

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

NGUYỄN ANH TUẤN

**ẢNH HƯỞNG CỦA ĐÔ THỊ HÓA ĐẾN TÌNH HÌNH QUẢN LÝ
SỬ DỤNG ĐẤT PHƯỜNG ĐẠI YÊN, 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. Trần Việt Khanh

Thái Nguyên, năm 2012

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan:

- Số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ trong một công trình khoa học nào.
- Các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc và đúng sự thật.

Tác giả luận văn

Nguyễn Anh Tuấn

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện đề tài, ngoài sự cố gắng 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, những ý kiến đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể để tôi hoàn thành bản luận văn này.

Nhân dịp này tôi xin chân thành cảm ơn thầy giáo PGS. TS: **Trần Viết Khanh** người đã trực tiếp hướng dẫn tôi thực hiện đề tài và hoàn thành luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo bộ môn Quy hoạch đất đai; Khoa Tài nguyên và Môi trường; Phòng quản lý Đào tạo Sau đại học - Trường Đại học Nông Lâm – Đại học Thái Nguyên.

Tôi xin chân thành cảm ơn Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh và bạn bè, đồng nghiệp đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian thu thập thông tin, tài liệu, nghiên cứu và hoàn thành luận văn.

Tác giả luận văn

Nguyễn Anh Tuấn

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI.....	1
2. MỤC ĐÍCH NGHIÊN CỨU.....	2
3. YÊU CẦU CỦA ĐỀ TÀI	2
4. Ý NGHĨA KHOA HỌC CỦA ĐỀ TÀI.....	2
CHƯƠNG I: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN	3
1.1.1. Khái niệm, phân loại và chức năng của đô thị	3
1.1.2. Đô thị hoá.....	8
1.2. THỰC TIỄN QUÁ TRÌNH ĐÔ THỊ HÓA TRÊN THẾ GIỚI VÀ VIỆT NAM.....	15
1.2.1. Các công trình nghiên cứu về đô thị hóa trên thế giới và Việt Nam.....	15
1.2.2. Tình hình đô thị hoá trên thế giới	16
1.2.3. Tình hình đô thị hóa ở Việt Nam.....	21
CHƯƠNG II: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	25
2.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU	25
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	25
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	25
2.2. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM NGHIÊN CỨU	25
2.2.1. Thời gian nghiên cứu	25
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu	25
2.3. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU.....	25
2.3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội thành phố Hạ Long	25
2.3.2. Ảnh hưởng của quá trình đô thị hóa đến quản lý, sử dụng và sự biến động đất đai	25
2.3.3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong quá trình đô thị hóa.....	26
2.4. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	26
2.4.1. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu.....	26
2.4.2. Phương pháp phỏng vấn điều tra thực địa	26
2.4.3. Phương pháp chuyên gia.....	26
2.4.4. Phương pháp thống kê toán học	26
2.4.5. Phương pháp ứng dụng công nghệ GIS	26

CHƯƠNG III: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	27
3.1. KHÁI QUÁT ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, TÀI NGUYÊN VÀ CẢNH QUAN MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ HẠ LONG	27
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	27
3.1.2. Các nguồn tài nguyên.....	29
3.1.3. Thực trạng môi trường	36
3.2. THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI.....	37
3.2.1. Tăng trưởng kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh tế.....	37
3.2.2. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế.....	38
3.2.3. Dân số, lao động và việc làm	43
3.2.4. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng.....	43
3.3. THỰC TRẠNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG VÀ BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI TRONG QUÁ TRÌNH ĐÔ THỊ HÓA Ở PHƯỜNG ĐẠI YÊN	48
3.3.1. Quá trình đô thị hóa ở phường Đại Yên	48
3.3.2. Thực trạng công tác quản lý đất đai	51
3.3.3. Hiện trạng sử dụng và biến động đất đai trong quá trình đô thị hóa ở phường Đại Yên.....	56
3.3.4. Phân tích, đánh giá biến động các loại đất.....	61
3.3.5. Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, tính hợp lý của việc sử dụng đất, những tồn tại trong việc sử dụng đất.....	65
3.3.6. Nhận xét chung về công tác quản lý và sử dụng đất đai	69
3.4. ẢNH HƯỞNG CỦA QUÁ TRÌNH ĐÔ THỊ HÓA ĐẾN QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI.....	71
3.4.1. Ảnh hưởng của đô thị hóa đối với kinh tế hộ	71
3.4.2. Tác động của đô thị hoá đến sản xuất nông nghiệp	80
3.4.3. Tác động của đô thị hoá đến sản xuất phi nông nghiệp.....	83
3.5. MỘT SỐ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT TRONG QUÁ TRÌNH ĐÔ THỊ HÓA.....	85
3.5.1. Giải pháp về chính sách.....	85
3.5.2. Giải pháp về lao động - việc làm	85
3.5.4. Giải pháp bảo vệ môi trường.....	86
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	88
TÀI LIỆU THAM KHẢO	90

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

CNH	Công nghiệp hóa
CNTB	Chủ nghĩa Tư bản
CTSN	Công trình sự nghiệp
ĐCQH	Điều chỉnh quy hoạch
ĐCQHSDĐ	Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất
HDH	Hiện đại hóa
HDND	Hội đồng nhân dân
KCN	Khu công nghiệp
KT-XH	Kinh tế xã hội
NTTS	Nuôi trồng thủy sản
MNCD	Mặt nước chuyên dùng
QH	Quy hoạch
QHSDĐ	Quy hoạch sử dụng đất
THCS	Trung học cơ sở
THPT	Trung học phổ thông
TT	Thị trấn
TTCN	Trung tâm công nghiệp
UBND	Ủy ban nhân dân
ĐTH	Đô thị hóa

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Biến động đất đai phường Đại Yên trong giai đoạn 2000 – 2005.....	61
Bảng 3.2: Biến động đất đai phường Đại Yên trong giai đoạn 2005 - 2010.....	64
Bảng 3.3: Thông tin cơ bản của các hộ điều tra.....	71
Bảng 3.4: Tình hình biến động đất đai của hộ trước và sau đô thị hoá	73
Bảng 3.5: Tình hình chung của hộ trước và sau ĐTH.....	75
Bảng 3.6: Nguồn lực của hộ.....	77
Bảng 3.7: Tác động của đô thị hoá đến sản xuất nông nghiệp.....	80
Bảng 3.8: Tác động của đô thị hoá đến sản xuất phi nông nghiệp	83

MỞ ĐẦU

1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI

Đô thị hóa là quy luật khách quan của quá trình phát triển xã hội. Phụ thuộc vào đặc điểm phát triển của từng quốc gia mà quá trình đô thị hóa ở mỗi quốc gia sẽ khác nhau. Quá trình này hình thành hệ thống cơ sở hạ tầng, kinh tế, xã hội, tạo nên các đô thị ở những cấp độ khác nhau. Đô thị hóa liên quan tới hầu hết các hoạt động của đời sống xã hội. Đi kèm với đô thị hóa là hàng loạt các thay đổi về kết cấu hạ tầng, hệ thống giao thông, quy hoạch không gian, mật độ dân cư, phương thức sản xuất, đời sống xã hội,... Kết quả chính của quá trình này tạo nên sự thay đổi đời sống xã hội theo hướng tốt hơn, thuận tiện hơn. Nhưng quá trình đô thị hóa cũng sẽ có những tác động không nhỏ tới tập quán sinh hoạt, quan hệ xã hội, môi trường, cảnh quan, thu hẹp không gian sinh hoạt của con người.

Quá trình đô thị hóa tất yếu gắn liền với công nghiệp hóa, hiện đại hóa để hình thành các cơ sở, các khu công nghiệp, các khu thương mại, dịch vụ và các khu dân cư mới. Như vậy sự hình thành các khu đô thị mới và mở rộng các đô thị đã có bắt nguồn từ sự tác động của quá trình công nghiệp hoá và diễn ra song song với quá trình công nghiệp hoá. Nói cách khác, quá trình đô thị hoá là một quá trình bắt nguồn từ quá trình công nghiệp hoá và gắn liền với quá trình công nghiệp hoá. Do vậy, có thể khẳng định rằng đô thị hoá là một quá trình tất yếu và phổ biến của mỗi quốc gia trong quá trình phát triển.

Nước ta đang bước vào giai đoạn đẩy mạnh công nghiệp hoá - hiện đại hoá đất nước theo đường lối phát triển kinh tế - xã hội của Đảng ta, sự hình thành các đô thị mới và mở rộng các đô thị hiện có là một xu hướng tất yếu.

Thành phố Hạ Long được thành lập năm 1993, theo Nghị định số 102/NĐ - CP của Chính phủ. Từ khi thành lập, thành phố Hạ Long luôn phát triển và mở rộng, đến nay Hạ Long đã trở thành một đô thị quan trọng ở vùng đông bắc của tổ quốc. Năm 2001, theo Nghị định số 51/2001/ NĐ-CP của chính phủ, thành phố Hạ Long sáp nhập thêm 2 xã Việt Hưng và Đại Yên của huyện Hoàn Bò. Việc sáp nhập, mở rộng diện tích đã tạo thêm nguồn lực đô thị hóa và tạo nên một số đô thị mới. Sự hình thành các khu đô thị mới, các tuyến giao thông mới

những năm qua tại thành phố Hạ Long và sự hình thành các phường xã mới là xu thế tất yếu để hoà nhập với sự phát triển của đất nước. Đồng thời với đô thị hoá thì biến động đất đai trong quá trình đô thị hóa cũng là một vấn đề quan trọng liên quan đến việc sử dụng đất đai hiệu quả. Nhận thức được tầm quan trọng đó, tôi đã tiến hành nghiên cứu đề tài ***“Ảnh hưởng của đô thị hóa đến tình hình quản lý sử dụng đất phường Đại Yên, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh”***.

2. MỤC ĐÍCH NGHIÊN CỨU

- Phân tích, đánh giá thực trạng tình hình đô thị hóa trên địa bàn thành phố Hạ Long và sự ảnh hưởng của đô thị hóa tới biến động đất đai của phường Đại Yên thành phố Hạ Long.

- Tìm ra những giải pháp nhằm sử dụng đất hiệu quả trong quá trình đô thị hóa thành phố Hạ Long.

- Góp phần nâng cao đời sống xã hội trong quá trình đô thị hóa tại thành phố Hạ Long.

3. YÊU CẦU CỦA ĐỀ TÀI

- Đánh giá sự biến động đất đai trong quá trình đô thị hóa của thành phố Hạ Long.

- Xác định mối liên quan giữa đô thị hóa và sự biến động đất đai phường Đại Yên thành phố Hạ Long.

- Các đề xuất và giải pháp nhằm sử dụng đất hiệu quả trong quá trình đô thị hóa thành phố Hạ Long.

4. Ý NGHĨA KHOA HỌC CỦA ĐỀ TÀI

Luận văn là công trình khoa học có ý nghĩa lý luận và thực tiễn thiết thực, luận văn được nghiên cứu nhằm đánh giá sự ảnh hưởng của đô thị hoá tới kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố Hạ Long, đồng thời đưa ra một số giải pháp sử dụng đất hiệu quả, giúp phát triển kinh tế - xã hội, cải thiện cuộc sống.

CHƯƠNG I

TỔNG QUAN TÀI LIỆU

1.1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN

1.1.1. Khái niệm, phân loại và chức năng của đô thị

1.1.1.1. Khái niệm

Đô thị hóa (urbanization) là quá trình tập trung dân số hình thành nhanh chóng các điểm dân cư đô thị trên cơ sở phát triển sản xuất đời sống. Theo khái niệm này có thể hiểu đô thị hóa là quá trình mở rộng các đô thị hiện có và sự hình thành các đô thị mới. Đô thị hóa được diễn ra trên cơ sở phát triển đời sống sản xuất và đời sống. Có thể nói đô thị hóa là bạn đồng hành của công nghiệp hóa, bởi vì trong tiến trình phát triển đô thị hóa và công nghiệp hóa luôn tác động với nhau, hỗ trợ nhau. Trong quá trình đô thị hóa, diễn ra sự biến đổi sâu sắc về một số vấn đề sau:

+ Cơ sở sản xuất: Nếu như trước khi đô thị hóa diễn ra nền kinh tế chủ yếu là tự cung tự cấp thì sau đó sẽ là nền kinh tế hoạt động đa dạng hơn.

+ Cơ cấu nghề nghiệp: Cơ cấu nghề nghiệp sẽ có sự thay đổi mạnh theo hướng giảm tỷ lệ lao động nông nghiệp, tăng tỷ lệ lao động phi nông nghiệp.

+ Cơ cấu tổ chức hoạt động xã hội: Sau đô thị hóa sẽ có những thay đổi về cơ cấu tổ chức hoạt động xã hội, mà điều đầu tiên chúng ta nhìn thấy đó là việc chuyển đổi từ “thôn”, “xóm”, “bản”, thành “phố”, “phường”, “quận”...

+ Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc và hình thái xây dựng từ dạng nông thôn sang thành thị, Không gian kiến trúc sẽ trở nên gọn, đẹp, hiện đại hơn với hệ thống các công trình phúc lợi công cộng, hệ thống giao thông... tạo ra sự thuận tiện cho sinh hoạt người dân.

Theo từ điển Bách khoa toàn thư: Đô thị hóa là sự mở rộng của đô thị tính theo tỷ lệ phần trăm dân số đô thị hay diện tích đô thị trên tổng số dân hay diện tích một vùng hay khu vực. Nó cũng có thể được tính tỷ lệ gia tăng của hai yếu tố theo thời gian. Nếu tính theo cách đầu thì nó được gọi là mức đô thị hóa; còn tính theo cách thứ hai thì được gọi là tốc độ đô thị hóa.