

## 臺北市土地徵收補償市價查估影響地價個別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、本府依內政部訂定之「影響地價個別因素評價基準表」所定之最大影響範圍內，就住宅用地、商業用地、工業用地、農業用地、其他用地等五類用地，據以訂定優劣等級之細部調整級距如附件一至附件五。
- 三、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「影響地價個別因素評價基準表」規定之最大影響範圍內進行調整。
- 四、若為房地拆分情況下，房地拆分後之土地價格須綜合考量比準地宗地條件及道路條件之影響程度是否減弱。
- 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：住宅用地(個別因素)

主要項目	細項	價格調整率(%)						備註
比準地(宗地)條件	面積	比較標的(比準地)						
		比準地(宗地)	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣
		極優	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	6.00
		優	-1.00	0.00	1.00	2.00	3.00	5.00
		稍優	-2.00	-1.00	0.00	1.00	2.00	4.00
		普通	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00	3.00
		稍劣	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	2.00
	劣	-6.00	-5.00	-4.00	-3.00	-2.00	0.00	
	寬度	比較標的(比準地)	優	稍優	普通	稍劣	劣	
		比準地(宗地)	優	稍優	普通	稍劣	劣	
		優	0.00	1.00	2.00	3.00	5.00	
		稍優	-1.00	0.00	1.00	2.00	4.00	
		普通	-2.00	-1.00	0.00	1.00	3.00	
		稍劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	2.00	
	深度	比較標的(比準地)	優	稍優	普通	稍劣	劣	
		比準地(宗地)	優	稍優	普通	稍劣	劣	
		優	0.00	1.00	2.00	3.00	5.00	
		稍優	-1.00	0.00	1.00	2.00	4.00	
		普通	-2.00	-1.00	0.00	1.00	3.00	
		稍劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	2.00	
	形狀	比較標的(比準地)	優	普通	劣			
		比準地(宗地)	優	普通	劣			
		優	0.00	2.00	5.00			
		普通	-2.00	0.00	3.00			
臨街情形	比較標的(比準地)	優	稍優	普通	稍劣	劣		
	比準地(宗地)	優	稍優	普通	稍劣	劣		
	優	0.00	2.00	4.00	6.00	12.00		
	稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	10.00		
	普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	8.00		
	稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	6.00		
地勢	比較標的(比準地)	優	普通	劣				
	比準地(宗地)	優	普通	劣				
	優	0.00	5.00	10.00				
	普通	-5.00	0.00	5.00				
道路種類	比較標的(比準地)	優	稍優	普通	稍劣			
	比準地(宗地)	優	稍優	普通	稍劣			
	優	0.00	1.67	3.33	5.00			
	稍優	-1.67	0.00	1.67	3.33			
	普通	-3.33	-1.67	0.00	1.67			

極優：1,200m<sup>2</sup>以上  
 優：900m<sup>2</sup>以上未滿1,200m<sup>2</sup>  
 稍優：600m<sup>2</sup>以上未滿900m<sup>2</sup>  
 普通：300m<sup>2</sup>以上未滿600m<sup>2</sup>  
 稍劣：150m<sup>2</sup>以上未滿300m<sup>2</sup>  
 劣：未滿150m<sup>2</sup>

優：20m以上  
 稍優：15m以上未滿20m  
 普通：10m以上未滿15m  
 稍劣：5m以上未滿10m  
 劣：未滿5m

優：40m以上  
 稍優：30m以上未滿40m  
 普通：20m以上未滿30m  
 稍劣：14m以上未滿20m  
 劣：未滿14m

寬度、深度及形狀3項因素同時修正時，如有重複修正之情況，應互為考量並敘明理由酌予調整。  
 優：方形(包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形)  
 普通：可集中開發(不規則形、梯形、三角形、狹長形)  
 劣：不可集中開發(不規則形、梯形、三角形、狹長形)

優：三面臨街以上  
 稍優：路角地  
 普通：雙面臨街  
 稍劣：單面臨街  
 劣：非臨街地

優：平坦  
 普通：略高亢或略低窪  
 劣：高亢或低窪

優：主要道路  
 稍優：次要道路  
 普通：巷道  
 稍劣：無

路條件	面 前 道 路 寬 度	比較標的 (比準地)	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	<b>極優</b> ：30m以上 <b>優</b> ：20m以上未滿30m <b>稍優</b> ：12m以上未滿20m <b>普通</b> ：8m以上未滿12m <b>稍劣</b> ：4m以上未滿8m <b>劣</b> ：4m以下或無
		比準地(宗地)	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00	12.00	
		極優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00	10.00	
		優	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00	8.00	
		稍優	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00	6.00	
		普通	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	4.00	
		稍劣	-12.00	-10.00	-8.00	-6.00	-4.00	0.00	
接近學校之程度	比較標的 (比準地)	優	稍優	普通	稍劣	劣	<b>優</b> ：未滿300m <b>稍優</b> ：300m以上未滿800m <b>普通</b> ：800m以上未滿1000m <b>稍劣</b> ：1,000m以上未滿1,200m <b>劣</b> ：1,200m以上或無		
	比準地(宗地)	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00			
	優	-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50			
	稍優	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00			
	普通	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	2.50			
	稍劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00			
	劣								
接近市場之程度	比較標的 (比準地)	優	稍優	普通	稍劣	劣	<b>優</b> ：未滿300m <b>稍優</b> ：300m以上未滿800m <b>普通</b> ：800m以上未滿1,000m <b>稍劣</b> ：1,000m以上未滿1,200m <b>劣</b> ：1,200m以上或無		
	比準地(宗地)	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00			
	優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00			
	稍優	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00			
	普通	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00			
	稍劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00			
	劣								
接近公園、廣場之程度	比較標的 (比準地)	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	<b>極優</b> ：正臨公園、廣場 <b>優</b> ：未滿300m <b>稍優</b> ：300m以上未滿600m <b>普通</b> ：600m以上未滿900m <b>稍劣</b> ：900m以上未滿1,200m <b>劣</b> ：1,200m以上或無	
	比準地(宗地)	0.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00		
	極優	-8.00	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00		
	優	-9.00	-1.00	0.00	1.00	2.00	3.00		
	稍優	-10.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00	2.00		
	普通	-11.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00		
	稍劣	-12.00	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00		
接近車站之程度	比較標的 (比準地)	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	<b>極優</b> ：距捷運站未滿100m <b>優</b> ：距捷運站100m以上未滿300m <b>稍優</b> ：距捷運站300m以上未滿500m <b>普通</b> ：距捷運站500m以上未滿700m <b>稍劣</b> ：距捷運站700m以上未滿1,000m <b>劣</b> ：距捷運站1,000m以上或無	
	比準地(宗地)	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00	10.00		
	極優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00		
	優	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00		
	稍優	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00		
	普通	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00		
	稍劣	-10.00	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00		
接近商圈之程度	比較標的 (比準地)	優	稍優	普通	稍劣	劣	<b>優</b> ：未滿300m <b>稍優</b> ：300m以上未滿600m <b>普通</b> ：600m以上未滿900m <b>稍劣</b> ：900m以上未滿1,200m <b>劣</b> ：1,200m以上或無		
	比準地(宗地)	0.00	2.00	4.00	5.00	6.00			
	優	-2.00	0.00	2.00	3.00	4.00			
	稍優	-4.00	-2.00	0.00	1.00	2.00			
	普通	-5.00	-3.00	-1.00	0.00	1.00			
	稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	-1.00	0.00			
	劣								

周邊環境條件	接近嫌惡設施之程度	比較標的 (比準地)	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	<p>極優：1,200m以上或無</p> <p>優：800m以上未滿1,200m</p> <p>稍優：400m以上未滿800m</p> <p>普通：200m以上未滿400m</p> <p>稍劣：未滿200m(未緊鄰)</p> <p>劣：緊鄰</p>	
		比準地(宗地)	極優	0.00	1.50	3.00	4.50	6.00		10.00
		極優	-1.50	0.00	1.50	3.00	4.50	8.50		
		稍優	-3.00	-1.50	0.00	1.50	3.00	7.00		
		普通	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	1.50	5.50		
		稍劣	-6.00	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	4.00		
		劣	-10.00	-8.50	-7.00	-5.50	-4.00	0.00		
停車方便性	比較標的 (比準地)	優	普通	劣				<p>優：方便</p> <p>普通：普通</p> <p>劣：不便</p>		
	比準地(宗地)	優	0.00	2.50	5.00					
	普通	-2.50	0.00	2.50						
	劣	-5.00	-2.50	0.00						
行政條件	使用分區	比較標的 (比準地)						<p>1. 相同住宅性質之使用分區原則不調整，但如允許使用項目受限(或有較大差異)時，仍須依實際影響地價程度調整。</p> <p>2. 其他分區或用地類比適用住宅用地者，使用分區價格調整率依其他用地內容進行調整。</p> <p>3. 本項須與區域因素使用分區併同考量，調整不足者，另於區域因素補充調整。</p>		
		比準地(宗地)	詳備註							
	建蔽率	比較標的 (比準地)						<p>1. 建蔽率差異10%內不予調整，超過10%則以土地開發分析法進行試算調整。</p> <p>2. 本項須與區域因素建蔽率併同考量，調整不足者，另於區域因素補充調整。</p>		
		比準地(宗地)	詳備註							
	容積率	比較標的 (比準地)						<p>1. 容積率之差異以土地開發分析法進行試算調整。</p> <p>2. 本項須與區域因素容積率併同考量，調整不足者，另於區域因素補充調整。</p>		
		比準地(宗地)	詳備註							
	有無禁限建	比較標的 (比準地)	優	稍優	普通	稍劣	劣	<p>優：無禁止或限制建築</p> <p>稍優：限制建築高度</p> <p>普通：限制建築高度及面積</p> <p>稍劣：限制整體開發</p> <p>劣：禁止建築</p>		
比準地(宗地)		優	0.00	5.00	20.00	35.00	50.00			
稍優		-5.00	0.00	15.00	30.00	45.00				
普通		-20.00	-15.00	0.00	15.00	30.00				
稍劣		-35.00	-30.00	-15.00	0.00	15.00				
劣		-50.00	-45.00	-30.00	-15.00	0.00				
其他	現況使用強度	比較標的 (比準地)	現況使用強度差異率			調整修正係數		<p>1. 現況使用強度調整率=現況使用強度差異率*調整修正係數。</p> <p>2. 現況使用強度差異率=比準地使用強度/比較標的使用強度-1。</p> <p>3. 現況使用強度除參考本項調整外，並得視實際情況調整，以不超過15%為原則，如因情況特殊，得於備註欄敘明理由後，酌予調整價格調整率，惟仍應於內政部訂定「影響地價個別因素評價基準表」所規定之最大影響範圍內進行調整。</p>		
		比準地(宗地)	0%-未滿±5%			70%				
			±5%以上~未滿±15%			65%				
			±15%以上~未滿±25%			60%				
			±25%以上~未滿±35%			55%				
			±35%以上~未滿±50%			50%				
	其他影響地價因素	比較標的 (比準地)						<p>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「影響地價個別因素評價基準表」所規定之最大影響範圍內進行調整。</p>		
比準地(宗地)		詳備註								

附件二：商業用地(個別因素)

主要項目	細項	價格調整率(%)						備註	
		比較標的 (比準地)	極優	優	稍優	普通	稍劣		劣
比準地(宗地)條件	面積	比準地(宗地)							極優：1,200㎡以上 優：900㎡以上未滿1,200㎡ 稍優：600㎡以上未滿900㎡ 普通：300㎡以上未滿600㎡ 稍劣：150㎡以上未滿300㎡ 劣：未滿150㎡
		極優	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	
		優	-1.00	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	
		稍優	-2.00	-1.00	0.00	1.00	2.00	3.00	
		普通	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00	2.00	
		稍劣	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00	
	劣	-5.00	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00		
	寬度	比準地(宗地)		優	稍優	普通	稍劣	劣	優：20m以上 稍優：15m以上未滿20m 普通：10m以上未滿15m 稍劣：5m以上未滿10m 劣：未滿5m
		優	0.00	2.00	4.00	6.00	10.00		
		稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	8.00		
		普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	6.00		
		稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	4.00		
		劣	-10.00	-8.00	-6.00	-4.00	0.00		
	深度	比準地(宗地)		優	稍優	普通	稍劣	劣	優：40m以上 稍優：30m以上未滿40m 普通：20m以上未滿30m 稍劣：15m以上未滿20m 劣：未滿15m
		優	0.00	1.00	2.00	3.00	5.00		
		稍優	-1.00	0.00	1.00	2.00	4.00		
		普通	-2.00	-1.00	0.00	1.00	3.00		
		稍劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	2.00		
		劣	-5.00	-4.00	-3.00	-2.00	0.00		
	形狀	比準地(宗地)		優	普通	劣			寬度、深度及形狀3項因素同時修正時，如有重複修正之情況，應互為考量並敘明理由酌予調整。 優：方形(包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形) 普通：可集中開發(不規則形、梯形、三角形、狹長形) 劣：不可集中開發(不規則形、梯形、三角形、狹長形)
優		0.00	2.00	5.00					
普通		-2.00	0.00	3.00					
劣		-5.00	-3.00	0.00					
臨街情形	比準地(宗地)		優	稍優	普通	稍劣	劣	優：三面臨街以上 稍優：路角地 普通：雙面臨街 稍劣：單面臨街 劣：非臨街地	
	優	0.00	2.00	4.00	6.00	12.00			
	稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	10.00			
	普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	8.00			
	稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	6.00			
	劣	-12.00	-10.00	-8.00	-6.00	0.00			
地勢	比準地(宗地)		優	普通	劣			優：平坦 普通：略高亢或略低窪 劣：高亢或低窪	
	優	0.00	5.00	10.00					
	普通	-5.00	0.00	5.00					
	劣	-10.00	-5.00	0.00					
道路種類	比準地(宗地)		優	稍優	普通	稍劣		優：主要道路 稍優：次要道路 普通：巷道 稍劣：無	
	優	0.00	1.50	3.00	4.50				
	稍優	-1.50	0.00	1.50	3.00				
	普通	-3.00	-1.50	0.00	1.50				
	稍劣	-4.50	-3.00	-1.50	0.00				

路條件	面前道路寬度	比較標的 (比準地)	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣		
		比準地(宗地)								
		極優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00	12.00	極優：30m以上	
		優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00	10.00	優：20m以上未滿30m	
		稍優	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00	8.00	稍優：12m以上未滿20m	
		普通	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00	6.00	普通：8m以上未滿12m	
		稍劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	4.00	稍劣：4m以上未滿8m	
劣	-12.00	-10.00	-8.00	-6.00	-4.00	0.00	劣：未滿4m或無			
接近條件	接近學校之程度	比較標的 (比準地)	優	稍優	普通	稍劣	劣			
		比準地(宗地)								
		優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00		優：未滿300m	
		稍優	-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50		稍優：300m以上未滿800m	
		普通	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00		普通：800m以上未滿1,200m	
		稍劣	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	2.50		稍劣：1,200m以上未滿2,000m	
	劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00		劣：2,000m以上或無		
	接近市場之程度	比較標的 (比準地)	優	稍優	普通	稍劣	劣			
		比準地(宗地)								
		優	0.00	2.50	5.00	7.50	10.00		優：未滿300m	
		稍優	-2.50	0.00	2.50	5.00	7.50		稍優：300m以上未滿800m	
		普通	-5.00	-2.50	0.00	2.50	5.00		普通：800m以上未滿1,200m	
		稍劣	-7.50	-5.00	-2.50	0.00	2.50		稍劣：1,200m以上未滿2,000m	
	劣	-10.00	-7.50	-5.00	-2.50	0.00		劣：2,000m以上或無		
	接近公園、廣場之程度	比較標的 (比準地)	優	稍優	普通	稍劣	劣			
		比準地(宗地)								
		優	0.00	5.00	6.00	7.00	8.00		優：正臨公園、廣場	
		稍優	-5.00	0.00	1.00	2.00	3.00		稍優：未滿300m	
		普通	-6.00	-1.00	0.00	1.00	2.00		普通：300m以上未滿800m	
		稍劣	-7.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00		稍劣：800m以上未滿1,200m	
	劣	-8.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00		劣：1,200m以上或無		
接近車站之程度	比較標的 (比準地)	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣			
	比準地(宗地)									
	極優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00	10.00	極優：距捷運站未滿100m		
	優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00	優：距捷運站100m以上未滿300m		
	稍優	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00	稍優：距捷運站300m以上未滿500m		
	普通	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00	普通：距捷運站500m以上未滿700m		
	稍劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00	稍劣：距捷運站700m以上未滿1,000m		
劣	-10.00	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	劣：距捷運站1,000m以上或無			
接近商圈之程度	比較標的 (比準地)	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣			
	比準地(宗地)									
	極優	0.00	5.00	9.00	12.00	14.00	15.00	極優：位於商圈內		
	優	-5.00	0.00	4.00	7.00	9.00	10.00	優：未滿300m		
	稍優	-9.00	-4.00	0.00	3.00	5.00	6.00	稍優：300m以上未滿600m		
	普通	-12.00	-7.00	-3.00	0.00	2.00	3.00	普通：600m以上未滿900m		
	稍劣	-14.00	-9.00	-5.00	-2.00	0.00	1.00	稍劣：900m以上未滿1,200m		
劣	-15.00	-10.00	-6.00	-3.00	-1.00	0.00	劣：1,200m以上或無			

周邊環境條件	接近嫌惡設施之程度	比較標的 (比準地)	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極優：1,200m以上或無 優：800m以上未滿1,200m 稍優：400m以上未滿800m 普通：200m以上未滿400m 稍劣：未滿200m(未緊鄰) 劣：緊鄰
		比準地(宗地)	0.00	1.50	3.00	4.50	6.00	10.00	
		極優	-1.50	0.00	1.50	3.00	4.50	8.50	
		優	-3.00	-1.50	0.00	1.50	3.00	7.00	
		稍優	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	1.50	5.50	
		普通	-6.00	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	4.00	
	稍劣	-10.00	-8.50	-7.00	-5.50	-4.00	0.00		
	停車方便性	比較標的 (比準地)	優	普通	劣				優：方便 普通：普通 劣：不便
		比準地(宗地)	0.00	5.00	10.00				
		優	-5.00	0.00	5.00				
		普通	-10.00	-5.00	0.00				
	行政條件	使用分區	比較標的 (比準地)						
比準地(宗地)			詳備註						
建蔽率		比較標的 (比準地)							1.建蔽率差異10%內不予調整，超過10%則以土地開發分析法進行試算調整。 2.本項須與區域因素建蔽率併同考量，調整不足者，另於區域因素補充調整。
		比準地(宗地)	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.本項須與區域因素容積率併同考量，調整不足者，另於區域因素補充調整。
		比準地(宗地)	詳備註						
有無禁限建		比較標的 (比準地)	優	稍優	普通	稍劣	劣		優：無禁止或限制建築 稍優：限制建築高度 普通：限制建築高度及面積 稍劣：限制整體開發 劣：禁止建築
		比準地(宗地)	0.00	5.00	20.00	35.00	50.00		
		優	-5.00	0.00	15.00	30.00	45.00		
	稍優	-20.00	-15.00	0.00	15.00	30.00			
	普通	-35.00	-30.00	-15.00	0.00	15.00			
	稍劣	-50.00	-45.00	-30.00	-15.00	0.00			
其他	現況使用強度	比較標的 (比準地)	現況使用強度差異率			調整修正係數			1.現況使用強度調整率=現況使用強度差異率*調整修正係數。 2.現況使用強度差異率=比準地使用強度/比較標的使用強度-1。 3.現況使用強度除參考本項調整外，並得視實際情況調整，以不超過15%為原則，如因情況特殊，得於備註欄敘明理由後，酌予調整價格調整率，惟仍應於內政部訂定「影響地價個別因素評價基準表」所規定之最大影響範圍內進行調整。
		比準地(宗地)	0%~未滿±5%			70%			
			±5%以上~未滿±15%			65%			
			±15%以上~未滿±25%			60%			
			±25%以上~未滿±35%			55%			
		±35%以上~未滿±50%			50%				
	其他影響地價因素	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「影響地價個別因素評價基準表」所規定之最大影響範圍內進行調整。
比準地(宗地)		詳備註							

附件三：工業用地(個別因素)

主要項目	細項	價格調整率(%)						備註	
比準地(宗地)條件	面積	比較標的(比準地)							
		比準地(宗地)	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	
		極優	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	6.00	極優：3,000m <sup>2</sup> 以上
		優	-1.00	0.00	1.00	2.00	3.00	5.00	優：2,000以上未滿3,000m <sup>2</sup>
		稍優	-2.00	-1.00	0.00	1.00	2.00	4.00	稍優：1,000m <sup>2</sup> 以上未滿2,000m <sup>2</sup>
		普通	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00	3.00	普通：500m <sup>2</sup> 以上未滿1,000m <sup>2</sup>
		稍劣	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	2.00	稍劣：150m <sup>2</sup> 以上未滿500m <sup>2</sup>
	劣	-6.00	-5.00	-4.00	-3.00	-2.00	0.00	劣：未滿150m <sup>2</sup>	
	寬度	比較標的(比準地)	優	稍優	普通	稍劣	劣		
		比準地(宗地)	優	稍優	普通	稍劣	劣		
		優	0.00	1.00	2.00	3.00	5.00		優：20m以上
		稍優	-1.00	0.00	1.00	2.00	4.00		稍優：15m以上未滿20m
		普通	-2.00	-1.00	0.00	1.00	3.00		普通：10m以上未滿15m
		稍劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	2.00		稍劣：5m以上未滿10m
	深度	比較標的(比準地)	優	稍優	普通	稍劣	劣		
		比準地(宗地)	優	稍優	普通	稍劣	劣		
		優	0.00	1.00	2.00	3.00	5.00		優：40m以上
		稍優	-1.00	0.00	1.00	2.00	4.00		稍優：30m以上未滿40m
		普通	-2.00	-1.00	0.00	1.00	3.00		普通：20m以上未滿30m
		稍劣	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	2.00		稍劣：15m以上未滿20m
	形狀	比較標的(比準地)	優	普通	劣				寬度、深度及形狀3項因素同時修正時，如有重複修正之情況，應互為考量並敘明理由酌予調整。
		比準地(宗地)	優	普通	劣				
		優	0.00	2.00	5.00				優：方形(包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形)
		普通	-2.00	0.00	3.00				普通：可集中開發(不規則形、梯形、三角形、狹長形)
臨街情形	比較標的(比準地)	優	稍優	普通	稍劣	劣			
	比準地(宗地)	優	稍優	普通	稍劣	劣			
	優	0.00	1.50	3.00	4.50	8.00		優：三面臨街以上	
	稍優	-1.50	0.00	1.50	3.00	6.50		稍優：路角地	
	普通	-3.00	-1.50	0.00	1.50	5.00		普通：雙面臨街	
	稍劣	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	3.50		稍劣：單面臨街	
地勢	比較標的(比準地)	優	普通	劣					
	比準地(宗地)	優	普通	劣					
	優	0.00	5.00	10.00				優：平坦	
	普通	-5.00	0.00	5.00				普通：略高亢或略低窪	
劣	-10.00	-5.00	0.00				劣：高亢或低窪		



道路條件	道路種類	比較標的 (比準地)	優	稍優	普通	稍劣				
		比準地(宗地)								
		優	0.00	1.50	3.00	4.50			優	: 主要道路
		稍優	-1.50	0.00	1.50	3.00			稍優	: 次要道路
		普通	-3.00	-1.50	0.00	1.50			普通	: 巷道
	稍劣	-4.50	-3.00	-1.50	0.00			稍劣	: 無	
	面前道路寬度	比較標的 (比準地)	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣		
		比準地(宗地)								
		極優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00	12.00	極優	: 30m以上
		優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00	10.00	優	: 20m以上未滿30m
稍優		-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00	8.00	稍優	: 12m以上未滿20m	
普通		-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00	6.00	普通	: 8m以上未滿12m	
稍劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	4.00	稍劣	: 4m以上未滿8m		
劣	-12.00	-10.00	-8.00	-6.00	-4.00	0.00	劣	: 未滿4m或無		
接近條件	接近市場之程度	比較標的 (比準地)	優	稍優	普通	稍劣	劣			
		比準地(宗地)								
		優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00		優	: 未滿300m
		稍優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00		稍優	: 300m以上未滿800m
		普通	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00		普通	: 800m以上未滿1,200m
	稍劣	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00		稍劣	: 1,200m以上未滿2,000m	
	劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00		劣	: 2,000m以上或無	
	接近車站之程度	比較標的 (比準地)	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣		
		比準地(宗地)								
		極優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00	10.00	極優	: 距捷運站未滿100m
優		-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00	優	: 距捷運站100m以上未滿300m	
稍優		-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00	稍優	: 距捷運站300m以上未滿500m	
普通		-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00	普通	: 距捷運站500m以上未滿700m	
稍劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00	稍劣	: 距捷運站700m以上未滿1,000m		
劣	-10.00	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	劣	: 距捷運站1,000m以上或無		
周邊環境條件	接近嫌惡設施之程度	比較標的 (比準地)	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣		
		比準地(宗地)								
		極優	0.00	1.50	3.00	4.50	6.00	10.00	優	: 1,200m以上或無
		優	-1.50	0.00	1.50	3.00	4.50	8.50	稍優	: 800m以上未滿1,200m
		稍優	-3.00	-1.50	0.00	1.50	3.00	7.00	普通	: 400m以上未滿800m
		普通	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	1.50	5.50	稍劣	: 200m以上未滿400m
	稍劣	-6.00	-4.50	-3.00	-1.50	0.00	4.00	劣	: 未滿200m(未緊鄰)	
	劣	-10.00	-8.50	-7.00	-5.50	-4.00	0.00	極劣	: 緊鄰	
	停車方便性	比較標的 (比準地)	優	普通	劣					
		比準地(宗地)								
優		0.00	2.50	5.00				優	: 方便	
普通		-2.50	0.00	2.50				普通	: 普通	
劣	-5.00	-2.50	0.00				劣	: 不便		

行政條件	使用分區	比較標的 (比準地)							1. 相同工業性質之使用分區原則不調整，但如允許使用項目受限(或有較大差異)時，仍須依實際影響地價程度調整。 2. 其他分區或用地類比適用工業用地者，使用分區價格調整率依其他用地內容進行調整。 3. 本項須與區域因素使用分區併同考量，調整不足者，另於區域因素補充調整。
		比準地(宗地)	詳備註						
	建蔽率	比較標的 (比準地)							1. 建蔽率差異10%內不予調整，超過10%則以土地開發分析法進行試算調整。 2. 本項須與區域因素建蔽率併同考量，調整不足者，另於區域因素補充調整。
		比準地(宗地)	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. 本項須與區域因素容積率併同考量，調整不足者，另於區域因素補充調整。
		比準地(宗地)	詳備註						
	有無禁限建	比較標的 (比準地)							<b>優</b> ：無禁止或限制建築 <b>稍優</b> ：限制建築高度 <b>普通</b> ：限制建築高度及面積 <b>稍劣</b> ：限制整體開發 <b>劣</b> ：禁止建築
		比準地(宗地)	優	稍優	普通	稍劣	劣		
		優	0.00	5.00	20.00	35.00	50.00		
稍優		-5.00	0.00	15.00	30.00	45.00			
普通		-20.00	-15.00	0.00	15.00	30.00			
稍劣		-35.00	-30.00	-15.00	0.00	15.00			
劣	-50.00	-45.00	-30.00	-15.00	0.00				
其他	現況使用強度		現況使用強度差異率			調整修正係數		1. 現況使用強度調整率=現況使用強度差異率*調整修正係數。 2. 現況使用強度差異率=比準地使用強度/比較標的使用強度-1。 3. 現況使用強度除參考本項調整外，並得視實際情況調整，以不超過15%為原則，如因情況特殊，得於備註欄敘明理由後，酌予調整價格調整率，惟仍應於內政部訂定「影響地價個別因素評價基準表」所規定之最大影響範圍內進行調整。	
			0%~未滿±5%			70%			
			±5%以上~未滿±15%			65%			
			±15%以上~未滿±25%			60%			
			±25%以上~未滿±35%			55%			
		±35%以上~未滿±50%			50%				
	其他影響地價因素	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「影響地價個別因素評價基準表」所規定之最大影響範圍內進行調整。	
比準地(宗地)		詳備註							

附件四：農業用地(個別因素)

主要項目	細項	價格調整率(%)						備註
		比較標的 (比準地)	極優	優	稍優	普通	稍劣	
比準地(宗地)條件	面積	比準地(宗地)						
		極優	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	6.00
		優	-1.00	0.00	1.00	2.00	3.00	5.00
		稍優	-2.00	-1.00	0.00	1.00	2.00	4.00
		普通	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	1.00	3.00
		稍劣	-4.00	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	2.00
	劣	-6.00	-5.00	-4.00	-3.00	-2.00	0.00	
	寬度	比準地(宗地)						
		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		
	深度	比準地(宗地)						
		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		
	形狀	比準地(宗地)						
		優	0.00	2.00	5.00			
		普通	-2.00	0.00	3.00			
		劣	-5.00	-3.00	0.00			
	臨街情形	比準地(宗地)						
優		0.00	2.50	5.00				
普通		-2.50	0.00	2.50				
劣		-5.00	-2.50	0.00				
地勢	比準地(宗地)							
	優	0.00	5.00	10.00				
	普通	-5.00	0.00	5.00				
	劣	-10.00	-5.00	0.00				

極優：10,000m<sup>2</sup>以上  
 優：5,000m<sup>2</sup>以上未滿10,000m<sup>2</sup>  
 稍優：2,500m<sup>2</sup>以上未滿5,000m<sup>2</sup>  
 普通：1,000m<sup>2</sup>以上未滿2,500m<sup>2</sup>  
 稍劣：500m<sup>2</sup>以上未滿1,000m<sup>2</sup>  
 劣：未滿500m<sup>2</sup>

優：80m以上  
 稍優：60m以上未滿80m  
 普通：40m以上未滿60m  
 稍劣：25m以上未滿40m  
 劣：未滿25m

優：100m以上  
 稍優：80m以上未滿100m  
 普通：60m以上未滿80m  
 稍劣：40m以上未滿60m  
 劣：未滿40m

寬度、深度及形狀3項因素同時修正時，如有重複修正之情況，應互為考量並敘明理由酌予調整。

優：方形(包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形)  
 普通：可集中利用(不規則形、梯形、三角形、狹長形)  
 劣：不可集中利用(不規則形、梯形、三角形、狹長形)

優：路角地或二面臨街以上  
 普通：單面臨街  
 劣：非臨街地

優：平坦  
 普通：略高亢或略低窪  
 劣：高亢或低窪

道路條件	道路種類	比較標的 (比準地)	優	稍優	普通	稍劣			優：主要道路 稍優：次要道路 普通：巷道 稍劣：無	
		比準地(宗地)	優	0.00	1.50	3.00	4.50			
		比準地(宗地)	稍優	-1.50	0.00	1.50	3.00			
		比準地(宗地)	普通	-3.00	-1.50	0.00	1.50			
		比準地(宗地)	稍劣	-4.50	-3.00	-1.50	0.00			
	面前道路寬度	比較標的 (比準地)	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極優：30m以上 優：20m以上未滿30m 稍優：12m以上未滿20m 普通：8m以上未滿12m 稍劣：4m以上未滿8m 劣：未滿4m或無	
		比準地(宗地)	極優	0.00	2.00	4.00	6.00	8.00		10.00
		比準地(宗地)	優	-2.00	0.00	2.00	4.00	6.00		8.00
		比準地(宗地)	稍優	-4.00	-2.00	0.00	2.00	4.00		6.00
		比準地(宗地)	普通	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00		4.00
比準地(宗地)		稍劣	-8.00	-6.00	-4.00	-2.00	0.00	2.00		
接近條件	接近市場之程度	比較標的 (比準地)	優	稍優	普通	稍劣	劣	優：未滿300m 稍優：300m以上未滿800m 普通：800m以上未滿1,200m 稍劣：1,200m以上未滿2,000m 劣：2,000m以上或無		
		比準地(宗地)	優	0.00	1.25	2.50	3.75		5.00	
		比準地(宗地)	稍優	-1.25	0.00	1.25	2.50		3.75	
		比準地(宗地)	普通	-2.50	-1.25	0.00	1.25		2.50	
		比準地(宗地)	稍劣	-3.75	-2.50	-1.25	0.00		1.25	
	接近車站之程度	比較標的 (比準地)	優	稍優	普通	稍劣	劣	優：未滿300m 稍優：300m以上未滿500m 普通：500m以上未滿1,000m 稍劣：1,000m以上未滿2,000m 劣：2,000m以上或無		
		比準地(宗地)	優	0.00	2.50	5.00	7.50		10.00	
		比準地(宗地)	稍優	-2.50	0.00	2.50	5.00		7.50	
		比準地(宗地)	普通	-5.00	-2.50	0.00	2.50		5.00	
		比準地(宗地)	稍劣	-7.50	-5.00	-2.50	0.00		2.50	
周邊環境條件	接近嫌惡設施之程度	比較標的 (比準地)	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極優：1,200m以上或無 優：800m以上未滿1,200m 稍優：400m以上未滿800m 普通：200m以上未滿400m 稍劣：未滿200m(未緊鄰) 劣：緊鄰	
		比準地(宗地)	極優	0.00	1.00	2.00	3.00	5.00		10.00
		比準地(宗地)	優	-1.00	0.00	1.00	2.00	4.00		9.00
		比準地(宗地)	稍優	-2.00	-1.00	0.00	1.00	3.00		8.00
		比準地(宗地)	普通	-3.00	-2.00	-1.00	0.00	2.00		7.00
		比準地(宗地)	稍劣	-5.00	-4.00	-3.00	-2.00	0.00		5.00
行政條件	使用分區	比較標的 (比準地)							1.相同農業性質之使用分區原則不調整，但如允許使用項目受限(或有較大差異)時，仍須依實際影響地價程度調整。 2.其他分區或用地類比適用農業用地者，使用分區價格調整率依其他用地內容進行調整。 3.本項須與區域因素使用分區併同考量，調整不足者，另於區域因素補充調整。	
		比準地(宗地)	詳備註							
		比準地(宗地)								
其他	其他影響地價因素	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「影響地價個別因素評價基準表」所規定之最大影響範圍內進行調整。	
		比準地(宗地)	詳備註							
		比準地(宗地)								
		比準地(宗地)								

附件五：其他用地(個別因素)

- (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個別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「影響地價個別因素評價基準表」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區域因素併同考量，調整不足者，另於區域因素補充調整。

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		商業用地	商業區土地	-30%~-20%	若區內原有既存住宅，則選取住宅用地	住宅區土地	-20%~-10%
文教區		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一住宅用地	住宅區土地	-10%~10%	不可興建開發一農業用地	保護區土地	10%~20%
					使用現況接近農業區一農業用地	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一農業用地	農業區土地	-15%~-5%
					已開發興建一住宅用地	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	商業用地	商業區土地	-20%~-15%	-	-	-
	第二、三、四種商業區	商業用地	商業區土地	-20%~-15%	-	-	-
車站(轉運站用地)		商業用地	商業區土地	-10%~0%	-	-	-
批發市場		商業用地	商業區土地	-20%~-15%	-	-	-
醫療及衛生用地		商業用地	商業區土地	-20%~-15%	-	-	-
停車場用地		商業用地	商業區土地	-65%~-50%	-	-	-

郵政、電信、機關用地		商業用地	商業區土地	-25%~-15%	住宅用地	住宅區土地	-20%~-10%
機關用地(消防隊使用)		商業用地	商業區土地	-25%~-20%	住宅用地	住宅區土地	-20%~-10%
殯儀館用地		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	住宅用地	住宅區土地	-40%~-30%	-	-	-
	小學	住宅用地	住宅區土地	-40%~-30%			-
	國中	住宅用地	住宅區土地	-40%~-30%			-
	高中	住宅用地	住宅區土地	-40%~-30%			-
	大專	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，則採用商業用地	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		工業用地	工業區土地	-25%~-15%	-	-	-
鐵路用地		工業用地	工業區土地	-35%~-25%	-	-	-
屠宰場		工業用地	工業區土地	-35%~-25%	-	-	-
公車調度站		工業用地	工業區土地	-25%~-15%	-	-	-
瓦斯整壓站		工業用地	工業區土地	-35%~-25%	-	-	-
煤氣事業用地		工業用地	工業區土地	-35%~-25%	-	-	-
垃圾處理場用地		工業用地	工業區土地	-35%~-25%	-	-	-
自來水事業加壓及配水池用地		工業用地	工業區土地	-35%~-25%	-	-	-
抽水站用地		工業用地	工業區土地	-35%~-25%	-	-	-
瀝青混凝土拌合場		工業用地	工業區土地	-35%~-25%	-	-	-
汗水處理廠用地		工業用地	工業區土地	-35%~-25%	-	-	-
變電所用地		工業用地	工業區土地	-35%~-25%	符合多目標發展—商業用地	商業區土地	-20%~-15%
交通用地		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	-