

108年公務、關務人員升官等考試、108年交通
事業郵政、公路、港務人員升資考試試題

等 級：簡任

類科(別)：地政

科 目：土地經濟學研究

考試時間：2 小時

座號：_____

※注意：(一)禁止使用電子計算器。

(二)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在試卷上，於本試題上作答者，不予計分。

(三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

- 一、資本化率 (capitalization rate) 之高低會影響不動產價值之評價，請問影響資本化率之因素為何？(10 分) 若預期政府提高財產稅之稅負，其對不動產市場之影響為何？請繪圖從建商之開發活動、不動產存量、不動產租金與價格各層面分析之。(15 分)
- 二、假若地方政府宣示：「對建商開發住宅提升容積以鼓勵建商提供某一比例住宅優惠價格給予中低收入戶」；又若地方政府亦表示：「本市不會趕出貧窮家庭於本市之外」，請您從包容性分區管制 (inclusionary zoning) 的概念對這些敘述進行評論。(25 分)
- 三、住宅開發密度的高低涉及消費者對於住宅的支付意願與開發的銷售數量，建商之開發密度，必須考慮消費者之支付意願，以追求其土地開發利潤之極大化，試繪圖從土地殘值 (land residual value) 概念來分析最適開發密度與土地使用價值之決定。(15 分) 又若地方政府對於公共基礎設施之支出增加，使得居住鄰里舒適性提升，試問其對於土地使用價值與開發密度之影響為何？(10 分)
- 四、國內住宅市場中存在著為數不少的空屋，根據市場運作機制，住宅租金或價格理應下跌，然觀察實際市場狀況似乎無此明顯現象，是否顯示供需原理失靈？請您從不完全競爭市場的角度分析其原因。(25 分)