

TRƯỜNG ĐẠI HỌC VĂN LANG
KHOA TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG

ĐỀ THI VÀ ĐÁP ÁN
THI KẾT THÚC HỌC PHẦN
Học kỳ 3, năm học 2023-2024

I. Thông tin chung

Tên học phần:	THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN		
Mã học phần:	71FINA30043	Số tin chỉ:	3
Mã nhóm lớp học phần:	71FINA30043_01		
Hình thức thi: Trắc nghiệm kết hợp Tự luận	Thời gian làm bài:	60	phút
<i>Thí sinh được tham khảo tài liệu:</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Có	<input type="checkbox"/> Không	

1. Format đề thi

- Font: Times New Roman
- Size: 13
- Tên các phương án lựa chọn: **in hoa, in đậm**
- Không sử dụng nhảy chữ/số tự động (numbering)
- Mặc định phương án đúng luôn luôn là Phương án A ghi ANSWER: A
- Tổng số câu hỏi thi:
- Quy ước đặt tên file đề thi:

+ Mã học phần_Tên học phần_Mã nhóm học phần_TNTL_De 1

+ Mã học phần_Tên học phần_Mã nhóm học phần_TNTL_De 1_Mã đề (*Nếu sử dụng nhiều mã đề cho 1 lần thi*).

2. Giao nhận đề thi

Sau khi kiểm duyệt đề thi, đáp án/rubric. **Trưởng Khoa/Bộ môn** gửi đề thi, đáp án/rubric về Trung tâm Khảo thí qua email: khaothivanlang@gmail.com bao gồm file word và file pdf (*nén lại và đặt mật khẩu file nén*) và nhắn tin + họ tên người gửi qua số điện thoại **0918.01.03.09** (Phan Nhật Linh).

- Khuyến khích Giảng viên biên soạn và nộp đề thi, đáp án bằng **File Hot Potatoes**. Trung tâm Khảo thí gửi kèm File cài đặt và File hướng dẫn sử dụng để hỗ trợ Quý Thầy Cô.

II. Các yêu cầu của đề thi nhằm đáp ứng CLO

(Phần này phải phối hợp với thông tin từ đề cương chi tiết của học phần)

Ký hiệu CLO	Nội dung CLO	Hình thức đánh giá	Trọng số CLO trong thành phần đánh giá (%)	Câu hỏi thi số	Điểm số tối đa	Lấy dữ liệu đo lường mức đạt PLO/PI
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
CLO1	Vận dụng các kiến thức kinh tế, kinh doanh giải quyết các tình huống thực tiễn trong thị trường bất động sản	Trắc nghiệm	25%	5	2,5	PI 2.3
CLO2	Tổng hợp các dữ liệu cần thiết của thị trường bất động sản	Trắc nghiệm	25%	5	2,5	PI 3.1
CLO3	Vận dụng tư duy phân biện, phân tích, đánh giá và đưa ra các nhận định về thị trường bất động sản, các phân khúc thị trường liên quan và các chính sách quản lý Nhà nước đối với thị trường bất động sản	Tự luận	25%	1	2,5	PI 5.1
CLO5	Thể hiện sự hiểu biết và ý thức đạo đức nghề nghiệp trong các hoạt động học tập	Tự luận	25%	1	2,5	PI9.3

Chú thích các cột:

(1) Chỉ liệt kê các CLO được đánh giá bởi đề thi kết thúc học phần (tương ứng như đã mô tả trong đề cương chi tiết học phần). Lưu ý không đưa vào bảng này các CLO không dùng bài thi kết thúc học phần để đánh giá (có một số CLO được bố trí đánh giá bằng bài kiểm tra giữa kỳ, đánh giá qua dự án, đồ án trong quá trình học hay các hình thức đánh giá quá trình khác chứ không bố trí đánh giá bằng bài thi kết thúc học phần). Trường hợp một số CLO vừa được bố trí đánh giá quá trình hay giữa kỳ vừa được bố trí đánh giá kết thúc học phần thì vẫn đưa vào cột (1)

(2) Nêu nội dung của CLO tương ứng.

(3) Hình thức kiểm tra đánh giá có thể là: trắc nghiệm, tự luận, dự án, đồ án, vấn đáp, thực hành trên máy tính, thực hành phòng thí nghiệm, báo cáo, thuyết trình, ..., phù hợp với nội dung của CLO và mô tả trong đề cương chi tiết học phần.

(4) Trọng số mức độ quan trọng của từng CLO trong đề thi kết thúc học phần do giảng viên ra đề thi quy định (mang tính tương đối) trên cơ sở mức độ quan trọng của từng CLO. Đây là cơ sở để phân phối tỷ lệ % số điểm tối đa cho các câu hỏi thi dùng để đánh giá các CLO tương ứng, bảo đảm CLO quan trọng hơn thì được đánh giá với điểm số tối đa lớn hơn. Cột (4) dùng để hỗ trợ cho cột (6).

(5) Liệt kê các câu hỏi thi số (câu hỏi số ... hoặc từ câu hỏi số... đến câu hỏi số...) dùng để kiểm tra người học đạt các CLO tương ứng.

(6) Ghi điểm số tối đa cho mỗi câu hỏi hoặc phần thi.

(7) Trong trường hợp đây là học phần cốt lõi - sử dụng kết quả đánh giá CLO của hàng tương ứng trong bảng để đo lường đánh giá mức độ người học đạt được PLO/PI - cần liệt kê ký hiệu PLO/PI có liên quan vào hàng tương ứng. Trong đề cương chi tiết học phần cũng cần mô tả rõ CLO tương ứng

của học phần này sẽ được sử dụng làm dữ liệu để đo lường đánh giá các PLO/PI. Trường hợp học phần không có CLO nào phục vụ việc đo lường đánh giá mức đạt PLO/PI thì để trống cột này.

III. Nội dung câu hỏi thi

PHẦN TRẮC NGHIỆM (10 câu hỏi – 0.5 điểm/câu)

Đặc điểm của cầu bất động sản không tương đồng so với các hàng hoá thông thường khác. Theo bạn, đặc điểm nào sau đây **không** đúng của cầu bất động sản

- A. Phụ thuộc vào chủ đầu tư
- B. Phản ứng nhạy
- C. Phụ thuộc vào địa bàn, khu vực
- D. Phụ thuộc vào tâm lý

ANSWER: A

Các yếu tố sau đều có tác động đến cầu thị trường bất động sản thuộc nhóm yếu tố tự nhiên, ngoại trừ

- A. Thu nhập
- B. Vị trí
- C. Môi trường
- D. Rủi ro thiên tai

ANSWER: A

Đo co giãn của cầu bất động sản theo thu nhập là khái niệm dùng để đo lường phản ứng của người tiêu dùng lên lượng cầu bất động sản khi có sự thay đổi của yếu tố nào sau đây

- A. Thu nhập
- B. Giá cả
- C. Sở thích
- D. Tiêu dùng

ANSWER: A

Trong ngắn hạn, cung bất động sản co giãn rất ít hoặc có thể không co giãn so với trong dài hạn. Vì vậy, trong ngắn hạn khi cầu tăng, giá cả của bất động sản sẽso với giá của bất động sản trong dài hạn

- A. Tăng mạnh hơn
- B. Giảm mạnh hơn
- C. Tăng chậm hơn
- D. Giảm chậm hơn

ANSWER: A

Nhận định nào sau đây **chưa** phù hợp với hệ số co giãn của cung thị trường bất động sản

- A. Cung bất động sản co giãn nhiều so với sự thay đổi của giá
- B. Cung bất động sản nhạy cảm so với tiến bộ của khoa học kỹ thuật và công nghệ trong xây dựng
- C. Tổng cung đất đai là không co giãn
- D. Cung bất động sản co giãn hơn so với giá nguyên vật liệu, giá đất

ANSWER: A

Gò Vấp được biết đến nơi lựa chọn của lượng lớn khách thuê trọ. Người dân địa phương cũng dễ dàng chuyển đổi nhà ở thành các khu trọ phù hợp với các mức giá khác nhau giúp cho người thuê dễ dàng chọn lựa nơi ở. Với nhận định trên, theo bạn, hệ số co giãn của cầu thị trường bất động sản cho thuê tại Gò Vấp, điều này có nghĩa là cầu về bất động sản cho thuê

- A. lớn hơn 1/ co giãn nhiều
- B. nhỏ hơn 1/ co giãn ít
- C. bằng 0/ hoàn toàn không co giãn
- D. bằng 1/co giãn đơn vị

ANSWER: A

Các yếu tố nào sau đây không được tính vào nguồn cung bất động sản nhà ở?

- A. Dự án xây dựng chung cư có giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án
- B. Nhà phố liền kề, biệt thự theo các block có giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án
- C. Dự án nhà phố liền kề, biệt thự theo các block có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng
- D. Dự án xây dựng chung cư đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng chung cư

ANSWER: A

Cho biết về số liệu thị trường và mức giá tương ứng của căn hộ diện tích 100m² ở khu vực ngoại thành Tp. Hồ Chí Minh. Xác định hệ số co giãn của cung theo giá?

Giá (Triệu VND/Căn)	Lượng cung của thị trường (Căn hộ 100 m ²)
4.500	13600
5.300	14100

- A. 0,2
- B. 0,3
- C. 0,1
- D. 0,4

ANSWER: A

Cho biết về số liệu thị trường và mức giá tương ứng của văn phòng cho thuê với diện tích 50 m² ở khu vực Tp. Hồ Chí Minh năm X.

Nhận xét mức độ biến động của giá và lượng cầu?

Giá (USD/Văn phòng 50 m ²)	Lượng cầu của thị trường (Văn phòng 50 m ²)
700	2200
650	2400

- A. Cầu bất động sản văn phòng cho thuê với diện tích 50m² ở Tp. Hồ Chí Minh biến động so với giá
- B. Cầu bất động sản văn phòng cho thuê với diện tích 50m² ở Tp. Hồ Chí Minh ít biến động nhiều so với giá

C. Cầu bất động sản văn phòng cho thuê với diện tích 50m² ở Tp. Hồ Chí Minh không biến động so với giá.

D. Cầu bất động sản văn phòng cho thuê với diện tích 50m² ở Tp. Hồ Chí Minh biến động một đơn vị so với giá.

Theo Luật Nhà ở năm 2014, khoản 6, Điều 49 có ghi: “Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức” là đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Điều này làm cho lượng cầu về nhà ở xã hội của các cán bộ công chức, viên chức nhà nước tăng. Yếu tố tác động lên sự thay đổi lượng cầu này là do?

- A. Chính sách của Chính phủ
- B. Giá cả bất động sản
- C. Thu nhập
- D. Thị hiếu người tiêu dùng

ANSWER: A

PHÂN TỰ LUẬN (tổng số câu hỏi + thang điểm từng câu hỏi)

Câu hỏi 1: (2.5 điểm)

Các nhân tố tác động đến cung của thị trường bất động sản là gì? Theo bạn, cung thị trường bất động sản Việt Nam hiện nay chịu tác động bởi các nhân tố đã nêu trên như thế nào? (Yêu cầu: Phân tích chi tiết theo từng nhân tố)

Gợi ý ý đáp án:

Các yếu tố tác động đến cung của thị trường bất động sản:

- Sự phát triển của hệ thống kết cấu hạ tầng
- Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất
- Các yếu tố đầu vào, chi phí phát triển BĐS
- Chính sách pháp luật của nhà nước
- Sự phát triển khoa học – công nghệ

Câu hỏi 2: (2.5 điểm)

Bạn hãy cho biết những điểm mới trong Luật Đất đai 2024 và giải thích những yếu tố mới này tác động đến thị trường bất động sản Việt Nam như thế nào trong thời gian tới?

Gợi ý ý đáp án:

Nội dung 1: Những điểm mới trong Luật Đất đai 2024 có tác động đến thị trường bất động sản Việt Nam

- Bỏ khung giá đất, định giá theo thị trường

- Quy định cụ thể trường hợp được giao đất trực tiếp không qua đấu thầu, đấu giá
- Quy định cụ thể trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội
- Nhà đầu tư chỉ được nhận quyền sử dụng đất ở để làm dự án
- Quy định các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

Nội dung 2: Giải thích sự tác động

- Hạn chế tối đa các khiếu kiện liên quan đến đất đai
- Giá đất được cập nhật sát với các diễn biến của thị trường, thúc đẩy việc định giá đất trong quá trình thực hiện dự án
- Giảm tình trạng thu hồi tràn lan, thiếu minh bạch, tranh chấp và thúc đẩy quá trình giải phóng mặt bằng
- Nguồn cung bất động sản sẽ được cải thiện

ĐÁP ÁN PHẦN TỰ LUẬN VÀ THANG ĐIỂM

Phần câu hỏi	Nội dung đáp án	Thang điểm	Ghi chú
I. Trắc nghiệm		5.0	
Câu 1 – 10	Theo đáp án	0.5	
II. Tự luận		5.0	
Câu 1	Theo gợi ý	2.5	
Câu 2	Theo gợi ý	2.5	
Điểm tổng		10.0	

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 6. năm 2024

Người duyệt đề



Lê Thị Phương Loan

Giảng viên ra đề



Tạ Thị Hiệp