



GIỚI THIỆU VỀ BỘ CHỈ SỐ ĐÁNH GIÁ GIÁ TRỊ KINH TẾ CẢNH QUAN ÁP DỤNG CHO QUY HOẠCH VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Sản phẩm khoa học của Nhiệm vụ KH&CN cấp Bộ

“Nghiên cứu ứng dụng phương pháp đánh giá giá trị kinh tế cảnh quan
trong quy hoạch và quản lý phát triển đô thị”

ThS. NGUYỄN XUÂN ANH

Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn quốc gia

INTRODUCTION TO THE LANDSCAPE ECONOMIC VALUE ASSESSMENT (LEVA) METHOD FOR URBAN PLANNING AND DEVELOPMENT

This Article introduces LEVA (Landscape Economic Value Assessment) as a methodological framework for quantifying the economic role of landscape and integrating it directly into urban planning. Unlike existing tools such as SEA, SA or urban economic analysis, which do not fully capture the hybrid natural-cultural-experiential nature of landscape, LEVA focuses on landscape as a form of development capital. The paper clarifies LEVA's principles, methodological structure and its three-level application pathway at the city, sub-area and project scales. LEVA combines qualitative assessments from planning and landscape architecture with quantitative estimation from landscape economics, enabling dynamic comparison across time and between alternative development scenarios. The study argues that integrating LEVA can transform landscape into an explicit decision variable, improving economic performance, enhancing ecological resilience, and strengthening urban identity. LEVA thus provides a foundation for future landscape-based approaches to urban planning.

Keywords: landscape, economic, value, index, urban, method

Bài báo trình bày sự cần thiết và phương pháp luận xây dựng Bộ chỉ số đánh giá giá trị kinh tế cảnh quan (LEVA Index) phục vụ quy hoạch và phát triển đô thị. Trong khi phương pháp LEVA đã xác lập cách tiếp cận đánh giá kinh tế cảnh quan như một loại vốn phát triển, việc triển khai trên thực tiễn đòi hỏi một hệ thống tiêu chí, chỉ tiêu và chỉ số có khả năng đo lường, so sánh và giám sát giá trị cảnh quan theo thời gian. Bài viết đề xuất khung lĩnh vực của bộ chỉ số, bao gồm: tổng tài khoản cảnh quan địa phương, hiệu suất kinh tế cảnh quan, tốc độ tăng trưởng kinh tế cảnh quan, thời điểm chuyển đổi công nghệ khai thác cảnh quan, quy mô tối ưu của đô thị và giá trị bất động sản cảnh quan theo phương pháp giá hưởng thụ. Thông qua khung chỉ số này, LEVA có thể trở thành công cụ định lượng giúp các bên liên quan đánh giá các phương án phát triển, nhận diện rủi ro suy giảm vốn cảnh quan và tối ưu hóa lợi ích kinh tế - xã hội dựa trên chất lượng cảnh quan. Bộ chỉ số LEVA Index vì thế đóng vai trò cầu nối giữa khoa học cảnh quan, kinh tế học và quản lý đô thị, tạo nền tảng cho quy hoạch dựa vào cảnh quan trong phát triển bền vững.

Từ khoá: cảnh quan, kinh tế, giá trị, chỉ số, đô thị, phương pháp

1. Mở đầu

Khi các quốc gia vượt qua ngưỡng thu nhập trung bình, dần trở thành quốc gia phát triển, quy hoạch đô thị và quản lý phát triển cũng sẽ chuyển dịch từ mô hình tiêu thụ đất sang mô hình phát triển dựa vào sáng tạo. Vẻ đẹp của cảnh quan tự nhiên và của văn hoá trở thành nguồn vốn có khả năng sinh lợi, tích lũy và tái tạo, thay vì chỉ là nền đất cho xây dựng (Gobster et al., 2007; Steiner, 2011).

Trong bối cảnh đó, phương pháp đánh giá giá trị kinh tế cảnh quan (Landscape Economic Value Assessment - LEVA) đã được chúng tôi giới thiệu như một công cụ mới phục vụ quy hoạch và phát triển đô thị. Bài báo trước của tác giả (tr70, Quy hoạch xây dựng số 136-137.2025) đã trình bày cấu trúc tổng thể của LEVA: cách nhìn cảnh quan như một loại vốn; cách đo hiệu suất sử dụng; và cách so sánh động giữa hiện tại - tương lai - các phương án quy hoạch. Tuy nhiên, để LEVA thực sự trở thành một công cụ mạnh trong thực hành, nó cần được trang bị thêm nhiều thành phần, trong đó Bộ chỉ số LEVA Index là không thể thiếu.

Trong mọi mô hình đánh giá, từ Đánh giá Môi trường Chiến lược (SEA) đến Đánh giá Hệ sinh thái (MEA), các bộ chỉ số đóng vai trò là ngôn ngữ chung, giúp các bên liên quan hiểu, trao đổi, và so sánh. Nếu LEVA là khung phương pháp, thì bộ chỉ số chính là cách nó nói, đo và kết nối quy hoạch với quyết định thực tiễn. Bài viết này giới thiệu về cơ sở khoa học và phương pháp luận cho việc hình thành bộ chỉ số đó.

2. Sơ lược về phương pháp đánh giá giá trị kinh tế cảnh quan (LEVA)

LEVA là phương pháp đánh giá giá trị kinh tế cảnh quan áp dụng trong quy hoạch và quản lý phát triển đô thị dựa trên nguyên tắc: cảnh quan là một loại vốn, có thể sinh lợi (hiệu suất), tiêu hao (nợ) hoặc tích lũy (tài khoản cảnh quan). Điều này gắn với cách tiếp cận vốn tự nhiên trong kinh tế học sinh thái, song mở rộng sang địa lý văn hoá, trải nghiệm không gian và giá trị cảm xúc-những yếu tố tác động trực tiếp đến dòng tiền đô thị (Stenseke & Jones, 2011).

Giá trị cảnh quan của một địa bàn được LEVA nhận diện dựa trên ba thành tố:

- Ngoại sinh: Trạng thái vốn tự nhiên sẵn có, bối cảnh và các yếu tố ngoại sinh (như khả năng kết nối, thương hiệu du lịch, khí hậu...)
- Bản địa: Trạng thái tại chỗ gồm tài nguyên, hạ tầng, trình độ phát triển kinh tế xã hội, đô thị - nông thôn...
- Con người: Những hoạt động, quyết định của con người (số đông) tạo nên một mô hình khai thác cảnh quan đại diện.

Điểm khác biệt của LEVA là tính so sánh động. LEVA không chỉ đo hiện trạng tại một điểm, mà so sánh giữa quá khứ, hiện tại, tương lai; giữa phương án quy hoạch đang có với phương

án khác có thể nghĩ tới.

Vì vậy, LEVA thực hiện cả đánh giá định tính dựa trên kiến thức chuyên ngành thiết kế cảnh quan (Landscape Architecture/ Planning) và đánh giá định lượng dựa trên kinh tế học cảnh quan (Landscape Economics).

3. Sự cần thiết của bộ chỉ số LEVA Index

3.1. Khái niệm

Trước hết cần lưu ý về sự khác biệt từ vựng:

- Tiêu chí (Principles): các nguyên tắc mang tính định hướng, phản ánh cấu trúc lý thuyết, ví dụ: bảo tồn, phân bố lợi ích, tối ưu hoá trải nghiệm.
- Chỉ tiêu (Criteria): đại lượng đo được, biểu diễn một mục tiêu cụ thể, ví dụ: tỷ lệ phủ xanh, doanh thu/ha, mức phân tán dân cư, tổng tài khoản cảnh quan.
- Chỉ số (Index): các mức ngưỡng để đánh giá chất lượng hoặc mức rủi ro.

3.2. Câu hỏi khoa học đối với bộ chỉ số LEVA

- Cảnh quan được xem như vốn thì vốn được đo bằng gì?
- Hiệu suất kinh tế cảnh quan khác gì với hiệu suất sử dụng đất truyền thống?
- Ngưỡng bền vững là bao nhiêu? Có phổ quát hay theo địa phương?
- Dùng giá bất động sản có phản ánh đúng giá trị cảnh quan không?
- Tốc độ tăng trưởng cảnh quan có đo được từ dữ liệu hành vi? Những câu hỏi này xác lập yêu cầu khoa học của bộ chỉ số, giúp tránh sai lệch trong xây dựng chỉ tiêu.

3.3. Công dụng tiềm năng của bộ chỉ số LEVA

- Giúp LEVA hòa nhập vào quy trình hành chính - kỹ thuật: Quy hoạch, thẩm định và giám sát phát triển đều dựa trên số liệu. Một hệ thống như LEVA, nếu muốn đi vào luật hóa hoặc được sử dụng trong phê duyệt quy hoạch, cần có các giá trị đo được bằng GIS, thống kê, hoặc điều tra xã hội học.
- Bộ chỉ số là nền để chuyển đổi số trong quản lý cảnh quan: Các đô thị ngày nay ứng dụng vệ tinh, AI-vision, big data. Nhưng mọi công nghệ chỉ vận hành khi mỗi hiện tượng có một "đại lượng gán nhãn". Bộ chỉ số chính là cơ chế gán nhãn đó.

- Bộ chỉ số giúp thiết lập chuẩn đánh giá mới: Sự thiếu vắng bộ chỉ số cảnh quan khiến các đô thị thường đánh giá hiệu quả phát triển bằng GRDP, mật độ xây dựng hoặc số lượng công trình. LEVA mở ra một cách đo mới: đo giá trị sống tạo ra từ cảnh quan. Điều này có ý nghĩa chiến lược đối với đô thị du lịch, đô thị sinh thái và đô thị bản sắc.

4. Phác họa một số chỉ số tiêu biểu

Giới hạn của bài viết chưa cho phép đi sâu vào nội dung bộ chỉ số. Thay vào đó, chúng tôi phác họa khung tư duy để người đọc hình dung được cách LEVA đo lường giá trị cảnh quan như một hệ kinh tế - sinh thái - xã hội toàn thể.

4.1. Tài khoản cảnh quan địa phương

Khái niệm: Đây là tổng vốn cảnh quan mà địa phương sở hữu

(UNECE, 2021).

Hình dung trừu tượng: Tài khoản cảnh quan là số dư trong ngân hàng cảnh quan mà địa phương đang sở hữu. Mỗi quyết định phát triển đều có thể làm tăng hoặc giảm số dư này. Nó phản ánh cái giá của thương hiệu cảnh quan địa phương.

Ý nghĩa: Nếu tài khoản âm, mọi hình thức phát triển đều trở thành ăn vốn.

Tài khoản cảnh quan địa phương có thể là con số không thể đo đếm được, bởi vô giá hoặc có giá trị quá cao hơn so với GRDP. Song phần mà chúng ta lấy ra từ nó để khai thác thành doanh thu cảnh quan thì đo đếm được. Thậm chí có thể thống kê hàng năm với các đô thị du lịch. Ta có thể gọi đó là Landscape - GRDP.

4.2. Hiệu suất kinh tế cảnh quan

Khái niệm: Đo lường giá trị khai thác được mà mỗi ha cảnh quan mang lại hàng năm. Gần với khái niệm “hiệu suất sử dụng đất”, nhưng bao gồm cả giá trị phi thị trường.

Ý nghĩa: Có thể dùng để tính chi phí cơ hội do mất cảnh quan, theo dõi tăng trưởng kinh tế địa phương nhờ chất lượng cảnh quan, so sánh mô hình khai thác cảnh quan (cũng là mô hình phát triển đô thị) khi lập quy hoạch, xác định các chỉ tiêu khống chế trong cấp phép xây dựng (phải đạt năng suất tối thiểu thì mới được phép).

4.3. Tốc độ tăng trưởng kinh tế cảnh quan

Khái niệm: Đo mức gia tăng hiệu suất cảnh quan theo thời gian. Đây là biến số cho thấy đô thị đi lên nhờ chất lượng cảnh quan hay đi xuống vì khai thác quá mức.

Ý nghĩa: Theo dõi phát triển kinh tế xã hội và đánh giá tác động của quy hoạch, chính sách. Một đô thị có thể giàu lên nhanh nhờ mở rộng ra các vùng cảnh quan, song về dài hạn, nó lại tự huỷ do mất tài nguyên gốc.

4.4. Thời điểm vàng trong phát triển kinh tế cảnh quan

Khái niệm: Là thời điểm chuyển đổi giữa hai công nghệ khai thác cảnh quan từ thấp sang cao. Hiện nay, hầu hết Việt Nam đều đang ở thời kỳ công nghệ cũ: mở rộng đất, tiêu thụ không gian, thu hút khách phổ thông. Khi quốc gia phát triển hơn, công nghệ khai thác mới sẽ dần thay thế: ngừng mở đất, tăng trải nghiệm, tăng chất lượng, kinh tế sáng tạo, dịch vụ cảnh quan.

Ý nghĩa: Trước khi đạt tới thời điểm vàng, cần cố gắng tiết kiệm đất đai, hạn chế mở rộng đô thị, phân vùng bảo vệ cảnh quan chặt chẽ. Để rồi khi bước sang thời kỳ công nghệ mới, chúng ta (hoặc con cháu chúng ta) vẫn còn đủ tài nguyên để phát triển thăng hoa trên tầng cao khác.

4.5. Quy mô tối ưu của phát triển đô thị

Khái niệm: Là quy mô và cả mô hình, hình dạng mà đô thị đạt hiệu suất cao khai thác cảnh quan bền vững nhất. Có thể hình dung, nếu đô thị quá nhỏ thì không thể hậu thuẫn cho phát triển kinh tế; trong khi nếu nó quá lớn thì lại có nguy cơ phá

hủy chính nguồn lực tạo nên nó. Chỉ số này có thể tính được dựa trên dự báo dân số, phát triển kinh tế và ngưỡng hiệu suất khai thác cảnh quan.

Ý nghĩa: Quy mô tối ưu là điều kiện để đô thị giữ được nhịp sống mà không bị rơi vào vòng xoáy mở rộng - suy thoái.

4.6. Giá trị bất động sản cảnh quan theo phương pháp giá hưởng thụ (HPM)

Khái niệm: Hedonic Price Method (Rosen, 1974) cho phép định giá bất động sản cảnh quan dựa trên giá trị gia tăng của các bất động sản khác hưởng lợi từ cảnh quan.

Ý nghĩa: Đây là chỉ tiêu mạnh nhất để thuyết phục chính quyền và nhà đầu tư: chất lượng cảnh quan dẫn đến lợi nhuận toàn đô thị, chứ không phải diện tích xây dựng mở rộng. Ước tính giá trị cảnh quan và phân bố của nó cũng giúp cho các dự án tìm được chiến lược tối ưu. Chẳng hạn như sau khi cải tạo công viên đô thị thì lợi nhuận chủ yếu sinh ra ở cạnh nào của công viên. Từ đó có các giải pháp nhằm tối ưu hoá lợi nhuận, thu lợi nhuận về cho công quỹ hoặc đầu tư theo ưu tiên hợp lý vào nơi sinh giá trị mới.



5. Kết luận

LEVA không chỉ là phương pháp đánh giá; nó mở ra một cách nhìn mới về đô thị - nơi cảnh quan được xem như nguồn vốn chứ không phải chi phí môi trường. Nhưng để LEVA trở thành công cụ vận hành trong quy hoạch, nó cần được hỗ trợ bởi một Bộ chỉ số bài bản - LEVA Index. Bộ chỉ số này cần đủ tổng quát để áp dụng nhiều loại đô thị, đủ linh hoạt để cập nhật theo thời gian, và đủ trực quan để các nhà quản lý, nhà đầu tư và cộng đồng sử dụng trong thực tiễn.

Bài viết đã phân tích khung phương pháp luận và đề xuất sáu chỉ tiêu then chốt của bộ chỉ số đó: Tài khoản cảnh quan địa phương, hiệu suất kinh tế cảnh quan, tốc độ tăng trưởng cảnh quan, thời điểm vàng, quy mô tối ưu và lượng giá bất động sản cảnh quan. Các công cụ này giúp chuyển đổi vai trò của cảnh quan: từ nền để xây dựng thành nền kinh tế của chính đô thị.

Hy vọng trong tương lai, bộ chỉ số LEVA Index có thể trở thành chuẩn đánh giá chính thức phục vụ phát triển đô thị cảnh quan tiên tiến ở Việt Nam, một bước quan trọng để đô thị Việt Nam cạnh tranh bằng chất lượng sống, bản sắc và bền vững.

Ngày nhận bài: 05/11/2025

Ngày gửi phản biện: 07/11/2025

Ngày duyệt đăng: 05/12/2025

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

- Gobster, P. H., Nassauer, J. I., Daniel, T. C., & Fry, G. (2007). *The shared landscape: what does aesthetics have to do with ecology?* *Landscape Ecology*, 22(7), 959-972.
- Rosen, S. (1974). *Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition.* *Journal of Political Economy*, 82(1), 34-55.
- Stenseke, M., & Jones, M. (2011). *Landscape research today: challenges of a new interdisciplinary field.* *Landscape Research*, 36(1), 1-4.
- Steiner, F. (2011). *Landscape ecological urbanism: origins and trajectories.* *Landscape and Urban Planning*, 100(4), 333-337.
- UNECE. (2021). *System of Environmental-Economic Accounting-Ecosystem Accounting (SEEA EA).* United Nations.

