

TRƯỜNG ĐẠI HỌC VĂN LANG  
KHOA TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG

**ĐỀ THI VÀ ĐÁP ÁN**  
**THI KẾT THÚC HỌC PHẦN**  
**Học kỳ 1, năm học 2023-2024**

**I. Thông tin chung**

Tên học phần:	KINH TẾ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CHÍNH SÁCH CÔNG		
Mã học phần:	71FINA30053	Số tin chỉ:	3
Mã nhóm lớp học phần:	71FINA30053_01		
Hình thức thi: <b>Trắc nghiệm kết hợp Tự luận</b>	Thời gian làm bài:	<b>60</b>	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](mailto: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 hiệu quả các kiến thức nền tảng về kinh tế để giải quyết các vấn đề liên quan đến bất động sản	Trắc nghiệm	70	Câu 1 đến câu 35	7	R
CLO4	Sử dụng các kỹ năng làm việc nhóm để giải quyết các tình huống, bài tập nhóm trong học tập	Tự luận	10	Câu 3	1	R
CLO5	Tuân thủ quy định về môi trường và phát triển bền vững trong lĩnh vực kinh tế bất động sản	Tự luận	40	Câu 1,2	1	R

### 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 (35 câu + 0,5 điểm/câu)**

Nhu cầu phái sinh về bất động sản là

- A. Nhu cầu phụ thuộc vào sự tồn tại của nhu cầu của những sản phẩm khác
- B. Nhu cầu từ mong muốn thật tại một vị trí cụ thể
- C. Mức cầu mà nhà cung ứng cần xem xét để đưa ra mức giá
- D. Lượng cầu tại thời điểm thị trường bất động sản cân bằng

ANSWER: A

Bạn là sinh viên từ miền Trung vào Tp. Hồ Chí Minh học tập. Sau thời gian học tập, bạn quyết định lập nghiệp ở Tp. Hồ Chí Minh và bạn có nhu cầu sở hữu bất động sản tại đây. Đáp án nào sau đây là đúng nhất về nhu cầu nêu trên:

- A. Nhu cầu phái sinh
- B. Nhu cầu thật
- C. Cầu nhà ở
- D. Cầu bất động sản

ANSWER: A

Bạn đang sinh sống ở tỉnh An Giang, học đại học tại Trường Đại học Văn Lang. Do đó, bạn phải tìm phòng trọ để đáp ứng nhu cầu ở trong thời gian học tại đây. Vậy nhu cầu nào là đúng nhất trong các đáp án sau

- A. Nhu cầu thật
- B. Nhu cầu phái sinh
- C. Nhu cầu mua
- D. Nhu cầu thuê

ANSWER: A

Đối với các doanh nghiệp phát triển bất động sản, việc nghiên cứu nhu cầu thị trường đóng vai trò quan trọng trong sự thành công của sản phẩm bất động sản. Nếu bạn là một chuyên viên nghiên cứu thị trường, bạn sẽ khảo sát nhu cầu nào sau đây để đạt tỷ lệ thành công cao việc phát triển sản phẩm của doanh nghiệp:

- A. Nhu cầu thật
- B. Nhu cầu phái sinh
- C. Nhu cầu thuê
- D. Nhu cầu nhà ở

ANSWER: A

Đáp án nào sau đây là KHÔNG đúng khi nhắc đến nhu cầu thật trong bất động sản

- A. Nhu cầu phụ thuộc vào sự tồn tại của một nhu cầu khác
- B. Nhu cầu phát sinh từ mong muốn thật
- C. Lượng cung ứng phù hợp với nhu cầu thị trường
- D. Mức giá hợp lý với nhu cầu thị trường

ANSWER: A

Tại một vị trí của bất động sản, nhu cầu thuê thường .... so với nhu cầu ở thật

- A. cao hơn
- B. thấp hơn
- C. như nhau
- D. không liên quan

ANSWER: A

Khái niệm nào KHÔNG đúng khi nói về hiệu ứng số nhân

- A. Hệ số nhân = số lượng chi tiêu/số lượng thu nhập
- B. Thuật ngữ kinh tế nhằm đề cập đến tỷ lệ tăng hoặc giảm trong thu nhập cuối cùng thông qua việc tăng hoặc giảm vốn
- C. Hệ số được tính dựa trên khuynh hướng tiêu dùng biên hoặc tiết kiệm biên
- D. Một giá trị số hay ước tính mức tăng thu nhập phóng đại trên mỗi đồng đầu tư

ANSWER: A

Đầu năm 2023, Nhà nước mở gói hỗ trợ kinh tế 40 nghìn tỷ với giả định hệ số nhân Keynes là 5. Hãy cho biết, hiệu quả của việc hấp thụ toàn bộ gói hỗ trợ kinh tế đối với thu nhập của nền kinh tế?

- A. Thu nhập tăng lên 200 nghìn tỷ
- B. Thu nhập đạt được 200 nghìn tỷ
- C. Thu nhập giảm đi 200 nghìn tỷ
- D. Thu nhập đạt được 40 nghìn tỷ

ANSWER: A

Theo trường phái Keynes, dựa trên khái niệm số nhân tiền, nếu chính phủ chi tiêu nhiều hơn sẽ giúp cho nền kinh tế thay đổi như thế nào?

- A. Tăng trưởng hơn
- B. Không tăng trưởng
- C. Giảm tăng trưởng
- D. Không tác động

ANSWER: A

Nếu lợi ích biên của bất động sản cao hơn giá bất động sản, nhà đầu tư sẽ có thái độ như thế nào với bất động sản đó?

- A. Đầu tư
- B. Bàng quang
- C. Bán bất động sản
- D. Không đầu tư

ANSWER: A

Theo Cafef.vn ngày 29/10/2023, giá nhà phố, căn hộ cho thuê hiện tại tương đương thời điểm 2020, với mức tỷ suất sinh lời 4% và mua bằng tiền mặt trên 50%. Với thông tin trên, ở góc độ kinh tế học, nếu bạn đang có tiền nhàn rỗi, bạn sẽ chọn phương án nào sau đây?

- A. Đầu tư vì lợi ích biên của bất động sản cao hơn so với giá bất động sản

- B. Bàng quang vì lợi ích biên của bất động sản cao hơn so với giá bất động sản
- C. Không đầu tư vì lợi ích biên của bất động sản thấp hơn so với giá bất động sản
- D. Giữ tiền mặt vì lợi ích biên của bất động sản thấp hơn so với giá bất động sản

ANSWER: A

Hệ số Tobin Q thể hiện mối quan hệ giữa định giá thị trường và giá trị nội tại của doanh nghiệp được đề xuất lần đầu tiên ứng dụng trong định giá

- A. Chứng khoán
- B. Bất động sản
- C. Tài chính
- D. Nông nghiệp

ANSWER: A

Có một nhận định sau: “*Bất động sản là kênh đầu tư để tránh lạm phát*”. Ở góc độ kinh tế bất động sản, đáp án nào sau đây KHÔNG giải thích cho nhận định trên?

- A. Lạm phát làm tăng giá trị thực của các khoản nợ vay đầu tư bất động sản
- B. Lạm phát do cầu kéo làm tăng cầu bất động sản và giá bất động sản tăng theo
- C. Lạm phát do chi phí đẩy làm cung bất động sản giảm và giá bất động sản tăng theo
- D. Lạm phát làm giảm giá trị thực của các khoản nợ vay đầu tư bất động sản

ANSWER: A

Lạm phát và thị trường bất động sản có mối quan hệ nào sau đây theo góc độ kinh tế học

- A. cùng chiều
- B. ngược chiều
- C. không tương quan
- D. không đáp án nào đúng

ANSWER: A

Các yếu tố nào KHÔNG phải là yếu tố tác động đến cầu nhà ở

- A. Lãi suất thực
- B. Thu nhập hiện tại
- C. Thu nhập kỳ vọng
- D. Lãi suất cho vay

ANSWER: A

Thị trường căn hộ cho thuê đang có xu hướng tăng giá, điều này sẽ tác động như thế nào lên cầu nhà ở bất động sản

- A. Cầu tăng trưởng và dịch chuyển sang phải
- B. Cầu tăng trưởng và dịch chuyển sang trái
- C. Cầu giảm và dịch chuyển sang phải
- D. Cầu giảm và dịch chuyển sang trái

ANSWER: A

Có một nhận định trên Vneconomy tháng 03/2023 như sau: “*Gen Z chú trọng hơn vào phong cách sống, môi trường sống, hệ thống tiện ích nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống. Yếu tố khoảng cách lẫn giá cả không còn là sự lựa chọn hàng đầu đối với nhóm khách hàng này khi*

thuê, mua nhà. Bên cạnh đó, nếu có tiền, họ sẽ đầu tư, kinh doanh các lĩnh vực khác thay vì là sở hữu bất động sản.” Với nhận định trên, ở góc độ kinh tế học, tác động nào là ĐÚNG?

- A. Cầu nhà ở giảm
- B. Cầu nhà ở tăng
- C. Cầu nhà ở không đổi
- D. Cung nhà ở tăng

ANSWER: A

“Điều 80 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định về đất để xây dựng nhà ở xã hội đã quy định theo hướng **bỏ quy định yêu cầu bắt buộc chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị phải dành 20% quỹ đất để đầu tư xây dựng.**” Nếu quy định này được thông nhất thông qua thì tác động nào sau đây là ĐÚNG đối với cung bất động sản nhà ở?

- A. Tăng cung nhà ở
- B. Giảm cung nhà ở
- C. Không thay đổi
- D. Không tác động

ANSWER: A

Thông qua một số nghiên cứu thực nghiệm, nhận xét mối quan hệ giữa lãi suất với thị trường bất động sản:

- A. Tương quan nghịch
- B. Tương quan thuận
- C. Giống nhau
- D. Không tương quan

ANSWER: A

Tính công bằng trong đánh thuế có mấy loại

- A. Công bằng ngang, công bằng dọc
- B. Công bằng ngang
- C. Công bằng dọc
- D. Không có tính chất này

ANSWER: A

Các nguyên tắc nào sau đây KHÔNG phải là nguyên tắc đánh thuế

- A. Thất bại xã hội
- B. Hiệu quả
- C. Tính trung lập
- D. Ai được hưởng lợi

ANSWER: A

Theo lý thuyết kinh tế học, việc đánh thuế sẽ tạo ra tổn thất vô ích/ tổn thất xã hội. Vậy yếu tố nào KHÔNG phải là nguyên nhân của tổn thất vô ích do thuế gây ra

- A. Giá bán đạt được hiệu quả tại mức giá cân bằng

- B. Giá bán ra cao hơn nên một lượng khách hàng không tiếp cận được
- C. Giá nhận được thấp hơn nên một lượng nhà cung ứng không thể tiếp tục sản xuất
- D. Giá bán ra không đạt được hiệu quả trong sản xuất

Dựa vào lý thuyết kinh tế học, tỷ lệ chịu thuế thực tế của BĐS phụ thuộc vào

- A. Tất cả đều đúng
- B. Độ co giãn của cung
- C. Người trả thuế cuối cùng
- D. Độ co giãn cầu

ANSWER: A

Ở các quốc gia trên thế giới, thuế bất động sản được xem là một loại thuế có tính chất

- A. Luỹ thoái
- B. Luỹ tiến
- C. Đường thẳng
- D. Đặc biệt

ANSWER: A

Thuế luỹ thoái là loại thuế có đặc điểm nào sau đây

- A. “Ăn mòn” thu nhập của một người khi thu nhập càng thấp
- B. Gia tăng thu nhập của một người khi thu nhập càng thấp
- C. Không thay đổi thu nhập của người chịu thuế
- D. Thay đổi một lượng cố định thu nhập của tất cả người chịu thuế

ANSWER: A

Ở Việt Nam, thuế thu nhập cá nhân khi nhận thừa kế bất động sản KHÔNG có đặc điểm nào sau đây

- A. Không xem xét nơi cư trú
- B. 10% trên thu nhập tính thuế
- C. Miễn thuế đối với một số chủ thể
- D. Xác định tại thời điểm làm thủ tục nhận thừa kế

ANSWER: A

Trong thị trường nhà ở, nhà đầu tư xem xét vấn đề tối đa hoá lợi nhuận theo nhiều cách tiếp cận khác nhau. Đáp án nào sau đây KHÔNG đúng

- A. Tiếp cận dưới góc độ lợi ích xã hội
- B. Tiếp cận dưới góc độ quy hoạch
- C. Tiếp cận theo tỷ suất lợi nhuận yêu cầu
- D. Tiếp cận theo giá đất

ANSWER: A

Đặc điểm chính của hàng hoá công là

- A. Không loại trừ, không cạnh tranh

- B. Không loại trừ, không mất phí
  - C. Không cạnh tranh, không giới hạn
  - D. Không cạnh tranh, không quy định
- ANSWER: A

Hàng hoá nào sau đây KHÔNG phải là hàng hoá công thuần túy

- A. Đường bộ
- B. Đèn giao thông
- C. An ninh quốc phòng
- D. Không khí

ANSWER: A

Theo bạn, hoạt động nào sau đây KHÔNG tạo ra ngoại tác tích cực

- A. Khu dân cư thường tổ chức các cuộc giao lưu văn nghệ cuối tuần
- B. Khu dân cư thường xuyên tổ chức các hội thi thể dục thể thao
- C. Khu dân cư thường xuyên tổ chức dọn dẹp vệ sinh khu dân cư
- D. Khu dân cư tổ chức cải tạo công viên nội khu

ANSWER: A

Ông bà ta thường nói: “Nhất cận thị, nhị cận sông, tam cận lộ”. Theo bạn, cơ sở nào để lựa chọn bất động sản theo câu nói trên theo lý thuyết chính sách công

- A. Ngoại tác
- B. Hàng hoá công
- C. Thuế
- D. Trợ cấp

ANSWER: A

Hàng hoá công được xem là một thất bại thị trường vì tạo ra vấn đề đặc trưng nào sau đây

- A. Người ăn theo
- B. Người sử dụng miễn phí
- C. Người sử dụng quá mức
- D. Người phụ thuộc

ANSWER: A

Các yếu tố nào sau đây KHÔNG phải là ngoại tác ảnh hưởng đến bất động sản

- A. Vị trí của bất động sản
- B. Các bất động sản liền kề
- C. Những thay đổi chính sách của Chính phủ
- D. Thực trạng nền kinh tế trong nước và thế giới

ANSWER: A

Yếu tố nào sau đây được xem là ngoại tác tích cực khi xem xét các yếu tố xung quanh một bất động sản

- A. Một công viên công cộng
- B. Một khu công nghiệp
- C. Một tuyến đường cao tốc
- D. Một khu dịch vụ ăn uống về đêm

ANSWER: A



Một trong những biện pháp giảm ngoại tác đối với bất động sản KHÔNG là

- A. Quy định về việc sử dụng bia rượu
- B. Quy định về xây dựng
- C. Quy định về kế hoạch sử dụng đất
- D. Quy định về hệ số sử dụng đất

ANSWER: A

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

#### Câu 1 (1,0 điểm)

Sử dụng đường cầu - đường cung, giải thích tác động của lãi suất vay tăng đối với cầu nhà ở. Ứng dụng vào một phân khúc nhà ở cụ thể.

#### Câu 2 (1,0 điểm)

Sử dụng các nguyên tắc đánh thuế trong bất động sản ở các nước. Giải thích lợi ích và hạn chế của thuế bất động sản tại Việt Nam.

#### Câu 3 (1,0 điểm)

Bạn là thành viên nhóm mấy? Chủ đề nhóm bạn là gì? Tóm tắt những kiến thức cơ bản mà bạn hiểu về chủ đề đó?

### ĐÁP ÁN PHẦN TỰ LUẬN VÀ THANG ĐIỂM

Phân câu hỏi	Nội dung đáp án	Thang điểm	Ghi chú
<b>I. Trắc nghiệm</b>		<b>7.0</b>	
Câu 1 – 35	Đáp án A	0.5	
<b>II. Tự luận</b>		<b>3.0</b>	
Câu 1	Lãi suất tăng → các khoản vay trở nên mắc hơn → người tiêu dùng khó tiếp cận được các khoản vay → cầu về nhà ở giảm.  (Sinh viên được yêu cầu vẽ hình thể hiện mối quan hệ này)	1.0	
Câu 2	Sinh viên có thể sử dụng nhiều yếu tố để giải thích. Một gợi ý:	1	

	- Điểm lợi: có nguồn thu thuế → phát triển kinh tế → góp phần minh bạch hoá thị trường BĐS - điểm hạn chế: thuế làm giá BĐS tăng → khoảng cách giữa cung và cầu tăng lên → khó đạt được mục tiêu về nhà ở đối với người dân		
Câu 3	Trả lời đúng tên nhóm	0.25	
	Trả lời đúng chủ đề	0.25	
	Tóm tắt đúng nội dung	0.5	
	<b>Điểm tổng</b>	<b>10.0</b>	

Ngày duyệt đề: 29/11/2023  
Người duyệt đề



**Lê Thị Phương Loan**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 11 năm 2023  
Giảng viên ra đề



**Tạ Thị Hiệp**