

類 科：不動產估價師

科 目：不動產投資分析

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)可以使用電子計算器，但需詳列解答過程。

- 一、在次貸風暴下，美國借款購屋者違約案例頻傳，而在後續之不動產景氣多空分歧下，我國不動產預售市場發生了建商「退還訂金」的案例，試探討以下情況：
- (一)若預售屋完全出清，是否表示建商完全無風險？或面臨其他風險？試解釋其中原因。(5分)
- (二)對預售屋之買方而言，若其目的為單純的投資，其於期初所繳付之訂金為 X 元，假設不考慮其未來違約之信用成本，則在未來不動產價格漲跌下，試以不動產價格變動為橫軸（往右為上漲，往左為下跌），投資者之損益為縱軸（往下為損，往上為益），於考慮其所繳付之訂金 X 元，畫出投資者之損益線。(5分)
- (三)在不考慮借款購屋者違約後信用及其他收入受損之情況下，試探討不動產市場之變動如何影響不動產貸款契約中借款者之「違約行為」，試以不動產價格變動為橫軸（往右為上漲，往左為下跌），借款者「違約行為」之損益為縱軸（往下為損，往上為益），畫圖表示之。(5分)
- (四)若法律規範銀行不得對房貸違約戶追索其他所得，僅得以該屋為抵押品拍賣後價款充抵貸款餘額，試解釋在不動產市場變動下，此規範對借款者違約行為之影響，請就金融秩序穩定性之觀點提出簡單的論點。(5分)
- 二、目前某不動產投資公司正在評估三個專案：A、B 及 C，此三專案每年可獲得之淨現金流量均為 1000 元，A、B 及 C 之投資年限分別為二、三及六年，其內部報酬率（internal rate of return, IRR）分別為 30%、25%及 20%，此三專案之必要報酬率均為 10%，若只能選擇一專案進行投資，則在可連續重置之假設下，此公司應選擇那一方案進行投資？(30分)
- (註：可應用以下利率因子：年金現值利率因子  $PVIFA(10\%, 6) = 4.3553$ ； $PVIFA(20\%, 6) = 3.3255$ 。)
- 三、美國次級房貸風暴發生後，對全世界資產市場產生嚴重衝擊，臺灣的股票市場與不動產市場也因此受影響。試探討：
- (一)何以此風暴對全球造成影響，而與其他單一國家型風暴或區域型風暴不同？(5分)
- (二)此風暴對我國股市與不動產市場所造成的影響，及對此二市場影響程度的差異性，並說明其原因。(15分)
- 四、某甲有自備款 200 萬元，向銀行借款 600 萬元購屋，總價為 800 萬元，20 年按月等額繳付本息（即 constant payment mortgage, CPM），利率為每年浮動，起始利率為 6%，附加利率及調整上限均為 3%，若第 2 年之利率指標為 9%，在可「負攤還（或負償債，negative amortization）」之條件下：
- (一)試求出其於第 1 年及第 2 年年底之貸款餘額分別為多少（計算時取到小數第 2 位，最後結果取整數）？(20分)
- (二)比較此兩年之貸款餘額，並據以說明「負攤還」之概念。(5分)
- (三)若短期內利率上升，浮動利率貸款之借款人可能因此承擔較高的償債壓力而導致違約，試探討短期內應用「負攤還」方式降低違約行為之可行性。(5分)
- (註：可應用以下利率因子：年金現值利率因子  $PVIFA(0.5\%, 240) = 139.5808$ ； $PVIFA(0.75\%, 228) = 109.0635$ ； $PVIFA(1\%, 228) = 89.6551$ 。)