

# 國立屏東商業技術學院九十二學年度碩士班入學考試試題

## 不動產經營系(所)

### 不動產投資

注意：

- 1.本試題為申論題或計算題，計有四大題，每題 25 分。請依序並標明題號作答於答案卷上。
- 2.本試題共有 2 頁，第 2 頁為附表。
- 3.試題須隨答案卷一併繳回。

一、在不動產投資分析過程當中，常須設定必要報酬率 (Required Rate of Return)，以便對投資計畫進行評估。請問影響必要報酬率高低的因素為何？若預期未來購屋利率下降，就購屋投資者而言，其必要報酬率之設定應該是增加或減少？又若預期未來不動產市場不景氣，就土地開發投資者而言，其必要報酬率之設定應該是增加或減少？試分析其原因。

二、不動產投資當中，槓桿原理關係到投資者的獲利。張三在屏東市有一棟房地產，其價值 200 萬，倘若張三向銀行辦理房地產貸款 120 萬，貸款利率是 12%，每月複利一次，貸款期限為 10 年。請問如果以本利均等攤還方式償還貸款，每月您將支付貸款本息總額多少金額呢？其中第 3 月所償還的貸款中，利息佔本金的百分比為多少？三年後還需要償還多少的貸款？假設該不動產每年可以產生之可能總收入(Gross Income)為 30 萬，營運費用 (Operating Expense) 為 15 萬，請問該棟房地產的債務保障比率 (Debt Coverage Ratio, DCR) 是多少呢？(請參閱附表)