



高普考資訊 連年資訊好成績，都是高點人！

- ★ 111年高普考資訊處理 TOP3，高點·高上學員即佔 2 名！【狀元】王○傑、【探花】孫○雅
- ★ 110年高普考資訊處理，高點·高上學員創佳績！【TOP6】曾○宸、【TOP10】陳○穎、施○昉、周○禮……
- ★ 111年普考資訊處理 TOP3，高點·高上學員即佔 2 名！【狀元】王○傑、【探花】劉○程
- ★ 110年普考資訊處理，高點·高上學員捷報頻傳！【TOP8】曾○宸、【TOP9】侯○晴、張○曜、呂○柔……

高普考地政 連年狀元、榜眼、探花，都是高上人！

- ★ 111年高普考地政 TOP3，高點·高上學員全包辦！【狀元】王○傳、【榜眼】周○儀、【探花】張○涵
- ★ 110年高普考地政全國錄取前10名，高上人數過半！游○姍、施○好、曾○葵、黃○瑜、蔡○容、何○宏、楊○琦、黃○滿、張○庭……
- ★ 111年普考地政 TOP3，高點·高上學員即佔 2 名！【狀元】林○恩、【探花】周○儀
- ★ 110年普考地政狀元蔡○容，率領多位考取人數榮耀上榜！陳○婷、楊○琦、丁○惠、吳○德、范○穎、曾○琦、江○玟、陳○政……

不動產估價師 前三名年年都有來勝高手！

- ★ 111年不動產估價師，全台錄取 20 位，班內強佔 14 位！
【狀元】顏○任、【榜眼】方○芸、【探花】陳○庭、陸○晶、丁○昌、吳○綸、魏○萱、黃○霓、張○凱、李○晏凱、陳○丞、陳○佑、王○葉汪○翔……
- ★ 110年不動產估價師，來勝學員實力超群，年年好成績！
【狀元】何○猛、【探花】卓○怡、莊○媛、黃○翰、游○銳、林○宏、廖○嘉、林○青、楊○盈……

地政士 高手齊聚榜上，好成績不同凡響！

- ★ 111年地政士，來勝學員實力堅強，再創亮眼佳績！
【狀元】魏○瑜、【榜眼】呂○泉、【TOP6】李○軒、【TOP10】吳○家、林○禾、張○涵、劉○伶、許○誠、李○宜、林○庭、吳○慧、陳○棋、李○璇、李○雲、許○樑、宋○維、林○恩、王○甄、方○雅、翁○爾、張○珍、朱○璧……
- ★ 110年地政士，來勝學員前 10 佔 6，好成績不同凡響！
【狀元】柳○佑、【榜眼】許○方、【探花】施○好、【TOP4】鄭○聰、【TOP6】蔡○容、【TOP9】馮○思、陳○仁、顏○任、陳○葵、丁○文、江○茂、丁○惠、陳○龍、何○宏、李○晏、黃○庭、簡○宇、周○如、楊○立、吳○生、李○成、楊○○、陸○卿、簡○葵、王○珊、崔○睿、林○銘、洪○典、宋○皓……

不動產經紀人 年年成就逾百位菁英！

- ★ 110年不動產經紀人，來勝錄取人數遙遙領先！
楊○臻、陳○龍、施○元、戴○修、謝○雯、李○○、陳○仁、王○俞、胡○琳、潘○安、許○薇、陳○玲、吳○庭、許○竹、何○欽、陳○慧
- ★ 109年不動產經紀人，來勝再創亮眼佳績！
呂○盛、施○好、柳○佑、張○嘉、吳○城、何○宏、沈○均、謝○庭、陳○瑜、陳○庠、簡○宇、施○宸、李○賢、劉○郎、李○晏、賴○均、謝○玲……

《土地經濟學》

試題評析	本次試題難易度適中，應用土地經濟學基本原理，畫圖說明。
考點命中	第一題：土地經濟學（圖形分析），高點文化出版，許文昌編著，頁2-59，第27題。 第二題：土地經濟學（圖形分析），高點文化出版，許文昌編著，頁3-43，第7題。 第三題：土地經濟學（圖形分析），高點文化出版，許文昌編著，頁5-72，第23題。 第四題：土地經濟學（觀念分析），高點文化出版，許文昌編著，頁10-22，第24題及頁10-76，第79題及第80題。

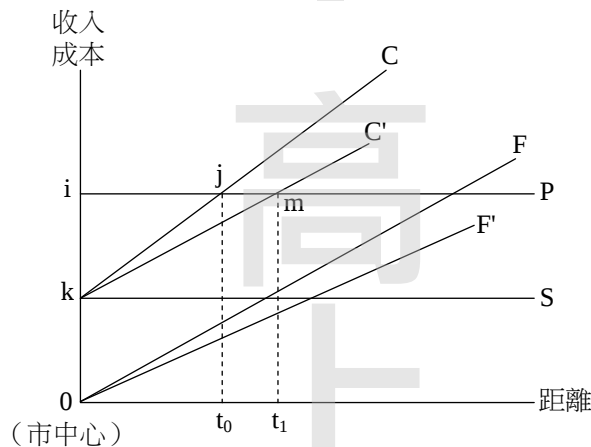
※回答下列問題時，請盡量提出學理依據，並輔以圖形分析

一、若都市邊界不斷向外擴張，對於該都市的地租與地價可能產生什麼影響？（25分）

答：

都市邊界不斷向外擴張，對於都市的地租與地價之影響，分析如下：

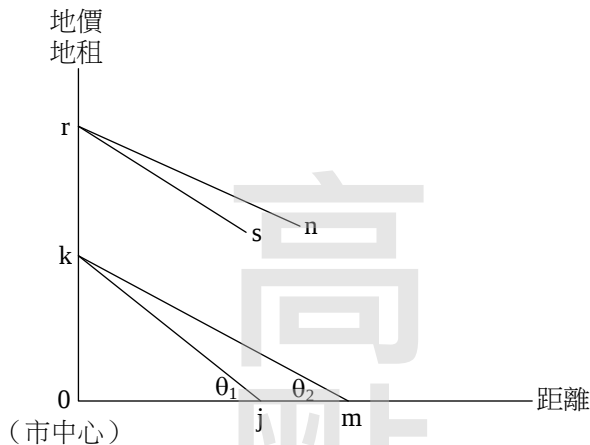
(一)如圖(一)所示，S表示生產成本線，F表示運輸成本線，C表示總成本線（即生產成本 + 運輸成本 = 總成本），P表示產品價格線（即總收入線）。依總收入等於總成本（即P與C之交點），決定都市發展邊界 t_0 ，都市區位地租 $\triangle ijk$ 。今，交通運輸改善，運輸成本下降，F順時鐘旋轉至F'，C亦順時鐘旋轉至C'。依總收入等於總成本（即P與C'之交點），決定邊界 t_1 ，都市區位地租 $\triangle imk$ 。由此可知，交通運輸改善後，都市邊界不斷向外擴張，都市區位地租亦不斷擴大。



圖(一)

(二)將交通運輸改善前之圖(一)區位地租 $\triangle ijk$ 轉繪於圖(二)，得到地租線 $\overline{kj}$ ；將地租予以資本化得到地價線 $\overline{rs}$ 。又，將交通運輸改善後之圖(一)區位地租 $\triangle imk$ 轉繪於圖(二)，得到地租線 $\overline{km}$ ；將地租予以資本化得到地價線 $\overline{ry}$ 。

【版權所有，重製必究！】



圖(二)

(三)綜上，都市邊界不斷向外擴張，造成下列影響：

- 1.都市內之每一宗土地之地租與地價上漲。
2. $\overline{kj}$ 斜率的絕對值大於 $\overline{km}$ 斜率的絕對值（即 $\tan\theta_1 > \tan\theta_2$ ），因此市區與郊區之地租（地價）差距縮小。
- 3.郊區之地租與地價之上漲幅度大於市區。

二、請問地價與利率有何關係？今年中央銀行已三度升息，為何地價未見明顯下跌？（25分）

答：

(一)地價與利率之關係：依地價法則 $P = a / r$ （其中， P 代表地價， a 代表地租， r 代表利率）。因此，地價與利率成反比。亦即，利率下降，造成地價上漲；利率上升，造成地價下跌。

(二)中央銀行升息，何以地價未明顯下跌。其理由如下：

1. r 代表利率。所稱利率，指資本化率（cap rate），而非指銀行存放款利率。資本化率包括資本報酬（return on capital）與資本回收（return of capital）。亦即衡量資本化率大小，除考慮獲利能力外，亦須考慮未來收益與價值之變化。因此，銀行利率上升，資本化率不一定隨之上升。
- 2.影響地價高低，除利率外，尚有其他因素（如房地產景氣與否、土地供需情形等）。換言之，地價上漲或下跌，非僅利率單一因素所決定，而係多項因素綜合之結果。
- 3.政府希望不動產過熱現象軟著陸，因此升息幅度較緩和，造成升息對地價之影響不會有立竿見影的效果，須經過一段時間，始見成效。

三、為創造更多就業機會與促進地方發展，國內許多縣市都希望能成立科學園區以吸引高科技產業進駐，請問此現象對於國內產業發展與土地利用有何影響？（25分）

答：

(一)我國產業發展政策，起先採成長極策略，接著採平衡發展策略。茲分析如下：

- 1.成長極策略：所稱成長極策略，係指經濟成長傾向於少數之核心地區聚集，稱之為成長極。藉著成長極之波及效果，影響到外圍地區或腹地。因此該策略被應用於促進區域經濟發展之重要政策工具，稱之為成長極策略。此策略認為區域經濟一開始不宜採取平衡之區域經濟發展，而應採取不平衡之區域經濟發展，才能使資源集中作最有效之運用，而最後促使整個區域快速成長。如我國早期設立之新竹工業園區即是。
- 2.平衡發展策略：我國成長極策略發展成功後，接著為促進區域均衡發展，由新竹工業園區擴展至中部科學工業園區及南部科學工業園區，再擴展至各縣（市）科學園區。

(二)上開現象對於國內產業發展與土地利用之影響：

- 1.高科技聚落形成：科學園區之成立，因工廠集聚而形成產業聚落，發揮聚集經濟。
- 2.區域均衡發展：過往，我國人口往南北二極集中，很多縣市因缺乏就業機會，而造成人口外移。今，

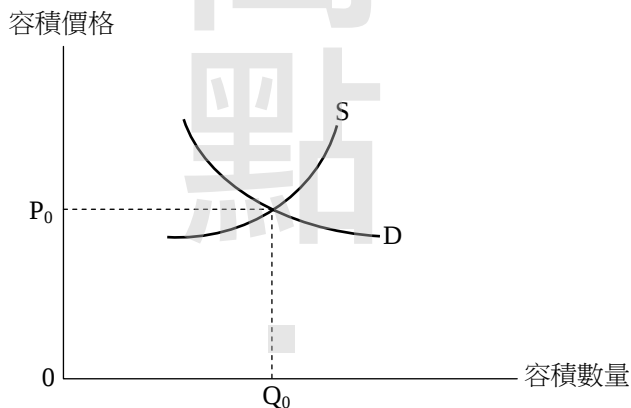
各縣（市）紛紛成立科學園區，漸漸扭轉過去國土不均衡發展現象。

3. 土地使用變更：發展工業，必須將部分農業用地變更為工業用地，造成農業用地不斷被工業用地蠶食鯨吞。

四、何謂容積移轉制度？以折繳代金方式進行容積移轉有何利弊？（25分）

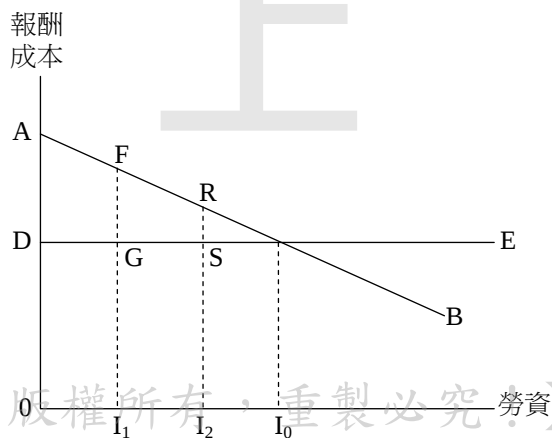
答：

(一) 容積移轉制度：容積移轉，指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。所稱容積，指土地可建築之總樓地板面積。容積移轉之市場範圍，在都市土地為同一主要計畫地區。如圖(一)所示，台北市容積價格（ P_0 ），是由台北市主要計畫地區之容積需求曲線D與容積供給曲線S共同決定。



圖(一)

(二) 以折繳代金方式進行容積移轉：容積接受基地得以折繳代金方式移入容積。容積代金，應由接受基地所有權人繳交給政府。政府所收取之代金應專款專用，以取得與接受基地同一主要計畫地區之公共設施保留地。如圖(二)所示， $\overline{AB}$ 代表建築投資邊際收入曲線， $\overline{DE}$ 代表建築投資邊際成本曲線（不包括土地成本）。由 $\overline{AB}$ 與 $\overline{DE}$ 之交點，決定投入勞資數量 I_0 。設因規劃管制，容積率上限為 I_1 ，則基地地價為 $\square AFGD$ 。今該基地申請以繳交代金方式增加容積率至 I_2 ，則基地地價擴大為 $\square ARSD$ 。所增加之地價 $\square FRSG$ ，應由基地所有權人繳交代金給政府。



圖(二)

(三) 容積代金之利弊：

1. 利的方面：

(1) 解決容積移轉所帶來之弊端。諸如：

□部分地區容積需求大，奇貨可居，公共設施保留地之行情被炒高，形成暴利。

□市場有所謂「容積蟑螂」，以其雄厚資金，大量收購公共設施保留地，壟斷容積，操縱價格。

(2)政府以容積代金收入，充實國庫，以取得公共設施保留地。

(3)政府可藉容積代金管控容積移轉，調節市場上容積之供需，避免私人操縱、炒作及壟斷。

2.弊的方面：

(1)未考慮各地區之公共設施容受力，以決定允許申請容積代金地區，將造成部分地區公共設施嚴重不足現象。

(2)容積傾向移入高房價地區，造成高房價地區公共設施更加不足，環境品質更加劣化。

(3)以折繳代金進行容積移入基地，將造成鄰近住戶承擔不利結果，如日照及視野受妨害、公共設施擁擠等，形成以鄰為壑。

【版權所有，重製必究！】

高點・高上高普考地政 種類多，機會大，試通八達！

📍 完善課程+課輔課規劃！



先修班

快速建立基礎觀念，銜接正課更有效率。



正規班

構築理論體系，直擊關鍵考點。



總複習

考前重點整理、掌握破題、解題技巧。



【修法講座、課輔讀書會】

老師及助教親帶，課業討論交流、經典題目演練。



【IRT大會考】

全程擬真，精準施測，增加實戰經驗！



【不動產全制霸專欄】

最即時的時事議題、最透徹的修法重點及最精準的考題提點！



【高普考關懷講座】

考前猜題，考後解題，一覽菁華考點！

【學員專區】

提供課業諮詢、最新考情、課程相關增補資料。

【模考線上測】

蒐錄歷屆考古題，提供考生平時作答練習，預試高分！

【考古題演練】

提供之各年度各類國考歷屆試題解答。

【考前題示】

學員專屬「完整科目」「雙師資」考前猜題！

📍 本科系得心應手！

林○恩（北大地政系畢）考取 111 高考地政、普考地政【狀元】

許文昌老師及曾榮耀(蘇偉強)老師，將複雜的法規有條理地統整起來，又歸納常考重點，再把容易混淆的項目做成表格進行比對，讓我省去很多麻煩，能夠有效率找到重點。

📍 非本科系也能融會貫通！

黃○祺（台科大企管系畢）考取 111 高考地政

高點函授讓我彈性學習，還提供修法訊息及現場讀書會，減少備考時間和備考難度。除了勤做考古題練習，老師課後也會協助改題，助我金榜題名。

張○燕（北市大中文系畢）考取 111 普考地政

許文昌老師經驗老道，《土地法規論》採單元式編著，簡單易懂；教學簡潔有力，全程都是重點，上課的節奏把握相當好，讓我這個非本科系的初學者也能夠跟上。