

112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

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、民眾通常認為，政府實施住宅補貼政策的用意良好，可使承租人受益；而此舉對短期及長期的住宅租賃市場租金、供給的影響為何？又出租人可否從中得利？試繪圖予以評述之。(25分)
- 二、近年來，農電共構方案為政府合力推動的措施，並認為具有「農業多功能性」(Multifunctionality of agriculture, MOA)，可提升農地利用的效率。惟有學者專家指出，放寬土地使用管制，釋放農地供光電使用，偏離國土計畫之精神，衝擊農漁民生計。請繪圖說明農電共構方案可能具有的MOA，並闡述該方案的推行何以引起上述看法、能否達成MOA效果，以及試擬因應對策。(25分)
- 三、假設市地營建業者只採用土地和資本兩種生產要素，興建不同樓層的建築物。今不考慮建蔽率、容積率、建物高度限制，亦不考慮外部性問題，則營建業者面臨建物造價下跌時，應該如何調整土地用量和樓層數的配置以提升營建效率？其間產生的價格效果又該如何解釋？試繪圖說明之。(25分)
- 四、土地開發為住宅社區往往涉及土地使用變更，而向申請開發者徵收開發影響費，其用意為何？這種開發影響費的課徵，對於住宅不動產市場的交易價格、數量產生的影響為何？又該開發影響費會否轉嫁給購屋者負擔？請繪圖分項說明之。(25分)