

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

中華民國一〇一年八月二十一日臺北市政府(101)府地價字第一〇一三二二四八〇〇〇號函訂頒，並自一〇一年九月一日起施行。

中華民國一〇四年十月十二日臺北市政府(104)府地價字第一〇四三二八一六九〇〇號函修正，並溯及自一〇四年九月一日生效。

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)

主要項目	細項	價格調整率(%)							備註	
土地 使用 管制	使用 分區	比較標的								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。
		比準地	詳備註							
	建蔽率	比較標的								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。
		比準地	詳備註							
	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。
		比準地	詳備註							
	有無禁止建築	比較標的								以有無禁止建築，及禁建內容、範圍、時間長短來衡量。
		比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			
		優	0.00	12.50	25.00	37.50	50.00			
		稍優	-12.50	0.00	12.50	25.00	37.50			
		普通	-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			
有面積限制、建築高度限制、整體開發等	比較標的								以該地區限制建築之內容來衡量。	
	比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣				
	優	0.00	12.50	25.00	37.50	50.00				
	稍優	-12.50	0.00	12.50	25.00	37.50				
	普通	-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				

交通運輸	主要道路寬度	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣						
		優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00					優：30公尺以上。	
		稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00					稍優：20公尺以上未滿30公尺。	
		普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00					普通：12公尺以上未滿20公尺。	
		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。	
	區段內道路平均寬度	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣						
		優	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00					優：12公尺以上。	
		稍優	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00					稍優：9公尺以上未滿12公尺。	
		普通	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00					普通：6公尺以上未滿9公尺。	
		稍劣	-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。	
	接近大型車站之程度	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣						
		優	0.00	1.25	2.50	3.75	5.00					優：未滿5分鐘車程。	
		稍優	-1.25	0.00	1.25	2.50	3.75					稍優：車程5分鐘以上未滿10分鐘。	
		普通	-2.50	-1.25	0.00	1.25	2.50					普通：車程10分鐘以上未滿15分鐘。	
		稍劣	-3.75	-2.50	-1.25	0.00	1.25					稍劣：車程15分鐘以上未滿20分鐘。	
		劣	-5.00	-3.75	-2.50	-1.25	0.00					劣：車程20分鐘以上。 註：車行1分鐘約500公尺	
	站度或密集程度	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣						
		優	0.00	1.25	2.50	3.75	5.00					此項目主要考慮站牌之密集程度，次考慮站牌之接近程度。	
		稍優	-1.25	0.00	1.25	2.50	3.75					優：未滿3分鐘步程。	
		普通	-2.50	-1.25	0.00	1.25	2.50					稍優：步程3分鐘以上未滿6分鐘。	
		稍劣	-3.75	-2.50	-1.25	0.00	1.25					普通：步程6分鐘以上未滿9分鐘。	
		劣	-5.00	-3.75	-2.50	-1.25	0.00					稍劣：步程9分鐘以上未滿12分鐘。 劣：步程12分鐘以上。 註：步行1分鐘約100公尺。	
近交流道之無程度及接	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣							
	優	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00					優：未滿5分鐘車程。		
	稍優	-1.00	0.00	1.00	2.00	3.00					稍優：車程5分鐘以上未滿10分鐘。		
	普通	-2.00	-1.00	0.00	1.00	2.00					普通：車程10分鐘以上未滿15分鐘。		
	稍劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00					稍劣：車程15分鐘以上未滿20分鐘。		
	劣	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00					劣：車程20分鐘以上。 註：車行1分鐘約500公尺		
區劃及內關道建路程度	比較標的 比準地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣					
	極優	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33	16.67	20.00			極優：井然有序，且關建比在85%以上。		
	優	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33	16.67			優：井然有序，且關建比在70%以上未滿85%。		
	稍優	-6.67	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33			稍優：尚井然有序，且關建比在70%以上未滿85%。		
	普通	-10.00	-6.67	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00			普通：關建比在60%以上未滿70%，尚不影響車輛之通行。		
	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，且關建比在50%以上未滿60%。		
	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，關建比在40%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：關建比未滿40%，出入困難。		

自然條件	日照	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			以該地區日照是否充足來衡量。
		優	0.00	1.25	2.50	3.75	5.00			
		稍優	-1.25	0.00	1.25	2.50	3.75			
		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			
	景觀	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			以該地區景觀是否良好及視野是否廣闊來衡量。
		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			
		劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00			
	傾斜度	比較標的 比準地	平緩	普通	稍陡峭					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。
		平緩	0.00	10.00	20.00					
		普通	-10.00	0.00	10.00					
		稍陡峭	-20.00	-10.00	0.00					
	排水之良否	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			以該地區排水設施及狀況是否良好來衡量。
		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				
劣		-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00				
地勢	比較標的 比準地	適當	普通	劣					以該地區地勢是否高亢或低窪來衡量。	
	適當	0.00	5.00	10.00						
	普通	-5.00	0.00	5.00						
	劣	-10.00	-5.00	0.00						
土地改良	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			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、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌等)或其他改良之有無及其程度來衡量。	
	優	0.00	7.50	15.00	22.50	30.00				
	稍優	-7.50	0.00	7.50	15.00	22.50				
	普通	-15.00	-7.50	0.00	7.50	15.00				
	稍劣	-22.50	-15.00	-7.50	0.00	7.50				
	劣	-30.00	-22.50	-15.00	-7.50	0.00				

公共建設	接國中、高中、大專院校之程度(國小、大專院校)	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以距離國小、國中、高中、大專院校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	
		比準地	優	0.00	1.25	2.50	3.75		5.00
		稍優	-1.25	0.00	1.25	2.50	3.75		
		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		
	接起級市場、程度(大型購物中心、傳統市場)	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以距離傳統市場、超級市場、超大型購物中心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	
		比準地	優	0.00	0.75	1.50	2.25		3.00
		稍優	-0.75	0.00	0.75	1.50	2.25		
		普通	-1.50	-0.75	0.00	0.75	1.50		
		稍劣	-2.25	-1.50	-0.75	0.00	0.75		
		劣	-3.00	-2.25	-1.50	-0.75	0.00		
	接(園、廣場、徒步區)之程度(里鄰公園、一般公園)	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以距離里鄰公園、一般公園、廣場、徒步區距離之遠近及程度來區分。 優：未滿4分鐘步程。 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。 稍劣：步程12分鐘以上未滿16分鐘。 劣：步程16分鐘以上。 註：步行1分鐘約100公尺	
		比準地	優	0.00	2.50	5.00	7.50		10.00
		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		
		劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00		
	接設施之光遊憩	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	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	
		比準地	優	0.00	1.25	2.50	3.75		5.00
		稍優	-1.25	0.00	1.25	2.50	3.75		
		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		
	停車場地之便利程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	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。	
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			
稍劣		-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00			
劣		-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00			
接、銀行、服務、醫院、機關等設施(郵局)	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	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		
	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			
	稍劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00			
	劣	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00			

特殊設施	電設 業施 之施 有及 無公 用接 氣近 程程 度度 燃燃 料料	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20分鐘以上。 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。 嚴重：步程4分鐘以上未滿8分鐘。 極嚴重：未滿4分鐘步程。 註：步行1分鐘約100公尺
		比準地	無	0.00	3.75	7.50	11.25	15.00				
		輕	微	-3.75	0.00	3.75	7.50	11.25				
		中	度	-7.50	-3.75	0.00	3.75	7.50				
		嚴	重	-11.25	-7.50	-3.75	0.00	3.75				
		極	嚴重	-15.00	-11.25	-7.50	-3.75	0.00				
	殞無 葬及 設接 施近 之程 有度	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20分鐘以上。 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。 嚴重：步程4分鐘以上未滿8分鐘。 極嚴重：未滿4分鐘步程。 註：步行1分鐘約100公尺
		比準地	無	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00				
		輕	微	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00				
		中	度	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00				
		嚴	重	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00				
		極	嚴重	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00				
	廢有 棄無 物及 處接 理近 程程 度度 之	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20分鐘以上。 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。 嚴重：步程4分鐘以上未滿8分鐘。 極嚴重：未滿4分鐘步程。 註：步行1分鐘約100公尺
		比準地	無	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00				
		輕	微	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00				
		中	度	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00				
		嚴	重	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00				
		極	嚴重	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00				
環境 汙染	比較標的	無	輕	微	中	度	嚴	重	極	嚴重	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。	
	比準地	無	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00					
	輕	微	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00					
	中	度	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00					
	嚴	重	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00					
	極	嚴重	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00					
其他 影響 因素	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。	
	比準地	詳備註										

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。

附件二：中級住宅用地(區域因素)

主要項目	細項	價格調整率(%)							備註	
土地 使用 管制	使用 分區	比較標的 比準地								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。
			詳備註							
	建蔽率	比較標的 比準地								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。
			詳備註							
	容積率	比較標的 比準地								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。
			詳備註							
	有無禁止建築	比較標的 比準地								以有無禁止建築，及禁建內容、範圍、時間長短來衡量。
		優	0.00	12.50	25.00	37.50	50.00			
		稍優	-12.50	0.00	12.50	25.00	37.50			
		普通	-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			
	有無積限制、高度限制、整體開發、等	比較標的 比準地								以該地區限制建築之內容來衡量。
		優	0.00	12.50	25.00	37.50	50.00			
		稍優	-12.50	0.00	12.50	25.00	37.50			
普通		-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				

交通運輸	主要道路寬度	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			
		優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00			
		稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00			
		普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00			
		稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00			
		劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00			
	區段內道路平均寬度	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			
		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			
		劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00			
	接近大型車站之程度	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			
		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			
	站度或密集程度	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			
		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				
劣		-12.00	-9.00	-6.00	-3.00	0.00				
近交流道之無及度	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣				
	優	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00				
	稍優	-1.00	0.00	1.00	2.00	3.00				
	普通	-2.00	-1.00	0.00	1.00	2.00				
	稍劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00				
	劣	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00				
區劃及內闢道路程度	比較標的 比準地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣		
	極優	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33	16.67	20.00		
	優	-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		
	普通	-10.00	-6.67	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00		
	稍劣	-13.33	-10.00	-6.67	-3.33	0.00	3.33	6.67		
	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		

優：27公尺以上。
稍優：19公尺以上未滿27公尺。
普通：12公尺以上未滿19公尺。
稍劣：8公尺以上未滿12公尺。
劣：未滿8公尺。

優：12公尺以上。
稍優：8公尺以上未滿12公尺。
普通：6公尺以上未滿8公尺。
稍劣：4公尺以上未滿6公尺。
劣：未滿4公尺。

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

此項目主要考慮站牌之密集程度，次考慮站牌之接近程度。
優：未滿3分鐘步程。
稍優：步程3分鐘以上未滿6分鐘。
普通：步程6分鐘以上未滿9分鐘。
稍劣：步程9分鐘以上未滿12分鐘。
劣：步程12分鐘以上。
註：步行1分鐘約100公尺。

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

極優：井然有序，且闢建比在85%以上。
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%。
普通：闢建比在60%以上未滿70%，尚不影響車輛之通行。
稍劣：道路規劃略顯紊亂，且闢建比在50%以上未滿60%。
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。
極劣：闢建比未滿40%，出入困難。

自然條件	日照	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			以該地區日照是否充足來衡量。
		優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00			
		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			
		劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00			
	景觀	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			以該地區景觀是否良好及視野是否廣闊來衡量。
		優	0.00	3.75	7.50	11.25	15.00			
		稍優	-3.75	0.00	3.75	7.50	11.25			
		普通	-7.50	-3.75	0.00	3.75	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			
	傾斜度	比較標的 比準地	平緩	普通	稍陡峭					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。
		平緩	0.00	7.50	15.00					
		普通	-7.50	0.00	7.50					
		稍陡峭	-15.00	-7.50	0.00					
	排水之良否	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			以該地區排水設施及狀況是否良好來衡量。
		優	0.00	7.50	15.00	22.50	30.00			
稍優		-7.50	0.00	7.50	15.00	22.50				
普通		-15.00	-7.50	0.00	7.50	15.00				
稍劣		-22.50	-15.00	-7.50	0.00	7.50				
劣		-30.00	-22.50	-15.00	-7.50	0.00				
地勢	比較標的 比準地	適當	普通	劣					以該地區地勢是否高亢或低窪來衡量。	
	適當	0.00	5.00	10.00						
	普通	-5.00	0.00	5.00						
	劣	-10.00	-5.00	0.00						
土地改良	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			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、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌等)或其他改良之有無及其程度來衡量。	
	優	0.00	7.50	15.00	22.50	30.00				
	稍優	-7.50	0.00	7.50	15.00	22.50				
	普通	-15.00	-7.50	0.00	7.50	15.00				
	稍劣	-22.50	-15.00	-7.50	0.00	7.50				
	劣	-30.00	-22.50	-15.00	-7.50	0.00				

公共建設	接國中、校、高中、之程度、大專院校、(國、院、校、小、)	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以距離國小、國中、高中、大專院校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	
		比準地							
		優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00		
		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		
	劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00			
	接超級市場、程度、超大型購物中心、(傳統購物中心、)	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以距離傳統市場、超級市場、超大型購物中心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	
		比準地							
		優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00		
		稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00		
		普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00		
		稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00		
	劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00			
	接(園、公園、廣場、)里、鄰公園、之程度、一般度公	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以距離里鄰公園、一般公園、廣場、徒步區距離之遠近及程度來區分。 優：未滿4分鐘步程。 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。 稍劣：步程12分鐘以上未滿16分鐘。 劣：步程16分鐘以上。 註：步行1分鐘約100公尺	
		比準地							
		優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00		
		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		
	劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00			
	接設施之光程遊憩	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	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	
		比準地							
		優	0.00	1.50	3.00	4.50	6.00		
		稍優	-1.50	0.00	1.50	3.00	4.50		
普通		-3.00	-1.50	0.00	1.50	3.00			
稍劣		-4.50	-3.00	-1.50	0.00	1.50			
劣	-6.00	-4.50	-3.00	-1.50	0.00				
停車場地之便利程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	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。		
	比準地								
	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00			
	稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00			
	普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00			
	稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00			
劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00				
接、近、銀、服、務、性、設、施、的、機、關、等、設、施、(、郵、局、)	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	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		
	比準地								
	優	0.00	1.50	3.00	4.50	6.00			
	稍優	-1.50	0.00	1.50	3.00	4.50			
	普通	-3.00	-1.50	0.00	1.50	3.00			
	稍劣	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	1.50			
劣	-6.00	-4.50	-3.00	-1.50	0.00				

特殊設施	電業設施之施有及無公用接氣程燃度料	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20分鐘以上。 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。 嚴重：步程4分鐘以上未滿8分鐘。 極嚴重：未滿4分鐘步程。 註：步行1分鐘約100公尺
		比準地	無	0.00	3.75	7.50	11.25	15.00				
		輕	微	-3.75	0.00	3.75	7.50	11.25				
		中	度	-7.50	-3.75	0.00	3.75	7.50				
		嚴	重	-11.25	-7.50	-3.75	0.00	3.75				
		極	嚴重	-15.00	-11.25	-7.50	-3.75	0.00				
	殯葬及接施近之程有度	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20分鐘以上。 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。 嚴重：步程4分鐘以上未滿8分鐘。 極嚴重：未滿4分鐘步程。 註：步行1分鐘約100公尺
		比準地	無	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00				
		輕	微	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00				
		中	度	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00				
		嚴	重	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00				
		極	嚴重	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00				
	廢有棄物及處接理近程施之度	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20分鐘以上。 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。 嚴重：步程4分鐘以上未滿8分鐘。 極嚴重：未滿4分鐘步程。 註：步行1分鐘約100公尺
		比準地	無	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00				
		輕	微	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00				
中		度	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00					
嚴		重	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00					
極		嚴重	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00					
環境汙染	比較標的	無	輕	微	中	度	嚴	重	極	嚴重	以該地區汙染發生之次數，可能性及距離之遠近，影響程度來判定。	
	比準地	無	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00					
	輕	微	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00					
	中	度	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00					
	嚴	重	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00					
	極	嚴重	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00					
其他影響因素	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。	
	比準地	詳備註										

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。

附件三：普通住宅用地(區域因素)

主要項目	細項	價格調整率(%)							備註	
土地 使用 管制	使用 分區	比較標的								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。
		比準地	詳備註							
	建蔽率	比較標的								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。
		比準地	詳備註							
	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。
		比準地	詳備註							
	有無禁止建築	比較標的								以有無禁止建築，及禁建內容、範圍、時間長短來衡量。
		比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			
		優	0.00	12.50	25.00	37.50	50.00			
		稍優	-12.50	0.00	12.50	25.00	37.50			
		普通	-25.00	-12.50	0.00	12.50	25.00			
		稍劣	-37.50	-25.00	-12.50	0.00	12.50			
	有無積限制、高度限制、整體開發等	比較標的								以該地區限制建築之內容來衡量。
		比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			
		優	0.00	12.50	25.00	37.50	50.00			
稍優		-12.50	0.00	12.50	25.00	37.50				
普通		-25.00	-12.50	0.00	12.50	25.00				
稍劣		-37.50	-25.00	-12.50	0.00	12.50				

交通運輸	主要道路寬度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣					
		比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣					
		優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00					優：24公尺以上。
		稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00					稍優：16公尺以上未滿24公尺。
		普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00					普通：12公尺以上未滿16公尺。
		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。	
	區段內道路平均寬度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣					
		比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣					
		優	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00					優：10公尺以上。
		稍優	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00					稍優：8公尺以上未滿10公尺。
		普通	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00					普通：6公尺以上未滿8公尺。
		稍劣	-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。	
	接近大型車站之程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣					
		比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣					
		優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00					優：未滿5分鐘車程。
		稍優	-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50					稍優：車程5分鐘以上未滿10分鐘。
		普通	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00					普通：車程10分鐘以上未滿15分鐘。
		稍劣	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	2.50					稍劣：車程15分鐘以上未滿20分鐘。
	劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00					劣：車程20分鐘以上。 註：車行1分鐘約500公尺	
	站度或密集程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣					
		比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣					
		優	0.00	3.00	6.00	9.00	12.00					此項目主要考慮站牌之密集程度，次考慮站牌之接近程度。
		稍優	-3.00	0.00	3.00	6.00	9.00					優：未滿3分鐘步程。
普通		-6.00	-3.00	0.00	3.00	6.00					稍優：步程3分鐘以上未滿6分鐘。	
稍劣		-9.00	-6.00	-3.00	0.00	3.00					普通：步程6分鐘以上未滿9分鐘。	
劣	-12.00	-9.00	-6.00	-3.00	0.00					稍劣：步程9分鐘以上未滿12分鐘。 劣：步程12分鐘以上。 註：步行1分鐘約100公尺。		
近交流道之無及度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣						
	比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣						
	優	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00					優：未滿5分鐘車程。	
	稍優	-1.00	0.00	1.00	2.00	3.00					稍優：車程5分鐘以上未滿10分鐘。	
	普通	-2.00	-1.00	0.00	1.00	2.00					普通：車程10分鐘以上未滿15分鐘。	
	稍劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00					稍劣：車程15分鐘以上未滿20分鐘。	
劣	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00					劣：車程20分鐘以上。 註：車行1分鐘約500公尺		
區劃段及內闢建路程度	比較標的	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣				
	比準地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣				
	極優	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33	16.67	20.00			極優：井然有序，且闢建比在85%以上。	
	優	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33	16.67			優：井然有序，且闢建比在70%以上未滿85%。	
	稍優	-6.67	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33			稍優：尚井然有序，且闢建比在70%以上未滿85%。	
	普通	-10.00	-6.67	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00			普通：闢建比在60%以上未滿70%，尚不影響車輛之通行。	
	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50%以上未滿60%。	
	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，影響通行。	
極劣	-20.00	-16.67	-13.33	-10.00	-6.67	-3.33	0.00			極劣：闢建比未滿40%，出入困難。		

自然條件	日照	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			以該地區日照是否充足來衡量。
		優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00			
		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			
		劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00			
	景觀	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			以該地區景觀是否良好及視野是否廣闊來衡量。
		優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00			
		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			
		劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00			
	傾斜度	比較標的 比準地	平緩	普通	稍陡峭					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。
		平緩	0.00	7.50	15.00					
		普通	-7.50	0.00	7.50					
		稍陡峭	-15.00	-7.50	0.00					
	排水之良否	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			以該地區排水設施及狀況是否良好來衡量。
		優	0.00	7.50	15.00	22.50	30.00			
稍優		-7.50	0.00	7.50	15.00	22.50				
普通		-15.00	-7.50	0.00	7.50	15.00				
稍劣		-22.50	-15.00	-7.50	0.00	7.50				
劣		-30.00	-22.50	-15.00	-7.50	0.00				
地勢	比較標的 比準地	適當	普通	劣					以該地區地勢是否高亢或低窪來衡量。	
	適當	0.00	5.00	10.00						
	普通	-5.00	0.00	5.00						
	劣	-10.00	-5.00	0.00						
土地改良	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			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、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌等)或其他改良之有無及其程度來衡量。	
	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				
	劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00				

公共建設	接國中、高中、大專院校之程度(國院校)	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以距離國小、國中、高中、大專院校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
		比準地	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00	
		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	
		劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	
	接超級市場之程度(大型購物中心)	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以距離傳統市場、超級市場、超大型購物中心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
		比準地	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00	
		稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00	
		普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00	
		稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00	
		劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	
	接公園、廣場(里鄰公園、徒步區、一般度公)	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以距離里鄰公園、一般公園、廣場、徒步區距離之遠近及程度來區分。 優：未滿4分鐘步程。 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。 稍劣：步程12分鐘以上未滿16分鐘。 劣：步程16分鐘以上。 註：步行1分鐘約100公尺
		比準地	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00	
		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	
		劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	
	接設施觀光遊憩	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	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
		比準地	0.00	1.50	3.00	4.50	6.00	
		稍優	-1.50	0.00	1.50	3.00	4.50	
		普通	-3.00	-1.50	0.00	1.50	3.00	
		稍劣	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	1.50	
		劣	-6.00	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	
	停車場地之便利程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	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。
比準地		0.00	3.75	7.50	11.25	15.00		
稍優		-3.75	0.00	3.75	7.50	11.25		
普通		-7.50	-3.75	0.00	3.75	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		
接、銀行、醫院、機關等設施(郵局)	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	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	
	比準地	0.00	1.50	3.00	4.50	6.00		
	稍優	-1.50	0.00	1.50	3.00	4.50		
	普通	-3.00	-1.50	0.00	1.50	3.00		
	稍劣	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	1.50		
	劣	-6.00	-4.50	-3.00	-1.50	0.00		

特殊設施	電業設施之有及無公用氣體燃料	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20分鐘以上。 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。 嚴重：步程4分鐘以上未滿8分鐘。 極嚴重：未滿4分鐘步程。 註：步行1分鐘約100公尺
		比準地	無	0.00	3.75	7.50	11.25	15.00	
		輕微	-3.75	0.00	3.75	7.50	11.25		
		中 度	-7.50	-3.75	0.00	3.75	7.50		
		嚴 重	-11.25	-7.50	-3.75	0.00	3.75		
		極 嚴重	-15.00	-11.25	-7.50	-3.75	0.00		
	殯葬及接施近之程度	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20分鐘以上。 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。 嚴重：步程4分鐘以上未滿8分鐘。 極嚴重：未滿4分鐘步程。 註：步行1分鐘約100公尺
		比準地	無	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	
		輕微	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00		
		中 度	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00		
		嚴 重	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00		
		極 嚴重	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00		
	廢棄物及處理近程度之	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20分鐘以上。 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。 嚴重：步程4分鐘以上未滿8分鐘。 極嚴重：未滿4分鐘步程。 註：步行1分鐘約100公尺
		比準地	無	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	
		輕微	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00		
中 度		-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00			
嚴 重		-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00			
極 嚴重		-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00			
環境汙染	比較標的	無	輕微	中 度	嚴 重	極 嚴重		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。	
	比準地	無	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00		
	輕微	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00			
	中 度	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00			
	嚴 重	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00			
	極 嚴重	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00			
其他影響因素	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。	
	比準地	詳備註							

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，尚有店舖、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。

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	
土地 使用 管制	使用 分區	比較標的								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。
		比準地	詳備註							
	建蔽率	比較標的								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。
		比準地	詳備註							
	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。
		比準地	詳備註							
	有無禁止建築	比較標的								以有無禁止建築，及禁建內容、範圍、時間長短來衡量。
		比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			
		優	0.00	12.50	25.00	37.50	50.00			
		稍優	-12.50	0.00	12.50	25.00	37.50			
		普通	-25.00	-12.50	0.00	12.50	25.00			
		稍劣	-37.50	-25.00	-12.50	0.00	12.50			
	有無積限制、高度限制、整體制：發、	比較標的								以該地區限制建築之內容來衡量。
		比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			
		優	0.00	12.50	25.00	37.50	50.00			
稍優		-12.50	0.00	12.50	25.00	37.50				
普通		-25.00	-12.50	0.00	12.50	25.00				
稍劣		-37.50	-25.00	-12.50	0.00	12.50				

交通運輸	主要道路寬度	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			
		優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00			優：20公尺以上。
		稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00			稍優：16尺以上未滿20公尺。
		普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00			普通：10尺以上未滿16公尺。
		稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00			稍劣：6尺以上未滿10公尺。
		劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00			劣：未滿6公尺。
	區段內道路平均寬度	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			
		優	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00			優：10公尺以上。
		稍優	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00			稍優：7尺以上未滿10公尺。
		普通	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00			普通：5尺以上未滿7公尺。
		稍劣	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00			稍劣：4尺以上未滿5公尺。
		劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00			劣：未滿4公尺。
	接近大型車站之程度	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			
		優	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00			優：未滿5分鐘車程。
		稍優	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00			稍優：車程5分鐘以上未滿10分鐘。
		普通	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00			普通：車程10分鐘以上未滿15分鐘。
		稍劣	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00			稍劣：車程15分鐘以上未滿20分鐘。
		劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00			劣：車程20分鐘以上。 註：車行1分鐘約500公尺
	站度或密集接近程度	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			
		優	0.00	3.00	6.00	9.00	12.00			此項目主要考慮站牌之密集程度，次考慮站牌之接近程度。
稍優		-3.00	0.00	3.00	6.00	9.00			優：未滿3分鐘步程。	
普通		-6.00	-3.00	0.00	3.00	6.00			稍優：步程3分鐘以上未滿6分鐘。	
稍劣		-9.00	-6.00	-3.00	0.00	3.00			普通：步程6分鐘以上未滿9分鐘。	
劣		-12.00	-9.00	-6.00	-3.00	0.00			稍劣：步程9分鐘以上未滿12分鐘。 劣：步程12分鐘以上。 註：步行1分鐘約100公尺。	
近交流道之無度及接	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣				
	優	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00			優：未滿5分鐘車程。	
	稍優	-1.00	0.00	1.00	2.00	3.00			稍優：車程5分鐘以上未滿10分鐘。	
	普通	-2.00	-1.00	0.00	1.00	2.00			普通：車程10分鐘以上未滿15分鐘。	
	稍劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00			稍劣：車程15分鐘以上未滿20分鐘。	
	劣	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00			劣：車程20分鐘以上。 註：車行1分鐘約500公尺	
區劃及內關道路程規度	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣				
	優	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00			以該地區道路規劃內容、是否井然有序及關建內容、鋪設情形及關建百分比來衡量。	
	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				
	劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00				

自然條件	日照	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			以該地區日照是否充足來衡量。
		優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00			
		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			
		劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00			
	景觀	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			以該地區景觀是否良好及視野是否廣闊來衡量。
		優	0.00	1.25	2.50	3.75	5.00			
		稍優	-1.25	0.00	1.25	2.50	3.75			
		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			
	傾斜度	比較標的 比準地	平緩	稍平緩	普通	稍陡峭	陡峭			平緩：平均坡度未滿10度。 稍平緩：平均坡度在10度以上未滿15度。 普通：平均坡度在15度以上未滿20度。 稍陡峭：平均坡度在20度以上未滿30度。 陡峭：平均坡度在30度以上。
		平緩	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00			
		稍平緩	-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50			
		普通	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00			
		稍陡峭	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	2.50			
		陡峭	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00			
	排水之良否	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			以該地區排水設施及狀況是否良好來衡量。
		優	0.00	7.50	15.00	22.50	30.00			
稍優		-7.50	0.00	7.50	15.00	22.50				
普通		-15.00	-7.50	0.00	7.50	15.00				
稍劣		-22.50	-15.00	-7.50	0.00	7.50				
劣		-30.00	-22.50	-15.00	-7.50	0.00				
地勢	比較標的 比準地	適當	普通	劣					以該地區地勢是否高亢或低窪來衡量。	
	適當	0.00	5.00	10.00						
	普通	-5.00	0.00	5.00						
	劣	-10.00	-5.00	0.00						
土地改良	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			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、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌等)或其他改良之有無及其程度來衡量。	
	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				
	劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00				

公共建設	接國中、高中、大專院校之程度(國小、大專院校)	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以距離國小、國中、高中、大專院校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
		比準地	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00	
		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	
		劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	
	接超級市場之程度、超大型購物中心(傳統購物中心)	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以距離傳統市場、超級市場、超大型購物中心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
		比準地	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00	
		稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00	
		普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00	
		稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00	
		劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	
	接公園、廣場(里鄰公園、徒步區、一般公園)	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以距離里鄰公園、一般公園、廣場、徒步區距離之遠近及程度來區分。 優：未滿4分鐘步程。 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。 稍劣：步程12分鐘以上未滿16分鐘。 劣：步程16分鐘以上。 註：步行1分鐘約100公尺
		比準地	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00	
		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	
		劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	
	接設施觀光遊憩程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	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
		比準地	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	
		劣	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	
	停車場地之便利程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	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。
比準地		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		
劣		-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00		
接、銀行、服務、醫院、機關等設施(郵局)	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	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	
	比準地	0.00	1.50	3.00	4.50	6.00		
	稍優	-1.50	0.00	1.50	3.00	4.50		
	普通	-3.00	-1.50	0.00	1.50	3.00		
	稍劣	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	1.50		
	劣	-6.00	-4.50	-3.00	-1.50	0.00		

特殊設施	電業設施之施有及無公用氣體燃料	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20分鐘以上。 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。 嚴重：步程4分鐘以上未滿8分鐘。 極嚴重：未滿4分鐘步程。 註：步行1分鐘約100公尺
		比準地	無	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		
		嚴 重	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	2.50		
		極 嚴重	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00		
	殯葬及接施近之程度	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20分鐘以上。 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。 嚴重：步程4分鐘以上未滿8分鐘。 極嚴重：未滿4分鐘步程。 註：步行1分鐘約100公尺
		比準地	無	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	
		輕 微	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00		
		中 度	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00		
		嚴 重	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00		
		極 嚴重	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00		
	廢棄物及處理設施之	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20分鐘以上。 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。 嚴重：步程4分鐘以上未滿8分鐘。 極嚴重：未滿4分鐘步程。 註：步行1分鐘約100公尺
		比準地	無	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	
		輕 微	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00		
中 度		-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00			
嚴 重		-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00			
極 嚴重		-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00			
環境汙染	比較標的	無	輕微	中 度	嚴 重	極 嚴重		以該地區汙染發生之次數，可能性及距離之遠近，影響程度來判定。	
	比準地	無	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00		
	輕 微	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00			
	中 度	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00			
	嚴 重	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00			
	極 嚴重	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00			
其他影響因素	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。	
	比準地	詳備註							

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。

附件五：高度商業用地(區域因素)

主要項目	細項	價格調整率(%)							備註	
土地使用管制	使用分區	比較標的								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。
		比準地								
			詳備註							
	建蔽率	比較標的								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。
		比準地								
			詳備註							
	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。
		比準地								
			詳備註							
	有無禁止建築	比較標的								以有無禁止建築，及禁建內容、範圍、時間長短來衡量。
		比準地								
		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				
	有無積限制、高度限制建築(整體開發、等)	比較標的								以該地區限制建築之內容來衡量。
		比準地								
		優	0.00	12.50	25.00	37.50	50.00			
		稍優	-12.50	0.00	12.50	25.00	37.50			
普通		-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				

交通運輸	主要道路寬度	比較標的	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣			
		比準地									
		極優	0.00	3.00	6.00	9.00	12.00	15.00			極優：24公尺以上。
		優	-3.00	0.00	3.00	6.00	9.00	12.00			優：20公尺以上未滿24公尺。
		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。
		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。
	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：未滿9公尺。	
	區段內道路平均寬度	比較標的	優	普通	劣						
		比準地									
		優	0.00	5.00	10.00						優：24公尺以上。
		普通	-5.00	0.00	5.00						普通：12公尺以上未滿24公尺。
	接近大型車站之程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣				
		比準地									
		優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00				優：未滿3分鐘步程。
		稍優	-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50				稍優：步程3分鐘以上未滿7分鐘。
		普通	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00				普通：步程7分鐘以上未滿11分鐘。
	站度或密集程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣				
		比準地									
		優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00				此項目主要考慮站牌之密集程度，次考慮站牌之接近程度
稍優		-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50				優：未滿3分鐘步程。	
普通		-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00				稍優：步程3分鐘以上未滿7分鐘。	
近交流道之無程度及接	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣					
	比準地										
	優	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00				優：未滿5分鐘車程。	
	稍優	-1.00	0.00	1.00	2.00	3.00				稍優：車程5分鐘以上未滿10分鐘。	
	普通	-2.00	-1.00	0.00	1.00	2.00				普通：車程10分鐘以上未滿15分鐘。	
區劃段及內闢建路程度	比較標的	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣			
	比準地										
	極優	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33	16.67	20.00		極優：井然有序，且闢建比在85%以上。	
	優	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33	16.67		優：井然有序，且闢建比在70%以上未滿85%。	
	稍優	-6.67	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33		稍優：尚井然有序，且闢建比在70%以上未滿85%。	
	普通	-10.00	-6.67	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00		普通：闢建比在60%以上未滿70%，尚不影響車輛之通行。	
	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50%以上未滿60%。	
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。		

自然條件	排水之良否	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			以該地區排水設施及狀況是否良好來衡量。	
		比準地									
		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				
	劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00					
	地勢	比較標的	適當	普通	劣					以該地區地勢是否高亢或低窪來衡量。	
		比準地									
		適當	0.00	5.00	10.00						
普通		-5.00	0.00	5.00							
劣		-10.00	-5.00	0.00							
公共建設	接場、超大型購物中心(超級市)	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			以距離超級市場、超大型購物中心距離之遠近及程度來區分。 優：未滿3分鐘步程。 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。 稍劣：步程11分鐘以上未滿15分鐘。 劣：步程15分鐘以上。 註：步行1分鐘約100公尺	
		比準地									
		優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00				
		稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00				
		普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00				
		稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00				
	劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00					
	接園(公園、廣場、鄰公園、徒步區、一般度公)	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			以距離里鄰公園、一般公園、廣場、徒步區距離之遠近及程度來區分。 優：未滿3分鐘步程。 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。 稍劣：步程11分鐘以上未滿15分鐘。 劣：步程15分鐘以上。 註：步行1分鐘約100公尺	
		比準地									
		優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00				
		稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00				
		普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00				
		稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00				
	劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00					
	接設施之觀光遊憩	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			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	
		比準地									
		優	0.00	0.75	1.50	2.25	3.00				
		稍優	-0.75	0.00	0.75	1.50	2.25				
		普通	-1.50	-0.75	0.00	0.75	1.50				
		稍劣	-2.25	-1.50	-0.75	0.00	0.75				
劣	-3.00	-2.25	-1.50	-0.75	0.00						
停車場地之便利程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			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。		
	比準地										
	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					
劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00						

特殊設施	電業設施之有無及公用氣體燃料	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。 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
		比準地	無	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				
		嚴	重	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	2.50				
		極	嚴重	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00				
	殯葬設施之有無	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。 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
		比準地	無	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				
		嚴	重	-9.00	-6.00	-3.00	0.00	3.00				
		極	嚴重	-12.00	-9.00	-6.00	-3.00	0.00				
	廢棄物及處理設施之有無	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。 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
		比準地	無	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				
		嚴	重	-9.00	-6.00	-3.00	0.00	3.00				
		極	嚴重	-12.00	-9.00	-6.00	-3.00	0.00				
環境汙染	比較標的	無	輕	微	中	度	嚴	重	極	嚴重	以污染發生之次數，可能性及距離之遠近，影響程度來判定。	
	比準地	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					
百貨公司、金融機構、	數量、公司接近程度、有無	比較標的	優	稍	優	普	通	稍	劣	劣	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。	
		比準地	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				
	金融機構、構接近程度、有無	比較標的	優	稍	優	普	通	稍	劣	劣	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。	
		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				
		稍	劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00				
	劣	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00						

工商活動	娛樂設施、施之近有程度、無度、	比較標的									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。	
		比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣					
		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					
	劣	-12.00	-9.00	-6.00	-3.00	0.00						
	大型有無、展示、數中心或、觀接近飯店度	比較標的										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。
		比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣					
		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					
	劣	-12.00	-9.00	-6.00	-3.00	0.00						
	顧客通行量之多寡	比較標的	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣			以該地區單位時間內顧客之多寡程度來判定。
		比準地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣			
		極優	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	25.00	30.00			
		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				
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					
店舖之毗連狀態	比較標的										以該地區店舖集結情形、範圍大小、內容及經營型態來判定。	
	比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣						
	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						
劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00							
其他影響因素	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。	
	比準地	詳備註										

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。

附件六：中度商業用地(區域因素)

主要項目	細項	價格調整率(%)							備註	
土地使用管制	使用分區	比較標的								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。
		比準地								
			詳備註							
	建蔽率	比較標的								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。
		比準地								
			詳備註							
	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。
		比準地								
			詳備註							
	有無禁止建築	比較標的								以有無禁止建築，及禁建內容、範圍、時間長短來衡量。
		比準地	稍 優	普 通	稍 劣	劣				
		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				
	有面積限制、高度限制、建築(整體開發、等)	比較標的								以該地區限制建築之內容來衡量。
		比準地	優	稍 優	普 通	稍 劣	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 通		-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					

交通運輸	主要道路寬度	比較標的	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣			
		比準地									
		極優	0.00	3.00	6.00	9.00	12.00	15.00			極優：24公尺以上。
		優	-3.00	0.00	3.00	6.00	9.00	12.00			優：20公尺以上未滿24公尺。
		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。
		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。
	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：未滿9公尺。	
	區段內道路平均寬度	比較標的	優	普通	劣						
		比準地									
		優	0.00	5.00	10.00						優：20公尺以上。
		普通	-5.00	0.00	5.00						普通：12公尺以上未滿20公尺。
	接近大型車站之程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣				
		比準地									
		優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00				優：未滿3分鐘步程。
		稍優	-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50				稍優：步程3分鐘以上未滿7分鐘。
		普通	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00				普通：步程7分鐘以上未滿11分鐘。
	站牌或密集程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣				
		比準地									
		優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00				此項目主要考慮站牌之密集程度，次考慮站牌之接近程度
稍優		-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00				優：未滿3分鐘步程。	
普通		-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00				稍優：步程3分鐘以上未滿7分鐘。	
近交流道之無程度及接	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣					
	比準地										
	優	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00				優：未滿5分鐘車程。	
	稍優	-1.00	0.00	1.00	2.00	3.00				稍優：車程5分鐘以上未滿10分鐘。	
	普通	-2.00	-1.00	0.00	1.00	2.00				普通：車程10分鐘以上未滿15分鐘。	
區劃段及內闢建路程度	比較標的	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣			
	比準地										
	極優	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33	16.67	20.00		極優：井然有序，且闢建比在85%以上。	
	優	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33	16.67		優：井然有序，且闢建比在70%以上未滿85%。	
	稍優	-6.67	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33		稍優：尚井然有序，且闢建比在70%以上未滿85%。	
	普通	-10.00	-6.67	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00		普通：闢建比在60%以上未滿70%，尚不影響車輛之通行。	
	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50%以上未滿60%。	
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。		

自然條件	排水之良否	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			以該地區排水設施及狀況是否良好來衡量。	
		比準地									
		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				
	地勢	比較標的	適當	普通	劣					以該地區地勢是否高亢或低窪來衡量。	
		比準地									
		適當	0.00	5.00	10.00						
		普通	-5.00	0.00	5.00						
		劣	-10.00	-5.00	0.00						
公共建設	接場、超大型購物中心(起)市	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			以距離超級市場、超大型購物中心距離之遠近及程度來區分。 優：未滿3分鐘步程。 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。 稍劣：步程11分鐘以上未滿15分鐘。 劣：步程15分鐘以上。 註：步行1分鐘約100公尺	
		比準地									
		優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00				
		稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00				
		普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00				
		稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00				
	接園(里、鄰公園、一般公	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			以距離里鄰公園、一般公園、廣場、徒步區距離之遠近及程度來區分。 優：未滿3分鐘步程。 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。 稍劣：步程11分鐘以上未滿15分鐘。 劣：步程15分鐘以上。 註：步行1分鐘約100公尺	
		比準地									
		優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00				
		稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00				
		普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00				
		稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00				
	接設施之觀光遊憩	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			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	
		比準地									
		優	0.00	0.75	1.50	2.25	3.00				
		稍優	-0.75	0.00	0.75	1.50	2.25				
		普通	-1.50	-0.75	0.00	0.75	1.50				
		稍劣	-2.25	-1.50	-0.75	0.00	0.75				
	停車場地之便利程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			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。	
		比準地									
優		0.00	3.75	7.50	11.25	15.00					
稍優		-3.75	0.00	3.75	7.50	11.25					
普通		-7.50	-3.75	0.00	3.75	7.50					
稍劣		-11.25	-7.50	-3.75	0.00	3.75					

特殊設施	電業設施之有無及公用氣體燃料	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。 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
		比準地	無	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				
		嚴	重	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	2.50				
		極	嚴重	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00				
	殯葬設施之有無	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。 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
		比準地	無	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				
		嚴	重	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	2.50				
		極	嚴重	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00				
	廢棄物處理設施之有無	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。 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
		比準地	無	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					
嚴		重	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	2.50					
極		嚴重	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00					
環境汙染	比較標的	無	輕	微	中	度	嚴	重	極	嚴重	以污染發生之次數，可能性及距離之遠近，影響程度來判定。	
	比準地	無	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					
	嚴	重	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	1.50					
	極	嚴重	-6.00	-4.50	-3.00	-1.50	0.00					
百貨公司、接之近有無、	比較標的	優	稍	優	普	通	稍	劣	劣	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。		
	比準地	優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00					
	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					
	劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00						
	金融機構、構之近有無、	比較標的	優	稍	優	普	通	稍	劣	劣	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。	
		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				
稍		劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00					
劣		-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00						

工商活動	娛樂數量、施接之近程度、無度、	比較標的									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。	
		比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣					
		優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00					
		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						
	劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00						
	大型有無、展示、數中心或、觀接近程度飯店	比較標的										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。
		比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣					
		優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00					
		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						
	劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00						
	顧客通行量之多寡	比較標的	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣			以該地區單位時間內顧客之多寡程度來判定。
		比準地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣			
		極優	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	25.00	30.00			
		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				
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					
店舖之毗連狀態	比較標的										以該地區店舖集結情形、範圍大小、內容及經營型態來判定。	
	比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣						
	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							
劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00							
其他影響因素	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。	
	比準地	詳備註										

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。

附件七：普通商業用地(區域因素)

主要項目	細項	價格調整率(%)							備註	
		比較標的 比準地								
土地使用管制	使用分區	比較標的 比準地							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。	
			詳備註							
	建蔽率	比較標的 比準地							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。	
			詳備註							
	容積率	比較標的 比準地							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。	
			詳備註							
	有無禁止建築	比較標的 比準地							以有無禁止建築，及禁建內容、範圍、時間長短來衡量。	
		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				
	有面積限制、高度限制、發等	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣		以該地區限制建築之內容來衡量。	
		優	0.00	12.50	25.00	37.50	50.00			
		稍優	-12.50	0.00	12.50	25.00	37.50			
		普通	-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				

交通運輸	主要道路寬度	比較標的	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣			
		比準地									
		極優	0.00	3.00	6.00	9.00	12.00	15.00			極優：24公尺以上。
		優	-3.00	0.00	3.00	6.00	9.00	12.00			優：20公尺以上未滿24公尺。
		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。
		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。
	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：未滿9公尺。	
	區段內道路平均寬度	比較標的	優	普通	劣						
		比準地									
		優	0.00	5.00	10.00						優：16公尺以上。
		普通	-5.00	0.00	5.00						普通：10公尺以上未滿16公尺。
	接近大型車站之程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣				
		比準地									
優		0.00	2.50	5.00	7.50	10.00				優：未滿3分鐘步程。	
稍優		-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50				稍優：步程3分鐘以上未滿7分鐘。	
普通		-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00				普通：步程7分鐘以上未滿11分鐘。	
稍劣		-7.50	-5.00	-2.50	0.00	2.50				稍劣：步程11分鐘以上未滿15分鐘。	
劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00				劣：步程15分鐘以上。 註：步行1分鐘約100公尺。		
站度或密集程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣					
	比準地										
	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00				此項目主要考慮站牌之密集程度，次考慮站牌之接近程度	
	稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00				優：未滿3分鐘步程。	
	普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00				稍優：步程3分鐘以上未滿7分鐘。	
	稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00				普通：步程7分鐘以上未滿11分鐘。	
劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00				稍劣：步程11分鐘以上未滿15分鐘。 劣：步程15分鐘以上。 註：步行1分鐘約100公尺。		
近交流道之無程度及接	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣					
	比準地										
	優	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00				優：未滿5分鐘車程。	
	稍優	-1.00	0.00	1.00	2.00	3.00				稍優：車程5分鐘以上未滿10分鐘。	
	普通	-2.00	-1.00	0.00	1.00	2.00				普通：車程10分鐘以上未滿15分鐘。	
	稍劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00				稍劣：車程15分鐘以上未滿20分鐘。	
劣	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00				劣：車程20分鐘以上。 註：車行1分鐘約500公尺		
區劃段及內道路程規度	比較標的	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣			
	比準地										
	極優	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33	16.67	20.00		極優：井然有序，且闢建比在85%以上。	
	優	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33	16.67		優：井然有序，且闢建比在70%以上未滿85%。	
	稍優	-6.67	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33		稍優：尚井然有序，且闢建比在70%以上未滿85%。	
	普通	-10.00	-6.67	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00		普通：闢建比在60%以上未滿70%，尚不影響車輛之通行。	
	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50%以上未滿60%。	
	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。		

自然條件	排水之良否	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			以該地區排水設施及狀況是否良好來衡量。	
		比準地									
		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				
	地勢	比較標的	適當	普通	劣					以該地區地勢是否高亢或低窪來衡量。	
		比準地									
		適當	0.00	5.00	10.00						
		普通	-5.00	0.00	5.00						
		劣	-10.00	-5.00	0.00						
公共建設	接近超級市場、超大型購物中心、程度(傳統物市場、)	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			以距離超級市場、超大型購物中心距離之遠近及程度來區分。 優：未滿3分鐘步程。 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。 稍劣：步程11分鐘以上未滿15分鐘。 劣：步程15分鐘以上。 註：步行1分鐘約100公尺	
		比準地									
		優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00				
		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				
	接近(公園、廣場、里、鄰公園、徒步區、一般度公)	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			以距離里鄰公園、一般公園、廣場、徒步區距離之遠近及程度來區分。 優：未滿3分鐘步程。 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。 稍劣：步程11分鐘以上未滿15分鐘。 劣：步程15分鐘以上。 註：步行1分鐘約100公尺	
		比準地									
		優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00				
		稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00				
		普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00				
		稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00				
	接近設施之觀光遊憩	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			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	
		比準地									
		優	0.00	0.75	1.50	2.25	3.00				
		稍優	-0.75	0.00	0.75	1.50	2.25				
普通		-1.50	-0.75	0.00	0.75	1.50					
稍劣		-2.25	-1.50	-0.75	0.00	0.75					
停車場地之便利程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			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。		
	比準地										
	優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00					
	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					

特殊設施	電設 業施 設之 有無 及接 近程 度 無 廢 棄 物 及 接 近 程 度 之	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。	
		比準地	無	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00			無：步程15分鐘以上。
		輕微	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00				輕微：步程11分鐘以上未滿15分鐘。
		中度	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00				中度：步程7分鐘以上未滿11分鐘。
		嚴重	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00				嚴重：步程3分鐘以上未滿7分鐘。
		極嚴重	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00				極嚴重：未滿3分鐘步程。 註：步行1分鐘約100公尺
	無 及接 近程 度 有	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。	
		比準地	無	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00			無：步程15分鐘以上。
		輕微	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00				輕微：步程11分鐘以上未滿15分鐘。
		中度	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00				中度：步程7分鐘以上未滿11分鐘。
		嚴重	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00				嚴重：步程3分鐘以上未滿7分鐘。
		極嚴重	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00				極嚴重：未滿3分鐘步程。 註：步行1分鐘約100公尺
	廢 棄 物 及 接 近 程 度 之	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。	
		比準地	無	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00			無：步程15分鐘以上。
		輕微	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00				輕微：步程11分鐘以上未滿15分鐘。
中度		-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00				中度：步程7分鐘以上未滿11分鐘。	
嚴重		-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00				嚴重：步程3分鐘以上未滿7分鐘。	
極嚴重		-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00				極嚴重：未滿3分鐘步程。 註：步行1分鐘約100公尺	
環 境 污 染	比較標的	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重			以污染發生之次數，可能性及距離之 遠近，影響程度來判定。		
	比準地	無	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					
	嚴重	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	1.50					
	極嚴重	-6.00	-4.50	-3.00	-1.50	0.00					
百 數 量 公 司 、 接 近 程 度 、 無 、 金 融 機 構 、 接 近 程 度 、 無	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			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。		
	比準地	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00				
	稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00					
	普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00					
	稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00					
	劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00					
	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			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。		
	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					
稍劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00						
劣	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00						

工商活動	娛樂設施、接近程度、	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			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。
		優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00			
		稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00			
		普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00			
		稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00			
		劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00			
	大型展示中心或觀光飯店	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			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。
		優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00			
		稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00			
		普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00			
		稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00			
		劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00			
	顧客通行量之多寡	比較標的 比準地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	以該地區單位時間內顧客之多寡程度來判定。
		極優	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	25.00	30.00	
		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	
		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	
店舖之毗連狀態	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			以該地區店舖集結情形、範圍大小、內容及經營型態來判定。	
	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				
	劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00				
其他影響因素	比較標的 比準地								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。	
		詳備註								

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。

附件八：村里鄰商業用地(區域因素)

主要項目	細項	價格調整率(%)							備註	
土地 使用 管制	使用 分區	比較標的 比準地								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。
			詳備註							
	建蔽率	比較標的 比準地								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。
			詳備註							
	容積率	比較標的 比準地								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。
			詳備註							
	有無禁止建築	比較標的 比準地	稍 優	普 通	稍 劣	劣				以有無禁止建築，及禁建內容、範圍、時間長短來衡量。
		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				
	有面積限制、高度限制、整體開闢：發、	比較標的 比準地	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣			以該地區限制建築之內容來衡量。
		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				

交通運輸	主要道路寬度	比較標的	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣			
		比準地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣			
		極優	0.00	3.00	6.00	9.00	12.00	15.00			極優：24公尺以上。
		優	-3.00	0.00	3.00	6.00	9.00	12.00			優：20公尺以上未滿24公尺。
		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。
		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。
		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：未滿9公尺。	
	區段內道路平均寬度	比較標的	優	普通	劣						
		比準地	優	普通	劣						
		優	0.00	5.00	10.00						優：14公尺以上。
		普通	-5.00	0.00	5.00						普通：8公尺以上未滿14公尺。
	接近大型車站之程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣				
		比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣				
		優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00				優：未滿3分鐘步程。
		稍優	-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50				稍優：步程3分鐘以上未滿7分鐘。
		普通	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00				普通：步程7分鐘以上未滿11分鐘。
	站度或密集程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣				
		比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣				
		優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00				此項目主要考慮站牌之密集程度，次考慮站牌之接近程度
稍優		-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00				優：未滿3分鐘步程。	
普通		-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00				稍優：步程3分鐘以上未滿7分鐘。	
交近交流道之無程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣					
	比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣					
	優	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00				優：未滿5分鐘車程。	
	稍優	-1.00	0.00	1.00	2.00	3.00				稍優：車程5分鐘以上未滿10分鐘。	
	普通	-2.00	-1.00	0.00	1.00	2.00				普通：車程10分鐘以上未滿15分鐘。	
區劃及內闢建路程度	比較標的	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣			
	比準地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣			
	極優	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33	16.67	20.00		極優：井然有序，且闢建比在85%以上。	
	優	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33	16.67		優：井然有序，且闢建比在70%以上未滿85%。	
	稍優	-6.67	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33		稍優：尚井然有序，且闢建比在70%以上未滿85%。	
	普通	-10.00	-6.67	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00		普通：闢建比在60%以上未滿70%，尚不影響車輛之通行。	
	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50%以上未滿60%。	
	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。		

自然條件	排水之良否	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			以該地區排水設施及狀況是否良好來衡量。	
		比準地									
		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					
	劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00					
	地勢	比較標的	適當	普通	劣					以該地區地勢是否高亢或低窪來衡量。	
		比準地									
		適當	0.00	5.00	10.00						
普通		-5.00	0.00	5.00							
劣		-10.00	-5.00	0.00							
公共建設	接超級市場之、程度(大型購物中心)	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			以距離超級市場、超大型購物中心距離之遠近及程度來區分。 優：未滿3分鐘步程。 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。 稍劣：步程11分鐘以上未滿15分鐘。 劣：步程15分鐘以上。 註：步行1分鐘約100公尺	
		比準地									
		優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00				
		稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00				
		普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00				
	稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00					
	劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00					
	接(園)公園、廣場(里、鄰公園、一般度公)	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			以距離里鄰公園、一般公園、廣場、徒步區距離之遠近及程度來區分。 優：未滿3分鐘步程。 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。 稍劣：步程11分鐘以上未滿15分鐘。 劣：步程15分鐘以上。 註：步行1分鐘約100公尺	
		比準地									
		優	0.00	0.75	1.50	2.25	3.00				
		稍優	-0.75	0.00	0.75	1.50	2.25				
		普通	-1.50	-0.75	0.00	0.75	1.50				
	稍劣	-2.25	-1.50	-0.75	0.00	0.75					
	劣	-3.00	-2.25	-1.50	-0.75	0.00					
	接設施之觀光遊憩	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			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	
		比準地									
		優	0.00	0.75	1.50	2.25	3.00				
		稍優	-0.75	0.00	0.75	1.50	2.25				
		普通	-1.50	-0.75	0.00	0.75	1.50				
	稍劣	-2.25	-1.50	-0.75	0.00	0.75					
劣	-3.00	-2.25	-1.50	-0.75	0.00						
停車場地之便利程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			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。		
	比準地										
	優	0.00	1.50	3.00	4.50	6.00					
	稍優	-1.50	0.00	1.50	3.00	4.50					
	普通	-3.00	-1.50	0.00	1.50	3.00					
稍劣	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	1.50						
劣	-6.00	-4.50	-3.00	-1.50	0.00						

特殊設施	電業設施之有無及公用氣體燃料	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。 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		
		比準地	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			
	殲無及接近程度	廢棄物處理設施之有無及接近程度	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。 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	
			比準地	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		
環境汙染	水廢棄物、噪音等之有無及接近程度	比較標的	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重	以污染發生之次數，可能性及距離之遠近，影響程度來判定。		
		比準地	無	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			
		嚴重	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00			
		極嚴重	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00			
	百貨公司、接近程度、	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	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。		
		比準地	優	0.00	1.50	3.00	4.50		6.00	
		稍優	-1.50	0.00	1.50	3.00	4.50			
		普通	-3.00	-1.50	0.00	1.50	3.00			
		稍劣	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	1.50			
	金融機構、接近程度、	金數量、	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	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。	
			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		
			稍劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00		
劣	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00					

工商活動	娛樂設施、接之近有無、	比較標的	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣			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。
		比準地								
		優	0.00	1.50	3.00	4.50	6.00			
		稍 優	-1.50	0.00	1.50	3.00	4.50			
		普 通	-3.00	-1.50	0.00	1.50	3.00			
		稍 劣	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	1.50			
	劣	-6.00	-4.50	-3.00	-1.50	0.00				
	大之有無、展示、數心量或、觀光飯店	比較標的	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣			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。
		比準地								
		優	0.00	1.50	3.00	4.50	6.00			
		稍 優	-1.50	0.00	1.50	3.00	4.50			
		普 通	-3.00	-1.50	0.00	1.50	3.00			
		稍 劣	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	1.50			
	劣	-6.00	-4.50	-3.00	-1.50	0.00				
	顧客通行量之多寡	比較標的	極 優	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣	極 劣	以該地區單位時間內顧客之多寡程度來判定。
		比準地								
		極 優	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33	16.67	20.00	
		優	-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	
		普 通	-10.00	-6.67	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00	
稍 劣		-13.33	-10.00	-6.67	-3.33	0.00	3.33	6.67		
劣		-16.67	-13.33	-10.00	-6.67	-3.33	0.00	3.33		
店舖之毗連狀態	比較標的	優	稍 優	普 通	稍 劣	劣			以該地區店舖集結情形、範圍大小、內容及經營型態來判定。	
	比準地									
	優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00				
	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				
劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00					
其他影響因素	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。	
	比準地	詳備註								

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。

附件九：大規模工業用地(區域因素)

主要項目	細項	價格調整率(%)							備註	
土地 使用 管制	使用 分區	比較標的								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。
		比準地	詳備註							
	建蔽率	比較標的								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。
		比準地	詳備註							
	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。
		比準地	詳備註							
	有無禁止建築	比較標的								以有無禁止建築，及禁建內容、範圍、時間長短來衡量。
		比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			
		優	0.00	12.50	25.00	37.50	50.00			
		稍優	-12.50	0.00	12.50	25.00	37.50			
		普通	-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			
有面積限制、 高度限制、 整體開發、 等	比較標的								以該地區限制建築之內容來衡量。	
	比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣				
	優	0.00	12.50	25.00	37.50	50.00				
	稍優	-12.50	0.00	12.50	25.00	37.50				
	普通	-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				

交通運輸	主要道路寬度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣				
		比準地									
		優	0.00	3.00	6.00	10.00	15.00				優：20公尺以上。
		稍優	-3.00	0.00	3.00	6.00	11.00				稍優：16公尺以上未滿20公尺。
		普通	-6.00	-3.00	0.00	3.00	8.00				普通：12公尺以上未滿16公尺。
		稍劣	-10.00	-6.00	-3.00	0.00	5.00				稍劣：8公尺以上未滿12公尺。
	劣	-15.00	-11.00	-8.00	-5.00	0.00				劣：未滿8公尺。	
	區段內道路平均寬度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣				
		比準地									
		優	0.00	3.75	7.50	11.25	15.00				優：15公尺以上。
		稍優	-3.75	0.00	3.75	7.50	11.25				稍優：12公尺以上未滿15公尺。
		普通	-7.50	-3.75	0.00	3.75	7.50				普通：9公尺以上未滿12公尺。
		稍劣	-11.25	-7.50	-3.75	0.00	3.75				稍劣：6公尺以上未滿9公尺。
	劣	-15.00	-11.25	-7.50	-3.75	0.00				劣：未滿6公尺。	
	接近大型車站之程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣				
		比準地									
		優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00				優：未滿3分鐘車程。
		稍優	-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50				稍優：車程3分鐘以上未滿7分鐘。
		普通	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00				普通：車程7分鐘以上未滿11分鐘。
		稍劣	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	2.50				稍劣：車程11分鐘以上未滿15分鐘。
	劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00				劣：車程15分鐘以上。 註：車行1分鐘約500公尺	
	站度或密集程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣				
		比準地									
		優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00				此項目主要考慮站牌之密集程度，次考慮站牌之接近程度
稍優		-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00				優：未滿5分鐘步程。	
普通		-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00				稍優：步程5分鐘以上未滿10分鐘。	
稍劣		-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00				普通：步程10分鐘以上未滿15分鐘。	
劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00				稍劣：步程15分鐘以上未滿20分鐘。		
劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00				劣：步程20分鐘以上。 註：步行1分鐘約100公尺		
近交流道之無及程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣					
	比準地										
	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00				優：未滿5分鐘車程。	
	稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00				稍優：車程5分鐘以上未滿10分鐘。	
	普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00				普通：車程10分鐘以上未滿15分鐘。	
	稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00				稍劣：車程15分鐘以上未滿20分鐘。	
劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00				劣：車程20分鐘以上。 註：車行1分鐘約500公尺		
區劃段及內闢建路程度	比較標的	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣			
	比準地										
	極優	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33	16.67	20.00		極優：井然有序，且闢建比在85%以上。	
	優	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33	16.67		優：井然有序，且闢建比在70%以上未滿85%。	
	稍優	-6.67	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33		稍優：尚井然有序，且闢建比在70%以上未滿85%。	
	普通	-10.00	-6.67	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00		普通：闢建比在60%以上未滿70%，尚不影響車輛之通行。	
	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50%以上未滿60%。	
	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，影響通行。	
極劣	-20.00	-16.67	-13.33	-10.00	-6.67	-3.33	0.00		極劣：闢建比未滿40%，出入困難。		

自然條件	傾斜度	比較標的	平	緩	普	通	稍	陡	峭													
		比準地	平	緩	0.00	7.50	15.00															
		普	通	-7.50	0.00	7.50																
		稍	陡	峭	-15.00	-7.50	0.00															
	排水之良否	比較標的		優	稍	優	普	通	稍	劣	劣											
		比準地	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														
	地勢	比較標的		適	當	普	通	劣														
		比準地	適	當	0.00	5.00	10.00															
		普	通	-5.00	0.00	5.00																
		劣		-10.00	-5.00	0.00																
公共建設	電力資源	比較標的		優	稍	優	普	通	稍	劣	劣											
		比準地	優	0.00	3.75	7.50	11.25	15.00														
		稍	優	-3.75	0.00	3.75	7.50	11.25														
		普	通	-7.50	-3.75	0.00	3.75	7.50														
		稍	劣	-11.25	-7.50	-3.75	0.00	3.75														
	產業用水及設施	比較標的		優	稍	優	普	通	稍	劣	劣											
		比準地	優	0.00	3.75	7.50	11.25	15.00														
		稍	優	-3.75	0.00	3.75	7.50	11.25														
		普	通	-7.50	-3.75	0.00	3.75	7.50														
		稍	劣	-11.25	-7.50	-3.75	0.00	3.75														
	污處理水設及施廢之棄物無	比較標的		優	稍	優	普	通	稍	劣	劣											
		比準地	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														

接、近銀行、服務、醫院、設施、的機關等(設施郵局)	比較標的								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
	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			
	稍劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00			
土地改良	比較標的							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、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌等)或其他改良之有無及其程度來衡量。	
	比準地								
	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			
其他影響因素	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。	
	比準地	詳備註							

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

附件十：中小規模工業用地(區域因素)

主要項目	細項	價格調整率(%)							備註		
土地 使用 管制	使用 分區	比較標的								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。	
		比準地	詳備註								
	建蔽率	比較標的								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。	
		比準地	詳備註								
	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。	
		比準地	詳備註								
	有無禁止建築	比較標的								以有無禁止建築，及禁建內容、範圍、時間長短來衡量。	
		比準地	優	稍	優	普	通	稍	劣		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 通	-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				
有面積限制、建築高度限制、整體開發、等	比較標的								以該地區限制建築之內容來衡量。		
	比準地	優	稍	優	普	通	稍	劣		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 通	-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					

交通運輸	主要道路寬度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣				
		比準地									
		優	0.00	3.00	6.00	10.00	15.00				優：20公尺以上。
		稍優	-3.00	0.00	3.00	6.00	11.00				稍優：16公尺以上未滿20公尺。
		普通	-6.00	-3.00	0.00	3.00	8.00				普通：12公尺以上未滿16公尺。
		稍劣	-10.00	-6.00	-3.00	0.00	5.00				稍劣：8公尺以上未滿12公尺。
	劣	-15.00	-11.00	-8.00	-5.00	0.00				劣：未滿8公尺。	
	區段內道路平均寬度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣				
		比準地									
		優	0.00	3.75	7.50	11.25	15.00				優：15公尺以上。
		稍優	-3.75	0.00	3.75	7.50	11.25				稍優：12公尺以上未滿15公尺。
		普通	-7.50	-3.75	0.00	3.75	7.50				普通：9公尺以上未滿12公尺。
		稍劣	-11.25	-7.50	-3.75	0.00	3.75				稍劣：6公尺以上未滿9公尺。
	劣	-15.00	-11.25	-7.50	-3.75	0.00				劣：未滿6公尺。	
	接近大型車站之程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣				
		比準地									
		優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00				優：未滿3分鐘車程。
		稍優	-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50				稍優：車程3分鐘以上未滿7分鐘。
		普通	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00				普通：車程7分鐘以上未滿11分鐘。
		稍劣	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	2.50				稍劣：車程11分鐘以上未滿15分鐘。
劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00				劣：車程15分鐘以上。 註：車行1分鐘約500公尺		
站度或密集程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣					
	比準地										
	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00				此項目主要考慮站牌之密集程度，次考慮站牌之接近程度	
	稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00				優：未滿5分鐘步程。	
	普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00				稍優：步程5分鐘以上未滿10分鐘。	
	稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00				普通：步程10分鐘以上未滿15分鐘。	
劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00				稍劣：步程15分鐘以上未滿20分鐘。		
劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00				劣：步程20分鐘以上。 註：步行1分鐘約100公尺		
近交流道之無及程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣					
	比準地										
	優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00				優：未滿5分鐘車程。	
	稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00				稍優：車程5分鐘以上未滿10分鐘。	
	普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00				普通：車程10分鐘以上未滿15分鐘。	
	稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00				稍劣：車程15分鐘以上未滿20分鐘。	
劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00				劣：車程20分鐘以上。 註：車行1分鐘約500公尺		
區劃段及內闢建路程度	比較標的	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣			
	比準地										
	極優	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33	16.67	20.00		極優：井然有序，且闢建比在85%以上。	
	優	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33	16.67		優：井然有序，且闢建比在70%以上未滿85%。	
	稍優	-6.67	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33		稍優：尚井然有序，且闢建比在70%以上未滿85%。	
	普通	-10.00	-6.67	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00		普通：闢建比在60%以上未滿70%，尚不影響車輛之通行。	
	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50%以上未滿60%。	
	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，影響通行。	
極劣	-20.00	-16.67	-13.33	-10.00	-6.67	-3.33	0.00		極劣：闢建比未滿40%，出入困難。		

自然條件	傾斜度	比較標的	平	緩	普	通	稍	陡	峭										
		比準地																	
		優	0.00	7.50	15.00														
		稍優	-7.50	0.00	7.50														
		普通	-15.00	-7.50	0.00														
	稍劣																		
	劣																		
	排水之良否	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣												
		比準地																	
		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													
	劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00													
	地勢	比較標的	適當	普通	劣														
比準地																			
適當		0.00	5.00	10.00															
普通		-5.00	0.00	5.00															
劣		-10.00	-5.00	0.00															
公共建設	電力資源	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣												
		比準地																	
		優	0.00	3.75	7.50	11.25	15.00												
		稍優	-3.75	0.00	3.75	7.50	11.25												
		普通	-7.50	-3.75	0.00	3.75	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													
	產業用水及設施	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣												
		比準地																	
		優	0.00	3.75	7.50	11.25	15.00												
		稍優	-3.75	0.00	3.75	7.50	11.25												
		普通	-7.50	-3.75	0.00	3.75	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													
	污處理水設施及廢棄物無	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣												
比準地																			
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														
劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00														

接、近 服、行 務、性 醫、院 設、施 的、機 關、等 程、度 等、設 施、局	比較標的								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
	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			
	稍劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00			
劣	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00				
土地 改、良	比較標的								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、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌等)或其他改良之有無及其程度來衡量。
	比準地								
	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			
劣	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00				
其他 影、響 因、素	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。
	比準地	詳備註							

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

附件十一：農業用地(區域因素)

主要項目	細項	價格調整率(%)								備註	
交通運輸	使用分區	比較標的									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。
		比準地	詳備註								
	接近聚落之程度	比較標的									以該地區內一般土地距離聚落或市區之遠近及所需時間來判定。 優：未滿5分鐘車程。 稍優：5分鐘以上未滿10分鐘車程。 普通：10分鐘以上未滿15分鐘車程。 稍劣：15分鐘以上未滿20分鐘車程。 劣：20分鐘以上車程。 註：車行1分鐘約500公尺
		比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣				
		優	0.00	3.75	7.50	11.25	15.00				
		稍優	-3.75	0.00	3.75	7.50	11.25				
		普通	-7.50	-3.75	0.00	3.75	7.50				
		稍劣	-11.25	-7.50	-3.75	0.00	3.75				
	接近運銷中心程度	比較標的									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。 極優：未滿5分鐘車程。 優：車程5分鐘以上未滿10分鐘。 稍優：車程10分鐘以上未滿15分鐘。 普通：車程15分鐘以上未滿20分鐘。 稍劣：車程20分鐘以上未滿25分鐘。 劣：車程25分鐘以上未滿40分鐘。 極劣：40分鐘以上車程。 註：車行1分鐘約500公尺
		比準地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣		
		極優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00	12.50	15.00		
		優	-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00	12.50		
		稍優	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00		
		普通	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50		
	接近消費市場程度	比較標的									以該地區內一般土地至消費市場或市區車程之長短來判定。 極優：未滿5分鐘車程。 優：車程5分鐘以上未滿10分鐘。 稍優：車程10分鐘以上未滿15分鐘。 普通：車程15分鐘以上未滿20分鐘。 稍劣：車程20分鐘以上未滿25分鐘。 劣：車程25分鐘以上未滿40分鐘。 極劣：車程40分鐘以上。 註：車行1分鐘約500公尺
		比準地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣		
		極優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00	12.50	15.00		
		優	-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00	12.50		
		稍優	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00		
普通		-7.50	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50			
區劃段及內闕道路程規度	比較標的									以該地區道路規劃內容、是否井然有序及闕建內容、鋪設情形及闕建百分比來衡量。	
	比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣					
	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					

自然條件	日照	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			以該地區日照是否充足來衡量。
		比準地								
		優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00			
		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			
	風勢	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			以該地區風勢(風速或風向)弱或少或風向適宜作物生長等為佳。
		比準地								
		優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00			
		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			
	地勢	比較標的	適當	稍適當	普通	稍劣	劣			以該地區地勢是否高亢或低窪來衡量。
		比準地								
		適當	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00			
		稍適當	-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			
	傾斜度	比較標的	極平緩	平緩	稍平緩	普通	稍陡峭	陡峭	極陡峭	<p>極平緩：平均坡度未滿5度。</p> <p>平緩：平均坡度在5度以上未滿10度。</p> <p>稍平緩：平均坡度在10度以上未滿15度。</p> <p>普通：平均坡度在15度以上未滿20度。</p> <p>稍陡峭：平均坡度在20度以上未滿30度。</p> <p>陡峭：平均坡度在30度以上未滿45度。</p> <p>極陡峭：平均坡度在45度以上。</p>
		比準地								
極平緩		0.00	3.33	6.67	10.00	13.33	16.67	20.00		
平緩		-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33	16.67		
稍平緩		-6.67	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00	13.33		
普通		-10.00	-6.67	-3.33	0.00	3.33	6.67	10.00		
稍陡峭		-13.33	-10.00	-6.67	-3.33	0.00	3.33	6.67		
陡峭		-16.67	-13.33	-10.00	-6.67	-3.33	0.00	3.33		
保(排)水之良否	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			以該地區保(排)水設施及狀況是否良好來衡量。	
	比準地									
	優	0.00	7.50	15.00	22.50	30.00				
	稍優	-7.50	0.00	7.50	15.00	22.50				
	普通	-15.00	-7.50	0.00	7.50	15.00				
	稍劣	-22.50	-15.00	-7.50	0.00	7.50				
土質	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣			以該地區土質與作物種類適宜程度、肥沃度、含水量等來衡量。	
	比準地									
	優	0.00	3.75	7.50	11.25	15.00				
	稍優	-3.75	0.00	3.75	7.50	11.25				
	普通	-7.50	-3.75	0.00	3.75	7.50				
	稍劣	-11.25	-7.50	-3.75	0.00	3.75				

土地改良	農土水改 地壤改良、 改良、防風 、(耕修地築 整理、防砂 、防砂、堤 防)或(水灌 土溉、其 他保持、排他	比較標的	極	優	優	稍	優	普	通	稍	劣	劣	極	劣	以該地區農地改良(耕地整理、水土保持、土壤改良、修築農路、潮流、灌溉、排水、防風、防砂、堤防)或其他改良之有無及其程度來衡量。	
		比準地	極	優	0.00	4.17	8.33	12.50	16.67	20.83	25.00					
			優	-4.17	0.00	4.17	8.33	12.50	16.67	20.83						
			稍	優	-8.33	-4.17	0.00	4.17	8.33	12.50	16.67					
			普	通	-12.50	-8.33	-4.17	0.00	4.17	8.33	12.50					
			稍	劣	-16.67	-12.50	-8.33	-4.17	0.00	4.17	8.33					
			劣	-20.83	-16.67	-12.50	-8.33	-4.17	0.00	4.17						
			極	劣	-25.00	-20.83	-16.67	-12.50	-8.33	-4.17	0.00					
公共建設	電力資源	比較標的		優	稍	優	普	通	稍	劣	劣				以該地區電力資源之取得是否方便，供應是否充足來衡量。	
		比準地	優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00								
			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							
			劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00								
	產業用水及設施	比較標的		優	稍	優	普	通	稍	劣	劣				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。	
		比準地	優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00								
			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							
			劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00								
特殊設施	電設 業施 之施 有及 無公 用接 氣近 體程 燃度 料	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20分鐘以上。 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。 嚴重：步程4分鐘以上未滿8分鐘。 極嚴重：未滿4分鐘步程。 註：步行1分鐘約100公尺		
		比準地	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						
	殯無 葬及 設施 接近 之程 有度	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20分鐘以上。 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。 嚴重：步程4分鐘以上未滿8分鐘。 極嚴重：未滿4分鐘步程。 註：步行1分鐘約100公尺		
		比準地	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						
	廢有 棄無 物及 處理 近設 施施 度之	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20分鐘以上。 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。 嚴重：步程4分鐘以上未滿8分鐘。 極嚴重：未滿4分鐘步程。 註：步行1分鐘約100公尺		
		比準地	無	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00								
			輕	微	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00							
			中	度	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00							
			嚴	重	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00							
			極	嚴	重	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00						

環境污染	水廢棄物污染、噪音等之有無及廢氣接污染程度	比較標的								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。
		比準地								
		無	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	25.00	30.00	
		輕微	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	25.00	
		稍輕微	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	
		中 度	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00	15.00	
		稍嚴重	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00	10.00	
嚴重	-25.00	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00	5.00			
極嚴重	-30.00	-25.00	-20.00	-15.00	-10.00	-5.00	0.00			
其他影響因素		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。
		比準地								
		詳備註								

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。

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

使用分區、用地別		適用基準明細表類別、類比標的及差異修正率					
		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%
行政區		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%
文教區		普通住宅用地	住宅區土地	-25%~-15%	-	-	-
風景區		已開發興建或可開發興建—普通住宅用地	住宅區土地	-10%~10%	不可興建開發—農業用地	保護區土地	10%~20%
					使用現況接近農業區—農業用地	農業區土地	5%~10%
保護區		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	-
行水區 (河川區)		農業用地	保護區土地	-10%~0%	使用現況接近農業區—農業用地	農業區土地	-15%~-5%
					已開發興建—普通住宅用地	住宅區土地	-50%~-40%
保存區		以其劃定、編定或變更前之土地使用分區或用地別選取適用明細表	以其劃定、編定或變更前之土地使用分區或用地別為類比標的選取依據	-	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					
市場用地	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%~-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	-	-
	第一種商業區	普通商業用地	商業區土地	-20%~-15%	-	-	-
	第二、三、四種商業區	普通商業用地	商業區土地	-20%~-15%	-	-	-
車站(轉運站用地)		普通商業用地	商業區土地	-10%~0%	-	-	-
批發市場		普通商業用地	商業區土地	-20%~-15%	-	-	-
醫療及衛生用地		普通商業用地	商業區土地	-20%~-15%	-	-	-
停車場用地		普通商業用地	商業區土地	-65%~-50%	-	-	-

郵政、電信、機關用地		普通商業用地	商業區土地	-25%~-15%	普通住宅用地	住宅區土地	-20%~-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%	-	-	-
學校	幼稚園	普通住宅用地	住宅區土地	-40%~-30%	-	-	-
	小學	普通住宅用地	住宅區土地	-40%~-30%			-
	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		不符合自由經濟市場成本效益原則不予列入評估(亦即不將該用地列入毗鄰路段進行線段加權計算)	不符合自由經濟市場成本效益原則不予列入評估(亦即不將該用地列入毗鄰路段進行線段加權計算)	-	-	-	-
公園及兒童遊樂場	地面層			-	-	-	-
	地下層			-	-	-	-
廣場地下層				-	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使用，則採用普通商業用地	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%	-	-	-
鐵路用地		中小規模工業用地	工業區土地	-35%~-25%	-	-	-
屠宰場		中小規模工業用地	工業區土地	-35%~-25%	-	-	-
公車調度站		中小規模工業用地	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%~-25%	-	-	-
煤氣事業用地		中小規模工業用地	工業區土地	-35%~-25%	-	-	-
垃圾處理場用地		中小規模工業用地	工業區土地	-35%~-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%	-	-	-
抽水站用地		中小規模工業用地	工業區土地	-35%~-25%	-	-	-
瀝青混凝土拌合場		中小規模工業用地	工業區土地	-35%~-25%	-	-	-
汗水處理廠用地		中小規模工業用地	工業區土地	-35%~-25%	-	-	-
變電所用地		中小規模工業用地	工業區土地	-35%~-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之交通用地，原屬保護區等相對低度利用土地，則其類比的應適用其原使用分區	-