

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、何謂房地產投資可行性評估？並請說明投資可行性評估的內容。(25 分)
- 二、請述明不動產景氣指標的種類。從生產面而言，可供選取的景氣指標有那些？(25 分)
- 三、何謂不動產市場透明度 (Transparency)？如何衡量不同市場的透明度？(25 分)
- 四、趙先生現在投資一項不動產，其投資時的市場價值為 1,000 萬元，淨年租金收入為 30 萬元，假設未來可能的市場價值及年租金收入變動機率如下：(一)上漲的機率為 50%：市場價值上漲為 1,200 萬元，淨年租金收入為 35 萬元。(二)下跌的機率為 50%：市場價值跌為 900 萬元，淨年租金收入為 27 萬元。若趙先生以向銀行融資 600 萬元的財務槓桿方式進行投資，融資年利息為 18 萬元。  
請以上列資料說明：(一)何謂不動產投資之槓桿比率 (Leverage Ratio)？本個案的槓桿比率為多少？(二)比較本個案以自有資金投資的風險值及以槓桿比率投資的風險值 (請分別比較現金流及資產價值的風險值)。(三)請以此個案資料分析槓桿比率與投資風險之間的關係。(25 分)