

國立臺北大學 112 學年度碩士班一般入學考試試題

系（所）組別：不動產與城鄉環境學系

科目：土地經濟學

第1頁 共1頁

☐可 ☒不可使用計算機

「請注意本試卷限用藍色或黑色筆（含鉛筆）書寫，違者扣減該科成績 5 分。若該題須圖表作答時，則圖表部分不限用色彩。」

- 一、請分別利用淨現值（net present value）與租隙（rent gap）的概念，分析土地再開發時機的經濟決策；並說明交易成本（transaction costs）對土地開發決策的影響。回答此問題時，先說明淨現值、租隙、交易成本的意義。（25 分）【圖表作答】
- 二、請在住宅政策、貨幣政策中各舉一個會影響資本化率的政策工具，利用相關經濟學理，比較分析此兩種政策工具，對「住宅價格」、「住宅租金」水準影響的經濟效果；並從居住正義概念，說明此兩政策工具的適用性及侷限性。回答此問題時，先說明資本化率概念及其影響變數。（25 分）【圖表作答】
- 三、請從交易效率箱形圖，導出效用可能曲線，並利用效用可能曲線概念，說明不動產估價師專業證照法制規範體系在經濟效率中的功能。回答此問題時，先說明：經濟效率與效用可能曲線的意義。（25 分）【圖表作答】
- 四、請問：相對於其他財貨，除異質性外，住宅市場還具有哪些特性？對於住宅異質性市場常使用特徵價格（hedonic price）方法，分析其特徵屬性價格。請問：要如何利用特徵價格方法，分析「距捷運站遠近」此特徵屬性價格？回答此問題時，先說明住宅特徵價格概念。（25 分）