

類 科：地政  
科 目：土地經濟學  
考試時間：2小時

座號：\_\_\_\_\_

※注意：(一)禁止使用電子計算器。

(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。

(三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

- 一、對於不動產價格之評價或編製指數常採用特徵價格法 (hedonic price method) 與重複交易法 (repeated sales method) 兩種方法，試說明採用此兩種方法之考慮點有何差異。(25分)
- 二、國內房價高漲一直為社會各方所關注的焦點，有主張以囤房稅希望對高資產者課以較高稅賦，迫使其出售或出租房屋以增加市場供給來抑制房價。另有認為應該合理調升公告地價與房屋現值，進行持有稅的稅基改革才是調整房市的核心重點。試從持有成本或資本化率 (capitalization ratio) 之概念，申論兩種主張之爭論點所在。又你認為何種主張較能有效的抑制房價？(25分)
- 三、由於都市交通可及性的發展，迫使鄰近都市邊緣地區的農地面臨著開發或轉換使用之市場壓力，演變成開放農地使用與保護農地的爭論。若政府對鄰近都市邊緣地區的農地續採農地使用之管制政策，其對於該地區的農地價格或農地使用的衝擊為何？請試從競租理論途徑進行分析說明。(25分)
- 四、某些城市常利用開放空間、綠帶和農業保護區等進行管制，此為開放空間分區管制 (open-space zoning)。你覺得開放空間管制有效率嗎？若政府透過購買土地作為公共使用，請問如何選擇最適數量的開放空間？又開放空間常涉及公共利益與成本問題，各方爭議不休，請你從社會效益與社會成本之觀點分析其困難所在。(25分)