

111 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、民間之公證人考試試題

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)可以使用電子計算器。

(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、假設有兩位投資者 A、B，各持有相當數量的自用住宅 (OH) 與出租住宅 (RH)，A 對 RH 的評價高於 OH，但擁有較多的 OH、較少的 RH；B 則對 OH 的評價高於 RH，但擁有較多的 RH、較少的 OH。一開始時，兩人對這兩種住宅的持有數量並不滿意，則須透過怎樣的互相交易活動，才能使之達到 Pareto 最適狀態？請繪製 Edgeworth 箱型圖加以說明並評述該理論應用之限制處。(25 分)
- 二、假設某購物中心一定數量土地僅供少數銀行業 (B)、多家服飾店 (C) 兩種用途使用，則其達到市場均衡時，B、C 的均衡租金與土地用量如何決定？又假定所有基地都歸一人所有，並且來自購物中心外場地的競爭受到限制，使該所有權人得以進行差別取價，為求其利潤極大化，此時 B、C 兩種用途的土地數量與租金又該如何決定？請繪圖說明之。(25 分)
- 三、近年來，由於氣候變遷迅速，水稻梯田 (Rice terraces) 具有氣候韌性的近似公共財功能，再度受到重視；然因其位居山坡地，從而棄耕的現象時有所聞。試說明水稻梯田具有近似公共財的特性為何？倘因棄耕可能對國民福祉產生何等損失？如為避免此種現象滋生，政府可採何種對策以為因應？請繪圖解析並闡述己見。(25 分)
- 四、自今 (111) 年 7 月起，有多個縣市將對持有一定戶數以上者課徵最高稅率的房屋稅，此舉恐造成稅負轉嫁、租屋者負擔驟增之批評，請以從價稅繪圖分析地方政府採此措施可能對社會福利造成之影響，並闡述政府可採因應之道。(25 分)