

NGHIÊN CỨU GIÁ ĐẤT Ở VÀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ CHÍ LINH, TỈNH HẢI DƯƠNG

Hồ Thị Lam Trà^{1*}, Nguyễn Văn Quân¹, Phạm Anh Tuấn², Trịnh Thị Mai³

¹Học viện Nông nghiệp Việt Nam

²Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường

³Ủy ban nhân dân phường Thái Học, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

*Tác giả liên hệ: holamtra@vnua.edu.vn

Ngày nhận bài: 06.11.2019

Ngày chấp nhận đăng: 18.03.2020

TÓM TẮT

Mô hình hồi quy tuyến tính đa biến được áp dụng để phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở làm cơ sở cho công tác xác định giá đất cụ thể và bảng giá đất quy định trên địa bàn thành phố Chí Linh. Thang đo Likert 5 cấp (1-5) đã được sử dụng để thiết kế mẫu câu hỏi đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở. Số liệu được xử lý bằng phần mềm SPSS, kiểm định thang đo bằng hệ số Cronbach's Alpha và mô hình phân tích yếu tố khám phá EFA. Kết quả phân tích mô hình hồi quy tuyến tính đa biến cho thấy 68,1% biến động của giá đất ở có thể được giải thích bằng biến thể của 6 nhóm biến độc lập, trong khi phần còn lại (31,9%) được giải thích bởi các yếu tố khác ngoài mô hình. Phương trình hồi quy tuyến tính là: $Y = -0,345 + 0,153X_1 + 0,218X_2 + 0,121X_3 + 0,122X_4 + 0,220X_5 + 0,259X_6$. Nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng có ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất ở tại thị xã Chí Linh với tỷ lệ 24,11%; tiếp đến là nhóm yếu tố cá biệt, nhóm yếu tố kinh tế, nhóm yếu tố vị trí và nhóm yếu tố pháp lý với tỷ lệ đóng góp tương ứng là 21,18%, 19,43%, 13,34% và 11,18%. Cuối cùng là nhóm yếu tố kinh tế với tỷ lệ đóng góp là 10,76%.

Từ khóa: Giá đất ở, yếu tố ảnh hưởng, mô hình hồi quy tuyến tính, thành phố Chí Linh.

Studying Residential Land Price and Factors Affecting Residential Land Price in Chi Linh City, Hai Duong Province

ABSTRACT

The multivariate linear regression model was applied to analyze the factors affecting residential land prices as a basis for determining specific land prices and land price tables prescribed in Chi Linh city. There are larger differences between positions, between segments in a route of residential land prices and market prices of Chi Linh city, Hai Duong province, besides residential land are influenced by many factors. The five-level Likert scale of 1 to 5 was used to design the questionnaire form on measuring the influence of the factors affecting the residential land price. Collected data were processed in the statistical software SPSS, the consistency coefficient measured with Cronbach's Alpha for scaling test and Exploring Factor Analysis (EFA) was used. The results of running a linear regression model had identified the linear regression equation as: $Y = -0,345 + 0,153X_1 + 0,218X_2 + 0,121X_3 + 0,122X_4 + 0,220X_5 + 0,259X_6$. Thus, the group of infrastructure elements has the greatest impact on the price of residential land in Chi Linh town with the rate of 24.11%; followed by distinct factors, economic factors, position and group of legal factors with the contribution rate of 21.18%, 19.43%, 13.34% and 11.18%, respectively. Finally, the group of economic factors had a contribution rate of 10.76%.

Keywords: Residential land price, factors affecting, linear regression model, Chi Linh city.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Giá đất và định giá đất là vấn đề được quan tâm và chú trọng của nhiều ngành. Trên thực tế, giá đất trên thị trường luôn biến động qua các năm. Trong khi đó, để đảm bảo ổn định kinh tế - xã hội, giá đất quy định của Nhà nước thực

hiện theo Luật Đất đai 2013 được quy định ổn định trong 5 năm.

Thực tế, có nhiều yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đó đến giá đất là không giống nhau. Đã có nhiều tác giả nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Tác giả Alonso (1964), Ball (1973) và Asabere (1982) đã chỉ ra rằng, khoảng cách đến trung tâm là yếu tố chính ảnh hưởng đến giá đất ở. Các nghiên cứu của Asabere & Huffman (1996), Kauko (2003) và Joslin (2005) chỉ ra rằng vị trí, kích thước của thửa đất, tình hình phát triển kinh tế và giao thông đều có ảnh hưởng đến giá đất. Theo Lancaster (1966) và Topcu & Kubat (2009) thì giá trị của thửa đất còn phụ thuộc vào môi trường xung quanh.

Huyện Chí Linh được nâng cấp thành thị xã năm 2010 và đến ngày 1/3/2019, thị xã Chí Linh chính thức trở thành thành phố thứ hai của tỉnh Hải Dương theo Nghị quyết 623/NQ-UBTV QH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Thành phố Chí Linh, là đầu mối giao thông quan trọng nằm ở cửa ngõ phía Bắc của tỉnh Hải Dương, có 8 phường và 12 xã. Trong những năm qua, cơ cấu kinh tế của thành phố đã có chuyển biến tích cực, giảm tỷ trọng ngành nông nghiệp, tăng tỷ trọng các ngành dịch vụ và công nghiệp, điều này tác động không nhỏ đến giá đất trên thị trường đặc biệt là giá đất ở khu vực trung tâm thành phố. Để nắm được thực trạng giá đất ở quy định, giá đất ở thị trường và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở, làm cơ sở cho công tác xác định giá đất cụ thể và bảng giá đất quy định trên địa bàn thành phố Chí Linh, chúng tôi tiến hành nghiên cứu giá đất ở và một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Chí Linh giai đoạn 2016-2018.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Chọn điểm nghiên cứu

Căn cứ vào bảng giá đất quy định của UBND tỉnh Hải Dương (2014) và điều kiện thực tế của thành phố Chí Linh, nghiên cứu đã phân 3 khu vực và chọn các tuyến đường phản ánh được sự phát triển kinh tế - xã hội của thành phố và mức giá khác biệt như sau:

- Khu vực I gồm 03 tuyến đường: Đoạn đường từ ngã tư Sao Đỏ đến đường An Ninh, Nguyễn Thái Học (đoạn từ đường Trần Hưng Đạo đến cây xăng Quân đội) đây là những tuyến đường trung tâm có điều kiện kinh tế - xã hội

phát triển nhất, tập trung cơ quan hành chính của thành phố và có giá quy định ở mức cao.

- Khu vực II gồm 03 tuyến đường: Đoạn từ Quán Cát đến cầu Ninh Cháp thuộc khu dân cư (KDC) Ninh Cháp 5; Đoạn từ cầu Phả Lại đến địa giới phường Văn An; Quốc lộ 18 (Đoạn từ giáp KDC Trại Tường đến giáp KDC Trại Thượng thuộc KDC Trại Sen), đây là khu vực cận trung tâm, có điều kiện phát triển về kinh tế - xã hội khá và có giá quy định ở mức trung bình.

- Khu vực III gồm 03 tuyến đường: Đất ven quốc lộ 37 (xã Tân Dân); Đất ven tỉnh lộ 398 (xã Hoàng Hoa Thám); Đất ven quốc lộ 37 (xã Đồng Lạc) thuộc khu vực xa trung tâm, giáp ranh với các huyện khác, kinh tế - xã hội phát triển trung bình và có giá quy định ở mức thấp (Bảng 1).

2.2. Thu thập số liệu

2.2.1. Thu thập số liệu thứ cấp

Thu thập các số liệu về tình hình phát triển kinh tế - xã hội, tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất các năm 2016, 2017, 2018 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Chí Linh và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Chí Linh.

2.2.2. Thu thập số liệu sơ cấp

Nghiên cứu được thực hiện qua 2 bước:

Bước 1: Hỏi ý kiến bằng phiếu in sẵn với 30 công chức, viên chức làm công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Chí Linh về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở, làm cơ sở tổng hợp và phân nhóm các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở quy định và giá đất ở trên thị trường trong thời gian qua và lập phiếu điều tra đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đó đến giá đất ở trên địa bàn thành phố.

Kết quả điều tra cho thấy có 25 yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở và được phân thành 6 nhóm yếu tố: (1) nhóm yếu tố vị trí; (2) nhóm yếu tố kinh tế; (3) nhóm yếu tố xã hội; (4) nhóm yếu tố pháp lý; (5) nhóm yếu tố cá biệt; (6) nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng (Bảng 2).

Bước 2: Tiến hành điều tra phỏng vấn công chức, viên chức làm công tác quản lý đất đai, hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng và

chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua các năm 2016, 2017, 2018, tại 3 khu vực và tuyến đường được chọn để thu thập thông tin về giá đất ở đã chuyển nhượng và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở trên thị trường theo mẫu phiếu điều tra đã được lập. Thang đo Likert được sử dụng để thiết kế phiếu điều tra đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất: (1) rất ảnh hưởng (ảnh hưởng đến giá đất từ 80-100%); (2) có ảnh hưởng (ảnh hưởng đến giá đất từ 60-79%); (3) ảnh hưởng (ảnh hưởng đến giá đất từ 40-59%); (4) ít ảnh hưởng (ảnh hưởng đến giá đất từ 20-39%) và (5) không ảnh hưởng (ảnh hưởng đến giá đất nhỏ hơn 20%).

Áp dụng công thức tính cỡ mẫu:

$$n = \frac{N}{1 + N * e^2} \text{ (Lê Huy Bá, 2006)}$$

Trong đó:

n - Cỡ mẫu

N - Tổng thể mẫu

e - Sai số cho phép

Theo số liệu thống kê tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Chí Linh. Trong 3 năm (2016-2018) trên các tuyến đường tại 03 khu vực nghiên cứu có 172 hộ gia đình, cá nhân đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với sai số cho phép là 3%, cỡ mẫu tính được là 149.

Nghiên cứu lựa chọn điều tra một cách ngẫu nhiên 150/172 hộ gia đình, cá nhân đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong 3 năm (2016-2018) tại 3 khu vực và tuyến đường và 30 công chức, viên chức làm công tác quản lý đất đai.

2.3. Xử lý số liệu

2.3.1. Kiểm định thang đo

Độ tin cậy của thang đo được kiểm định thông qua hệ số Cronbach's alpha và hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item - Total Correlation). Số liệu đảm bảo độ tin cậy khi hệ số Cronbach's Alpha nằm trong khoảng [0,6-0,95] (Hair & cs., 1998), hệ số tương quan biến tổng >0,3 (Hair & cs., 1998; Nunnally & Bernstein, 1994).

2.3.2. Phân tích yếu tố khám phá EFA

Các biến chỉ được chấp nhận khi hệ số thích hợp KMO (Kaiser - Meyer - Olkin) nằm trong khoảng [0,5-1] và các trọng số tải của chính nó ở yếu tố khác nhỏ hơn 0,35 (Igarria & cs., 1995) hoặc khoảng cách giữa 2 trọng số tải (Factor Loading) cùng 1 biến ở 2 yếu tố khác nhau lớn hơn 0,3. Theo Hair & cs. (1998), nếu cỡ mẫu khoảng 50 thì trọng số tải phải >0,75, nếu cỡ mẫu khoảng 100 thì nên chọn trọng số tải >0,55 và nếu chọn trọng số tải >0,3 thì cỡ mẫu phải ít nhất là 350. Đối với nghiên cứu này, trọng số tải được chọn là >0,5 vì số mẫu điều tra tối thiểu là 130 mẫu. Ngoài ra, thang đo chỉ được chấp nhận khi tổng phương sai giải thích (Total Variance Explained) >50%; hệ số Barlett's với mức ý nghĩa Sig. <0,05 để đảm bảo các yếu tố có mối tương quan với nhau; hệ số Eigenvalue có giá trị ≥ 1 để đảm bảo các nhóm yếu tố có sự khác biệt.

2.3.3. Phân tích hồi quy

Nghiên cứu sử dụng mô hình hồi quy đa biến có dạng $Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + E_i$ để xác định mức độ của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Trong đó:

+ Y_i là biến phụ thuộc thể hiện giá của thửa đất.

+ $X_1, X_2, \dots, X_n$ là các biến độc lập thể hiện các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất.

+ β_0 là hằng số, giá trị của Y khi tất cả các giá trị của X bằng 0.

+ $\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_n$ là các hệ số hồi quy.

+ E_i là sai số chuẩn.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Giá đất ở trên địa bàn thành phố Chí Linh

3.1.1. Giá đất ở quy định

Quy định vị trí trong mỗi đường, phố để xác định giá đất:

Vị trí 1: Đất có vị trí nằm giáp trực đường giao thông chính, khu thương mại, du lịch và điểm dân cư có điều kiện thuận lợi và có giá đất cao nhất;

Vị trí 2: Đất có vị trí nằm giáp các đường, ngõ lối đi ra đường giao thông chính có mặt cắt ngõ (ký hiệu là Bn) $Bn \geq 3m$ và có chiều sâu ngõ tính từ chỉ giới xây dựng đến đầu thửa đất (ký hiệu là D) $D < 200m$;

Vị trí 3: Đất có vị trí nằm sát các đường, ngõ chính lối đi ra đường giao thông chính có mặt cắt ngõ $Bn \geq 3m$ và có chiều sâu ngõ tính từ chỉ giới xây dựng đến đầu thửa đất $200m \leq D < 400m$; nằm sát các ngõ có mặt cắt ngõ $2m \leq Bn < 3m$ và có chiều sâu ngõ tính từ chỉ giới xây dựng đường giao thông chính đến đầu thửa đất $D < 200m$;

Vị trí 4: Đất có vị trí nằm giáp các ngõ chính lối đi ra đường giao thông chính có mặt cắt ngõ $Bn \geq 3m$ và có chiều sâu ngõ tính từ chỉ giới xây dựng đến đầu thửa đất $400m \leq D < 600m$; nằm sát các ngõ có mặt cắt ngõ $2m \leq Bn < 3m$ và có chiều sâu ngõ hẻm tính từ chỉ giới xây dựng đường giao thông chính đến đầu thửa đất $200m \leq D < 400m$;

Vị trí 5: Đất có vị trí nằm giáp các ngõ chính lối đi ra đường giao thông chính có mặt cắt ngõ $Bn \geq 3m$ và có chiều sâu ngõ tính từ chỉ giới xây dựng đến đầu thửa đất $600m \leq D < 800m$; nằm sát các ngõ có mặt cắt ngõ $2m \leq Bn < 3m$ và có chiều sâu ngõ hẻm tính từ chỉ giới xây dựng đường giao thông chính đến đầu thửa đất $400m \leq D < 600m$;

Vị trí 6: Đất các khu vực còn lại hoặc vị trí tiếp theo của thửa đất có chiều sâu lớn hơn 100m có giá đất thấp nhất (UBND tỉnh Hải Dương, 2014).

Giá đất ở quy định tại các tuyến đường nghiên cứu trên địa bàn thành phố Chí Linh có sự chênh lệch giữa các tuyến đường và giữa các vị trí. Giá đất ở cao nhất là tại các vị trí thuộc đoạn đường từ ngã tư Sao Đỏ đến đường An Ninh, tiếp đến là Nguyễn Thái Học (đoạn từ đường An Ninh đến đường Đoàn Kết) và Nguyễn Trãi (đoạn từ đường Trần Hưng Đạo đến cây xăng Quân đội). Ngoài ra, giá đất ở quy định còn có sự khác biệt giữa các vị trí. Giá đất ở luôn cao nhất tại vị trí 1, nơi có thuận lợi về giao thông, dọc theo các trục đường chính, phù hợp với mục đích kinh doanh quy mô gia đình. Giá đất giảm dần tại các vị trí 2, 3, 4, 5, 6 và giảm theo quy luật càng nằm xa đoạn đường chính, giá đất càng giảm. Nhìn chung, giá đất ở quy định khu vực 2 thấp hơn nhiều so với khu vực 1 (Bảng 1).

Số liệu tại bảng 1 cho thấy, cùng là đất ở tại nông thôn nhưng giá đất quy định cao nhất tại đất ven quốc lộ 37 (xã Tân Dân), tiếp đến là đất ven quốc lộ 37 (xã Đồng Lạc) và thấp nhất tại đất ven tỉnh lộ 398 (xã Hoàng Hoa Thám). Điều này khẳng định thêm, khi xây dựng bảng giá đất hiện nay, yếu tố vị trí được cho là yếu tố chính ảnh hưởng tới giá đất ở.

3.2. Ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Chí Linh

Qua hỏi ý kiến bằng phiếu in sẵn với 30 công chức, viên chức làm công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương cho thấy giá đất ở đây chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố, cụ thể:

Nhóm yếu tố vị trí: Giá đất ở thay đổi theo từng vị trí, từng đoạn đường và từng khu vực (Bảng 1). Giá đất ở cao nhất luôn thuộc vị trí 1, có mặt tiền tiếp giáp đường và giảm dần tại các vị trí 2, 3, 4, đây cũng là kết quả nghiên cứu của Asabere (1982); Hồ Thị Lam Trà & Nguyễn Vũ Kiên (2006).

Nhóm yếu tố kinh tế: Nhóm yếu tố kinh tế có ảnh hưởng tới giá đất ở như tốc độ tăng trưởng kinh tế trong khu vực, thu nhập và tiêu dùng của dân cư, khả năng mang lại thu nhập của thửa đất, mức lãi suất ngân hàng, nhóm yếu tố kinh tế này đã được Topcu & Kubat (2009) đưa vào đánh giá ảnh hưởng của đô thị đến giá đất.

Nhóm yếu tố xã hội: Nhóm yếu tố xã hội gồm các yếu tố tốc độ đô thị hóa, mật độ dân số, chất lượng y tế - giáo dục, trình độ dân trí và an ninh xã hội có tác động lớn đến giá đất ở, nhóm yếu tố này cũng được tác giả Asabere & Huffman (1996); Phan Thị Thanh Huyền & cs. (2017) đưa vào khảo sát các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Nhóm yếu tố pháp lý: Quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất được khẳng định tại giấy tờ pháp lý là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có ảnh hưởng tới giá đất ở (Hồ Thị Lam Trà & cs., 2016). Thửa đất sử dụng đúng mục đích, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không tranh chấp, khiếu kiện... sẽ có giá trị cao.

Bảng 1. Giá đất ở quy định và thị trường tại thành phố Chí Linh

Khu vực	Địa điểm	Vị trí	Giá đất ở quy định* (1.000 đồng/m ²)	Giá đất ở thị trường (1.000 đồng/m ²)			Mức chênh lệch ** (lần)		
				Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	(5/4)	(6/4)	(7/4)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Khu vực I	Đoạn đường từ ngã tư Sao Đỏ đến đường An Ninh	1	16.000	22.500	23.400	30.400	1,41	1,46	1,90
		2	5.500	7.500	10.600	17.500	1,36	1,93	3,18
		3	4.000	6.400	8.700	11.200	1,60	2,18	2,80
		4	2.000	3.500	4.300	6.300	1,75	2,15	3,15
	Nguyễn Thái Học (đoạn từ đường An Ninh đến đường Đoàn Kết)	1	14.000	22.600	24.200	29.600	1,61	1,73	2,11
		2	5.300	9.400	9.800	15.200	1,77	1,85	2,87
		3	3.500	6.100	7.300	10.800	1,74	2,09	3,09
		4	1.900	3.400	4.100	5.600	1,79	2,16	2,95
	Nguyễn Trãi (đoạn từ đường Trần Hưng Đạo đến cây xăng Quân đội)	1	11.000	17.500	23.900	28.600	1,59	2,17	2,60
		2	5.000	7.000	9.500	14.200	1,40	1,90	2,84
		3	3.000	4.900	6.350	8.300	1,63	2,12	2,77
		4	1.600	2.800	3.150	5.450	1,75	1,99	3,41
Khu vực III	Đoạn từ Quán Cát đến cầu Ninh Cháp thuộc Khu dân cư Ninh Cháp 5	1	11.000	12.500	13.400	16.900	1,14	1,22	1,54
		2	5.000	6.100	6.900	8.750	1,22	1,38	1,75
		3	3.000	4.200	5.100	6.000	1,40	1,70	2,00
		4	1.600	2.200	2.850	3.100	1,38	1,78	1,94
	Đoạn từ cầu Phả Lại đến địa giới phường Văn An	1	6.000	8.450	10.500	11.500	1,41	1,75	1,92
		2	2.500	4.100	6.850	7.700	1,64	2,74	3,08
		3	1.100	2.100	2.950	3.600	1,91	2,68	3,27
		4	900	1.500	2.100	3.100	1,67	2,33	3,44
	Đường quốc lộ 18 (đoạn từ giáp Khu dân cư Trại Tường đến giáp Khu dân cư Trại Thượng thuộc Khu dân cư Trại Sen)	1	5.000	7.400	8.950	10.800	1,48	1,79	2,16
		2	2.500	4.400	6.450	8.100	1,76	2,58	3,24
		3	1.300	2.000	3.150	4.100	1,54	2,42	3,15
		4	900	1.400	1.800	2.200	1,56	2,00	2,44
Khu vực III	Đất ven quốc lộ 37 (xã Tân Dân)	1	5.000	6.500	7.100	10.000	1,30	1,42	2,00
		2	3.000	4.300	4.900	6.100	1,43	1,63	2,03
		3	1.500	2.500	2.700	5.150	1,68	1,80	3,43
		4	1.000	1.700	1.900	3.500	1,70	1,90	3,50
		5	800	1.300	1.500	2.000	1,63	1,86	2,50
		6	650	1.100	1.200	1.300	1,69	1,85	2,00
	Đất ven quốc lộ 37 (xã Đồng Lạc)	1	3.000	4.800	5.300	7.300	1,60	1,77	2,43
		2	1.500	2.400	3.500	4.100	1,60	2,33	2,73
		3	1.000	1.800	2.500	3.100	1,80	2,50	3,10
		4	700	1.100	1.600	2.500	1,57	2,29	3,57
		5	600	950	1.400	1.800	1,58	2,33	3,00
		6	500	800	1.200	1.400	1,60	2,40	2,80
	Đất ven tỉnh lộ 398 (xã Hoàng Hoa Thám)	1	2.000	3.250	3.900	6.000	1,63	1,95	3,00
		2	1.000	1.500	1.800	2.800	1,50	1,80	2,80
		3	800	1.400	1.500	2.000	1,75	1,88	2,50
		4	600	1.100	1.200	1.500	1,83	2,00	2,50
		5	500	850	1.150	1.250	1,70	2,30	2,50
		6	400	750	800	1.150	1,88	2,00	2,88

Ghi chú: * là giá đất ở quy định (UBND tỉnh Hải Dương, 2014), ** là mức chênh lệch giữa giá đất ở thị trường và giá đất ở quy định = giá đất ở thị trường của năm 2016-2018/ giá đất ở quy định.

Nhóm yếu tố cá biệt là hình dáng, diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất, đây là yếu tố có ảnh hưởng tới giá trị thửa đất. Hướng đất cũng là yếu tố rất được coi trọng. Người phương đông nói chung quan niệm đất hướng đông, đông nam là hướng tốt. Vậy nên những mảnh đất hay nhà có hướng này luôn được ưu tiên chọn lựa và có giá cao hơn các thửa đất khác (Hồ Thị Lam Trà & Nguyễn Văn Quân, 2006).

Nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng gồm hệ thống giao thông, hệ thống điện nước, hệ thống thông tin liên lạc và hệ thống cơ sở giáo dục, y tế cũng có ảnh hưởng đến giá đất. Những thửa đất nằm tại vị trí có cơ sở hạ tầng tốt sẽ có giá trị cao hơn, hấp dẫn người mua hơn và ngược lại những thửa đất có cơ sở hạ tầng kém thì sẽ hạn chế và không thu hút được người mua (Kauko, 2003; Joslin, 2005; Hồ Thị Lam Trà & cs., 2017).

3.1.2. Giá đất ở thị trường trên địa bàn thành phố Chí Linh

Kết quả điều tra cho thấy ở vị trí khác nhau thì giá đất ở giao dịch trên thị trường là khác nhau. Giá đất ở thị trường được tính bằng trung bình cộng các phiếu điều tra ở cùng một vị trí trong năm điều tra. Giá các lô đất có vị trí gần khu trung tâm kinh tế, thuận tiện cho giao thông, có điều kiện hạ tầng tốt thì thường có giá cao. Giá đất ở thị trường cao nhất tại đoạn đường từ ngã tư Sao Đỏ đến đường An Ninh, sau đó đến đoạn đường Nguyễn Thái Học (đoạn từ đường An Ninh đến đường Đoàn Kết) và cuối cùng là đường Nguyễn Trãi (đoạn từ đường Trần Hưng Đạo đến cây xăng Quân Đội). Có thể nhận thấy giá đất ở quy định chưa phù hợp với giá đất ở thị trường, đặc biệt trong thời gian phấn đấu lên thành phố và nâng loại đô thị, cơ sở hạ tầng được đầu tư, làm cho giá đất ở có xu thế tăng cao, mức chênh giữa giá đất ở thị trường và giá đất ở quy định của năm 2018 cao hơn năm 2016 tương ứng theo vị trí và tuyến đường. Mức chênh lệch giữa giá đất ở thị trường và giá đất ở quy định khu vực I là từ 1,36 đến 3,41 lần, khu vực II là từ 1,14 đến 3,27 lần, khu vực III thì giá thị trường ổn định hơn, mức chênh lệch giữa giá đất ở thị trường và giá đất ở quy định là từ 1,3 đến 3,5 lần (Bảng 1).

3.2. Xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Chí Linh

3.2.1. Phân tích độ tin cậy của dữ liệu khảo sát

Phân tích độ tin cậy của dữ liệu khảo sát bằng phần mềm SPSS thông qua hệ số Cronbach's Alpha và hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item - Total Correlation) (Bảng 2). Kết quả kiểm định Cronbach's Alpha cho 25 biến độc lập trong mô hình nghiên cứu cho thấy: biến khảo sát là trình độ dân trí (XH4) có hệ số tương quan biến tổng nhỏ hơn 0,3 (không đủ độ tin cậy) nên phải loại bỏ khỏi mô hình nghiên cứu. Như vậy, còn 24 biến khảo sát đủ điều kiện để tiếp tục phân tích nhân tố khám phá.

3.2.2. Phân tích yếu tố khám phá

Phân tích yếu tố khám phá (EFA) dùng để rút gọn một tập hợp k biến khảo sát thành một tập F (với $F < k$) các nhân tố có ý nghĩa hơn. Trong nghiên cứu này, thay vì nghiên cứu 24 yếu tố ảnh hưởng của giá đất, ta nghiên cứu 6 nhóm yếu tố, trong mỗi nhóm yếu tố này gồm các yếu tố có sự tương quan với nhau. Điều này sẽ giúp tiết kiệm thời gian và kinh phí khi nghiên cứu.

Kết quả kiểm định tính thích hợp của phân tích nhân tố cho thấy hệ số KMO (Kaiser - Meyer - Olkin) = 0,858, thỏa mãn điều kiện $0,5 < KMO < 1$ (Bảng 3). Như vậy phân tích nhân tố khám phá là phù hợp cho dữ liệu thực tế. Ngoài ra, kiểm định Barlett's có giá trị Sig. = 0,000 < 0,05 cho thấy số liệu thực tế hoàn toàn phù hợp với phân tích EFA và các biến khảo sát có tương quan tuyến tính với nhân tố đại diện.

Kết quả đánh giá mức độ giải thích của các biến khảo sát trong mô hình với nhân tố là đạt yêu cầu, vì tổng phương sai giải thích của biến độc lập là $63,965 > 50\%$ (Bảng 4). Điều này cho thấy 63,965% sự thay đổi của nhân tố kết quả là do các yếu tố (biến) đưa ra trong mô hình, tức là các biến khảo sát trong nghiên cứu này đã giải thích được 63,965% sự biến thiên của giá đất tại thành phố Chí Linh.

Bảng 2. Kết quả phân tích độ tin cậy - Cronbach's Alpha

Biến quan sát	Ký hiệu	Tương quan biến tổng	Hệ số Cronbach's Alpha
Nhóm yếu tố vị trí (Alpha = 0,804)	VT		
Khoảng cách đến trung tâm	VT1	0,579	0,769
Khoảng cách đến trường học	VT2	0,556	0,777
Khoảng cách đến chợ	VT3	0,564	0,774
Khoảng cách đến bệnh viện	VT4	0,611	0,759
Khoảng cách đến bến xe	VT5	0,679	0,753
Nhóm yếu tố kinh tế (Alpha = 0,756)	KT		
Tốc độ tăng trưởng kinh tế trong khu vực	KT1	0,468	0,743
Thu nhập và tiêu dùng của dân cư	KT2	0,605	0,669
Khả năng mang lại thu nhập của thửa đất	KT3	0,591	0,679
Mức lãi suất ngân hàng	KT4	0,551	0,701
Nhóm yếu tố xã hội (Alpha = 0,788)	XH		
Tốc độ đô thị hóa	XH1	0,554	0,758
Mật độ dân số	XH2	0,638	0,710
Chất lượng y tế - giáo dục	XH3	0,623	0,710
Trình độ dân trí	XH4	0,279	-
An ninh xã hội	XH5	0,512	0,760
Nhóm yếu tố pháp lý (Alpha = 0,757)	PL		
Tình trạng pháp lý của thửa đất	PL1	0,597	0,661
Hạn chế về quyền sử dụng đất	PL2	0,586	0,674
Hạn chế quy hoạch	PL3	0,575	0,687
Nhóm yếu tố cá biệt (Alpha = 0,834)	CB		
Hình dáng của thửa đất	CB1	0,683	0,782
Diện tích của thửa đất	CB2	0,619	0,810
Chiều rộng mặt tiền của thửa đất	CB3	0,629	0,805
Chiều sâu thửa đất	CB4	0,725	0,761
Nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng (Alpha = 0,797)	HT		
Hệ thống giao thông	HT1	0,645	0,728
Hệ thống điện nước	HT2	0,683	0,728
Hệ thống thông tin liên lạc	HT3	0,575	0,765
Hệ thống cơ sở giáo dục, y tế	HT4	0,573	0,767

Bảng 3. Kết quả kiểm định KMO và Bartlett's Test

Chỉ tiêu	Giá trị
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.KMO	0,858
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square
	Df
	Sig.
	1.398.185
	231
	0,000

Bảng 4. Tổng phương sai giải thích và trọng số tải của ma trận xoay cho biến độc lập

Yếu tố	Hệ số Eigenvalues			Tổng phương sai giải thích		
	Tổng	Phương sai (%)	Tích lũy (%)	Tổng	Phương sai (%)	Tích lũy (%)
1	6,466	29,389	29,389	6,466	29,389	29,389
2	1,993	9,060	38,449	1,993	9,060	38,449
3	1,628	7,400	45,849	1,628	7,400	45,849
4	1,413	6,424	52,273	1,413	6,424	52,273
5	1,313	5,968	58,241	1,313	5,968	58,241
6	1,259	5,724	63,965	1,259	5,724	63,965
7	0,795	3,616	67,581			
8	0,767	3,486	71,066			
9	0,669	3,043	74,109			
10	0,600	2,726	76,835			
11	0,597	2,712	79,548			
12	0,565	2,567	82,114			
13	0,538	2,446	84,560			
14	0,484	2,198	86,758			
15	0,474	2,154	88,912			
16	0,437	1,985	90,897			
17	0,418	1,902	92,800			
18	0,363	1,650	94,449			
19	0,357	1,622	96,072			
20	0,325	1,478	97,549			
21	0,274	1,244	98,794			
22	0,265	1,206	100,000			

Ma trận xoay xác định trọng số tải cho thấy từ 6 nhóm yếu tố với 22 biến khảo sát được sắp xếp thành 6 nhóm không theo thứ tự ban đầu, có 2 biến VT5 (khoảng cách đến bến xe) và HT2 (hệ thống điện nước) tải lên ở cả hai nhân tố nên loại hai biến này. Hệ số tải của các biến đều có giá trị >0 . Theo Hair & cs. (1998), hệ số tải $>0,3$ được xem là đạt mức tối thiểu; hệ số tải $>0,4$ được xem là quan trọng; hệ số tải $>0,5$ được xem là có ý nghĩa thực tiễn (Bảng 5). Như vậy, có thể khẳng định được từng yếu tố trong mỗi nhân tố có sự tương quan với nhân tố mà yếu tố đó là thành phần và có ý nghĩa thực tiễn.

Như vậy, việc phân tích nhân tố khám phá EFA khẳng định 06 nhóm nhân tố tương ứng như sau: nhân tố vị trí, nhân tố kinh tế, nhân tố xã hội, nhân tố pháp lý, nhân tố cá biệt và nhân tố cơ sở hạ tầng được đưa vào phân tích hồi quy.

3.3. Phân tích hồi quy và xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tới giá đất ở

3.3.1. Phân tích hồi quy

Sau khi tiến hành các bước kiểm định và phân tích nhân tố, các nhân tố đủ điều kiện được đưa vào phân tích hồi quy nhằm xác định được phương trình hồi quy tuyến tính giữa giá đất và các yếu tố ảnh hưởng cũng như xác định được mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đó tới giá đất: giá trị R^2 hiệu chỉnh bằng 0,681, như vậy 68,1% sự biến thiên của giá đất do sự ảnh hưởng của các biến độc lập trong mô hình gây ra. Giá trị hệ số Durbin - Watson (d) là một giá trị kiểm tra được sử dụng để phát hiện sự hiện diện của tự tương quan trong phân tích hồi quy. Giá trị của d luôn nằm trong khoảng từ 0 đến 4. Nếu $1 < d < 3$ thì mô hình không có tự tương quan,

nếu $0 < d < 1$ thì mô hình có tự tương quan dương, nếu $3 < d < 4$ thì mô hình có tự tương quan âm. Do đó, có thể giả định rằng không có tương quan tuyến tính bậc nhất trong dữ liệu hồi quy tuyến tính đa biến vì giá trị hệ số Durbin-Watson bằng 1,931 rất gần giá trị 2 (Bảng 6).

Từ kết quả hệ số hồi quy, ta xét các hệ số hồi quy chưa chuẩn hóa trong cột hệ số β . Ta có thể tạm ước lượng mô hình hồi quy mẫu trước khi kiểm định, mô hình được biểu diễn như sau:

$$Y = -1,328 + 0,153X_1 + 0,218X_2 + 0,121X_3 + 0,122X_4 + 0,220X_5 + 0,259X_6 + E_i$$

Trong bảng 6, mức ý nghĩa Sig. của các biến trong mô hình hồi quy đều có giá trị 0,000 nhỏ

hơn giá trị tối đa là 0,05, vì thế các biến đều có ảnh hưởng tới giá đất. Giá trị VIF của các biến đều lớn hơn 1 cho thấy không có hiện tượng đa cộng tuyến trong phân tích này.

Kết quả kiểm định E_i là 0,983, ta có thể tạm ước lượng mô hình hồi quy mẫu trước khi kiểm định như sau:

$$Y = -0,345 + 0,153X_1 + 0,218X_2 + 0,121X_3 + 0,122X_4 + 0,220X_5 + 0,259X_6$$

Phân tích phương sai ANOVA để kiểm định lại độ tin cậy của phân tích hồi quy (Bảng 7) cho thấy, giá trị F biến đổi = 64,693, mức ý nghĩa Sig. = 0,000, kết quả của phép phân tích hồi quy là đảm bảo được độ tin cậy.

Bảng 5. Kết quả trọng số tải của ma trận xoay

Biến	Thành phần					
	1	2	3	4	5	6
CB4	0,769					
CB3	0,765					
CB1	0,739					
CB2	0,726					
XH5		0,789				
XH3		0,761				
XH2		0,747				
XH1		0,674				
KT2			0,778			
KT3			0,755			
KT1			0,659			
KT4			0,606			
VT2				0,742		
VT1				0,727		
VT3				0,724		
VT4				0,693		
PL2					0,800	
PL1					0,764	
PL3					0,706	
HT3						0,761
HT4						0,754
HT1						0,750

Bảng 6. Hệ số hồi quy - Coefficients

Mô hình	Hệ số hồi quy chưa chuẩn hóa	Hệ số hồi quy chuẩn hóa	Sig.	Thống kê đa cộng tuyến	
	β	Beta (β)		Chấp nhận	VIF
(Constant)	-1,328		.000		
X ₁ - Vị trí	0,153	0,160	.001	0,771	1,296
X ₂ - Kinh tế	0,218	0,233	0	0,672	1,488
X ₃ - Xã hội	0,121	0,129	.008	0,770	1,300
X ₄ - Pháp lý	0,122	0,134	.008	0,718	1,392
X ₅ - Cá biệt	0,220	0,254	0	0,634	1,578
X ₆ - Cơ sở hạ tầng	0,259	0,289	0	0,750	1,332

Bảng 7. Phân tích phương sai ANOVA

	Tổng bình phương	df	Trung bình bình phương	F	Sig.
Hồi quy	50,356	6	8,393	64,693	,000 ^b
Phần dư	22,444	173	0,130		
Tổng	72,800	179			

Bảng 8. Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất

Nhóm yếu tố ảnh hưởng	Standard.Beta	Tỷ lệ phần %	Thứ tự ảnh hưởng
X ₁ - Vị trí	0,160	13,34	4
X ₂ - Kinh tế	0,233	19,43	3
X ₃ - Xã hội	0,129	10,76	6
X ₄ - Pháp lý	0,134	11,18	5
X ₅ - Cá biệt	0,254	21,18	2
X ₆ - Cơ sở hạ tầng	0,289	24,11	1
Tổng	1,199	100,00	

3.3.2. Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở

Hệ số Standard.Beta xác định vị trí ảnh hưởng của các biến độc lập X₁, X₂, X₃, X₄, X₅, X₆. Căn cứ vào hệ số hồi quy được chuẩn hóa, có thể chuyển đổi sang dạng phần trăm và được sắp xếp theo thứ tự ưu tiên từ cao tới thấp như sau: biến X₆ cơ sở hạ tầng đóng góp 24,11%; biến X₅ yếu tố cá biệt đóng góp 21,18%; biến X₂ kinh tế đóng góp 19,43%; biến X₁ yếu tố vị trí đóng góp 13,34%; biến X₄ yếu tố pháp lý đóng góp 11,18%, biến X₃ yếu tố xã hội đóng góp 10,76% (Bảng 8). Như vậy, yếu tố cơ sở hạ tầng sẽ đóng vai trò lớn nhất, ảnh hưởng tới giá đất.

Kết quả nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên của Nguyễn Ngọc Anh (2016) chỉ ra rằng: nhóm yếu tố vị trí là nhóm yếu tố ảnh hưởng lớn nhất đến sự biến động của giá đất với sự đóng góp 34,17%; nhóm yếu tố hạ tầng đóng góp 22,48%; nhóm yếu tố môi trường đóng góp 15,26%; nhóm yếu tố chính sách đóng góp 11,62%; nhóm yếu tố cá biệt đóng góp 7,97%; nhóm yếu tố kinh tế đóng góp 6,45%, nhóm yếu tố xã hội đóng góp 2,05%. Kết quả nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở của Phan Thị Thanh Huyền & cs. (2017) tại thành phố Điện Biên, tỉnh Điện Biên cũng chỉ ra rằng:

nhóm yếu tố khu vực là nhóm yếu tố ảnh hưởng lớn nhất đến sự biến động của giá đất với sự đóng góp là 23,9%, tiếp đến là nhóm yếu tố cá biệt (15,78%), nhóm yếu tố kinh tế (12,6%) và cuối cùng là nhóm yếu tố xã hội (8,93%). Hai nghiên cứu trên đều chỉ ra nhóm yếu tố vị trí và nhóm yếu tố khu vực có ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất ở, tiếp đến là nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng và nhóm yếu tố cá biệt. Điều này cũng lý giải tại sao khi quy định giá đất ở tại khung giá đất, cũng như bảng giá quy định, nhóm yếu tố vị trí là nhóm yếu tố cơ sở để xây dựng giá đất. Tuy nhiên với nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thành phố Chí Linh thì nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng được xác định là nhóm yếu tố ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất ở. Điều này phù hợp với điều kiện thực tế của thành phố Chí Linh, là thành phố mới được công nhận, cơ sở hạ tầng đang từng bước hoàn thiện, ở khu vực cơ sở hạ tầng được hoàn thiện và nâng cấp, giá đất có xu hướng tăng cao rõ rệt.

4. KẾT LUẬN

Giá đất ở quy định và giá đất ở thị trường của thành phố Chí Linh có sự chênh lệch lớn giữa các vị trí, giữa các đoạn trong một tuyến đường. Mức chênh lệch giữa giá đất ở thị trường và giá đất ở quy định cao ở một số vị trí trong năm 2018, nơi cơ sở hạ tầng được hoàn thiện đáp ứng yêu cầu nâng cấp từ thị xã lên thành phố.

Các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất ở của thành phố Chí Linh gồm: yếu tố cơ sở hạ tầng; yếu tố cá biệt; yếu tố kinh tế; yếu tố vị trí; yếu tố pháp lý và yếu tố xã hội. Kết quả phân tích mô hình hồi quy tuyến tính đa biến cho thấy 68,1% biến động của giá đất ở có thể được giải thích bằng biến thể của 6 nhóm biến độc lập, trong khi phần còn lại (31,9%) được giải thích bởi các yếu tố khác ngoài mô hình.

Kết quả chạy mô hình hồi quy tuyến tính đã xác định được phương trình hồi quy tuyến tính là: $Y = -0,345 + 0,153X_1 + 0,218X_2 + 0,121X_3 + 0,122X_4 + 0,220X_5 + 0,259X_6$. Như vậy, nhóm yếu tố cơ sở hạ tầng có ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất ở tại thành phố Chí Linh với tỷ lệ 24,11%; tiếp đến là nhóm yếu tố cá biệt, nhóm yếu tố

kinh tế, nhóm yếu tố vị trí và nhóm yếu tố pháp lý với tỷ lệ đóng góp tương ứng là 21,18%, 19,43%, 13,34% và 11,18%. Cuối cùng là nhóm yếu tố xã hội với tỷ lệ đóng góp là 10,76%.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Alonso W. (1964). Location and land use. Cambridge, Mass: Harvard University Press.
- Asabere P. . (1981). The determinants of land values in an African city: The case of Accra, Ghana. Land Economics. 57(3): 385-397.
- Asabere P.K. & Huffman F.E. (1996). Negative and positive impacts of golf course proximity on home prices. The Appraisal Journal. pp. 351-355.
- Ball M.J. (1973). Recent empirical work on the determinants of relative house price. Urban Studies. 10: 213-233.
- Baria M., Iivari J. & Maragahh H. (1995). Why do individuals use computer technology: A Finnish case study. Information and Management. 29: 227-238.
- Bland J, Altman D (1997). Statistics notes: Cronbach's alpha. BMJ. 314: 275.
- Bollen K.A. (1998). Structural equations with latent variables. Retrieved from <http://onlinelibrary.wiley.com/book/10.1002/9781118619179> on December 15, 2015.
- Hair Jr. J.F., Anderson R.E., Tatham R.L. & Black W.C. (1998). Multivariate Data Analysis (5th ed.). New York: Macmillan Publishing Company.
- Hair Jr. J.F., Black W.C., Babin B.J. & Anderson R.E. (2010). Multivariate Data Analysis (7th ed.). Prentice Hall, Upper Saddle River.
- Hồ Thị Lam Trà, Đoàn Ngọc Phương, Phan Văn Thọ, Phan Thị Thanh Huyền, Bùi Nguyên Hạnh & Đỗ Tiến Thuần (2016). Giá đất và tài chính về đất đai - Cơ sở lý luận và thực tiễn. Nhà xuất bản Nông nghiệp, Hà Nội.
- Hồ Thị Lam Trà & Nguyễn Văn Quân (2006). Giáo trình Định giá đất. Nhà xuất bản Nông nghiệp, Hà Nội.
- Hồ Thị Lam Trà & Nguyễn Vũ Kiên (2006). Ảnh hưởng của yếu tố vị trí đến giá đất ở trên địa bàn thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Tạp chí Khoa học Kỹ thuật Nông nghiệp. 4: 47-5.
- Igbaria M., Livari J. & Maragahh H. (1995). Why do individuals use computer technology? A finish case study. Information and Management. 29: 227-238.
- Joslin A. (2005). An investigation into the expression of uncertainty in property valuations, Journal of Property Investment & Finance: 21(3): 269-285.

- Kauko T. (2003). Residential property value and locational externalities: On the complementarity and substitutability of approaches, *Journal of Property Investment & Finance*. 21(3): 250-270.
- Lancaster K.J. (1966). A new approach to consumer theory. *Journal of political Economy*. 74: 132-156.
- Likert R.A. (1932). A technique for measurements attitudes, *Archives of Psychology*. 140(55).
- Lê Huy Bá (2006). Phương pháp nghiên cứu khoa học. Nhà xuất bản Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh.
- Nguyễn Ngọc Anh (2017) Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị trên địa bàn thành phố Thái nguyên, Luận án Tiến sĩ, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên.
- Phan Thị Thanh Huyền, Lo Thị Hồng & Hồ Thị Lam Trà (2017). Factors Affecting Residential Land Price in Dien Bien Phu city, Dien Bien province. *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam*. 15(9): 1186-1195.
- Tabachnick B.G. & Fidell L.S. (2013). *Using Multivariate Statistics*, 6th ed. Boston: Pearson.
- Topcu Mehmet & Ayse Sema Kubat (2009). The Analysis of Urban Features that Affect Land Values in Residential Areas, *Proceedings of the 7th International Space Syntax Symposium*, Stockholm.
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội (2019). Nghị quyết 623/NQ-UBTVQH14 Về việc Nhập 02 đơn vị hành chính cấp xã, thành lập 06 phường thuộc thị xã Chí Linh và thành lập thành phố Chí Linh thuộc tỉnh Hải Dương.
- UBND tỉnh Hải Dương (2014). Quyết định 33/2014/QĐ-UBND ngày 20/12/2014 của UBND tỉnh Hải Dương ban hành Bảng giá đất giai đoạn 2015-2019.