

考試科目	土地經濟學	系所別	地政學系 不動產管理與 法制組一般生	考試時間	2 月 5 日(一) 第一節
<p>一、請分析「土地市場」與「不動產市場」之異同及其供需特性。(二十五分)</p> <p>二、當土地面積相同且區位相近時，請分析這類土地的財產權結構差異(如所有權的單獨所有及共有、共有持分的大小等)，如何影響其於土地市場的交易與價格？並詳細說明。(二十五分)</p> <p>三、請說明土地市場中，影響農地價格的因素與影響住宅使用土地價格的重要因素為何？並分析為何影響此兩種土地價格會有相同或不同的影響因素。(二十五分)</p> <p>四、若一建商 Y 於台北市購得一住宅區土地，預計開發為住宅使用。該建商 Y 打算透過容積代金制度向台北市政府購買 M 平方公尺容積以達預期開發的樓地板面積。建商 Y 規劃了二個開發方案(假設其他條件相同下，將產生不同的開發利潤：方案 B > 方案 A)：方案 A 為興建 200 戶的小坪數套房；方案 B 為興建 30 戶的大坪數豪宅。建商 Y 不管採取哪一個開發方案，透過容積代金制度購得容積移轉量都會相同(均為 M 平方公尺)。請依前述條件分析 1. 建商 Y 在評估購買容積成本時，是否會因為 A、B 二個不同開發方案而支付不同的金額，原因為何。2. 以政府而言，當建商 Y 分別提出 A、B 二個不同開發案申請購買移轉容積時，政府對於相同數量(M 平方公尺)的容積估價結果(即出售 M 平方公尺的金額)應該相同或不同，原因為何。(二十五分)</p>					
備註	<p>一、作答於試題上者，不予計分。</p> <p>二、試題請隨卷繳交。</p>				