

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)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。
(二)禁止使用電子計算器。

- 一、不動產的短期供給、中期供給與長期供給應如何區分？請繪出不動產的短、中、長期供給曲線，並說明不動產短、中、長期供給曲線的主要差異。另外，若將不動產區分為土地與房屋，則土地供給曲線與房屋供給曲線的主要差異又為何？請分別回答之。(25分)
- 二、不動產的基本特質有異於一般財貨，該些特質也造成「不動產市場」迥異於「完全的競爭市場」。試說明不動產究竟具備那些基本特質，導致其與一般財貨在市場上的運作效果有所不同。政府若為追求社會最大福祉，其對「不動產」與「一般財貨」在介入的措施與政策上究竟該有何種重要的差異？請比較說明政府在介入「不動產市場」與「一般財貨市場」時應有的差異。(25分)
- 三、何謂住宅下濾模型(housing filtering model)？請繪圖說明住宅下濾的現象。倘若房屋市場中確實存在有住宅下濾的現象時，請問政府應如何利用住宅下濾現象，有效的處理改善全體居民的住屋品質呢？請分別回答之。(25分)
- 四、房屋係一種不動產，其供給或需求數量常與服務品質(service quality)混合使用。而房屋服務品質又常以房屋價格表示之。因此房屋市場的供需數量(quantity of supply or demand)與價格(price)之間常呈模糊的關係。經濟學家們卻有一些方法來闡釋房屋市場價量之間的渾沌不明。譬如，唯樂價格理論(hedonic price theory，或稱屬性價格理論)就是其中之一。試請利用唯樂價格理論來闡釋房屋市場價量之間的關係。請先陳述何謂唯樂價格理論，再利用唯樂價格理論說明房屋市場價量之關係。(25分)