

中華郵政股份有限公司 111 年職階人員資產營運及工程類科甄試試題

職階／甄試類科【代碼】：營運職／資產營運【T9401】

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本試卷為一張雙面，非選擇題共 4 大題，請見各題配分，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：

某甲向 A 銀行貸款 600 萬元，利率 5%，期間 10 年，以固定付款貸款分 120 期本息平均攤還。請回答下列問題，未列出計算過程者不予計分：

- (一) 每期繳納金額為何？【10 分】
- (二) 繳納 70 期後，共繳多少本息？【5 分】

附表：貸款常數(Mortgage Constant, MC)表

月期 \ 利率	3.5%	5%	5.5%
120	0.00989	0.01061	0.01085
240	0.00580	0.00660	0.00688
360	0.00449	0.00537	0.00568

第二題：

假設某投資人乙要求之投資報酬率為 6%，若 B 投資案之現金流量如下表，請回答下列問題：

- (一) 計算 B 投資案之淨現值為何？【15 分】
- (二) 淨現值之評估準則為何？【5 分】
- (三) B 投資案可否投資？請說明理由。【5 分】

B 投資案之現金流量表

年度	現金流量
0	-2,200,000
1	500,000
2	500,000
3	500,000
4	1,000,000

第三題：

台北市有一店面求售，其面積為 30 坪（含公設，無車位），待售價格為新臺幣 3,500 萬元，李四議價後 3,000 萬元成交，若銀行願意貸款 8 成給李四，採用 CPM(constant payment mortgage)方式還款，貸款利率為 2%，請回答下列問題：

- (一) 何謂「CPM」？說明其內容及特色。【10 分】
- (二) 本案貸款期間 20 年，寬限期 3 年，則前 3 年寬限期，每月利息為多少？寬限期結束，每月本利應攤還多少？【8 分；未列出計算過程者不予計分】
- (三) 本案貸款期間 30 年，無寬限期，每月本利為多少？與前述 20 年貸款期間且有 3 年寬限期，其兩者每月本利應攤還相差多少？【8 分；未列出計算過程者不予計分】
- (四) 本案貸款期間 30 年，有 3 年寬限期，與前述 20 年貸款期間且有 3 年寬限期，其兩者每月本利應攤還相差多少？【4 分；未列出計算過程者不予計分】

數值參考：

年貸款常數(2%,10)=0.0092013438

年貸款常數(2%,17)=0.0057864583

年貸款常數(2%,20)=0.0050588333

年貸款常數(2%,27)=0.0039969167

年貸款常數(2%,30)=0.0036962083

第四題：

某甲在 A 公司擔任不動產經營管理之經理，總經理請他評估一處不動產之投資開發方向以利董事長做決策，某甲告訴總經理，提出一項投資案，自構想開始至個案結束，不僅有單一的評估，且至少必須經歷三個連續且相關的階段，即不動產市場分析、市場潛力與行銷分析，以及財務性可行性分析。請回答下列問題：

- (一) 何謂「不動產市場分析」？請說明其重點。【6 分】
- (二) 何謂「市場潛力與行銷分析」？請說明其重點。【6 分】
- (三) 何謂「財務性可行性分析」？請說明其重點。【6 分】
- (四)「財務性可行性分析」有多種方法，請列舉三種，並簡單說明。【12 分】