

中華郵政股份有限公司 110 年職階人員甄試試題

職階／甄選類科【代碼】：營運職／資產營運【S0107】

第一節／專業科目(1)：不動產投資(含不動產經營管理)

*入場通知書編號：_____

注意：①作答前先檢查答案卷，測驗入場通知書編號、座位標籤、應試科目等是否相符，如有不同應立即請監試人員處理。使用非本人答案卷作答者，該節不予計分。

②本試卷為一張單面，非選擇題共 4 大題，每題 25 分，共 100 分。

③非選擇題限以藍、黑色鋼筆或原子筆於答案卷上採橫式作答，並請依標題指示之題號於各題指定作答區內作答。

④請勿於答案卷上書寫姓名、入場通知書編號或與答案無關之任何文字或符號。

⑤本項測驗僅得使用簡易型電子計算器(不具任何財務函數、工程函數、儲存程式、文數字編輯、內建程式、外接插卡、攝(錄)影音、資料傳輸、通訊或類似功能)，且不得發出聲響。應考人如有下列情事扣該節成績 10 分，如再犯者該節不予計分。1.電子計算器發出聲響，經制止仍執意續犯者。2.將不符規定之電子計算器置於桌面或使用，經制止仍執意續犯者。

⑥答案卷務必繳回，未繳回者該節以零分計算。

第一題：

近年來國內不動產市場在全球 QE 政策下，房市交易熱絡、不動產價格有不斷攀升趨勢，民間持續呼籲金融部門提出相應對策，希望能運用金融手段抑止房市過熱，以免影響不動產市場正常運作。請就貨幣政策中，如：重貼現率、銀行存款準備率、貨幣供給年增率及央行信用管制等之調整，說明對不動產市場的影響。【25 分】

第二題：

近年來政府推動台商回台投資方案，厚植台灣未來產業發展實力，造成工業用地需求日增，甚有要求增闢工業區之倡議。請就臺灣工業用地之供給體系以及採徵收手段開發工業區是否得宜兩者，予以說明。【25 分】

第三題：

臺北市有一店面求售，其面積為 100 坪(含公設、無車位)價格為新臺幣 23,000 萬元，張三議價後 20,000 萬元成交，若銀行願意貸款 8 成給張三，年利率 2%，20 年內按月攤還本息，無寬限期，另銀行要求張三未來營運時之債務保障比率(DCR)至少應為 1.25，張三募集股本，且應允未來之稅前股東權益報酬率至少為 5%，若營運費用比率為 35%，請回答下列問題：

(一)上述投資決策分析，係採「前門法」或「後門法」？【3 分】請述其內容。【6 分】

(二)張三購入此店面後每年所需達到之淨收益應為多少？【6 分】

(三)張三購入此店面後每年淨營運收益是否符合銀行的要求？【3 分】

(四)若營運費用比率為 35%，則此店面每年最低之「坪效」應為多少？【7 分】

數值參考：貸款常數(2%,10)=0.0092013438

貸款常數(2%,20)=0.0050588313

第四題：

臺北市土地使用分區管制自治條例規定，第四種商業區土地之建蔽率及容積率分別為 75%與 800%之規定，容積率不得超過其面臨最寬道路寬度(以公尺計)乘以百分之五十之積數，未達 300%者，以 300%計。李四看上一塊坐落於臺北市中正區第四種商業區之土地，土地面積 500 坪且方正，惟該土地僅一面臨路，且面前道路為 12 公尺寬，請回答下列問題：

(一)由上述資訊，若不考慮其他因素，該土地未來單獨興建，僅考慮面寬，其容積率應以多少計算？【4 分】

(二)若不考慮其他特殊因素前提下，該基地每層至多可以蓋幾坪？【4 分】

(三)請問至少可以蓋幾層樓？【4 分】

(四)簡述本案土地開發之流程及應注意事項。【13 分】