
3.1. Giá đất ở theo quy định chung của Nhà nước.....	50
4. Biến động về chuyển nhượng đất đai ở Hạ Long (2009- 2011).....	60
4.1. Sự biến động giá đất ở thực tế và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại khu vực trung tâm thuộc thành phố Hạ Long (khu vực I).....	63
4.1.1. Sự biến động giá đất đường khu vực I giai đoạn 2009- 2011	63

4.1.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất thực tế tại khu vực trung tâm thành phố Hạ Long.....	66
4.1.3. So sánh giá đất thực tế tại khu vực trung tâm thành phố Hạ Long với giá quy định của Nhà nước	67
4.2. Sự biến động giá đất và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất Khu vực giáp ranh thành phố Hạ Long (khu vực II)	67
4.2.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khu vực giáp ranh	72
4.2.2. So sánh giá đất thực tế tại khu vực giáp ranh thành phố Hạ Long với giá quy định của Nhà nước	72
4.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở khu vực ven trục đầu mối giao thông chính thuộc thành phố Hạ Long (khu vực III)	73
4.3.1. Giá đất đường khu vực III	73
4.3.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:	78
4.3.3. So sánh giá đất thực tế khu vực ven trục đầu mối giao thông chính thuộc thành phố Hạ Long với giá quy định của Nhà nước	78
5. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở khu vực nghiên cứu.....	79
5.1. Ảnh hưởng của yếu tố khu vực đến giá đất	79
5.2. Ảnh hưởng của yếu tố cá biệt đến giá đất.....	80
6. Giải pháp	81
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	84
5.1 Kết luận	84
5.2. Kiến Nghị.....	85
TÀI LIỆU THAM KHẢO	87

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT VÀ Ý NGHĨA

STT	Chữ viết tắt	Ý nghĩa
1	BĐDC	Bản đồ địa chính
2	CNH-HĐH	Công nghiệp hóa - hiện đại hóa
3	CN-TTCN	Công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp
4	CP	Chính phủ
5	GCN-QSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
6	GPMB	Giải phóng mặt bằng
7	HĐND	Hội đồng nhân dân
8	HSĐC	Hồ sơ địa chính
9	HTX	Hợp tác xã
10	NĐ	Nghị định
11	QĐ-UB	Quyết định ủy ban
12	QSDĐ	Quyền sử dụng đất
13	TĐC	Tái định cư
14	UBND	Ủy ban nhân dân
15	HGĐ, CN	Hộ gia đình, cá nhân
16	SXNN	Đất sản xuất nông nghiệp

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Bảng 3.1:Biến động dân số ở các phường utại thành phố Hạ Long giai đoạn 2006-2011	41
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Hạ Long	47
Bảng 3.3: Khung giá đất ở tại nông thôn	51
Bảng 3.4: Khung giá đất ở tại nông thôn	51
Bảng 3.5: Khung giá đất ở tại đô thị	51
Bảng 3.6 Giá đất ở quy định tại khu vực trung tâm thành phố Hạ Long từ năm 2009 đến 2011	54
Bảng 3.7 Giá đất ở quy định tại khu vực giáp ranh thành phố Hạ Long từ năm 2009 đến năm 2011 (khu vực II)	55
Bảng 3.8 Giá đất ở quy định tại khu vực ven trục đầu mối giao thông chính thuộc thành phố Hạ Long từ năm 2009 đến năm 2011 (khu vực III).....	56
Bảng 3.9 : Sự biến động về giá đất tại 1 số khu vực chính của TP Hạ Long giai đoạn 2009-2011.....	59
Bảng 3.10 Thống kê số vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại 22 tuyến đường từ năm 2009 đến năm 2011	61
Bảng 3.11 Giá đất ở thực tế tại khu vực giáp ranh thành phố Hạ Long từ năm 2009 đến năm 2011 (khu vực II)	68

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 2.1: Đồ thị cung và cầu đất đai [10].....	15
Hình 3.1: Cơ cấu diện tích các loại đất thành phố Hạ Long.....	48
Hình 3.2: Giá đất thị trường trung bình trên các tuyến đường ở khu vực trung tâm thành phố	65
Hình 3.3: Đường Lê Thánh Tông (phường Hồng Gai).....	67
Hình 3.4: Giá đất thị trường trung bình ở khu vực giáp ranh thành phố Hạ Long.....	71
Hình 3.5: Giá đất thị trường trung bình khu vực ven trục đầu mối giao thông chính thuộc thành phố Hạ Long (khu vực III)	74
Hình 3.6: Giá đất thị trường đoạn đường Nguyễn Văn Cừ.....	75
Hình 3.7: Giá đất thị trường đường Hạ Long	75
Hình 3.8: Đường Nguyễn Văn Cừ.....	77
Hình 3.9: Đường Hạ Long (phường Bãi Cháy)	77