

考試科目	土地經濟學	所別	地政學系	考試時間	4月26日 上午第2節 星期六 ⑫
------	-------	----	------	------	----------------------

- 一、不動產經濟分析與一般產品的經濟分析，在價格與數量的衡量上，(1)將面臨何種困境？(2)為什麼？(3)有何解決之道？（十五分）
- 二、不動產市場分析，因為不動產特性，通常將不動產市場分成不同不動產次市場（Sub-market）進行分析，(1)請問不動產次市場的意涵（或定義）與例子為何？(2)又為何不動產無法像一般產品般進行整體市場分析？(3)請舉例說明不動產若進行整體市場分析可能產生的問題？（十五分）
- 三、在土地供給固定不變之下，請繪圖說明土地需求變動對於土地市場(1)長期及(2)短期之均衡價格與數量各有何不同影響？（十五分）
- 四、請問預售屋與成屋的價格，(1)兩者關係為何？(2)在相同品質情況下，請問預售屋與成屋價格何者較高？(3)為何麼？（十五分）
- 五、一般房價與房租兩者關係乃是受到折現率（Discount Rate）影響，請問(1)影響折現率的因素有哪些？(2)又可否藉此解釋國內房價與房租之比例相較於國外一般情況為高之現象？(3)又可否藉此解釋國內空屋率偏高之現象？（十五分）
- 六、在我國正式加入世界貿易組織（WTO）後，可能會對國內的農業生產有相當程度衝擊，請繪圖說明此衝擊對於農地市場的短期均衡價格與數量有幾種可能的影響？（二十五分）

備	考	試	題	隨	卷	繳	交
---	---	---	---	---	---	---	---

命題委員：

(簽章) 91年3月29日