



KHOA: Bất động sản & KTTN

Bộ môn: Kinh doanh Bất động sản

ĐỀ SỐ: 01

ĐỀ THI HỌC PHẦN

Quản lý bất động sản

Hệ: Chính quy Khoá: 51

Địa điểm thi: C108,C109

Ngày thi: 14/12/2012 Ca thi: 02

Thời gian làm bài: 90 phút

I.Phần lý thuyết: (5đ- mỗi câu 0.5đ) Chọn câu trả lời đúng và giải thích ngắn gọn

Câu1. Loại BĐS nào trong những BĐS dưới đây sử dụng nhiều nhà quản lý chuyên nghiệp

- a. Công nghiệp
- b. Thương mại
- c. Có mục đích đặc biệt
- d. Dân cư

Câu2. Chu kì kinh doanh của nền kinh tế chung khác chu lý kinh doanh của thị trường BĐS ở chỗ:

- a.Nền kinh tế chung thường tùy thuộc vào cung vượt hoặc cầu vượt
- b.Các xu hướng của thị trường BĐS chậm trễ đáng kể sau các xu hướng trong nền kinh tế chung.
- c.Nền kinh tế chung mang tính chu kỳ trên cơ sở dự báo
- d. Thị trường BĐS không tùy thuộc vào sự thay đổi theo mùa

Câu3. Người quản lý BĐS nên ghi nhớ điều gì khi đặt mục tiêu

- a. Các viện và công ty thường không có các mục tiêu được xác định tốt
- b. Các chủ sở hữu tư nhân không phát triển các kế hoạch dài hạn
- c. Người quản lý BĐS có thể đóng góp thực tế bằng cách trợ giúp chủ sở hữu thiết lập các mục tiêu trên giấy
- d. Các sử dụng thay thế lẫn nhau không nên được khai thác với chủ sở hữu khi thiết lập mục tiêu.

Câu4. Người thuê BĐS tiềm năng từ ấn tượng ban đầu của họ về BĐS thuê đã dựa trên

- a.Cá nhân người quản lý hoặc của hãng cho thuê
- b.Sự hấp dẫn bên ngoài
- c.Diện mạo của văn phòng quản lý hoặc đại lý
- d.Kiểm tra nội thất của tòa nhà

Câu 5. Nhà quản lý BĐS chuyên nghiệp lập kế hoạch cho

- a. Tạo ra nhiều nhất số lượng tiền
- b. Duy trì 100% người chiếm hữu tòa nhà
- c. Đạt được thanh thế của BĐS
- d. Đạt được các mục đích của chủ sở hữu

Câu 6. Một kế hoạch quản lý tốt dựa trên:

- a. Thu nhập, chi phí và phân tích lỗ của tất cả các BĐS tương tự trong thành phố
- b. Nghiên cứu khả thi
- c. Dự báo 15 năm
- d. Ngân sách hoạt động hàng năm

Câu 7. Người quản lý cần phải làm gì nếu người thuê chấm dứt hợp đồng

- a. Liên hệ với người thuê ngay để tìm ra lý do vì sao người thuê lại chuyển đi và nếu có thể xem xét và giải quyết vấn đề
- b. Chấp nhận việc kết thúc hợp đồng với một thái độ nhã nhặn và khuyên họ ở lại càng lâu càng tốt
- c. Cố gắng thương lượng với người thuê ở lại
- d. Hoàn toàn tảng lờ chuyện này

cuuduongthancong.com

Câu 8. Ngoài các biển hiệu quảng cáo bất động sản thì phương tiện truyền thông đại chúng phổ biến nhất trong quảng cáo bất động sản là nhà ở là:

- a. Bảng thông báo
- b. Quảng cáo rao vặt
- c. Quảng cáo trưng bày
- d. Gửi thư trực tiếp

Câu 9. Trong những yếu tố sau, yếu tố nào là quan trọng nhất trong việc quyết định tính hiệu quả của nhà quản lý tài sản với cương vị nhà quản lý bảo dưỡng?

- a. Kiến thức về quy trình và kỹ thuật bảo dưỡng
- b. Đã từng thực hiện công việc bảo dưỡng
- c. Có khả năng tự thực hiện các nhiệm vụ bảo dưỡng
- d. Nắm vững các cuộc kiểm tra định kỳ và có khả năng xác định và sửa chữa những thiếu sót của đội bảo dưỡng.

Câu 10. Lắp đặt hệ thống báo cháy là một biện pháp để:

- a. Tránh rủi ro
- b. Kiểm soát rủi ro
- c. Ngăn giữ rủi ro
- d. Đo lường rủi ro

II. Bài tập tình huống(5đ)

Sau khi tốt nghiệp Đại học Kinh tế Quốc dân Thanh đến làm việc cho một công ty quản lý BĐS với chức vụ trợ lý quản lý BĐS, tập sự quản lý dự án nhà ở đô thị. Trong những ngày đầu tập sự, Thanh được một nhà quản lý giàu kinh nghiệm hướng dẫn. Ngoài tập sự quản lý nhà chung cư, Thanh còn được hướng dẫn hỗ trợ quản lý các loại BĐS khác.

Sau vài tháng tập sự Thanh đã phát hiện ra rằng mình không chỉ có khả năng quản lý nhà chung cư mà còn có khả năng thực hiện tốt nhiều trách nhiệm và phận sự khác nhau của người quản lý BĐS như trông nom nhà cửa, chuẩn bị hợp đồng thuê, bảo dưỡng BĐS..

Sau một thời gian làm việc ở công ty. thông qua giao thiệp với nhiều nhà đầu tư, Thanh đã được một công ty đầu tư BĐS thuê quản lý tòa nhà văn phòng cho thuê. Sau khi chuyển sang quản lý văn phòng cho thuê vài năm, Thanh đã mất đi khả năng trong việc quản lý nhiều loại BĐS, bù lại Thanh đã được đề bạt làm trưởng phòng quản lý BĐS của công ty đầu tư BĐS thương mại lớn với vài chục nhân viên quản lý dưới quyền.

1. Thanh giống như nhà quản lý BĐS. đã phát hiện ra rằng mình thích quản lý BĐS loại đặc biệt. Bạn thích làm việc như một nhà quản lý làm công hay là nhà quản lý của bên thứ ba? Vì sao? Cái gì là điểm mạnh và điểm yếu của từng loại?
2. Liệt kê các lý do vì sao người chủ sở hữu nên chịu thuê nhà quản lý BĐS hơn là tự quản lý BĐS?
3. Vì sao nhà quản lý BĐS nên quan tâm đến đạo đức nghề nghiệp?

Ghi chú: Cán bộ coi thi không giải thích gì thêm. Đề thi không được sử dụng tài liệu.

cuu duong than cong. com



KHOA: Bất động sản & KTTN

Bộ môn: Kinh doanh Bất động sản

ĐỀ SỐ: 02

I.Phần lý thuyết: (5đ- mỗi câu 0.5đ) Chọn câu trả lời đúng và giải thích ngắn gọn

Câu1. Trong những yếu tố sau. yếu tố nào là quan trọng nhất trong việc quyết định tính hiệu quả của nhà quản lý tài sản với cương vị nhà quản lý bảo dưỡng?

- a. Nắm vững các cuộc kiểm đều đặn và có khả năng xác định và sửa chữa những thiếu sót của đội bảo dưỡng.
- b. Kiến thức về quy trình và kỹ thuật bảo dưỡng
- c Đã từng thực hiện công việc bảo dưỡng
- d. Có khả năng tự thực hiện các nhiệm vụ bảo dưỡng

Câu2. Chu kì kinh doanh của nền kinh tế chung khác chu kỳ kinh doanh của thị trường BĐS ở chỗ:

- a.Nền kinh tế chung thường tùy thuộc vào cung vượt hoặc cầu vượt
- b.Các xu hướng của thị trường BĐS chậm trễ đáng kể sau các xu hướng trong nền kinh tế chung.
- c.Nền kinh tế chung mang tính chu kỳ trên cơ sở dự báo
- d. Thị trường BĐS không tùy thuộc vào sự thay đổi theo mùa

Câu3. Để có được giá cho thuê BĐS có lãi, nhà quản lý tài sản cần phải hoạt động với:

- a. Chi phí tối thiểu cho dịch vụ và bảo dưỡng
- b. Chi phí hợp lý cho dịch vụ và bảo dưỡng
- c. Người thuê nhà tự cung cấp các dịch vụ mà họ cần
- d. Tất cả các dịch vụ có thể cung cấp cho người thuê nhà

Câu4. Người thuê BĐS tiềm năng từ ấn tượng ban đầu của họ về BĐS thuê đã dựa trên

- a.Cá nhân người quản lý hoặc của hãng cho thuê
- b.Sự hấp dẫn bên ngoài
- c.Diện mạo của văn phòng quản lý hoặc đại lý

d. Kiểm tra nội thất của tòa nhà

Câu 5. Tất cả các ý sau là mục tiêu của nhà quản lý BĐS chuyên nghiệp, loại trừ

- a. Tạo ra nhiều nhất số lượng tiền
- b. Duy trì 100% người chiếm hữu tòa nhà
- c. Đạt được thanh thế của BĐS
- d. Đạt được các mục đích của chủ sở hữu

Câu 6. Một kế hoạch quản lý tốt dựa trên:

- a. Thu nhập, chi phí và phân tích lỗ của tất cả các BĐS tương tự trong thành phố
- b. Nghiên cứu khả thi
- c. Dự báo 15 năm
- d. Ngân sách hoạt động hàng năm

Câu 7. Người quản lý cần phải làm gì nếu người thuê chấm dứt hợp đồng

- a. Liên hệ với người thuê ngay để tìm ra lý do vì sao người thuê lại chuyển đi và nếu có thể xem xét và giải quyết vấn đề
- b. Chấp nhận việc kết thúc hợp đồng với một thái độ nhã nhặn và khuyên họ ở lại càng lâu càng tốt
- c. Cố gắng thương lượng với người thuê ở lại
- d. Hoàn toàn tảng lờ chuyện này

cuuduongthancong.com

Câu 8. Ngoài các biển hiệu quảng cáo bất động sản thì phương tiện truyền thông đại chúng phổ biến nhất trong quảng cáo bất động sản là nhà ở là:

- a. Bảng thông báo
- b. Quảng cáo rao vặt
- c. Quảng cáo trưng bày
- d. Gửi thư trực tiếp

Câu 9. Thêm 1 phòng tắm hơi vào khu vực công cộng của khu chung cư là 1 ví dụ của:

- a. Bảo dưỡng sửa chữa
- b. Hợp đồng dịch vụ
- c. Lựa chọn dành cho người thuê nhà
- d. Xây dựng mới

cuuduongthancong.com

Câu 10. Lắp đặt hệ thống báo cháy là một biện pháp để:

- a. Tránh rủi ro
- b. Kiểm soát rủi ro
- c. Ngăn giữ rủi ro
- d. Đo lường rủi ro

II. Bài tập tình huống(5đ)

Trong thời gian đang theo học đại học chuyên ngành quản trị kinh doanh An đã thuê một căn hộ tại khu chung cư gần trường. Khi có thông báo về việc tuyển dụng trợ lý quản lý cho khu chung cư này, An nộp đơn và đã trúng tuyển. Anh ta đã tìm được một công việc để không phải trả tiền thuê nhà cho đến khi tốt nghiệp đại học.

Trong khi tham gia khóa học thạc sĩ về marketing, An đã làm việc để trở thành người quản lý của khu chung cư, thuộc một công ty có sở hữu và quản lý nhiều dự án nhà chung cư lớn. Việc quản lý đòi hỏi An phải nâng cao danh tiếng của dự án nhà chung cư và hạ thấp mức tiền thuê.

1. Phương tiện thông tin đại chúng nào được An xem xét đến chiến dịch quảng cáo của mình để đạt được 2 mục tiêu trên của nhà quản lý và tại sao?
2. Hãy đưa ra một chương trình marketing ngắn gọn mà An có thể sử dụng để tăng hình ảnh và danh tiếng của dự án nhà chung cư?
3. Chúng ta có nên sử dụng một trung tâm cho thuê không? Tại sao có và tại sao không?

cuu duong than cong. com

Ghi chú: Cán bộ coi thi không giải thích gì thêm. Đề thi không được sử dụng tài liệu.

Câu 5. Nhà quản lý BĐS chuyên nghiệp lập kế hoạch cho

- a. Tạo ra nhiều nhất số lượng tiền
- b. Duy trì 100% người chiếm hữu tòa nhà
- c. Đạt được thanh thế của BĐS
- d. Đạt được các mục đích của chủ sở hữu

cuu duong than cong. com

Câu 6. Một kế hoạch quản lý tốt dựa trên:

- a. Thu nhập, chi phí và phân tích lỗ của tất cả các BĐS tương tự trong thành phố
- b. Nghiên cứu khả thi
- c. Dự báo 15 năm
- d. Ngân sách hoạt động hàng năm

- Câu 7.** Người quản lý cần phải làm gì nếu người thuê chấm dứt hợp đồng
- a. Liên hệ với người thuê ngay để tìm ra lí do vì sao người thuê lại chuyển đi và nếu có thể xem xét và giải quyết vấn đề
 - b. Chấp nhận việc kết thúc hợp đồng với một thái độ nhã nhặn và khuyên họ ở lại càng lâu càng tốt
 - c. Cố gắng thương lượng với người thuê ở lại
 - d. Hoàn toàn tảng lờ chuyện này

Câu 8. Ngoài các biện hiệu quảng cáo bất động sản thì phương tiện truyền thông đại chúng phổ biến nhất trong quảng cáo bất động sản là nhà ở là:

- a. Bảng thông báo
- b. Quảng cáo rao vặt
- c. Quảng cáo trưng bày
- d. Gửi thư trực tiếp

Câu 9. Trong những yếu tố sau, yếu tố nào là quan trọng nhất trong việc quyết định tính hiệu quả của nhà quản lý tài sản với cương vị nhà quản lý bảo dưỡng?

- a. Kiến thức về quy trình và kỹ thuật bảo dưỡng
- b. Đã từng thực hiện công việc bảo dưỡng
- c. Có khả năng tự thực hiện các nhiệm vụ bảo dưỡng
- d. Nắm vững các cuộc kiểm đều đặn và có khả năng xác định và sửa chữa những thiếu sót của đội bảo dưỡng.

Câu 10. Lắp đặt hệ thống báo cháy là một biện pháp để:

- a. Tránh rủi ro
- b. Kiểm soát rủi ro
- c. Ngăn giữ rủi ro
- d. Đo lường rủi ro



KHOA: Bất động sản & KTTN

Bộ môn: Kinh doanh Bất động sản

ĐỀ SỐ: 04

I. Phần lý thuyết: (5đ- mỗi câu 0.5đ) Chọn câu trả lời đúng và giải thích ngắn gọn

Câu1. Chu kì kinh doanh của nền kinh tế chung khác chu kỳ kinh doanh của thị trường BĐS ở chỗ:

- a. Nền kinh tế chung thường tùy thuộc vào cung vượt hoặc cầu vượt
- b. Các xu hướng của thị trường BĐS chậm trễ đáng kể sau các xu hướng trong nền kinh tế chung.
- c. Nền kinh tế chung mang tính chu kỳ trên cơ sở dự báo
- d. Thị trường BĐS không tùy thuộc vào sự thay đổi theo mùa

Câu2. Phát biểu nào dưới đây là đúng khi đề cập đến chiến lược marketing

- a. Loại hình bất động sản được xúc tiến không có ảnh hưởng lớn đến việc thiết kế một chiến lược marketing
- b. Mỗi loại hình bất động sản đòi hỏi một chiến lược quảng cáo nhất định để thu hút được nhóm khách hàng tiềm năng
- c. Nếu một chương trình marketing được hình thành một cách hợp lý thì người quản lý không cần phải điều chỉnh tiền thuê theo các giao động của thị trường
- d. Các bất động sản mới đòi hỏi chiến dịch cho thuê ban đầu ít tích cực hơn là các nhà được xây dựng với nhóm khách hàng hiện tại

Câu3. Người quản lý cần phải làm gì nếu người thuê chấm dứt hợp đồng

- a. Liên hệ với người thuê ngay để tìm ra lí do vì sao người thuê lại chuyển đi và nếu có thể xem xét và giải quyết vấn đề
- b. Chấp nhận việc kết thúc hợp đồng với một thái độ nhã nhặn và khuyên họ ở lại càng lâu càng tốt
- c. Cố gắng thương lượng với người thuê ở lại
- d. Hoàn toàn tảng lờ chuyện này

Câu4. Khi đi thuê hoặc cho thuê bất động sản, kỹ thuật kết thúc thành công bao gồm:

- a. Tóm tắt lại các lợi ích của bất động sản và giải thích chúng đã đáp ứng được nhu cầu của khách hàng như thế nào
- b. Hỏi trực tiếp khách hàng, là liệu anh ta có thích bất động sản này hay không để biết được phản ứng tích cực và tiêu cực của khách hàng
- c. Nói với khách hàng rằng “ anh hãy suy nghĩ thêm”
- d. Yêu cầu trả lời “có” hoặc “không” ngay

Câu 5. Tất cả các ý sau là mục tiêu của nhà quản lý BĐS chuyên nghiệp, loại trừ

- a. Tạo ra nhiều nhất số lượng tiền
- b. Duy trì 100% người chiếm hữu tòa nhà
- c. Đạt được thanh thế của BĐS
- d. Đạt được các mục đích của chủ sở hữu

Câu 6. Một kế hoạch quản lý tốt dựa trên:

- a. Thu nhập, chi phí và phân tích lỗ của tất cả các BĐS tương tự trong thành phố
- b. Nghiên cứu khả thi
- c. Dự báo 15 năm
- d. Ngân sách hoạt động hàng năm

Câu 7. Phần lớn những người quản lý BĐS tìm kiếm các thỏa thuận có thời hạn ít nhất:

- a. 1 năm
- b. 5 năm
- c. 10 năm
- d. 20 năm

Câu 8. Thêm 1 phòng tắm hơi vào khu vực công cộng của khu chung cư là 1 ví dụ của:

- a. Bảo dưỡng sửa chữa
- b. Hợp đồng dịch vụ
- c. Lựa chọn dành cho người thuê nhà
- d. Xây dựng mới

Câu 9. Người thuê BĐS tiềm năng từ ấn tượng ban đầu của họ về BĐS thuê đã dựa trên

- a. Cá nhân người quản lý hoặc của hãng cho thuê
- b. Sự hấp dẫn bên ngoài
- c. Diện mạo của văn phòng quản lý hoặc đại lý
- d. Kiểm tra nội thất của tòa nhà

Câu 10. Trong những yếu tố sau, yếu tố nào là quan trọng nhất trong việc quyết định tính hiệu quả của nhà quản lý tài sản với cương vị nhà quản lý bảo dưỡng?

- a. Kiến thức về quy trình và kỹ thuật bảo dưỡng
- b. Đã từng thực hiện công việc bảo dưỡng
- c. Có khả năng tự thực hiện các nhiệm vụ bảo dưỡng

d. Nắm vững các cuộc kiểm điều đặn và có khả năng xác định và sửa chữa những thiếu sót của đội bảo dưỡng.

Bài tập tình huống(5đ)

Minh là nhân viên của công ty quản lý BĐS chuyên cung cấp các dịch vụ quản lý cho nhiều loại BĐS khác nhau trên địa bàn thành phố Hà Nội. Minh bắt đầu nghề quản lý BĐS như người làm công cho công ty quản lý các BĐS đầu tư của một số chủ sở hữu lớn. Giám đốc của công ty là người rất năng động đã có kinh nghiệm nghề nghiệp qua nhiều năm.

Tuy nhiên, khi giám đốc của công ty nghỉ hưu và người khác lên thay, giám đốc mới và những nhân viên quản lý của công ty đã thất bại trong việc duy trì mối quan hệ với các khách hàng – chủ BĐS. Sau khi bị mất nhiều khách hàng, công ty buộc phải công bố giải thể. Một khách hàng cũ của công ty mà Minh là người quản lý chính BĐS của ông ta đã khuyên Minh nên đứng ra thành lập công ty riêng. Người này hứa sẽ chuyển quyền quản lý BĐS của mình cho công ty của Minh quản lý.

1. Để tránh tình trạng tương tự xảy ra với công ty mình Minh nên làm gì?
2. Bạn hãy đề xuất các giải pháp để giúp Minh thu hút khách hàng cho công ty của mình?

Ghi chú: Cán bộ coi thi không giải thích gì thêm. Đề thi không được sử dụng tài liệu.



KHOA: Bất động sản & KTTN

Bộ môn: Kinh doanh Bất động sản

ĐỀ SỐ: 05

ĐỀ THI HỌC PHẦN

Quản lý bất động sản

Hệ: Chính quy Khoá: 51

Địa điểm thi: C108,C109

Ngày thi: 14/12/2012 Ca thi: 02

Thời gian làm bài: 90 phút

I.Phần lý thuyết: (5đ- mỗi câu 0.5đ) Chọn câu trả lời đúng và giải thích ngắn gọn

Câu 1. Nhà quản lý BĐS chuyên nghiệp lập kế hoạch cho

- a.Tạo ra nhiều nhất số lượng tiền
- b.Duy trì 100% người chiếm hữu tòa nhà
- c.Đạt được thanh thế của BĐS
- d.Đạt được các mục đích của chủ sở hữu

Câu 2. Một kế hoạch quản lý tốt dựa trên:

- a.Thu nhập, chi phí và phân tích lỗ của tất cả các BĐS tương tự trong thành phố
- b.Nghiên cứu khả thi
- c.Dự báo 15 năm
- d.Ngân sách hoạt động hàng năm

Câu3. Người quản lý cần phải làm gì nếu người thuê chấm dứt hợp đồng

- a. Liên hệ với người thuê ngay để tìm ra lí do vì sao người thuê lại chuyển đi và nếu có thể xem xét và giải quyết vấn đề
- b. Chấp nhận việc kết thúc hợp đồng với một thái độ nhã nhặn và khuyên họ ở lại càng lâu càng tốt
- c. Cố gắng thương lượng với người thuê ở lại
- d. Hoàn toàn tảng lờ chuyện này

Câu 4. Ngoài các biện hiệu quảng cáo bất động sản thì phương tiện truyền thông đại chúng phổ biến nhất trong quảng cáo bất động sản là nhà ở là:

- a. Bảng thông báo
- b. Quảng cáo rao vặt
- c. Quảng cáo trưng bày
- d. Gửi thư trực tiếp

Câu 5. Trong những yếu tố sau, yếu tố nào là quan trọng nhất trong việc quyết định tính hiệu quả của nhà quản lý tài sản với cương vị nhà quản lý bảo dưỡng?

- a. Kiến thức về quy trình và kỹ thuật bảo dưỡng
- b. Đã từng thực hiện công việc bảo dưỡng
- c. Có khả năng tự thực hiện các nhiệm vụ bảo dưỡng
- d. Nắm vững các cuộc kiểm đều đặn và có khả năng xác định và sửa chữa những thiếu sót của đội bảo dưỡng.

Câu 6. Lắp đặt hệ thống báo cháy là một biện pháp để:

- a. Tránh rủi ro
- b. Kiểm soát rủi ro
- c. Ngăn giữ rủi ro
- d. Đo lường rủi ro

Câu 7. Phần lớn những người quản lý BĐS tìm kiếm các thỏa thuận có thời hạn ít nhất:

- b. 1 năm
- b. 5 năm
- c. 10 năm
- d. 20 năm

Câu 8. Thêm 1 phòng tắm hơi vào khu vực công cộng của khu chung cư là 1 ví dụ của:

- a. Bảo dưỡng sửa chữa
- b. Hợp đồng dịch vụ
- c. Lựa chọn dành cho người thuê nhà
- d. Xây dựng mới

Câu 9. Người thuê BĐS tiềm năng từ ấn tượng ban đầu của họ về BĐS thuê đã dựa trên

- a. Cá nhân người quản lý hoặc của hãng cho thuê
- b. Sự hấp dẫn bên ngoài
- c. Diện mạo của văn phòng quản lý hoặc đại lý
- d. Kiểm tra nội thất của tòa nhà

Câu 10. Trong những yếu tố sau, yếu tố nào là quan trọng nhất trong việc quyết định tính hiệu quả của nhà quản lý tài sản với cương vị nhà quản lý bảo dưỡng?

- a. Kiến thức về quy trình và kỹ thuật bảo dưỡng
- b. Đã từng thực hiện công việc bảo dưỡng
- c. Có khả năng tự thực hiện các nhiệm vụ bảo dưỡng
- d. Nắm vững các cuộc kiểm đều đặn và có khả năng xác định và sửa chữa những thiếu sót của đội bảo dưỡng.

Bài tập tình huống(5đ)

Minh là nhân viên của công ty quản lý BĐS chuyên cung cấp các dịch vụ quản lý cho nhiều loại BĐS khác nhau trên địa bàn thành phố Hà Nội. Minh bắt đầu nghề

quản lý BĐS như người làm công cho công ty quản lý các BĐS đầu tư của một số chủ sở hữu lớn. Giám đốc của công ty là người rất năng động đã có kinh nghiệm nghề nghiệp qua nhiều năm.

Tuy nhiên, khi giám đốc của công ty nghỉ hưu và người khác lên thay, giám đốc mới và những nhân viên quản lý của công ty đã thất bại trong việc duy trì mối quan hệ với các khách hàng – chủ BĐS. Sau khi bị mất nhiều khách hàng, công ty buộc phải công bố giải thể. Một khách hàng cũ của công ty mà Minh là người quản lý chính BĐS của ông ta đã khuyên Minh nên đứng ra thành lập công ty riêng. Người này hứa sẽ chuyển quyền quản lý BĐS của mình cho công ty của Minh quản lý.

1. Để tránh tình trạng tương tự xảy ra với công ty mình Minh nên làm gì?
2. Bạn hãy đề xuất các giải pháp để giúp Minh thu hút khách hàng cho công ty của mình?

cuu duong than cong. com

Ghi chú: Cán bộ coi thi không giải thích gì thêm. Đề thi không được sử dụng tài liệu

cuu duong than cong. com



KHOA: Bất động sản & KTTN

Bộ môn: Kinh doanh Bất động sản

ĐỀ SỐ: 06

I. Phần lý thuyết: (5đ- mỗi câu 0.5đ) Chọn câu trả lời đúng và giải thích ngắn gọn

Câu1. Trong những yếu tố sau. yếu tố nào là quan trọng nhất trong việc quyết định tính hiệu quả của nhà quản lý tài sản với cương vị nhà quản lý bảo dưỡng?

- a. Nắm vững các cuộc kiểm đều đặn và có khả năng xác định và sửa chữa những thiếu sót của đội bảo dưỡng.
- b. Kiến thức về quy trình và kỹ thuật bảo dưỡng
- c Đã từng thực hiện công việc bảo dưỡng
- d. Có khả năng tự thực hiện các nhiệm vụ bảo dưỡng

Câu2. Chu kì kinh doanh của nền kinh tế chung khác chu kỳ kinh doanh của thị trường BĐS ở chỗ:

- a.Nền kinh tế chung thường tùy thuộc vào cung vượt hoặc cầu vượt
- b.Các xu hướng của thị trường BĐS chậm trễ đáng kể sau các xu hướng trong nền kinh tế chung.
- c.Nền kinh tế chung mang tính chu kỳ trên cơ sở dự báo
- d. Thị trường BĐS không tùy thuộc vào sự thay đổi theo mùa

Câu 3. Một kế hoạch quản lý tốt dựa trên:

- a.Thu nhập, chi phí và phân tích lỗ của tất cả các BĐS tương tự trong thành phố
- b.Nghiên cứu khả thi
- c.Dự báo 15 năm
- d.Ngân sách hoạt động hàng năm

Câu4. Phần lớn những người quản lý BĐS tìm kiếm các thỏa thuận có thời hạn ít nhất:

- c. 1 năm
- b. 5 năm
- c. 10 năm
- d. 20 năm

Câu 5. Thêm 1 phòng tắm hơi vào khu vực công cộng của khu chung cư là 1 ví dụ của:

- a. Bảo dưỡng sửa chữa
- b. Hợp đồng dịch vụ
- c. Lựa chọn dành cho người thuê nhà
- d. Xây dựng mới

Câu 6. Người thuê BĐS tiềm năng từ ấn tượng ban đầu của họ về BĐS thuê đã dựa trên

- a. Cá nhân người quản lý hoặc của hãng cho thuê
- b. Sự hấp dẫn bên ngoài
- c. Diện mạo của văn phòng quản lý hoặc đại lý
- d. Kiểm tra nội thất của tòa nhà

Câu 7. Người quản lý cần phải làm gì nếu người thuê chấm dứt hợp đồng

- a. Liên hệ với người thuê ngay để tìm ra lí do vì sao người thuê lại chuyển đi và nếu có thể xem xét và giải quyết vấn đề
- b. Chấp nhận việc kết thúc hợp đồng với một thái độ nhã nhặn và khuyên họ ở lại càng lâu càng tốt
- c. Cố gắng thương lượng với người thuê ở lại
- d. Hoàn toàn tảng lờ chuyện này

Câu 8. Khi đi thuê hoặc cho thuê bất động sản, kỹ thuật kết thúc thành công bao gồm:

- e. Tóm tắt lại các lợi ích của bất động sản và giải thích chúng đã đáp ứng được nhu cầu của khách hàng như thế nào
- f. Hỏi trực tiếp khách hàng, là liệu anh ta có thích bất động sản này hay không để biết được phản ứng tích cực và tiêu cực của khách hàng
- g. Nói với khách hàng rằng “ anh hãy suy nghĩ thêm”
- h. Yêu cầu trả lời “có” hoặc “không” ngay

Câu 9. Tất cả các ý sau là mục tiêu của nhà quản lý BĐS chuyên nghiệp, loại trừ

- a. Tạo ra nhiều nhất số lượng tiền
- b. Duy trì 100% người chiếm hữu tòa nhà
- c. Đạt được thanh thế của BĐS
- d. Đạt được các mục đích của chủ sở hữu

Câu 10. Lắp đặt hệ thống báo cháy là một biện pháp để:

- a. Tránh rủi ro
- b. Kiểm soát rủi ro
- c. Ngăn giữ rủi ro
- d. Đo lường rủi ro

II. Bài tập tình huống(5đ)

Trong thời gian đang theo học đại học chuyên ngành quản trị kinh doanh An đã thuê một căn hộ tại khu chung cư gần trường. Khi có thông báo về việc tuyển dụng trợ lý quản lý cho khu chung cư này, An nộp đơn và đã trúng tuyển. Anh ta đã tìm được một công việc để không phải trả tiền thuê nhà cho đến khi tốt nghiệp đại học.

Trong khi tham gia khóa học thạc sĩ về marketing, An đã làm việc để trở thành người quản lý của khu chung cư, thuộc một công ty có sở hữu và quản lý nhiều dự án nhà chung cư lớn. Việc quản lý đòi hỏi An phải nâng cao danh tiếng của dự án nhà chung cư và hạ thấp mức tiền thuê.

4. Phương tiện thông tin đại chúng nào được An xem xét đến chiến dịch quảng cáo của mình để đạt được 2 mục tiêu trên của nhà quản lý và tại sao?
5. Hãy đưa ra một chương trình marketing ngắn gọn mà An có thể sử dụng để tăng hình ảnh và danh tiếng của dự án nhà chung cư?
6. Chúng ta có nên sử dụng một trung tâm cho thuê không? Tại sao có và tại sao không?

Ghi chú: Cán bộ coi thi không giải thích gì thêm. Đề thi không được sử dụng tài liệu.

cuu duong than cong. com