

101年專門職業及技術人員高等考試律師、會計師、不動產估價師、
專利師、民間之公證人考試暨第二次社會工作師考試試題

代號：90560 全一頁

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、都市土地可供多種用途，但彼此之間互相競爭使用。假設有商業、住宅、工業等三種土地利用，亦未實施土地使用管制，則於區位競爭上會呈現何種狀態？若住宅用地因人口遷入而需求增加，接著工業用地則因產業不振而需求減少，其對土地利用區位將先後產生何種影響？試繪圖說明之。(25分)
- 二、假設宅地市場屬完全競爭性質，於短期內，所有權人將宅地出租，其均衡地租如何決定？如地方政府開徵地價稅，是否產生由出租人轉嫁給承租人負擔的情形？又於長期間，地價稅的課徵是否亦將產生轉嫁之情形？請分別繪圖析釋之。(25分)
- 三、一般而言，在政府未實施土地使用管制時，土地價格曲線呈何種分布狀態？倘若政府分別規劃設置綠帶、殯葬設施供作公共設施用地，如此將對這兩種公共設施用地以及鄰近地區土地價格產生何等影響？試繪圖分析並加說明之。(25分)
- 四、何謂「集體財貨」(Collective Goods)？倘若集體財貨係由私部門提供，可能產生的社會福利損失為何？如果改由公部門提供，應該採取使用者付費的方式，還是以稅收為財源，以求巴瑞圖(Pareto)改善？請繪圖解析之。(25分)