

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 2024-2025

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:	71FINA30052_01			
Hình thức thi: Trắc nghiệm kết hợp Tự luận	Thời gian làm bài:		60	phút
Thí sinh được tham khảo tài liệu:	☒ Có		☐ Không	

Giảng viên nộp đề thi, đáp án bao gồm cả **Lần 1 và Lần 2 trước ngày 19/10/2024**

Cách thức nộp bài phần tự luận (Giảng viên ghi rõ yêu cầu):

- SV gõ trực tiếp trên khung trả lời của hệ thống thi;
- Upload file bài làm (word, excel, pdf...);
- Upload hình ảnh bài làm (chỉ những trường hợp vẽ biểu đồ, công thức tính toán đặc biệt).

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	20%	1-8	2	PI 2.2, A
CLO2	Xác định các kiến thức kinh tế bất động sản liên quan để phân tích, đánh giá các tình huống kinh tế trong kinh doanh bất động sản	Trắc nghiệm	20%	9-16	2	PI 3.1
CLO4	Vận dụng tư duy phản biện trong giải	Tự luận	20%	Câu 1	2	PI 5.4

	quyết các vấn đề kinh tế liên quan đến bất động sản					
CLO5	Tuân thủ các chuẩn mực đạo đức và pháp luật về bất động sản trong các tình huống kinh tế liên quan	Trắc nghiệm	20%	17 -24	2	PI 9.3
CLO6	Thể hiện ý thức phát triển thị trường bất động sản bền vững cho địa phương và quốc gia	Tự luận	20%	Câu 2	2	PI 9.4

III. Nội dung câu hỏi thi

PHẦN TRẮC NGHIỆM (20 câu, 0.25 điểm/câu)

Nhu cầu phái sinh về bất động sản là

- A. Nhu cầu bất động sản phát sinh từ nhu cầu về hoạt động kinh doanh, sản xuất.
- B. Nhu cầu bất động sản phát sinh từ sự biến động của thị trường tài chính
- C. Nhu cầu bất động sản phụ thuộc vào lãi suất và chính sách tiền tệ của Chính phủ.
- D. Nhu cầu bất động sản chỉ phát sinh khi nguồn cung trên thị trường thấp hơn nhu cầu thật.

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

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. Mua thêm bất động sản vì lợi ích biên cao hơn chi phí
- B. Không quan tâm và chuyển sang đầu tư vào tài sản khác
- C. Bán bớt bất động sản để thu lợi ngay
- D. Giữ nguyên danh mục đầu tư và không thực hiện thêm giao dịch

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

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

- A. Lãi suất tăng làm giá bất động sản giảm do chi phí vay vốn cao hơn.
- B. Lãi suất giảm làm thị trường bất động sản chững lại vì ít người vay tiền.
- C. Lãi suất và thị trường bất động sản không có mối quan hệ rõ ràng.
- D. Lãi suất tăng làm giá bất động sản tăng vì nhà đầu tư tìm kiếm tài sản an toàn.

ANSWER: A

Nguyên tắc công bằng dọc trong đánh thuế đề cập đến vấn đề nào sau đây

- A. Người có thu nhập cao hơn phải chịu thuế suất cao hơn để phản ánh khả năng đóng góp cao hơn.
- B. Người có thu nhập cao hơn phải chịu thuế suất thấp hơn để kích thích đầu tư
- C. Tất cả mọi người, bất kể thu nhập, đều phải đóng cùng một mức thuế.
- D. Mức thuế phải dựa trên mức tiêu dùng của từng cá nhân

ANSWER: A

Hiệu quả Pareto trong kinh tế học bất động sản được định nghĩa là

- A. Một tình huống mà không ai có thể cải thiện lợi ích đầu tư mà không gây tổn hại cho ít nhất một người khác
- B. Một tình huống mà một cá nhân có thể cải thiện lợi ích đầu tư mà không gây tổn hại cho người khác.
- C. Một tình huống mà tất cả mọi người đều đạt được lợi ích như nhau.
- D. Một tình huống mà tất cả nguồn lực trong thị trường đều được phân bổ đồng đều cho mọi cá nhân.

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 thuê mặt bằng kinh doanh 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

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. Tùy thuộc vào nhu cầu của doanh nghiệp

ANSWER: A

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

- A. cao hơn vì người thích thuê ngắn hạn thay vì sở hữu bất động sản
- B. thấp hơn vì mọi người ưu tiên sở hữu bất động sản hơn là thuê
- C. Không có sự khác biệt giữa nhu cầu thuê và nhu cầu ở thật
- D. Thay đổi không đáng kể và phụ thuộc hoàn toàn vào giá bất động sản

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. Nền kinh tế sẽ tăng trưởng do chi tiêu của chính phủ tạo ra hiệu số nhân, làm gia tăng tổng cầu
- B. Nền kinh tế không thay đổi đáng kể vì chi tiêu của chính phủ không ảnh hưởng đến tổng cầu.
- C. Nền kinh tế sẽ suy giảm vì chi tiêu của chính phủ làm giảm đầu tư tư nhân
- D. Nền kinh tế bị lạm phát do chi tiêu của chính phủ làm gia tăng giá cả hàng hoá

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

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

Ông bà ta thường nói: “Nhất cận thị, nhị cận giang, 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. Bao gồm cả hai lý thuyết về ngoại tác và hàng hoá công
- B. Ngoại tác vì quan tâm đến các vấn đề xung quang có tác động lên bất động sản
- C. Hàng hoá công vì quan tâm đến các tiện ích có tác động lên bất động sản
- D. Không phải liên quan đến lý thuyết ngoại tác hay hàng hoá công

ANSWER: A

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

- A. Vấn đề người ăn theo
- B. Vấn đề thông tin bất cân xứng
- C. Vấn đề chi phí cơ hội
- D. Vấn đề bất bình đẳng trong phân phối

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, cung cấp không gian xanh và nơi giải trí cho dân cư
- B. Một khu công nghiệp thường xuyên xả thải ra môi trường
- C. Một tuyến đường cao tốc thường xuyên gây ra tiếng ồn
- D. Một khu dịch vụ ăn uống về đêm gây mất trật tự an ninh khu dân cư

ANSWER: A

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

- A. Khuyến khích phát triển các dự án bất động sản mà không quan tâm đến vấn đề môi trường
- B. Quy định về đảm bảo mật độ xây dựng theo tiêu chuẩn xanh
- C. Cải thiện hệ thống giao thông công cộng để giảm tắc nghẽn
- D. Đề xuất phương án xử lý rác thải hiệu quả hơn cho bãi rác gần khu dân cư

ANSWER: A

Trong thị trường nhà ở, nhà đầu tư thường xem xét vấn đề tối đa hóa lợi nhuận theo nhiều cách tiếp cận khác nhau. Những cách tiếp cận nào sau đây thường được áp dụng để đạt được mục tiêu này?

Đáp án nào sau đây là KHÔNG đúng:

- A. Nghiên cứu và phân tích thị trường để xác định theo nguyên tắc tối đa hoá lợi ích xã hội
- B. Tập trung vào đầu tư các dự án đạt được tỷ suất lợi nhuận kỳ vọng theo yêu cầu
- C. Chỉ đầu tư vào khu vực có giá đất phù hợp nhằm đạt lợi nhuận cao
- D. Đầu tư vào các dự án theo các thông tin về quy hoạch công bố nhằm đảm bảo giá trị tài sản trong tương lai

ANSWER: A

Trong kinh tế bất động sản, các dự án mang tính chất của một hàng hoá công cần phải đảm bảo yêu cầu về pháp luật. Lựa chọn nào dưới đây là đúng.

- A. Đảm bảo đúng quy hoạch sử dụng đất nhằm tối ưu hoá lợi ích cho cộng đồng
- B. Sử dụng đất công cộng để kinh doanh cá nhân
- C. Tự ý xây dựng dự án nhà sinh hoạt cộng đồng mà không cần thông qua cơ quan chức năng
- D. Lấn chiếm khu vực vỉa hè để làm khuôn viên đỗ xe ô tô cá nhân

ANSWER: A

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

PHẦN TỰ LUẬN (02 câu + 2 điểm/câu)

Câu hỏi 1: (2 điểm)

Dựa vào mô hình tối ưu theo Cobb-Doughlas, giả định bạn đang có nguồn tài chính là 5 tỷ đồng. Bạn dự kiến chi 1 tỷ cho việc chi tiêu cá nhân. Phần còn lại bạn đang cân nhắc đầu tư vào bất động sản ở Bình Thạnh và Gò Vấp. Sở thích đầu tư nhà ở riêng lẻ với diện tích trung bình 100m2 ở Gò Vấp và 60 m2 ở Bình Thạnh.

Bạn hãy viết mô hình ngân sách và đưa ra các phương án tối ưu với các thông tin bên dưới:

BẢNG 8					
BẢNG GIÁ ĐẤT Ở QUẬN BÌNH THẠNH					
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày ... tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố)					
ĐVT: 1.000 VND					
STT	TÊN ĐƯỜNG	ĐOẠN ĐƯỜNG		Giá đất theo Quyết định 02/2020	Giá đất đề nghị điều chỉnh
		TỪ (ĐIỂM ĐẦU)	ĐẾN (ĐIỂM CUỐI)		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	BACH ĐĂNG	NGÃ 3 HÀNG XANH	CHỢ BÀ CHIỂU	38,000	166,100
2	BÌNH LỢI	TRỌN ĐƯỜNG		15,300	103,700
3	BÌNH QUỚI	CẦU KINH	THANH ĐÀ	16,800	71,300
		THANH ĐÀ	BẾN ĐÓ	12,500	58,300
4	BÙI HỮU NGHĨA	NGÃ 3 HẠNG XANH	BACH ĐĂNG	28,100	153,900
		CẦU BÙI HỮU NGHĨA	NGÃ BA THÁNH MẪU	25,400	139,300
5	BÙI ĐÌNH TUY	TRỌN ĐƯỜNG		23,600	127,200
6	CHU VĂN AN	NGÃ 5 BÌNH HOÀ	CẦU CHU VĂN AN	20,800	113,000
		CẦU CHU VĂN AN	ĐÌNH BỘ LÍNH	23,600	128,800

BẢNG 8					
BẢNG GIÁ ĐẤT Ở QUẬN GÒ VẤP					
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày ... tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố)					
ĐVT: 1.000 VND					
STT	TÊN ĐƯỜNG	ĐOẠN ĐƯỜNG		Giá đất theo Quyết định 02/2020	Giá đất đề nghị điều chỉnh
		TỪ (ĐIỂM ĐẦU)	ĐẾN (ĐIỂM CUỐI)		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	AN HỘI	TRỌN ĐƯỜNG		5,200	44,200
2	AN NHON	TRỌN ĐƯỜNG		8,000	51,800
3	NGUYỄN VĂN KHÔI	PHẠM VĂN CHIỂU	LÊ VĂN THO	9,200	66,400
4		LÊ VĂN THO	ĐƯỜNG SỐ 8	9,200	66,400
5	DƯƠNG QUẢNG HÀM	TRỌN ĐƯỜNG		8,400	69,700
6	HẠNH THÔNG	TRỌN ĐƯỜNG		11,000	62,400
7	HOÀNG HOA THÁM	TRỌN ĐƯỜNG		9,900	64,800
8	HOÀNG MINH GIÁM	GIÁP RANH QUẬN PHÚ NHUẬN	NGUYỄN KIỂM	18,800	106,600
9	HUỲNH KHƯƠNG AN	TRỌN ĐƯỜNG		10,200	58,300
10	HUỲNH VĂN NGHỆ	TRỌN ĐƯỜNG		5,200	45,400
11	LÊ ĐỨC THỌ	PHAN VĂN TRỊ	NGUYỄN OANH	11,900	101,300
12		NGUYỄN OANH	THỐNG NHẤT	11,300	96,100
13		THỐNG NHẤT	CẦU TRƯỜNG ĐÀI	8,000	74,000

Gợi ý:

Chọn một tuyến đường phù hợp ở Gò Vấp, lấy giá đất * diện tích mong muốn. Đây là mức đầu tư cho khu vực Gò Vấp. Tương tự, cho khu vực Bình Thạnh. Các bạn cân đối để chọn lựa với tiêu chí tối đa hoá nguồn lực hiện có.

Câu hỏi 2: (2 điểm)

Như thông cáo báo chí gần đây, Thành phố Hồ Chí Minh công bố Quyết định số 79 về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02 năm 2020 quy định về Bảng giá đất trên địa bàn. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 31/10/2024 đến hết ngày 31/12/2025.

Với thông tin trên, theo các bạn, giá đất tác động lên cung cầu nhà ở tại Thành phố Hồ Chí Minh như thế nào trong ngắn hạn và dài hạn? Giải thích.

ĐÁP ÁN PHẦN TỰ LUẬN VÀ THANG ĐIỂM

Phần câu hỏi	Nội dung đáp án	Thang điểm	Ghi chú
I. Trắc nghiệm		6.0	
Câu 1 – 20		0.25	
II. Tự luận		4.0	
Nội dung câu 1	. Mô hình phát triển theo mô hình tối ưu Cobb-Douglas $U = x_1^a x_2^b x_3^c x_4^d x_5^{1-a-b-c-d}$ Trong đó: x_1 : nhà sở hữu ở khu vực A x_2 : nhà sở hữu ở khu vực B x_3 : nhà thuê ở khu vực A x_4 : nhà thuê ở khu vực B x_5 : tất cả những hàng hoá còn lại Vậy với ngân sách nhà ở giới hạn: $B = x_1 P_1 + x_2 P_2 + x_3 P_3 + x_4 P_4 + x_5 P_5$ $B = 5$ tỷ; $x_5 P_5 = 1$ tỷ Các bạn chọn tuyến đường bất kỳ ở 2 quận nhân với diện tích trung bình Nếu giá trị xấp xỉ 4 tỷ là đáp ứng yêu cầu đề bài	2.0	

Nội dung câu 2	- Trong ngắn hạn: + Giá đất tăng tác động làm giảm cung, giảm cầu + Giá đất giảm tác động làm tăng cầu, tăng cung - Trong dài hạn, giá đất tăng có thể gây ra tình trạng bong bóng và khủng hoảng thị trường; phân bố lại dân cư *Sinh viên cần giải thích rõ cơ chế và cho ví dụ minh họa cụ thể từng trường hợp.	2.0	
	Điểm tổng	10.0	

Người duyệt đề



Lê Thị Phương Loan

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 12 năm 2024

Giảng viên ra đề



Tạ Thị Hiệp