臺北市土地徵收補償市價查估影響地價區域因素評價基準明細表

中華民國一0一年八月二十一日臺北市政府(101)府地價字第一0一三二二四八000號函訂頒,並自一0一年九月一日起施行。

中華民國一0四年十月十二日臺北市政府(104)府地價字第一0四三二八一六九00號函修正,並溯及自一0四年九月一日生效。

中華民國一〇八年九月二十三日臺北市政府(108)府地價字第一〇八六〇二三七三二號函修正, 並溯及自一〇八年九月一日生效。

- 一、臺北市政府(以下簡稱本府)為辦理土地徵收補償市價查估作業,特訂定本基準明細表。
- 二、本府依內政部訂定「影響地價區域因素評價基準表(土地徵收補償市價查估用)」所定之最大影響範圍內,就高級住宅用地、中級住宅用地、普通住宅用地、村里鄰住宅用地、高度商業用地、中度商業用地、普通商業用地、村里鄰商業用地、大規模工業用地、中小規模工業用地、農業用地、其他用地等十二類用地,據以訂定優劣等級之細部調整級距如附件一至附件十二。
- 三、區域及個別因素考量之細項如有雷同者,若能確認該細項已完全 於個別因素反應調整,則不需再考慮區域因素調整。
- 四、 各細項等級或價格調整率之決定,按本基準明細表標準查填,如 因情況特殊等原因,得於備註欄敘明理由後酌予調整,惟仍應於 內政部訂定「影響地價區域因素評價基準表」規定之最大影響範 圍內進行調整。
- 五、 各細項設施之填寫原則及量測標準如下:
 - (一)同一細項有多個設施存在,以對當地地價影響最大者填寫, 且同一徵收範圍之填寫基礎需一致。
 - (二)量測標準視該細項影響地價情形,決定採路線距離或直線距離,且同一徵收案各宗地之各細項比較基準應予統一。

附件一:高級住宅用地(區域因素)

主要目		可吸压七州			價格調整	と 率(%)			備註
次 口	使用分區	比較標的比準地言	羊備註						本項須與個別因素使用分區併同考量,調整不足者,始在本項調整。
	建蔽率	比較標的比準地言	羊備註						1. 建蔽率之差異以土地開發分析法進 行試算調整。 2. 本項須與個別因素建蔽率併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。
土地使用	容積率	比準地言	羊備註						1. 容積率之差異以土地開發分析法進 行試算調整。 2. 本項須與個別因素容積率併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。
管制	有無禁止建築	普 通 - 稍 劣 -	優 0.00 12.50 -25.00 -37.50 -50.00	稍 優 12.50 0.00 -12.50 -25.00 -37.50	普 25.00 12.50 0.00 -12.50 -25.00	稍 劣 37.50 25.00 12.50 0.00 -12.50	劣 50.00 37.50 25.00 12.50 0.00		以有無禁止建築,及禁建內容、範 圍、時間長短來衡量。
	有無限制建築(整體開發、面積限制、高度限制:等)	普 通 - 稍 劣 -	優 0.00 12.50 25.00 37.50 50.00	稍 優 12.50 0.00 -12.50 -25.00 -37.50	普 25.00 12.50 0.00 -12.50 -25.00	稍 劣 37.50 25.00 12.50 0.00 -12.50	劣 50.00 37.50 25.00 12.50 0.00		以該地區限制建築之內容來衡量。

第1頁 高級住宅

		11 +2 III 11		I					1	T
		比較標的	Æ	A1. 15	24 .7	دا، باد	ds			
	主		優	稍優	普 通	稍 劣	劣			
	要	比準地 🔪								
	道	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00			優 :30公尺以上。
	路	稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00			稍優:20公尺以上未滿30公尺。
	寬	普 通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00			普通:12公尺以上未滿20公尺。
	度	稍 劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00			稍劣:8公尺以上未滿12公尺。
		劣	-8.00	-6. 00	-4.00	-2.00	0.00			劣 :未满8公尺。
		比較標的								7
	區		優	稍 優	普 通	稍 劣	劣			
	段內	比準地	反	1/1/1/1/2	H ~~	1/4 //	/4			
	道	優	0.00	5. 00	10 00	15 00	20.00			優 : 12公尺以上。
	路				10.00	15.00				† ·
	平	稍優		0.00	5.00	10.00	15. 00			稍優:9公尺以上未滿12公尺。
	均寬		-10.00	-5. 00	0.00	5.00	10.00			普通:6公尺以上未滿9公尺。
	度		-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00			稍劣:4公尺以上未滿6公尺。
		劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00			劣 :未滿4公尺。
	接	比較標的							1	
	近		優	稍 優	普 通	稍 劣	劣			
	大	比準地								優 :未滿5分鐘車程。
	型 車	優	0.00	1.25	2.50	3. 75	5.00			稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。
	半站	稍 優	-1.25	0.00	1.25	2.50	3. 75			普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。
	之	普 通	-2, 50	-1.25	0.00	1, 25	2.50			稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。
	程	稍 劣		-2.50	-1. 25	0.00	1. 25			劣 : 車程20分鐘以上。
	度	劣	-5. 00	-3. 75	-2.50	-1. 25	0.00			註:車行1分鐘約500公尺
交		比較標的	0,00	0.10	2.00	1, 20	0.00			此項目主要考慮站牌之密集程度,次
通		(2)	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣			考慮站牌之接近程度。
運運	站度	北淮北	岌	1月 度	11 11	119 33	77			,
	牌或	比準地	0 00	1.05	0.50	0.75	F 00			優:未滿3分鐘步程。
輸	之密接集	優	0.00	1. 25	2.50	3. 75	5. 00			稍優:步程3分鐘以上未滿6分鐘。
	近程	稍優	-1.25	0.00	1. 25	2.50	3. 75			普通:步程6分鐘以上未滿9分鐘。
	程度	普 通	-2.50	-1. 25	0.00	1. 25	2.50			稍劣:步程9分鐘以上未滿12分鐘。
	12.2	稍 劣	-3. 75	-2.50	-1.25	0.00	1. 25			劣 : 步程12分鐘以上。
		劣	-5.00	-3. 75	-2.50	-1.25	0.00			註:步行1分鐘約100公尺。
	交近	比較標的								
	流交		優	稍優	普 通	稍 劣	劣			
	道流	比準地								優 :未滿5分鐘車程。
	之道	優	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00			稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。
	有之	稍 優	-1.00	0.00	1.00	2.00	3.00			普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。
	無程	普 通	-2.00	-1.00	0.00	1.00	2.00			稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。
	及度	稍 劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00			劣 : 車程20分鐘以上。
	接	劣	-4.00	-3. 00	-2.00	-1.00	0.00			註:車行1分鐘約500公尺
		比較標的	1, 00	0.00	2.00	1,00	0.00			極優:井然有序,且闢建比在85%以上。
			極優	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	極劣	1
			1至 度	[发	1月 度	日地	4月 为	カ	少为	滿85%。
		比準地	0.00	9 99	0.07	10.00	10.00	10 07	20.00	稍優:尚井然有序,且闢建比在70%以上
	區劃	極優	0.00	3. 33	6. 67	10.00	13. 33	16.67	20.00	未満85%。
	段及	優	-3. 33	0.00	3. 33	6. 67	10.00	13. 33	16. 67	普通:闢建比在60%以上未滿70%,尚不影
			-6.67	-3. 33	0.00	3. 33	6. 67	10.00	13. 33	響車輛之通行。
	道建		-10.00	-6. 67	-3. 33	0.00	3. 33	6.67	10.00	稍劣:道路規劃略顯紊亂,且闢建比在 50%以上未滿60%。
	路程		-13.33	-10.00	-6.67	-3.33	0.00	3. 33	6. 67	30%以上不兩00%。 劣 :道路規劃寬度不足且零亂,闢建比
	規度	劣	-16.67	-13. 33	-10.00	-6.67	-3. 33	0.00	3. 33	在40%以上未滿50%,中斷點較多,影響通
		極劣	-20.00	-16.67	-13.33	-10.00	-6. 67	-3.33	0.00	行。
										極劣:闢建比未滿40%,出入困難。
										<u> </u>

第2頁 高級住宅

		N 1 1 1 1 7		1				
		比較標的比準地	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	
	п	優	0.00	1.25	2.50	3. 75	5. 00	以該地區日照是否充足來衡量。
	日照	稍優	-1.25	0.00	1.25	2.50	3. 75	
	AK.	普 通	-2.50	-1.25	0.00	1.25	2.50	
		稍 劣	-3. 75	-2.50	-1.25	0.00	1.25	
		劣	-5.00	-3. 75	-2.50	-1.25	0.00	
		比較標的比準地	優	稍優	普 通	稍 劣	劣	
	景	優	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	以該地區景觀是否良好及視野是否廣
	親	稍 優	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00	闊來衡量。
	彻几		-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00	
			-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00	
		劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	
自		比較標的比準地		普 通	稍陡峭			
然	傾	平 緩	0.00	10.00	20.00			平緩:平均坡度未滿5度。
條	斜	普 通	-10.00	0.00	10.00			普通:平均坡度在5度以上未滿10度。
件	度	稍陡峭	-20.00	-10.00	0.00			
		比較標的						
			優	稍優	普 通	稍 劣	劣	
	排	比準地						
	水	優	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	以該地區排水設施及狀況是否良好來
	之	稍 優		0.00	5.00	10.00	15.00	衡量。
	良不		-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00	_
	否		-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5. 00	
		劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	
		比較標的		普 通	劣			
	地	適當	0.00	5. 00	10.00			
	- 数		-5. 00	0.00	5.00			」以該地區地方英省向几或低洼水俁 量。
	75	当当	-3.00	-5.00	0.00			
			10.00	J. UU	0.00			
								
	建開埋良	比較標的						+
	足線基地改築基地改	比準地	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	
土	良水修	優	0.00	7. 50	15.00	22.50	30.00	以該地區建築基地改良(整平或填挖基
地	へ土築整保駁	稍 優		0.00	7. 50	15.00	22. 50	地、開挖水溝、水土保持、舗築道
改	平持嵌		-15.00	-7. 50	0.00	7. 50	15. 00	路、埋設管道、修築駁嵌等)或其他改
良	或、等 填舗 ⁾		-22.50	-15.00	-7. 50	0.00	7. 50	良之有無及其程度來衡量。
	挖築或 基道其	劣	-30.00		-15.00	-7. 50	0.00	1
	地路他、、改							7
	, IX							

第3頁 高級住宅

	接國	比較標的						以距離國小、國中、高中、大專院校
	近中學、		優	稍優	普 通	稍 劣	劣	距離之遠近及程度來區分。
	字、 校高	比準地						優 :未滿5分鐘步程。
	之中	優	0.00	1.25	2.50	3. 75	5. 00	稍優:步程5分鐘以上未滿10分鐘。
	程、度大	稍 優	-1. 25	0.00	1. 25	2.50	3, 75	普通:步程10分鐘以上未滿15分鐘。
		普 通	-2.50	-1.25	0.00	1, 25	2. 50	稍劣:步程15分鐘以上未滿20分鐘。
	國院 小校	稍 劣	-3. 75	-2. 50	-1. 25	0.00	1. 25	劣 : 步程20分鐘以上。
	```	劣	-5. 00	-3. 75	-2. 50	-1. 25	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
	接超	比較標的	0,00	0, 10	2.00	1, 20	0,00	
	近級		盾	似 盾	並 3	砂火炒	/ls	以距離傳統市場、超級市場、超大型
	市市場場		優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	購物中心距離之遠近及程度來區分。
	之、	比準地 \						優 :未滿5分鐘步程。
	程超 度大	優	0.00	0.75	1.50	2. 25	3.00	稍優:步程5分鐘以上未滿10分鐘。
		稍優	-0.75	0.00	0.75	1.50	2. 25	普通:步程10分鐘以上未滿15分鐘。
	傳購 統物	普 通	-1.50	-0. 75	0.00	0.75	1.50	稍劣:步程15分鐘以上未滿20分鐘。
	市中	稍 劣	-2, 25	-1.50	-0. 75	0.00	0. 75	劣 : 步程20分鐘以上。
	場心							
	, ,	劣	-3.00	-2. 25	-1.50	-0.75	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
	接園近	比較標的						以距離里鄰公園、一般公園、廣場、
	公、		優	稍優	普 通	稍 劣	劣	徒步區距離之遠近及程度來區分。
	園 廣	比準地						優 :未滿4分鐘步程。
	里、	優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00	稍優:步程4分鐘以上未滿8分鐘。
	鄰徒	稍優	-2.50	0.00	2.50	5.00	7. 50	普通:步程8分鐘以上未滿12分鐘。
	公步園區	普 通	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00	稍劣:步程12分鐘以上未滿16分鐘。
	、之	稍 劣	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	2.50	劣 : 步程16分鐘以上。
公	一程般度	劣	-10.00	-7. 50	-5.00	-2.50	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
共	公							
建		比較標的						以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程
設	接設		優	稍優	普 通	稍 劣	劣	度來區分。
	近施	比準地						優:未滿5分鐘車程。
	觀之	優	0.00	1. 25	2.50	3. 75	5.00	稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。
	光程	稍 優	-1.25	0.00	1.25	2.50	3. 75	普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。
	遊度	普 通	-2.50	-1.25	0.00	1.25	2.50	稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。
	憩	稍劣	-3. 75	-2.50	-1.25	0.00	1. 25	劣:車程20分鐘以上。
		劣	-5. 00	-3. 75	-2. 50	-1. 25	0.00	註:車行1分鐘約500公尺
		比較標的	3, 00	3, 13	2,00	1,20	0,00	1,12,7,12,1,7,1
	停		優	稍優	普 通	稍 劣	劣	
	車	比準地	i X	1/7	- ~	1/4 /4	74	以停車之難易程度為準。
	場地	優	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	優:可隨到隨停。
	地之	稍 優	-1.00	0.00	1.00	2.00	3.00	稍優:通常均有位置可供停車。
	便	普通	-2.00	-1.00	0.00	1.00	2. 00	普通:通常均有停車位,
	利	稍 劣					1.00	
	程		-3. 00 4. 00	-2.00	-1.00	0.00		但偶爾缺少位置停車。
	度	劣	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	
	接、	) <u>+</u> 1 = , ,						第 :無停車位或費時找尋停車位。
	<b>妊</b> 近銀	比較標的	压	<b>孙</b> 压	* '	All I	ds	以距離郵局、銀行、醫院、機關等設
	服行	\	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	施距離之遠近及程度來區分。
	務、性醫	比準地						優 :未滿5分鐘步程。
	設院	優	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	稍優:步程5分鐘以上未滿10分鐘。
	施、 的機	稍 優	-1.00	0.00	1.00	2.00	3.00	普通:步程10分鐘以上未滿15分鐘。
	程關	普 通	-2.00	-1.00	0.00	1.00	2.00	稍劣:步程15分鐘以上未滿20分鐘。
	度等	稍 劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00	劣 : 步程20分鐘以上。
	<ul><li>一設</li><li>郵施</li></ul>	劣	-4. 00	-3. 00	-2.00	-1.00	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
	局~	//	1, 00	0.00	2.00	1.00	3.00	ν
		[		1	]	<u> </u>	l	

第4頁 高級住宅

	電設業施	比較標的	無	輕 微	中 度	嚴 重	極嚴重	以距離該等設施距離之遠近及程度來 區分。
	設之施有	比準地無無	0.00	3. 75	7. 50	11. 25	15. 00	<u> </u>
	及無 公及	輕 微	-3. 75	0.00	3. 75	7. 50	11. 25	輕微:步程14分鐘以上未滿20分鐘。
	用接	中 度	-7. 50	-3. 75	0.00	3. 75	7. 50	中度:步程8分鐘以上未滿14分鐘。
	氣近 體程	嚴 重	-11. 25	-7. 50	-3. 75	0.00	3. 75	嚴重:步程4分鐘以上未滿8分鐘。
	燃度	極嚴重	-15.00	-11. 25	-7. 50	-3. 75	0.00	極嚴重:未滿4分鐘步程。
	料							註:步行1分鐘約100公尺
特	殯無	比較標的比準地	無	輕 微	中 度	嚴 重	極嚴重	以距離該等設施距離之遠近及程度來 區分。
殊	設接	無	0.00	5. 00	10.00	15.00	20.00	無 : 步程20分鐘以上。
設	施近	輕 微	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00	輕微:步程14分鐘以上未滿20分鐘。
施	之程		-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00	中度:步程8分鐘以上未滿14分鐘。
	有度		-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00	嚴重:步程4分鐘以上未滿8分鐘。
		極嚴重	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	極嚴重:未滿4分鐘步程。
		.1 45 155 //						註:步行1分鐘約100公尺
	廢有 棄無 物及	比較標的比準地	無	輕微	中 度	嚴 重	極嚴重	以距離該等設施距離之遠近及程度來區分。
	處接	無	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	無 : 步程20分鐘以上。
	理近		-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00	輕微:步程14分鐘以上未滿20分鐘。
	設程施度		-10.00	-5. 00	0.00	5.00	10.00	中度:步程8分鐘以上未滿14分鐘。
	之	_	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5. 00	嚴重:步程4分鐘以上未滿8分鐘。
		極嚴重	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	極嚴重:未滿4分鐘步程。
環	水污染、噪染	比較標的比準地	無	輕 微	中度	嚴重	極嚴重	註:步行1分鐘約100公尺
境	音等	無	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	以該地區污染發生之次數,可能性及
汙	污之 染有	輕 微	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00	距離之遠近,影響程度來判定。
染	、無 廢及			-5.00	0.00	5.00	10.00	
	氣接 污近			-10.00	-5.00	0.00	5. 00	
	カベイエ	極嚴重	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	
	、度	1. 缺価化						上石但外盤mm 高斯以 1 以 + 11 g/ 4mm
其		比較標的						本項得依實際需要增加,按其他影響 地價之因素填寫,並視差異影響程度
他		比準地						訂定優劣等級與價格調整率,惟仍應
影		- 4	詳備註	<u> </u>				於內政部訂定「影響地價區域因素評
響			-1 1/1/10-					價基準表」所規定之最大影響範圍內
因								進行調整。
素								
				· 走 4 凸 川				

註:「高級住宅用地」:係指街廓或宗地規劃整齊,基地廣大方整,建築品質良好,格調甚佳,注重室內裝潢與設計,環境優雅 寧適,空地比例大並經適當整理,備有停車場位,居民所得、職業或階層達到相當水準,且嚴禁妨害居住環境之使用情況進入之住宅用地。

第5頁 高級住宅

附件二:中級住宅用地(區域因素)

主要	細項		· · · · · ·		價格調	<b>坐率(%)</b>			備註
項目		比較標的							
	使								
	用	比準地							
	分區		詳備註						本項須與個別因素使用分區併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。
	<u> </u>		计佣工						
		比較標的							
		比準地							
	建	比平地	詳備註						
	蔽率								行試算調整。
	'								2. 本項須與個別因素建蔽率併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。
		比較標的							
		比準地							
土	也 率	7474	詳備註	I					1. 容積率之差異以土地開發分析法進
地									行試算調整。 2. 本項須與個別因素容積率併同考量
使四									,調整不足者,始在本項調整。
用管				1				T	
制		比較標的	優	稍 優	並 通	稍 劣	劣		
	有	比準地	仪	7月 发	**) II	1/4 37	71		
	無禁	優	0.00	12.50	25.00	37. 50	50.00		以有無禁止建築,及禁建內容、範
	止	稍優	-12.50	0.00	12.50	25. 00	37. 50		<b>置、時間長短來衡量。</b>
	建	普通稍劣		-12.50 $-25.00$	0.00 $-12.50$	12. 50 0. 00	25. 00 12. 50		
	築	劣	-50.00	-37. 50	-25.00	-12.50	0.00		
	有面	比較標的	優	稍 優	並 涵	稍 劣	劣		
	無積 限限	比準地	及	7月 凌	п 🤾	1A <del>3</del>	71		
	制制建、	優	0.00	12.50	25.00	37. 50	50.00		以該地區限制建築之內容來衡量。
	築高 へ度	稍 優	-12.50	0.00	12.50	25.00	37. 50		
	整限 體制	普通	-25. 00	-12.50	0.00	12.50	25. 00		
	開: 發等	稍劣	-37. 50 -50. 00	-25.00 $-37.50$	-12.50 $-25.00$	0.00 -12.50	12.50		
	Ϋ, ΰ	劣	-50.00	-31.30	-25,00	-12.30	0.00		
	L	1		l				<u> </u>	

第6頁 中級住宅

		比較標的								
	_	比較係的	冱	心 店	* 17	Ale da	da			
	主		優	稍優	普 通	稍 劣	劣			
	要	比準地 \								
	道	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8. 00			優 : 27公尺以上。
		稍 優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00			稍優:19公尺以上未滿27公尺。
	寬	普 通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00			普通:12公尺以上未滿19公尺。
	度	稍 劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00			稍劣:8公尺以上未滿12公尺。
		劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00			劣 :未滿8公尺。
	品	比較標的								
	段		優	稍優	普 通	稍 劣	劣			
	內	比準地								
	道路	優	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00			優 : 12公尺以上。
	路 平	稍 優	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00			稍優:8公尺以上未滿12公尺。
	均		-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00			普通:6公尺以上未滿8公尺。
	寬		-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5. 00			稍劣:4公尺以上未滿6公尺。
	度	劣	-20.00		-10.00	-5. 00	0.00			劣 :未滿4公尺。
	接	比較標的								×
	近		優	稍優	普 通	稍劣	劣			
	大	比準地	12	177	, ·	,, ,,	74			   優 :未滿5分鐘車程。
	型	優	0.00	2.50	5. 00	7. 50	10.00			稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。
	車站	稍 優	-2.50	0.00	2, 50	5. 00	7. 50			普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。
	之	普通		-2.50	0.00	2. 50	5. 00			稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。
	程	稍 劣		-5.00	-2.50	0.00	2. 50			劣 : 車程20分鐘以上。
	度	当 劣	-10.00	-7.50	-2.30	-2.50	0.00			† **
六		比較標的	-10.00	-7.50	-5.00	-Z. 50	0.00			註:車行1分鐘約500公尺
交		比較係的	冱	心 盾	光 汉	4k /k	da			此項目主要考慮站牌之密集程度,次
通	站度		優	稍 優	普 通	稍 劣	劣			考慮站牌之接近程度。
運	/// -~	比準地	0.00	2 00	0.00	0.00	10.00			優 :未滿3分鐘步程。
輸	之密		0.00	3.00	6.00	9.00	12.00			稍優:步程3分鐘以上未滿6分鐘。
	接集近程	稍 優	-3.00	0.00	3.00	6.00	9.00			普通:步程6分鐘以上未滿9分鐘。
	程度	普 通	-6.00	-3.00	0.00	3.00	6.00			稍劣:步程9分鐘以上未滿12分鐘。
	42	稍 劣	-9.00	-6.00	-3.00	0.00	3.00			劣 : 步程12分鐘以上。
		劣	-12.00	-9.00	-6.00	-3.00	0.00			註:步行1分鐘約100公尺。
	交近	比較標的								
	流交		優	稍優	普 通	稍 劣	劣			
	道流	比準地								優 :未滿5分鐘車程。
	之道	優	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00			稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。
		稍 優	-1.00	0.00	1.00	2.00	3.00			普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。
	無程	普 通	-2.00	-1.00	0.00	1.00	2.00			稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。
	及度 接	稍 劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00			劣 : 車程20分鐘以上。
	15	劣	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00			註:車行1分鐘約500公尺
		比較標的								極優:井然有序,且闢建比在85%以上。
			極優	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	極劣	優:井然有序,且闢建比在70%以上未滿
		比準地								85%。
	區劃	極優	0.00	3. 33	6. 67	10.00	13. 33	16.67	20.00	稍優:尚井然有序,且闢建比在70%以上 未滿85%。
	段及	優	-3. 33	0.00	3. 33	6.67	10.00	13. 33	16. 67	木内の50%。   普通:闢建比在60%以上未満70%,尚不影
			-6. 67	-3. 33	0.00	3. 33	6. 67	10.00	13. 33	響車輛之通行。
		普 通		-6. 67	-3. 33	0.00	3. 33	6.67	10.00	稍劣:道路規劃略顯紊亂,且闢建比在
			-13. 33	-10.00	-6. 67	-3. 33	0.00	3. 33	6. 67	50%以上未满60%。
	規度	劣	-16.67	-13.33	-10.00	-6. 67	-3. 33	0.00	3. 33	劣:道路規劃寬度不足且零亂,闢建比在
		極劣		-16.67	-13.33	-10.00	-6. 67	-3. 33	0.00	40%以上未滿50%,中斷點較多,影響通行。
		77	20.00	10.01	10.00	10.00	3. 01	3, 00	0.00	付。   極劣: 闢建比未滿40%, 出入困難。
										12 / PRINCIPALITY IN TURN IN THE SECOND SECO
		L		ļ	ļ	<u> </u>	<u> </u>		<u> </u>	!

第7頁 中級住宅

		N	T	ı		1		Т	
		比較標的比準地	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣		
	日	優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00		以該地區日照是否充足來衡量。
	照	稍優		0.00	2.50	5.00	7. 50		
		普通稍劣		-2.50 $-5.00$	0.00 $-2.50$	2. 50 0. 00	5. 00 2. 50		
		<u>有</u> 劣	-10.00	-5. 00 -7. 50	-2. 30 -5. 00	-2.50	0.00		
		77	10.00	1.00	3.00	2, 50	0.00		<del></del>
		比較標的比準地	優	稍優	普 通	稍 劣	劣		
	景	優	0.00	3. 75	7.50	11. 25	15.00		以該地區景觀是否良好及視野是否廣
	觀	稍 優		0.00	3. 75	7. 50	11. 25		<b>闊來衡量。</b>
		普通稍劣		-3. 75 -7. 50	0.00 -3.75	3. 75 0. 00	7. 50 3. 75		_
		劣	-11.25 $-15.00$	-11. 25	-3. 13 -7. 50	-3, 75	0.00		
		77	10.00	11, 20	1.00	0.10	0.00		<del></del>
自		比較標的比準地		普 通	稍陡峭				
然	傾	平 緩		7. 50	15.00				平緩:平均坡度未滿5度。
條	斜京	普通		0.00	7.50				普通:平均坡度在5度以上未滿10度。
件	度	稍陡峭	-15.00	-7.50	0.00				稍陡峭:平均坡度在10度以上。
	排	比較標的比準地	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣		
	水	優	0.00	7.50	15.00	22.50	30.00		以該地區排水設施及狀況是否良好來
	之	稍 優		0.00	7.50	15.00	22.50		衡量。
	良		-15.00	-7. 50	0.00	7.50	15.00		
	否	稍 劣		-15.00	-7. 50	0.00	7. 50		_
		劣	-30.00	-22.50	-15.00	-7.50	0.00		<del>- </del>
		比較標的比準地		普 通	劣				
	地	適當	0.00	5.00	10.00				以該地區地勢是否高亢或低窪來衡
	勢	普 通		0.00	5.00				量。
		劣	-10.00	-5.00	0.00				
									<del> </del>
	建開埋良築水溝道	比較標的	優	稍優	普 通	稍 劣	劣		
土	改、、 良水修 へ土築	優	0.00	7. 50	15.00	22.50	30.00		以該地區建築基地改良(整平或填挖基
地	企工報 整保駁 平持嵌	稍 優		0.00	7. 50	15.00	22. 50		世、開挖水溝、水土保持、舗築道 路、埋設管道、修築駁嵌等)或其他改
改良	或、等 填舖 ⁾		-15.00 $-22.50$	-7.50 $-15.00$	0.00 -7.50	7. 50 0. 00	15. 00 7. 50		· 建议管道、修杂拟散寻)或共他议 良之有無及其程度來衡量。
K	挖築或 基道其	<u>有</u>	-22.30 $-30.00$		-7.30	-7. 50	0.00		<del> </del>
	地路他、、改	//	30.00	22.00	10,00	1,00	0.00		<del></del>

第8頁 中級住宅

							1	
	接國近中	比較標的						以距離國小、國中、高中、大專院校
	學、		優	稍優	普 通	稍 劣	劣	距離之遠近及程度來區分。
	校高	比準地						優 :未滿5分鐘步程。
	之中程、	優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00	稍優:步程5分鐘以上未滿10分鐘。
	度大	稍優	-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50	普通:步程10分鐘以上未滿15分鐘。
	<b>○專</b>	普 通	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00	稍劣:步程15分鐘以上未滿20分鐘。
	國院	稍 劣	-7. 50	-5.00	-2.50	0.00	2.50	劣 : 步程20分鐘以上。
	小校、)	劣	-10.00	-7. 50	-5.00	-2.50	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
	接超	比較標的						以距離傳統市場、超級市場、超大型
	近級市市		優	稍優	普 通	稍 劣	劣	購物中心距離之遠近及程度來區分。
	場場	比準地						優 :未滿5分鐘步程。
	之、 程超	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8. 00	稍優:步程5分鐘以上未滿10分鐘。
	度大	稍 優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6. 00	普通:步程10分鐘以上未滿15分鐘。
	<b>○型</b>	普 通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4. 00	稍劣:步程15分鐘以上未滿20分鐘。
	傳購 統物	稍 劣	-6.00	-4. 00	-2.00	0.00	2. 00	劣 : 步程20分鐘以上。
	市中	劣	-8. 00	-6. 00	-4. 00	-2.00	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
	場心、	77	0.00	0.00	4,00	2.00	0.00	
	接園	比較標的						以距離里鄰公園、一般公園、廣場、
	近~		優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	徒步區距離之遠近及程度來區分。
	公、園廣	比準地	12	177	-	104	/4	優 :未滿4分鐘步程。
	○場	優	0.00	2.50	5. 00	7. 50	10.00	稍優:步程4分鐘以上未滿8分鐘。
	里、 鄰徒	稍 優	-2.50	0.00	2. 50	5. 00	7. 50	普通:步程8分鐘以上未滿12分鐘。
	公步	普通	-5.00	-2. 50	0.00	2. 50	5. 00	稍劣:步程12分鐘以上未滿16分鐘。
	園區、之	稍 劣	-7. 50	-5. 00	-2. 50	0.00	2. 50	<ul><li>3 : 步程16分鐘以上。</li></ul>
	一程	劣	-10.00	-7. 50	-5. 00	-2.50	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
公	般度公	<u>n</u>	-10.00	-1.50	-5.00	-2.30	0.00	註:少有1分鍾約100公人
共	- Z-	比較標的						以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程
建		40+X17K 43	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	度來區分。
設	接設	比準地	岌	1月 岌	1 10	119 33	77	優:未滿5分鐘車程。
	近施	^{比平地} 優	0.00	1.50	3. 00	4.50	6.00	横優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。
	觀之 光程		-1.50		1.50	4.50	4. 50	
	遊度	稍慢		0.00		3.00		普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。
	憩	普通业	<u>-3.00</u>	-1.50	0.00	1.50	3.00	稍劣: 車程15分鐘以上未滿20分鐘。
		稍劣	-4. 50	-3.00	-1.50	0.00	1.50	劣 : 車程20分鐘以上。
		劣	-6.00	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	註:車行1分鐘約500公尺
	停	比較標的	冱	小 店	* 7	Ale do	da	
	車		優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	
	場	比準地	0.00	0.00	4 00	0.00	0.00	以停車之難易程度為準。
	地	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8. 00	優:可隨到隨停。
	之	稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00	稍優:通常均有位置可供停車。
	便到	普 通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00	普通:通常均有停車位,
	利程	稍 劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00	但偶爾缺少位置停車。
	度	劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	稍劣:停車不太方便。
	/X			1				第 :無停車位或費時找尋停車位。
	接、	比較標的			] ,			以距離郵局、銀行、醫院、機關等設
	近銀服行	\	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	施距離之遠近及程度來區分。
	務、	比準地						優 :未滿5分鐘步程。
	性醫 設院	優	0.00	1.50	3.00	4.50	6.00	稍優:步程5分鐘以上未滿10分鐘。
	施、	稍 優	-1.50	0.00	1.50	3.00	4.50	普通:步程10分鐘以上未滿15分鐘。
	的機 程關	普 通	-3.00	-1.50	0.00	1.50	3.00	稍劣:步程15分鐘以上未滿20分鐘。
	度等	稍 劣	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	1.50	劣 : 步程20分鐘以上。
	<b>○設</b> 郵施	劣	-6.00	-4. 50	-3. 00	-1.50	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
	郵施局)	//	3, 00	1,00	3,00	1.00	3. 30	
L	1	Ll		<u> </u>	l	<u> </u>		

第9頁 中級住宅

		比較標的						以实验社签机处实验和分类公及存在力
	電設業施	40+X1% U1	無	輕微	中 座	嚴 重	極嚴重	以距離該等設施距離之遠近及程度來 區分。
	設之	比準地	<del>////</del>	学 7以	T 及	取 里	型 取 里	
	施有	無	0.00	3. 75	7. 50	11. 25	15. 00	無 : 步程20分鐘以上。
	及無 公及	輕微		0.00	3. 75	7. 50	11. 25	輕微:步程14分鐘以上未滿20分鐘。
	用接	中度		-3. 75	0.00	3. 75	7. 50	中度:步程8分鐘以上未滿14分鐘。
	氣近	嚴重		-7. 50	-3. 75	0.00	3. 75	嚴重:步程4分鐘以上未滿8分鐘。
	體程 燃度	極嚴重		-11. 25	-7. 50	-3. 75	0.00	極嚴重:未滿4分鐘步程。
	料	<b>企 取 主</b>	10.00	11, 20	1.00	0.10	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
		比較標的						以距離該等設施距離之遠近及程度來
			無	輕 微	中 度	嚴重	極嚴重	區分。
	殯無	比準地	7111	TT 1/4	, X	从 王	工 从 王	
特	葬及 設接	無	0.00	5. 00	10.00	15.00	20.00	無 : 步程20分鐘以上。
殊	施近	輕微		0.00	5. 00	10.00	15. 00	輕微:步程14分鐘以上未滿20分鐘。
設	之程		-10.00	-5. 00	0.00	5. 00	10.00	中度:步程8分鐘以上未滿14分鐘。
施	有度		-15.00	-10.00	-5. 00	0.00	5. 00	嚴重:步程4分鐘以上未滿8分鐘。
		極嚴重		-15.00	-10.00	-5. 00	0.00	極嚴重:未滿4分鐘步程。
		12 M I	20,00	13, 00	10,00	3, 00	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
		比較標的						以距離該等設施距離之遠近及程度來
	廢有		無	輕 微	中度	嚴重	極嚴重	區分。
	棄無 物及	比準地	<b>,</b>		, 2	- I	- MFC 32	
	初及 處接	無	0.00	5. 00	10.00	15. 00	20.00	無 : 步程20分鐘以上。
	理近	輕 微		0.00	5. 00	10.00	15. 00	輕微:步程14分鐘以上未滿20分鐘。
	設程		-10.00	-5. 00	0.00	5. 00	10.00	中度:步程8分鐘以上未滿14分鐘。
	施度			-10.00	-5. 00	0.00	5. 00	嚴重:步程4分鐘以上未滿8分鐘。
	之	極嚴重	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	極嚴重:未滿4分鐘步程。
								註:步行1分鐘約100公尺
	水廢污棄	比較標的						
	乃 来 染 物		無	輕 微	中度	嚴重	極嚴重	
環	、 <b>污</b> 噪染	比準地						
境	音等	無	0, 00	5. 00	10.00	15.00	20.00	以該地區污染發生之次數,可能性及
汙	污之 染有	輕 微		0.00	5. 00	10.00	15. 00	距離之遠近,影響程度來判定。
染	、無			-5. 00	0.00	5. 00	10.00	
71	廢及 氣接		-15. 00	-10.00	-5. 00	0.00	5. 00	
	污近 染程							
	未在 、度	極嚴重	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	
		11. 計画ル						上元/日/上帝2007 示 玉 124 1 2 2 4 11 21 6607
++		比較標的						本項得依實際需要增加,按其他影響 地價之因素填寫,並視差異影響程度
其								地價之因系項馬, 亚代差共彩管程及 訂定優劣等級與價格調整率, 惟仍應
他		比準地	ユン / オュト					於內政部訂定「影響地價區域因素評
影鄉			詳備註					價基準表」所規定之最大影響範圍內
響田田								進行調整。
因								
素								
	l							

註:「中級住宅用地」:係指居住水準介於高級住宅用地與普通住宅用地之間,建築品質、格調均佳,環境清靜,空地比例適當,公共設施完善,無違章建築、工廠等妨害居住環境之使用情況進入,附近備有供給日常之商店、洗衣店、餐飲店等服務業,生活便利之住宅用地。

第10頁 中級住宅

附件三:普通住宅用地(區域因素)

主要項目	細項				價格調	<b></b> 整率(%)		備註
	使用分區	比較標的比準地	詳備註					本項須與個別因素使用分區併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。
	建蔽率	比較標的	詳備註					1. 建蔽率之差異以土地開發分析法進 行試算調整。 2. 本項須與個別因素建蔽率併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。
土地使用	容積率	比較標的	詳備註					1. 容積率之差異以土地開發分析法進 行試算調整。 2. 本項須與個別因素容積率併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。
管制	有無禁止建築	比較標的 比準地優		稍 優 12.50 0.00 -12.50 -25.00 -37.50	普 25.00 12.50 0.00 -12.50 -25.00	稍 劣 37.50 25.00 12.50 0.00 -12.50	劣 50.00 37.50 25.00 12.50 0.00	以有無禁止建築,及禁建內容、範圍、時間長短來衡量。
	有無限制建築(整體開發、面積限制、高度限制:等)	比較標的 比準地優 稍 優 通 劣	0.00	稍 優 12.50 0.00 -12.50 -25.00 -37.50	普 25,00 12,50 0,00 -12,50 -25,00	稍 劣 37.50 25.00 12.50 0.00 -12.50	劣 50.00 37.50 25.00 12.50 0.00	以該地區限制建築之內容來衡量。

第11頁 普通住宅

		比較標的								
	主	21211/143	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣			
	要	比準地	戍	7万 凌	1 10	11/3 77	77			
	道	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8. 00			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
	路	稍 優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00			稍優:16公尺以上未滿24公尺。
	寬	普通		-2.00	0.00	2.00	4. 00			普通:12公尺以上未滿16公尺。
	度	稍 劣	-6. 00	-4.00	-2.00	0.00	2. 00			稍劣:8公尺以上未滿12公尺。
	/X	劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00			劣:未滿8公尺。
	區	比較標的	0.00	0.00	4,00	2.00	0.00			7 - A IMO A /C
	段	(2)	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣			
	內	比準地	12	177 12	. ~	174 /4	/4			
	道	優	0.00	5. 00	10.00	15.00	20.00			優 : 10公尺以上。
	路亚	稍 優		0.00	5. 00	10.00	15. 00			稍優:8公尺以上未滿10公尺。
	平均		-10.00	-5. 00	0.00	5. 00	10.00			普通:6公尺以上未滿8公尺。
	寬		-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5. 00			稍劣:4公尺以上未滿6公尺。
	度	劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00			劣 :未滿4公尺。
	接	比較標的	20.00	10.00	10.00	0.00	0.00			77 77-1111 2 2 7 2
	近		優	稍優	普 通	稍 劣	劣			
	大	比準地	12			,,	,,			優:未滿5分鐘車程。
	型	優	0.00	2.50	5. 00	7.50	10.00			稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。
	車	稍 優	-2.50	0.00	2. 50	5. 00	7. 50			普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。
	站之	普 通	-5. 00	-2.50	0.00	2, 50	5. 00			稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。
	程	稍 劣	-7. 50	-5. 00	-2.50	0.00	2. 50			劣:車程20分鐘以上。
	度	劣	-10.00	-7. 50	-5. 00	-2.50	0.00			註:車行1分鐘約500公尺
交		比較標的								此項目主要考慮站牌之密集程度,次
通			優	稍優	普 通	稍劣	劣			考慮站牌之接近程度。
運	站度牌或	比準地			.,					優 :未滿3分鐘步程。
輸	之密	優	0.00	3.00	6.00	9.00	12.00			稍優:步程3分鐘以上未滿6分鐘。
	接集	稍 優		0.00	3. 00	6.00	9.00			普通:步程6分鐘以上未滿9分鐘。
	近程	普 通		-3.00	0.00	3. 00	6.00			稍劣:步程9分鐘以上未滿12分鐘。
	程度	稍 劣		-6.00	-3. 00	0.00	3. 00			劣 : 步程12分鐘以上。
		劣	-12.00	-9.00	-6.00	-3.00	0.00			註:步行1分鐘約100公尺。
		比較標的								-
	交近 流交		優	稍優	普 通	稍劣	劣			
	流交 道流	比準地								優 :未滿5分鐘車程。
	之道	優	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00			稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。
	有之	稍 優	-1.00	0.00	1.00	2.00	3. 00			普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。
	無程	普 通	-2.00	-1.00	0.00	1.00	2.00			稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。
	及度	稍 劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00			劣 : 車程20分鐘以上。
	接	劣	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00			註:車行1分鐘約500公尺
		比較標的								極優:井然有序,且闢建比在85%以上。
			極優	優	稍優	普 通	稍 劣	劣	極劣	優:井然有序,且闢建比在70%以上未滿
		比準地								85%。
	厄劃	極優	0.00	3. 33	6. 67	10.00	13. 33	16.67	20.00	稍優:尚井然有序,且闢建比在70%以上未 滿85%。
	區劃 段及	優	-3.33	0.00	3. 33	6.67	10.00	13. 33	16.67	普通:闢建比在60%以上未滿70%,尚不影
		稍 優	-6. 67	-3. 33	0.00	3. 33	6. 67	10.00	13. 33	響車輛 之通行。
	道建	普 通		-6. 67	-3. 33	0.00	3. 33	6. 67	10.00	稍劣:道路規劃略顯紊亂,且闢建比在50%
	路程	稍 劣		-10.00	-6. 67	-3.33	0.00	3. 33	6. 67	以上未满60%。
	規度	劣	-16.67	-13.33	-10.00	-6.67	-3. 33	0.00	3. 33	劣:道路規劃寬度不足且零亂,闢建比在 40%以上未滿50%,中斷點較多,影響通
		極劣		-16.67	-13.33	-10.00	-6. 67	-3.33	0.00	行。
										極劣:闢建比未滿40%,出入困難。
		'								

第12頁 普通住宅

				1		ı			T
		比較標的比準地	優	稍 優	普 通	稍劣	劣		
	п	優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00		以該地區日照是否充足來衡量。
	日照	稍 優	-2.50	0.00	2.50	5.00	7. 50		
	炽	普 通	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00		
		稍 劣	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	2.50		
		劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00		
		比較標的比準地	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣		
	景	優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00		以該地區景觀是否良好及視野是否廣
	京觀	稍優	-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50		闊來衡量。
	锐	普 通	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00		
		稍 劣	-7. 50	-5.00	-2.50	0.00	2.50		
		劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00		
自		比較標的比準地		普 通	稍陡峭				
然	傾	平 緩	0.00	7.50	15.00				平緩:平均坡度未滿5度。
條	斜	普 通	-7. 50	0.00	7.50				普通:平均坡度在5度以上未滿10度。
件	度	稍陡峭	-15.00	-7.50	0.00				稍陡峭:平均坡度在10度以上。
	排	比較標的比準地	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣		
	水	優	0.00	7.50	15.00	22.50	30.00		以該地區排水設施及狀況是否良好來
	之	稍 優	-7.50	0.00	7.50	15.00	22.50		衡量。
	良		-15.00	-7.50	0.00	7.50	15. 00		
	否	稍 劣		-15.00	-7. 50	0.00	7. 50		
		劣	-30.00	-22.50	-15.00	-7. 50	0.00		
		77	00.00	22.00	10.00	1.00	0.00		
		比較標的	適當	普 通	劣				
	地	適當	0.00	5.00	10.00				以該地區地勢是否高亢或低窪來衡
	勢	普 通		0.00	5.00				量。
		劣	-10.00	-5.00	0.00				
	建開埋良 築挖設 基水管 地溝道	比較標的比準地	優	稍 優			劣		
土	改、、 良水修	優	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00		以該地區建築基地改良(整平或填挖基
地	《土築 整保駁	稍 優	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00		地、開挖水溝、水土保持、舗築道
改	平持嵌	普 通	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00		路、埋設管道、修築駁嵌等)或其他改
良	或、等 填舖 ⁾	稍 劣	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5. 00		良之有無及其程度來衡量。
	挖築或 基道其	劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00		
	地路他 、、改								
			1		1	I		I	

第13頁 普通住宅

	1	1. 4. 1. 1. 1. 1.		I			1	
	接國近中	比較標的		仙 盾	並 3	6k /b	/l>	以距離國小、國中、高中、大專院校
	學、	.1 36: 11	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	距離之遠近及程度來區分。
	校高之中	比準地 / 優	0.00	2. 50	5. 00	7.50	10.00	優 : 未滿5分鐘步程。 稍優: 步程5分鐘以上未滿10分鐘。
	程、	稍 優	-2.50	0.00	2. 50	5.00	7. 50	普通:步程10分鐘以上未滿10分鐘。
	度大 (專	普通		-2.50	0.00	2.50	5. 00	稍劣:步程15分鐘以上未滿20分鐘。
	國院	稍 劣		-5. 00	-2.50	0.00	2. 50	第 : 步程20分鐘以上。
	小校、)	劣	-10.00	-7. 50	-5. 00	-2.50	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
	接超	比較標的	10.00	1.00	0.00	2.00	0.00	以距離傳統市場、超級市場、超大型
	近級 市市		優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	購物中心距離之遠近及程度來區分。
	場場	比準地					,,	優 :未滿5分鐘步程。
	之、 程超	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8. 00	稍優:步程5分鐘以上未滿10分鐘。
	度大	稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00	普通:步程10分鐘以上未滿15分鐘。
	○型 傳購	普 通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00	稍劣:步程15分鐘以上未滿20分鐘。
	統物	稍 劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00	劣 : 步程20分鐘以上。
	市中場心	劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
	, _	.1 45 155 1						
	接園近	比較標的		AL IS	¥ \2	دار بای	ds	以距離里鄰公園、一般公園、廣場、
	公、		優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	徒步區距離之遠近及程度來區分。
	園廣 ○場	比準地	0.00	2, 50	F 00	7 50	10.00	優:未滿4分鐘步程。
	里、 鄰徒	<b>優</b> 稍 優	0. 00 -2. 50	0.00	5. 00 2. 50	7. 50 5. 00	10. 00 7. 50	稍優:步程4分鐘以上未滿8分鐘。 普通:步程8分鐘以上未滿12分鐘。
	公步	普通		-2.50	0.00	2.50	5. 00	稍劣:步程12分鐘以上未滿16分鐘。
	園區、之	稍 劣		-5. 00	-2.50	0.00	2. 50	劣 : 步程16分鐘以上。
公	一程	劣	-10.00	-7. 50	-5. 00	-2.50	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
共	般度公	,,						
建		比較標的						以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程
X								以距離観光型总数地距離之逐近及程
設	拉北		優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	度來區分。
	接設近施	比準地						度來區分。 優:未滿5分鐘車程。
	近施觀之	優	0.00	1.50	3.00	4.50	6. 00	度來區分。 優:未滿5分鐘車程。 稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。
	近施 觀之	<b>優</b> 稍 <b>優</b>	0.00 -1.50	1.50 0.00	3. 00 1. 50	4. 50 3. 00	6. 00 4. 50	度來區分。 優:未滿5分鐘車程。 稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。
	近施觀之	<b>優</b> 稍 <b>優</b> 普 通	0.00 -1.50 -3.00	1.50 0.00 -1.50	3. 00 1. 50 0. 00	4. 50 3. 00 1. 50	6. 00 4. 50 3. 00	度來區分。 優:未滿5分鐘車程。 稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。 稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。
	近觀光遊	優       稍     優       普     通       稍     劣	0.00 -1.50 -3.00 -4.50	1. 50 0. 00 -1. 50 -3. 00	3. 00 1. 50 0. 00 -1. 50	4.50 3.00 1.50 0.00	6. 00 4. 50 3. 00 1. 50	度來區分。 優:未滿5分鐘車程。 稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。 稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。 劣:車程20分鐘以上。
	近觀光遊憩	<ul><li>優</li><li>稍</li><li>優</li><li>普</li><li>通</li><li>劣</li></ul>	0.00 -1.50 -3.00 -4.50 -6.00	1.50 0.00 -1.50	3. 00 1. 50 0. 00	4. 50 3. 00 1. 50	6. 00 4. 50 3. 00	度來區分。 優:未滿5分鐘車程。 稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。 稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。
	近觀光遊憩停	優       稍     優       普     通       稍     劣	0.00 -1.50 -3.00 -4.50 -6.00	1.50 0.00 -1.50 -3.00 -4.50	3. 00 1. 50 0. 00 -1. 50 -3. 00	4. 50 3. 00 1. 50 0. 00 -1. 50	6. 00 4. 50 3. 00 1. 50 0. 00	度來區分。 優:未滿5分鐘車程。 稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。 稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。 劣:車程20分鐘以上。
	近觀光遊憩停車	優稍 優通 新 劣 比較標的	0.00 -1.50 -3.00 -4.50 -6.00	1.50 0.00 -1.50 -3.00 -4.50	3.00 1.50 0.00 -1.50 -3.00	4.50 3.00 1.50 0.00	6. 00 4. 50 3. 00 1. 50	度來區分。 優:未滿5分鐘車程。 稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。 稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。 劣:車程20分鐘以上。 註:車行1分鐘約500公尺
	近觀光遊憩 停車場	優稍 優通 新 劣 比較標的	0.00 -1.50 -3.00 -4.50 -6.00	1,50 0,00 -1,50 -3,00 -4,50 稍 優	3.00 1.50 0.00 -1.50 -3.00	4.50 3.00 1.50 0.00 -1.50	6. 00 4. 50 3. 00 1. 50 0. 00	度來區分。     優:未滿5分鐘車程。     稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。     普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。     稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。     劣:車程20分鐘以上。     註:車行1分鐘約500公尺
	近觀光遊憩停車場地	優 優 通 劣 劣 比較標的	0.00 -1.50 -3.00 -4.50 -6.00 優	1.50 0.00 -1.50 -3.00 -4.50 稍 優	3.00 1.50 0.00 -1.50 -3.00 普 通	4.50 3.00 1.50 0.00 -1.50 稍 劣	6. 00 4. 50 3. 00 1. 50 0. 00 第 15. 00	度來區分。     優:未滿5分鐘車程。     稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。     普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。     稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。     劣:車程20分鐘以上。     註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。     優:可隨到隨停。
	近觀光遊憩 停車場	優稍 優通 新 劣 比較標的	0.00 -1.50 -3.00 -4.50 -6.00 優 0.00 -3.75	1,50 0,00 -1,50 -3,00 -4,50 稍 優	3.00 1.50 0.00 -1.50 -3.00	4.50 3.00 1.50 0.00 -1.50	6. 00 4. 50 3. 00 1. 50 0. 00	度來區分。     優:未滿5分鐘車程。     稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。     普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。     稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。     劣:車程20分鐘以上。     註:車行1分鐘約500公尺
	近觀光遊憩停車場地之便利施之程度	優 稍 優 普 通 劣 光較標的 比準地優 稍 優	0.00 -1.50 -3.00 -4.50 -6.00 優 0.00 -3.75 -7.50	1.50 0.00 -1.50 -3.00 -4.50 稍 優 3.75 0.00	3.00 1.50 0.00 -1.50 -3.00 普 通 7.50 3.75	4.50 3.00 1.50 0.00 -1.50 稍 劣 11.25 7.50	6. 00 4. 50 3. 00 1. 50 0. 00 第 15. 00 11. 25	度來區分。     優:未滿5分鐘車程。     稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。     普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。     稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。     劣:車程20分鐘以上。     註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。     優:可隨到隨停。     稍優:通常均有位置可供停車。
	近觀光遊憩停車場地之便利程施之程度	機 優 通 劣 性 地 優 優 通 劣 轉 種 優 優 通 劣	0.00 -1.50 -3.00 -4.50 -6.00 優 0.00 -3.75 -7.50	1.50 0.00 -1.50 -3.00 -4.50 稍 優 3.75 0.00 -3.75	3.00 1.50 0.00 -1.50 -3.00 普 通 7.50 3.75 0.00	4.50 3.00 1.50 0.00 -1.50 稍 劣 11.25 7.50 3.75	6, 00 4, 50 3, 00 1, 50 0, 00 第 15, 00 11, 25 7, 50	度來區分。     優:未滿5分鐘車程。     稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。     普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。     稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。     劣:車程20分鐘以上。     註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。     優 :可隨到隨停。     稍優:通常均有位置可供停車。     普通:通常均有停車位,
	近觀光遊憩停車場地之便利施之程度	優 稍 普 稍 劣 軟 地 優 通 劣 軟 地 優 通 劣 大 軟 地 優 通 劣 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、	0.00 -1.50 -3.00 -4.50 -6.00 優 0.00 -3.75 -7.50 -11.25 -15.00	1.50 0.00 -1.50 -3.00 -4.50 稍 優 3.75 0.00 -3.75 -7.50	3.00 1.50 0.00 -1.50 -3.00 普 通 7.50 3.75 0.00 -3.75	4.50 3.00 1.50 0.00 -1.50 稍 劣 11.25 7.50 3.75 0.00	6. 00 4. 50 3. 00 1. 50 0. 00 第 15. 00 11. 25 7. 50 3. 75	度來區分。     優:未滿5分鐘車程。     稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。     普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。     稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。     劣:車程20分鐘以上。     註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。     優:可隨到隨停。     稍優:通常均有位置可供停車。     普通:通常均有停車位,     但偶爾缺少位置停車。
	近觀光遊憩 停車場地之便利程度 按施之程度	優 優 通 劣 性 地 優 優 通 劣	0.00 -1.50 -3.00 -4.50 -6.00 優 0.00 -3.75 -7.50 -11.25 -15.00	1.50 0.00 -1.50 -3.00 -4.50 稍 優 3.75 0.00 -3.75 -7.50 -11.25	3.00 1.50 0.00 -1.50 -3.00 普 通 7.50 3.75 0.00 -3.75 -7.50	4.50 3.00 1.50 0.00 -1.50 稍 劣 11.25 7.50 3.75 0.00 -3.75	6. 00 4. 50 3. 00 1. 50 0. 00 第 15. 00 11. 25 7. 50 3. 75 0. 00	度來區分。     優:未滿5分鐘車程。     稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。     普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。     稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。     劣:車程20分鐘以上。     註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。     優:可隨到隨停。     稍優:通常均有位置可供停車。     普通:通常均有停車位,     但偶爾缺少位置停車。     稍劣:停車不太方便。     劣:無停車位或費時找尋停車位。     以距離郵局、銀行、醫院、機關等設
	近觀光遊憩停車場地之便利程度、銀行施之程度	優優通劣 比 地優優通劣 軟標的	0.00 -1.50 -3.00 -4.50 -6.00 優 0.00 -3.75 -7.50 -11.25 -15.00	1.50 0.00 -1.50 -3.00 -4.50 稍 優 3.75 0.00 -3.75 -7.50 -11.25	3.00 1.50 0.00 -1.50 -3.00 普 通 7.50 3.75 0.00 -3.75 -7.50	4.50 3.00 1.50 0.00 -1.50 稍 劣 11.25 7.50 3.75 0.00	6. 00 4. 50 3. 00 1. 50 0. 00 第 15. 00 11. 25 7. 50 3. 75	度來區分。 優:未滿5分鐘車程。 稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。 稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。 劣:車程20分鐘以上。 註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。 稍優:通常均有位置可供停車。 普通:通常均有停車位, 但偶爾缺少位置停車。 稍劣:停車不太方便。 劣:無停車位或費時找尋停車位。 以距離郵局、銀行、醫院、機關等設 施距離之遠近及程度來區分。
	近觀光遊憩停車場地之便利程度、銀行、施之程度	優 優 通 劣 性 地 優 優 通 劣 軟 標 的 比 準 優 優 通 劣	0.00 -1.50 -3.00 -4.50 -6.00 優 0.00 -3.75 -7.50 -11.25 -15.00	1.50 0.00 -1.50 -3.00 -4.50 稍 優 3.75 0.00 -3.75 -7.50 -11.25	3.00 1.50 0.00 -1.50 -3.00 普 通 7.50 3.75 0.00 -3.75 -7.50	4.50 3.00 1.50 0.00 -1.50 稍 劣 11.25 7.50 3.75 0.00 -3.75	6. 00 4. 50 3. 00 1. 50 0. 00 第 15. 00 11. 25 7. 50 3. 75 0. 00	度來區分。 優:未滿5分鐘車程。 稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。 稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。 劣:車程20分鐘以上。 註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。 稍優:通常均有位置可供停車。 普通:通常均有停車位, 但偶爾缺少位置停車。 稍劣:停車不太方便。 劣:無停車位或費時找尋停車位。 以距離郵局、銀行、醫院、機關等設施距離之遠近及程度來區分。 優:未滿5分鐘步程。
	近觀光遊憩 停車場地之便利程度 埃近服務性設施之程度	優 優 通 劣 比 地 優 優 通 劣 性 地 優 優 通 劣 的 比 準 優 通 劣	0.00 -1.50 -3.00 -4.50 -6.00 優 0.00 -3.75 -7.50 -11.25 -15.00	1.50 0.00 -1.50 -3.00 -4.50 稍 優 3.75 0.00 -3.75 -7.50 -11.25	3.00 1.50 0.00 -1.50 -3.00 普 通 7.50 3.75 0.00 -3.75 -7.50 普 通	4.50 3.00 1.50 0.00 -1.50 稍 劣 11.25 7.50 3.75 0.00 -3.75	6. 00 4. 50 3. 00 1. 50 0. 00 第 15. 00 11. 25 7. 50 3. 75 0. 00	度來區分。 優:未滿5分鐘車程。 稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。 稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。 劣:車程20分鐘以上。 註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。 稍優:通常均有位置可供停車。 普通:通常均有停車位, 但偶爾缺少位置停車。 我:停車不太方便。 另:無停車位或費時找尋停車位。 以距離郵局、銀行、醫院、機關等設施距離之遠近及程度來區分。 優:未滿5分鐘步程。 稍優:步程5分鐘以上未滿10分鐘。
	近觀光遊憩 停車場地之便利程度 埃銀行、醫院、施之程度	優優通劣 比 地優 優通劣 的 比 準優 優通劣 的	0.00 -1.50 -3.00 -4.50 -6.00 -6.00 -3.75 -7.50 -11.25 -15.00	1.50 0.00 -1.50 -3.00 -4.50 稍 優 3.75 0.00 -3.75 -7.50 -11.25 稍 優	3.00 1.50 0.00 -1.50 -3.00 普 通 7.50 3.75 0.00 -3.75 -7.50 普 通 3.00 1.50	4.50 3.00 1.50 0.00 -1.50 稍 劣 11.25 7.50 3.75 0.00 -3.75 0.3,75	6. 00 4. 50 3. 00 1. 50 0. 00 第 15. 00 11. 25 7. 50 3. 75 0. 00 第 6. 00 4. 50	度來區分。 優:未滿5分鐘車程。 稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。 稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。 劣:車程20分鐘以上。 註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。 稍優:通常均有位置可供停車。 普通:通常均有停車位, 但偶爾缺少位置停車。 稍劣:停車不太方便。 劣:無停車位或費時找尋停車位。 以距離郵局、銀行、醫院、機關等設施距離之遠近及程度來區分。 優:未滿5分鐘步程。 稍優:步程5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:步程10分鐘以上未滿15分鐘。
	近觀光遊憩 停車場地之便利程度 埃近服務性設施的程施之程度	稍 普稍 比 推 獲 第 次 標 地 優 通 劣 的 的 比 準 優 通 劣 的 的 是 優 通 劣 的 的 是 優 通	0.00 -1.50 -3.00 -4.50 -6.00 -6.00 -3.75 -7.50 -11.25 -15.00 -1.50 -3.00	1.50 0.00 -1.50 -3.00 -4.50 稍 優 3.75 0.00 -3.75 -7.50 -11.25 稍 優 1.50 0.00 -1.50	3.00 1.50 0.00 -1.50 -3.00 普 通 7.50 3.75 0.00 -3.75 -7.50 普 通 3.00 1.50 0.00	4.50 3.00 1.50 0.00 -1.50 稍 劣 11.25 7.50 3.75 0.00 -3.75 4.50 3.00 1.50	6. 00 4. 50 3. 00 1. 50 0. 00 第 15. 00 11. 25 7. 50 3. 75 0. 00 4. 50 3. 00	度來區分。     優:未滿5分鐘車程。     稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。     普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。     稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。     劣:車程20分鐘以上。     註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。     優:可隨到隨停。     稍優:通常均有停車位,     但偶爾缺少位置停車。     普通:通常均有停車位。     以距離郵局、銀行、醫院、機關等設施距離之遠近及程度來區分。     優:未滿5分鐘步程。     稍優:步程5分鐘以上未滿10分鐘。     普通:步程10分鐘以上未滿10分鐘。     稍劣:步程10分鐘以上未滿20分鐘。
	近觀光遊憩 停車場地之便利程度 埃纸行、醫院、機施之程度	榜	0.00 -1.50 -3.00 -4.50 -6.00 -6.00 -3.75 -7.50 -11.25 -15.00 -1.50 -3.00 -4.50	1.50 0.00 -1.50 -3.00 -4.50 稍 優 3.75 0.00 -3.75 -7.50 -11.25 稍 優 1.50 0.00 -1.50 -3.00	3.00 1.50 0.00 -1.50 -3.00 普 通 7.50 3.75 0.00 -3.75 -7.50 普 通 3.00 1.50 0.00 -1.50	4.50 3.00 1.50 0.00 -1.50 稍 劣 11.25 7.50 3.75 0.00 -3.75 4.50 3.00 1.50 0.00	6. 00 4. 50 3. 00 1. 50 0. 00 3, 75 15. 00 11. 25 7. 50 3. 75 0. 00 4. 50 3. 00 1. 50	度來區分。 優:未滿5分鐘車程。 稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。 稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。 劣:車程20分鐘以上。 註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。 稍優:通常均有停車位,但偶爾缺少位置停車。 普通:通常均有停車位。 沒:無停車位或費時找尋停車位。 以距離郵局、銀行、醫院、機關等設施距離之遠近及程度來區分。 優:未滿5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:步程10分鐘以上未滿10分鐘。 普通:步程10分鐘以上未滿10分鐘。 第:步程10分鐘以上未滿20分鐘。 另:步程20分鐘以上未滿20分鐘。
	近觀光遊憩 停車場地之便利程度 埃近服務性設施的程度施之程度	稍 普稍 比 推 獲 第 次 標 地 優 通 劣 的 的 比 準 優 通 劣 的 的 是 優 通 劣 的 的 是 優 通	0.00 -1.50 -3.00 -4.50 -6.00 -6.00 -3.75 -7.50 -11.25 -15.00 -1.50 -3.00	1.50 0.00 -1.50 -3.00 -4.50 稍 優 3.75 0.00 -3.75 -7.50 -11.25 稍 優 1.50 0.00 -1.50	3.00 1.50 0.00 -1.50 -3.00 普 通 7.50 3.75 0.00 -3.75 -7.50 普 通 3.00 1.50 0.00	4.50 3.00 1.50 0.00 -1.50 稍 劣 11.25 7.50 3.75 0.00 -3.75 4.50 3.00 1.50	6. 00 4. 50 3. 00 1. 50 0. 00 第 15. 00 11. 25 7. 50 3. 75 0. 00 4. 50 3. 00	度來區分。     優:未滿5分鐘車程。     稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。     普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。     稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。     劣:車程20分鐘以上。     註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。     優:可隨到隨停。     稍優:通常均有停車位,     但偶爾缺少位置停車。     普通:通常均有停車位。     以距離郵局、銀行、醫院、機關等設施距離之遠近及程度來區分。     優:未滿5分鐘步程。     稍優:步程5分鐘以上未滿10分鐘。     普通:步程10分鐘以上未滿10分鐘。     稍劣:步程10分鐘以上未滿20分鐘。

第14頁 普通住宅

	eFa an	比較標的						以距離該等設施距離之遠近及程度來
	電設業施	(2),7,1,1,1	無	輕 微	山 庇	嚴 重	極嚴重	
	設之		<del>,;;;</del>	架 7以	丁 及	取 里	型 取 里	
	施有	比準地	0.00	0.55	0	11.05	15 00	
	及無	無	0.00	3. 75	7.50	11. 25	15.00	無 : 步程20分鐘以上。
	公及	輕 微	-3. 75	0.00	3. 75	7.50	11. 25	輕微:步程14分鐘以上未滿20分鐘。
	用接 氣近	中 度	-7.50	-3. 75	0.00	3. 75	7.50	中度:步程8分鐘以上未滿14分鐘。
	體程	嚴 重	-11.25	-7.50	-3.75	0.00	3. 75	嚴重:步程4分鐘以上未滿8分鐘。
	燃度	極嚴重	-15.00	-11. 25	-7.50	-3. 75	0.00	極嚴重:未滿4分鐘步程。
	料							註:步行1分鐘約100公尺
		比較標的						以距離該等設施距離之遠近及程度來
			無	輕 微	中 度	嚴重	極嚴重	
	殯無	比準地	7111	十五 700	1 /2	瓜 王	在 放 主	<u> </u>
特	葬及		0 00	F 00	10.00	15 00	20.00	t 1 t 42 00 ) At 11 1
殊	設接	無	0.00	5. 00	10.00	15.00	20.00	無 : 步程20分鐘以上。
設	施近		-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00	輕微:步程14分鐘以上未滿20分鐘。
施	之程 有度	中 度	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00	中度:步程8分鐘以上未滿14分鐘。
70	月及	嚴 重	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00	嚴重:步程4分鐘以上未滿8分鐘。
		極嚴重	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	極嚴重:未滿4分鐘步程。
								註:步行1分鐘約100公尺
		比較標的						以距離該等設施距離之遠近及程度來
	廢有		無	輕 微	中 度	嚴重	極嚴重	
	棄無	比準地	,,,,	172 //	1 2		一瓜工	
	物及	無	0.00	5. 00	10 00	15.00	20.00	無 : 步程20分鐘以上。
	處接	,,,,			10.00			
	理近 設程	12 100	-5.00	0.00	5. 00	10.00	15.00	輕微:步程14分鐘以上未滿20分鐘。
	施度	中 度	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00	中度:步程8分鐘以上未滿14分鐘。
	之	嚴 重	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00	嚴重:步程4分鐘以上未滿8分鐘。
		極嚴重	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	極嚴重:未滿4分鐘步程。
								註:步行1分鐘約100公尺
	水廢 污棄	比較標的						
	25 来 染物		無	輕 微	中 度	嚴重	極嚴重	
	、污	比準地	,		, ,			
環	噪染 音等		0 00	F 00	10 00	15 00	00.00	山拉山区运流双山力力制,可化山口
境	污之	無	0.00	5. 00	10.00	15.00	20.00	以該地區污染發生之次數,可能性及 距離之遠近,影響程度來判定。
汙	染有 、無	輕 微	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00	此雕 人
染	廢及	中 度	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00	
	氣接 污垢	嚴 重	-15.00	-10.00	-5. 00	0.00	5. 00	
	污近 染程			-15.00	-10.00	-5.00	0.00	
	、度	工以主	20.00	10.00	10.00	0.00	0.00	<del>                                     </del>
		11. 44-156 //						上石但从帝四石五以上上斗口印施
		比較標的						本項得依實際需要增加,按其他影響
其								地價之因素填寫,並視差異影響程度
他		比準地						訂定優劣等級與價格調整率,惟仍應 ************************************
影			詳備註					於內政部訂定「影響地價區域因素評
響								價基準表」所規定之最大影響範圍內
因								進行調整。
素								
		1						

註:「普通住宅用地」:係指環境品質不高,建築材料普通,格調較少變化,區內除住宅外,尚有店舗、事務所、小工廠、攤販等混雜使用進入,公共設施屬一般水準之住宅用務所、小工廠、攤販等混雜使用進入,公共設施屬一般水準之住宅用地。

第15頁 普通住宅

附件四:村里鄰住宅用地(區域因素)

主要項目	細項				價格調	整率(%)		備註
X 1	使用分區	比較標的	詳備註					本項須與個別因素使用分區併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。
	建蔽率	比較標的比準地	詳備註					1.建蔽率之差異以土地開發分析法進 行試算調整。 2.本項須與個別因素建蔽率併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。
土地使用	容積率	比較標的	詳備註					1. 容積率之差異以土地開發分析法進 行試算調整。 2. 本項須與個別因素容積率併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。
管制	有無禁止建築		優 0.00 -12.50 -25.00 -37.50 -50.00	稍 優 12.50 0.00 -12.50 -25.00 -37.50	普 25.00 12.50 0.00 -12.50 -25.00	稍 劣 37.50 25.00 12.50 0.00 -12.50	劣 50.00 37.50 25.00 12.50 0.00	以有無禁止建築,及禁建內容、範圍、時間長短來衡量。
	有無限制建築(整體開發、面積限制、高度限制:等)	比較標的 比準地優	優 0.00 -12.50	稍 優 12.50 0.00 -12.50 -25.00 -37.50	普 25.00 12.50 0.00 -12.50 -25.00	稍 劣 37.50 25.00 12.50 0.00 -12.50	第 50.00 37.50 25.00 12.50 0.00	以該地區限制建築之內容來衡量。

		1. 故墙 1.1.		1		1		
	主	比較標的	優	稍 優	並 ヱ	稍 劣	劣	
		.1 34-11	馊	村 馊	晋 进	稍 劣	为	
	要	比準地	0.00	0.00	4 00	0.00	0.00	/5 . 00 \ 7 . v !
	道	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8. 00	優:20公尺以上。
	路空	稍 優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6. 00	稍優:16尺以上未滿20公尺。
	寬	普 通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00	普通:10尺以上未滿16公尺。
	度	稍 劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00	稍劣:6尺以上未满10公尺。
		劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	劣 :未滿6公尺。
	品	比較標的	冱	心 盾	並 マ	소년 기 <b>소</b>	داء	
	段內	.1 34-11	優	稍 優	普 通	稍劣	劣	
	道	比準地	0.00	F 00	10.00	15.00	00 00	75 . 10 ) 7
	路	優如何	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	優:10公尺以上。
	平	稍 優	-5.00	0.00	5. 00	10.00	15. 00	稍優:7尺以上未滿10公尺。
	均			-5.00	0.00	5.00	10.00	普通:5尺以上未滿7公尺。
	寬度			-10.00	-5.00	0.00	5. 00	稍劣:4尺以上未满5公尺。
		劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	<b>劣</b> :未滿4公尺。
	接	比較標的	冱	心 店	* 12	Ale do	da	
	近 大		優	稍優	普 通	稍劣	劣	
	型型	比準地	0.00	<b>5</b> 00	10.00	15.00	20.00	優:未滿5分鐘車程。
	車	優	0.00	5. 00	10.00	15.00	20.00	稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。
	站	稍 優		0.00	5. 00	10.00	15.00	普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。
	之		-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00	稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。
_	程度		-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5. 00	<b>3 :</b> 車程20分鐘以上。
交	及	劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	註:車行1分鐘約500公尺
通		比較標的		41. 15	14	al. is	.15	此項目主要考慮站牌之密集程度,次
運	站度		優	稍優	普 通	稍劣	劣	考慮站牌之接近程度。
輸	牌或	比準地	0.00	2.00		0.00	10.00	優:未滿3分鐘步程。
	之密		0.00	3.00	6.00	9.00	12.00	稍優:步程3分鐘以上未滿6分鐘。
	接集近程	稍 優	-3.00	0.00	3.00	6.00	9.00	普通:步程6分鐘以上未滿9分鐘。
	程度	普 通	-6.00	-3.00	0.00	3.00	6.00	稍劣:步程9分鐘以上未滿12分鐘。
		稍 劣		-6.00	-3.00	0.00	3. 00	劣 : 步程12分鐘以上。
		劣	-12.00	-9.00	-6.00	-3.00	0.00	註:步行1分鐘約100公尺。
	交近	比較標的	15	A) IS	¥ 12	دار بای	ds	
	流交		優	稍 優	普 通	稍劣	劣	ES . I WES A to the second
		比準地	0.00	1 00	0.00	2.00	4 00	優:未滿5分鐘車程。
	之道	優	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。
	有之 無程	稍 優	-1.00	0.00	1.00	2.00	3. 00	普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。
	及度	普 通		-1.00	0.00	1.00	2.00	稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。
	接	稍 劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00	<b>劣:車程20分鐘以上。</b>
		劣工計画从	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	註:車行1分鐘約500公尺
		比較標的	ız	All J=	¥	د باه	,15	
			優	稍優	当 通	稍劣	劣	
	區劃	比準地	0.00	F 00	10.00	15.00	20.00	WW.1 = W-6 19 M V & 1 = -1 0 1
	段及	優	0.00	5. 00	10.00	15.00	20.00	以該地區道路規劃內容、是否井然有
	內闢	稍 優		0.00	5. 00	10.00	15. 00	序及闢建內容、舗設情形及闢建百分
	道建路程		-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00	比來衡量。
	路程 規度		-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5. 00	
		劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	
	<u> </u>							

第17頁 村里鄰住宅

		N	1	1				
		比較標的比準地	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	
	-	優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00	以該地區日照是否充足來衡量。
	日	稍 優	-2.50	0.00	2.50	5. 00	7. 50	
	照	普 通		-2.50	0.00	2.50	5. 00	
		稍劣	-7. 50	-5.00	-2.50	0.00	2. 50	
		劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	
		比較標的比準地	優	稍 優	普 通	稍劣	劣	
	景	優	0.00	1.25	2.50	3. 75	5.00	以該地區景觀是否良好及視野是否廣
	京觀	稍 優	-1.25	0.00	1.25	2.50	3. 75	闊來衡量。
	観	普 通	-2.50	-1.25	0.00	1.25	2.50	
		稍 劣	-3. 75	-2.50	-1.25	0.00	1.25	
		劣	-5.00	-3. 75	-2.50	-1.25	0.00	
自		比較標的比準地		稍平緩	普 通	稍陡峭	陡 峭	
然	傾	平 緩	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00	平 緩:平均坡度未滿10度。
條	斜	稍平緩	-2.50	0.00	2.50	5.00	7. 50	稍平緩:平均坡度在10度以上未滿15度。
件	度	普 通	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00	普 通:平均坡度在15度以上未滿20度。
		稍陡峭	-7. 50	-5.00	-2.50	0.00	2.50	稍陡峭:平均坡度在20度以上未滿30度。
		陡峭	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	陡 峭:平均坡度在30度以上。
	排	比較標的比準地	優	稍 優	普 通	稍劣	劣	
	水	優	0.00	7.50	15.00	22.50	30.00	以該地區排水設施及狀況是否良好來
	之	稍 優	-7. 50	0.00	7.50	15.00	22.50	衡量。
	良	普 通	-15.00	-7.50	0.00	7.50	15.00	
	否	稍 劣	-22.50	-15.00	-7.50	0.00	7.50	
		劣	-30.00	-22.50	-15.00	-7.50	0.00	
		比較標的		普 通	劣			
	地	適當	0.00	5.00	10.00			以該地區地勢是否高亢或低窪來衡
	勢	普 通	-5.00	0.00	5.00			里。
		劣	-10.00	-5.00	0.00			
	建開埋良 築挖管 地溝道	比較標的	優	稍 優		稍劣	劣	
土	改、、 良水修	優	0.00	5. 00	10.00	15.00	20.00	以該地區建築基地改良(整平或填挖基
地	○土築 整保駁	稍 優		0.00	5.00	10.00	15.00	地、開挖水溝、水土保持、舗築道
改	平持嵌或、等		-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00	路、埋設管道、修築駁嵌等)或其他改
良	填鋪? 連絲或		-15.00		-5.00	0.00	5.00	良之有無及其程度來衡量。
	花形以 基道其 地路他	劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	
	地路他、、改							

		<u> </u>		1		1		
	接國	比較標的						以距離國小、國中、高中、大專院校
	近中 學、		優	稍優	普 通	稍劣	劣	距離之遠近及程度來區分。
	校高	比準地						優 :未滿5分鐘步程。
	之中	優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00	稍優:步程5分鐘以上未滿10分鐘。
	程、度大	稍 優	-2.50	0.00	2, 50	5.00	7. 50	普通:步程10分鐘以上未滿15分鐘。
		普 通	-5. 00	-2.50	0.00	2.50	5. 00	稍劣:步程15分鐘以上未滿20分鐘。
	國院 小校	稍 劣	-7. 50	-5. 00	-2. 50	0.00	2. 50	劣 : 步程20分鐘以上。
	小校	劣	-10.00	-7. 50	-5.00	-2.50	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
	接超	比較標的	10.00	1. 50	3.00	2, 50	0.00	以距離傳統市場、超級市場、超大型
	近級	UXIKI	盾	仙 盾	並 活	4k /b	حاد	
	市市		優	稍 優	普 通	稍劣	劣	購物中心距離之遠近及程度來區分。
	場場之、	比準地			4 00		0.00	優 : 未滿5分鐘步程。
	程超	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8. 00	科優:步程5分鐘以上未滿10分鐘。
	度大	稍 優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00	普通:步程10分鐘以上未滿15分鐘。
	○型 傳購	普 通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00	
	統物	稍 劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00	劣 : 步程20分鐘以上。
	市中場心	劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
	`							
	接園	比較標的						以距離里鄰公園、一般公園、廣場、
	近〜		優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	徒步區距離之遠近及程度來區分。
	公、 園廣	比準地	1,2			, ,	,	優 :未滿4分鐘步程。
	<b>〜場</b>	優	0.00	2, 50	5. 00	7. 50	10.00	稍優:步程4分鐘以上未滿8分鐘。
	里、 鄰徒		-2.50	0.00	2.50	5. 00	7. 50	普通:步程8分鐘以上未滿12分鐘。
	公步							
	園區	普 通	-5. 00	-2.50	0.00	2.50	5. 00	稍劣:步程12分鐘以上未滿16分鐘。
	、之 一程	稍 劣	-7. 50	-5.00	-2.50	0.00	2. 50	<b>当</b>
公	般度	劣	-10.00	-7. 50	-5.00	-2.50	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
共	公							
建		比較標的						以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程
設	là an		優	稍優	普 通	稍 劣	劣	度來區分。
	接設近施	比準地						優:未滿5分鐘車程。
	觀之	優	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。
	光程	稍 優	-1.00	0.00	1.00	2.00	3. 00	普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。
	遊度	普 通	-2.00	-1.00	0.00	1.00	2, 00	稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。
	憩	稍 劣	-3. 00	-2.00	-1.00	0.00	1. 00	
		劣	-4. 00					
	<b> </b>	71	-4 1111	-3 00	−2 nn	-1 NN		劣:車程20分鐘以上。 註:車行1分鐘約500公尺
		比較標的	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	第: 車程20分鐘以上。 註: 車行1分鐘約500公尺
	停	比較標的					0.00	
	車				_	-1.00		註:車行1分鐘約500公尺
	車場	比準地	優	稍優	普 通	稍劣	3.00	註:車行1分鐘約500公尺 以停車之難易程度為準。
	車場地	比準地優	優 0.00	稍 優	普 通 2.00	稍 劣 3.00	0.00 劣 4.00	註:車行1分鐘約500公尺 以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。
	車場地之	比準地 優 稍 優	優 0.00 -1.00	稍 優 1.00 0.00	普 通 2.00 1.00	稍 劣 3.00 2.00	0.00 劣 4.00 3.00	註:車行1分鐘約500公尺 以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。 稍優:通常均有位置可供停車。
	車場地之便	比 ^準 地 優 稍 優 普 通	優 0.00 -1.00 -2.00	稍 優 1.00 0.00 -1.00	普 2.00 1.00 0.00	稍 劣 3.00 2.00 1.00	0.00 第 4.00 3.00 2.00	註:車行1分鐘約500公尺 以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。 稍優:通常均有位置可供停車。 普通:通常均有停車位,
	車場地之便利	比 ^準 地 優 稍 優 普 通 稍 劣	優 0.00 -1.00 -2.00 -3.00	稍 優 1,00 0,00 -1,00 -2,00	普通 2.00 1.00 0.00 -1.00	稍 劣 3.00 2.00 1.00 0.00	0.00 劣 4.00 3.00 2.00 1.00	註:車行1分鐘約500公尺 以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。 稍優:通常均有位置可供停車。
	車場地之便利程	比 ^準 地 優 稍 優 普 通	優 0.00 -1.00 -2.00	稍 優 1.00 0.00 -1.00	普 2.00 1.00 0.00	稍 劣 3.00 2.00 1.00	0.00 第 4.00 3.00 2.00	註:車行1分鐘約500公尺 以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。 稍優:通常均有位置可供停車。 普通:通常均有停車位,
	車場地之便利	比 ^準 地 優 稍 優 普 通 稍 劣	優 0.00 -1.00 -2.00 -3.00	稍 優 1,00 0,00 -1,00 -2,00	普通 2.00 1.00 0.00 -1.00	稍 劣 3.00 2.00 1.00 0.00	0.00 劣 4.00 3.00 2.00 1.00	註:車行1分鐘約500公尺 以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。 稍優:通常均有位置可供停車。 普通:通常均有停車位, 但偶爾缺少位置停車。
	車場地之便利程度	比 ^準 地 優 稍 優 普 通 稍 劣	優 0.00 -1.00 -2.00 -3.00	稍 優 1,00 0,00 -1,00 -2,00	普通 2.00 1.00 0.00 -1.00	稍 劣 3.00 2.00 1.00 0.00	0.00 劣 4.00 3.00 2.00 1.00	註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。  稍優:通常均有位置可供停車。 普通:通常均有停車位, 但偶爾缺少位置停車。  稍劣:停車不太方便。
	車場地之便利程度、銀	比準地 優 稍 優 普 通	優 0.00 -1.00 -2.00 -3.00	稍 優 1.00 0.00 -1.00 -2.00 -3.00	普 通  2.00 1.00 0.00 -1.00 -2.00	稍 劣 3.00 2.00 1.00 0.00	0.00 劣 4.00 3.00 2.00 1.00	註:車行1分鐘約500公尺 以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。 稍優:通常均有位置可供停車。 普通:通常均有停車位, 但偶爾缺少位置停車。 稍劣:停車不太方便。 劣:無停車位或費時找尋停車位。
	車場地之便利程度	比準地優稍優 養	優 0.00 -1.00 -2.00 -3.00 -4.00	稍 優 1.00 0.00 -1.00 -2.00 -3.00	普 通  2.00 1.00 0.00 -1.00 -2.00	稍 劣 3.00 2.00 1.00 0.00 -1.00	0.00 第 4.00 3.00 2.00 1.00 0.00	註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。 稍優:通常均有位置可供停車。 普通:通常均有停車位, 但偶爾缺少位置停車。  稍劣:停車不太方便。  劣:無停車位或費時找尋停車位。 以距離郵局、銀行、醫院、機關等設
	車場地之便利程度 接近服務性	比準地優 稍 優 普 稍 劣 比較標的 比準地	優 0.00 -1.00 -2.00 -3.00 -4.00	稍 優 1.00 0.00 -1.00 -2.00 -3.00	普 通  2.00 1.00 0.00 -1.00 -2.00 普 通	稍 劣  3.00 2.00 1.00 0.00 -1.00	0.00 劣 4.00 3.00 2.00 1.00 0.00	註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。 稍優:通常均有位置可供停車。 普通:通常均有停車位, 但偶爾缺少位置停車。 稍劣:停車不太方便。 劣:無停車位或費時找尋停車位。 以距離郵局、銀行、醫院、機關等設 施距離之遠近及程度來區分。 優:未滿5分鐘步程。
	車場地之便利程度 埃近服務性設	比準地優 務 優 通 劣 比較標的 比準 優	優 0.00 -1.00 -2.00 -3.00 -4.00 優	稍 優 1.00 0.00 -1.00 -2.00 -3.00 稍 優	普 通 2.00 1.00 0.00 -1.00 -2.00 普 通 3.00	稍 劣 3.00 2.00 1.00 0.00 -1.00 稍 劣 4.50	0.00 第 4.00 3.00 2.00 1.00 0.00	註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。 稍優:通常均有位置可供停車。 普通:通常均有停車位, 但偶爾缺少位置停車。 稍劣:停車不太方便。 劣:無停車位或費時找尋停車位。 以距離郵局、銀行、醫院、機關等設 施距離之遠近及程度來區分。 優:未滿5分鐘步程。 稍優:步程5分鐘以上未滿10分鐘。
	車場地之便利程度 接近服務性	比準地優 稍 優 優 通 者 光 較 標 的 比 準 地 優 優	優 0.00 -1.00 -2.00 -3.00 -4.00 優 0.00 -1.50	稍 優 1.00 0.00 -1.00 -2.00 -3.00 稍 優 1.50 0.00	普 通  2.00 1.00 0.00 -1.00 -2.00 普 通 3.00 1.50	稍 劣 3.00 2.00 1.00 0.00 -1.00 稍 劣 4.50 3.00	0.00 第 4.00 3.00 2.00 1.00 0.00 第 6.00 4.50	註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。 稍優:通常均有位置可供停車。 普通:通常均有停車位, 但偶爾缺少位置停車。  稍劣:停車不太方便。  劣:無停車位或費時找尋停車位。 以距離郵局、銀行、醫院、機關等設施距離之遠近及程度來區分。 優:未滿5分鐘步程。 稍優:步程5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:步程10分鐘以上未滿15分鐘。
	車場地之便利程度 长级形人医院、機關	比準優 ろ	優 0,00 -1,00 -2,00 -3,00 -4,00 優 0,00 -1,50 -3,00	稍 優 1,00 0,00 -1,00 -2,00 -3,00 稍 優 1,50 0,00 -1,50	普 通  2.00 1.00 0.00 -1.00 -2.00  普 通 3.00 1.50 0.00	稍 劣 3.00 2.00 1.00 0.00 -1.00 稍 劣 4.50 3.00 1.50	0.00 第 4.00 3.00 2.00 1.00 0.00 第 6.00 4.50 3.00	註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。 稍優:通常均有位置可供停車。 普通:通常均有停車位, 但偶爾缺少位置停車。 稍劣:停車不太方便。 劣:無停車位或費時找尋停車位。 以距離野局、銀行、醫院、機關等設施距離之遠近及程度來區分。 優:未滿5分鐘步程。 稍優:步程5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:步程10分鐘以上未滿15分鐘。
	車場地之便利程度 接近服務性設施的程度 銀行、醫院、機關等	比準 優優 通劣 比 準 優優 通劣	優 0.00 -1.00 -2.00 -3.00 -4.00 優 0.00 -1.50 -3.00 -4.50	利 優 1.00 0.00 -1.00 -2.00 -3.00  利 優 1.50 0.00 -1.50 -3.00	普通 2.00 1.00 0.00 -1.00 -2.00 普通 3.00 1.50 0.00 -1.50	稍 劣 3.00 2.00 1.00 0.00 -1.00 稍 劣 4.50 3.00 1.50 0.00	の、00 第 4、00 3、00 2、00 1、00 0、00 第 6、00 4、50 3、00 1、50	註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。 稍優:通常均有位置可供停車。 普通:通常均有停車位, 但偶爾缺少位置停車。  稍劣:停車不太方便。  劣:無停車位或費時找尋停車位。 以距離郵局、銀行、醫院、機關等設施距離之遠近及程度來區分。 優:未滿5分鐘步程。 稍優:步程5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:步程10分鐘以上未滿20分鐘。 劣:步程20分鐘以上。
	車場地之便利程度 长级形人医院、機關	比準優 ろ	優 0,00 -1,00 -2,00 -3,00 -4,00 優 0,00 -1,50 -3,00	稍 優 1,00 0,00 -1,00 -2,00 -3,00 稍 優 1,50 0,00 -1,50	普 通  2.00 1.00 0.00 -1.00 -2.00  普 通 3.00 1.50 0.00	稍 劣 3.00 2.00 1.00 0.00 -1.00 稍 劣 4.50 3.00 1.50	0.00 第 4.00 3.00 2.00 1.00 0.00 第 6.00 4.50 3.00	註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。 稍優:通常均有位置可供停車。 普通:通常均有停車位, 但偶爾缺少位置停車。 稍劣:停車不太方便。 劣:無停車位或費時找尋停車位。 以距離野局、銀行、醫院、機關等設施距離之遠近及程度來區分。 優:未滿5分鐘步程。 稍優:步程5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:步程10分鐘以上未滿15分鐘。

第19頁 村里鄰住宅

	電設業施	比較標的	無	輕 微	中 度	嚴 重	極嚴重	以距離該等設施距離之遠近及程度來 區分。
	設之 施有	比準地	0.00	0.50	F 00	F 50	10.00	
	及無 公及	無無	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00	無 : 步程20分鐘以上。
	公及 用接	輕 微中 度	-2.50 $-5.00$	0.00 $-2.50$	2. 50 0. 00	5. 00 2. 50	7. 50 5. 00	輕微:步程14分鐘以上未滿20分鐘。 中度:步程8分鐘以上未滿14分鐘。
	氣近	嚴 重	-7. 50	-2.30 $-5.00$	-2.50	0.00	2. 50	嚴重:步程4分鐘以上未滿8分鐘。
	體程 燃度			-7. 50	-5. 00	-2.50	0.00	極嚴重:未滿4分鐘步程。
	料	型 取 里	10.00	1.00	3.00	2.00	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
	殯無	比較標的比準地	無	輕 微	中 度	嚴 重	極嚴重	以距離該等設施距離之遠近及程度來 區分。
特	葬及 設接	無	0.00	5. 00	10.00	15.00	20.00	無 : 步程20分鐘以上。
殊	施近	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	-5. 00	0.00	5. 00	10.00	15. 00	輕微:步程14分鐘以上未滿20分鐘。
設	之程		-10.00	-5. 00	0.00	5. 00	10.00	中度:步程8分鐘以上未滿14分鐘。
施	有度		-15.00	-10.00	-5. 00	0.00	5. 00	嚴重:步程4分鐘以上未滿8分鐘。
		極嚴重	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	極嚴重:未滿4分鐘步程。
								註:步行1分鐘約100公尺
	廢棄物	比較標的比準地	無	輕 微	中 度	嚴重	極嚴重	以距離該等設施距離之遠近及程度來 區分。
	處接	無	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	無 : 步程20分鐘以上。
	理近		-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00	輕微:步程14分鐘以上未滿20分鐘。
	設程	中 度	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00	中度:步程8分鐘以上未滿14分鐘。
	施度之	嚴 重	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5. 00	嚴重:步程4分鐘以上未滿8分鐘。
		極嚴重	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	極嚴重:未滿4分鐘步程。
	少帝	1 11 17 11						註:步行1分鐘約100公尺
環	水污染、噪瘀	比較標的	無	輕 微	中 度	嚴 重	極嚴重	
境	音等 污之	無	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	以該地區污染發生之次數,可能性及
汙	染有	輕 微	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00	距離之遠近,影響程度來判定。
染	、無 廢及	中 度	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00	
	氣接	嚴 重	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5. 00	
	污近 染程	極嚴重	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	
	、度							
		比較標的						本項得依實際需要增加,按其他影響
其								地價之因素填寫,並視差異影響程度
他		比準地						訂定優劣等級與價格調整率,惟仍應
影			詳備註					於內政部訂定「影響地價區域因素評 價基準表」所規定之最大影響範圍內
響								俱
因去								14 14 15
素								

註:「村里鄰住宅用地」:係指都市近郊或都市外之農村聚落或未形成市街型態之一般住宅地區,建築規劃不甚完善,較少高層建物,公共設施普遍不足,且缺乏服務性商店或設施,生活不甚便利之住宅用地。

第20頁 村里鄰住宅

附件五:高度商業用地(區域因素)

主要		可反问示		111111111111111111111111111111111111111		<b>みた(0/)</b>			/#
項目	細項				價格調整	全率(% <i>)</i>		 	備註
	使用分區	比較標的	詳備註						本項須與個別因素使用分區併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。
	建蔽率	比較標的	詳備註						1. 建蔽率之差異以土地開發分析法進 行試算調整。 2. 本項須與個別因素建蔽率併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。
土地使用管	容積率	比較標的	詳備註						1. 容積率之差異以土地開發分析法進 行試算調整。 2. 本項須與個別因素容積率併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。
制	有無禁止建築	比準地 稍 優 普 通	0. 00 -16. 67	普 通 16.67 0.00 -16.67 -33.33	稍 劣 33,33 16,67 0,00 -16,67	劣 50,00 33,33 16,67 0,00			以有無禁止建築,及禁建內容、範 圍、時間長短來衡量。
	有無限制建築(整體開面積限制、高度限制:	比較標的 比準地優 優 通 劣	優 0.00 -12.50 -25.00 -37.50	稍 優 12.50 0.00 -12.50 -25.00	普 通 25,00 12,50 0,00 -12,50	稍 劣 37.50 25.00 12.50 0.00	劣 50.00 37.50 25.00 12.50		以該地區限制建築之內容來衡量。
	發等 、 )	相劣	-50.00	-25. 00 -37. 50	-12. 30 -25. 00	-12.50	0.00		

第21頁 高度商

		比較標的								
		(3)	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣		
	主	比準地	二汉	12	1/1/12	1.0	10,1 2,1	<b>74</b>		
	要	極優	0.00	3.00	6.00	9.00	12.00	15.00		極優:24公尺以上。
	道	優	-3.00	0.00	3.00	6.00	9.00	12.00		優 :20公尺以上未滿24公尺。
	路	稍 優		-3.00	0.00	3.00	6.00	9.00		稍優:16公尺以上未滿20公尺。
	寬	普 通		-6.00	-3.00	0.00	3.00	6.00		普通:12公尺以上未滿16公尺。
	度		-12.00	-9.00	-6.00	-3.00	0.00	3.00		稍劣:9公尺以上未滿12公尺。
		劣	-15.00	-12.00	-9.00	-6.00	-3.00	0.00		劣 :未滿9公尺。
		比較標的								
	區段	V3+X1/K41	優	普 通	劣					
	內	比準地	及	H 49	21					
	道	優	0.00	5. 00	10.00					· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
	路 平	普 通		0.00	5. 00					普通:12公尺以上未滿24公尺。
	均	劣	-10.00	-5.00	0.00					劣 :未滿12公尺。
	寬									
	度									
	接	比較標的								
	近 大		優	稍優	普通	稍劣	劣			
	型型	比準地	0.00	0.50	F 00	7.50	10.00			優:未滿3分鐘步程。
	車	<b>優</b> 稍 <b>優</b>	0.00 $-2.50$	2. 50 0. 00	5. 00 2. 50	7. 50 5. 00	10.00 7.50			稍優:步程3分鐘以上未滿7分鐘。 普通:步程7分鐘以上未滿11分鐘。
	站之	普通		-2.50	0.00	2. 50	5. 00			稍劣:步程11分鐘以上未滿15分鐘。
	2 程	稍 劣		-5.00	-2.50	0.00	2.50			3 : 步程15分鐘以上。
交	度	劣	-10.00	-7. 50	-5. 00	-2.50	0.00			註:步行1分鐘約100公尺。
通		比較標的								此項目主要考慮站牌之密集程度,次
運	站度		優	稍 優	普 通	稍 劣	劣			考慮站牌之接近程度
輸	牌或	比準地								優 :未滿3分鐘步程。
	之密	優	0.00	2.50	5. 00	7.50	10.00			稍優:步程3分鐘以上未滿7分鐘。
	接集近程	稍優		0.00	2. 50	5.00	7. 50			普通:步程7分鐘以上未滿11分鐘。
	程度	普通稍劣		-2. 50	0.00	2.50	5.00			稍劣:步程11分鐘以上未滿15分鐘。
		相 另	-7. 50 -10. 00	-5.00 $-7.50$	-2.50 $-5.00$	0.00 $-2.50$	2. 50 0. 00			<ul><li></li></ul>
		比較標的	10.00	1.00	5.00	2. 50	0.00			正.少小刀雞約100公尺。
	交近		優	稍 優	普 通	稍 劣	劣			
	流交道流	比準地	.~							優 :未滿5分鐘車程。
	之道	優	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00			稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。
	有之	稍 優	-1.00	0.00	1.00	2.00	3.00			普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。
	無程及度	普 通		-1.00	0.00	1.00	2.00			稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。
	接	稍 劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00			劣:車程20分鐘以上。
		劣山較極的	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00			註:車行1分鐘約500公尺
		比較標的	坏 盾	冱、	44 盾	並ぶ	43 少	ル	<b>拓</b> 小	極優:井然有序,且關建比在85%以上。
		山淮山	極優	優	稍優	首 週	稍 劣	劣	極劣	優:井然有序,且闢建比在70%以上未滿85%。 稍優:尚井然有序,且闢建比在70%以上未滿85%。
		比準地 極 優	0.00	3, 33	6. 67	10.00	13, 33	16.67	20.00	普通:關建比在60%以上未滿70%,尚不影響
	區劃 段及	優	-3. 33	0.00	3, 33	6. 67	10.00	13. 33	16. 67	車輛之通行。
	段及內關	稍 優		-3. 33	0.00	3. 33	6. 67	10.00		稍劣:道路規劃略顯紊亂,且闢建比在50%
	道建		-10.00	-6. 67	-3. 33	0.00	3. 33	6. 67	10.00	以上未滿60%。
	路程		-13. 33	-10.00	-6. 67	-3. 33	0.00	3. 33		劣:道路規劃寬度不足且零亂,闢建比在 40%
	規度	劣	-16.67	-13.33	-10.00	-6.67	-3.33	0.00	3. 33	以上未滿50%,中斷點較多,影響通行。
		極劣	-20.00	-16.67	-13.33	-10.00	-6.67	-3, 33	0.00	極劣:闢建比在未滿40%,出入困難。

第22頁 高度商

		N	1		1	1		
		比較標的						
			優	稍優	普 通	稍 劣	劣	
	排	比準地						
	水	優	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	以該地區排水設施及狀況是否良好來
	之	稍優		0.00	5. 00	10.00	15.00	衡量。
	良							N =
	否	普 通		-5.00	0.00	5.00	10.00	
	<u> </u>	稍 劣	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00	
自		劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	
然								
條		比較標的						
		2012111111		光 、マ	/la			
件			適當	普 通	劣			
		比準地 🔪						
	1.1.	適當	0.00	5.00	10.00			以該地區地勢是否高亢或低窪來衡
	地	普 通	-5. 00	0.00	5. 00			量。
	勢	劣	-10.00	-5. 00	0.00			
		<del>71</del>	10.00	0.00	0.00			
								<del>                                     </del>
		比較標的						以距離超級市場、超大型購物中心距
	接場		優	稍優	普 通	稍 劣	劣	離之遠近及程度來區分。
	近、市超	11. 淮 11.		177 及	4	174 27	/4	
	□ 型 場大	比準地	0.00	2.22	4 00	0.00	0.00	優:未満3分鐘步程。
	之型	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00	稍優:步程3分鐘以上未滿7分鐘。
	程購	稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00	普通:步程7分鐘以上未滿11分鐘。
	度物	普 通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00	稍劣:步程11分鐘以上未滿15分鐘。
	超心	稍 劣	-6. 00	-4.00	-2.00	0.00	2.00	劣 : 步程15分鐘以上。
	級~	劣	-8. 00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
	市	为	-0.00	-0.00	-4.00	-2.00	0.00	11万维约100公人
	接園	比較標的						以距離里鄰公園、一般公園、廣場、
	近)		優	稍優	普 通	稍 劣	劣	徒步區距離之遠近及程度來區分。
	園廣	比準地						優 :未滿3分鐘步程。
	○場	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00	稍優:步程3分鐘以上未滿7分鐘。
	里、							+ + + + + + + + + + + + + + + + + + + +
	鄰徒 公步	稍優		0.00	2.00	4.00	6.00	普通:步程7分鐘以上未滿11分鐘。
	園區	普 通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00	稍劣:步程11分鐘以上未滿15分鐘。
	、之	稍 劣	0 00	-4.00	-2.00	0.00	2.00	
公	一程		-6.00	4.00		0.00	2.00	劣 : 步程15分鐘以上。
共		当						
	般度	劣	-6. 00 -8. 00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	劣 : 步程15分鐘以上。 註:步行1分鐘約100公尺
73	般度公							註:步行1分鐘約100公尺
建		<b>劣</b> 比較標的	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	註:步行1分鐘約100公尺 以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程
建設				-6.00	-4.00			註:步行1分鐘約100公尺 以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程 度來區分。
			-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	註:步行1分鐘約100公尺 以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程
	公接設近施	比較標的	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00 稍 劣	0.00	註:步行1分鐘約100公尺 以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程 度來區分。
	公 接設 遊 之	比較標的比準地優	-8.00 優 0.00	-6.00 稍 優 0.75	-4.00 普 通 1.50	-2.00 稍 劣 2.25	3.00	註:步行1分鐘約100公尺 以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程度來區分。 優:未滿5分鐘車程。 稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。
-	公接近觀光程	比較標的 比準地 優	-8.00 優 0.00 -0.75	-6.00 稍 優 0.75 0.00	-4.00 普 通 1.50 0.75	-2.00 稍 劣 2.25 1.50	0.00 劣 3.00 2.25	註:步行1分鐘約100公尺 以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程度來區分。 優:未滿5分鐘車程。 稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。
	公接近觀光遊	比較標的 比準地 優	-8.00 優 0.00 -0.75 -1.50	-6.00 稍 優 0.75 0.00 -0.75	-4.00 普 通 1.50 0.75 0.00	-2.00 稍 劣 2.25 1.50 0.75	3.00 2.25 1.50	註:步行1分鐘約100公尺 以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程度來區分。 優:未滿5分鐘車程。 稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。 稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。
	公接近觀光程	比較標的 比準地 優 稍 優 普 通 稍 劣	-8.00 優 0.00 -0.75 -1.50 -2.25	6.00 稍 優 0.75 0.00 -0.75 -1.50	-4.00 普 通 1.50 0.75 0.00 -0.75	-2.00       稍 劣       2.25       1.50       0.75       0.00	3.00 2.25 1.50 0.75	註:步行1分鐘約100公尺 以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程度來區分。 優:未滿5分鐘車程。 稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。 稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。 劣:車程20分鐘以上。
	公接近觀光遊	比較標的 比準地 優	-8.00 優 0.00 -0.75 -1.50	-6.00 稍 優 0.75 0.00 -0.75	-4.00 普 通 1.50 0.75 0.00	-2.00 稍 劣 2.25 1.50 0.75	3.00 2.25 1.50	註:步行1分鐘約100公尺 以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程度來區分。 優:未滿5分鐘車程。 稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。 稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。
	公接近觀光遊	比較標的 比準地 優 稍 優 普 通 稍 劣	-8.00 優 0.00 -0.75 -1.50 -2.25	6.00 稍 優 0.75 0.00 -0.75 -1.50	-4.00 普 通 1.50 0.75 0.00 -0.75	-2.00       稍 劣       2.25       1.50       0.75       0.00	3.00 2.25 1.50 0.75	註:步行1分鐘約100公尺 以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程度來區分。 優:未滿5分鐘車程。 稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。 稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。 劣:車程20分鐘以上。
	公接近觀光遊憩	比較標的 比準地 優 稍 優 普 通 稍 劣	-8.00 優 0.00 -0.75 -1.50 -2.25 -3.00	6.00 稍 優 0.75 0.00 -0.75 -1.50	-4.00 普 通 1.50 0.75 0.00 -0.75	-2.00       稍 劣       2.25       1.50       0.75       0.00	3.00 2.25 1.50 0.75	註:步行1分鐘約100公尺 以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程度來區分。 優:未滿5分鐘車程。 稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。 稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。 劣:車程20分鐘以上。
	公接近觀光遊憩停	比較標的 比準地優	-8.00 優 0.00 -0.75 -1.50 -2.25 -3.00	6.00 稍 優 0.75 0.00 -0.75 -1.50 -2.25	一4.00 普 通 1.50 0.75 0.00 -0.75 -1.50	-2.00 稍 劣 2.25 1.50 0.75 0.00 -0.75	3. 00 2. 25 1. 50 0. 75 0. 00	註:步行1分鐘約100公尺 以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程度來區分。 優:未滿5分鐘車程。 稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。 稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。 劣:車程20分鐘以上。 註:車行1分鐘約500公尺
	公 接近觀光遊憩 停車	比較標的 比準地優 稍 優	-8.00 優 0.00 -0.75 -1.50 -2.25 -3.00	6.00 稍 優 0.75 0.00 -0.75 -1.50 -2.25	一4.00 普 通 1.50 0.75 0.00 -0.75 -1.50	-2.00       稍 劣       2.25       1.50       0.75       0.00	3.00 2.25 1.50 0.75	註:步行1分鐘約100公尺  以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程度來區分。  優:未滿5分鐘車程。  稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。  稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。  劣:車程20分鐘以上。  註:車行1分鐘約500公尺
	公 接近觀光遊憩 停車場	比較標的 比準地優 稍 優 通	-8.00 優 0.00 -0.75 -1.50 -2.25 -3.00	6.00 稍 優 0.75 0.00 -0.75 -1.50 -2.25	-4.00 普 通 1.50 0.75 0.00 -0.75 -1.50	-2.00       稍 劣       2.25       1.50       0.75       0.00       -0.75       稍 劣	3.00 2.25 1.50 0.75 0.00	註:步行1分鐘約100公尺  以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程度來區分。  優:未滿5分鐘車程。  稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。  務劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。  劣:車程20分鐘以上。  註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。
	公 接近觀光遊憩 停車	比較標的 比準地優 稍 優	-8.00 優 0.00 -0.75 -1.50 -2.25 -3.00 優	6.00 稍 優 0.75 0.00 -0.75 -1.50 -2.25	一4.00 普 通 1.50 0.75 0.00 -0.75 -1.50	-2.00 稍 劣 2.25 1.50 0.75 0.00 -0.75	3. 00 2. 25 1. 50 0. 75 0. 00	註:步行1分鐘約100公尺  以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程度來區分。  優:未滿5分鐘車程。  稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。  稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。  劣:車程20分鐘以上。  註:車行1分鐘約500公尺
	公 接近觀光遊憩 停車場	比較標的 比準地優 稍 優 通	-8.00 優 0.00 -0.75 -1.50 -2.25 -3.00 優	6.00 稍 優 0.75 0.00 -0.75 -1.50 -2.25	-4.00 普 通 1.50 0.75 0.00 -0.75 -1.50	-2.00       稍 劣       2.25       1.50       0.75       0.00       -0.75       稍 劣	3.00 2.25 1.50 0.75 0.00	註:步行1分鐘約100公尺  以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程度來區分。  優:未滿5分鐘車程。  稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。  務劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。  劣:車程20分鐘以上。  註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。
	公 接近觀光遊憩 停車場地	比較標的 比準優 優 通劣 的 比準優 優	-8.00 優 0.00 -0.75 -1.50 -2.25 -3.00 優 0.00 -5.00	-6.00       稍 優       0.75       0.00       -0.75       -1.50       -2.25       稍 優       5.00       0.00	-4.00         普       通         1.50       0.75         0.00       -0.75         -1.50       -1.50         普       通         10.00       5.00	-2.00       稍 劣       2.25       1.50       0.75       0.00       -0.75       稍 劣       15.00       10.00	3.00 2.25 1.50 0.75 0.00 第 20.00 15.00	註:步行1分鐘約100公尺  以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程度來區分。 優:未滿5分鐘車程。 稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。 稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。 劣:車程20分鐘以上。 註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。 稍優:通常均有位置可供停車。 普通:通常均有停車位,
-	公 接近觀光遊憩 停車場地之便	比較標的 比準優優通劣 快輕地優優通劣 的 比準優優通	-8.00 優 0.00 -0.75 -1.50 -2.25 -3.00 優 0.00 -5.00 -10.00	6.00 稍 優 0.75 0.00 -0.75 -1.50 -2.25 稍 優 5.00 0.00 -5.00	-4.00         普       通         1.50       0.75         0.00       -0.75         -1.50       -1.50         普       通         10.00       5.00         0.00       0.00	-2.00       稍 劣       2.25       1.50       0.75       0.00       -0.75       稍 劣       15.00       10.00       5.00	3.00 2.25 1.50 0.75 0.00 第 20.00 15.00 10.00	註:步行1分鐘約100公尺  以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程度來區分。 優:未滿5分鐘車程。 稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。 稅劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。 劣:車程20分鐘以上。 註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。 稍優:通常均有位置可供停車。 普通:通常均有停車位, 但偶爾缺少位置停車。
-	公 接近觀光遊憩 停車場地之便利	比較標的 比準地優 優 通 劣 快 中 地 優 優 通 劣	-8.00 優 0.00 -0.75 -1.50 -2.25 -3.00 優 0.00 -5.00 -10.00 -15.00	<ul> <li>6.00</li> <li>稍 優</li> <li>0.75</li> <li>0.00</li> <li>-0.75</li> <li>-1.50</li> <li>-2.25</li> <li>稍 優</li> <li>5.00</li> <li>0.00</li> <li>-5.00</li> <li>-10.00</li> </ul>	-4.00 普 通 1.50 0.75 0.00 -0.75 -1.50 普 通 10.00 5.00 0.00 -5.00	-2.00       稍 劣       2.25       1.50       0.75       0.00       -0.75       3       15.00       10.00       5.00       0.00	3. 00 2. 25 1. 50 0. 75 0. 00 第 20. 00 15. 00 10. 00 5. 00	註:步行1分鐘約100公尺  以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程度來區分。 優:未滿5分鐘車程。  稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。  務劣:車程20分鐘以上未滿20分鐘。  劣:車程20分鐘以上。  註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。  稍優:通常均有位置可供停車。 普通:通常均有停車位, 但偶爾缺少位置停車。  稍劣:停車不太方便。
	公 接近觀光遊憩 停車場地之便利程	比較標的 比準優優通劣 快輕地優優通劣 的 比準優優通	-8.00 優 0.00 -0.75 -1.50 -2.25 -3.00 優 0.00 -5.00 -10.00	6.00 稍 優 0.75 0.00 -0.75 -1.50 -2.25 稍 優 5.00 0.00 -5.00	-4.00         普       通         1.50       0.75         0.00       -0.75         -1.50       -1.50         普       通         10.00       5.00         0.00       0.00	-2.00       稍 劣       2.25       1.50       0.75       0.00       -0.75       稍 劣       15.00       10.00       5.00	3.00 2.25 1.50 0.75 0.00 第 20.00 15.00 10.00	註:步行1分鐘約100公尺  以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程度來區分。 優:未滿5分鐘車程。 稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。 稅劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。 劣:車程20分鐘以上。 註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。 稍優:通常均有位置可供停車。 普通:通常均有停車位, 但偶爾缺少位置停車。
-	公 接近觀光遊憩 停車場地之便利	比較標的 比準地優 優 通 劣 快 中 地 優 優 通 劣	-8.00 優 0.00 -0.75 -1.50 -2.25 -3.00 優 0.00 -5.00 -10.00 -15.00	<ul> <li>6.00</li> <li>稍 優</li> <li>0.75</li> <li>0.00</li> <li>-0.75</li> <li>-1.50</li> <li>-2.25</li> <li>稍 優</li> <li>5.00</li> <li>0.00</li> <li>-5.00</li> <li>-10.00</li> </ul>	-4.00 普 通 1.50 0.75 0.00 -0.75 -1.50 普 通 10.00 5.00 0.00 -5.00	-2.00       稍 劣       2.25       1.50       0.75       0.00       -0.75       3       15.00       10.00       5.00       0.00	3. 00 2. 25 1. 50 0. 75 0. 00 第 20. 00 15. 00 10. 00 5. 00	註:步行1分鐘約100公尺  以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程度來區分。 優:未滿5分鐘車程。  稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。  務劣:車程20分鐘以上未滿20分鐘。  劣:車程20分鐘以上。  註:車行1分鐘約500公尺  以停車之難易程度為準。 優:可隨到隨停。  稍優:通常均有位置可供停車。 普通:通常均有停車位, 但偶爾缺少位置停車。  稍劣:停車不太方便。

第23頁 高度商

	電業設施及公用設施之有無及接	比較標的比準地無	無 0.00 -2.50	輕 微 2.50 0.00	5. 00 2. 50	7. 50 5. 00	極 嚴 重 10.00 7.50	以距離該等設施距離之遠近及程度來 區分。 無 : 步程15分鐘以上。 輕微: 步程11分鐘以上未滿15分鐘。 中度: 步程7分鐘以上未滿11分鐘。
	· 氣體燃料	中     度       嚴     重       極     嚴       重     重	-5. 00 -7. 50 -10. 00	-2. 50 -5. 00 -7. 50	0. 00 -2. 50 -5. 00	2. 50 0. 00 -2. 50	5. 00 2. 50 0. 00	嚴重:步程3分鐘以上未滿7分鐘。 極嚴重:未滿3分鐘步程。 註:步行1分鐘約100公尺
特殊設施	殯葬設施之有無及接近程度	比較標的 比準地無 微度 重 重	0.00 -3.00 -6.00 -9.00 -12.00	輕 微 3.00 0.00 -3.00 -6.00 -9.00	中 度 6.00 3.00 0.00 -3.00 -6.00	聚	極 嚴 重  12.00 9.00 6.00 3.00 0.00	以距離該等設施距離之遠近及程度來 區分。 無:步程15分鐘以上。 輕微:步程11分鐘以上未滿15分鐘。 中度:步程7分鐘以上未滿11分鐘。 嚴重:步程3分鐘以上未滿7分鐘。 極嚴重:未滿3分鐘步程。 註:步行1分鐘約100公尺
	廢棄物處理設施之	比較標的 比準地無 微度重 重	-6.00 -9.00	輕 微 3.00 0.00 -3.00 -6.00 -9.00	中 度 6.00 3.00 0.00 -3.00 -6.00	聚	極 嚴 重  12.00  9.00  6.00  3.00  0.00	以距離該等設施距離之遠近及程度來 區分。 無 : 步程15分鐘以上。 輕微: 步程11分鐘以上未滿15分鐘。 中度: 步程7分鐘以上未滿11分鐘。 嚴重: 步程3分鐘以上未滿7分鐘。 極嚴重: 未滿3分鐘步程。 註: 步行1分鐘約100公尺
環境汙染	水污染、噪音污染、廢氣污染、水污染、噪音污染、廢棄物污染等之有無及接近程度	比較標的 比準地無 微度重	0.00 -2.00 -4.00 -6.00 -8.00	輕 微 2.00 0.00 -2.00 -4.00 -6.00	中 度 4.00 2.00 0.00 -2.00 -4.00	展 重 6.00 4.00 2.00 0.00 -2.00	極 嚴 重 8.00 6.00 4.00 2.00 0.00	以污染發生之次數,可能性及距離之遠近,影響程度來判定。
	百貨公司之有無、數量、接近程度	比較標的 比準地 優	優 0.00 -3.00 -6.00 -9.00 -12.00	稍 優 3.00 0.00 -3.00 -6.00 -9.00	普 通 6.00 3.00 0.00 -3.00 -6.00	稍 劣 9.00 6.00 3.00 0.00 -3.00	第 12.00 9.00 6.00 3.00 0.00	以該地區內百貨公司數量之多寡、規模大小及接近程度來判定。
	金融機構之有無、數量、接近程度	比準地優 優 通 劣	優 0.00 -1.00 -2.00 -3.00 -4.00			稍 劣 3.00 2.00 1.00 0.00 -1.00		以該地區內金融機構數量之多寡、規模大小、性質及接近程度來判定。

第24頁 高度商

	娱樂設施之有無、數量、接近程度	比較標的 比準地優 優 通 劣	優 0.00 -3.00 -6.00	利 優 3.00 0.00 -3.00 -6.00 -9.00	普 通 6.00 3.00 0.00 -3.00 -6.00	稍 劣 9.00 6.00 3.00 0.00 -3.00	第 12.00 9.00 6.00 3.00 0.00		以該地區內娛樂設施數量之多寡、規 模大小、性質、內容及接近程度來判 定。
工商活動	大型展示中心或觀光飯店之有無、數量、接近程度	比較標的 比準地優 稍 優 通 劣	-6. 00 -9. 00 -12. 00	利 優 3,00 0,00 -3,00 -6,00 -9,00	普 通 6.00 3.00 0.00 -3.00 -6.00	稍 劣 9.00 6.00 3.00 0.00 -3.00	第 12.00 9.00 6.00 3.00 0.00		以該地區內大型展示中心或觀光飯店 數量之多寡、規模大小、性質及接近 程度來判定。
	顧客通行量之多寡	普 通	極 優 0.00 -5.00 -10.00 -15.00 -20.00 -25.00	優 5.00 0.00 -5.00 -10.00 -15.00 -20.00 -25.00	10.00 5.00 0.00 -5.00 -10.00	普 通 15.00 10.00 5.00 0.00 -5.00 -10.00 -15.00	稍 劣 20.00 15.00 10.00 5.00 0.00 -5.00 -10.00	第 25.00 20.00 15.00 10.00 5.00 0.00 -5.00	以該地區單位時間內顧客之多寡程度來判定。
	店舖之毗連狀態		優 0.00	5. 00 0. 00 -5. 00 -10. 00	普 通 10.00 5.00 0.00 -5.00 -10.00	稍 劣 15.00 10.00 5.00 0.00 -5.00	第 20.00 15.00 10.00 5.00 0.00		以該地區店舗集結情形、範圍大小、 內容及經營型態來判定。
其他影響因素		比較標的	詳備註						本項得依實際需要增加,按其他影響 地價之因素填寫,並視差異影響程度 訂定優劣等級與價格調整率,惟仍應 於內政部訂定「影響地價區域因素評 價基準表」所規定之最大影響範圍內 進行調整。

註:「高度商業用地」:係指大都市之市中心或副都心,商業活動極度繁榮,土地利用及街道系統規劃完善,利用程度極高,對外交通便利,提供區域性或全市性之商業服務,備有較大規模之百貨公司、電影業、餐廳業、服飾業、超級市場、娛樂場所或其他高級專賣店,以及或全國性金融機構、事務所或商務中心之繁華地區。

第25頁 高度商

## 附件六:中度商業用地(區域因素)

	<u> </u>	T 及问											
主要項目	細項				價格調整	怪率(%)			備註				
	使用分區	比較標的比準地詳	<b>华備註</b>						本項須與個別因素使用分區併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。				
	建蔽率	比較標的	<b>生備註</b>						1. 建蔽率之差異以土地開發分析法進行試算調整。 2. 本項須與個別因素建蔽率併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。				
土地使用管	容積率	比較標的比準地詳	<b>生備註</b>						1. 容積率之差異以土地開發分析法進 行試算調整。 2. 本項須與個別因素容積率併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。				
制	有無禁止建築	稍 劣一	0. 00 16. 67	普 16.67 0.00 -16.67 -33.33	稍 劣 33.33 16.67 0.00 -16.67	劣 50.00 33.33 16.67 0.00			以有無禁止建築,及禁建內容、範 圍、時間長短來衡量。				
	有無限制建築(整體開發、面積限制、高度限制:等)	普 通一	優 0.00 12.50 25.00 37.50 50.00	稍 優 12.50 0.00 -12.50 -25.00 -37.50	普 25.00 12.50 0.00 -12.50 -25.00	稍 劣 37.50 25.00 12.50 0.00 -12.50	劣 50.00 37.50 25.00 12.50 0.00		以該地區限制建築之內容來衡量。				

第26頁 中度商

		比較標的								
		(3)	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣		
	主	比準地	~		.,			,,		
	要	極優	0.00	3.00	6.00	9.00	12.00	15.00		極優:24公尺以上。
	道	優	-3.00	0.00	3.00	6.00	9.00	12.00		優:20公尺以上未滿24公尺。
	路	稍 優		-3.00	0.00	3.00	6.00	9.00		稍優:16公尺以上未滿20公尺。
	寬	普 通		-6.00	-3.00	0.00	3.00	6.00		普通:12公尺以上未滿16公尺。
	度		-12.00	-9.00	-6.00	-3.00	0.00	3.00		稍劣:9公尺以上未滿12公尺。
		劣	-15.00	-12.00	-9.00	-6.00	-3.00	0.00		劣:未滿9公尺。
	品	比較標的								
	段	(3)	優	普 通	劣					
	內	比準地	12	, ~	74					
	道	優	0.00	5.00	10.00					優 : 20公尺以上。
	路 平	普 通	-5.00	0.00	5. 00					普通:12公尺以上未滿20公尺。
	均	劣	-10.00	-5.00	0.00					劣 :未滿12公尺。
	寬									
	度									
	接	比較標的	Æ	AL IT	¥ .7	دار دام	,ts			
	近 大	.1 38 11	優	稍優	普通	稍劣	劣			15 · 1 ×10 0 by 11 co
	型	比準地優	0, 00	2.50	5. 00	7. 50	10.00			優 :未滿3分鐘步程。 稍優:步程3分鐘以上未滿7分鐘。
	車	稍 優		0.00	2, 50	5. 00	7.50			何度・少程の分鍾以上不两1万鍾。 普通:步程7分鐘以上未満11分鐘。
	站之	普通		-2.50	0.00	2. 50	5. 00			音通·少程1分鐘以上未滿11分鐘。 稍劣:步程11分鐘以上未滿15分鐘。
	程	稍 劣		-5.00	-2.50	0.00	2.50			劣 : 步程15分鐘以上。
交	度	劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00			註:步行1分鐘約100公尺。
通		比較標的								此項目主要考慮站牌之密集程度,次
運	站度		優	稍優	普 通	稍 劣	劣			考慮站牌之接近程度
輸	牌或	比準地								優 :未滿3分鐘步程。
	之密	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00			稍優:步程3分鐘以上未滿7分鐘。
	接集近程	稍 優	-2. 00 -4. 00	0.00 -2.00	2. 00 0. 00	4. 00 2. 00	6. 00 4. 00			普通:步程7分鐘以上未滿11分鐘。 稍劣:步程11分鐘以上未滿15分鐘。
	程度	稍 劣	-4.00	-2.00 $-4.00$	-2.00	0.00	2.00			例
		劣	-8. 00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00			註:步行1分鐘約100公尺。
		比較標的	0.00	0.00	1, 00	2.00	0.00			
	交近 流交		優	稍 優	普 通	稍 劣	劣			
	道流	比準地								優 :未滿5分鐘車程。
	之道	優	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00			稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。
	有之	稍 優	-1.00	0.00	1.00	2.00	3.00			普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。
	無程及度	普 通		-1.00	0.00	1.00	2.00			稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。
	接	稍 劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00			劣 : 車程20分鐘以上。
		劣 比較標的	-4. 00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00			註:車行1分鐘約500公尺 極優:井然有序,且闢建比在85%以上。
		**************************************	極優	優	稍優	善 涵	稍 劣	劣	極劣	極懷·开然有序,且闢建比在70%以上未滿85%。
		比準地	上 及	1久	171	n	77	<i>71</i>	エカ	稍優:尚井然有序,且闢建比在70%以上未滿85%。
	后和	極優	0.00	3. 33	6. 67	10.00	13. 33	16. 67	20.00	普通:闢建比在60%以上未滿70%,尚不影響
	區劃 段及	優	-3. 33	0.00	3. 33	6. 67	10.00	13. 33	16. 67	車輛之通行。
	內關	稍 優	-6. 67	-3.33	0.00	3. 33	6.67	10.00	13.33	稍劣:道路規劃略顯紊亂,且關建比在50%
	道建		-10.00	-6.67	-3, 33	0.00	3, 33	6.67	10.00	以上未滿60%。
	路程 規度		-13. 33	-10.00	-6. 67	-3.33	0.00	3. 33	0.01	劣:道路規劃寬度不足且零亂,闢建比在 40% 以上未滿50%,中斷點較多,影響通行。
	/儿/又	劣	-16.67	-13.33	-10.00	-6. 67	-3. 33	0.00	3. 33	
		極劣	-20.00	-16.67	-13. 33	-10.00	-6.67	-3.33	0.00	極劣:闢建比在未滿40%,出入困難。
									<u> </u>	

第27頁 中度商

	1	<u> </u>	1	1	T	1		
		比較標的						
			優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	
	排	比準地						
	水	優	0.00	5. 00	10.00	15. 00	20.00	以該地區排水設施及狀況是否良好來
	之	稍 優	-5. 00	0.00	5. 00	10.00	15. 00	衡量。
	良							N ±
	否			-5.00	0.00	5.00	10.00	
自		稍 劣	-15.00	-10.00	-5. 00	0.00	5.00	
然		劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	
		比較標的						
條			適當	普 通	劣			
件		比準地						
		適當	0.00	5. 00	10.00			以該地區地勢是否高亢或低窪來衡
	地							量。
	勢	普 通	-5.00	0.00	5. 00			里。
		劣	-10.00	-5.00	0.00			
			<u></u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	
		比較標的						以距離超級市場、超大型購物中心距
	接場		優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	離之遠近及程度來區分。
	近、		復	7月 復	百地	仍为	为	
	市超場大	比準地						<b>優</b> :未滿3分鐘步程。
	之型	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00	稍優:步程3分鐘以上未滿7分鐘。
	程購	稍 優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00	普通:步程7分鐘以上未滿11分鐘。
	度物    中	普 通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00	稍劣:步程11分鐘以上未滿15分鐘。
	超心	稍 劣	-6. 00	-4.00	-2.00	0.00	2.00	劣 : 步程15分鐘以上。
	級一	劣	-8. 00	-6. 00	-4.00	-2.00	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
	市	77	0.00	0.00	4,00	2.00	0.00	11.9411カ 遅 約100 公人
	14: IEI	山林栖仏						以 gr 44 田 48 八 日   帝 18
	接園近	比較標的						以距離里鄰公園、一般公園、廣場、
	公、		優	稍優	普 通	稍 劣	劣	徒步區距離之遠近及程度來區分。
	園廣	比準地						優 :未滿3分鐘步程。
	<ul><li>(場里、</li></ul>	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00	稍優:步程3分鐘以上未滿7分鐘。
	业 鄰徒	稍 優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00	普通:步程7分鐘以上未滿11分鐘。
	公步	普 通	-4. 00	-2.00	0.00	2.00	4. 00	稍劣:步程11分鐘以上未滿15分鐘。
	園區、之	稍 劣	-6. 00					
	一程			-4.00	-2.00	0.00	2.00	劣 : 步程15分鐘以上。
公	般度	劣	-8. 00	-6. 00	-4. 00	-2.00	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
共	公							
建		比較標的						以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程
設			優	稍優	普 通	稍 劣	劣	度來區分。
	接設	比準地						優 :未滿5分鐘車程。
	近施	優	0.00	0. 75	1.50	2. 25	3. 00	稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。
	觀之	稍 優	-0. 75	0. 13	0. 75	1.50	2. 25	普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。
	光程							<del>                                     </del>
	遊度	普 通	-1. 50	-0.75	0.00	0.75	1.50	稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。
	憩	稍 劣	-2. 25	-1.50	-0. 75	0.00	0.75	
		劣	-3.00	-2.25	-1.50	-0.75	0.00	註:車行1分鐘約500公尺
		[						
	启	比較標的						
	停		優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	以停車之難易程度為準。
	車	山淮山	攻	177 及	4	77	//	
	場	比準地	0.00	0.75	7 50	11.05	15 00	優:可隨到隨停。
	地		0.00	3. 75	7. 50	11. 25	15.00	稍優:通常均有位置可供停車。
	之	稍 優	-3. 75	0.00	3. 75	7.50	11. 25	普通:通常均有停車位,
	便	普 通	-7.50	-3. 75	0.00	3. 75	7.50	但偶爾缺少位置停車。
	利	稍 劣	-11. 25	-7. 50	-3. 75	0.00	3. 75	稍劣:停車不太方便。
1	程	劣	-15. 00	-11. 25	-7. 50	-3. 75	0.00	3 : 無停車位或費時找尋停車位。
1	度	73	10.00	11, 40	1,00	3, 10	0.00	7、2011年四次共和权可任中心。
	1	<u>L</u>		1	<u> </u>	1		

第28頁 中度商

	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度	比較標的 比準地無輕 微度重極 嚴	0.00 -2.50 -5.00 -7.50 -10.00	輕 微 2.50 0.00 -2.50 -5.00 -7.50	中 度 5.00 2.50 0.00 -2.50 -5.00	聚 重 7.50 5.00 2.50 0.00 -2.50	極 嚴 重  10.00  7.50  5.00  2.50  0.00	以距離該等設施距離之遠近及程度來 區分。 無 : 步程15分鐘以上。 輕微: 步程11分鐘以上未滿15分鐘。 中度: 步程7分鐘以上未滿11分鐘。 嚴重: 步程3分鐘以上未滿7分鐘。 極嚴重: 未滿3分鐘步程。 註: 步行1分鐘約100公尺
特殊設施	殯葬設施 之有	比較標的 比準無 微度重量	0. 00 -2. 50 -5. 00 -7. 50 -10. 00	輕 微 2.50 0.00 -2.50 -5.00 -7.50	中 度 5.00 2.50 0.00 -2.50 -5.00	聚 重 7.50 5.00 2.50 0.00 -2.50	極 嚴 重  10.00 7.50 5.00 2.50 0.00	以距離該等設施距離之遠近及程度來 區分。 無 : 步程15分鐘以上。 輕微: 步程11分鐘以上未滿15分鐘。 中度: 步程7分鐘以上未滿11分鐘。 嚴重: 步程3分鐘以上未滿7分鐘。 極嚴重: 未滿3分鐘步程。 註:步行1分鐘約100公尺
	廢棄物處理設施之有無及接近程度	比較標的 比準地無 微度重 嚴	9. 00 -2. 50 -5. 00 -7. 50 -10. 00	輕 微 2.50 0.00 -2.50 -5.00 -7.50	中 度 5.00 2.50 0.00 -2.50 -5.00	聚 重 7.50 5.00 2.50 0.00 -2.50	極 嚴 重  10.00 7.50 5.00 2.50 0.00	以距離該等設施距離之遠近及程度來 區分。 無 : 步程15分鐘以上。 輕微: 步程11分鐘以上未滿15分鐘。 中度: 步程7分鐘以上未滿11分鐘。 嚴重: 步程3分鐘以上未滿7分鐘。 極嚴重: 未滿3分鐘步程。 註: 步行1分鐘約100公尺
環境汙染	水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等之有無及接近程度	比較標的 比準地無 微度重 重	0.00 -1.50 -3.00 -4.50 -6.00	輕 微  1.50 0.00 -1.50 -3.00 -4.50	中 度 3.00 1.50 0.00 -1.50 -3.00	展 4.50 3.00 1.50 0.00 -1.50	極 嚴 重 6.00 4.50 3.00 1.50 0.00	以污染發生之次數,可能性及距離之遠近,影響程度來判定。
	百貨公司之有無、金數量、接近程度數	比較標的 比準地優	優 0.00 -2.50 -5.00 -7.50 -10.00	2. 50 0. 00 -2. 50 -5. 00 -7. 50	5. 00 2. 50 0. 00 -2. 50 -5. 00	稍 劣 7.50 5.00 2.50 0.00 -2.50	10.00 7.50 5.00 2.50 0.00	以該地區內百貨公司數量之多寡、規模大小及接近程度來判定。
	並融機構之有無、数量、接近程度	比 ^{準地} 優 稍 優 普 通	優 0.00 -1.00 -2.00 -3.00 -4.00	稍 優 1.00 0.00 -1.00 -2.00 -3.00	普 通  2.00 1.00 0.00 -1.00 -2.00	稍 劣 3.00 2.00 1.00 0.00 -1.00	3.00 2.00 1.00 0.00	以該地區內金融機構數量之多寡、規模大小、性質及接近程度來判定。

第29頁 中度商

	娱樂設施之有無、數量、接近程度	比較標的 比準地優	優 0.00 -2.50 -5.00	稍 優 2.50 0.00 -2.50 -5.00 -7.50	普 5,00 2,50 0,00 -2,50 -5,00	稍 劣 7.50 5.00 2.50 0.00 -2.50	劣 10.00 7.50 5.00 2.50 0.00			以該地區內娛樂設施數量之多寡、規 模大小、性質、內容及接近程度來判 定。
工商活動	大型展示中心或觀光飯店之有無、數量、接近程度	比較標的 比準地優 優 通 劣	優 0.00 -2.50 -5.00	稍 優 2.50 0.00 -2.50 -5.00 -7.50	普 通 5.00 2.50 0.00 -2.50 -5.00	稍 劣 7.50 5.00 2.50 0.00 -2.50	第 10.00 7.50 5.00 2.50 0.00			以該地區內大型展示中心或觀光飯店 數量之多寡、規模大小、性質及接近 程度來判定。
	顧客通行量之多寡	比較標的 比極 優 優 通 劣 劣	-15. 00 -20. 00 -25. 00	優 5.00 0.00 -5.00 -10.00 -15.00 -20.00 -25.00	稍 優 10.00 5.00 0.00 -5.00 -10.00 -15.00 -20.00	普 15.00 10.00 5.00 0.00 -5.00 -10.00 -15.00	稍 劣 20.00 15.00 10.00 5.00 0.00 -5.00 -10.00	第 25.00 20.00 15.00 10.00 5.00 0.00 -5.00	極 劣 30.00 25.00 20.00 15.00 10.00 5.00 0.00	以該地區單位時間內顧客之多寡程度來判定。
	店舖之毗連狀態	稍 劣	-10.00 -15.00	稍 優 5.00 0.00 -5.00 -10.00 -15.00	10.00 5.00 0.00 -5.00	稍 劣 15.00 10.00 5.00 0.00 -5.00	第 20.00 15.00 10.00 5.00 0.00			以該地區店舗集結情形、範圍大小、 內容及經營型態來判定。 本項得依實際需要增加,按其他影響
其他影響因素		比準地	詳備註							本項付限員標高安培加,按其他影響 地價之因素填寫,並視差異影響程度 訂定優劣等級與價格調整率,惟仍應 於內政部訂定「影響地價區域因素評 價基準表」所規定之最大影響範圍內 進行調整。

註:「中度商業用地」:係指高度商業用地外圍之商業地帶,中小都市市中心、副都心、或都市內地區性商業中心,商業活動頗為繁榮,土地規劃佳,利用程度頗高,對外交通便利,提供全市性或地區性商業服務,備有百貨公司、電影業、服飾店、超級市場、娛樂場所或其他高級專賣店,以及地區性金融機構、事務所或商務中心之地區。

第30頁 中度商

## 附件七:普通商業用地(區域因素)

主要		日巡问系	( -			 (1)			
項目	細項				價格調整	怪率(%)			備註
	使用分	比較標的	詳備註						本項須與個別因素使用分區併同考量
	品	比較標的							,調整不足者,始在本項調整。
	建蔽率	比準地	詳備註						1. 建蔽率之差異以土地開發分析法進 行試算調整。 2. 本項須與個別因素建蔽率併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。
土地使用管制	容積率	比較標的	詳備註						1. 容積率之差異以土地開發分析法進 行試算調整。 2. 本項須與個別因素容積率併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。
ΨJ	有無禁止建築	比較標的 比準地 優 谱 我 劣		普通 16.67 0.00 -16.67 -33.33	稍劣 33.33 16.67 0.00 -16.67	劣 50.00 33.33 16.67 0.00			以有無禁止建築,及禁建內容、範 圍、時間長短來衡量。
	有無限制建築(整體明面積限制、高度限制	比較標的 比準地 優 稍 優 通	-25.00	稍優 12.50 0.00 -12.50	普通 25.00 12.50 0.00	稍劣 37.50 25.00 12.50	劣 50.00 37.50 25.00		以該地區限制建築之內容來衡量。
	開: 發等 、	稍 劣 劣	-37. 50 -50. 00	-25. 00 -37. 50	-12. 50 -25. 00	0.00 -12.50	12. 50 0. 00		

第31頁 普通商

		比較標的								
	+	,1 .# .l.	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣		
	主要	比準地 優	0.00	3. 00	6.00	9.00	12.00	15. 00		極優:24公尺以上。
	道	優	-3.00	0.00	3.00	6.00	9.00	12.00		優 : 20公尺以上未滿24公尺。
	路	稍 優	-6.00	-3.00	0.00	3.00	6.00	9.00		稍優:16公尺以上未滿20公尺。
	寬	普 通		-6.00	-3.00	0.00	3.00	6.00		普通:12公尺以上未滿16公尺。
	度	稍 劣	-12.00	-9.00	-6.00	-3.00	0.00	3.00		稍劣:9公尺以上未滿12公尺。
		劣	-15.00	-12.00	-9.00	-6.00	-3.00	0.00		】劣 :未满9公尺。 】
	區段內道	比較標的	優	普通	劣					
	路	優	0.00	5. 00	10.00					優:16公尺以上。
	平	普 通		0.00	5.00					普通:10公尺以上未滿16公尺。
	均寬	劣	-10.00	-5.00	0.00					劣:未滿10公尺。
	度									
	接近大型	比較標的比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			優 :未滿3分鐘步程。
	型車	優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00			稍優:步程3分鐘以上未滿7分鐘。
	站之程度	稍 優	-2.50	0.00	2.50	5.00	7. 50			普通:步程7分鐘以上未滿11分鐘。
		普通稍劣	-5. 00 -7. 50	-2, 50 -5, 00	0. 00 -2. 50	2. 50 0. 00	5. 00 2. 50			稍劣:步程11分鐘以上未滿15分鐘。 劣:步程15分鐘以上。
交		当 劣	-10.00	-7. 50	-2.30 $-5.00$	-2.50	0.00			カ · 少程13万鐘以上。  註:步行1分鐘約100公尺。
通		比較標的	10.00	1.00	0.00	2.00	0.00			此項目主要考慮站牌之密集程度,次
運	站度		優	稍優	普通	稍劣	劣			考慮站牌之接近程度
輸	牌或	比準地								優 :未滿3分鐘步程。
	之密	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00			稍優:步程3分鐘以上未滿7分鐘。
	接集近程	稍優普通	-2.00 $-4.00$	0. 00 -2. 00	2. 00 0. 00	4. 00 2. 00	6. 00 4. 00			普通:步程7分鐘以上未滿11分鐘。 稍劣:步程11分鐘以上未滿15分鐘。
	程度	稍 劣	-6.00	-2.00	-2.00	0.00	2. 00			例
		劣	-8. 00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00			註:步行1分鐘約100公尺。
	交流流道	比較標的比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			註: 办行1分鲤約100公尺。
	之道	優	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00			稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。
	有之	稍 優	-1.00	0.00	1.00	2.00	3.00			普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。
	無程及度	普 通	-2.00	-1.00	0.00	1.00	2.00			稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。
	接	稍劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00			劣 : 車程20分鐘以上。
		劣 比較標的	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00			註:車行1分鐘約500公尺極優:井然有序,且關建比在85%以上。
		比準地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	優: 井然有序,且闢建比在70%以上未滿85%。 稍優:尚井然有序,且闢建比在70%以上未滿85%。
	區劃	極優	0.00	3, 33	6.67	10.00	13. 33	16.67	20.00	普通:闢建比在60%以上未满70%,尚不影響
	段及	優	-3.33	0.00	3. 33	6.67	10.00	13.33	16. 67	車輛之通行。
	內關	稍 優	-6.67	-3. 33	0.00	3. 33	6. 67	10.00	13. 33	稍劣:道路規劃略顯紊亂,且闢建比在50%  以上未滿60%。
	道建路程	普通业		-6. 67	-3, 33 -6, 67	0.00	3. 33	6.67	10.00	劣:道路規劃寬度不足且零亂,闢建比在 40%
	規度	稍 劣	-13. 33 -16. 67	-10. 00 -13. 33	-6.67 $-10.00$	-3. 33 -6. 67	0. 00 -3. 33	3. 33 0. 00	6. 67 3. 33	以上未滿50%,中斷點較多,影響通行。
		極劣		-16.67	-13. 33	-10.00	-6. 67	-3, 33	0.00	極劣:闢建比在未滿40%,出入困難。

第32頁 普通商

		比較標的						
			優	稍優	普通	稍劣	劣	
	排	比準地	12	177 192	4 ~	1/4 /4	/4	
	水	優	0.00	5. 00	10.00	15.00	20.00	以該地區排水設施及狀況是否良好來
	之	稍 優		0.00	5. 00	10.00	15. 00	衡量。
	良		-10.00	-5. 00	0.00	5. 00	10.00	NE
	否		-15. 00	-10.00	-5. 00	0.00	5. 00	<del>                                     </del>
自								<del>                                     </del>
然		劣 比較標的	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	
條		比較係的	1¢	¥ 17	ds			
件			適當	普通	劣			
		比準地			10.00			
	地	適當	0.00	5. 00	10.00			以該地區地勢是否高亢或低窪來衡
	勢	普 通		0.00	5.00			里。
	/•	劣	-10.00	-5.00	0.00			
	接超	比較標的						以距離超級市場、超大型購物中心距
	近級 市市		優	稍優	普通	稍劣	劣	離之遠近及程度來區分。
	場場	比準地						優 :未滿3分鐘步程。
	之、 程超	優	0.00	2.50	5. 00	7.50	10.00	稍優:步程3分鐘以上未滿7分鐘。
	度大	稍 優	-2.50	0.00	2. 50	5. 00	7. 50	普通:步程7分鐘以上未滿11分鐘。
	○型	普 通		-2. 50	0.00	2.50	5. 00	稍劣:步程11分鐘以上未滿15分鐘。
	傳購 統物	稍 劣	-7. 50	-5. 00	-2.50	0.00	2. 50	劣 : 步程15分鐘以上。
	市中	劣	-10.00	-7. 50	-5.00	-2.50	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
	場心、	77	10.00	1.00	3.00	2.00	0.00	<b>ロ.</b> ク117 遅初100公人
	接園	比較標的						以距離里鄰公園、一般公園、廣場、
	近一	心权标的		44.00	並活	44 少	<i>\l</i> \	徒步區距離之遠近及程度來區分。
	公、		優	稍優	普通	稍劣	劣	
	園廣	比準地	0.00	2 22	4 00	0.00	0.00	優:未滿3分鐘步程。
	里、	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8. 00	稍優:步程3分鐘以上未滿7分鐘。
	鄰徒 公步	稍 優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00	普通:步程7分鐘以上未滿11分鐘。
	園區	普 通		-2.00	0.00	2.00	4.00	稍劣:步程11分鐘以上未滿15分鐘。
	、之	稍 劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00	劣 : 步程15分鐘以上。
公	一程 般度	劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
共	公							
建		比較標的						以距離觀光遊憩設施距離之遠近及程
設			優	稍優	普通	稍劣	劣	度來區分。
	接設	比準地						優 :未滿5分鐘車程。
	近施	優	0.00	0.75	1.50	2. 25	3.00	稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。
	觀之	稍 優	-0.75	0.00	0.75	1.50	2. 25	普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。
	光程 遊度	普 通		-0. 75	0.00	0. 75	1. 50	稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。
	題題	稍 劣		-1.50	-0. 75	0.00	0. 75	劣:車程20分鐘以上。
	, ,	劣	-3. 00	-2. 25	-1.50	-0.75	0.00	註:車行1分鐘約500公尺
		/3	0.00	2, 20	1.00	0.10	0.00	
		比較標的						
	停	23TX-13T H1	優	稍優	並活	盆少	劣	以应由力数日如应为淮。
	車	.1 36: 11	7変	内質	普通	稍劣	Ħ	以停車之難易程度為準。
	場	比準地	0.00	0.50	F 00	7	10.00	優:可隨到隨停。
	地	優	0.00	2.50	5. 00	7. 50	10.00	稍優:通常均有位置可供停車。
	之	稍 優	-2.50	0.00	2.50	5.00	7. 50	普通:通常均有停車位,但偶爾缺少
	便	普 通		-2.50	0.00	2.50	5. 00	位置停車。
	利	稍 劣	-7. 50	-5.00	-2.50	0.00	2.50	稍劣:停車不太方便。
	程	劣	-10.00	-7. 50	-5.00	-2.50	0.00	劣:無停車位或費時找尋停車位。
	度							
								· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·

第33頁 普通商

特殊設	電業設施及公用氣體燃料 殯葬設施之設施之有無及接近程度 無及接近程	比較標的 比準地無 微度重 動 比準地無 微	無 0.00 -2.00 -4.00 -6.00 -8.00 無 0.00 -2.00	輕微 2.00 0.00 -2.00 -4.00 -6.00 輕微 2.00 0.00	中度 4.00 2.00 0.00 -2.00 -4.00 中度 4.00 2.00	嚴重 6,00 4,00 2,00 0,00 -2,00 嚴重 6,00 4,00	極嚴重 8.00 6.00 4.00 2.00 0.00 極嚴重 8.00 6.00	以距離該等設施距離之遠近及程度來 區分。 無 : 步程15分鐘以上。 輕微: 步程11分鐘以上未滿15分鐘。 中度: 步程7分鐘以上未滿11分鐘。 嚴重: 步程3分鐘以上未滿7分鐘。 極嚴重: 未滿3分鐘步程。 註: 步行1分鐘約100公尺 以距離該等設施距離之遠近及程度來 區分。 無 : 步程15分鐘以上。 輕微: 步程11分鐘以上未滿15分鐘。 中度: 步程7分鐘以上未滿11分鐘。
施	有度	中     度       嚴     重       極     嚴       重     重	-4. 00 -6. 00 -8. 00	-2.00 -4.00 -6.00	0.00 -2.00 -4.00	2. 00 0. 00 -2. 00	4. 00 2. 00 0. 00	嚴重:步程3分鐘以上未滿7分鐘。 極嚴重:未滿3分鐘步程。 註:步行1分鐘約100公尺
	廢棄物處接	比較標的	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重	以距離該等設施距離之遠近及程度來 區分。 無 : 步程15分鐘以上。
	<b>延</b> 按 理近	無	0.00	2.00	4.00	6.00	8. 00	輕微:步程11分鐘以上未滿15分鐘。
	設程 施度	輕 微中 度	-2.00 $-4.00$	0.00 $-2.00$	2. 00 0. 00	4. 00 2. 00	6. 00 4. 00	中度:步程7分鐘以上未滿11分鐘。 嚴重:步程3分鐘以上未滿7分鐘。
	他及 之	嚴 重	$\frac{-4.00}{-6.00}$	-2.00	-2.00	0.00	2. 00	版里·少程3分鋰以上不兩1分鋰。 極嚴重:未滿3分鐘步程。
		極嚴重	-8.00	-6.00	-4. 00	-2.00	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
環	水污染、鸡	比較標的	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重	
境	噪染 音等	無	0.00	1.50	3.00	4.50	6.00	以污染發生之次數,可能性及距離之
汙	污之 染有	輕 微	-1.50	0.00	1.50	3.00	4.50	遠近,影響程度來判定。
染	、無	中 度	-3.00	-1.50	0.00	1.50	3.00	
	廢及 氣接	嚴 重	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	1.50	
	污近 染程	極嚴重	-6.00	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	
	、度							
	百貨公數量、	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	
	司接	優如何	0.00	2.00	4. 00	6.00	8. 00	以該地區內百貨公司數量之多寡、規模力及其實際的
	之近 有程	1/1	-2. 00 4. 00	0.00	2.00	4.00	6.00	模大小及接近程度來判定。
	無度	普通稍劣	-4.00 $-6.00$	-2.00 $-4.00$	0.00 -2.00	2.00	4. 00 2. 00	
	`	当 劣	-8. 00	-4.00	-2.00	-2.00	0.00	
	金數融。	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	
	構接		0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	以該地區內金融機構數量之多寡、規
	之近 有程	-1/7 反	-1.00	0.00	1.00	2.00	3. 00	模大小、性質及接近程度來判定。
	無度	普 通	$\frac{-2.00}{2.00}$	-1.00	0.00	1.00	2. 00	
	無度	稍 劣	<del>-3.00</del>	-2.00	-1.00	0.00	1.00	
	<u> </u>	劣	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	

第34頁 普通商

1		1 45 155	1			l				<u> </u>
	娱數 樂量 設、	比較標的比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			
	施接	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8. 00			以該地區內娛樂設施數量之多寡、規
	之近		-2.00	0.00	2.00	4.00	6. 00			模大小、性質、內容及接近程度來判
	有程		-4.00	-2.00	0.00	2.00	4. 00			定。
	無度	稍 劣	-6.00	-4. 00	-2.00	0.00	2. 00			†
	`	劣	-8. 00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00			
工商活	大型 展示	比較標的比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			
動	中數	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00			以該地區內大型展示中心或觀光飯店
		稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00			數量之多寡、規模大小、性質及接近
	或、	普 通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00			程度來判定。
	觀接 光近	稍 劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2. 00			
	飯程	劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00			
	店度									
	顧	比較標的比準地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	
	客酒	極優	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	25.00	30.00	以該地區單位時間內顧客之多寡程度
	通仁	優	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	25.00	來判定。
	行量	稍 優	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	
	里之	普 通	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00	
	多	稍 劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00	
	寡	劣	-25.00	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5. 00	
	~	極劣	-30.00	-25.00	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	
	店舗之	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			
	毗	優	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00			以該地區店舖集結情形、範圍大小、
	連	稍 優	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00			內容及經營型態來判定。
	狀		-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00			1
	態			-10.00	-5.00	0.00	5. 00			
		劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00			
其他影響		比較標的	詳備註							本項得依實際需要增加,按其他影響 地價之因素填寫,並視差異影響程度 訂定優劣等級與價格調整率,惟仍應 於內政部訂定「影響地價區域因素評 價基準表」所規定之最大影響範圍內
音因素										進行調整。

註:「普通商業用地」:係指中度商業用地外圍之商業地帶、小地區之商業中心、或服務範圍較小之商業地帶,以提供家庭日用品、食品、衣物販賣等服務為主,且土地使用性質較為混雜之商業地區。

第35頁 普通商

## 附件八:村里鄰商業用地(區域因素)

主要項目	細項				價格調整	<b>೬率(%)</b>			備註
块 日	使用分區	比較標的比準地	詳備註						本項須與個別因素使用分區併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。
	建蔽率	比較標的	詳備註						1.建蔽率之差異以土地開發分析法進 行試算調整。 2.本項須與個別因素建蔽率併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。
土地使用管以	容積率	比較標的	詳備註						1. 容積率之差異以土地開發分析法進 行試算調整。 2. 本項須與個別因素容積率併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。
制	有無禁止建築		稍 優 0.00 -16.67 -33.33 -50.00	普 通 16. 67 0. 00 -16. 67 -33. 33	稍 劣 33.33 16.67 0.00 -16.67	劣 50.00 33.33 16.67 0.00			以有無禁止建築,及禁建內容、範 圍、時間長短來衡量。
	有無限制建築(整體開發、面積限制、高度限制:等)	比較標的 比準地優	優 0.00 -10.00 -20.00 -30.00 -40.00	稍 優 10.00 0.00 -10.00 -20.00 -30.00	普通 20.00 10.00 0.00 -10.00 -20.00	稍 劣 30.00 20.00 10.00 0.00 -10.00	劣 40.00 30.00 20.00 10.00 0.00		以該地區限制建築之內容來衡量。

第36頁 村里鄰商

		比較標的								
		2012171171	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣		
	主	比準地	坐後	岌	1月 度	日元	19.77	77		
			0.00	2 00	6 00	0.00	19 00	15 00		[左/百·04] 日 N 1
	要	極優	0.00	3.00	6.00	9.00	12.00	15.00		極優:24公尺以上。
	道	優	-3.00	0.00	3.00	6.00	9.00	12.00		優 : 20公尺以上未滿24公尺。
	路	稍 優	-6.00	-3.00	0.00	3.00	6.00	9.00		稍優:16公尺以上未滿20公尺。
	寬	普 通	-9.00	-6.00	-3.00	0.00	3.00	6.00		普通:12公尺以上未滿16公尺。
	度			-9.00	-6.00	-3.00	0.00	3.00		稍劣:9公尺以上未滿12公尺。
		劣	-15.00	-12.00	-9.00	-6.00	-3.00	0.00		劣 :未滿9公尺。
	品	比較標的								
	段		優	普 通	劣					
	內	比準地								
	道 路	優	0.00	5.00	10.00					優:14公尺以上。
	平	普 通	-5.00	0.00	5. 00					普通:8公尺以上未滿14公尺。
	均	劣	-10.00	-5. 00	0.00					劣:未滿8公尺。
	寬	,								
	度									
	接	比較標的								
	近		優	稍優	普通	稍劣	劣			
	大	比準地	极	171 反	1 ~	1/4 //	//			優 :未滿3分鐘步程。
	型	優	0.00	2. 50	5. 00	7. 50	10.00			稍優:步程3分鐘以上未滿7分鐘。
	車		-2.50	0.00	2. 50	5.00	7. 50			普通:步程7分鐘以上未滿11分鐘。
	站						5. 00			
	之		-5.00	-2.50	0.00	2.50				稍劣:步程11分鐘以上未滿15分鐘。
	程度	稍 劣	-7. 50	-5.00	-2.50	0.00	2. 50			劣 : 步程15分鐘以上。
交	及	劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00			註:步行1分鐘約100公尺。
通		比較標的								此項目主要考慮站牌之密集程度,次
運	站度		優	稍優	普 通	稍 劣	劣			考慮站牌之接近程度
輸	牌或	比準地 🔪								優 :未滿3分鐘步程。
	之密	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00			稍優:步程3分鐘以上未滿7分鐘。
	接集	稍 優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00			普通:步程7分鐘以上未滿11分鐘。
	近程 程度	普 通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00			稍劣:步程11分鐘以上未滿15分鐘。
	任及	稍 劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00			劣 : 步程15分鐘以上。
		劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00			註:步行1分鐘約100公尺。
	2	比較標的								
	交近 流交		優	稍優	普 通	稍 劣	劣			
	消流	比準地								優 :未滿5分鐘車程。
	之道	優	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00			稍優:車程5分鐘以上未滿10分鐘。
	有之	-,~	-1.00	0.00	1.00	2.00	3. 00			普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。
	無程	普 通	-2.00	-1.00	0.00	1.00	2. 00			稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。
	及度	稍 劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00			劣:車程20分鐘以上。
	接	劣	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00			註:車行1分鐘約500公尺
		比較標的	1, 00	3.00	2.00	1.00	0.00			極優:井然有序,且闢建比在85%以上。
			極優	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	極劣	優:井然有序,且闢建比在70%以上未滿85%。
		比準地	工 岌	及	7万 逻	H 700	1/10 99	77	7	稍優:尚井然有序,且闢建比在70%以上未滿85%。
			0 00	ງ ງາ	6 67	10 00	19 99	16 67	20 00	普通:關建比在60%以上未滿70%,尚不影響
	區劃	極優	0.00	3.33	6. 67	10.00	13. 33	16.67	20.00	車輛之通行。
	段及	優似。	-3. 33	0.00	3. 33	6. 67	10.00	13. 33	16. 67	
		稍 優	-6.67	-3. 33	0.00	3. 33	6. 67	10.00	13. 33	稍劣:道路規劃略顯紊亂,且關建比在50% 以上未滿60%。
	道建 路程			<u>-6. 67</u>	-3. 33	0.00	3. 33	6. 67	10.00	·
	始程 規度		-13. 33	-10.00	-6. 67	-3. 33	0.00	3. 33	6. 67	劣:道路規劃寬度不足且零亂,關建比在 40% 以上未滿50%,中斷點較多,影響通行。
	,,u,x	劣	-16.67	-13. 33	-10.00	-6. 67	-3. 33	0.00	3. 33	
		極劣	-20.00	-16.67	-13. 33	-10.00	-6. 67	-3.33	0.00	極劣:闢建比在未滿40%,出入困難。

第37頁 村里鄰商

上の			K		,				
1				優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	
日			優	0.00	5. 00	10.00	15.00	20.00	以該地區排水設施及狀況是否良好來
			稍 優	-5.00	0.00	5. 00	10.00	15.00	衡量。
日本			普 通	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00	
然保	4		稍 劣	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00	
株型			劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	
善 通 -5.00 0.00 5.00	條		比準地						
		地							
抽經   上收標的   優   新   優   董   通   新   子   子   安   全   上收標的   優   一   一   一   一   一   一   一   一   一		勢							軍。
性率地   優   稍   優   強   後   横   後   音   通   前   第   次   2   2   2   2   2   2   2   2   2			劣	-10.00	-5.00	0.00			
性率地   優   稍   優   強   後   横   後   音   通   前   第   次   2   2   2   2   2   2   2   2   2									
では   優		近級市市		優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	離之遠近及程度來區分。
横横   横   横   横   横   横   横   横   横			優	0.00	2, 00	4.00	6.00	8. 00	
(型									
##									
場立   1						-2.00			<del>                                     </del>
上地域標的   上地域標的   優   精   優   普   通   稍   劣   劣   以距離里部公園、一般公園、廣場、			劣	-8.00	-6.00	-4. 00	-2.00	0.00	註:步行1分鐘約100公尺
近、									
接		近 [〜] 公、		優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	徒步區距離之遠近及程度來區分。
解決		○場		0.00	0.75	1 50	2 25	3 00	
世 通 -1.50 -0.75 0.00 0.75 1.50									
横 劣 -2.25 -1.50 -0.75 0.00 0.75   劣 : 歩程15分鐘以上。   注: 歩行1分鐘約100公尺   投表   近応   後		-							
□ 全									劣 : 步程15分鐘以上。
世 接	公		劣		-2. 25	-1.50	-0.75		註:步行1分鐘約100公尺
接殺 比準地 優 0.00 0.75 1.50 2.25 3.00 精優: 未滿5分鐘車程。		1							
近施 観之 光程 遊皮	建	接設		優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	度來區分。
親之		-		0.00	0.75	1.50	2. 25	3.00	
遊度     普 通 -1.50 -0.75 0.00 0.75 1.50									
預				-1.50	<del>-0.</del> 75	0.00	0.75	1. 50	稍劣: 車程15分鐘以上未滿20分鐘。
停車場     機 稍 優 普 通 稍 劣 劣     以停車之難易程度為準。       地 優 0.00 1.50 3.00 4.50 6.00     稍優:通常均有位置可供停車。       社 優 -1.50 0.00 1.50 3.00 4.50 普通:通常均有停車位,     普通:通常均有停車位,       健 新 優 -3.00 -1.50 0.00 1.50 3.00 4.50 普通:通常均有停車位,     但偶爾缺少位置停車。       科 劣 -4.50 -3.00 -1.50 0.00 1.50 3.00 分:無停車位或費時找尋停車位。				-2. 25	-1.50	-0.75	0.00	0. 75	劣 : 車程20分鐘以上。
<ul> <li>(を申します)</li> <li>(を申しまする)</li> <li>(を申しまする)</li></ul>			劣	-3.00	-2. 25	-1.50	-0.75	0.00	註:車行1分鐘約500公尺
<ul> <li>(を申します)</li> <li>(を申しまする)</li> <li>(を申しまする)</li></ul>									
地     優     0.00     1.50     3.00     4.50     6.00     稍優:通常均有位置可供停車。       稍 優     -1.50     0.00     1.50     3.00     4.50     普通:通常均有停車位,但偶爾缺少位置停車。       計 3     -4.50     -3.00     -1.50     0.00     1.50     3.00       指 3     -4.50     -3.00     -1.50     0.00     3.00     3.00       2     3     -6.00     -4.50     -3.00     -1.50     0.00     3.00       3     -6.00     -4.50     -3.00     -1.50     0.00     3.00     3.00		車		優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	
之便       稍 優 -1.50 0.00 1.50 3.00 4.50 普通:通常均有停車位,普通:通常均有停車位,但偶爾缺少位置停車。         者 3.00 -1.50 0.00 1.50 3.00 稍劣:停車不太方便。         我 -4.50 -3.00 -1.50 0.00 1.50 3.00 -1.50 3.00 分:無停車位或費時找尋停車位。				0.00	1.50	3.00	4.50	6.00	
便     普     通     -3.00     -1.50     0.00     1.50     3.00     但偶爾缺少位置停車。       科     劣     -4.50     -3.00     -1.50     0.00     1.50     稍劣:停車不太方便。       劣     -6.00     -4.50     -3.00     -1.50     0.00     3.00     3.00     3.00									
利     稍     劣     -4.50     -3.00     -1.50     0.00     1.50     稍劣:停車不太方便。       名     -6.00     -4.50     -3.00     -1.50     0.00     3     無停車位或費時找尋停車位。									
程		利							
			劣	-6.00			-1.50		
		度							

第38頁 村里鄰商

	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度	比較標的 比準地無輕 一般 展 重 極 嚴 重	0.00 -2.00 -4.00 -6.00 -8.00	輕 微 2,00 0,00 -2,00 -4,00 -6,00	中 度 4,00 2,00 0,00 -2,00 -4,00	嚴 重 6.00 4.00 2.00 0.00 -2.00	極 嚴 重 8.00 6.00 4.00 2.00 0.00	以距離該等設施距離之遠近及程度來 區分。 無 : 步程15分鐘以上。 輕微: 步程11分鐘以上未滿15分鐘。 中度: 步程7分鐘以上未滿11分鐘。 嚴重: 步程3分鐘以上未滿7分鐘。 極嚴重: 未滿3分鐘步程。 註:步行1分鐘約100公尺
特殊設施	殯葬設施之有無及接近程度	比較標的 比準地無 微度 重 極 嚴	0.00 -2.00 -4.00 -6.00 -8.00	輕 微 2.00 0.00 -2.00 -4.00 -6.00	中 度 4.00 2.00 0.00 -2.00 -4.00	嚴 重 6.00 4.00 2.00 0.00 -2.00	極 嚴 重 8.00 6.00 4.00 2.00 0.00	以距離該等設施距離之遠近及程度來 區分。 無 : 步程15分鐘以上。 輕微: 步程11分鐘以上未滿15分鐘。 中度: 步程7分鐘以上未滿11分鐘。 嚴重: 步程3分鐘以上未滿7分鐘。 極嚴重: 未滿3分鐘步程。 註: 步行1分鐘約100公尺
	廢棄物處理設施之有無及接近程度	比較標的 比準地無 微 度 重 極	無 0.00 -2.00 -4.00 -6.00 -8.00	輕 微 2.00 0.00 -2.00 -4.00 -6.00	中 度 4.00 2.00 0.00 -2.00 -4.00	嚴 重 6.00 4.00 2.00 0.00 -2.00	極 嚴 重 8.00 6.00 4.00 2.00 0.00	以距離該等設施距離之遠近及程度來區分。 無:步程15分鐘以上。 輕微:步程11分鐘以上未滿15分鐘。 中度:步程7分鐘以上未滿11分鐘。 嚴重:步程3分鐘以上未滿7分鐘。 極嚴重:未滿3分鐘步程。 註:步行1分鐘約100公尺
環境汙染	水污染、噪音污染、廢氣污染、水污染、噪音污染、廢棄物污染等之有無及接近程度	比較標的比準地無機中嚴壓重重	0.00 -1.00 -2.00 -3.00 -4.00	輕 微  1.00 0.00 -1.00 -2.00 -3.00	中 度 2.00 1.00 0.00 -1.00 -2.00	<ul><li></li></ul>	極 嚴 重 4.00 3.00 2.00 1.00 0.00	以污染發生之次數,可能性及距離之遠近,影響程度來判定。
	百貨公司之有無、 金數量、接近程度 數	比較標的 比準地優	優 0.00 -1.50 -3.00 -4.50 -6.00	1. 50 0. 00 -1. 50 -3. 00 -4. 50	3. 00 1. 50 0. 00 -1. 50 -3. 00	稍 劣 4.50 3.00 1.50 0.00 -1.50	6. 00 4. 50 3. 00 1. 50 0. 00	以該地區內百貨公司數量之多寡、規 模大小及接近程度來判定。
	·融機構之有無、 動機構之有無、	比準地       稍     優       普     通       稍     劣	優 0.00 -1.00 -2.00 -3.00 -4.00	稍 優 1.00 0.00 -1.00 -2.00 -3.00	普 2.00 1.00 0.00 -1.00 -2.00	稍 劣 3.00 2.00 1.00 0.00 -1.00	3.00 2.00 1.00 0.00	以該地區內金融機構數量之多寡、規模大小、性質及接近程度來判定。

第39頁 村里鄰商

1									1	T
	娱 數 樂 量 設	比較標的比準地	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣			
	施接	優	0.00	1.50	3. 00	4.50	6. 00			以該地區內娛樂設施數量之多寡、規
	之近	稍 優	-1.50	0.00	1.50	3. 00	4. 50			模大小、性質、內容及接近程度來判
	有程	普通	-3.00	-1.50	0.00	1.50	3. 00			定。
	無度	稍 劣	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	1. 50			
	`									
_		劣 比較標的	-6.00	-4.50	-3.00	-1.50	0.00			
工商活	大之 担 展 二	比較佳的	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣			
動	示、 中數	優	0.00	1.50	3. 00	4.50	6.00			以該地區內大型展示中心或觀光飯店
	心量	稍 優		0.00	1.50	3.00	4. 50			數量之多寡、規模大小、性質及接近
	或、	普通		-1.50	0.00	1.50	3. 00			程度來判定。
	觀接	稍 劣		-3. 00	-1.50	0.00	1. 50			
	光近 飯程	劣	-6.00	-4.50	-3. 00	-1.50	0.00			
	店度	为	0.00	4, 50	0.00	1.00	0.00			
	顧	比較標的	極優	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	極劣	
	客	比準地		2 22		10.00	10.00	10.0=		
	通	極優	0.00	3, 33	6. 67	10.00	13. 33	16.67		以該地區單位時間內顧客之多寡程度
	行	優	-3. 33	0.00	3. 33	6.67	10.00	13. 33		來判定。
	量	稍優	-6.67	-3. 33	0.00	3. 33	6. 67	10.00	13. 33	
	之	普 通	-10.00	-6. 67	-3.33	0.00	3. 33	6.67	10.00	
	多	稍 劣	-13.33	-10.00	-6.67	-3.33	0.00	3. 33	6.67	
	寡	劣	-16.67	-13. 33	-10.00	-6. 67	-3. 33	0.00	3. 33	
		極劣	-20.00	-16.67	-13.33	-10.00	-6. 67	-3.33	0.00	
	店舗	比較標的比準地	優	稍優	普 通	稍劣	劣			
	之毗	優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00			以該地區店舖集結情形、範圍大小、
	連	稍優	-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50			內容及經營型態來判定。
	狀	普 通	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00			
	態	稍 劣	-7. 50	-5. 00	-2.50	0.00	2.50			
		劣	-10.00	-7. 50	-5. 00	-2.50	0.00			
		比較標的	10,00	., .,	3, 00	2,00	3, 33			本項得依實際需要增加,按其他影響
其										地價之因素填寫,並視差異影響程度
他		比準地					1			訂定優劣等級與價格調整率,惟仍應
影		11年地	詳備註	l	1	l	1	1	<u> </u>	於內政部訂定「影響地價區域因素評
寥響			计伸扯							價基準表」所規定之最大影響範圍內
										進行調整。
因										
素										

註:「村里鄰商業用地」:係指社區或里鄰住宅區內,以提供鄰近居民日用品、雜貨、藥品等服務為主之零售店地區。

第40頁 村里鄰商

附件九:大規模工業用地(區域因素)

主要	細項				價格調整	<b>と</b> 率(%)			備註
項目	使用分區	比較標的比準地	詳備註						本項須與個別因素使用分區併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。
	建蔽率	比較標的	詳備註					2	<ol> <li>建蔽率之差異以土地開發分析法進行試算調整。</li> <li>本項須與個別因素建蔽率併同考量,調整不足者,始在本項調整。</li> </ol>
土地使用管	容積率	比較標的比準地	詳備註					2	<ol> <li>容積率之差異以土地開發分析法進行試算調整。</li> <li>本項須與個別因素容積率併同考量,調整不足者,始在本項調整。</li> </ol>
制	有無禁止建築	普通稍劣	優 0.00 -12.50 -25.00 -37.50 -50.00	稍 優 12.50 0.00 -12.50 -25.00 -37.50	普 25.00 12.50 0.00 -12.50 -25.00	稍 劣 37.50 25.00 12.50 0.00 -12.50	劣 50.00 37.50 25.00 12.50 0.00		以有無禁止建築,及禁建內容、範 圍、時間長短來衡量。
	有無限制建築(整體開發、面積限制、高度限制:等)	普通稍劣	優 0.00 -12.50 -25.00 -37.50 -50.00	稍 優 12.50 0.00 -12.50 -25.00 -37.50	普 25.00 12.50 0.00 -12.50 -25.00	稍 劣 37.50 25.00 12.50 0.00 -12.50	劣 50.00 37.50 25.00 12.50 0.00		以該地區限制建築之內容來衡量。

第41頁 大規模工

	ı	·			1	1	1			1
		比較標的		41	14	41.				
	主		優	稍優	普 通	稍 劣	劣			
	要	比準地								
	道	優	0.00	3.00	6.00	10.00	15.00			優 : 20公尺以上。
	路	稍 優	-3.00	0.00	3.00	6.00	11.00			稍優:16公尺以上未滿20公尺。
	寬	普 通		-3.00	0.00	3.00	8.00			普通:12公尺以上未滿16公尺。
	度	稍 劣	-10.00	-6.00	-3.00	0.00	5. 00			稍劣:8公尺以上未滿12公尺。
	及	劣	-15.00	-11.00	-8.00	-5.00	0.00			劣 :未滿8公尺。
	品	比較標的								
	段		優	稍 優	普 通	稍 劣	劣			
	內道	比準地								
	路	優	0.00	3. 75	7.50	11. 25	15.00			優 :15公尺以上。
	平	稍 優	-3. 75	0.00	3. 75	7.50	11. 25			稍優:12公尺以上未滿15公尺。
	均	普 通	-7.50	-3. 75	0.00	3. 75	7. 50			普通:9公尺以上未滿12公尺。
	寬	稍 劣	-11.25	-7. 50	-3. 75	0.00	3. 75			稍劣:6公尺以上未滿9公尺。
	度	劣	-15.00	-11.25	-7. 50	-3. 75	0.00			劣 :未滿6公尺。
	接	比較標的								
	近		優	稍優	普 通	稍 劣	劣			
	大型	比準地								優 :未滿3分鐘車程。
	型 車	優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00			稍優:車程3分鐘以上未滿7分鐘。
	站	稍 優	-2.50	0.00	2.50	5.00	7. 50			普通:車程7分鐘以上未滿11分鐘。
	之	普 通	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00			稍劣:車程11分鐘以上未滿15分鐘。
	程	稍 劣	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	2.50			劣 : 車程15分鐘以上。
交	度	劣	-10.00	-7. 50	-5.00	-2.50	0.00			註:車行1分鐘約500公尺
9 通		比較標的								此項目主要考慮站牌之密集程度,次
運運	站度		優	稍 優	普 通	稍 劣	劣			考慮站牌之接近程度
軸		比準地								優 :未滿5分鐘步程。
判	之密	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00			稍優:步程5分鐘以上未滿10分鐘。
		稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00			普通:步程10分鐘以上未滿15分鐘。
	近程	普 通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00			稍劣:步程15分鐘以上未滿20分鐘。
	程度	稍 劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00			劣 :步程20分鐘以上。
		劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00			註:步行1分鐘約100公尺
	3-12	比較標的								
	交近 流交		優	稍優	普 通	稍 劣	劣			
		比準地								優 :未滿5分鐘車程。
	之道	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00			稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。
	有之	稍 優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00			普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。
	無程	普 通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00			稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。
	及度	稍 劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00			劣:車程20分鐘以上。
	接	劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00			註:車行1分鐘約500公尺
		比較標的								極優:井然有序,且闢建比在85%以上。
			極優	優	稍優	普 通	稍 劣	劣	極劣	優:井然有序,且闢建比在70%以上未滿
		比準地								85% 。
	四割	極優	0.00	3. 33	6. 67	10.00	13. 33	16.67	20.00	稍優:尚井然有序,且闢建比在70%以上
	區劃 段及	優	-3. 33	0.00	3. 33	6. 67	10.00	13. 33	16. 67	未满85%。
		稍 優	-6. 67	-3. 33	0.00	3. 33	6. 67	10.00	13. 33	普通:闢建比在60%以上未滿70%,尚不影
	道建			-6. 67	-3. 33	0.00	3. 33	6. 67	10.00	響車輛之通行。
	路程	稍 劣	-13. 33	-10.00	-6. 67	-3. 33	0.00	3. 33	6. 67	稍劣:道路規劃略顯紊亂,且闢建比在
	規度	劣	-16.67	-13.33	-10.00	-6. 67	-3. 33	0.00	3. 33	50%以上未滿60%。
		極劣	-20.00	-16.67	-13.33	-10.00	-6. 67	-3, 33	0.00	<ul><li>3:道路規劃寬度不足且零亂,闢建比在</li></ul>
		<i>//</i>		10.01	13.00	10.00	0.01	3,00	0.00	40%以上未滿50%,中斷點較多,影響通
										/  極劣: 闢建比未滿40%, 出入困難。
	l	Ĺ		I	I	I	1		1	EN MACONING TON BITCH AF

第42頁 大規模工

	傾斜度	比較標的 比準地 緩 通 崩 陡 峭	平 緩 0.00 -7.50	普 通 7.50 0.00 -7.50	稍 陡 峭 15.00 7.50 0.00			平緩:平均坡度未滿5度。 普通:平均坡度在5度以上未滿10度。 稍陡峭:平均坡度在10度以上。
自然條件	排水之良否		優 0.00	稍 優 5.00 0.00 -5.00 -10.00 -15.00	普 10,00 5,00 0,00 -5,00 -10,00	稍 劣 15,00 10,00 5,00 0,00 -5,00	第 20.00 15.00 10.00 5.00 0.00	以該地區排水設施及狀況是否良好來 衡量。
	地勢	比較標的 比準地 當 普 通	適 當 0.00	普 通 5.00 0.00 -5.00	劣 10.00 5.00 0.00			以該地區地勢是否高亢或低窪來衡量。
	電力資源	比較標的 比準地優	優 0.00 -3.75	利 優 3.75 0.00 -3.75 -7.50 -11.25	普 -7.50 -3.75 -7.50 -7.50	稍 劣 11. 25 7. 50 3. 75 0. 00 -3. 75	劣 15.00 11.25 7.50 3.75 0.00	以該地區電力資源之取得是否方便, 供應是否充足來衡量。
公	產業用水及設施	比較標的 比準地優	-7.50	稍 優 3.75 0.00 -3.75 -7.50 -11.25	普 -7.50 -3.75 -7.50 -7.50	稍 劣 11. 25 7. 50 3. 75 0. 00 -3. 75	劣 15.00 11.25 7.50 3.75 0.00	以該地區產業用水供給量是否足夠及 是否會經常停水、有無水利設施及其 內容、規模大小、種類來判定。
共建 設	污廢水及廢棄物處理設施之有無	普 通	優 0.00	新 優 5.00 0.00 -5.00 -10.00 -15.00	普 通 10.00 5.00 0.00 -5.00 -10.00	稍 劣 15.00 10.00 5.00 0.00 -5.00	劣 20.00 15.00 10.00 5.00 0.00	以該地區內污廢水及廢棄物處理之有 無、規模大小、種類及處理效果來判 定。

第43頁 大規模工

	接近服務性設施的程度(郵局、銀行、醫院、機關等設施)	比較標的 比準地優	優 0.00 -1.00 -2.00 -3.00 -4.00	稍 優 1.00 0.00 -1.00 -2.00 -3.00	普 通 2.00 1.00 0.00 -1.00 -2.00	稍 劣 3.00 2.00 1.00 0.00 -1.00	3.00 3.00 2.00 1.00 0.00	以距離郵局、銀行、醫院、機關等設施距離之遠近及程度來區分。     優:未滿5分鐘步程。     稍優:步程5分鐘以上未滿10分鐘。     普通:步程10分鐘以上未滿15分鐘。     稍劣:步程15分鐘以上未滿20分鐘。     劣:步程20分鐘以上。     註:步行1分鐘約100公尺
土地改良	建築基地改良(整平或填挖基地、開稅水溝、水土保持、舗築進路、建設管道、修築駁嵌等)或其他改良	比較標的比準地優獨善務	優 0.00 -5.00 -10.00 -15.00 -20.00	稍 優 5.00 0.00 -5.00 -10.00 -15.00	普 通 10.00 5.00 0.00 -5.00 -10.00	稍 劣  15.00 10.00 5.00 0.00 -5.00	第 20.00 15.00 10.00 5.00 0.00	以該地區建築基地改良(整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、舗築道路、埋設管道、修築駁嵌等)或其他改良之有無及其程度來衡量。
其他影響因素		比較標的	詳備註					本項得依實際需要增加,按其他影響 地價之因素填寫,並視差異影響程度 訂定優劣等級與價格調整率,惟仍應 於內政部訂定「影響地價區域因素評 價基準表」所規定之最大影響範圍內 進行調整。

註:「大規模工業用地」:係指工廠用地面積平均在100,000㎡以上,而以30,000㎡為較佳設廠規模之工業區內工業用地。

第44頁 大規模工

附件十:中小規模工業用地(區域因素)

主要項目	細項				價格調整	<b>と</b> 率(%)		備註
<b>汽</b>	使用分區	比較標的比準地	詳備註					本項須與個別因素使用分區併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。
	建蔽率	比較標的	詳備註					1.建蔽率之差異以土地開發分析法進 行試算調整。 2.本項須與個別因素建蔽率併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。
土地使用管	容積率	比較標的						1. 容積率之差異以土地開發分析法進 行試算調整。 2. 本項須與個別因素容積率併同考量 ,調整不足者,始在本項調整。
制	有無禁止建築	比較標的 比準地 優 稱 缓 并	優 0.00 -12.50 -25.00 -37.50 -50.00	稍 優 12.50 0.00 -12.50 -25.00 -37.50	普 25.00 12.50 0.00 -12.50 -25.00	稍 劣 37.50 25.00 12.50 0.00 -12.50	劣 50.00 37.50 25.00 12.50 0.00	以有無禁止建築,及禁建內容、範 圍、時間長短來衡量。
	有無限制建築(整體開發、面積限制、高度限制:等)	比較標的 比準地優	優 0.00 -12.50 -25.00 -37.50 -50.00	稍 優 12.50 0.00 -12.50 -25.00 -37.50	普 25,00 12,50 0,00 -12,50 -25,00	稍 劣 37.50 25.00 12.50 0.00 -12.50	劣 50.00 37.50 25.00 12.50 0.00	以該地區限制建築之內容來衡量。

			\ .1 +2 III ./.		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>			1	1
			比較標的	冱	心 店	· 公	Ale da	da			
選 優 0.00 3.00 6.00 11.00 15.00 横 : 20公尺以上。 務 優 -3.00 0.00 3.00 6.00 11.00 新後: 16公尺以上未満20公尺。 第 通 -6.00 -3.00 0.00 3.00 8.00 最適: 12公尺以上未満16公尺。 第 第 -10.00 -6.00 -3.00 0.00 3.00 8.00 新務: 8公尺以上未満16公尺。 第 第 -10.00 -6.00 -3.00 0.00 3.00 8.00 新務: 8公尺以上未満16公尺。 第 3 -15.00 -11.00 -8.00 -5.00 0.00  第: 未満8公尺。		主		僾	稍慢	晋 逋	稍劣	劣			
1		要		0.00	2.00	0.00	10.00	15.00			T
解 優 3.00 0.00 3.00 6.00 11.00											
度		-									# ` · · ·
度											† ·
											7
展		~~	劣	-15.00	-11.00	-8.00	-5.00	0.00			劣 :未滿8公尺。
展											
上車地			比較標的								
選				優	稍優	普 通	稍 劣	劣			
第 中											
平 稍 優 -3.75 0.00 3.75 7.50 11.25 精優:12公尺以上未滿15公尺。			優	0.00	3. 75	7.50	11. 25	15.00			優 : 15公尺以上。
時 道 一7.50 -3.75 0.00 3.75 7.50 普通: 9公尺以上未満12公尺。			稍 優	-3. 75	0.00	3. 75	7.50	11. 25			稍優:12公尺以上未滿15公尺。
度			普 通	-7.50	-3. 75	0.00	3.75	7.50			普通:9公尺以上未滿12公尺。
上			稍 劣	-11.25	-7. 50	-3. 75	0.00	3. 75			稍劣:6公尺以上未滿9公尺。
接		度	劣	-15.00	-11.25	-7. 50	-3. 75	0.00			劣 :未滿6公尺。
大型		接	比較標的								
型 单		近		優	稍優	普 通	稍 劣	劣			
中 指			比準地								優 :未滿3分鐘車程。
#			優	0.00	2, 50	5. 00	7.50	10.00			稍優:車程3分鐘以上未滿7分鐘。
文								7, 50			# ` · · · · ·
程度		-4									+ 1
度											7
上・戦標的   優 稍 優 普 通 稍 劣 劣   上・戦標的   上・戦標的   優 前 優 普 通 稍 劣 劣   上・戦標的   上・戦標的   上・戦標的   優 前 優 普 通 稍 劣 劣   上・戦標的   上・戦標的   優 前 優 普 通 稍 劣 劣   上・戦標的   上・戦標的   優 前 優 普 通 稍 劣 劣   上・戦標的   優 乗 1 年 10 分鐘以上未満10 分鐘。   日・東 10 分鐘以上。   日・東 10 分鐘以上未満10 分鐘。   日・東 10 分鐘以上・満10 分鐘。   日・東 10 分鐘以上・満10 分鐘。   日・東 10 分鐘以上・満10 分鐘。   日・東 10 分鐘以上・満10 分鐘。   日・東 10 分鐘以上・   日・東 10 分鐘以上・											· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
通 速			· ·	10,00	1,00	0,00	2,00	0,00			
世				優	稍 優	善 诵	稍 尘	尘			
特別   2名   優	_		L 淮 th	反	7万 反	n ~	1/4 //	/4			
接集 近程	輸	/17 -24	· ·	0 00	2 00	4 00	6.00	8 00			
近程											
程度											
劣     -8.00     -6.00     -4.00     -2.00     0.00       交近流交道流     優     稍     優     普     通     務       之道流之道     優     0.00     2.00     4.00     6.00     8.00       有之無程及度接     普     通     -2.00     0.00     2.00     4.00     6.00       積     第     -2.00     0.00     2.00     4.00     持       東程及度接     第     -6.00     -4.00     -2.00     0.00     2.00       積     第     -6.00     -4.00     -2.00     0.00     3     車程20分鐘以上未満20分鐘。       投機的     第     -8.00     -6.00     -4.00     -2.00     0.00     2.00     3     車程20分鐘以上。       比較標的     上較標的     極優:井然有序,且關建比在85%以上。       極優:井然有序,且關建比在70%以上未滿000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000     5000 </td <td></td> <td>程度</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>		程度									
交近 流交 道流 之道 有之 無程 及度 接     他準地     優     前     優     強     優     :未満5分鐘車程。       機     0.00     2.00     4.00     6.00     8.00     稍優:車程 5分鐘以上未満10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未満15分鐘。       無程 及度 接     普     通     -4.00     -2.00     0.00     2.00     4.00     稍劣:車程15分鐘以上未満20分鐘。											
交近 流交 道流 之道 有之 無程 及度 接     優     稍     優     普     通     份       #     0.00     2.00     4.00     6.00     8.00     稍優:車程 5分鐘以上未満10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未満15分鐘。 普通:車程10分鐘以上未満20分鐘。 稍劣:車程15分鐘以上未満20分鐘。 粉       #     第     -2.00     0.00     2.00     4.00     稍劣:車程15分鐘以上未満20分鐘。 分 :車程20分鐘以上。 第:車行1分鐘約500公尺       比較標的     上較標的     優     稍     優     普     通     新     劣     基       上     上     優     千     長     千     上     上     長     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     上     日     上     上     上     上     上     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日				0.00	0.00	4,00	2,00	0.00			正,少有1分雖約100公人
<ul> <li>(股準地)</li></ul>		交近	VOTX IN WI	瓜	44 億	並福	43 少	√y.			
之道     優     0.00     2.00     4.00     6.00     8.00     稍優:車程 5分鐘以上未滿10分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。 普通:車程10分鐘以上未滿15分鐘。 稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。 稍劣:車程20分鐘以上未滿20分鐘。 分       機度     3     -6.00     -4.00     -2.00     0.00     2.00     4.00     稍劣:車程15分鐘以上未滿20分鐘。 分     3     :車程20分鐘以上未滿20分鐘。 分     3     :車程20分鐘以上。       上較標的     上較標的     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人     人 <td< td=""><td></td><td></td><td>11.淮14.</td><td>度</td><td>彻</td><td>百 地</td><td>7月 为</td><td>为</td><td></td><td></td><td>值·七世5八碎亩印。</td></td<>			11.淮14.	度	彻	百 地	7月 为	为			值·七世5八碎亩印。
有之 無程				0.00	9 00	4 00	6 00	0 00			†
無程及度接       普通 -4.00 -2.00 0.00 2.00 4.00 3       新劣:車程15分鐘以上未満20分鐘。 3       非 年程20分鐘以上。 3       非 年程20分鐘以上。 3       非 年程20分鐘以上。 4       第 :車程20分鐘以上。 4       第 :車行1分鐘約500公尺 極優:井然有序,且闢建比在85%以上。 5       上較標的       極優:井然有序,且闢建比在70%以上未滿 6       日間建比在70%以上未滿 6       日間 2       日間											1
及度										-	<del> </del>
存     劣     -8.00     -6.00     -2.00     0.00       比較標的     比較標的       極優     積     優     費     番     第       大     優     十然有序,且關建比在70%以上未滿。       日     日     日     日     日       日     日     日     日     日     日       日     日     日     日     日     日       日     日     日     日     日     日       日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日     日											1
比較標的 極優:井然有序,且闢建比在85%以上。 極優:井然有序,且闢建比在70%以上未滿		接								-	† **
極優優稍優普通稍劣劣粉極劣優:井然有序,且闢建比在70%以上未滿				-8. UU	-6.00	-4.00	-2.00	0.00		1	
					)II	Ale or	24	اد بای	,15	1 45	
				極優	慢	梢 傻	当 通	梢劣	劣	極劣	
			比準地	0.00	2.22	0.0-	10.00	10.00	10.0=	20.22	ļ ·
[East] 極 優 0.00 3.33 6.67 10.00 13.33 16.67 20.00 稍優:尚井然有序,且闢建比在70%以上		區劃									1
段及 優 -3.33 0.00 3.33 6.67 10.00 13.33 16.67 未満85%。											'
內闢 稍 優 -6.67 -3.33 0.00 3.33 6.67 10.00 13.33 普通:闢建比在60%以上未满70%,尚不											1
道建 普 通 -10.00 -6.67 -3.33 0.00 3.33 6.67 10.00 影響車輛之通行。					-6.67			3. 33		1	
路程 規度							-3.33		3, 33	0, 01	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
第   -16.67   -13.33   -10.00   -6.67   -3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00   3.33   0.00		ハルス									
極 劣 -20.00 -16.67 -13.33 -10.00 -6.67 -3.33 0.00 劣:道路規劃寬度不足且零亂,闢建比			極 劣	-20.00	-16.67	-13.33	-10.00	-6. 67	-3.33	0.00	1
在 40%以上未满50%,中断點較多,影											在 40%以上未满50%,中斷點較多,影
極劣:闢建比未滿40%,出入困難。											極劣:闢建比未滿40%,出入困難。

第46頁 中小規模工

		比較標的						<u> </u>	
		比較标的		普 通	稍陡峭				
		比準地	十 版	百 地	仍厌明				
	傾	平 緩	0.00	7. 50	15.00				 平緩:平均坡度未滿5度。
	斜	普 通		0.00	7. 50				
	度	稍陡峭		-7. 50	0.00				稍陡峭:平均坡度在10度以上。
	/X	THE THE	10.00	1.00	0.00				一
		比較標的							
			優	稍優	普 通	稍劣	劣		
自	排	比準地							
然	水	優	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00		以該地區排水設施及狀況是否良好來
條	之	稍優	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00		衡量。
件	良	普 通	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00		
	否	稍 劣	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00		
		劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00		
		比較標的							
			適當	普 通	劣				
		比準地							
	地	適當	0.00	5. 00	10.00				以該地區地勢是否高亢或低窪來衡量。
	勢	普 通		0.00	5. 00				
		劣	-10.00	-5.00	0.00				
		比較標的							
		如秋标的	優	稍 優	並 涌	稍 劣	劣		
		比準地	度	7月 度	日 迎	49 为	Ħ		
	電	優	0.00	3, 75	7. 50	11. 25	15. 00		
	力	稍 優		0.00	3. 75	7. 50	11. 25		供應是否充足來衡量。
	資	普通		-3. 75	0.00	3. 75	7. 50		
	源		-11. 25	-7.50	-3. 75	0.00	3. 75		
		劣	-15.00	-11. 25	-7. 50	-3. 75	0.00		
			10,00	11, 20	11.00	31.13	0,00		
		比較標的							
	產		優	稍優	普 通	稍劣	劣		
	業	比準地							
	用	優	0.00	3. 75	7.50	11.25	15.00		以該地區產業用水供給量是否足夠及
	水	稍優	-3. 75	0.00	3.75	7.50	11.25		是否會經常停水、有無水利設施及其
	及	普 通	-7.50	-3. 75	0.00	3.75	7.50		內容、規模大小、種類來判定。
	設	稍 劣	-11.25	-7.50	-3. 75	0.00	3. 75		
公	施	劣	-15.00	-11.25	-7.50	-3. 75	0.00		
共									
建		比較標的			.,				
設	污處		優	稍 優	普 通	稍 劣	劣		
		比準地							
	水設		0.00	5. 00	10.00	15.00	20.00		以該地區內污廢水及廢棄物處理之有
	及施			0.00	5. 00	10.00	15.00		無、規模大小、種類及處理效果來判
	廢之		-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00		定。
	棄有物無	稍 劣		-10.00	-5.00	0.00	5. 00		<u> </u>
	127 755	劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00		<del> </del>
		ı							

第47頁 中小規模工

	接近服務性設施的程度(郵局、銀行、醫院、機關等設施)	比較標的 比準地優	優 0.00 -1.00 -2.00 -3.00 -4.00	稍 優 1.00 0.00 -1.00 -2.00 -3.00	普 通 2.00 1.00 0.00 -1.00 -2.00	稍 劣 3.00 2.00 1.00 0.00 -1.00	3.00 3.00 2.00 1.00 0.00	以距離郵局、銀行、醫院、機關等設施距離之遠近及程度來區分。  優:未滿5分鐘步程。  稍優:步程5分鐘以上未滿10分鐘。  普通:步程10分鐘以上未滿15分鐘。  稍劣:步程15分鐘以上未滿20分鐘。  劣:步程20分鐘以上。  註:步行1分鐘約100公尺
土地改良	建築基地改良(整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、舗築道路、埋設管道、修築服故等)或其他改	比較標的比準地優優通劣		稍 優 5.00 0.00 -5.00 -10.00 -15.00	普 10.00 5.00 0.00 -5.00 -10.00	稍 劣 15.00 10.00 5.00 0.00 -5.00	劣 20.00 15.00 10.00 5.00 0.00	以該地區建築基地改良(整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、舗築道路、埋設管道、修築駁嵌等)或其他改良之有無及其程度來衡量。
其他影響因素		比較標的	詳備註					本項得依實際需要增加,按其他影響 地價之因素填寫,並視差異影響程度 訂定優劣等級與價格調整率,惟仍應 於內政部訂定「影響地價區域因素評 價基準表」所規定之最大影響範圍內 進行調整。

註:「中小規模工業用地」:係指工廠用地面積平均在10,000㎡以下,而以3,000㎡為較佳設廠規模之工業區內工業用地。

第48頁 中小規模工

附件十一:農業用地(區域因素)

	1	・ 長 系 用:		四系人						1
主要項目	細項				價格調	整率(%)				備註
		比較標的								
	使									
	用	比準地								
	分		詳備註							本項須與個別因素使用分區併同考量,調整
	品									不足者,始在本項調整。
		比較標的								以該地區內一般土地距離聚落或市區之遠近
	1.èr		優	稍優	普 通	稍 劣	劣			及所需時間來判定。
	接 近	比準地								
	聚	優	0.00	3. 75	7. 50	11.25	15.00			優 :未滿5分鐘車程。
	落	稍 優	-3. 75	0.00	3. 75	7.50	11. 25			稍優:5分鐘以上未滿10分鐘車程。
	之 程	普 通	-7. 50							普通:10分鐘以上未滿15分鐘車程。
	度	稍 劣	-11. 25							稍劣:15分鐘以上未滿20分鐘車程。
	~	劣	-15.00	-11.25	-7. 50	-3. 75	0.00			劣 : 20分鐘以上車程。
		11 牡油ル								註:車行1分鐘約500公尺
		比較標的	上 盾	/百	心 盾	<b>並、</b> 3	10 (b)	de	15 /b	以該地區內一般土地至運銷中心或市區車程 之長短來判定。
	接	比準地	極優	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	極劣	∠ 下 元 木 行 尺 。
	近	極優	0.00	2.50	5. 00	7. 50	10.00	12.50	15 00	極優:未滿5分鐘車程。
	運	優	-2. 50					10.00		優 : 車程5分鐘以上未滿10分鐘。
	銷	稍 優	-5. 00	1				7. 50		稍優:車程10分鐘以上未滿15分鐘。
交	中心	普 通	-7. 50	1				5. 00		普通:車程15分鐘以上未滿20分鐘。
通	程	稍 劣	-10.00	-7. 50	-5. 00	-2.50		2.50	5.00	稍劣:車程20分鐘以上未滿25分鐘。
運	度	劣	-12.50	-10.00	-7. 50	-5.00	-2.50	0.00	2.50	劣 :車程25分鐘以上未滿40分鐘。
輸		極劣	-15.00	-12.50	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	極劣:40分鐘以上車程。
										註:車行1分鐘約500公尺
		比較標的	I- I-	15	A). 15	24 .77	دا، بان	ds	1- dx	
	1.0		極優	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	極劣	以該地區內一般土地至消費市場或市區車程
	接近	比準地	0.00	0.50	F 00	7.50	10.00	10 50	15 00	之長短來判定。
	消	極 優	0. 00 -2. 50					12. 50 10. 00		極優:未滿5分鐘車程。 優 :車程5分鐘以上未滿10分鐘。
	費	稍 優	-2.30	1				7. 50		稍優:車程10分鐘以上未滿15分鐘。
	市場	普通	-7. 50					5. 00		普通:車程15分鐘以上未滿20分鐘。
		稍 劣								稍劣:車程20分鐘以上未滿25分鐘。
	度	劣	-12. 50							劣 : 車程25分鐘以上未滿40分鐘。
		極劣	-15.00		-10.00					極劣:車程40分鐘以上。
								_		註:車行1分鐘約500公尺
		比較標的								
			優	稍 優	普 通	稍 劣	劣			
	區劃	比準地								
	段及	優	0.00							以該地區道路規劃內容、是否井然有序及闢
		稍 優	-5.00							建內容、舗設情形及闢建百分比來衡量。
	道建 路程	普通业	-10.00							
	規度	稍劣	-15. 00 -20. 00		-5. 00 -10. 00					
		劣	-20.00	-10.00	-10.00	-5.00	0.00			
		<u> </u>	l	1	1	1	i .		1	1

第49頁 農業

				ı	1	1	ı	1	ı	T	
		比較標的		<i>a</i> 1. <i>I</i> 5	¥ .==	داد باد	.15				
			優	稍優	普 通	稍劣	劣				
		比準地									
	日	優	0.00	2.50						以該地區日照是否充足來衡量。	
	照	稍優	-2.50	0.00	2. 50	5.00	7.50				
		普 通	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00				
		稍 劣	-7. 50	-5.00	-2.50	0.00	2.50				
		劣	-10.00	-7. 50	-5.00	-2.50	0.00				
		比較標的									
			優	稍優	普 通	稍劣	劣				
		比準地									
	風	優	0.00	2.50	5. 00	7.50	10.00			以該地區風勢(風速或風向)弱或少或風向適	
	勢	稍優								宜作物生長等為佳。	
	,,	普 通									
		稍 劣									
		劣	-10.00								
		比較標的	10,00	1.00	0.00	2,00	0.00				
		10/2///	適當	稍適當	並 涌	稍 劣	劣				
		比準地	100 田	加西	H	1/4 37	77				
	地		0.00	5. 00	10.00	15.00	20.00			」 以該地區地勢是否高亢或低窪來衡量。	
	_		0.00							以該地區地方及各同几以似洼水俁里。	
	勢	稍適當	-5.00								
		普通									
		稍 劣									
		劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5. 00	0.00				
自		比較標的			41 14	¥ .=	ما د ما	-1 11			
然			極平緩	半 緩	稍平緩	晋 逋	稍陡峭	陡峭	極陡峭		
條		比準地									
件		極平緩				10.00				極平緩:平均坡度未滿5度。	
	傾	平 緩	-3. 33							平 緩:平均坡度在5度以上未滿10度。	
	斜	稍平緩	-6. 67	-3. 33						稍平緩:平均坡度在10度以上未滿15度。	
	度	普 通							10.00	普 通:平均坡度在15度以上未滿20度。	
		稍陡峭			-6. 67	-3. 33			6.67	稍陡峭:平均坡度在20度以上未滿30度。	
		陡 峭	-16.67	-13. 33	-10.00	-6.67	-3.33	0.00	3, 33	陡 峭:平均坡度在30度以上未滿45度。	
		極陡峭	-20.00	-16.67	-13. 33	-10.00	-6.67	-3. 33	0.00	極陡峭:平均坡度在45度以上。	
		比較標的									
	保		優	稍優	普 通	稍 劣	劣				
	<u> </u>	比準地									
	排	優	0.00	7. 50	15.00	22.50	30.00			以該地區保(排)水設施及狀況是否良好來衡	
	· ·	稍優								里。	
	水	普 通								1	
	之	稍 劣									
	良否	劣	-30, 00								
	古	/•	30.00	22.00	10,00	1.00	0.00				
		比較標的									
		1	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣				
		比準地	1及	717 厦	H 700	1/10 37	771				
	ı	^{比华地} 人	0 00	9 75	7. 50	11. 25	15. 00			」 以該地區土質與作物種類適宜程度、肥沃	
	土		0.00	3. 75						以該地區工員與作物種類週且程及、肥次 度、含水量等來衡量。	
	質	稍 優								汉·古小里寸小街里 *	
		普通业									
		稍 劣									
	<u> </u>	劣	-15. 00	-11. 25	-7. 50	-3. 75	0.00	<u> </u>			

第50頁 農業

	1	11 4 15 1/4	l		I	1	1		I	
	農土水改	比較標的	極優	優	稍 優	普 通	稍劣	劣	極劣	
	地壤、良 改改防 良良風	比準地 優	0.00	4. 17	8. 33	12. 50	16. 67	20.83	25. 00	以該地區農地改良(耕地整理、水土保持、土
土	~ ` `	優	-4. 17	0.00	4. 17	8. 33	12.50	16.67	20.83	壤改良、修築農路、潮流、灌溉、排水、防
地	耕修防 地築砂	稍優	-8. 33	-4.17	0.00	4.17	8. 33	12.50	16.67	風、防砂、堤防)或其他改良之有無及其程度
改	整農、 理路堤	普 通	-12. 50	-8. 33	-4. 17	0.00	4.17	8.33	12.50	來衡量。
良	、、防	稍 劣	-16.67	-12.50	-8. 33	-4.17	0.00	4.17	8. 33	
	水灌) 土溉或	劣	-20.83	-16.67	-12.50	-8. 33	-4.17	0.00	4.17	
	保、其 持排他	極劣	-25.00	-20.83	-16.67	-12.50	-8. 33	-4.17	0.00	
		比較標的	優	稍 優	普 通	稍劣	劣			
	乖	比準地	0.00	9 50	F 00	7 50	10.00			1)
	電力	<b>優</b> 稍 優	0.00 $-2.50$	2. 50 0. 00						以該地區電力資源之取得是否方便,供應是 否充足來衡量。
	資	普通								1 757 CA-1A E
	源	稍 劣								
	***	劣	-10.00							
			10.00	1.00	0.00	2.00	0.00			
公										
共		比較標的								
建机			優	稍優	普 通	稍 劣	劣			
設	產	比準地								
	業	優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00			以該地區產業用水供給量是否足夠及是否會
	用	稍優	-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50			經常停水、有無水利設施及其內容、規模大
	水	普 通	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00			小、種類來判定。
	及設施	稍 劣	-7. 50			0.00				
		劣	-10.00	-7. 50	-5.00	-2.50	0.00			
		比較標的								n) 中華華 整 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4
	電設業施	比較係的	血	輕 微	中 碎	嚴重	極嚴重			以距離該等設施距離之遠近及程度來區分。
	設之	比準地	無	輕 似	丁 及	敗 里	座 厳 里			
	施有	血 血	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00			無 :步程20分鐘以上。
	及無 公及	輕微		0.00	2.00	4. 00	6.00			輕微:步程14分鐘以上未滿20分鐘。
	用接	中度		-2.00	0.00	2. 00	4. 00			中度:步程8分鐘以上未滿14分鐘。
	氣近 體程	嚴重		-4.00	-2.00	0.00	2.00			嚴重:步程4分鐘以上未滿8分鐘。
		極嚴重		-6.00	-4.00	-2.00	0.00			極嚴重:未滿4分鐘步程。
	料									註:步行1分鐘約100公尺
		比較標的								以距離該等設施距離之遠近及程度來區分。
			無	輕 微	中 度	嚴 重	極嚴重			
特	殯無 葬及	比準地								無 : 步程20分鐘以上。
殊	設接	無	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00			輕微:步程14分鐘以上未滿20分鐘。
設		輕 微		0.00	2.00	4.00	6.00			中度:步程8分鐘以上未滿14分鐘。
施	之程 有度	中 度		-2.00	0.00	2.00	4.00			嚴重:步程4分鐘以上未滿8分鐘。
	77.00	嚴 重		-4.00	-2.00	0.00	2.00			極嚴重:未滿4分鐘步程。
		極嚴重	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00			註:步行1分鐘約100公尺
	<u> </u>	11. 42.12.11								いかかかなりなったいカイント
	廢有	比較標的		t /.b/	ь -	<u> </u>	上四 4			以距離該等設施距離之遠近及程度來區分。
	棄無	.1 38:11	無	輕 微	中 度	嚴 重	極嚴重			E 1 1 t 40 00 0 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 0
	物及 處接	比準地	0.00	E 00	10.00	15 00	20.00			無 : 步程20分鐘以上。
	理近	無無	0.00							輕微:步程14分鐘以上未滿20分鐘。
	設程 施度	輕 微 皮								中度:步程8分鐘以上未滿14分鐘。 嚴重:步程4分鐘以上未滿8分鐘。
	他 及 之	中 度								
					-10.00					極嚴重:未滿4分鐘步程。
L	ļ	極嚴重	-ZU, UU	-10.00	-10.00	-5.00	0.00		<u> </u>	註:步行1分鐘約100公尺

第51頁 農業

	水污染物污染	比較標的比準地	無	輕 微	稍 輕 微	中 度	稍嚴重	嚴 重	極嚴重	
環	噪染 音等	無	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	25.00		以該地區污染發生之次數,可能性及距離之
境	污之	輕 微	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	25.00	遠近,影響程度來判定。
污	染有、無	稍 輕 微	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	
染	廢及	中 度	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00	
	氣接 污近	稍嚴重	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00	
	染程	嚴 重	-25.00	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00	
	、度	極嚴重	-30.00	-25.00	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	
		比較標的								本項得依實際需要增加,按其他影響地價之
其										因素填寫,並視差異影響程度訂定優劣等級
他		比準地								與價格調整率,惟仍應於內政部訂定「影響
影			詳備註							地價區域因素評價基準表」所規定之最大影
響										響範圍內進行調整。
因										
素										
"										

- 註:「農業用地」:指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地,依法供下列使用者:
  - 1. 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
  - 2. 供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
  - 3. 農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍(藏)庫、農機中心、蠶種製造(繁殖)場、集貨場、檢驗場等用地。

第52頁 農業

## 附件十二:其他用地(區域因素)

- (一)非屬住宅區、商業區、工業區、農業區等性質之各項分區及用地,其適用基準明細表類別、類比標的及使用分區差異修正率,依下表辦理。
- (二)非屬附表內分區或用地者,需視其允許使用類別及相關限制,選擇相似類型分區或用地之區域因素評價基準明細表進行修正。
- (三)公共設施用地若屬有容積率之情形,依附表選擇適當之類比標的,並配合考量使用分區管制內容 影響程度進行調整,若屬無容積率之情形,依土地徵收補償市價查估辦法第22條第3項規定,原 則不予納入查估。
- (四) 其他用地類比適用住宅、商業、工業或農業用地時,各細項調整率仍應於內政部訂定「影響地價 區域因素評價基準表」規定之其他用地最大影響範圍內進行調整。
- (五)進行特殊分區土地查估時,原則選取相同使用分區標的作為比較標的,無適當標的時始依下表選 取類比標的調整。惟同一供需圈內如仍無適當之類比標的,得敘明理由選取使用分區管制內容相 當或接近之標的,並配合考量其影響程度進行調整。
- (六) 附表所載使用分區差異修正率須與個別因素併同考量,調整不足者,始在區域因素調整。

## 其他用地適用基準明細表類別、類比標的及使用分區差異修正率一覽表

	——————————————————————————————————————	他用地適用基準明細表類別、類比標的及使用分區差異修正率一覽表 適用基準明細表類別、類比標的及差異修正率										
使用分區	、用地別	原則	類比標的	使用分區差異 修正率%	例外	類比標的	使用分區差異 修正率%					
行政		普通商業用地	商業區土地	-30%~-20%	若區內原有既存住 宅,則選取普通住 宅用地	住宅區土地	-20% ~-10%					
文教		普通住宅用地	住宅區土地	-25%~-15%	-	-	-					
風景	- 120	已開發興建或可開 發興建一普通住宅	住宅區土地	-10% ~ 10%	不可興建開發—農 業用地	保護區土地	10%~20%					
24.7	. 🖵	用地			使用現況接近農業 區—農業用地	農業區土地	5%~10%					
保護	DB.	農業用地	保護區土地	-	有建築之保護區	保護區或住宅區土地	-					
行水	行水區		保護區土地	-10% <b>~</b> 0%	使用現況接近農業 區—農業用地	農業區土地	-15%~-5%					
(河川		農業用地	你设置工地	-10707 - 070	已開發興建—普通 住宅用地	住宅區土地	-50% <b>~</b> -40%					
保存	保存區		以定土或 世 東 東 東 東 所 分 海 東 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大	-	劃定或變更前,屬 特殊使用分區或公 共設施用地者,則 依本表適用原則辦 理	-	-					
特定專	- 用區	依特定目的決定之										
- B m . I	各種住宅區土 地及其他使用 分區	視毗鄰使用分區選 取適用明細表	各種住宅區土 地及其他使用 分區土地	-10% <b>~</b> -5%	惟若有未能作多目 標使用時,則以其 使用現況個別認定 選取	-	-					
市場用地	第一種商業區	普通商業用地	商業區土地	-20% <b>~</b> -15%	-	-	-					
	第二、三、四 種商業區	普通商業用地	商業區土地	-20% <b>~</b> -15%	-	-	-					
車站(轉運	車站(轉運站用地)		商業區土地	-10% <b>~</b> 0%	-	-	-					
批發	批發市場		商業區土地	-20% <b>~</b> -15%	-	-	-					
醫療及律	醫療及衛生用地		商業區土地	-20%~-15%	-	-	-					
停車場	5用地	普通商業用地	商業區土地	-65% <b>~</b> -50%	-	-	-					

r		1	1		1		
郵政、電信	、機關用地	普通商業用地	商業區土地	-25% <b>~</b> -15%	普通住宅用地	住宅區土地	-20% <b>~</b> -10%
機關用地(消	防隊使用)	普通商業用地	商業區土地	-25%~-20%	普通住宅用地	住宅區土地	-20%~-10%
殯儀館	.用地	普通住宅用地	住宅區土地	-25%~-20%	-	-	-
公墓)	用地	農業用地	保護區	10%~15%	-	-	1
	幼稚園	普通住宅用地	住宅區土地	-40%~-30%			1
	小學	普通住宅用地	住宅區土地	-40%~-30%		生宅區土地	-
學校	國中	普通住宅用地	住宅區土地	-40%~-30%	-	-	-
	高中	普通住宅用地	住宅區土地	-40%~-30%			-
	大專	普通住宅用地	住宅區土地	-40%~-20%			-
高架橋	下層			-	-	-	1
公園及兒童遊樂	地面層	不符合自由經濟市	不符合自由經 濟市場成本效 益原則不予列 入評估(亦即不	1	-	-	1
場	地下層	不符合自由經濟市 場成本效益原則不 予列入評估(亦即		-	-	-	-
廣場地	廣場地下層		將該用地列入 毗鄰路段進行 線段加權計算)	-	地,依都市計畫公 共設施用地多目標 使用辦法可作商店	若屬車站前廣場用地,依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法可作商店街,則採用商業區土地為類比標的,進行開發強度試算	-60%∼-50%
加油站		中小規模工業用地	工業區土地	-25%~-15%	-	-	1
鐵路)	用地	中小規模工業用地	工業區土地	-35%~-25%	-	-	-
屠宰	鐵路用地 屠宰場 公車調度站		工業區土地	-35% <b>~</b> -25%	-	-	-
公車調			工業區土地	-25%~-15%	-	-	-
瓦斯整	壓站	中小規模工業用地	工業區土地	-35% <b>~</b> -25%	-	-	-
煤氣事	業用地	中小規模工業用地	工業區土地	-35%~-25%	-	-	1
垃圾處理	!場用地	中小規模工業用地	工業區土地	-35% <b>~</b> -25%	-	-	-
自來水事業加壓	及配水池用地	中小規模工業用地	工業區土地	-35%~-25%	-	-	-
抽水站	抽水站用地		工業區土地	-35%~-25%	-	-	1
瀝青混凝。	瀝青混凝土拌合場		工業區土地	-35% <b>~</b> -25%	-	-	-
汙水處理	<b>上</b> 廠用地	中小規模工業用地	工業區土地	-35% <b>~</b> -25%	-	-	-
變電所	用地	中小規模工業用地	工業區土地	-35% <b>~</b> -25%	符合多目標發展— 普通商業用地	商業區土地	-20%~-15%
交通)	用地	中小規模工業用地	工業區土地	-35%∼-25%	聯合開發區應適用 其原使用分區	若採聯合開發亦或有屬於 捷運高架段通過區等相助 地,原屬保護區等相對低 度利用土地,則其類比標 的應適用其原使用分區	-