

THÔNG TIN VỀ LUẬN ÁN TIẾN SĨ

1. Họ và tên nghiên cứu sinh: Lê Phương Thúy
2. Giới tính: Nữ
3. Ngày sinh: 07/02/1985
4. Nơi sinh: Hà Nội
5. Quyết định công nhận nghiên cứu sinh: Quyết định số 3972/QĐ-ĐHKHTN ngày 24/11/2016 của Hiệu trưởng Trường Đại học Khoa học Tự nhiên
6. Các thay đổi trong quá trình đào tạo: Gia hạn đào tạo theo Quyết định số 567/QĐ-ĐHKHTN ngày 14/02/2020
7. Tên đề tài luận án: Nghiên cứu định giá đất ở tại đô thị theo tiếp cận Vị thế - Chất lượng, áp dụng thử nghiệm tại khu vực quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
8. Chuyên ngành: Quản lý đất đai
9. Mã số: 9850103.01
10. Cán bộ hướng dẫn khoa học: Hướng dẫn chính: PGS.TS. Trần Quốc Bình
Hướng dẫn phụ: TS. Hoàng Hữu Phê
11. Tóm tắt các kết quả mới của luận án:

1. Sự hình thành giá trị của đất ở tại đô thị có thể được luận giải trên cơ sở kết hợp quan điểm giá trị nói chung trong kinh tế học và lý thuyết về cấu trúc đô thị. Theo tiếp cận này, lý thuyết Vị thế - Chất lượng cung cấp một cách nhìn mới về động học của cấu trúc dân cư đô thị theo các cực vị thế và luận giải được giá trị của đất ở tại đô thị thông qua hai thành phần: thành phần vật chất là chất lượng và thành phần phi vật chất là vị thế. Trong hai thành phần này, thành phần chất lượng mang tính ổn định hơn và do đó, việc xác định giá trị của đất ở tại đô thị cần đặt trọng tâm nhiều hơn vào thành phần vị thế. Các cực vị thế là yếu tố hạt nhân của cấu trúc đô thị, và có mức độ ảnh hưởng đến giá đất xung quanh mạnh nhất, được công nhận bởi một phần nhất định của công chúng.

2. Để nhận diện đầy đủ hai thành phần vị thế và chất lượng trong giá trị đất ở tại đô thị, luận án đã xây dựng bộ tiêu chí phân loại các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị dựa trên nền tảng 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 góc độ: khái quát và cụ thể. Ở góc độ khái quát có hai nhóm lớn là Vị thế và Chất lượng. Ở góc 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; chính sách. Các tiêu chí này được chi tiết hóa thành 20 tiêu chí thành phần, làm cơ sở để lựa chọn các chỉ tiêu phù hợp cho định giá đất ở những khu vực cụ thể.

3. Luận án đã đề xuất một quy trình nhận dạng các cực vị thế trên cơ sở bộ tiêu chí phân loại các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị và kết hợp cách tiếp cận sở thích được bộc lộ qua giá cả (mang tính khách quan) với cách tiếp cận qua điều tra, phỏng vấn (mang tính chủ quan). Quy trình gồm 02 giai đoạn: (1) Nhận dạng khái quát dựa trên dấu hiệu sự phân bố giá đất ở tại đô thị để tìm ra các cực vị thế; (2) Nhận dạng chi tiết xác định đặc tính của các cực vị thế dựa trên sự lượng hóa mức độ ảnh hưởng của chúng theo các chỉ tiêu đến từng thửa đất.

4. Kết quả ứng dụng bộ tiêu chí phân loại các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị theo quan điểm phát triển bền vững, tiếp cận dịch vụ hệ sinh thái, tiếp cận chất lượng cuộc sống đô thị ở quận Cầu Giấy cho thấy, trên địa bàn Quận hiện nay có 03 cực vị thể dương là Làng quốc tế Thăng Long, Công viên Cầu Giấy, Khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính và 01 cực vị thể âm là khu vực Yên Hòa, Hạ Yên, Hoa Bằng. Các cực vị thể dương là những khu vực dân cư được thiết lập dưới hình thức các dự án nhà ở lớn, có quy hoạch đồng bộ, còn cực vị thể âm là khu vực nhà ở trong các làng đô thị, chưa được đầu tư đồng bộ. Hai cực vị thể dương ở phía bắc của quận là Làng quốc tế Thăng Long và Công viên Cầu Giấy tạo thành một cực vị thể kép, có phạm vi ảnh hưởng lớn hơn so với cực vị thể ở Khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính. Các cực vị thể nhận dạng được là cơ sở để thực hiện định giá đất hàng loạt trên địa bàn quận Cầu Giấy. Theo kết quả thành lập bản đồ phân vùng giá đất ở tại đô thị quận Cầu Giấy năm 2019, giá đất của Quận dao động từ 49,5-550 triệu đồng/m², mức giá phổ biến là 150-250 triệu đồng/m².

5. Trong trường hợp lý tưởng, mối quan hệ giữa giá đất và chỉ số chất lượng cuộc sống đô thị (UQoL) là tương đồng (giá đất cao - chỉ số UQoL cao, và ngược lại). Tuy nhiên, tại quận Cầu Giấy có cả những trường hợp không tương đồng (giá đất cao – chỉ số UQoL thấp hoặc giá đất thấp – chỉ số UQoL cao). Hiện tượng này xuất hiện ở những khu vực có quy hoạch nhưng chưa được quản lý, thực hiện tốt; hoặc bị ảnh hưởng bởi tâm lý của người dân; hoặc có mối quan hệ nghịch giữa thu nhập và sự hài lòng. Trên cơ sở mối quan hệ giữa giá đất và chỉ số UQoL, luận án dự báo (1) giá đất của một số khu vực vẫn còn xu hướng tăng lên như khu dân cư gần đường Nguyễn Chánh, phía đông Công viên Cầu Giấy khi quy hoạch đã hoàn thành xong; và (2) trong thời gian tới, các cực vị thể mới có thể sẽ hình thành ở phía tây của quận Cầu Giấy.

12. Khả năng ứng dụng thực tiễn: Luận án là tài liệu tham khảo hữu ích cho hoạch định các chính sách về quy hoạch và quản lý đất đai, đô thị và thị trường bất động sản. Đồng thời, các kết quả nghiên cứu của luận án có thể được sử dụng để hoàn thiện và phát triển các phương pháp định giá đất ở tại đô thị.

13. Các hướng nghiên cứu tiếp theo: Định hướng nghiên cứu tiếp theo của luận án là mở rộng phạm vi nghiên cứu về không gian sang các địa bàn khác ngoài quận Cầu Giấy để tiếp tục đánh giá và hoàn thiện bộ tiêu chí các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở tại đô thị và quy trình nhận dạng các cực vị thể. Đối tượng nghiên cứu có thể được mở rộng sang các loại đất sản xuất phi nông nghiệp và đất kinh doanh dịch vụ phi nông nghiệp, đồng thời thử nghiệm ứng dụng học máy và trí tuệ nhân tạo trong nhận dạng các cực vị thể và định giá hàng loạt đất ở tại đô thị.

14. Các công trình công bố 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 (peer reviewed paper).

[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.

Hà Nội, ngày 24 tháng 9 năm 2021

Người hướng dẫn luận án

Nghiên cứu sinh

PGS.TS. Trần Quốc Bình

Lê Phương Thúy

INFORMATION ON DOCTORAL THESIS

1. Full name: Le Phuong Thuy
2. Sex: Female
3. Date of birth: 07/02/1985
4. Place of birth: Hanoi
5. Admission decision number: Decision No.3972/QĐ-ĐHKHTN dated 24/11/2016
6. Changes in academic process: Decision No. 567/QĐ-ĐHKHTN dated 14/02/2020 for extension of training
7. Official thesis title: Research on urban residential land valuation from viewpoint of Status – Quality Trade Off theory, case study in Cau Giay District, Hanoi City
8. Major: Land management
9. Code: 9850103.01
10. Supervisors: Assoc.Prof. Dr. Tran Quoc Binh
Dr. Hoang Huu Phe
11. Summary of the new findings of the thesis

1. The formation of urban residential land value can be explained on the basis of combining the generalized viewpoint of economics on value and the theory of urban structure. According to this approach, the SQTO provides a new perspective on the dynamics of urban residential areas according to the status poles and explains the urban residential land value through two components: quality (tangible) and status (intangible). Of these two components, the quality component is more stable and therefore, the status one should be focused more in determining the urban residential land value. Status poles are the core of urban structure, and have the strongest influence on surrounding land prices, as recognized by certain social groups.

2. In order to fully identify the two components of status and quality in the urban residential land value, the thesis has established a set of criteria for classifying factors affecting urban residential land prices based on: sustainable development, ecosystem services, and urban quality of life approaches. The set of criteria is built with two perspectives: general and specific. From a general perspective, there are two groups: status and quality; from a specific perspective, there are seven dimensions including: environmental, physical, mobility, social, psychological, economic, and political dimensions. These dimensions are detailed by 20 sub-dimensions, which serve as the basis for selecting appropriate criteria for land valuation in specific areas.

3. The thesis has proposed a workflow for identifying status poles based on the set of criteria for classifying factors affecting urban residential land prices and combining the revealed preferences approach (objective) and stated preferences approach (subjective) The workflow consists of two stages: (1) general identification of status poles based on the distribution of urban residential land price; (2) detailed identification to determine the characteristics of status poles based on the quantification of their impact to each land parcel according to each criterion.

4. Results of the application of the set of criteria for classifying factors affecting urban residential land prices according to sustainable development, ecosystem services, and urban

quality of life approaches in Cau Giay District show that: there are three positive status poles in the district, namely Thang Long International Village, Cau Giay Park, and Trung Hoa – Nhan Chinh Urban Block; and one negative status pole is Yen Hoa, Ha Yen and Hoa Bang areas. Positive status poles are residential areas established in the form of large housing projects with synchronous planning, while negative status poles are housing areas in urban villages, which have not been invested in a synchronized manner. The two positive poles in the North of the district, namely Thang Long International Village and Cau Giay Park, form a dual pole, with a larger influence zone than the one in Trung Hoa – Nhan Chinh Urban Block. The identified status poles served as the basis for mass land appraisal and establishment of urban residential land price zoning map in the 2019 year of Cau Giay District. The results show that in the district, the land prices range from 49.5-550 million VND/m², the common price is 150-250 million VND/m².

5. In the ideal scenario, the relationship between land price and urban quality of life index (I_{UQoL}) is positive (high land price – high I_{UQoL} and vice versa). However, in Cau Giay District, there are also negative scenarios (high land price – low I_{UQoL} or low land price – high I_{UQoL}). This phenomenon occurs in areas having land use planning but not yet well managed and implemented (e.g. areas in the East of Cau Giay Park or near Nguyen Chanh Street); or areas affected by negative psychology (near cemeteries, funeral houses); or areas with an inverse relationship between income and satisfaction. On the basis of the relationship between land price and I_{UQoL} , the thesis predicts that: (1) the land price in some areas still tends to increase when land use planning is completed, such as in residential areas near Nguyen Chanh Street or in the East of Cau Giay Park; and (2) in the near future, new status poles may be formed in the western part of Cau Giay District.

12. Practical applicability:

The thesis is a useful reference for making policies on planning and land management, urban areas and real estate market. Moreover, the results of the thesis can be used to perfect and develop methods of urban residential land valuation.

13. Further research directions, if any:

The further research is to expand the spatial scope to other areas outside Cau Giay District to continue evaluating and completing the set of criteria of the factors affecting urban residential land prices; and the process of identifying status poles. The research object can be extended to non-agricultural productive land and non-agricultural service business land, while testing the application of machine learning and artificial intelligence in the identification of status poles and mass urban residential land valuation

14. Thesis-related publications:

[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 (peer

reviewed paper).

[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.

Date: 24/9/2021

Supervisor

PhD. Student

Assoc.Prof.Dr. Tran Quoc Binh

Le Phuong Thuy