

109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)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、在傳統價格經濟理論中，價格決定於市場中需求等於供給之均衡點，其前提假設之一為買方和賣方具有關於其他選擇的全部訊息，然不動產市場中參與者往往訊息缺乏，需搜尋市場訊息以進行決策，造成不動產交易價格並不是完全由市場決定，價格變化速度往往與市場中待售不動產的數量存在某種關係，請以住房市場利率變化致潛在買方購買力變化為例，闡述不動產市場價格變化與待售不動產數量之關係為何？(25分)
- 二、房地合一課徵所得稅制實施後，多年來不動產市場未達房市交易量基本盤，而使近年房市有緩步回溫之趨勢。請藉經濟圖形說明，在未發生轉嫁前題下，房地合一課徵所得稅制對不動產市場之影響為何？一個公平的財產稅制度至少應符合那些要件？請論述之。(25分)
- 三、按地價與地租係由對土地和空間的需求所決定，當需求變化時，空間供給量必須有所改變，以適應需求的變化，布坎南(Buchanan, 1929)稱這些變化為「邊際變化」，此變化可能發生在廣度層面，亦可能發生在強度層面。在強度層面往往體現的是使用同等數量的土地，但土地集約利用程度提高。請由強度邊際變化著手，分就供給面與需求面，論述土地利用集約度與地價間關係為何？請輔以經濟圖形闡述之。(25分)
- 四、近年來政府積極推動綠能綠電，引發砍樹種電、農地種電等諸多議論，遭綠電減頂者遍及山坡、溼地、埤塘、水庫、甚至平地等地區土地競用，而衍生自然資源生態補償措施之議。請說明自然資源價值可分為那些種類？又自然與環境資源無論其本身或其所衍生功能，其價值並非於市場交易產生之價格，較為抽象，如何估價界定之？請論述之。(25分)