

113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、隨著氣候變遷的危機迫近，減少碳排放已是全球共識，而政策工具選擇上更是採用市場導向的碳排放交易制度而非傳統政府課稅之直接干預模式，這個市場導向的政策工具之理論基礎源自於寇斯定理（Coase Theorem）。請說明何謂寇斯定理？這個市場導向的政策工具如何減少碳排放？（25 分）
- 二、所謂市場機制即可以透過看不見的手將資源配置最佳化之立論，乃建立在具有健全的價格機制與具備完全競爭市場之前提上，然而不動產之商品特性與一般財貨有很大的不同，因此不動產市場也不是一個完全競爭市場。請比較與分析傳統不動產市場與完全競爭市場之異同為何。（25 分）
- 三、房價過高讓民眾無法購屋自住，很容易引起民怨，因此了解民眾對於住宅房價負擔能力的調查就很重要。而衡量民眾對住宅房價負擔能力的指標常見的有房價所得比與房貸負擔率，請說明這兩個指標的內容及如何解讀其對於住宅市場發展的意涵。（25 分）
- 四、甲公司為晶圓代工技術全球領導廠商，其設廠之地點往往也會造成該地不動產價格明顯的成長，也就是說企業設廠將會促進城市發展進而帶動不動產價格上漲。請利用一個經濟成長理論說明甲公司設廠如何促進該地區都市發展進而影響當地之房價。（25 分）