

102年專門職業及技術人員高等考試律師、
會計師、不動產估價師、專利師考試試題

代號：90560 全一頁

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)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。
(二)禁止使用電子計算器。

- 一、今設在固定面積土地上投施資本興建辦公大樓，資本與產品市場屬完全競爭市場，且沒有建築密度的限制，則基地開發的最適集約度、地價該如何決定？倘若政府實施土地使用分區管制，而對建築密度限於較低的水準，則對該個別基地價值、該分區地價的影響為何？試分別繪圖說明之。（25 分）
- 二、近年來，歐盟及經濟合作發展組織提出農業多功能性（multifunctionality of agriculture）的概念，以彰顯農業聯合生產（joint production）的特性。試問，何謂農業的聯合生產？有機農業和慣行農業的聯合生產的產出組合有何不同？如為追求經濟效率，則社會福利最大的最適生產組合應如何決定？請分別繪圖解析之。（25 分）
- 三、近年來，工廠設置常引發不少排放廢污物的爭議。倘若僅靠市場機制運作，這種生產活動的最適產出水準為何？然此在未管制之下恐將導致嚴重的負外部性，故政府或可採取課徵污染稅的方式，以減緩此種負效應。試問，究應課徵多少額度的污染稅，方可使該產業的產量限制於社會最有效率產出水準？又可能減少的社會福利損失為何？請繪圖析論之。（25 分）
- 四、建物於興建一段時間後常會老舊衰頹而遭拆除重建，然此將對歷史建築的保存相當不利。試問，一般土地再開發（redevelopment）的時機究竟如何決定？又如該建物具有歷史文物價值之潛力，則此等建物坐落基地的再開發時機將起何種變化？請繪圖闡述之。（25 分）