

**ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI**  
**TRƯỜNG ĐẠI HỌC KHOA HỌC TỰ NHIÊN**

-----

**Lê Phương Thúy**

**NGHIÊN CỨU PHÁT TRIỂN PHƯƠNG PHÁP**  
**ĐỊNH GIÁ ĐẤT Ở ĐÔ THỊ THEO TIẾP CẬN**  
**VỊ THẾ - CHẤT LƯỢNG, ÁP DỤNG THỬ NGHIỆM**  
**Ở MỘT SỐ QUẬN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 9850103.01

**DỰ THẢO TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ**  
**QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Hà Nội, 2020**

**Luận án được hoàn thành tại:**

Trường Đại học Khoa học Tự nhiên - Đại học Quốc gia Hà Nội

Người hướng dẫn khoa học:

**1. PGS.TS. Trần Quốc Bình**

**2. TS. Hoàng Hữu Phê**

Phản biện:

Phản biện:

Luận án sẽ được bảo vệ trước Hội đồng cấp cơ sở chấm luận án tiến sĩ họp tại: Trường Đại học Khoa học Tự nhiên, ĐHQGHN vào hồi:.....giờ; ngày.....tháng.....năm 2020

**Có thể tìm hiểu luận án tại:**

- Thư viện Quốc gia Việt Nam

- Trung tâm Thông tin - Thư viện, Đại học Quốc gia Hà Nội

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Ngày nay, trong đời sống của đô thị hiện đại, những yếu tố tạo nên giá trị của một thửa đất hay bất động sản không chỉ được đo bằng sự thỏa mãn nhu cầu vật chất, mà còn phải đáp ứng những mong muốn về mặt tinh thần, xã hội của con người. Một trong những thước đo giá trị của đất đai là giá đất. Khi tiến hành định giá đất, cần phải xem xét đầy đủ các yếu tố ảnh hưởng vì điều này tác động đến độ chính xác của kết quả định giá cũng như chất lượng cuộc sống của người dân. Tuy nhiên, hiện nay phần lớn công việc này chỉ mang tính chất kinh nghiệm, hoặc chưa có những nguyên tắc cụ thể. Trong số các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, yếu tố vị trí thường được nhấn mạnh hơn cả. Nhưng thực chất, có một khái niệm ẩn chứa đằng sau vị trí, làm cho vị trí có vai trò quyết định đó là yếu tố “vị thế”. Thị trường bất động sản tại Hà Nội là một ví dụ điển hình. Nếu xét về khu vực thì thị trường bất động sản tại Hà Nội được phân hóa rất rõ ràng với những “cực vị thế” thuộc về khu Phố cổ như Hàng Ngang, Hàng Đào, Hồ Tây. Nếu xét theo thời gian, cùng với những biến động về điều chỉnh quy hoạch, hay những quyết định mang tầm vĩ mô của Nhà nước thì thị trường bất động sản tại Hà Nội cũng hình thành những cực vị thế mới hay cực vị thế ảo. Có thể nói, yếu tố “vị thế” hay “cực vị thế” có vai trò phân hóa thị trường, và cũng là điểm nhấn ngự trị trong tâm trí của mỗi người khi đề cập đến bất động sản ở một khu vực cụ thể.

Xuất phát từ những thực tế trên, tác giả mong muốn đề xuất một cách tiếp cận mới trong nghiên cứu về định giá đất ở tại đô thị để bổ sung cho cách tiếp cận truyền thống, phù hợp hơn với bối cảnh của đô thị. Chính vì vậy, tác giả đã lựa chọn đề tài luận án “Nghiên cứu

phát triển phương pháp định giá đất ở đô thị theo tiếp cận Vị thế - Chất lượng, áp dụng thử nghiệm ở một số quận thành phố Hà Nội”.

## **2. Mục tiêu và nội dung nghiên cứu**

**Mục tiêu:** Nghiên cứu quy luật hình thành giá trị và những đóng góp của hai thành tố vị thế và chất lượng trong giá trị của đất ở tại đô thị theo tiếp cận Vị thế - Chất lượng trên cơ sở i) xây dựng bộ tiêu chí phân loại các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị, và ii) cách thức lượng hóa mức độ ảnh hưởng đó thông qua chỉ số, hỗ trợ định giá đất và quản lý giá đất ở tại đô thị trên địa bàn quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

**Nội dung nghiên cứu:** 1. Nghiên cứu tổng quan về giá trị của đất ở tại đô thị; 2. Nghiên cứu nội dung và khả năng ứng dụng của lý thuyết Vị thế - Chất lượng liên quan đến giá trị đất ở tại đô thị; 3. Nghiên cứu xây dựng bộ tiêu chí phân loại các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị theo tiếp cận Vị thế - Chất lượng; 4. Nghiên cứu quy trình nhận dạng cực vị thế dựa trên đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá đất ở tại đô thị theo tiếp cận Vị thế - Chất lượng; 5. Thử nghiệm thực tế tại quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

## **3. Phạm vi nghiên cứu**

*Phạm vi không gian:* Địa bàn nghiên cứu là quận Cầu Giấy và khu vực lân cận, thành phố Hà Nội.

*Phạm vi khoa học:* Luận án nghiên cứu trong giới hạn loại đất ở tại đô thị; mục đích của định giá là giao dịch thị trường; dữ liệu giá đất điều tra là giá đất thực tế giao dịch thành công trên thị trường (không bao gồm giá của tài sản trên đất).

*Phạm vi thời gian:* Dữ liệu thu thập trong giai đoạn từ năm 2017 đến nay.

## **4. Những điểm mới của luận án**

- Đề xuất được bộ tiêu chí cho phân loại các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị theo tiếp cận Vị thế - Chất lượng, từ khái quát đến cụ thể, đáp ứng chất lượng cuộc sống đô thị.

- Đề xuất cách thức nhận dạng cực vị thế theo lý thuyết Vị thế - Chất lượng, phục vụ định giá đất và quản lý giá đất ở tại đô thị.

## **5. Các luận điểm bảo vệ**

**Luận điểm 1:** Bộ tiêu chí cho phân loại các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị theo tiếp cận Vị thế - Chất lượng được xây dựng ở 2 cấp độ: khái quát và cụ thể. Ở cấp độ khái quát gồm 2 nhóm là Vị thế và Chất lượng. Ở cấp độ cụ thể gồm 7 tiêu chí dựa trên mục tiêu chất lượng cuộc sống đô thị.

**Luận điểm 2:** Quận Cầu Giấy có 3 cực vị thế dương và 01 cực vị thế âm về giá đất ở tại đô thị. Các cực vị thế dương là Làng Quốc tế Thăng Long, công viên Cầu Giấy và khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính (đóng vai trò là cực tổng hợp với vị thế về môi trường tự nhiên, môi trường vật lý, tiếp cận không gian, xã hội). Cực vị thế âm thuộc khu vực nghĩa trang làng Cót – làng Hạ Yên, phường Yên Hòa.

## **6. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn**

*Ý nghĩa khoa học:* Luận án đưa ra được một cách tiếp cận mới trong việc nhận dạng và lượng hóa các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị, nhằm nâng cao hiệu quả định giá đất ở tại đô thị nói riêng và quản lý giá đất ở tại đô thị nói chung.

*Ý nghĩa thực tiễn:* Kết quả nghiên cứu cung cấp cơ sở, tài liệu tham khảo hữu ích cho các chính sách về quy hoạch và quản lý đất đai, đô thị và thị trường bất động sản.

## **7. Cơ sở tài liệu**

Ngoài những nghiên cứu lý luận, thực tiễn trong và ngoài nước, trong quá trình thực hiện các nội dung của luận án, tác giả đã sử

dụng dữ liệu thu thập từ thực địa, dữ liệu bản đồ và kết quả nghiên cứu của đề tài QG.19.14 mà tác giả là chủ trì.

## **8. Cấu trúc của luận án**

Ngoài phần mở đầu, kết luận, tài liệu tham khảo và phụ lục, nội dung của Luận án được trình bày trong 3 chương.

### **CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VÀ CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU**

#### **1.1. Tổng quan về lý thuyết Vị thế - Chất lượng (SQTO)**

##### ***1.1.1. Khái niệm Vị thế, Chất lượng và mối quan hệ giữa hai thành phần***

Lý thuyết Vị thế - Chất lượng (SQTO) được công bố và phát triển từ năm 2000 bởi Hoàng Hữu Phê và Patrick Wakely. Nội dung chính của lý thuyết là một cái nhìn mới về động học của cấu trúc các khu dân cư đô thị, dựa trên cơ sở mối quan hệ giữa vị thế nơi ở và chất lượng nhà ở. Mối quan hệ này có thể mô tả hầu hết cấu trúc cư dân thành phố trong các bối cảnh xã hội khác nhau.

- Vị thế là những giá trị thuộc phạm trù là phi vật chất bao gồm các yếu tố về văn hóa, kinh tế, môi trường,...phụ thuộc vào hệ thống giá trị hiện thời của một xã hội nhất định, và có thể đo lường một cách gián tiếp, dùng để phân biệt các mức độ khác nhau của sự mong muốn về nhà ở [41].

- Chất lượng là những giá trị thuộc phạm trù vật chất, có thể đo đếm trực tiếp, tạo nên cơ sở cho việc sử dụng bình thường một nơi ở [41].

##### ***1.1.2. Các nghiên cứu về lý thuyết Vị thế - Chất lượng***

SQTO được tổng quan trong Bách khoa toàn thư Wiley Blackwell về nghiên cứu vùng và đô thị, Báo cáo tổng hợp các lý thuyết về nhà ở của Đại học Havard, trong nhiều luận án tiến sĩ về lựa chọn nơi ở. Không chỉ được đề cập như là nền tảng lý thuyết, theo Hoàng Hữu

Phê và các cộng sự (2013), có ba hướng ứng dụng của SQTO đối với chính sách nhà ở và giá trị nhà ở / bất động sản [42]:

- Nhóm thứ nhất: thay đổi và nâng cao hiệu quả của việc ứng dụng các phương pháp thống kê để phân tích thị trường nhà ở/ bất động sản dựa trên mối quan hệ của hai thành phần vị thế và chất lượng [25, 26, 75].

- Nhóm thứ hai: xác định về mặt không gian các cực vị thế, phát huy các tiềm năng vị thế hay các giá trị phi vật thể vốn có trong cấu trúc không gian của đô thị [43].

- Nhóm thứ ba: Giải thích và dự báo hiện tượng bong bóng thị trường bất động sản.

### ***1.1.3. Mô hình cấu trúc vị trí dân cư đô thị theo tiếp cận SQTO***

Các mẫu hình vị trí dân cư của hầu hết các thành phố tuân theo một cấu trúc cực, trong đó một hay nhiều cực thể hiện những điểm cao nhất của một số loại vị thế xã hội nhất định, được công nhận bởi một phần nhất định của công chúng.

## **1.2. Tổng quan về giá đất và định giá đất ở tại đô thị**

### ***1.2.1. Khái niệm, nguồn gốc và đặc điểm đất ở tại đô thị***

Theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD, “đất đô thị là đất nội thành phố, đất nội thị xã và đất thị trấn. Đất ngoại thành, ngoại thị đã có quy hoạch và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để phát triển đô thị được quản lý như đất đô thị”. Trong hệ thống phân loại mục đích sử dụng đất của Việt Nam, đất ở tại đô thị thuộc loại đất phi nông nghiệp, với mục đích là đất ở [49].

Đất đô thị (trong đó có đất ở tại đô thị) có nguồn gốc chủ yếu từ đất nông nghiệp do nền kinh tế đô thị phát triển, quy mô đô thị phải mở rộng ra vùng nông nghiệp và phụ cận [19, 30].

Đất ở tại đô thị có những đặc điểm chung của đất đô thị và có những đặc điểm riêng như về các quyền sử dụng, thời hạn sử dụng, sự đa

dạng về hình thức sử dụng trên đất.

### ***1.2.2. Khái niệm giá đất ở tại đô thị***

Trong nghiên cứu này, giá đất ở tại đô thị (sau đây gọi là giá đất) được hiểu theo định nghĩa của Luật Đất đai năm 2013. “Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất”.

### ***1.2.3. Các vấn đề về giá trị đất đai nói chung***

#### ***1.2.3.1. Các quan điểm về giá trị đất đai***

Luận án đã tổng quan các quan điểm giá trị theo một số trường phái học thuyết kinh tế: (1) Kinh tế chính trị cổ điển; (2) Kinh tế tân cổ điển; (3) Kinh tế học hành vi; và (4) Marketing hiện đại.

#### ***1.2.3.2. Các quan điểm về cách đo lường giá trị đất đai***

Có hai tiếp cận chính trong việc đo lường giá trị kinh tế của đất đai hay bất động sản là cách tiếp cận lý thuyết địa tô và tiếp cận lý thuyết giá hưởng thụ (Hedonic) [51]. Trong đó, lý thuyết về địa tô được coi là nền tảng cơ bản để các nhà kinh tế hiện đại ứng dụng trong các mô hình tính toán phục vụ đo lường và dự báo khả năng sinh lợi của đất đai dựa trên những đặc tính môi trường của chúng. Đó chính là ý nghĩa của cách tiếp cận lý thuyết giá hưởng thụ. Mô hình Hedonic là một mô hình hồi quy của giá trị bất động sản dựa trên những đặc tính liên quan đến bất động sản đó.

### ***1.2.4. Các phương pháp định giá đất***

***1.2.4.1. Nhóm phương pháp định giá đất cơ bản:*** Phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp chiết trừ, phương pháp thặng dư. Ở Việt Nam, có thêm một phương pháp nữa là phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

***1.2.4.2. Nhóm phương pháp định giá đất hàng loạt bằng công nghệ thông tin:*** Một số các hướng được tổng quan là: (1) Phân tích hồi quy đa biến; (2) Ứng dụng GIS; (3) Kết hợp hồi quy đa biến và GIS ở



mức độ đơn giản và nâng cao; (4) Nhóm phương pháp ứng dụng trí tuệ nhân tạo như học máy và mạng thần kinh nhân tạo.

#### *1.2.4.3. Đánh giá sự phù hợp của phương pháp định giá đất*

Thông thường, kết quả đánh giá độ chính xác ước tính của các phương pháp được kiểm tra với giá giao dịch thị trường thông qua một số công cụ thống kê. Một số tiêu chí đánh giá được sử dụng rộng rãi là phần trăm sai số tuyệt đối trung bình (MAPE) và sai số trung phương (RMSE).

#### **1.2.5. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất**

##### *1.2.5.1. Tiêu chí phân loại các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:*

Theo tiếp cận lý thuyết Hedonic thì các nhóm ảnh hưởng đến giá nhà/ bất động sản bao gồm 5 nhóm: đặc điểm cấu trúc; đặc điểm công cộng và kinh tế xã hội địa phương; đặc điểm môi trường và các yếu tố lân cận; đặc điểm vị trí và khả năng tiếp cận; quyền pháp lý liên quan đến việc sử dụng bất động sản [166]; (2) Theo tiếp cận cung – cầu có hai tiêu chí cung và cầu [119]; (3) Theo tiếp cận phát triển bền vững có 3 tiêu chí kinh tế, xã hội và môi trường [51, 61, 143].

##### *1.2.5.2. Các phương pháp đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tới giá đất ở tại đô thị theo 2 hướng là*

(1) dựa trên số liệu thống kê thể hiện qua các hệ số hồi quy và (2) dựa trên tiếp cận ý kiến chuyên gia như phương pháp phân tích phân cấp AHP. Để đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố tới giá đất còn cần tính đến vấn đề trong cùng một yếu tố, các giá trị khác nhau sẽ có mức độ ảnh hưởng khác nhau đến giá đất (còn gọi là hệ số hay trọng số, một số nghiên cứu gọi là điểm số).

### **1.3. Tổng quan các nghiên cứu về giá đất liên quan đến khu vực nghiên cứu**

- Hướng nghiên cứu về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và định giá

đất: Bùi Ngọc Tuân (2004), Hironori Kato và Nguyễn Hồng Lê (2010), Trần Đức Quỳnh và Bùi Nguyên Hạnh (2015); Nguyễn Hoàng Huy và cộng sự (2015); Luận án tiến sỹ Phạm Sỹ Liêm (2019), Bùi Ngọc Tú, Lê Phương Thúy và cộng sự (2020).

- Hướng nghiên cứu về thị trường nhà ở: Alexis Comber và các cộng sự người Việt Nam (2016), Bùi Quang Thành và cộng sự (2017), Lục Mạnh Hiên (2014), You Seok Chung và cộng sự (2018).

#### **1.4. Nhận xét từ kết quả tổng quan, phân tích các công trình nghiên cứu**

- Quan điểm về giá trị của đất đai có nhiều cách tiếp cận khác nhau. Nhưng theo xu hướng của thời đại ngày nay, ngoài những yếu tố mang tính hữu hình thì cần bổ sung về yếu tố tâm lý, nhu cầu, thị hiếu của khách hàng nói riêng và xã hội nói chung.

- Nguồn gốc giá trị của đất đô thị nói chung và đất ở tại đô thị nói riêng là địa tô phi nông nghiệp (hoặc địa tô đô thị). Trong đó, mô hình về cấu trúc đô thị với các trung tâm thành phố (hay các cực vị thế) và khả năng tiếp cận tới các trung tâm đó cũng như các tiện ích đô thị góp phần phát sinh địa tô.

- Có nhiều phương pháp định giá đất ở tại đô thị bao gồm nhóm phương pháp định giá cơ bản (chủ yếu phục vụ định giá đất cá biệt) và nhóm phương pháp định giá hàng loạt sử dụng công nghệ thông tin. Trong đó định giá đất hàng loạt dựa trên việc lượng hóa các thuộc tính hình thành giá trị đất đai mà lý thuyết giá hưởng thụ đại diện cho quan điểm này hiện là xu hướng phổ biến hiện nay.

- Các thuộc tính của thửa đất được hệ thống hóa thành các tiêu chí phân loại nhất định. Tuy nhiên, các cách phân loại hiện nay vẫn mang tính chất chung, chưa có những nguyên tắc cụ thể. Điều này có thể dẫn đến việc thiếu sót trong việc xem xét toàn diện các yếu tố

ảnh hưởng đến giá đất, và độ tin cậy khi định giá đất, đặc biệt là trong bối cảnh đô thị. Ngoài ra, hiệu quả của việc phân loại còn để tìm ra được phương pháp có khả năng nhận biết đầy đủ thuộc tính của một đơn vị đất ở tại đô thị. Vì vậy, cần phải đề xuất một bộ tiêu chí về phân loại các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị một cách hệ thống, từ khái quát đến cụ thể. Bộ tiêu chí cần phải thể hiện được những nội dung liên quan đến các vấn đề của đô thị, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững nói chung và chất lượng cuộc sống đô thị của con người nói riêng.

- Khi đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất cần xem xét đến tiêu chí xác định; trọng số và điểm số của từng yếu tố, mối quan hệ tác động qua lại giữa các yếu tố để mô hình hóa được kết quả.

## **1.5. Cơ sở lý luận về giá đất ở tại đô thị theo tiếp cận Vị thế - Chất lượng**

### ***1.5.1. Quan điểm về giá trị đất đai với hai thành phần Vị thế và Chất lượng***

Giá trị đất đai bao gồm giá trị vị thế và giá trị chất lượng. Đối với đất ở tại đô thị, những yếu tố thuộc về thành phần chất lượng có xu hướng ổn định và chiếm tỷ lệ ít hơn thành phần vị thế. Theo tiếp cận SQTO, khi chất lượng không đổi hoặc thay đổi rất ít thì giá trị của đất đai sẽ được quyết định chủ yếu bởi thành phần vị thế.

### ***1.5.2. Cách đo lường giá trị vị thế và giá trị chất lượng của đất đai***

Trong luận án này, nghiên cứu sử dụng cách tiếp cận lý thuyết giá hưởng thụ với ý nghĩa giá trị của thửa đất sẽ được đo lường từ các thuộc tính của thửa đất (hay còn gọi là các yếu tố ảnh hưởng). Tuy nhiên, cách đo lường giá trị các yếu tố thì có sự kết hợp giữa phương pháp thống kê, công nghệ GIS và tham khảo ý kiến của cộng đồng (chuyên gia, người dân, quy định của nhà nước). Tức là có sự kết hợp

giữa cách tiếp cận khách quan và chủ quan.

### **1.5.3. Cực vị thế**

#### *1.5.3.1. Khái niệm và tiêu chí nhận dạng cực vị thế*

Những cơ sở quan trọng để nhận dạng cực vị thế đối với giá đất ở tại đô thị là: nơi có mức độ ảnh hưởng đến giá đất xung quanh mạnh nhất, làm giá đất có thể tăng hoặc giảm mạnh, được công nhận bởi một phần nhất định của công chúng. Khía cạnh ảnh hưởng có thể là về kinh tế, chính trị, môi trường, tức là những nguyện vọng (aspirations) ở các phạm trù khác nhau mà các bộ phận công chúng này muốn đạt đến khi chọn vị trí cư trú của họ trong đô thị.

#### *1.5.3.2. Vai trò của cực vị thế trong nghiên cứu về giá đất ở tại đô thị*

- Là một sự phân tầng địa lý trong quy trình định giá đất;
- Có thể ảnh hưởng tới các thửa đất ở xung quanh với 2 chiều hướng tích cực và tiêu cực;
- Về mặt chính sách, nghiên cứu về các cực vị thế có thể là một giải pháp để góp phần điều tiết thị trường bất động sản.

### **1.5.4. Nhận xét về cách tiếp cận Vị thế - Chất lượng trong nghiên cứu về giá đất ở tại đô thị**

#### *a. Những mặt thuận lợi*

- Tính chất “cấu trúc đô thị” được lồng ghép trong quan điểm về giá trị đất ở tại đô thị. Đó là một cấu trúc không gian đô thị đa cực.
- Quan điểm về giá trị của đất ở tại đô thị với hai thành phần vị thế (vô hình) và chất lượng (hữu hình) tương thích với quan điểm của marketing hiện đại, bao trùm được cả khía cạnh kinh tế cũng như xã hội, tâm lý, và phù hợp với những đặc điểm của giá đất ở tại đô thị.
- Cách đo lường giá trị vị thế và chất lượng dựa trên nền tảng lý thuyết giá hưởng thụ đã được khẳng định qua nhiều nghiên cứu.
- Tính chất động của lý thuyết (như sự dịch chuyển của cực vị thế,

mối quan hệ giữa hai thành phần vị thế và chất lượng) là cơ sở để dự báo thị trường đất đai / bất động sản.

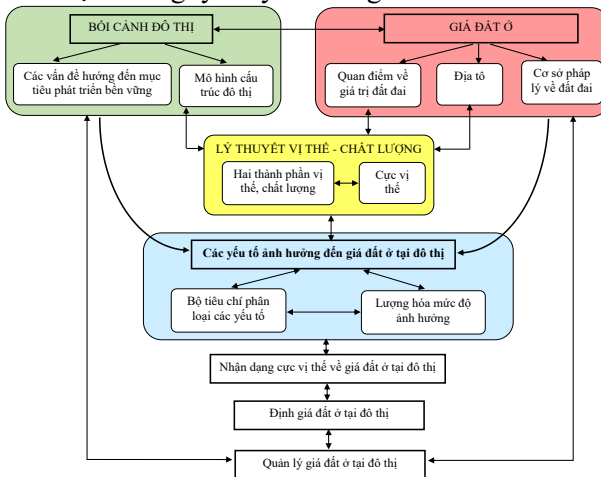
*b. Những mặt cần phát triển*

- Ở mức độ khái quát, việc phân loại các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị theo hai thành phần Vị thế và Chất lượng là phù hợp. Tuy nhiên, ở mức độ cụ thể, các tiêu chí phân loại cần chi tiết hơn.
- Các cực vị thế đóng vai trò là các trung tâm của đô thị. Tuy nhiên, những vấn đề về nhận dạng các cực vị thế, hiệu chỉnh khoảng cách vị thế cần được nghiên cứu kỹ hơn.

**1.6. Khung lý thuyết và quy trình nghiên cứu về giá đất ở tại đô thị theo tiếp cận Vị thế - Chất lượng**

**1.6.1. Khung lý thuyết chung nghiên cứu về giá đất ở tại đô thị theo tiếp cận Vị thế - Chất lượng**

Hình 1.6 thể hiện khung lý thuyết của nghiên cứu.

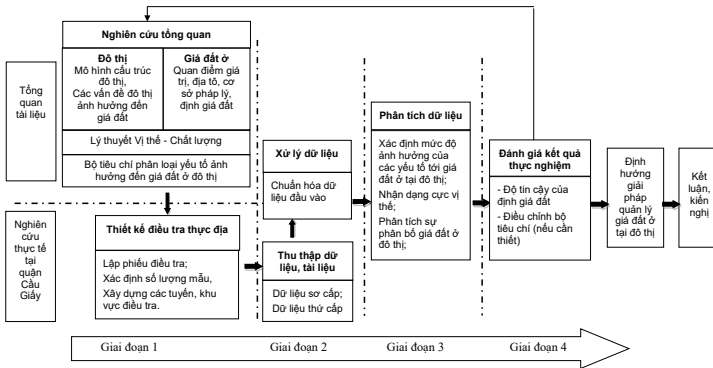


*Hình 1.6. Khung lý thuyết chung nghiên cứu về giá đất ở tại đô thị theo tiếp cận Vị thế - Chất lượng*

**1.6.2. Quy trình nghiên cứu**

Nghiên cứu được thiết kế gồm 4 giai đoạn (hình 1.7). Từ quy trình

ngiên cứu này, luận án sử dụng 4 nhóm phương pháp nghiên cứu để giải quyết các nhiệm vụ trong từng giai đoạn: (1) nhóm phương pháp cho nghiên cứu tổng quan tài liệu (phân loại, sàng lọc tài liệu, phân tích và tổng hợp,...); (2) nhóm phương pháp cho thu thập dữ liệu, tài liệu (điều tra thực địa, tham khảo ý kiến chuyên gia); (3) nhóm phương pháp cho xử lý dữ liệu (các kỹ thuật trong GIS để chuẩn hóa dữ liệu, các phương pháp trong định giá đất để xử lý dữ liệu điều tra giá đất); (4) nhóm phương pháp cho phân tích dữ liệu (phương pháp thống kê, Space Syntax, nội suy,...).



Hình 1.7. Quy trình nghiên cứu của luận án

## CHƯƠNG 2. XÂY DỰNG BỘ TIÊU CHÍ VÀ PHƯƠNG PHÁP NHẬN DẠNG CỰC VỊ THỂ VỀ GIÁ ĐẤT Ở TẠI ĐÔ THỊ THEO TIẾP CẬN VỊ THỂ - CHẤT LƯỢNG

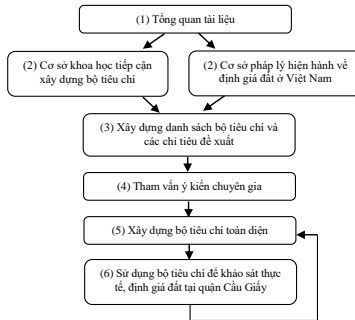
### 2.1. Xây dựng bộ tiêu chí phân loại các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị theo tiếp cận Vị thể - Chất lượng

Bộ tiêu chí phân loại các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị được thực hiện theo một quy trình gồm các bước như hình 2.1.

#### 2.1.1. Cơ sở khoa học xây dựng bộ tiêu chí phân loại các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị theo tiếp cận Vị thể - Chất lượng

##### 2.1.1.1. Quan điểm phát triển bền vững và quản lý đất đai bền vững

## ở đô thị

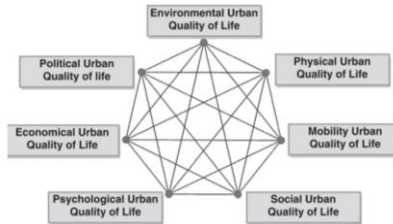


Hình 2.1. Quy trình các bước xây dựng bộ tiêu chí phân loại các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị

### 2.1.1.2. Tiếp cận về dịch vụ hệ sinh thái

### 2.1.1.3. Tiếp cận chất lượng cuộc sống đô thị (UQoL)

Khái niệm chất lượng cuộc sống đô thị (UQoL) đề cập đến quy hoạch đô thị có mục tiêu nhận ra sự bền vững của sự phát triển với sự tôn trọng chất lượng cuộc sống cá nhân của con người. Đó là một khái niệm phức tạp với 7 chiều có mối quan hệ tác động qua lại với nhau (hình 2.2).



Hình 2.2. Các thành phần của chất lượng cuộc sống đô thị (Nguồn: Hamam S.E Din và các cộng sự, 2013)

### 2.1.2. Cơ sở pháp lý hiện hành về định giá đất ở Việt Nam

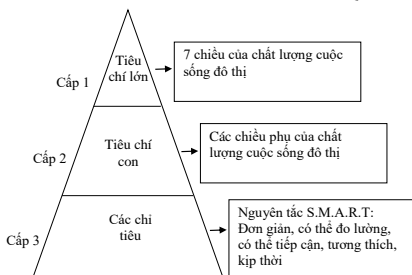
#### 2.1.2.1. Chế độ sở hữu đất đai

#### 2.1.2.2. Các văn bản pháp lý về giá đất ở tại đô thị

#### 2.1.3. Xây dựng bộ tiêu chí phân loại các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị theo tiếp cận Vị thế - Chất lượng

### 2.1.3.1. Cấu trúc bộ tiêu chí phân loại các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị

Bộ tiêu chí được xây dựng với 2 mức độ: Ở mức độ khái quát, bộ tiêu chí có 2 nhóm lớn là Vị thế và Chất lượng; ở mức độ cụ thể, bộ tiêu chí được phân loại dựa trên 7 chiều của UQoL với 3 cấp (hình 2.3)



Hình 2.3. Cấu trúc của bộ tiêu chí phân loại các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở đô thị ở mức độ cụ thể

### 2.1.3.2. Các nguyên tắc của bộ tiêu chí phân loại các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị

## 2.2. Phương pháp nhận dạng cực vị thế đối với giá đất ở tại đô thị

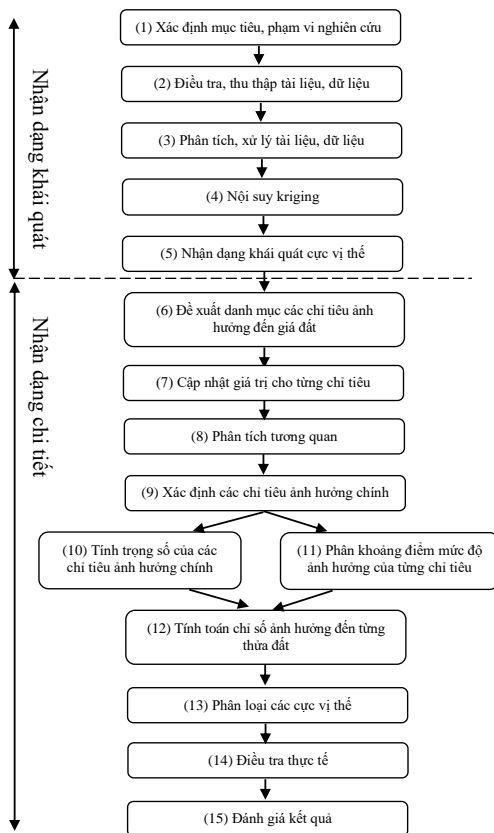
### 2.2.1. Cách tiếp cận chung về nhận dạng cực vị thế

Nghiên cứu sử dụng kết hợp hai cách tiếp cận (i) sở thích được bộc lộ (revealed preferences), mang tính khách quan và (ii) tiếp cận qua tuyên bố, phỏng vấn (stated preferences), mang tính chủ quan trong nhận dạng cực vị thế. Sự kết hợp này cũng xuyên suốt quá trình phân tích, đo lường các chỉ tiêu ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị.

### 2.2.2. Quy trình nhận dạng cực vị thế đối với giá đất ở tại đô thị

Hình 2.7 thể hiện quy trình nhận dạng cực vị thế thông qua 2 giai đoạn, từ nhận dạng khái quát đến nhận dạng chi tiết. Nhận dạng khái quát dựa trên sự phân bố giá đất ở tại đô thị trên địa bàn nghiên cứu. Nhận dạng chi tiết dựa trên chỉ số ảnh hưởng của các chỉ tiêu đến từng thửa đất (gọi là chỉ số chất lượng cuộc sống đô thị  $I_{UQoL}$ ).





Hình 2.7. Quy trình nhận dạng cực vị thế đối với giá đất ở tại đô thị

### 2.2.3. Các phương pháp chính sử dụng trong quy trình nhận dạng cực vị thế đối với giá đất ở đô thị

2.2.3.1. Phương pháp điều tra thực địa

2.2.3.2. Phương pháp nội suy Kriging

2.2.3.3. Phương pháp phân tích mạng Network Analyst

2.2.3.4. Phương pháp phân tích cấu trúc không gian Space Syntax

2.2.3.5. Phương pháp phân tích tương quan

2.2.3.6. Phương pháp Quá trình mạng phân tích Analytic Network

*Process (ANP) trong phân tích đa chỉ tiêu*

*2.2.3.7. Phương pháp logic mờ (Fuzzy logic)*

### **2.3. Ứng dụng bộ tiêu chí và nhận dạng cực vị thế trong định giá đất ở tại đô thị**

#### **2.3.1. Trường hợp ứng dụng trong định giá đất bằng phương pháp so sánh**

Trong trường hợp định giá đất bằng phương pháp so sánh, các thông tin cần thu thập và sử dụng để hiệu chỉnh nên được bổ sung, không chỉ bao gồm các nội dung về kinh tế - kỹ thuật, pháp lý, cơ sở hạ tầng, quy hoạch như trong quy định, mà còn tiêu chí về môi trường tự nhiên, xã hội, tâm lý.

#### **2.3.2. Trường hợp ứng dụng trong phương pháp định giá đất hàng loạt**

Luận án đã đề xuất được 01 quy trình định giá hàng loạt đất ở tại đô thị dựa trên việc nhận dạng các cực vị thế và hiệu chỉnh khoảng cách vị thế.

## **CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU TẠI QUẬN CẦU GIẤY, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

### **3.1. Đặc điểm và vai trò của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị quận Cầu Giấy**

#### **3.1.1. Các yếu tố tự nhiên**

- Vị trí địa lý: Quận Cầu Giấy được thành lập từ năm 1966 với diện tích đất tự nhiên là 1226,1ha, gồm 8 phường: Dịch Vọng, Dịch Vọng Hậu, Quan Hoa, Nghĩa Tân, Nghĩa Đô, Mai Dịch, Yên Hòa, Trung Hòa. Quận nằm ở phía Tây thành phố Hà Nội, có địa giới hành chính tiếp giáp với các quận: Tây Hồ, Bắc Từ Liêm, Thanh Xuân, quận Nam Từ Liêm, Đống Đa, và Ba Đình.

- Địa hình: tương đối bằng phẳng với độ cao trung bình từ 6 đến 6,5m,

với 2 vùng địa hình chính: khu vực địa hình cao ven đê và khu vực thấp hơn phía trong đê.

- Thủy văn: trên địa bàn quận có sông Tô Lịch chảy dọc theo chiều từ Bắc xuống Nam, nằm ở phía Đông của quận và nhiều hồ lớn, nhỏ như hồ Nghĩa Tân, hồ công viên Cầu Giấy. Nhìn chung, yếu tố thủy văn có vai trò quan trọng như tạo cảnh quan đẹp, điều hòa khí hậu khu vực, điều tiết nguồn nước mặt, thoát nước mưa, nước thải,...

- Môi trường đất, địa chất: Quận Cầu Giấy có điều kiện địa chất công trình thuận lợi cho phát triển đô thị, ít bị ảnh hưởng bởi các quá trình tai biến.

### **3.1.2. Đặc điểm dịch vụ hệ sinh thái đô thị**

- Dịch vụ điều tiết: Sông Tô Lịch và các hồ lớn; các công viên trên địa bàn quận (công viên Nghĩa Đô, công viên Cầu Giấy).

- Dịch vụ văn hóa: di tích lịch sử văn hóa cấp quốc gia (chùa Hà, chùa Thánh Chúa), bảo tàng Dân tộc học,...

### **3.1.3. Đặc điểm kinh tế, văn hóa, xã hội**

Sau hơn 20 năm xây dựng và phát triển, kinh tế của quận Cầu Giấy đã phát triển nhanh chóng, chuyên dịch theo hướng “*Dịch vụ - Thương mại và Công nghiệp - Xây dựng*”.

#### **3.1.3.1. Các yếu tố hạ tầng kỹ thuật**

#### **3.1.3.2. Các yếu tố hạ tầng xã hội**

### **3.1.4. Cấu hình không gian đô thị quận Cầu Giấy theo mạng lưới giao thông**

Quận Cầu Giấy nằm ở vị trí trung tâm, có tính liên kết không gian tốt với trung tâm thành phố, các đô thị vệ tinh (Sơn Tây, Hòa Lạc, Đông Anh, Xuân Mai) và Hồ Tây.

Trong phạm vi quận, các khu vực đất ở tại đô thị đều được bao bọc trong những tuyến đường có giá trị tích hợp cao.

### **3.1.5. Tình hình sử dụng đất**

Quận Cầu Giấy vẫn còn tỷ lệ nhỏ đất nông nghiệp (28,4ha chiếm 2,3%) và một quỹ đất chưa sử dụng (23ha). Trong đó phường Mai Dịch có diện tích đất nông nghiệp nhiều nhất (23,7ha), phường Yên Hòa có diện tích đất chưa sử dụng nhiều nhất (10,8ha).

### ***3.1.6. Đánh giá chung điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị quận Cầu Giấy***

#### ***3.1.6.1. Thuận lợi***

Quận Cầu Giấy có vị trí địa lý thuận lợi, là cửa ngõ phía Tây của thành phố Hà Nội. Mạng lưới giao thông phát triển đa dạng, có cấu hình tốt nên tạo thuận lợi không chỉ cho giao lưu kinh tế, văn hóa mà còn phục vụ các hoạt động đời sống hàng ngày của người dân.

Quận Cầu Giấy có số lượng các cơ sở giáo dục, y tế, trung tâm thương mại, công viên,... tương đối lớn. Nhiều trường đại học nổi tiếng như ĐHQG Hà Nội, ĐH Sư phạm. Nhiều khu đô thị mới hiện đại như Trung Hòa – Nhân Chính, Dịch Vọng, Nam Trung Yên,... Điều này giúp cho người dân có nhiều cơ hội lựa chọn hơn khi muốn tìm nơi ở phù hợp. Các dịch vụ, tiện ích thiết yếu phục vụ đời sống vật chất và tinh thần của người dân ngày càng phong phú, đảm bảo chất lượng.

Quận Cầu Giấy vẫn còn diện tích đất chưa sử dụng và đất nông nghiệp. Đó là một tiềm năng quỹ đất cho phát triển đô thị cũng như là một nguồn cung cho đất ở tại đô thị so với các quận nội thành cũ. Nhìn chung, quận Cầu Giấy có sự giao thoa giữa nét truyền thống và hiện đại. Đó là một trong số nhiều ưu điểm có thể thu hút được nhiều đối tượng khách hàng tìm đến làm nơi an cư lạc nghiệp.

#### ***3.1.6.2. Khó khăn***

Một số khó khăn quận Cầu Giấy phải đối mặt trong quá trình phát triển như vấn đề quy hoạch nhiều nơi chưa đồng bộ, tốc độ tăng dân

số cơ học cao, vi phạm trong trật tự xây dựng, ô nhiễm môi trường,...

## **3.2. Dữ liệu nghiên cứu**

### **3.2.1. Điều tra, thu thập tài liệu, dữ liệu**

3.2.1.1. *Dữ liệu không gian*: bản đồ địa chính của 8 phường trên địa bàn quận Cầu Giấy và một số phường tiếp giáp với quận, đo vẽ năm 2018, tỷ lệ 1/500;

3.2.1.2. Các tài liệu dạng báo cáo, quy định pháp lý

3.2.1.3. *Điều tra giá đất thị trường*: 427 mẫu phiếu điều tra (các giao dịch thành công trên thị trường trong thời gian từ 2017-2019).

### **3.2.2. Phân tích, xử lý tài liệu, dữ liệu**

## **3.3. Nhận dạng cực vị thế về giá đất ở tại đô thị quận Cầu Giấy**

### **3.3.1. Nhận dạng khái quát cực vị thế**

Kết quả nội suy giá đất điều tra thị trường tại hình 3.7 cho thấy mức giá đất ở tại đô thị của quận dao động từ 34,5 triệu đồng/m<sup>2</sup> đến 550 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Ở mức độ khái quát, 3 khu vực có giá đất cao nhất là: (1) Làng quốc tế Thăng Long, (2) Khu đô thị mới Dịch Vọng (gần công viên Cầu Giấy), và (3) Khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính. Khu vực có bề mặt giá đất thấp nhất là khu vực phường Yên Hòa.

### **3.3.2. Nhận dạng chi tiết cực vị thế**

3.3.2.1. *Đề xuất danh mục các chỉ tiêu ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị*

3.3.2.2. *Phân tích tương quan*

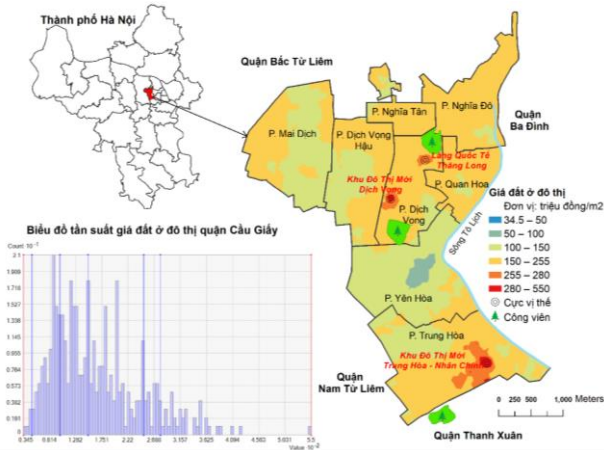
3.3.2.3. *Tính trọng số của các chỉ tiêu bằng phương pháp ANP*

3.3.2.4. *Phân khoảng điểm mức độ ảnh hưởng của từng chỉ tiêu*

3.3.2.5. *Tính toán chỉ số chất lượng cuộc sống đô thị (UQoL) ảnh hưởng đến từng thửa đất*

3.3.2.6. *Điều tra thực tế*

3.3.2.7. *Đánh giá chung*



Hình 3.7. Sự phân bố giá đất ở tại đô thị trên địa bàn quận Cầu Giấy

Bảng 3.5. Danh mục đề xuất các chỉ tiêu ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị quận Cầu Giấy

Tiêu chí	Chỉ tiêu (mã ID trong ngoặc)	Mô tả	Phương pháp phân tích   Nguồn dữ liệu
Môi trường tự nhiên	(1) Nồng độ bụi	Nồng độ bụi lơ lửng trong không khí ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	Nội suy IDW   Báo cáo môi trường
	(2) Tiếng ồn	Tiếng ồn giao thông (dBA)	
	(3) Mật độ xanh	Mật độ không gian xanh đô thị bao gồm diện tích đất mặt nước, cây xanh, quảng trường so với diện tích của toàn phường	Thống kê trong ArcGIS   Bản đồ địa chính
	(4) Không gian xanh	Sự hiển diện của không gian xanh với từng thửa đất (0: không, 1: có)	Phân tích không gian trong ArcGIS   Bản đồ địa chính
	(5) Nguồn ô nhiễm	Khoảng cách theo đường chim bay từ thửa đất đến nguồn gây ô nhiễm gần nhất (m)	Network analyst   Bản đồ địa chính, báo cáo môi trường, điều tra thực địa
	(6) Ngập lụt	Tình trạng thoát nước khi trời mưa (0: kém, 1: tốt)	Phân tích trong ArcGIS   Điều tra thực địa
Môi trường vật lý	(7) Cấp đường	Cấp đường giao thông theo quy định của nhà nước (cấp 1, 2, 3, 4)	Phân tích trong ArcGIS   Quy định của nhà nước
	(8) Diện tích	Diện tích của thửa đất ( $\text{m}^2$ )	Thống kê trong ArcGIS   Bản đồ địa chính
	(9) Hình dạng	Hình dạng của thửa đất (1: hình chữ nhật, vuông vắn; 2: hình thang; 3: hình khác)	
	(10) Mặt tiền	Độ rộng mặt tiền thửa đất (m)	
	(11) Chiều sâu	Chiều sâu thửa đất (m)	
Tiếp cận không	(12) Giá trị tích hợp tổng thể	Giá trị tích hợp của đường giao thông ở phạm vi toàn hệ thống	Space syntax   Bản đồ địa chính
	(13) Giá trị tích hợp	Giá trị tích hợp trong phạm vi thuận tiện đi bộ	

<b>Tiêu chí</b>	<b>Chỉ tiêu (mã ID trong ngoặc)</b>	<b>Mô tả</b>	<b>Phương pháp phân tích   Nguồn dữ liệu</b>
gian	khu vực	của đường giao thông	
	(14) Lưu lượng chuyển động tổng thể	Giá trị lưu lượng chuyển động đi qua đường giao thông ở phạm vi tổng thể	
	(15) Lưu lượng chuyển động khu vực	Giá trị lưu lượng chuyển động đi qua đường giao thông trong phạm vi thuận tiện đi bộ	
	(16) Giá trị kết nối	Giá trị kết nối của đường giao thông	
	(17) Giao thông công cộng, (18) Công viên, (19) Chợ, (20) Trường học, (21) Khu đô thị, (22) Đường chính	Khoảng cách theo đường giao thông từ thửa đất đến trạm giao thông công cộng; công viên; chợ, siêu thị; trường phổ thông; khu đô thị; và đường chính gần nhất (m)	Network analyst   Bản đồ địa chính
	(23) Trung tâm thành phố	Khoảng cách từ thửa đất đến trung tâm thành phố (Hồ Hoàn Kiếm)	
Xã hội	(24) Nhà văn hóa, (25) UBND, (26) Công an, (27) Giải trí	Khoảng cách theo đường giao thông từ thửa đất đến nhà văn hóa, nơi sinh hoạt cộng đồng; UBND; đồn công an; khu vui chơi giải trí gần nhất (m)	Network analyst   Bản đồ địa chính
Tâm lý	(28) Chùa, (29) Di tích, (30) Nghĩa trang	Khoảng cách theo đường giao thông từ thửa đất đến chùa, đình, cơ sở tôn giáo; di tích văn hóa cấp Quốc gia; nghĩa trang gần nhất (m)	Network analyst   Bản đồ địa chính
Kinh tế	(31) Bệnh viện, (32) Bến xe, (33) Đại học	Khoảng cách theo đường giao thông từ thửa đất đến bệnh viện; bến xe khách, nhà ga; trường đại học gần nhất (m)	Network analyst   Bản đồ địa chính
	(34) Vị trí	Vị trí của thửa đất tiếp giáp với đường theo quy định của nhà nước (Vị trí 1, 2, 3, 4)	Phân tích không gian trong ArcGIS   Bản đồ địa chính
	(35) Thuận lợi kinh doanh	Khu vực có khả năng thuận lợi cho kinh doanh như khu tập trung nhiều văn phòng, khu đông sinh viên, khu phố ẩm thực,... (0: không, 1: có)	Phân tích trong ArcGIS   Điều tra thực địa

Trên địa bàn quận Cầu Giấy có 3 cực vị thế dương về giá đất:

- Làng Quốc tế Thăng Long là một trong những dự án khu đô thị mới đầu tiên của thành phố Hà Nội. Nơi đây có vị trí đắc địa ở trung tâm quận, gần công viên Nghĩa Đô, bảo tàng Dân tộc học, trường học,...
- Công viên Cầu Giấy đi vào hoạt động từ năm 2010. Xung quanh công viên có rất nhiều các trường học, trụ sở cơ quan quan trọng, khu vui chơi giải trí,... tạo điều kiện cho người dân dễ dàng tiếp cận với các tiện ích đô thị, cũng như tận hưởng không khí trong lành.
- Khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính: là khu đô thị kiểu mẫu, được

coi là một trung tâm mới của thủ đô Hà Nội. Dự án này cũng được đi vào hoạt động từ những năm 2006.

Quận Cầu Giấy có 1 cực vị thế âm thuộc tuyến đường Yên Hòa, Hoa Bằng, Hạ Yên nằm trong phạm vi của 3 nghĩa trang.

### **3.4. Ứng dụng nhận dạng cực vị thế trong định giá đất ở đô thị quận Cầu Giấy**

#### **3.4.1. Phân vùng vị thế**

Khu vực liên kết giữa hai cực vị thế dương Làng Quốc tế Thăng Long và công viên Cầu Giấy có sức ảnh hưởng mạnh nhất, làm tăng giá đất. Một số khu vực không bị ảnh hưởng của cả 4 cực vị thế trên địa bàn quận như phường Mai Dịch và phía bắc phường Nghĩa Đô.

#### **3.4.2. Thành lập bản đồ vùng giá đất ở tại đô thị quận Cầu Giấy**

Mức giá phổ biến trên địa bàn quận là 150-250 triệu đồng/m<sup>2</sup>, chiếm 41%. Tiếp đến là mức giá 100-150 triệu đồng/m<sup>2</sup> chiếm 33,2%. Mức giá đất cao từ 300 triệu đồng/m<sup>2</sup> trở lên chiếm khoảng 5,1%.

### **3.5. Dự báo xu hướng giá đất ở tại đô thị quận Cầu Giấy**

#### **3.5.1. Dự báo xu hướng dịch chuyển cực vị thế mới**

Các cực vị thế mới (nếu có hình thành) xu hướng sẽ dịch chuyển sang mạn phía Tây của quận Cầu Giấy, nơi có chỉ số UQoL chưa đạt ngưỡng và còn có không gian sử dụng đất phát triển.

#### **3.5.2. Dự báo sự thay đổi giá đất ở tại đô thị trên địa bàn quận Cầu Giấy**

Dựa trên 4 kịch bản giữa chỉ số UQoL và giá đất, các nhà quản lý có thể dự báo và có những điều chỉnh về mặt chính sách cho phù hợp.

### **3.6. Định hướng mô hình quản lý giá đất ở tại đô thị trên địa bàn quận Cầu Giấy**

Luận án đề xuất mô hình quản lý các chỉ tiêu ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị theo cấu trúc “áp lực – trạng thái – tác động – phản ứng”.



## KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### 1. Kết luận

(1). Nghiên cứu về giá đất ở tại đô thị không chỉ nhằm xác định được giá đất mà còn phải bao quát được các vấn đề liên quan đến môi trường, kinh tế, xã hội hay vị thế của một khu vực nhất định. Lý thuyết Vị thế - Chất lượng là một cách tiếp cận mới trong định giá đất ở tại đô thị. Khả năng phát triển của lý thuyết trong định giá đất đó là (1) tiền đề giá trị của đất ở tại đô thị với hai thành phần vị thế và chất lượng; (2) yếu tố cực vị thế đóng vai trò là cực trung tâm. Tuy nhiên, để tiếp cận lý thuyết Vị thế - Chất lượng trong nghiên cứu định giá đất ở tại đô thị đầy đủ hơn, cần giải quyết cụ thể hai vấn đề: i) Bộ tiêu chí cho phân loại các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị và ii) Nhận dạng cực vị thế trên cơ sở lượng hóa mức độ ảnh hưởng của các yếu tố.

(2). Bộ tiêu chí phân loại các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị theo tiếp cận Vị thế - chất lượng được xây dựng dựa trên nền tảng cơ bản là phát triển bền vững, yếu tố bản chất là dịch vụ hệ sinh thái và mục tiêu trung tâm là chất lượng cuộc sống đô thị của con người. Bộ tiêu chí được xây dựng với 2 cấp độ, khái quát và cụ thể. Ở cấp độ khái quát có hai nhóm lớn là Vị thế và Chất lượng. Ở cấp độ cụ thể có 7 tiêu chí là môi trường tự nhiên; môi trường vật lý; tiếp cận không gian; xã hội; tâm lý; kinh tế; và pháp lý.

(3). Cực vị thế có vai trò quan trọng trong nghiên cứu về định giá đất ở tại đô thị. Nó được nhận dạng dựa trên cơ sở đánh giá chỉ số ảnh hưởng đến giá đất theo 7 tiêu chí ở cấp độ khái quát và chi tiết. Các cực vị thế dương tạo ra xung quanh khu vực giá đất cao và cực vị thế âm làm giá đất thấp. Kết quả nghiên cứu tại quận Cầu Giấy với 23 chỉ tiêu thuộc 6 tiêu chí cho thấy quận Cầu Giấy xuất hiện 3 cực vị thế dương (làng Quốc tế Thăng Long, công viên Cầu

Giấy, và khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính), và 1 cực vị thế âm (thuộc khu dân cư làng Hạ Yên, làng Cót, nằm giữa 3 khu nghĩa trang).

(4). Trong một bối cảnh lý tưởng, mối quan hệ giữa giá đất và chỉ số UQoL là tương đồng. Tuy nhiên, kết quả nghiên cứu tại quận Cầu Giấy cho thấy có thể xuất hiện các trường hợp không tương đồng, đó là: mối quan hệ nghịch giá đất cao – chỉ số UQoL thấp hoặc giá đất thấp – chỉ số UQoL cao. Điều đó phản ánh một phần các vấn đề liên quan đến kinh tế, xã hội, môi trường, chính sách,... của đô thị. Các nhà quản lý có thể căn cứ vào mối quan hệ này để có những điều chỉnh cần thiết.

(5). Để góp phần quản lý giá đất ở đô thị được hiệu quả, cần có một chu trình quản lý các chỉ tiêu ảnh hưởng đến giá đất đáp ứng mục tiêu chất lượng cuộc sống đô thị và phát triển bền vững. Mô hình được đề xuất là khung phân tích “Áp lực, trạng thái, tác động và phản ứng”. Trong đó, khía cạnh “Áp lực” là quản lý hiện trạng các giá trị của các chỉ tiêu (thể hiện thành phần Chất lượng). Khía cạnh “Trạng thái” quản lý sự đánh giá, mức độ hài lòng của người dân về UQoL (thể hiện thành phần Vị thế). Khía cạnh “Tác động” là kết quả của áp lực và trạng thái. Khía cạnh “Đáp ứng” là quản lý các chính sách, quy hoạch phát triển của đô thị nói chung.

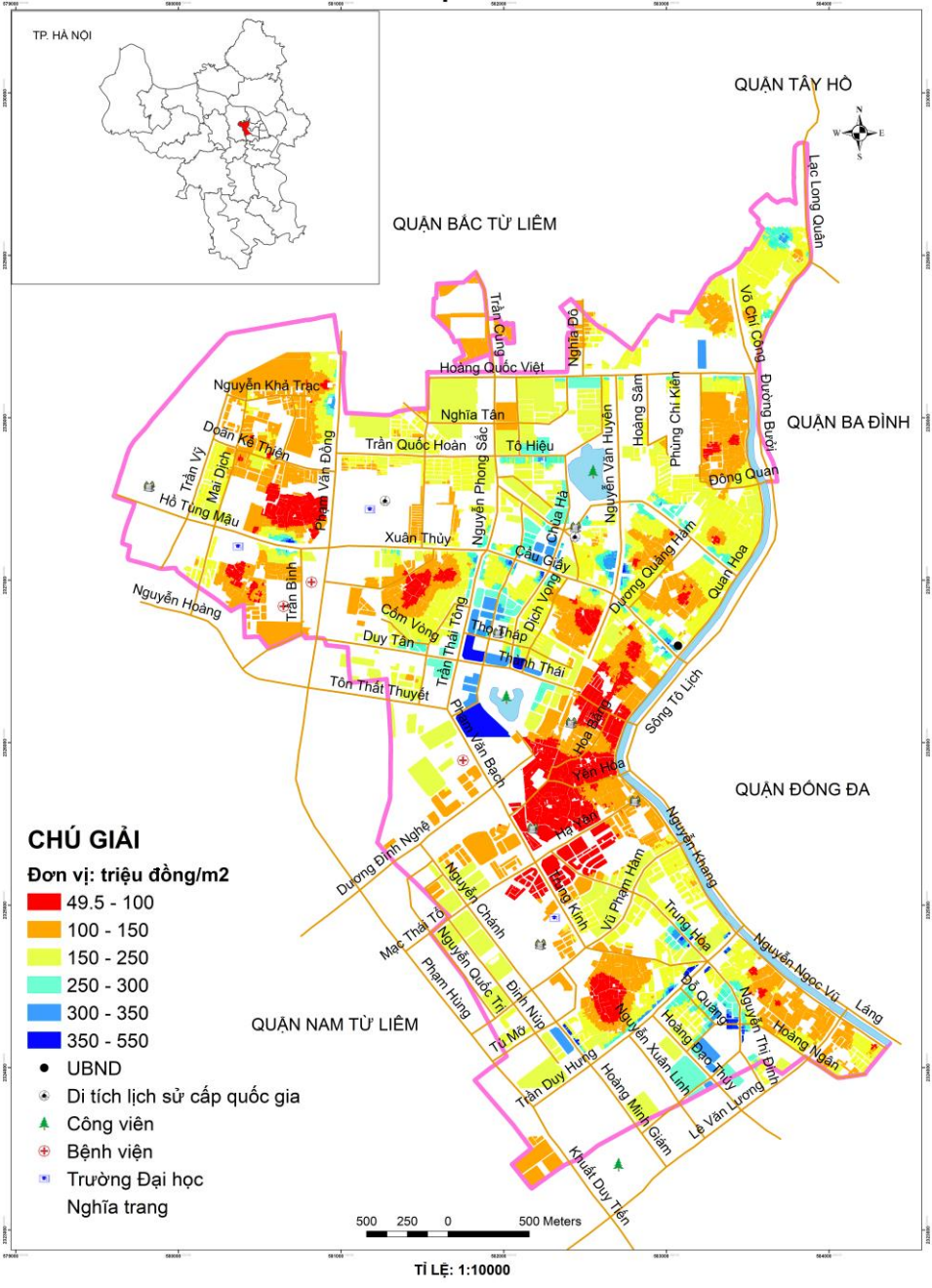
## **2. Kiến nghị**

(1). Tích hợp thông tin khảo sát về giá đất ở tại đô thị với một số cuộc điều tra lớn của cả nước (như điều tra dân số) để tăng hiệu quả và tiết kiệm chi phí.

(2). Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố có thể tham khảo các chỉ số UQoL và chỉ số vị thế trong việc ban hành bảng giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất.

(3). Ủy ban nhân dân cấp quận, huyện có thể tham khảo các chỉ số UQoL và chỉ số vị thế trong việc lập đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện.

# BẢN ĐỒ VÙNG GIÁ ĐẤT Ở TẠI ĐÔ THỊ QUẬN CẦU GIẤY GIAI ĐOẠN 2017-2019



## DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN

1. **Thuy Phuong Le**, Tuan Le Pham và Binh Quoc Tran (2019), “Application of space syntax and GIS in assessment of accessibility factors affecting urban residential land value (a case study in Trung Hoa – Nhan Chinh area, Hanoi City)”, *FIG Working Week 2019, Geospatial information for a smarter life and environmental resilience, Hanoi, Vietnam* (có phần biên).
2. Bùi Ngọc Tú, **Lê Phương Thúy**, Phạm Lê Tuấn và Trần Quốc Bình (2020), "Nghiên cứu nhận dạng các cực vị thế đối với giá đất ở đô thị tại quận Cầu Giấy theo tiếp cận vị thế - chất lượng", *Tạp chí Khoa học Đo đạc và Bản đồ*. 45, tr.42-49.
3. **Lê Phương Thúy**, Bùi Ngọc Tú, Phạm Lê Tuấn, Trần Quốc Bình (2020), “Ảnh hưởng của dự án phát triển hạ tầng giao thông đô thị đến giá đất ở tại khu vực quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội”, *Tạp chí Khoa học VNU Journal of Science, ISSN 2588-1094 Các khoa học Trái đất và Môi trường Earth and Environmental Sciences*, Vol.36, No.4, tr.28-41.