國立空中大學113(下)　第一次平時作業

科目：不動產經濟學

平時作業注意事項：

1. 書寫規定：視訊面授班同學請上網至數位平台進行線上填寫
2. 繳交期限：第 2 次面授日
3. 同學若對作業繳交程序有其他疑問，請與各中心人員或面授教師聯繫

一、選擇題(80%，每題 2 分)

1. 不動產開發業，係以銷售為目的，從事下列何者之行業?(A)土地(B) 建物 (C) 其他建設 (D)以上皆是 。

2. 下列那一個縣市之房價所得比最高？(A)新北市(B)台中市(C)台北市(D)高雄市。

3. 內政部採用低度使用住宅做為空屋之替代衡量數據，使用低用電度以每月用電量低於多少度? (A)50 (B)60(C)70(D)80 。

4. 李嘉圖地租理論中，地租的高低主要取決於：（A）土地的面積（B）土地的肥沃度（C）土地的位置（D）土地的所有權

5. 下列那一項是競租的意義，何者正確：（A）農民與其他農民競爭支付的地租（B）總收入減總支出後的剩餘（C）願意支付的最高地租（D）以上皆是

6. 下列對競租曲線的說明，何者正確：（A）隨距離增加而下降之負斜率線（B）離市場愈近，競租愈高（C）市場價格上升時，競租曲線平行向外移動（D）以上皆是

7. 單核心城市理論中的“核心”通常指的是：（A）城市郊區（B）城市商業區（C）城市住宅區（D）城市工業區

8. 單核心城市理論之住房、辦公企業、製造業三者競租曲線比較，何者正確：（A）住房的競租曲線為三者中較平坦（B）三者競租曲最陡為製造業（C）三者競租曲線斜率相同（D）以上皆是

9. 隨著時代發展與進步，單核心之中心都市人口大幅度下降的現象，下列說明何者正確?（A）此現象為郊區化（B）運輸成本下降（C）新運輸工具普及（D）以上皆是

10. 下列何者不屬於經濟地租？(A) 差額地租（B）實物地租（C)絕對地租（D）獨占地租。

11. 絕對地租因為何種土地而發生？(A)超邊際土地 (B)邊際土地 (C)次邊際土地(D)無邊際土地。

12. 在李嘉圖地租理論中，地租不會發生在下列那一項的土地上？ (A) 邊際土地 (B) 超邊際土地 (C) 次邊際土地 (D) 農業用地

13. 因所有權之獨占而形成之地租，稱為：(A)絕對地租(B)獨占地租 (C)商業地租 (D)差額地租。

14. 因獨占價格而產生之地租，稱為：(A)差額地租 (B)絕對地租 (C)獨占地租 (D)準租。

15. 歌星月入百萬，因為他擁有下列何種租？(A)差額地租 (B)獨占地租(C)絕對地租 (D)準租。

16. 租隙是指潛在地租與下列何者之差異? (A)建物價值 (B)實際地租 (C)絕對地租 (D)獨占地租

17. 下列對區位地租的描述，何者正確? 因為土地(A)肥沃度不同形成不同的地租 (B)投入的要素集約度不同而形成的地租(C)所在的位置不同而產生地租 (D)以上皆是。

18. 屠能圈理論主要描述的是：(A) 農地利用的集約程度與距離都市的關係(B) 不同地區的房價變化 (C) 不同地區的租金變化 (D) 不同地區的需求變化

19. 根據屠能圈理論，離都市越近的農地利用方式是：(A) 越集約利用 (B) 越粗放利用 (C) 不變 (D) 越不集約利用

20. 在屠能圈中，下列那一項離市中心最遠 ？(A)森林區 (B)穀草農作區 (C)隨意農作區 (D)放牧區

21. 依辛克萊都市擴張理論，鄰近都市邊緣土地，產生下列何種情形? (A) 越近城市，土地利用越粗放 (B) 越近城市，土地利用越集約 (C)與屠能圈理論相同 (D)以上皆是

22. 下列那一項是不動產短期供給的彈性? (A)完全缺乏彈性 (B)缺乏彈性 (C)有彈性 (D)完全有彈性

23. 不動產供給的長短期彈性比較，下列何者正確? (A)短期彈性比較小 (B)長期彈性比較小 (C)兩者一樣 (D)以上皆是

24. 不動產的需求彈性小，價格上漲時容易轉嫁給下列何者? (A)消費者 (B)建商 (C) 經紀人 (D) 供給者

25. 下列那些因素會影響不動產需求? (A)利率 (B)房租 (C) 所得 (D) 以上皆是

26. 發生在 2007-2008 之次級房貸風暴，起因於下列何種因素造成不動產市場需求大增？(A) 所得增加 (B) 低利率 (C) 房貸成數 (D)以上皆是

27. 不動產特徵價格模型主要用於：(A) 預測經濟成長 (B) 分析不動產市場價格 (C) 制定政府政策 (D) 評估金融風險

28. 不動產特徵價格模型可用於：(A) 分析房價變化原因 (B) 預測未來房價 (C) 制定房地產稅政策 (D) 評估房屋保險費用

29. 在不動產特徵價格理論中，房屋的樓層數對房價的影響是：(A) 提高房價 (B) 降低房價 (C) 沒有影響 (D) 影響方向不確定

30. 基地臨路條件，屬於下列那一項特徵?(A) 住宅內部特徵 (B)社區環境特徵 (C)鄰里環境特徵(D)縣市環境特徵

31. 新成屋數量與不動產存量，兩者之間的關係是(A)無關 (B)正相關 (C)負相關 (D)以上皆是

32. 總體經濟轉好時，對不動產市場之影響，下列何者正確？(A) 房租上漲 (B)房價上升 (C) 新建房屋增加 (D)以上皆是

33. 利率下降時，對不動產市場之影響，下列何者正確？(A) 房租上漲 (B)房價上升 (C)新建房屋減少 (D)以上皆是

34. 建築成本上升時，對不動產市場之影響，下列何者正確？(A) 房租下跌 (B)房價上升 (C) 新建房屋增加 (D)不動產存量增加

35. 房價租金比(P/R)愈高，表示 (A) 房價脫離基本面可能性愈高 (B) 房價脫離基本面可能性愈低 (C)出現泡沫可能性低 (D)以上皆是

36. 利率與房價租金比之關係，下列敘述何者正確？(A) 利率愈高，房價租金比率愈高 (B) 利率愈高，房價租金比率愈低 (C)無關 (D)以上皆是

37. 下列那一項指標最常用來觀察房市泡沫？(A)房價指數 (B)流量-存量 (C)房價租金比 (D) 特徵價格

38. 不動產市場房價上漲交易趨於熱絡時，市場流動性提高，房價下跌交易反趨冷清時，市場不具流動性。顯示不動產價量關係，呈現下列何種關係(A)無關 (B)正相關 (C)負相關 (D)以上皆是

39. 下列那一項是預售屋的特性？(A)銷售期間長 (B)高度財務槓桿 (C)建商與購屋者共同承擔開發風險 (D)以上皆是

40. 當房價指數大於100時，表示相對於基期，該時間點的房價呈現?(A)無關 (B)下跌 (C) 上漲 (D)以上皆是

二、簡答題(20%，每題 10 分)

(一)、 近年來人口郊區化的原因有那些?

(二)、 臺灣主要房價指數有那些?