

類 科：公產管理

科 目：不動產投資分析

考試時間：2 小時

座號：\_\_\_\_\_

※注意：(一)可以使用電子計算器。

(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。

- 一、有一棟商辦大樓的辦公室建坪 50 坪，建商開價 738 萬元，每坪每月的市場租金 600 元，銀行願意貸款 8 成，期限 30 年，年利率 3%，按月本利均等攤還銀行貸款，每年可能的空屋損失約 5%，營運支出（含地價稅、房屋稅）每年約佔可能總收入的 10%，投資人買入後營運出租，收取相當於 2 個月租金額度作為押金，押金存於銀行設定 1 年期定存，年利率 1%，按月複利計息，房地產每年增值暫且不計，請問：
  - (一)請計算資產總報酬率（Rate of Return on Total Capital；ROR）、權益報酬率（Rate of Return on Equity；ROE）、和貸款常數（Mortgage Constant；K）各為若干？比較上述三個指標，並說明本案是否值得投資？（15 分）
  - (二)請評析以簡單的財務分析方法分析投資的可行性，該方法的優缺點為何？（10 分）
- 二、請比較不動產資產信託（REIT）和不動產投資信託（REIT）的性質、收益來源和風險種類有何異同？（25 分）
- 三、假設有一宗國有土地位於信義計畫區，土地面積 2500 坪，若採取標售所有權方案，土地單價為每坪 450 萬元；若採取標售地上權方案，地上權權利金為每坪 200 萬元，存續期間為 50 年，除權利金外，得標人每年須付土地租金，假設土地租金每坪每年 4 萬元，請問以地主的角度而言，以標售所有權或是標售地上權何種方案所能獲得的收入現值（Present Value；PV）較大？（假設長期需要報酬率為 10%），並請分析此兩種方案對地主的利弊得失。（25 分）
- 四、假設王先生 5 年前向 A 銀行借款 600 萬元購屋，貸款利率為 8%，採本利均等攤還法，30 年內按月攤還本利。5 年後，市場利率下跌，A 銀行答應王先生調降貸款利率的要求，將貸款利率調降為 3%，但必須「即時」支付貸款餘額之 1% 作為提前清償的罰款，則王先生借新還舊是否划算？（25 分）