

# 高點名師

給你最佳  
最精準的詳解!

## 高普考解題 & 講座 地特命題趨勢

連續30年人氣爆棚，題點  
超過10,000名上榜生！



中會  
會計學(概要)  
鄭泓(鄭凱文)



財政學(概要)  
經濟學(概要)、公經  
張政(張家璋)



審計  
陳仁易



政治學  
初錫(蘇世岳)



行政法(概要)  
陳熙哲



土地法、土地登記  
土地經濟學  
曾榮耀



行政學(概要)  
公共政策  
高凱(高凱傑)



各國  
考銓(概要)  
何昀峯



心理學(概要)  
黃以迦

### 10/19起線上開講！

詳細講座資訊 ▶▶▶



行政廉政	
10/19(二) 18:30	【高普考行政學院】f 高凱：行政學/公共政策
10/20(三) 18:30	【高普考行政學院】f 何昀峯：各國人事/考銓制度
10/20(三) 18:30	【高點高上高普特考公職】f 陳熙哲：行政法
10/23(六) 18:00	【高點線上影音學習】y 初錫：政治學
10/23(六) 18:00	【高點線上影音學習】y 黃以迦：心理學

商科會科	
10/19(二) 18:30	【高點高上高普特考公職】f 張政：財政學/公共經濟學/經濟學
10/20(三) 18:30	【高點會人會語】f 鄭泓：會計學/中級會計學
10/23(六) 18:00	【高點線上影音學習】y 陳仁易：審計

地政	
10/20(三) 18:30	【高點來勝不動產專班】f 曾榮耀：土地法/土地登記/土地經濟學

【知識達數位科技股份有限公司附設臺北市私立高上文理短期補習班】  
 【高點數位科技股份有限公司附設私立高點文理短期補習班】  
 【高點數位科技股份有限公司附設新竹市私立高點建國文理短期補習班】  
 【高點數位科技股份有限公司附設臺中市私立高點文理短期補習班】  
 【高點數位科技股份有限公司附設嘉義市私立高點建國文理短期補習班】  
 【高點數位科技股份有限公司附設臺南市私立高點文理短期補習班】  
 【高點數位科技股份有限公司附設高雄市私立高點文理短期補習班】

另有 政大·淡江·三峽·羅東·逢甲·東海·中技·中科·彰化·雲科·中正

台北市開封街一段2號8樓  
 桃園市中壢區中山路100號14樓  
 新竹市東區民族路7號4樓  
 台中市東區大智路36號2樓  
 嘉義市垂楊路400號7樓  
 台南市中西區中山路147號3樓之1  
 高雄市新興區中山一路308號8樓

北市教四字第32151號  
 府教習字第0990091487號  
 府教社字第1020399275號  
 中市教終字第1090019268  
 府教社字第1011513214號  
 南市教社字第09912575780號  
 高市教四字第0980051133號



# 《土地經濟學》

試題評析	1.本次試題靈活，除第一題較冷僻外，餘皆為常見考題。 2.除第一題無圖形可畫外，餘皆可畫圖說明。
考點命中	第二題：《土地經濟學（圖形分析）》，第13版，高點文化出版，許文昌編著，p4-26，第3題。 第三題：《土地經濟學（圖形分析）》，第13版，高點文化出版，許文昌編著，p3-59，第22題。 第四題：《土地經濟學（圖形分析）》，第13版，高點文化出版，許文昌編著，p6-27～6-28、6-34。

一、對於不動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)

**答：**

(一)特徵價格法：藉由迴歸分析衡量住宅價格之變化，以建立住宅價格指數。詳言之，運用特徵價格法編製住宅價格指數，須於基期設定標準住宅，並以標準住宅之屬性特徵作為基期之標準住宅品質；以此在控制住宅品質下，經由迴歸分析，計算出標準住宅在不同時間的價格波動情形。其優缺點如下：

1.優點：

- (1)控制住宅品質下，判斷房價漲跌。
- (2)房屋具有異質性，以特徵價格法替代中位數法建立住宅價格指數。

2.缺點：

- (1)不同時間點，所設定之標準住宅品質仍有差異。
- (2)當交易樣本的特徵屬性與標準住宅品質有差異時，將干擾價格指數正確性。
- (3)樣本選取差異性，所導致抽樣誤差。

(二)重複交易法：以同一棟住宅於不同時間交易價格變化，以建立住宅價格指數。詳言之，將同一棟住宅於不同時間的買賣價格差異，作為住宅價格之波動變化。其優缺點如下：

1.優點：

- (1)因為同一棟房屋，故可以完全控制住宅品質，以掌握時間變化對價格之影響。
- (2)取樣同一棟房屋，故無抽樣誤差。

2.缺點：

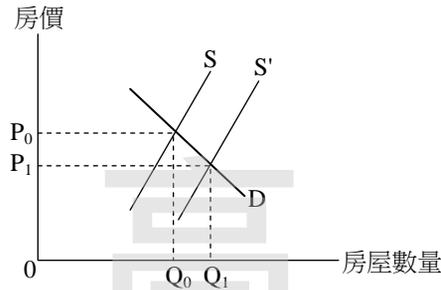
- (1)須找尋重複交易樣本，致樣本難尋。
- (2)須長期累積大量重複交易資料，始可應用重複交易法。

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)

**答：**

(一)囤房稅：

- 1.持有成本：對房屋課徵囤房稅，會提高房屋所有人之持有成本。如果房屋閒置不利用，持有成本造成房屋所有人的負擔，迫使房屋所有人出售或出租房屋，增加房屋供給，以抑制房價上漲。如圖所示，房屋需求曲線D與房屋供給曲線S之交點，決定房價 $P_0$ 及房屋交易量 $Q_0$ 。今，課徵囤房稅，迫使閒置房屋所有人出售房屋，房屋供給曲線由S右下移至S'，則房價由 $P_0$ 下跌為 $P_1$ ，房屋交易量由 $Q_0$ 增加為 $Q_1$ 。



2.資本化率：課徵囤房稅，經由稅的資本化效果，使房價下跌。

(1)課稅前房價：

$$P = \frac{A}{R}$$

其中：

P：課稅前房價。

A：淨收益。

R：資本化率。

(2)課稅後房價：

$$P' = \frac{A}{R} - \frac{T}{R}$$

其中：

P'：課稅後房價。

A：淨收益。

T：囤房稅。

R：資本化率。

(3)綜上，課稅後房價P'小於課稅前房價P。

(二)公告地價與房屋現值調升：

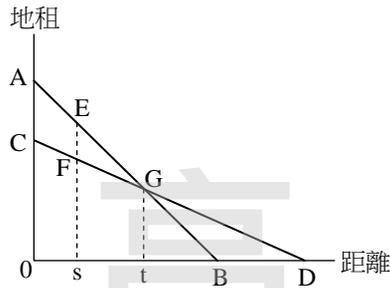
- 1.公告地價與房屋現值調升具有普遍性，將造成全體房地所有權人之地價稅與房屋稅負擔加重，恐因稅的轉嫁，而帶動房價上漲。囤房稅則不然，其具有針對性，僅針對囤房者課徵，透過持有成本與稅的資本化，抑制房價上漲。
- 2.公告地價與房屋現值調升屬於地方政府權責。地方政府常受民意代表壓力，而虛應故事。
- 3.公告地價與房屋現值調升，政府須投入大量人力與物力，始克有成。又，須花費一段時間查估地價及房價，恐無法達成立竿見影之效果。

(三)結論：筆者認為抑制房價上漲以實施囤房稅，較有效。

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)

答：

政府對鄰近都市邊緣地區的農地採農地使用之管制政策，將造成該地區農地價格上漲、農地非法轉用及農地投機炒作。如圖所示， $AB$  表示住宅用地競租線， $CD$  表示農業用地競租線。如無分區管制下， $t$ 以前作住宅使用， $t$ 以後作農業使用，有效競租線為 $AGD$ 曲線。現政府實施分區管制，劃定 $os$ 為住宅區， $s$ 以後為農業區，有效競租線為 $AEFD$ 曲線，則 $st$ 範圍內之農地有轉用增值利益 $\triangle EFG$ ，農地非法轉用及投機炒作因有利可圖於是產生。



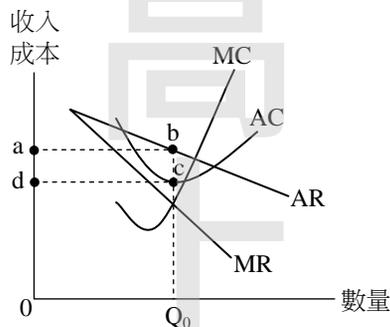
四、某些城市常利用開放空間、綠帶及農業保護區等進行管制，此為開放空間分區管制(open-space zoning)。你覺得開放空間管制有效率嗎？若政府透過購買土地作為公共使用，請問如何選擇最適數量的開放空間？又開放空間常涉及公共利益與成本問題，各方爭議不休，請你從社會效益與社會成本之觀點分析其困難所在。(25分)

**答：**

(一)開放空間管制具有效率，其理由如下：

1. 利用開放空間、綠帶及農業保護區等，阻隔都市土地蔓延發展或帶狀發展。
2. 以開放空間、綠帶及農業保護區等，作為都市成長管制線，分區界線明確。
3. 開放空間、綠帶之產權為政府所有，不致違規變更使用，可以發揮分區管制之效果。
4. 開放空間、綠帶可以提供居民休憩場所，提高都市生活品質。

(二)最適數量開放空間：如圖所示，MR代表開放空間之邊際效益曲線、AR代表開放空間之平均效益曲線，MC代表開放空間之邊際成本曲線、AC代表開放空間之平均成本曲線。當MR=MC，決定開放空間數量 $Q_0$ 。此時公共淨利 $\square abcd$ 最大，故為最適數量開放空間。



(三)分析困難所在：

1. 社會效益包括有形利益與無形利益，亦包括內部利益與外部利益。社會成本包括有形成本與無形成本，亦包括內部成本與外部成本。因此，社會利益及社會成本難以衡量。
2. 開放空間數量之選擇含有社會因素（如公平正義、社會福利等）及政治因素（如選票、議會、利益團體等）考量，不完全透過市場機制運作，價格並非決策唯一指標。
3. 開放空間數量之選擇往往以社會最大公約數作決策，而且以推動阻力最小作妥協，無法達成資源最有效率配置。

【版權所有，重製必究！】

**大吉** **總複習班** → **提升統整力**

- 求勝科目** 共同科目+專業科目
- 好試解籤** 重點歸納、時事修法以及命題趨勢提醒。
- 達人推薦** **張逸仙** 普考地政  
高點總複習課程不僅可以快速複習重點，命中率也很高！我特別推薦許文昌跟于俊明老師，教學認真、教材豐富，非本科系的考生也能快速上手，讀書更有效率！



三等 **5,000** 元 定價 8,000元起  
四等 **4,000** 元起

**大吉** **題庫班** → **打造高分力**

- 求勝科目** 經濟學/財政學/稅法/會計/審計/政會
- 好試解籤** 名師嚴選經典考題，傳授看題能力以及教導高分答題技巧！
- 達人推薦** **柯辰穎**  
高普考財稅行政雙榜  
隨著考期越來越近，我開始感到心慌，所以跑去報名會計&經濟&財政的題庫班，老師解題讓我釐清觀念，增加解題能力。



**1,800** 元起/科  
4堂/科 定價 5,000元

**高點 · 高上**  
**高普考** 衝刺 **考運亨通**  
**商資 · 地政** **必勝錦囊**

**大吉** **申論寫作班** → **論正寫題力**

- 求勝科目** 審計/民法
- 好試解籤** 課前練題，高質量批改服務，建立答題架構，提高寫作高分力！
- 達人推薦** **李濤亦** 高普考會計雙榜  
高點老師請申論題命中率非常高！審計公報後期時間不太凶，只抓老師重點來背，申論竟拿到**32分**！



**2,500** 元/科  
6堂起/科 定價 5,000元

**大吉** **公經進階班** → **鞏固強試力**

- 好試解籤** 透析考題趨勢，加強進階內容，使考生能進一步掌握艱深考題。
- 達人推薦** **陳樂庭** 高普考經建行政【狀元】  
推薦張政(張家璋)老師的公經進階課程，他用數理詳細說明觀念，讓我實力大增！



**2,500** 元

以上考場優惠 110/10/20 前有效，限面授/VOD，當期最新優惠洽各分班櫃檯或高上生活圈！



另有**行動版課程**隨時可上  
試聽&購課，請至

1 知識達購課館  
ec.ibrain.com.tw



2 高點網路書店  
publish.get.com.tw

