



臺灣菸酒股份有限公司

107 年度從業職員及從業評價職位人員甄試試題

甄試類別：從業職員（第3職等人員【一】）—地政

專業科目 1：不動產投資分析、土地開發及利用

—作答注意事項—

- ① 應考人須按編定座位入座，作答前應先檢查答案卡(卷)、測驗入場通知書號碼、桌角號碼、應試科目是否相符，如有不同應立即請監試人員處理。使用非本人答案卡(卷)作答者，不予計分。
- ② 答案卡(卷)須保持清潔完整，請勿折疊、破壞或塗改測驗入場通知書號碼及條碼，亦不得書寫應考人姓名、測驗入場通知書號碼或與答案無關之任何文字或符號。
- ③ 本試題本為雙面，共100分，答案卡(卷)每人一張，不得要求增補。未依規定劃記答案卡(卷)，致讀卡機器無法正確判讀時，由應考人自行負責，不得提出異議。
- ④ 非選擇應用題限用藍、黑色鋼筆或原子筆，欲更改答案時，限用立可帶修正後再行作答，不得使用修正液。
- ⑤ 本項測驗僅得使用簡易型電子計算器（依考選部公告「國家考試電子計算器規格標準」規定第一類：具備+、-、×、÷、%、 $\sqrt{\quad}$ 、MR、MC、M+、M- 運算功能，不具任何財務函數、工程函數功能、儲存程式功能），並不得發出聲響；若應考人於測驗時將不符規定之電子計算器放置於桌面或使用，經勸阻無效，仍執意使用者，該節扣10分；該電子計算器並由監試人員保管至該節測驗結束後歸還。
- ⑥ 答案卡(卷)務必繳回，未繳回者該科以零分計算。

第一題：

若慶豐建設公司使用15%的必要報酬率，評估兩個互斥的土地投資方案。其各期間的現金流量如下表（單位：千元）：

方案	CF ₀	CF ₁	CF ₂	CF ₃
A	-310	45	100	400
B	-390	300	200	50

註1：上表CF_i代表第i期的現金流量，且現金流量單位為千元。請問：

（一）以NPV(淨現值法)及IRR(內部報酬率法)分別計算兩個方案，會選擇哪一個方案投資？

註2：請以千元為單位，分別列式並計算至小數點後兩位

註3：IRR計算請以試誤法並求算至最大及最小範圍差異為5%即可，如%<IRR_A<%

註4：可參考以下次方資訊計算：

$$(1+10\%)^2=1.21 ; (1+10\%)^3=1.331 ; (1+15\%)^2=1.3225 ; (1+15\%)^3=1.5209 ;$$

$$(1+20\%)^2=1.44 ; (1+20\%)^3=1.728 ; (1+25\%)^2=1.5625 ; (1+25\%)^3=1.9531 ;$$

$$(1+30\%)^2=1.69 ; (1+30\%)^3=2.197 ; \text{【15分】}$$

（二）當NPV法及IRR法產生衝突時，應該以哪一個準則為主選擇投資方案？由（一）結果可看出應該選擇哪一個土地投資方案？原因為何？【10分】

第二題：

近年來海外不動產投資愈來愈普遍，不動產經紀業陸續推出海外不動產銷售投資說明會向民眾推銷海外置產，由於國情不同，海外投資交易風險相對國內不動產投資高，因此風險評估便成為重要的投資考慮評估因素。內政部為保障消費者權益，也於105年12月5日訂頒「不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範」，以保障國內投資人。試就您所知，列舉五種海外投資時所將面臨之風險並說明其影響內容。【25分】

第三題：

為達成土地使用管制目的，對非都市土地申請開發達一定規模者，應辦理土地使用分區變更，試就一定規模及使用分區變更情形，分別說明之。【25分】

第四題：

農委會107年將推行新的計畫「對地綠色環境給付」，請問：

（一）此政策實施的目的為何？【12分】

（二）此政策對農地利用有何影響？【13分】