

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)

Nêu các yếu tố tác động lên cung và cầu nhà ở. Giải thích và cho ví dụ minh họa cho từng yếu tố.

Câu hỏi 2: (2 điểm)

Thuế đất nông nghiệp ở Việt Nam hiện nay là bao nhiêu? Giải thích tại sao Chính phủ lại áp dụng mức thuế này? (Bạn có thể sử dụng hình ảnh để minh chứng cho phần 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 – 24	Đáp án A	0.25	
II. Tự luận		4.0	
Nội dung câu 1	<i>Sinh viên được yêu cầu trả lời đúng ít nhất 5 yếu tố tác động đến cung và tác động đến cầu.</i> Các yếu tố tác động đến cầu nhà ở 1. Thu nhập hiện tại 2. Thu nhập kỳ vọng 3. Tiềm cận/gần nơi làm việc 4. Tiềm cận/gần với tiện ích (xã hội và môi trường) 5. Chi phí đi lại 6. Đặc điểm nhà ở (ngoài vị trí) 7. Quyền sở hữu 8. Lãi suất thế chấp và điều khoản cho vay 9. Chi phí bảo trì 10. Dự kiến tăng giá	2.0	

	11. Các yếu tố nhân khẩu học (tỷ lệ tăng dân số, tỷ lệ hộ gia đình, tỷ lệ phụ thuộc) 12. Tài sản ngoài nhà ở của hộ gia đình 13. Đặc điểm xã hội của hộ gia đình (trình độ học vấn) 14. Lãi suất tiết kiệm 15. Thuế thu nhập khi sở hữu nhà ở 16. Thuế tài sản Các yếu tố tác động đến cung nhà ở: 1. Khả năng sử dụng đất 2. Giá dự kiến khi hoàn thành 3. Các quy định về xây dựng, quy hoạch 4. Chi phí xây dựng 5. Chi phí đất đai 6. Tỷ lệ hoàn vốn yêu cầu của nhà đầu tư 7. Thuế 8. Công nghệ xây dựng 9. Lãi suất thực		
Nội dung câu 2	- Thuế đất nông nghiệp ở Việt nam đang được miễn hoàn toàn với các loại đất nông nghiệp hay được miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp. Giải thích: - Khuyến khích phát triển nông nghiệp	2.0	

	- Giảm nghèo và cải thiện thu nhập cho nông dân - Bảo vệ và duy trì đất nông nghiệp - Ổn định xã hội và kinh tế		
	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