

BỘ XÂY DỰNG
TRƯỜNG ĐHXD MIỀN TÂY

ĐÁP ÁN – THANG ĐIỂM
KỲ THI KTHP HỌC KỲ II NĂM HỌC 2023-2024

Trình độ: ĐẠI HỌC; Ngày thi: 05/6/2024

Môn: THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

ĐÁP ÁN ĐỀ THI CHÍNH THỨC

(Đáp án - thang điểm gồm 02 trang)

Câu	Nội dung	Điểm
1	- Bất động sản là một trong những tài sản của cải vật chất dùng vào mục đích sản xuất hoặc tiêu dùng. Tài sản bao gồm vật có thực, tiền, giấy tờ trị giá và các quyền tài sản. BĐS thực tế được đề cập đến là những thứ không thể di chuyển được như đất đai và những tài sản gắn liền vĩnh viễn với đất và các quyền sở hữu đi cùng BĐS.	0,75
	- Thị trường bất động sản là các giao dịch BĐS dựa trên các quan hệ hàng hóa – tiền tệ diễn ra trong một không gian xác định, thời gian xác định.	0,5
	- Phân loại theo cấu thành: Gồm 3 nhóm: đất đai, các công trình gắn liền với đất và các BĐS đặc thù.	0,25
	- Phân loại mục đích sử dụng: Gồm 4 nhóm: BĐS để ở, BĐS thương mại và văn phòng, BĐS công nghiệp và BĐS chuyên biệt	0,25
	- Phân loại theo hình thức sở hữu: Gồm 2 nhóm: BĐS toàn quyền sở hữu và BĐS thuê theo hợp đồng	0,25
	Tổng điểm câu 1	2,0đ
2	Chỉ số lượng giao dịch thành công bất động sản năm N+1 nhóm 1 $Q_{I1} = \frac{80}{50} \times 100\% = 160\%$	0,25
	Chỉ số lượng giao dịch thành công bất động sản năm N+1 nhóm 2 $Q_{I2} = \frac{60}{30} \times 100\% = 200\%$	0,25
	Chỉ số lượng giao dịch thành công bất động sản năm N+1 nhóm 3 $Q_{I3} = \frac{20}{20} \times 100\% = 100\%$	0,25
	Chỉ số lượng giao dịch thành công bất động sản năm N+1 nhóm 4 $Q_{I4} = \frac{50}{40} \times 100\% = 125\%$	0,25
	Chỉ số lượng giao dịch thành công bất động sản năm N+1 nhóm 5 $Q_{I5} = \frac{30}{15} \times 100\% = 200\%$	0,25

	Chỉ số lượng giao dịch thành công bất động sản năm N+1 cho toàn công ty $Q_l = \frac{80 + 60 + 20 + 50 + 30}{50 + 30 + 20 + 40 + 15} \times 100\% = 154,83\%$	0,75
	Tổng điểm câu 2	2,0đ
3	Tổng số các cuộc gọi thành công: $100+60+40 = 200$	0,25
	Giá trung bình: $20 \times \frac{100}{200} + 30 \times \frac{60}{200} + 40 \times \frac{40}{200} = 27$	0,5
	Chỉ số giá giao dịch theo trung bình: $\frac{27}{20} = 1,35 = 135\%$ $\Rightarrow$ Tăng 35%	0,5
	Giá trung vị: $\frac{40 + 20}{2} = 30$	0,25
	Chỉ số giá giao dịch theo trung vị: $\frac{30}{20} = 1,5 = 150\%$ $\Rightarrow$ Tăng 50%	0,5
	Tổng điểm câu 3	2,0đ
4	Đvt: đồng - Số tiền Nhà nước cho vay: $2.10^9 \times 80\% = 1,6.10^9$	0,75
	- Gọi X là số tiền thanh toán nhà hàng tháng: $1,6.10^9 = X \frac{1-(1+1\%)^{-360}}{1\%}$ $X = 16.457.800$	0,75
	- Tổng thu nhập cần có trong 1 tháng: $16.457.800 \times (100\%/25\%) = 65.831.200$	0,5
	- Tổng thu nhập cần có trong 1 năm : $65.831.200 \times 12 = 789.974.400$	0,5
	- Hệ số khả năng mua nhà (HAI): $600.000.000 / 789.974.400 = 0,7595 = 75,95\%$	0,5
	Ý nghĩa: Chỉ có 75,95% hộ dân cư trong vùng có khả năng mua nhà.	0,5
	Tổng điểm câu 4	4,0đ