

臺灣菸酒股份有限公司 105 年從業職員及從業評價職位人員甄試試題
職等／甄試類別【代碼】：從業職員／財產管理【J6222】
專業科目 1：不動產投資分析、土地開發及利用

*請填寫入場通知書編號：_____

注意：①作答前須檢查答案卷，測驗入場通知書號碼、桌角號碼、應試科目是否相符，如有不同應立即請監試人員處理。使用非本人答案卷作答者，不予計分。
②本試卷為一張單面，共有四大題之非選擇題，各題配分均為 25 分，總計 100 分。
③非選擇題限以藍、黑色鋼筆或原子筆於答案卷上採橫式作答，並請依標題指示之題號於各題指定作答區內作答。
④請勿於答案卷書寫應考人姓名、入場通知書號碼或與答案無關之任何文字或符號。
⑤本項測驗僅得使用簡易型電子計算器(不具任何財務函數、工程函數功能、儲存程式功能)，但不得發出聲響；若應考人於測驗時將不符規定之電子計算器放置於桌面或使用，經勸阻無效，仍執意使用者，該節扣 10 分；該電子計算器並由監試人員保管至該節測驗結束後歸還。
⑥答案卷務必繳回，未繳回者該節以零分計算。

第一題：

面對高齡化社會之老人安養問題，期望達到「活化自有資產」、「在地老化」。因此，行政院在 102 年核定採用逆向抵押貸款(Reverse Mortgage)方式試辦「以房養老」。請回答下列問題：

- (一) 何謂住宅之逆向抵押貸款？【10 分】
- (二) 林先生在新北市有一不動產，向 A 銀行申請「以房養老」。經估價師評估該不動產市價為 1,000 萬元，假設貸款年利率為 6%，貸款成數為七成，雙方約定按月均等攤還。預估林先生剩餘壽命 15 年，則林先生每月月初可以自 A 銀行領回多少錢？【15 分】

(註：可利用以下利率因子：

$$\begin{array}{ll} PVIFA(6\%,15)=9.712249 & PVIFA(0.5\%,180)=118.503515 \\ FVIFA(6\%,15)=23.275970 & FVIFA(0.5\%,180)=290.818712 \end{array}$$

第二題：

進行不動產投資分析時，以貸款者的觀點，可以採用貸款常數(Mortgage Constant, K)與債務保障比率(Debt Coverage Ratio, DCR)來判斷投資的風險。請回答下列問題：

- (一) 債務保障比率與投資風險的關係為何？【5 分】
- (二) 假設某 BOT 案，總投資金額為 5,000 萬元，預期每年淨營運收入為 800 萬元。與銀行協商後，由銀行提供貸款 3,000 萬元，貸款期間 10 年，每年應償還之本利和為 400 萬元。請計算該 BOT 案的貸款常數與債務保障比率。【20 分】

第三題：

陳先生在桃園市有一塊土地，屬於公共設施保留地，目前土地上有自有之透天厝。請依據都市計畫法之規定，回答下列問題：

- (一) 何謂公共設施保留地？【10 分】
- (二) 桃園市政府欲取得陳先生之公共設施保留地，可以透過哪些方式取得？【6 分】
又該如何補償？【9 分】

第四題：

在人口稠密地區的都市計畫範圍內之工業區，常可見到工業區住宅，請回答下列問題：

- (一) 若要工業區土地採個案申請變更為住宅區，請依據都市計畫法與都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定，說明工業區變更的開發方式。【15 分】
- (二) 未經合法變更為住宅區即作住宅使用者，依據都市計畫法之規定罰則為何？【10 分】