

100年專門職業及技術人員高等考試律師、會計師、
社會工作師、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)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。

- 一、國內有不動產市場專家認為「特種貨物及勞務稅條例」之施行，將有助於降低住宅的假性需求，此時對於國內住宅不動產交易量與價格有何影響？若今有顯著比例之住宅不動產持有人為規避特種貨物及勞務稅之負擔而延緩賣屋時間，此一情形又將如何影響住宅不動產交易量與價格？試繪圖說明之。(25分)
- 二、假設水稻田大規模地轉變為建地使用後，所喪失之地下水補注以及地區性洪水調節等作用，必須投入龐大經費興建水庫及防洪工程等方式予以彌補。若今考慮前述工程成本，水稻田開發為建地的數量會如何變化？試繪圖說明之。(25分)
- 三、土地利用規劃管制嚴格程度通常會影響土地的經濟供給。假設甲、乙二區有相同的條件，惟甲區的土地利用規劃管制較乙區為嚴，又假設甲、乙二區住宅用地的均衡價格與使用面積水準相同。若今甲、乙二區均因居民所得提高而增加對住宅用地之需求，此將如何影響甲、乙二區住宅用地均衡價格與使用面積？請將甲、乙二區情形繪於同一個經濟分析圖中進行比較分析。(25分)
- 四、土地增值稅可能發生轉嫁，今假設以實際交易價格為土地增值稅之課稅依據，若本次實際交易價格是前次實際交易價格的一倍（實際增值百分之一百），在其他條件不變的情形下，對實際增值課以百分之二十的稅率。請問在什麼情形下，土地增值稅不會轉嫁？又在什麼情形下，買方雖無需負擔全部的土地增值稅，但其分擔的稅額會高於賣方？試繪圖說明之。(25分)