

Trang chủ/Diễn đàn khoa học/Nghiên cứu - Trao đổi

## Các nhân tố ảnh hưởng đến giá đất ven biển tỉnh Quảng Ninh\*

08:00 | 31/12/2024

**EFR** Ước lượng giá trị đất ven biển đóng một vai trò quan trọng trong nền kinh tế thị trường, đặc biệt là trong lĩnh vực đất ở, vốn là một bộ phận cấu thành quan trọng của cả thị trường đất đai và thị trường bất động sản.

Vũ Duy

Nguyễn Đức Lâm

Trường Đại học Kinh tế, Đại học Quốc gia Hà Nội

### Tóm tắt

Tỉnh Quảng Ninh, với vị trí đặc thù ven biển và tiềm năng phát triển kinh tế mạnh mẽ, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản và du lịch, là một địa phương có những đặc trưng thích hợp cho việc ước lượng giá trị đất đai. Việc định giá đất chính xác không chỉ là nền tảng khoa học cho công tác quy hoạch, mà còn đóng vai trò quan trọng trong việc xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội của Tỉnh. Kết quả nghiên cứu cho thấy, có 4 yếu tố ảnh hưởng đáng chú ý đến giá đất ở Quảng Ninh (theo thứ tự giảm dần): Chất lượng môi trường; Diện tích; Khoảng cách đến chợ/trường/trạm và Vị trí lô (đường chính và đường nhánh).

**Từ khóa:** ước lượng giá trị đất ven biển, yếu tố ảnh hưởng giá đất, Quảng Ninh

### Summary

Quang Ninh Province, with its unique coastal location and strong economic development potential, especially in the real estate and tourism sectors, is a suitable locality with characteristics for estimating land value. Accurate land valuation is a scientific foundation for planning work and is crucial in building and developing the province's socio-economic infrastructure. The research results show 4 factors significantly affecting land prices in Quang Ninh (in descending order): Environmental quality; Area; Distance to market/school/station; and Lot location (main road and branch road).

**Keywords:** coastal land valuation, factors affecting land prices, Quang Ninh

### GIỚI THIỆU

Ước lượng giá trị đất ven biển đóng một vai trò quan trọng trong nền kinh tế thị trường, đặc biệt là trong lĩnh vực đất ở, vốn là một bộ phận cấu thành quan trọng của cả thị trường đất đai và thị trường bất động sản. Việc ước lượng giá trị đất chính xác là cơ sở khoa học cho việc quy hoạch, định hướng phát triển kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội cũng như làm nền tảng cho chiến lược phát triển của Nhà nước, doanh nghiệp và cá nhân. Trong quản lý nhà nước về đất đai, định giá đất cung cấp cơ sở khoa học cho công tác quản lý tài chính liên quan đến các vấn đề, như: thu thuế sử dụng đất, thu thuế chuyển nhượng đất, bồi thường giải phóng mặt

bằng. Tuy nhiên, giá thị trường đất đai biến động liên tục do sự tương tác của nhiều yếu tố, các thời điểm khác nhau và đặc điểm địa lý. Sự phức tạp này khiến các cá nhân - cả người mua và người bán - gặp khó khăn trong việc đánh giá chính xác giá trị đất đai trong các giao dịch trên thị trường, đặc biệt là tại những khu vực có điều kiện thuận lợi để phát triển du lịch.

## PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

**Phương pháp thu thập dữ liệu thứ cấp.** Các tài liệu về điều kiện tự nhiên và phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Quảng Ninh, số liệu bản đồ, thông tin về giá đất theo khung giá nhà nước được thu thập cho nghiên cứu này. Dữ liệu được thu thập cho khu vực bao gồm: Nghị quyết số 225/2019/NQ-HĐND phê duyệt bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 (được sửa đổi tại Nghị quyết số 242/2020/NQ-HĐND ngày 31/3/2020); Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND, ngày 27/12/2019 quy định giá đất các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 (được sửa đổi tại Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND, ngày 15/3/2022). Thông tin giá đất thị trường; Thông tin chuyên sâu từ các bên liên quan như cán bộ quản lý địa chính, nhân viên của các công ty bất động sản và người dân tại các huyện thuộc khu vực nghiên cứu. Dữ liệu từ khảo sát thực địa và điều tra xã hội học được thực hiện thông qua bảng câu hỏi, với các vị trí điểm khảo sát được xác định bằng GPS.

**Phương pháp thu thập dữ liệu sơ cấp.** Sử dụng phương pháp thu thập dữ liệu sơ cấp thông qua xây dựng các phiếu điều tra, phỏng vấn tại một số xã, thôn thuộc khu vực nghiên cứu ở Quảng Ninh bao gồm các xã, thị trấn ven biển trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh: huyện Hải Hà, huyện Vân Đồn, TP. Móng Cái, TP. Hạ Long, huyện Đầm Hà, TP. Cẩm Phả, thị xã Quảng Yên để làm cơ sở cho quá trình phân tích, đánh giá thực tế về sự chênh lệch giữa giá đất nhà nước và giá đất trên thị trường. Dữ liệu sau khi thu thập sẽ được hiển thị trên bản đồ số và cài đặt nâng cao cho khu vực nghiên cứu bằng cách trích xuất các khu vực cụ thể. Nghiên cứu này sử dụng ArcGIS Ver.10.5 của ESRI làm GIS.

### Phương pháp định giá hưởng thụ Hedonic

Phương pháp định giá Hedonic (HPM) được sử dụng để đánh giá các dịch vụ môi trường có ảnh hưởng trực tiếp đến giá thị trường nhất định. Phương pháp này, khi kết hợp với các mô hình không gian, sẽ hỗ trợ việc định giá các lô đất bằng cách ước tính hàm giá Hedonic, giúp làm sáng tỏ giá trị mà người tiêu dùng sẵn sàng trả cho các thuộc tính khác nhau. Ưu điểm chính của phương pháp này là khả năng loại bỏ tính chủ quan trong đánh giá môi trường, thay vào đó dựa vào các chỉ số khách quan để nhấn mạnh các thuộc tính riêng biệt của từng khu vực. Về bản chất, nghiên cứu này tìm cách ước tính hàm giá Hedonic cho các khu dân cư, từ đó nâng cao tính chính xác của ước tính giá đất ở.

Hàm giá Hedonic cho các khu dân cư sẽ được thể hiện thông qua phương trình hồi quy đa biến sử dụng phương pháp bình phương tối thiểu thông thường (OLS). Trong cuộc điều tra này, giá đất trên mét vuông đóng vai trò là biến mục tiêu, kết hợp với các biến giải thích được mô tả trong Bảng 1. Quá trình này bao gồm việc loại bỏ dần các biến thiếu ý nghĩa thống kê.

**Bảng 1: Mô tả các biến trong định giá hưởng thụ**

Biến	Biểu tượng	Phương pháp
Giá đất	P	Lập và thống kê bản đồ giá trị đất theo giá thị trường
Vị trí	Location	Giải thích từ ảnh viễn thám
Khoảng cách tới chợ/trường học/trạm y tế	KM	Đo lường trên ảnh viễn thám

Chất lượng môi trường	ENVI	Dựa trên đánh giá từ người dân địa phương
Diện tích	Agreage	Đo diện tích thực tế của một thửa đất

## KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

### Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ven biển tỉnh Quảng Ninh

Nghiên cứu đã xác định được 4 yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ven biển tỉnh Quảng Ninh, mỗi yếu tố có mức độ ảnh hưởng khác nhau theo thứ tự: Chất lượng môi trường; Diện tích thửa đất; Khoảng cách đến chợ/trường học/trạm; Vị trí. Mức độ ảnh hưởng của các biến quan sát được thể hiện như Bảng 2.

**Bảng 2: Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các biến độc lập**

Tên biến	Giá trị cột beta	Giá trị tuyệt đối của cột Beta	Phần trăm (%)	Xếp hạng
Vị trí	-0,123	0,123	11,53846154	4
Khoảng cách đến chợ/trường học/trạm	-0,129	0,129	12,10131332	3
Chất lượng môi trường	0,671	0,671	62,94559099	1
LnDientich	-0,143	0,143	13,41463415	2
Tổng		1,066	100	

*Nguồn: Tính toán của tác giả*

Kết quả (Bảng 2) cho thấy, Yếu tố ảnh hưởng nhiều nhất, chiếm tới 62,95%, là Chất lượng môi trường. Nghiên cứu chỉ ra Chất lượng môi trường ven biển ở Quảng Ninh càng giảm lại khiến giá đất tăng cao (Nguyen, 2024). Sự mâu thuẫn này thể hiện ở một số khu vực, như: Vịnh Hạ Long - Di sản thiên nhiên thế giới được UNESCO công nhận - Quảng Ninh thu hút một lượng lớn khách du lịch trong nước và quốc tế. Nhu cầu ngày càng tăng về giải trí ven biển gây áp lực lên nguồn cung đất đai trong khu vực. Là một tỉnh ven biển năng động có tốc độ tăng trưởng kinh tế nhanh chóng, Quảng Ninh chứng kiến nhu cầu về đất đai cho các hoạt động kinh tế, như: du lịch, dịch vụ và công nghiệp tăng cao. Nhu cầu tăng cao này góp phần đẩy giá đất tăng cao. Tuy nhiên, sự phát triển kinh tế nhanh chóng, đặc biệt là du lịch và dịch vụ công nghiệp, có tác động tiêu cực đến chất lượng môi trường. Một số nhà đầu tư và người mua đất ưu tiên vị trí và tiềm năng phát triển hơn là điều kiện môi trường hiện tại. Những người tham gia khảo sát cho rằng sự đầu tư và phát triển trong tương lai, môi trường sẽ được cải thiện, từ đó biến khu vực này thành cơ hội đầu tư sinh lời. Khi giá đất ven biển tiếp tục tăng, nhiều cá nhân mua đất để đầu tư hoặc đầu cơ, hình thành tâm lý đầu cơ và càng đẩy giá đất lên cao.

Tiếp theo là Diện tích thửa đất, có mức độ ảnh hưởng là 13,41%. Mỗi tương quan giữa diện tích thửa đất và giá đất ven biển tỉnh Quảng Ninh là ngược chiều. Khi diện tích tăng lên, giá đất có xu hướng giảm. Hiện tượng này có thể là do nhiều yếu tố khác nhau như nhu cầu thị trường, quy định quy hoạch đô thị, tính thanh khoản, chi phí xây dựng và bảo trì. Thị trường bất động sản ven biển Quảng Ninh phục vụ nhiều đối tượng khách hàng với nhu cầu khác nhau. Những người mua để ở thường thích những lô đất có diện tích vừa phải để giảm thiểu chi phí xây dựng và thuận tiện cho việc quản lý. Mặt khác, các nhà đầu tư thường quan tâm đến vị trí hơn là diện tích đất rộng. Các khu vực ven biển thường có các quy định phân vùng và kế hoạch phát triển chi tiết nghiêm ngặt, trong đó áp đặt giới hạn về diện tích xây dựng tối đa cho phép. Vượt quá các giới hạn quy định này có thể bị phạt tiền hoặc gặp khó khăn trong việc xin giấy phép xây dựng. Do đó, bất động sản có diện tích đất vừa phải thường dễ bán hơn so với những lô đất lớn hơn, thu hút nhiều người mua tiềm năng hơn.

Yếu tố thứ ba, chiếm 12,1%, tập trung vào Khoảng cách đến chợ/trường học/trạm với các tiện ích thiết yếu,

như: chợ, trường học, trạm y tế, bệnh viện. Bất động sản nằm gần chợ, trường học, cơ sở y tế có giá cao hơn so với các khu vực khác do có nhiều lợi ích về tiện nghi và khả năng tiếp cận. Chợ đóng vai trò là trung tâm cung cấp nhiều loại hàng hóa, đáp ứng nhu cầu thiết yếu hàng ngày và tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động mua bán, kinh doanh. Trường học cung cấp môi trường giáo dục chất lượng cho trẻ em, khiến các khu vực lân cận trở nên hấp dẫn đối với các gia đình có trẻ nhỏ, từ đó nâng cao giá trị tổng thể của địa phương. Ngoài ra, các cơ sở y tế còn cung cấp các dịch vụ y tế thiết yếu, từ đó nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân. Những tiện nghi này đại diện cho cơ sở hạ tầng quan trọng cần thiết cho cuộc sống. Khu vực càng gần tiện ích, thì giá bất động sản càng có xu hướng cao hơn.

Cuối cùng là Vị trí lô đất, đóng góp 11,54%. Đất nằm trên đường chính có giá trị cao hơn so với đất nằm trên đường phụ. Nguyên nhân do sự thuận tiện được cung cấp bởi các vị trí đường chính cho giao thông, đi lại và vận chuyển hàng hóa. Khả năng tiếp cận như vậy tạo điều kiện tiếp cận nhanh chóng và dễ dàng các tiện ích và dịch vụ cho cả cá nhân và doanh nghiệp. Hơn nữa, các vị trí đường chính thường có tiềm năng phát triển cao và đóng vai trò là khu vực trung tâm, nơi tập trung nhiều hoạt động kinh tế và xã hội. Do đó, giá đất ở những khu vực này có xu hướng cao hơn những khu vực khác. Ngược lại, đất nằm ở trục đường phụ thường có giá trị thấp hơn so với vị trí đường chính. Điều này là do các vị trí đường phụ tuy vẫn có lợi cho giao thông và vận tải nhưng có thể đặt ra những thách thức trong việc tiếp cận các tiện ích và dịch vụ. Ngoài ra, các vị trí đường phụ thường có tiềm năng phát triển hạn chế so với các khu vực đường chính.

### **Xây dựng mô hình và ước lượng giá trị bãi biển tại một số điểm đến ven biển tại tỉnh Quảng Ninh**

Kết quả chạy Biểu đồ scatter plot cho thấy, các điểm dữ liệu phần dư chuẩn hóa phân tán ngẫu nhiên xung quanh đường tung độ 0, không tạo thành một hình dạng nào. Do đó, giả định phương sai sai số thay đổi không bị vi phạm. Hơn nữa, kết quả kiểm định Durbin-Watson cho thấy, không có hiện tượng tự tương quan. Với thống kê Durbin-Watson = 1,183, nằm trong khoảng từ 1 đến 3, không có hiện tượng tự tương quan. Bảng Model Summary cho chúng ta kết quả  $R^2$  và  $R^2$  hiệu chỉnh để đánh giá mức độ phù hợp của mô hình. Giá trị  $R^2$  hiệu chỉnh = 0,632, cho thấy các biến độc lập đưa vào phân tích hồi quy ảnh hưởng 63,2% sự biến thiên của biến phụ thuộc, còn lại 36,8% là do các biến ngoài mô hình và sai số ngẫu nhiên.

Trên cơ sở xây dựng mô hình đã ước lượng được giá trị của một số bãi biển tại một số điểm đến ven biển tại tỉnh Quảng Ninh. Trong đó, khu vực Bái Tử Long, Vân Đồn, thị trấn Cô Tô có giá đất thực tế cao nhất (50-70 triệu đồng/m<sup>2</sup>); tiếp đến là các khu vực lân cận, như: thị trấn Quảng Yên, khu vực huyện Hải Hà (30-50 triệu đồng/m<sup>2</sup>); Cuối cùng là các khu vực, như: TP. Móng Cái, TP. Hạ Long (10-20 triệu đồng/m<sup>2</sup>)... So sánh với bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh (Nghị quyết 09/2022, ngày 09/12/2022 sửa đổi bổ sung một số nội dung của Nghị quyết số 225/2019/NQ-HĐNS ngày 07/12/2019 về thông qua bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2024): khu vực TP. Hạ Long theo ước tính của mô hình có giá đất từ 10-20 triệu đồng/m<sup>2</sup>, so sánh với khung giá đất ban hành đối với các khu vực ven biển như đường bao biển nối TP. Hạ Long với TP. Cẩm Phả (đoạn qua địa bàn phường Hà Phong) có giá trị từ 0,6 đến 34 triệu đồng/m<sup>2</sup> đối với đất ở, đất thương mại dịch vụ giao động từ 480.000 đến 27.360.000 đồng/m<sup>2</sup>. Khu vực Móng Cái, bảng giá đất đối với đất ở giao động từ 5.000.000-20.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (bảng giá trị ước tính). Thị xã Quảng Yên giá đất trong khung giá đất quy định giao động từ 400.000-6.000.000 đồng/m<sup>2</sup> đối với đất ở và từ 180.000-5.200.000 đồng/m<sup>2</sup> đối với đất thương mại, dịch vụ (thấp hơn giá trị ước tính thực tế). Huyện Hải Hà giá đất trong khung giá đất quy định giao động trong khoảng 4.000.000-18.000.000 đồng/m<sup>2</sup> đối với đất ở và từ 4.000.000 đến 15.000.000 đồng/m<sup>2</sup> đối với đất thương mại dịch vụ (thấp hơn giá trị ước tính thực tế). Huyện Vân Đồn giá đất trong khung giá đất quy định giao động trong khoảng 5.000.000-3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> đối với đất ở và thấp hơn đối với đất thương mại, dịch vụ (thấp hơn khoảng 5 lần giá trị ước tính thực tế)... Như vậy, nhận thấy sự chênh lệch giữa bảng giá đất và giá trị thực tế theo ước tính của mô hình.

### **KẾT LUẬN**

Kết quả nghiên cứu cho thấy, có 4 yếu tố ảnh hưởng đáng chú ý đến giá đất ở Quảng Ninh (theo thứ tự giảm dần): Chất lượng môi trường; Densité; Khoảng cách đến chợ/trường/trạm và Vị trí lô (đường chính và đường nhánh). Các kết quả nghiên cứu này có ý nghĩa khoa học và thực tiễn, nâng cao tính chính xác và hiệu quả trong việc định giá đất, hỗ trợ công tác quản lý nhà nước và quy hoạch đất đai vùng cũng như phổ biến những thông tin quan trọng về giá đất../.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Carlo Alberto Bissacco (2019), *Estimating Hedonic Housing Price Models: Evidence from Barcelona*, DOI:10.13140/RG.2.2.13074.40647.
2. Ilknur Zeren Cetin, Hakan Sevik (2020), Investigation of the relationship between bioclimatic comfort and land use by using GIS and RS techniques in Trabzon, *Environ Monit Assess*, 192.
3. Javad Seyedmohammadi, Mir Naser Navidi (2022), Applying fuzzy inference system and analytic network process based on GIS to determine land suitability potential for agriculture, *Environ Monit Assess*, 194(10).
4. Nguyen, M-H. (2024). How can satirical fables offer us a vision for sustainability?. <http://dx.doi.org/10.13135/2384-8677/11267>
5. Thủ tướng Chính phủ (2023), *Quyết định số 80/QĐ-TTg, ngày 11/02/2023 duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050*.
6. Trần Văn Giang và cộng sự (2022), Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh, *Tạp chí Kinh tế, Xã hội và Phát triển*, số 6.
7. UBND tỉnh Quảng Ninh (2023), *Báo cáo đánh giá môi trường chiến lược của Quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050*.
8. UBND tỉnh Quảng Ninh (2023), *Báo cáo tổng hợp quy hoạch tỉnh Quảng Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050*.

**Ngày nhận bài: 08/12/2024; Ngày phản biện: 19/12/2024; Ngày duyệt đăng: 30/12/2024**

*\*Bài viết là sản phẩm của đề tài "Phân vùng chức năng biển phục vụ phát triển bền vững kinh tế và bảo vệ môi trường biển tỉnh Quảng Ninh".*

URL: <https://kinhtevadubao.vn/cac-nhan-to-anh-huong-den-gia-dat-ven-bien-tinh-quang-ninh-30724.html>

© Kinh tế và Dự báo - Bộ Kế hoạch và Đầu tư