

桃園市八德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	(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：100m ² 以上未滿3000m ² 稍優：未滿100m ² 或3000m ² 以上未滿5000m ² 普通：5000m ² 以上未滿8000m ² 稍劣：8000m ² 以上未滿12000m ² 劣：12000m ² 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	(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：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	(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：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	(比較標的) 比準地 (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					

桃園市八德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40M 稍優：12M以上未滿20M或40M以上 普通：4M以上未滿12M 稍劣：未滿4M 劣：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		

桃園市八德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	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	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	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1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿4000M 劣：4000M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		

桃園市八德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	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：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	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
	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、丁種建築用地、工業區、農業區(建)、保護區(建) 普通：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
		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	

桃園市八德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 遮蔽率	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	普通	劣		
		優	0	3	6		
		普通	-3	0	3		
		劣	-6	-3	0		
	24 容積率	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣
		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	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣
		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 (比準地) 宗地					

最大影響範圍：6%

優：60%以上
普通：40%以上未滿60%
劣：未滿40%

最大影響範圍：40%

優：240%以上
稍優：200%以上未滿240%
普通：180%以上未滿200%
稍劣：150%以上未滿180%
劣：未滿150%

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。

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。

桃園市八德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	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：100m ² 以上未滿3000m ² 稍優：未滿100m ² 或3000m ² 以上未滿5000m ² 普通：5000m ² 以上未滿8000m ² 稍劣：8000m ² 以上未滿12000m ² 劣：12000m ² 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	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	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					

桃園市八德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	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	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	
	14 面前道路寬度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優：20M以上 稍優：15M以上未滿20M 普通：逾8M至未滿15M 稍劣：8M以下 劣：無
		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		

桃園市八德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	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：6% 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	1.5	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	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	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1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M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	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：6% 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	1.5	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	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿4000M 劣：4000M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		

桃園市八德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	比較區段 比準區段	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900M 稍劣：900M以上未滿1200M 劣：1200M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	比較區段 比準區段	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	
	21 停車方便性	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：14% 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、丁種建築用地、工業區、農業區(建)、保護區(建) 普通：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)、其餘具建築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	3.5	7	10.5	14	
		稍優	-3.5	0	3.5	7	10.5	
		普通	-7	-3.5	0	3.5	7	
		稍劣	-10.5	-7	-3.5	0	3.5	
		劣	-14	-10.5	-7	-3.5	0	

桃園市八德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 遮蔽率	比較區段 比準區段	優	普通	劣		
		優	0	3	6		
		普通	-3	0	3		
		劣	-6	-3	0		
	24 容積率	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣
		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	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣
		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	比較區段 比準區段					

最大影響範圍：6%
優：80%以上
普通：60%以上未滿80%
劣：未滿60%

最大影響範圍：40%
優：380%以上
稍優：350%以上未滿380%
普通：320%以上未滿350%
稍劣：280%以上未滿320%
劣：未滿280%

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。

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。

桃園市八德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	7 面積	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	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					

桃園市八德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	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：16% 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	4	8	12	16	
		稍優	-4	0	4	8	12	
		普通	-8	-4	0	4	8	
		稍劣	-12	-8	-4	0	4	
		劣	-16	-12	-8	-4	0	
	12 地勢	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：14% 優：20M以上 稍優：15M以上未滿20M 普通：6M以上未滿15M 稍劣：2M以上未滿6M 劣：未滿2M或無
		優	0	3.5	7	10.5	14	
		稍優	-3.5	0	3.5	7	10.5	
		普通	-7	-3.5	0	3.5	7	
		稍劣	-10.5	-7	-3.5	0	3.5	
		劣	-14	-10.5	-7	-3.5	0	

桃園市八德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	比較區段 比準區段					本項不予考慮調整	
	16 接近市場之程度	比較區段 比準區段	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	
	17 接近公園廣場之程度	比較區段 比準區段						本項不予考慮調整
	18 接近車站之程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿4000M 劣：4000M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		

桃園市八德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	比較區段 比準區段					本項不予考慮調整	
4 周邊環境條件	20 嫌惡設施	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：14% 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、丁種建築用地、工業區、農業區(建)、保護區(建) 普通：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)、其餘具遮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	3.5	7	10.5	14	
		稍優	-3.5	0	3.5	7	10.5	
		普通	-7	-3.5	0	3.5	7	
		稍劣	-10.5	-7	-3.5	0	3.5	
		劣	-14	-10.5	-7	-3.5	0	

桃園市八德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 建築率	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：20% 優：300%以上 普通：210%以上未滿300% 劣：未滿210%
		優	0	10	20			
		普通	-10	0	10			
		劣	-20	-10	0			
	25 有無禁限建	比較區段 比準區段	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	
6 其他	比較區段 比準區段						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。

桃園市八德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	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：10000m ² 以上 稍優：5000m ² 以上未滿10000m ² 普通：2500m ² 以上未滿5000m ² 稍劣：500m ² 以上未滿2500m ² 劣：未滿500m 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	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	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					

桃園市八德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	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：20M以上 稍優：12M以上未滿20M 普通：8M以上未滿12M 稍劣：2M以上未滿8M 劣：未滿2M或無
		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	

桃園市八德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	比較區段 比準區段						本項不予考慮調整
	16 接近市場之程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	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1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M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	比較區段 比準區段						本項不予考慮調整
	18 接近車站之程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿4000M 劣：4000M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		

桃園市八德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	比較區段 比準區段						本項不予考慮調整
4 周邊環境條件	20 嫌惡設施	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：2500M以上或無 稍優：2000M以上未滿2500M 普通：1000M以上未滿2000M 稍劣：500M以上未滿1000M 劣：未滿500M
		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	
	21 停車方便性	比較區段 比準區段						本項不予考慮調整
5 行政條件	22 使用分區或編定用地	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 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、丁種建築用地、工業區、農業區(建)、保護區(建) 普通：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)、其餘具建築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	2.5	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	

桃園市八德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	比較區段 / 比準區段						本項不予考慮調整
	24 容積率	比較區段 / 比準區段						本項不予考慮調整
	25 有無禁限建	比較區段 / 比準區段						本項不予考慮調整
6 其他	其他影響地價因素	比較區段 / 比準區段						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。

桃園市八德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	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	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				

桃園市八德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	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 優：20M以上未滿40M 稍優：12M以上未滿20M或40M以上 普通：4M以上未滿12M 稍劣：未滿4M 劣：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			

桃園市八德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	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：6% 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	1.5	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	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：6% 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	1.5	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	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：6% 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	1.5	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	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿4000M 劣：4000M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		

桃園市八德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 接近商圈之程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：12% 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	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	比較區段 比準區段	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	
	21 停車方便性	比較區段 比準區段	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	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 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、丁種建築用地、工業區、農業區(建)、保護區(建) 普通：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)、其餘具建築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	2.5	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	

桃園市八德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 遮蔽率	比較區段 比準區段	優	普通	劣		
		優	0	3	6		
		普通	-3	0	3		
		劣	-6	-3	0		
	24 容積率	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣
		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	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣
		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	比較區段 比準區段					

最大影響範圍：6%
優：60%以上
普通：40%以上未滿60%
劣：未滿40%

最大影響範圍：20%
優：240%以上
稍優：200%以上未滿240%
普通：180%以上未滿200%
稍劣：150%以上未滿180%
劣：未滿150%

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。

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。