

桃園市大園區影響住宅用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地條件	7 面積	<div><div>（比較標的） 比準地</div><div>（比準地） 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優:100㎡以上未滿3000㎡ 稍優:未滿100㎡或3000㎡以上未滿5000㎡ 普通:5000㎡以上未滿8000㎡ 稍劣:8000㎡以上未滿12000㎡ 劣:12000㎡以上
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
		劣	-8	-6	-4	-2	0	
	8 寬度	<div><div>（比較標的） 比準地</div><div>（比準地） 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優:15M以上 稍優:10M以上未滿15M 普通:4M以上未滿10M 稍劣:3M以上未滿4M 劣:未滿3M
		優	0	1	2	3	4	
		稍優	-1	0	1	2	3	
		普通	-2	-1	0	1	2	
		稍劣	-3	-2	-1	0	1	
		劣	-4	-3	-2	-1	0	
	9 深度	<div><div>（比較標的） 比準地</div><div>（比準地） 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優:18M以上未滿30M 稍優:未滿18M 或30M以上未滿40M 普通:40M以上未滿50M 稍劣:50M以上未滿60M 劣:60M以上
		優	0	1	2	3	4	
		稍優	-1	0	1	2	3	
		普通	-2	-1	0	1	2	
		稍劣	-3	-2	-1	0	1	
		劣	-4	-3	-2	-1	0	
	10 形狀	<div><div>（比較標的） 比準地</div><div>（比準地） 宗地</div></div>	優	劣				最大影響範圍：5% 優:方形（包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形） 劣:不規則形 說明: 面積達一定規模，得視宗地多數面積可否集中整體利用判定。
		優	0	5				
		劣	-5	0				

桃園市大園區影響住宅用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
1 宗地條件	11 臨街情形	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：24% 優:三面臨街以上 稍優:路角地(指2條具商效之路街交會) 普通:雙面臨街 稍劣:單面臨街 劣:非臨街地
		優	0	6	12	18	24	
		稍優	-6	0	6	12	18	
		普通	-12	-6	0	6	12	
		稍劣	-18	-12	-6	0	6	
		劣	-24	-18	-12	-6	0	
	12 地勢	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	劣				最大影響範圍：5% 優:平坦 劣:高亢或低窪
		優	0	5				
		劣	-5	0				
2 道路條件	13 道路種類	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優:主要道路 稍優:次要道路 普通:巷道 稍劣:農路 劣:無
		優	0	1	2	3	4	
		稍優	-1	0	1	2	3	
		普通	-2	-1	0	1	2	
		稍劣	-3	-2	-1	0	1	
		劣	-4	-3	-2	-1	0	
	14 面前道路寬度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 優:20M以上未滿50M 稍優:12M以上未滿20M或50M以上 普通:6M以上未滿12M 稍劣:4M以上未滿6M 劣:未滿4M
		優	0	3	6	9	12	
		稍優	-3	0	3	6	9	
		普通	-6	-3	0	3	6	
		稍劣	-9	-6	-3	0	3	
		劣	-12	-9	-6	-3	0	

桃園市大園區影響住宅用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
3 接近條件	15 接近學校之程度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優:未滿300M 稍優:300M以上未滿600M 普通:600M以上未滿1000M 稍劣:1000M以上未滿1500M 劣:1500M以上或無
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
		劣	-8	-6	-4	-2	0	
	16 接近市場之程度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優:未滿300M 稍優:300M以上未滿600M 普通:600M以上未滿1000M 稍劣:1000M以上未滿1500M 劣:1500M以上或無
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
		劣	-8	-6	-4	-2	0	
	17 接近公園、廣場之程度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優:未滿300M 稍優:300M以上未滿600M 普通:600M以上未滿1000M 稍劣:1000M以上未滿1500M 劣:1500M以上或無
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
		劣	-8	-6	-4	-2	0	
	18 接近車站之程度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優:未滿300M 稍優:300M以上未滿600M 普通:600M以上未滿1000M 稍劣:1000M以上未滿1500M 劣:1500M以上或無
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
		劣	-8	-6	-4	-2	0	

桃園市大園區影響住宅用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
3 接近條件	19 接近商圈之程度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優:未滿300M 稍優:300M以上未滿600M 普通:600M以上未滿1000M 稍劣:1000M以上未滿1500M 劣:1500M以上或無
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
		劣	-8	-6	-4	-2	0	
4 周邊環境條件	20 嫌惡設施	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優:3000M以上或無 稍優:2000M以上未滿3000M 普通:1000M以上未滿2000M 稍劣:500M以上未滿1000M 劣:未滿500M
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
		劣	-8	-6	-4	-2	0	
	21 停車方便性	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	普通	劣			最大影響範圍：4% 優:停車便利 普通:停車尚可 劣:停車不便利
		優	0	2	4			
		普通	-2	0	2			
		劣	-4	-2	0			
5 行政條件	22 使用分區或編定用地	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 優:商業區、工商綜合區、捷運開發區、車站專用區。 稍優:住宅區、甲、乙、丙種建築用地、工業區、丁種建築用地。 普通:農業區(建)、保護區(建)、倉儲區、產業專用區、風景區、黨業、遊憩、古蹟保存、殯葬(殯葬設施)、交通用地(交通設施)、其餘具建蔽率及容積率可供建築使用之分區或用地。 稍劣:農業區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業用地。 劣:河川區、保護區、交通、水利、生態保護、國土保安用地、其他使用分區或用地。 ※各用地得按核准性質或現況斟酌改用。 ※公共設施用地依其特性，另為判斷優劣等級。
		優	0	3	6	9	12	
		稍優	-3	0	3	6	9	
		普通	-6	-3	0	3	6	
		稍劣	-9	-6	-3	0	3	
		劣	-12	-9	-6	-3	0	

桃園市大園區影響住宅用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
5 行政條件	23 建蔽率	<div><div>（比較標的） 比準地</div><div>（比準地） 宗地</div></div>	優	普通	劣			最大影響範圍：6% 優:60%以上 普通:40%以上未滿60% 劣:未滿40%
		優	0	3	6			
		普通	-3	0	3			
		劣	-6	-3	0			
	24 容積率	<div><div>（比較標的） 比準地</div><div>（比準地） 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：40% 優:300%以上 稍優:240%以上未滿300% 普通:200%以上未滿240% 稍劣:120%以上未滿200% 劣:未滿120%
		優	0	10	20	30	40	
		稍優	-10	0	10	20	30	
		普通	-20	-10	0	10	20	
		稍劣	-30	-20	-10	0	10	
		劣	-40	-30	-20	-10	0	
	25 有無禁限建	<div><div>（比較標的） 比準地</div><div>（比準地） 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：40% 優:無禁止或限制建築 稍優:有禁止建築，但有合法建物得為從來之使用 普通:限制建築高度或面積 稍劣:限制整體開發 劣:禁止建築 說明： 限制建築對當地建築形態無顯著影響者，應於「主要項目6」-其他影響地價因素細項予以調整修正。
		優	0	10	20	30	40	
		稍優	-10	0	10	20	30	
		普通	-20	-10	0	10	20	
		稍劣	-30	-20	-10	0	10	
		劣	-40	-30	-20	-10	0	
6 其他	其他影響地價因素	<div><div>（比較標的） 比準地</div><div>（比準地） 宗地</div></div>						最大影響範圍：30% 其他足以影響地價之因素 說明： 增列本項目修正細項，須敘明修正理由。

桃園市大園區影響商業用地個別因素評價基準明細表								
主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地條件	7 面積	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優:100㎡以上未滿3000㎡ 稍優:未滿100㎡或3000㎡以上未滿5000㎡ 普通:5000㎡以上未滿8000㎡ 稍劣:8000㎡以上未滿12000㎡ 劣:12000㎡以上
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
		劣	-8	-6	-4	-2	0	
	8 寬度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優:15M以上 稍優:10M以上未滿15M 普通:4M以上未滿10M 稍劣:3M以上未滿4M 劣:未滿3M
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
		劣	-8	-6	-4	-2	0	
	9 深度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優:18M以上未滿30M 稍優:未滿18M 或30M以上未滿40M 普通:40M以上未滿50M 稍劣:50M以上未滿60M 劣:60M以上
		優	0	1	2	3	4	
		稍優	-1	0	1	2	3	
		普通	-2	-1	0	1	2	
		稍劣	-3	-2	-1	0	1	
		劣	-4	-3	-2	-1	0	
	10 形狀	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	劣				最大影響範圍：5% 優:方形（包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形） 劣:不規則形 說明: 面積達一定規模，得視宗地多數面積可否集中整體利用判定。
		優	0	5				
		劣	-5	0				

主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地條件	7 面積	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優:100㎡以上未滿3000㎡ 稍優:未滿100㎡或3000㎡以上未滿5000㎡ 普通:5000㎡以上未滿8000㎡ 稍劣:8000㎡以上未滿12000㎡ 劣:12000㎡以上
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
		劣	-8	-6	-4	-2	0	
	8 寬度	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優:15M以上 稍優:10M以上未滿15M 普通:4M以上未滿10M 稍劣:3M以上未滿4M 劣:未滿3M
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
		劣	-8	-6	-4	-2	0	
	9 深度	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優:18M以上未滿30M 稍優:未滿18M 或30M以上未滿40M 普通:40M以上未滿50M 稍劣:50M以上未滿60M 劣:60M以上
		優	0	1	2	3	4	
		稍優	-1	0	1	2	3	
		普通	-2	-1	0	1	2	
		稍劣	-3	-2	-1	0	1	
		劣	-4	-3	-2	-1	0	
	10 形狀	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	劣				最大影響範圍：5% 優:方形（包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形） 劣:不規則形 說明： 面積達一定規模，得視宗地多數面積可否集中整體利用判定。
		優	0	5				
		劣	-5	0				

桃園市大園區影響商業用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地條件	11 臨街情形	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：24% 優:三面臨街以上 稍優:路角地(指2條具商效之路街交會) 普通:雙面臨街 稍劣:單面臨街 劣:非臨街地
		優	0	6	12	18	24	
		稍優	-6	0	6	12	18	
		普通	-12	-6	0	6	12	
		稍劣	-18	-12	-6	0	6	
		劣	-24	-18	-12	-6	0	
	12 地勢	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	劣				最大影響範圍：5% 優:平坦 劣:高亢或低窪
		優	0	5				
		劣	-5	0				
2 道路條件	13 道路種類	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優:主要道路 稍優:次要道路 普通:巷道 稍劣:農路 劣:無
		優	0	1	2	3	4	
		稍優	-1	0	1	2	3	
		普通	-2	-1	0	1	2	
		稍劣	-3	-2	-1	0	1	
		劣	-4	-3	-2	-1	0	
	14 面前道路寬度	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優:20M以上未滿40M 稍優:12M以上未滿20M或40M以上 普通:6M以上未滿12M 稍劣:4M以上未滿6M 劣:未滿4M
		優	0	5	10	15	20	
		稍優	-5	0	5	10	15	
		普通	-10	-5	0	5	10	
		稍劣	-15	-10	-5	0	5	
		劣	-20	-15	-10	-5	0	

桃園市大園區影響商業用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
3 接近條件	15 接近學校之程度	<div>(比較標的) (比準地)宗地</div> <div>比準地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：6% 優:未滿300M 稍優:300M以上未滿600M 普通:600M以上未滿1000M 稍劣:1000M以上未滿1500M 劣:1500M以上或無
		優	0	1.5	3	4.5	6	
		稍優	-1.5	0	1.5	3	4.5	
		普通	-3	-1.5	0	1.5	3	
		稍劣	-4.5	-3	-1.5	0	1.5	
		劣	-6	-4.5	-3	-1.5	0	
	16 接近市場之程度	<div>(比較標的) (比準地)宗地</div> <div>比準地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優:未滿300M 稍優:300M以上未滿600M 普通:600M以上未滿1000M 稍劣:1000M以上未滿1500M 劣:1500M以上或無
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
		劣	-8	-6	-4	-2	0	
	17 接近公園、廣場之程度	<div>(比較標的) (比準地)宗地</div> <div>比準地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：6% 優:未滿300M 稍優:300M以上未滿600M 普通:600M以上未滿1000M 稍劣:1000M以上未滿1500M 劣:1500M以上或無
		優	0	1.5	3	4.5	6	
		稍優	-1.5	0	1.5	3	4.5	
		普通	-3	-1.5	0	1.5	3	
		稍劣	-4.5	-3	-1.5	0	1.5	
		劣	-6	-4.5	-3	-1.5	0	
	18 接近車站之程度	<div>(比較標的) (比準地)宗地</div> <div>比準地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優:未滿300M 稍優:300M以上未滿600M 普通:600M以上未滿1000M 稍劣:1000M以上未滿1500M 劣:1500M以上或無
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
		劣	-8	-6	-4	-2	0	

桃園市大園區影響商業用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
3 接近條件	19 接近商圈之程度	(比較標的) (比準地)宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 優:未滿300M 稍優:300M以上未滿600M 普通:600M以上未滿1000M 稍劣:1000M以上未滿1500M 劣:1500M以上或無
		優	0	3	6	9	12	
		稍優	-3	0	3	6	9	
		普通	-6	-3	0	3	6	
		稍劣	-9	-6	-3	0	3	
		劣	-12	-9	-6	-3	0	
4 周邊環境條件	20 嫌惡設施	(比較標的) (比準地)宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優:3000M以上或無 稍優:2000M以上未滿3000M 普通:1000M以上未滿2000M 稍劣:500M以上未滿1000M 劣:未滿500M
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
	21 停車方便性	(比較標的) (比準地)宗地 比準地	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優:停車便利 普通:停車尚可 劣:停車不便利
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			
5 行政條件	22 使用分區或編定用地	(比較標的) (比準地)宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 優:商業區、工商綜合區、捷運開發區、車站專用區。 稍優:住宅區、甲、乙、丙種建築用地、工業區、丁種建築用地。 普通:農業區(建)、保護區(建)、倉儲區、產業專用區、風景區、黨業、遊憩、古蹟保存、殯葬(殯葬設施)、交通用地(交通設施)、其餘具建蔽率及容積率可供建築使用之分區或用地。 稍劣:農業區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業用地。 劣:河川區、保護區、交通、水利、生態保護、國土保安用地、其他使用分區或用地。 ※各用地得按核准性質或現況斟酌改用。 ※公共設施用地依其特性，另為判斷優劣等級。
		優	0	3	6	9	12	
		稍優	-3	0	3	6	9	
		普通	-6	-3	0	3	6	
		稍劣	-9	-6	-3	0	3	
		劣	-12	-9	-6	-3	0	

桃園市大園區影響商業用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
5 行政條件	23 建蔽率	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	普通	劣			最大影響範圍：6% 優:70%以上 普通:50%以上未滿70% 劣:未滿50%
		優	0	3	6			
		普通	-3	0	3			
		劣	-6	-3	0			
	24 容積率	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：40% 優:360%以上 稍優:320%以上未滿360% 普通:280%以上未滿320% 稍劣:240%以上未滿280% 劣:未滿240%
		優	0	10	20	30	40	
		稍優	-10	0	10	20	30	
		普通	-20	-10	0	10	20	
		稍劣	-30	-20	-10	0	10	
		劣	-40	-30	-20	-10	0	
	25 有無禁限建	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：40% 優:無禁止或限制建築 稍優:有禁止建築，但有合法建物得為從來之使用 普通:限制建築高度或面積 稍劣:限制整體開發 劣:禁止建築 說明： 限制建築對當地建築形態無顯著影響者，應於「主要項目6」-其他影響地價因素細項予以調整修正。
		優	0	10	20	30	40	
		稍優	-10	0	10	20	30	
		普通	-20	-10	0	10	20	
		稍劣	-30	-20	-10	0	10	
		劣	-40	-30	-20	-10	0	
6 其他	其他影響地價因素	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>						最大影響範圍：30% 其他足以影響地價之因素 說明： 增列本項目修正細項，須敘明修正理由。

主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地 條件	7 面積	(比較標的) (比準地)宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優:3000㎡以上 稍優:500㎡以上未滿3000㎡ 普通:100㎡以上未滿500㎡ 稍劣:50㎡以上未滿100㎡ 劣:未滿50㎡
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
		劣	-8	-6	-4	-2	0	
	8 寬度	(比較標的) (比準地)宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優:50M以上 稍優:20M以上未滿50M 普通:10M以上未滿20M 稍劣:5M以上未滿10M 劣:未滿5M
		優	0	1	2	3	4	
		稍優	-1	0	1	2	3	
		普通	-2	-1	0	1	2	
		稍劣	-3	-2	-1	0	1	
		劣	-4	-3	-2	-1	0	
	9 深度	(比較標的) (比準地)宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優:80M以上未滿200M 稍優:50M以上未滿80M或200M以上 普通:30M以上未滿50M 稍劣:16M以上未滿30M 劣:未滿16M
		優	0	1	2	3	4	
		稍優	-1	0	1	2	3	
		普通	-2	-1	0	1	2	
		稍劣	-3	-2	-1	0	1	
		劣	-4	-3	-2	-1	0	
	10 形狀	(比較標的) (比準地)宗地	優	劣				最大影響範圍：5% 優:方形（包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形） 劣:不規則形 說明： 面積達一定規模，得視宗地多數面積可否集中整體利用判定。
		優	0	5				
		劣	-5	0				

主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地條件	7 面積	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優:3000m ² 以上 稍優:500m ² 以上未滿3000m ² 普通:100m ² 以上未滿500m ² 稍劣:50m ² 以上未滿100m ² 劣:未滿50m ²
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
		劣	-8	-6	-4	-2	0	
	8 寬度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優:50M以上 稍優:20M以上未滿50M 普通:10M以上未滿20M 稍劣:5M以上未滿10M 劣:未滿5M
		優	0	1	2	3	4	
		稍優	-1	0	1	2	3	
		普通	-2	-1	0	1	2	
		稍劣	-3	-2	-1	0	1	
		劣	-4	-3	-2	-1	0	
	9 深度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優:80M以上未滿200M 稍優:50M以上未滿80M或200M以上 普通:30M以上未滿50M 稍劣:16M以上未滿30M 劣:未滿16M
		優	0	1	2	3	4	
		稍優	-1	0	1	2	3	
		普通	-2	-1	0	1	2	
		稍劣	-3	-2	-1	0	1	
		劣	-4	-3	-2	-1	0	
	10 形狀	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	劣				最大影響範圍：5% 優:方形（包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形） 劣:不規則形 說明： 面積達一定規模，得視宗地多數面積可否集中整體利用判定。
		優	0	5				
		劣	-5	0				

桃園市大園區影響工業用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地條件	11 臨街情形	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 優:三面臨街以上 稍優:路角地(指2條具商效之路街交會) 普通:雙面臨街 稍劣:單面臨街 劣:非臨街地
		優	0	3	6	9	12	
		稍優	-3	0	3	6	9	
		普通	-6	-3	0	3	6	
		稍劣	-9	-6	-3	0	3	
		劣	-12	-9	-6	-3	0	
	12 地勢	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	劣				最大影響範圍：5% 優:平坦 劣:高亢或低窪
		優	0	5				
		劣	-5	0				
2 道路條件	13 道路種類	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優:主要道路 稍優:次要道路 普通:巷道 稍劣:農路 劣:無
		優	0	1	2	3	4	
		稍優	-1	0	1	2	3	
		普通	-2	-1	0	1	2	
		稍劣	-3	-2	-1	0	1	
		劣	-4	-3	-2	-1	0	
	14 面前道路寬度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 優:20M以上 稍優:15M以上未滿20M 普通:10M以上未滿15M 稍劣:4M以上未滿10M 劣:4M以下
		優	0	3	6	9	12	
		稍優	-3	0	3	6	9	
		普通	-6	-3	0	3	6	
		稍劣	-9	-6	-3	0	3	
		劣	-12	-9	-6	-3	0	

桃園市大園區影響工業用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
3 接近條件	15 接近學校之程度	<div><div>(比較標的) (比準地) 宗地</div><div>比準地</div></div>					本項不予考慮調整	
	16 接近市場之程度	<div><div>(比較標的) (比準地) 宗地</div><div>比準地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優:未滿500M 稍優:500M以上未滿1000M 普通:1000M以上未滿1500M 稍劣:1500M以上未滿2000M 劣:2000M以上或無
		優	0	1	2	3	4	
		稍優	-1	0	1	2	3	
		普通	-2	-1	0	1	2	
		稍劣	-3	-2	-1	0	1	
		劣	-4	-3	-2	-1	0	
	17 接近公園、廣場之程度	<div><div>(比較標的) (比準地) 宗地</div><div>比準地</div></div>						本項不予考慮調整
	18 接近車站之程度	<div><div>(比較標的) (比準地) 宗地</div><div>比準地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優:未滿500M 稍優:500M以上未滿1000M 普通:1000M以上未滿1500M 稍劣:1500M以上未滿2000M 劣:2000M以上或無
		優	0	1	2	3	4	
		稍優	-1	0	1	2	3	
		普通	-2	-1	0	1	2	
		稍劣	-3	-2	-1	0	1	
		劣	-4	-3	-2	-1	0	

桃園市大園區影響工業用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
3 接近條件	19 接近商圈之程度	<div><div>(比較標的) (比準地) 宗地</div><div>比準地</div></div>						本項不予考慮調整
4 周邊環境條件	20 嫌惡設施	<div><div>(比較標的) (比準地) 宗地</div><div>比準地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優:2000M以上或無 稍優:1500M以上未滿2000M 普通:1000M以上未滿1500M 稍劣:500M以上未滿1000M 劣:未滿500M
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
	21 停車方便性	<div><div>(比較標的) (比準地) 宗地</div><div>比準地</div></div>	優	普通	劣			最大影響範圍：2% 優:停車便利 普通:停車尚可 劣:停車不便利
		優	0	1	2			
		普通	-1	0	1			
		劣	-2	-1	0			
5 行政條件	22 使用分區或編定用地	<div><div>(比較標的) (比準地) 宗地</div><div>比準地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 優:商業區、工商綜合區、捷運開發區、車站專用區。 稍優:住宅區、甲、乙、丙種建築用地、工業區、丁種建築用地。 普通:農業區(建)、保護區(建)、倉儲區、產業專用區、風景區、窯業、遊憩、古蹟保存、殯葬(殯葬設施)、交通用地(交通設施)、其餘具建蔽率及容積率可供建築使用之分區或用地。 稍劣:農業區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業用地。 劣:河川區、保護區、交通、水利、生態保護、國土保安用地、其他使用分區或用地。 ※各用地得按核准性質或現況斟酌改用。 ※公共設施用地依其特性，另為判斷優劣等級。
		優	0	3	6	9	12	
		稍優	-3	0	3	6	9	
		普通	-6	-3	0	3	6	
		稍劣	-9	-6	-3	0	3	
		劣	-12	-9	-6	-3	0	

桃園市大園區影響工業用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
5 行政條件	23 建蔽率	(比較標的) (比準地) 宗地	優	普通	劣			最大影響範圍：6% 優:70%以上 普通:60%以上未滿70% 劣:未滿60%
		優	0	3	6			
		普通	-3	0	3			
		劣	-6	-3	0			
	24 容積率	(比較標的) (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：24% 優:320%以上 稍優:280%以上未滿320% 普通:240%以上未滿280% 稍劣:200%以上未滿240% 劣:未滿200%
		優	0	6	12	18	24	
		稍優	-6	0	6	12	18	
		普通	-12	-6	0	6	12	
		稍劣	-18	-12	-6	0	6	
		劣	-24	-18	-12	-6	0	
	25 有無禁限建	(比較標的) (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：40% 優:無禁止或限制建築 稍優:有禁止建築，但有合法建物得為從來之使用 普通:限制建築高度或面積 稍劣:限制整體開發 劣:禁止建築 說明： 限制建築對當地建築形態無顯著影響者，應於「主要項目6」-其他影響地價因素細項予以調整修正。
		優	0	10	20	30	40	
		稍優	-10	0	10	20	30	
		普通	-20	-10	0	10	20	
		稍劣	-30	-20	-10	0	10	
		劣	-40	-30	-20	-10	0	
6 其他	其他影響地價因素	(比較標的) (比準地) 宗地						最大影響範圍：30% 其他足以影響地價之因素 說明： 增列本項目修正細項，須敘明修正理由。

備註:甲種、乙種工業區經核准作商業設施使用，須改依商業用地個別因素評價基準明細表估計。

桃園市大園區影響農業用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地條件	7 面積	<div><div>（比較標的） （比準地） 宗地</div><div>比準地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優:5000㎡以上 稍優:2500㎡以上未滿5000㎡ 普通:1000㎡以上未滿2500㎡ 稍劣:500㎡以上未滿1000㎡ 劣:未滿500㎡
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
		劣	-8	-6	-4	-2	0	
	8 寬度	<div><div>（比較標的） （比準地） 宗地</div><div>比準地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優:100M以上 稍優:50M以上未滿100M 普通:8M以上未滿50M 稍劣:4M以上未滿8M 劣:未滿4M
		優	0	1	2	3	4	
		稍優	-1	0	1	2	3	
		普通	-2	-1	0	1	2	
		稍劣	-3	-2	-1	0	1	
		劣	-4	-3	-2	-1	0	
	9 深度	<div><div>（比較標的） （比準地） 宗地</div><div>比準地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：100M以上未滿300M 稍優：50M以上未滿100M或300M以上 普通：30M以上未滿50M 稍劣：10M以上未滿30M 劣：未滿10M
		優	0	1	2	3	4	
		稍優	-1	0	1	2	3	
		普通	-2	-1	0	1	2	
		稍劣	-3	-2	-1	0	1	
		劣	-4	-3	-2	-1	0	
	10 形狀	<div><div>（比較標的） （比準地） 宗地</div><div>比準地</div></div>	優	劣				最大影響範圍：5% 優:方形（包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形） 劣:不規則形 說明： 面積達一定規模，得視宗地多數面積可否集中整體利用判定。
		優	0	5				
		劣	-5	0				

桃園市大園區影響農業用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
1 宗地條件	11 臨街情形	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：雙面臨街以上 普通：單面臨街 劣：非臨街地
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			
	12 地勢	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	劣				最大影響範圍：6% 優：平坦 劣：高亢或低窪
		優	0	6				
		劣	-6	0				
2 道路條件	13 道路種類	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：主要道路 稍優：次要道路 普通：巷道 稍劣：農路 劣：無
		優	0	1	2	3	4	
		稍優	-1	0	1	2	3	
		普通	-2	-1	0	1	2	
		稍劣	-3	-2	-1	0	1	
		劣	-4	-3	-2	-1	0	
	14 面前道路寬度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：20M以上 稍優：12M以上未滿20M 普通：6M以上未滿12M 稍劣：4M以上未滿6M 劣：未滿4M
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
		劣	-8	-6	-4	-2	0	

桃園市大園區影響農業用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註
3 接近條件	15 接近學校之程度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地					本項不予考慮調整
	16 接近市場之程度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	最大影響範圍：8% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿2000M 稍劣：2000M以上未滿3000M 劣：3000M以上或無
		優	0	2	4	6	
		稍優	-2	0	2	4	
		普通	-4	-2	0	2	
		稍劣	-6	-4	-2	0	
		劣	-8	-6	-4	-2	
	17 接近公園、廣場之程度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地					本項不予考慮調整
	18 接近車站之程度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	最大影響範圍：4% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿2000M 稍劣：2000M以上未滿3000M 劣：3000M以上或無
		優	0	1	2	3	
		稍優	-1	0	1	2	
		普通	-2	-1	0	1	
		稍劣	-3	-2	-1	0	
		劣	-4	-3	-2	-1	

桃園市大園區影響農業用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
3 接近條件	19 接近商圈之程度	<div>(比較標的) 比準地</div> <div>(比準地) 宗地</div>					本項不予考慮調整	
4 周邊環境條件	20 嫌惡設施	<div>(比較標的) 比準地</div> <div>(比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優:3000M以上或無 稍優:2000M以上未滿3000M 普通:1000M以上未滿2000M 稍劣:500M以上未滿1000M 劣:未滿500M
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
		劣	-8	-6	-4	-2	0	
	21 停車方便性	<div>(比較標的) 比準地</div> <div>(比準地) 宗地</div>						本項不予考慮調整
5 行政條件	22 使用分區或編定用地	<div>(比較標的) 比準地</div> <div>(比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優:商業區、工商綜合區、捷運開發區、車站專用區。 稍優:住宅區、甲、乙、丙種建築用地、工業區、丁種建築用地。 普通:農業區(建)、保護區(建)、倉儲區、產業專用區、風景區、黨業、遊憩、古蹟保存、殯葬(殯葬設施)、交通用地(交通設施)、其餘具建蔽率及容積率可供建築使用之分區或用地。 稍劣:農業區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業用地。 劣:河川區、保護區、交通、水利、生態保護、國土保安用地、其他使用分區或用地。 ※各用地得按核准性質或現況斟酌改用。 ※公共設施用地依其特性，另為判斷優劣等級。
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
		劣	-8	-6	-4	-2	0	

桃園市大園區影響農業用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註
5 行政條件	23 建蔽率	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地					本項不予考慮調整
	24 容積率	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地					本項不予考慮調整
	25 有無禁限建	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地					本項不予考慮調整
6 其他	其他影響地價因素	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地					最大影響範圍：30%
							其他足以影響地價之因素
							說明：
							增列本項目修正細項，須敘明修正理由。

桃園市大園區影響其他用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地條件	7 面積	<div><div>（比較標的） （比準地） 宗地</div><div>比準地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：5000m ² 以上 稍優：3000m ² 以上未滿5000m ² 普通：500m ² 以上未滿3000m ² 稍劣：50m ² 以上未滿500m ² 劣：未滿50m ²
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
		劣	-8	-6	-4	-2	0	
	8 寬度	<div><div>（比較標的） （比準地） 宗地</div><div>比準地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：100M以上 稍優：50M以上未滿100M 普通：8M以上未滿50M 稍劣：4M以上未滿8M 劣：未滿4M
		優	0	1	2	3	4	
		稍優	-1	0	1	2	3	
		普通	-2	-1	0	1	2	
		稍劣	-3	-2	-1	0	1	
		劣	-4	-3	-2	-1	0	
	9 深度	<div><div>（比較標的） （比準地） 宗地</div><div>比準地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：100M以上未滿300M 稍優：50M以上未滿100M或300M以上 普通：30M以上未滿50M 稍劣：10M以上未滿30M 劣：未滿10M
		優	0	1	2	3	4	
		稍優	-1	0	1	2	3	
		普通	-2	-1	0	1	2	
		稍劣	-3	-2	-1	0	1	
		劣	-4	-3	-2	-1	0	
	10 形狀	<div><div>（比較標的） （比準地） 宗地</div><div>比準地</div></div>	優	劣				最大影響範圍：5% 優:方形（包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形） 劣:不規則形 說明： 面積達一定規模，得視宗地多數面積可否集中整體利用判定。
		優	0	5				
		劣	-5	0				

桃園市大園區影響其他用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地條件	11 臨街情形	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 優:三面臨街以上 稍優:路角地(指2條具商效之路街交會) 普通:雙面臨街 稍劣:單面臨街 劣:非臨街地
		優	0	3	6	9	12	
		稍優	-3	0	3	6	9	
		普通	-6	-3	0	3	6	
		稍劣	-9	-6	-3	0	3	
		劣	-12	-9	-6	-3	0	
	12 地勢	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	劣				最大影響範圍：5% 優:平坦 劣:高亢或低窪
		優	0	5				
		劣	-5	0				
2 道路條件	13 道路種類	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優:主要道路 稍優:次要道路 普通:巷道 稍劣:農路 劣:無
		優	0	1	2	3	4	
		稍優	-1	0	1	2	3	
		普通	-2	-1	0	1	2	
		稍劣	-3	-2	-1	0	1	
		劣	-4	-3	-2	-1	0	
	14 面前道路寬度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 優:20M以上未滿50M 稍優:12M以上未滿20M或50M以上 普通:6M以上未滿12M 稍劣:4M以上未滿6M 劣:未滿4M
		優	0	3	6	9	12	
		稍優	-3	0	3	6	9	
		普通	-6	-3	0	3	6	
		稍劣	-9	-6	-3	0	3	
		劣	-12	-9	-6	-3	0	

桃園市大園區影響其他用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
3 接近條件	15 接近學校之程度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：6% 優:未滿300M 稍優:300M以上未滿600M 普通:600M以上未滿1000M 稍劣:1000M以上未滿1500M 劣:1500M以上或無
		優	0	1.5	3	4.5	6	
		稍優	-1.5	0	1.5	3	4.5	
		普通	-3	-1.5	0	1.5	3	
		稍劣	-4.5	-3	-1.5	0	1.5	
		劣	-6	-4.5	-3	-1.5	0	
	16 接近市場之程度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：6% 優:未滿300M 稍優:300M以上未滿600M 普通:600M以上未滿1000M 稍劣:1000M以上未滿1500M 劣:1500M以上或無
		優	0	1.5	3	4.5	6	
		稍優	-1.5	0	1.5	3	4.5	
		普通	-3	-1.5	0	1.5	3	
		稍劣	-4.5	-3	-1.5	0	1.5	
		劣	-6	-4.5	-3	-1.5	0	
	17 接近公園、廣場之程度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：6% 優:未滿300M 稍優:300M以上未滿600M 普通:600M以上未滿1000M 稍劣:1000M以上未滿1500M 劣:1500M以上或無
		優	0	1.5	3	4.5	6	
		稍優	-1.5	0	1.5	3	4.5	
		普通	-3	-1.5	0	1.5	3	
		稍劣	-4.5	-3	-1.5	0	1.5	
		劣	-6	-4.5	-3	-1.5	0	
	18 接近車站之程度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：6% 優:未滿300M 稍優:300M以上未滿600M 普通:600M以上未滿1000M 稍劣:1000M以上未滿1500M 劣:1500M以上或無
		優	0	1.5	3	4.5	6	
		稍優	-1.5	0	1.5	3	4.5	
		普通	-3	-1.5	0	1.5	3	
		稍劣	-4.5	-3	-1.5	0	1.5	
		劣	-6	-4.5	-3	-1.5	0	

桃園市大園區影響其他用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註
3 接近條件	19 接近商圍之程度	(比較標的) (比準地)宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣
		優	0	3	6	9	12
		稍優	-3	0	3	6	9
		普通	-6	-3	0	3	6
		稍劣	-9	-6	-3	0	3
		劣	-12	-9	-6	-3	0
4 周邊環境條件	20 嫌惡設施	(比較標的) (比準地)宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣
		優	0	2	4	6	8
		稍優	-2	0	2	4	6
		普通	-4	-2	0	2	4
		稍劣	-6	-4	-2	0	2
		劣	-8	-6	-4	-2	0
	21 停車方便性	(比較標的) (比準地)宗地	優	普通	劣		
		優	0	1	2		
		普通	-1	0	1		
		劣	-2	-1	0		
5 行政條件	22 使用分區或編定用地	(比較標的) (比準地)宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣
		優	0	2	4	6	8
		稍優	-2	0	2	4	6
		普通	-4	-2	0	2	4
		稍劣	-6	-4	-2	0	2
		劣	-8	-6	-4	-2	0

最大影響範圍：12%

優:未滿300M
稍優:300M以上未滿600M
普通:600M以上未滿1000M
稍劣:1000M以上未滿1500M
劣:1500M以上或無

最大影響範圍：8%

優:3000M以上或無
稍優:2000M以上未滿3000M
普通:1000M以上未滿2000M
稍劣:500M以上未滿1000M
劣:未滿500M

最大影響範圍：2%

優:停車便利
普通:停車尚可
劣:停車不便利

最大影響範圍：8%

優:商業區、工商綜合區、捷運開發區、車站專用區。
稍優:住宅區、甲、乙、丙種建築用地、工業區、丁種建築用地。
普通:農業區(建)、保護區(建)、倉儲區、產業專用區、風景區、黨業、遊憩、古蹟保存、殯葬(殯葬設施)、交通用地(交通設施)、其餘具建蔽率及容積率可供建築使用之分區或用地。
稍劣:農業區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業用地。
劣:河川區、保護區、交通、水利、生態保護、國土保安用地、其他使用分區或用地。

※各用地得按核准性質或現況斟酌改用。
※公共設施用地依其特性，另為判斷優劣等級。

桃園市大園區影響其他用地個別因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註	
5 行政條件	23 建蔽率	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	普通	劣			最大影響範圍：6% 優:60%以上 普通:40%以上未滿60% 劣:未滿40%	
		優	0	3	6				
		普通	-3	0	3				
		劣	-6	-3	0				
	24 容積率	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優:300%以上 稍優:240%以上未滿300% 普通:200%以上未滿240% 稍劣:120%以上未滿200% 劣:未滿120%	
		優	0	5	10	15	20		
		稍優	-5	0	5	10	15		
		普通	-10	-5	0	5	10		
		稍劣	-15	-10	-5	0	5		
		劣	-20	-15	-10	-5	0		
	25 有無禁限建	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：40% 優:無禁止或限制建築 稍優:有禁止建築，但有合法建物得為從來之使用 普通:限制建築高度或面積 稍劣:限制整體開發 劣:禁止建築 說明： 限制建築對當地建築形態無顯著影響者，應於「主要項目6」-其他影響地價因素細項予以調整修正。	
		優	0	10	20	30	40		
		稍優	-10	0	10	20	30		
		普通	-20	-10	0	10	20		
		稍劣	-30	-20	-10	0	10		
		劣	-40	-30	-20	-10	0		
	6 其他	其他影響地價因素	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>						最大影響範圍：30% 其他足以影響地價之因素 說明： 增列本項目修正細項，須敘明修正理由。