

TRƯỜNG ĐẠI HỌC VĂN LANG  
KHOA TÀI CHÍNH – NGÂN HÀNG

ĐỀ THI/ĐỀ BÀI, RUBRIC VÀ THANG ĐIỂM  
THI KẾT THÚC HỌC PHẦN  
Học kỳ 1, năm học 2024-2025

I. Thông tin chung

|                                  |                                      |                                          |   |      |
|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|---|------|
| Tên học phần:                    | Quản lý điều hành dự án bất động sản |                                          |   |      |
| Mã học phần:                     | 71FINA40083                          | Số tin chỉ:                              | 3 |      |
| Mã nhóm lớp học phần:            | 241_71FINA40083_01                   |                                          |   |      |
| Hình thức thi: <b>Tiểu luận</b>  |                                      | Thời gian làm bài:                       | 7 | ngày |
| <input type="checkbox"/> Cá nhân |                                      | <input checked="" type="checkbox"/> Nhóm |   |      |
| Quy cách đặt tên file            |                                      | Mã SV_Ho và ten SV_Tên nhóm              |   |      |

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

| 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        | Xác định các kiến thức cần thiết vận dụng vào việc lập kế hoạch quản lý dự án bất động sản | Báo cáo cuối kỳ    | 20%                                        | 1              | 2              |                                     |
| CLO2        | Lập kế hoạch quản lý và vận hành dự án bất động sản                                        | Báo cáo cuối kỳ    | 20%                                        | 1              | 2              |                                     |
| CLO3        | Quản trị tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng                                                | Báo cáo cuối kỳ    | 20%                                        | 1              | 2              |                                     |
| CLO4        | Phối hợp với nhóm cả trong vai trò là một nhà lãnh đạo hay một thành viên                  | Báo cáo cuối kỳ    | 20%                                        | 1              | 2              |                                     |
| CLO5        | Thể hiện tinh thần trách nhiệm và đạo đức nghề nghiệp                                      | Báo cáo cuối kỳ    | 20%                                        | 1              | 2              |                                     |

III. Nội dung đề bài

**1. Đề bài**

Anh/ Chị hãy lập một báo cáo triển khai thực hiện đầu tư xây dựng dự án bất động sản mà anh/ chị mong muốn thực hiện tại Việt Nam

Lưu ý:

- a) Sinh viên làm bài thi theo nhóm, mỗi nhóm tối đa 3 sinh viên theo danh sách lớp, sinh viên tự lựa chọn các thành viên. Mỗi sinh viên chỉ tham gia 1 nhóm, trường hợp sinh viên tham gia 2 nhóm thì cá nhân sinh viên sẽ không được công nhận kết quả thi.
- b) Các nhóm sinh viên thực hiện dự án giống nhau, kết luận sao chép sẽ bị 0 điểm cho bài tiểu luận.
- c) Trước khi trình bày nội dung bài làm, sinh viên ghi đầy đủ thông tin cá nhân của các thành viên nhóm.
- d) Sinh viên được phép giả định vị trí lô đất, quy mô diện tích đất, tổng mức đầu tư dự án, kế hoạch lãi vay... để phù hợp với hoạt động kinh doanh mà nhóm sinh viên mong muốn thực hiện.
- e) Trong báo cáo triển khai sinh viên cần **giải thích** rõ từng bước trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng dự án bất động sản.

## **2. Hướng dẫn thể thức trình bày đề bài**

### **Bước 1. Tìm kiếm đất phù hợp**

- 1. Lý do chọn lô đất
- 2. Quy mô diện tích đất phù hợp với ý tưởng kinh doanh

### **Bước 2. Ý tưởng kinh doanh**

- 1. Lý do và sự cần thiết xây dựng dự án
- 2. Mục tiêu của dự án
- 3. Ý tưởng kinh doanh

### **Bước 3. Nghiên cứu thị trường**

- 1. Nghiên cứu vị trí
- 2. Kiểm tra tình trạng đất
- 3. Đối thủ cạnh tranh
- 4. Cơ sở vật chất

### **Bước 4. Thiết kế ý tưởng**

- 1. Xác lập mô hình kinh doanh có hiệu quả;
- 2. Thiết kế ý tưởng kiến trúc có phong cách đặc trưng, ấn tượng, có tính hiệu dụng cao, có cảnh quan đẹp.
- 3. Chứng minh được hiệu quả đầu tư;
- 4. Đảm bảo chất lượng, tiến độ và ngân sách của quá trình xây dựng;
- 5. Đảm bảo nguồn thu và lợi nhuận.

### **Bước 5. Phân tích tài chính**

- 1. Chi phí đầu tư xây dựng công trình và phương án tài chính
- 2. Dự kiến dòng tiền dự án
  - a) Ước tính toàn bộ chi phí dự án
  - b) Dự kiến phương án hợp tác kinh doanh;
  - c) Ước tính nguồn vốn vay;
  - d) Thiết lập mô hình phân tích dựa trên những giả định cơ bản về dự án;
  - e) Phân tích dòng tiền cho toàn bộ dòng đời của dự án bao gồm chi phí đầu tư, nguồn
  - f) vốn đầu tư, doanh thu, chi phí hoạt động, vốn vay, lợi nhuận, các chỉ số tài chính như
  - g) NPV, IRR, thời gian hoàn vốn...

### **Bước 6. Tìm nguồn tài trợ và lập hồ sơ dự án, xin cấp phép, vay vốn và chuẩn bị triển khai dự án**

- 1. Phương án vay
- 2. Các giấy tờ pháp lý cần chuẩn bị

## 3. Các đối tác thực hiện dự án

**Bước 7. Triển khai dự án**

1. Thiết kế chi tiết;
2. Đấu thầu và chọn thầu xây dựng;
3. Vay vốn và giải ngân vốn chủ sở hữu;
4. Phương án tổ chức giám sát, quản lý: Phương án tổ chức giám sát, quản lý và khai thác dự án có thể do chủ đầu tư tự thực hiện. Nếu dự án có tính phức tạp cao trong khi nhân lực của doanh nghiệp hoặc chủ đầu tư không đủ khả năng quản lý thì sử dụng đến dịch vụ tư vấn thực hiện các công việc sau:

- a) Đại diện khách hàng (Lập kế hoạch xây dựng & quản lý chất lượng);
- b) Bán & tiếp thị;
- c) Tư vấn và quản lý tài sản.

**3. Rubric và thang điểm**

| Tiêu chí                                      | Trọng số | Tốt 100%                                   | Khá 75%                                               | Trung bình 50%                                             | Yếu 25%               | Kém 0%                |
|-----------------------------------------------|----------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Hình thức báo cáo                             | 10%      | Dưới 10 lỗi                                | Trên 10 dưới 20 lỗi                                   | Trên 20 dưới 30 lỗi                                        | Trên 30 lỗi           | Trên 50 lỗi           |
| Đặc điểm vị trí lô đất thực hiện dự án        | 10%      | Giới thiệu đầy đủ và chính xác             | Giới thiệu khá đầy đủ nhưng còn sai sót nhỏ           | Giới thiệu tương đối đầy đủ, có sai sót quan trọng         | Giới thiệu còn sơ sài | Không giới thiệu được |
| Ý tưởng kinh doanh                            | 10%      | Phân tích được đầy đủ và tính khoa học cao | Phân tích khá đầy đủ nhưng còn vài điểm bất hợp lý    | Phân tích tương đối đầy đủ nhưng tính hợp lý thấp          | Phân tích sơ sài      | Không phân tích được  |
| Nghiên cứu thị trường                         | 10%      | Phân tích được đầy đủ và tính khoa học cao | Phân tích khá đầy đủ nhưng còn vài điểm bất hợp lý    | Phân tích tương đối đầy đủ nhưng tính hợp lý thấp          | Phân tích sơ sài      | Không phân tích được  |
| Thiết kế ý tưởng                              | 10%      | Phân tích được đầy đủ và tính khoa học cao | Phân tích khá đầy đủ nhưng còn vài điểm bất hợp lý    | Phân tích tương đối đầy đủ nhưng tính hợp lý thấp          | Phân tích sơ sài      | Không phân tích được  |
| Phân tích tài chính                           | 20%      | Phân tích được đầy đủ và tính khoa học cao | Phân tích khá đầy đủ nhưng còn vài điểm bất hợp lý    | Phân tích chưa đầy đủ và tính hợp lý thấp                  | Phân tích sơ sài      | Không phân tích được  |
| Căn cứ pháp lý giả định của dự án             | 10%      | Đúng, đầy đủ                               | Đúng chưa đầy đủ                                      | Chưa đúng, chưa đủ                                         | Chưa đủ và sai        | Không có              |
| Kết quả khả thi của dự án và hạn chế (nếu có) | 10%      | KL hợp lý và phân tích rõ các điểm hạn chế | KL hợp lý và nhưng chưa phân tích rõ các điểm hạn chế | Kết luận chưa hợp lý và chưa phân tích rõ các điểm hạn chế | Kết luận sơ sài       | Không thực hiện được  |
| Triển khai dự án                              | 10%      | Phân tích được đầy đủ và tính khoa học cao | Phân tích khá đầy đủ nhưng còn vài điểm bất hợp lý    | Phân tích chưa đầy đủ và tính hợp lý thấp                  | Phân tích sơ sài      | Không phân tích được  |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 11 năm 2024

Người duyệt đề



ThS. Lê Thị Phương Loan

Giảng viên ra đề



ThS. Nguyễn Chí Nguyên