中華郵政股份有限公司委託台灣金融研訓院辦理 99 年從業人員甄試試題

甄選類科：資產營運(78414) **＊請填寫入場通知書編號：_____**

專業科目(2)：不動產投資管理

注意：①本試卷為一張單面，共四大題問答(或申論)題(每大題配分 25 分)。
②限以藍、黑色鋼筆或原子筆於答案卷上採**橫式**作答，並請從答案卷內第一頁開始書寫，違反者該科酌予扣分。不必抄題但須標示題號。
③應試人得自備使用簡易型電子計算機(簡易型電子計算機限僅有數字鍵 0～9 及＋－×÷√% = ⊡ ▶ +/- C AC CE TAX+ TAX- GT MU MR MC MRC M+ M- HMS M/EX 之功能，且不具財務、工程及儲存程式功能)；**若應試人於測驗時將不符規定之電子計算機放置於桌面或使用，經勸阻無效，仍執意使用者，該科扣 10 分；計算機並由監試人員保管至該節測驗結束後歸還。**
④答案卷務必繳回，否則該科以零分計算。

題目一：

請說明不動產與一般商品之差異為何？又不動產具有哪些特性是不動產管理者應予以注意者？【25 分】

題目二：

不動產投資可能產生何種經營風險及財務風險？又投資時該如何分散風險？試說明之。【25 分】

題目三：

不動產投資者可能會誤判市場情勢，以致購買之不動產產生閒置之情形，試說明其原因。又這些閒置之不動產有何處理之原則或方式？【25 分】

題目四：

試說明商業不動產投資管理應考量哪些事項？【25 分】