

106年專門職業及技術人員高等考試
會計師、不動產估價師、專利師考試試題

代號：90560 全一頁

等 別：高等考試

類 科：不動產估價師

科 目：不動產經濟學

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、土地使用有正面外部性和負面外部性效果，並反映在地價上。假設一個單核心都市，都市計畫劃設為住宅區，其都市邊緣劃設為農業區，請分別就住宅區和農業區說明各有何外部性效果？以及原因為何？並繪圖說明都市空間地價結構外部性效果的變化。(25 分)
- 二、土地使用變更往往要求回饋，請問回饋的理論基礎是什麼？又都市土地使用變更回饋是否會造成轉嫁效果？請從不動產市場熱絡與否繪圖分析之。(25 分)
- 三、為什麼都市更新開發相對於未建築土地之開發有不經濟現象？影響不經濟現象的成本有那些？又這些成本是否會影響不動產價格的變化？請繪圖說明之。(25 分)
- 四、提伯特 (Tiebout) 提出用腳投票理論，富有的人選擇環境好的社區，財產稅比較高，比較窮的人選擇環境比較差的社區。請問，社區環境的好壞和成長管理有什麼關係？為什麼成長管制會造成房地產價格上漲，以及都市擴散發展，形成土地利用沒有效率？請繪圖說明之。(25 分)