

108年專門職業及技術人員高等考試  
會計師、不動產估價師、專利師考試試題

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)禁止使用電子計算器。

(二)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。

(三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

- 一、人們往往認為明星學區會吸引更多買家而推升周邊的住宅價格，但另一方面社會住宅或福利機構的進駐，卻沒有如此受到周邊居民的歡迎。請問這現象背後的原因為何？政府之解決對策又為何？（25分）
- 二、近來政府致力於提供各式不動產市場所需資訊量及提高其正確性，以健全不動產市場的發展。因為從經濟學的觀點來看，市場資訊不充分與不正確，往往會使該市場產生眾多投機行為，最後成為檸檬市場（Lemon Market）。請論述資訊不完全會產生那些投機行為與對市場的危害為何？並舉例說明之。（25分）
- 三、臺灣及國際上近來都有財富分配明顯不均的問題，社會上便有人主張應對富人課稅，其中增加不動產持有稅的政策就常被各國提起與實施，臺北市近來也嘗試課徵空屋稅以增加屋主之持有成本，進而希望能有效增加供給與抑制房價與租金。但課稅往往會有租稅轉嫁（Tax Shifting）的問題，而使政策目標落空。請問何謂租稅轉嫁？空屋稅一旦實施是否會轉嫁給消費者？（25分）
- 四、李嘉圖差額地租（Differential Rent）理論亦可以適用於都市土地，請說明差額地租理論如何應用與解釋都市土地地價的變遷？（25分）