

中華郵政股份有限公司 101 年從業人員甄試試題

職階 / 甄選類科【代碼】：營運職 / 資產業務【C7902】

專業科目（2）：土地經濟學

\* 請填寫入場通知書編號：\_\_\_\_\_

注意：①作答前須檢查答案卷、入場通知書編號、桌角號碼、應試類別是否相符，如有不同應立即請監試人員處理，否則不予計分。  
②本試卷為一張單面，共有四大題非選擇題，每題配分為 25 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，並請從答案卷內第一頁開始書寫，違反者該科酌予扣分，不必抄題但須標示題號。  
④請勿於答案卷上書寫姓名、編號或其他不應有的文字、標記、符號等，違反者該科成績以零分計。  
⑤應試人得自備使用簡易型電子計算機(須不具財務、工程及儲存程式功能且按鍵不得發出聲響)，應試人於測驗時將不符規定之電子計算機放置於桌面或使用，若經勸阻無效，仍執意使用者，扣除該科目成績 10 分，計算機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，未繳回者該科成績以零分計算。

題目一：

已通過之住宅法加入對於租屋市場之相關規定，若租屋市場為完全競爭市場，有關管制租金所帶來對於租屋市場之效果，請回答下列問題：

- (一) 市場均衡下，租屋需求函數為  $P = 140 - 0.3Q$ ，供給函數為  $P = 20 + 0.5Q$ ，如果租金上限訂在均衡租金以上，租屋市場有效率嗎？請說明之。【2 分】
- (二) 租金上限訂在均衡租金之下，假設租金不得超過 80 元，則：
1. 租屋之供給量及需求量為何？【2 分】
  2. 在此條件之下會形成怎樣的租屋市場現象？其短缺或超額量為何？【2 分】
  3. 另有什麼樣的情況發展？請說明之。【2 分】
- (三) 承第(二)小題，此時：
1. 租屋者願意支付的最高租金價格為多少？【2 分】
  2. 市場租金價格最高可達到多少？房東願接受之最低租金為多少？【2 分】
- (四) 租金上限是否有效率？請說明之。【2 分】
- (五) 若缺乏效率之租金上限形成無謂損失，則：
1. 該損失會由誰承擔？【2 分】
  2. 對於邊際利益與成本的關係有何變化？【2 分】
  3. 消費者剩餘與生產者剩餘有何變化？【2 分】
  4. 無謂損失有多少？損失的資源有多大？【2 分】
- (六) 請將租屋市場中有租金上限之消費者剩餘、生產者剩餘、損失資源、無謂損失與租屋市場之供需價量均衡，以繪圖方式表示之。【3 分】

題目二：

土地經濟分析中，土地市場之價格供需與房地產市場之景氣息息相關。請回答下列問題：

- (一) 請說明影響房地產市場景氣循環的因素。【9 分】
- (二) 請從房地產生命週期的概念，說明同時、領先與落後的房地產指標。【6 分】
- (三) 房地產市場泡沫與房地產市場景氣循環的關係為何？並說明兩者差異之處。【10 分】

題目三：

近來房地產價格飆漲已成為民怨之首，其主要原因可歸諸市場特殊性使然。究竟土地市場與一般市場的特性有何不同？請予以比較說明。又土地市場之運作，為何難以達成具經濟效率之土地利用？請繪製 Edgeworth 箱形圖加以分析之。【25 分】

題目四：

都市土地呈現集約利用的現象，多係地價高昂所致。假設只採土地和資本兩種生產要素，興建不同樓層的建物，若其他條件不變而房屋造價上漲時，將使土地與興建樓層數產生何種變化？請以等產量曲線、等成本線繪圖說明其價格效果之內涵。【25 分】