臺灣菸酒股份有限公司 98 年第 3 至 5 職等新進從業人員甄試試題

職等／甄試類別【類組代碼】：3 職等／財產管理人員【55807】

專業科目(三)：不動產投資分析、土地開發及利用 ＊請填寫入場通知書編號：_____

注意：①本試卷為一張單面，共有四大題之非選擇題，各題配分均為 25 分。
②限用藍、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，**不得使用鉛筆作答，違者不予計分**。
③應試人得自備僅具數字鍵 0～9 及＋－×÷√%= · ▶ +/- C AC TAX+ TAX- GT MU MR MC M+ M-功能，且不具財務、工程及儲存程式功能之簡易型計算機應試，**若應考人於測驗時使用不符規定之電子計算機，該科扣 10 分。**
④答案卷務必繳回，未繳回者該科以零分計算。

題目一：

假設您到不動產投資開發公司應徵工作，面試時被問到，要您從找一塊地開始，說明整個土地開發之過程，請問您會如何說明？（請詳細回答）【25 分】

題目二：

從購屋消費者之觀點分析，哪些基地因素會影響購屋決策？又進行不動產估價時，應蒐集哪些相關資料？其中應特別注意前述哪些影響購屋決策之因素？【25 分】

題目三：

請說明影響不動產投資市場之因素有哪些？不景氣時哪些因素更應注意？【25 分】

題目四：

不動產投資可能存在哪些風險？常見的風險分析方法有哪些？請條列簡述之。【25 分】