

TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM – TP. HCM
KHOA QUẢN LÝ TÀI VÀ BẤT ĐỘNG SẢN
BỘ MÔN KINH TẾ VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

Giảng viên: ThS. Huỳnh Thanh Hiền

Phòng PV348, Phòng V ;

Số điện thoại: 090 373 0 878

Email: hthanhvien@yahoo.com hoặc hthien@hcmuaf.edu.vn



Bài giảng

ĐÁNH GIÁ ĐẤT ĐAI

(Land Evaluation)

Chương 4

Phân hoạch thích hợp tài

Nội dung chính của phân hoạch thích hợp tài

- Chỉ u, so sánh các yếu tố chu n oán của LUT
- Xác định các yếu tố chu n oán
- Phân hoạch thích hợp tài

1. Chỉ u, so sánh các yếu tố chu n oán

- Chỉ u các thuộc tính của LUT (k thước, quy n lý s n xu t)
- So sánh các yêu c u s d ng t c a LUT (c tính và tính ch t t ai)
- Chỉ u và so sánh các yếu tố chu n oán s d n n tang tính thích hợp của t:

+ Các thay i v các thuộc tính chính của các LUT hoặc

4/21/2015 + Các thay i v c tính t ai b ng các bi n pháp c i t o 2 t

2. X p h ng các y u t ch n oán

(ch y u là các yêu c u s d ng t)

- X p h ng các y u t ch n oán là t p h p các giá tr yêu c u s d ng t tho mãn các i u ki n thích h p c a m t LUT

Ví d : c tính t ai "Ch nhi t c a t"----- c x p h ng cao n u nh làm cho LUT ó sinh tr ng phát tri n t t, nh ng s c x p h ng th p nh t n u cây tr ng c a LUT b ch t.

Nh v y do yêu c u s d ng t c a các LUT khác nhau nên vi c x p h ng các y u t ch n oán s khác nhau t LUT này sang LUT khác

- C u trúc x p h ng các y u t ch n oán:
 - s1 - thích h p cao
 - s2 - thích h p trung bình
 - s3 - ít thích h p
 - n - không thích h p

Bảng 21 : Các chỉ dẫn cấu trúc xếp hạng các yếu tố chẩn đoán (H. Hulzing, 1993)

Xếp hạng thích nghi	Xác định trong phạm vi năng suất : năng suất dự kiến là trung bình năng suất trong các điều kiện tốt nhất khi thiếu đầu tư đặc biệt cho đặc tính đất đã có sẵn (*)	Xác định trong phạm vi đầu tư : các đầu tư hoặc thực tiễn quản lý, đặc biệt cho đặc tính đất có sẵn, cần phải đạt năng suất 80% ở các điều kiện tốt nhất
S1 - thích nghi cao	> 80%	Không
S2 - thích nghi trung bình	40-80%	Cần đầu tư cho cả về kinh tế và về quản lý
S3 - ít thích nghi	20-40%	Cần đầu tư về quản lý và chỉ cần về kinh tế trong điều kiện thật thuận lợi
N - không thích nghi	20%	Các hạn chế có thể rất hiếm hoặc không bao giờ khắc phục được do đầu tư hoặc thực tiễn quản lý

(*) Bình quân năng suất đưa ra làm ví dụ và khác với các điều kiện kinh tế. Như vậy năng suất giảm đến 40% so với tối đa có thể chỉ được nông dân chấp nhận chứ không được các cơ quan thương mại chấp nhận.

Bảng 23 : Xếp hạng các yếu tố chẩn đoán cho LUT lúa nước tưới (2 vụ/năm)

Các yêu cầu sử dụng đất	Các yếu tố chẩn đoán	Xếp hạng yếu tố			
		S1	S2	S3	N
Khả năng giữ nước trên bề mặt đất	- Thành phần cơ giới (phân loại)	CL, SC, C	L	SL	LS, S
	- Trạng thái vật lý đất (phân loại)	thấp	thấp - thấp vừa	vừa phải	vừa phải - cao
	- Độ dốc	0-2	0-2	2-8	> 8
Điều kiện dưới đất sâu	Độ sâu hiệu quả của đất (cm)	> 50	> 50	30-50	< 30
Nguy cơ ngập lụt	- Thời gian ngập (ngày)	< 3	3-10	10-20	> 20
	- Chu kỳ ngập (năm)	> 5	1-5	1-5	< 1

C : sét

CL : thịt pha sét

SC : sét pha cát

L : đất thịt

SL : thịt pha cát

LS : cát pha thịt

S : cát

3. Phân hoạch thích hợp tối ưu

1.1. Khái niệm

- Phân hoạch thích hợp tối ưu là sắp xếp các tính thích hợp thành phần của các yếu tố chọn lọc vào thành khuôn thích hợp thành của LMU cho một LUT nhất định

- Ký hiệu phân hoạch thích hợp tối ưu : S1, S2, S3 và N1, N2

1.2. Phương pháp phân hạng tài

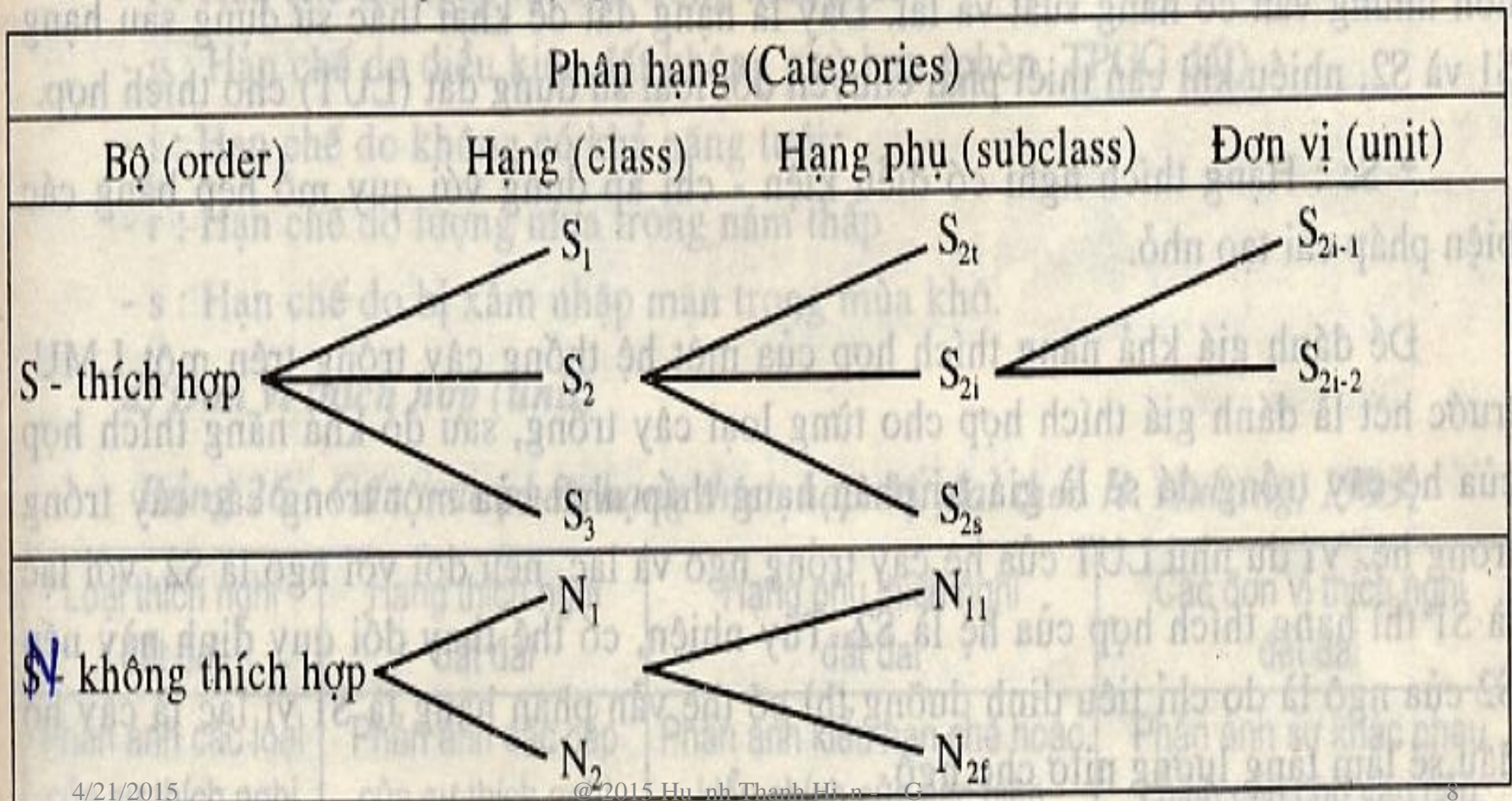
- Phương pháp kết hợp quan - nh tính
 - + Phân hạng theo ý kiến cá nhân
 - + Phân hạng theo ý kiến chuyên gia
 - + Phân hạng theo ý kiến quần chúng/cộng đồng
- Phương pháp kết hợp các chỉ số nhân chủng
 - + Tìm các yếu tố trọng yếu của LUT
 - + Phân hạng theo vị trí trong hợp các yếu tố và lấy yếu tố trọng yếu : s1, s2, s3 -----Phân hạng = S3
 - + Phân tích tính thích hợp theo từng LUT: Cùng một tính năng s là S1 của LUT X song lại là S3 của LUT Y
- Phương pháp tham số :
 - + Phân hạng tốt theo cho điểm
 - + Phân hạng tốt theo tính %

Yêu cầu: Dữ liệu phải chính xác,
 Phương tiện tính toán tốt

1.3. Cấu trúc phân hạng thích hợp đất đai theo FAO

- Hệ thống cấu trúc phân hạng

Sơ đồ 12 : Cấu trúc phân hạng khả năng thích hợp đất đai (FAO, 1976, 1983)



- Ký hiệu của hàng thích hợp: Các yếu tố chính của ký hiệu bằng chữ cái La tinh

1.4. Phân tích kinh tế, tài chính trong phân hàng thích hợp

- Mang tính thời gian
- Mang tính tổng hợp
- Chú trọng đến thu nhập thuần

1.5. Ảnh hưởng môi trường

- Tác động nội tại: Sản phẩm thay đổi tính tài chính
- Tác động bên ngoài: Sản phẩm có lợi, quá trình sản xuất, chưa hoá

4/21/2015

Bảng 27 : Bảng đề nghị ký hiệu các chỉ tiêu của hàng phụ thích hợp
(H. Hulzing, 1993)

Đặc tính đất đai bị hạn chế		Ký hiệu
1	Chế độ bức xạ (ánh sáng mặt trời)	u
2	Chế độ nhiệt	+c
3	Độ ẩm đất	+m
4	Độ oxy cho rễ cây (thoáng khí)	+w
5	Chế độ dinh dưỡng	+n
6	Sự duy trì dinh dưỡng	m
7	Độ sâu - điều kiện của rễ	+r
8	Các điều kiện tác động đến nảy mầm và hình thành cây	g
9	Độ ẩm không khí tác động đến sinh trưởng	h
10	Điều kiện chín	i
11	Nguy cơ ngập lụt	+f
12	Thiên tai	+c
13	Nhiễm mặn	+z
14	Nhiễm các chất độc	+x
15	Sâu bệnh	p
16	Khả năng canh tác của đất	k
17	Tiềm năng cơ giới hoá	+q
18	Làm đất và dọn cỏ	v
19	Điều kiện bảo quản và chế biến	j
20	Các điều kiện tác động đến thời gian sản xuất	y
21	Đánh giá trong một đơn vị sản xuất	a
22	Quy mô của đơn vị quản lý	b
23	Vị trí	l
24	Nguy cơ xói mòn	+c
25	Nguy cơ thoái hoá đất	d

Chú ý: phần lớn các ký hiệu đặc tính đất đai dùng phổ biến được đánh dấu + 9

4. Phân tích thích hợp tài chính và tài nguyên

4.1. Phân tích thích hợp tài chính

- Là đánh giá các LUT hiện tại và tương lai sử dụng trong hệ thống sử dụng đất
- Chỉ ra so sánh các chi phí tính LMU và thu nhập tính LUT sẽ có nhằm phát hiện các yếu tố hạn chế phân tích
- Đánh giá tính bền vững hiện tại của LUT và sinh thái môi trường và kinh tế, xã hội

4.2. Phân hình thức hợp tác lại

- Dựa trên phân hình thức
 - Phân hình thức hợp tác lại chính là các xu hướng quy hoạch sản xuất:
 - + Các LUT có lịch trình và phân hình thức có thể gia tăng các LUT hình thức
 - + Công có thể thay đổi theo hình thức S2 ---S1
- những phi kèm theo các giai đoạn hoặc biến pháp thức hình thức (K thuật, thực, kinh tế ...), còn gọi là các dự án thực hiện.

5. Nội dung công tác phân hoạch tài

- Kiểm tra kết quả xác định LMU, lựa chọn LUT, số bit là yêu cầu sử dụng của LUT
- Xác định quy luật truy cập của các yếu tố chu trình
- So sánh kích thước thích hợp của các LUT
- Tổng hợp kết quả phân hoạch thích hợp của các LUT
- Tổng hợp diện tích phân hoạch thích hợp của các LUT (hiện tại và tương lai)
- Kiểm tra thực tế và số liệu lý
- Xây dựng bản phân hoạch thích hợp
- Thực hiện kiểm tra, nghiệm thu

Bảng 46 : Phân cấp chỉ tiêu phân hạng mức độ thích hợp cho 4 LUT vùng ĐBSH

Chỉ tiêu	S1	S2	S3	N
Chuyên lúa				
1. Nhóm hoặc loại đất	- Đất phù sa trong đê - Đất mặn ít	- Đất bạc màu - Đất ph.sa tr.đê - Đất phù sa ng.đê	- Đất phèn mặn - Đất mặn trung bình ngoài đê - Đất phù sa úng trũng	- Đất cát biển - Đất đồi núi - Đất phèn mặn ngoài đê
2. Thành phần cơ giới đất	Nặng	Nhẹ	Nhẹ	Cát
3. Chế độ nước mặt	Ngập nông-L1	Ngập trung bình <1/2 tháng-L2	Ngập sâu <3 tháng - L3	Ngập sâu >3 tháng - L4
4. Độ phì nhiêu	Giàu	Trung bình	Nghèo	
5. Yếu tố hạn chế	Không có khả năng xâm nhập mặn, nước tưới ngọt	Có khả năng xâm nhập mặn yếu	Có khả năng xâm nhập mặn, nước tưới vụ xuân bị mặn, ngập úng trung bình	Xâm nhập mặn nước biển Ngập úng nặng Hạn hán

Bảng 49 : Tổng hợp phân hạng đất hiện tại và tương lai
(Viện QH&TKNN, 1995)

Các loại hình sử dụng đất (LUT)	Mức thích hợp	Hiện tại	Tương lai
Chuyên lúa	S1	354.571	536.006
	S2	378.537	288.439
	S3	91.337	
	N	243.987	243.971
Lúa và cây công nghiệp ngắn ngày	S1	123.779	193.822
	S2	424.864	540.486
	S3	177.446	
	N	432.327	434.108
Chuyên cây trồng cạn ngắn ngày	S1	196.697	199.727
	S2	51.002	92.106
	S3	571.921	536.006
	N	248.976	240.577
Cây lâu năm	S1	125.029	195.072
	S2	456.658	571.080
	S3	124.121	39.142
	N	362.608	263.122

Bảng 50 : Phân hạng thích hợp hiện tại của 8 LUT được lựa chọn của vùng Tây Nguyên (theo ha) (Nguyễn Khang, Vũ Đình Đài, 1994)

Mức thích hợp	LUT1	LUT2	LUT3	LUT4	LUT5	LUT6	LUT7	LUT8
S1	17582	20234	61339	-	31338	30062	146649	45109
S2	136485	51836	95831	41192	172484	98423	308437	76921
S3	101339	256049	125761	236121	94542	53362	281048	374011
Cộng	255406	328119	282931	277317	298364	181847	2896	159431
N	4883	5476	34215	-	26849	11012	15373	-
Tổng cộng	260289	333595	317146	277317	325213	192859	198269	159431

Chú thích : Các LUT lựa chọn từ 1-8 : Lúa nước có tưới, màu và cây CN ngắn ngày, điều, đồng cỏ chăn nuôi, cà phê và tiêu, chè, cao su, dâu tằm.

**Bảng 52 : Tổng hợp diện tích thích hợp đất đai vùng Đông Nam Bộ
(Viện QH&TKNN, 1995)**

Đơn vị : 1000ha

TT	Loại sử dụng đất đai	Diện tích	%	Mức độ thích nghi		
				S1	S2	S3
1	Đất trồng lúa	300,0	25,9	59,1	175,2	65,7
	Trong đó :					
	1	292,2		58,3	169,1	64,8
	2	7,8		0,8	6,1	0,9
2	Màu và cây CNNN	288,6	24,9	37,8	200,5	50,3
	Trong đó :					
	1	239,5		34,5	176,5	28,5
	2	49,1		3,3	24,0	21,8
3	Cây lâu năm	486,2	41,9	105,5	326,8	53,9
	Trong đó :					
	1	396,2		87,4	82,6	26,2
	2	90,0		18,1	44,2	27,7
4	Đồng cỏ	36,6	3,2	4,7	18,0	13,9
	Trong đó :					
	1	1,6		0,4	0,7	0,5
	2	35,0		4,3	17,3	13,4
5	Nông lâm kết hợp : 2	48,0	4,1	5,2	25,6	17,2
	Cộng	1159,4	100,0	212,3	746,1	201,0
6	Nuôi trồng thủy sản	12,0				
	Trong đó :					
	1	8,0				
	2	4,0				
	Tổng diện tích	1171,4				
	1 : Hiện trạng	937,5				
	2 : Khả năng mở	233,9				

Ghi chú : 1 : Hiện trạng sử dụng đất đai (số liệu 1993)

2 : Diện tích có khả năng sử dụng thực tiễn vùng đất trồng đồi núi trọc

S1 : Rất thích nghi

S2 : Thích nghi trung bình

S3 : Ít thích nghi

Bảng 53: Thống kê diện tích khả năng thích hợp đất đai của các LUTs được chọn

Các loại hình sử dụng đất	Phân cấp thích hợp							
	S1		S2		S3		N	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
KHẢ NĂNG THÍCH HỢP HIỆN TẠI (*) (Qua đối chiếu giữa chất lượng đất đai và yêu cầu sử dụng đất các LUTs)								
I. Cây CN-DN								
1.1. Cao su	175.984	7,62	991.796	42,93	224.776	9,73	917.561	39,72
1.2. Điều	228.741	9,90	1.079.284	46,72	930.292	40,27	71.800	3,11
1.3. Cà phê và tiêu	175.984	7,62	911.693	39,46	543.380	19,63	769.060	33,29
II. Lúa nước	79.660	3,45	98.760	4,28	99.202	4,29	2.032.495	87,98
III. Lúa-Màu và cây CN-NN	17.271	0,75	1.045.217	45,24	499.439	21,62	748.190	32,39
IV. Cây CN - NN	85.860	3,72	1.328.321	57,50	468.460	20,28	427.476	8,50
V. Chuyên rau	69.285	7,33	876.983	37,96	496.450	21,49	767.399	33,22
VI. Cây ăn quả	79.660	3,45	1.224.523	53,00	692.939	29,99	312.995	13,55
KHẢ NĂNG THÍCH HỢP TƯƠNG LAI (Có xem xét đến vấn đề cải tạo đất, môi trường và kinh tế xã hội)								
I. Cây CN-DN								
1.1. Cao su	228.741	9,97	798.019	34,78			1.267.557	55,25
1.2. Điều	228.741	9,97	1.115.827	48,63	420.719	18,34	529.030	23,06
1.3. Cà phê và tiêu	228.741	9,97	934.436	40,73	7.437	0,33	1.123.667	48,98
II. Lúa nước (2-3 vụ)	87.134	3,80	235.477	10,26	12.290	0,54	1.959.416	85,40
III. Lúa-Màu và cây CN-NN	79.660	3,47	893.914	38,96			1.320.743	57,56
IV. Cây CN - NN	131.625	5,74	913.361	39,81	148.246	6,46	1.101.085	47,99
V. Chuyên rau	211.285	9,21	545.194	23,76	148.246	6,46	1.389.592	60,57
VI. Cây ăn quả	308.401	13,44	1.247.215	54,36			738.701	32,20

4/21/2015

Chú thích : S1 - Thích hợp cao ; S2 - Thích hợp trung bình ; S3 - Ít thích hợp ; N - Không thích hợp

Bảng 54 : Phân hạng thích hợp đất hiện tại và tương lai của Gia Lâm
(Vũ Thị Bình, 1995)

Kiểu thích hợp	LUTs LMUs	RRU	URU	UUU UU	RR	RF	PE	Diện tích (ha)
1	1	N	N	S3	N	N	N	215
2	2,3,4	N	N	S1	N	N	S3	2300
3	9,10,11	S1	S1	S2	S1	N	S1	1281
4	5,6,7	S2	S2	S1	S2	N	S1	1423
5	12,13,14,15,16	S2	S2	S1	S2	N	S2	225
6	17,18,19,20	S2	S3	S2	S1	N	S2	2664
7		S2	S3	S3	S1	S3	S3	1056

Thích hợp đất đai tương lai

Số TT	LUTs	Tổng DT (ha)	S1	S2			S3					N			
				cộng	g	t	cộng	g	t	i	l	cộng	i	l	
1	RRU	9164	1281	5368	1056	4312	3720						2515	2515	
2	URU	9164	1281	1648		1648	1271	1056	2664				2515	2515	
3	UUU	9164	3948	3945		3945		1056		215					
4	RR	9164	5001	1648		1648	3356						2515	2515	
5	PE	9164	2704	2889		2889	1056	1056				2300	215		215
6	RF	9164										1056			
4/21/20	Tổng		1215	15498			9403						7760		