

桃園市楊梅區影響普通住宅用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註		
土地使用管制	有無禁止建築	比較區段 比準區段						本項不予考慮調整	
	有無限制建築（整體開發、面積限制、高度限制等）	比較區段 比準區段							本項不予考慮調整
交通運輸	主要道路寬度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 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		
	區段內道路平均寬度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：15M以上 稍優：10M以上未滿15M 普通：5M以上未滿10M 稍劣：3M以上未滿5M 劣：未滿3M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		

桃園市楊梅區影響普通住宅用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
交通運輸	接近大型車站之程度	<div>比較區段 比準區段</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：區段內或未滿2000M 稍優：2000M以上未滿4000M 普通：4000M以上未滿6000M 稍劣：6000M以上未滿8000M 劣：8000M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	
	站牌之接近程度或密集程度	<div>比較區段 比準區段</div>	優	劣				最大影響範圍：2% 優：密集程度高 劣：密集程度低
		優	0	2				
		劣	-2	0				
	交流道之有無及接近交流道之程度	<div>比較區段 比準區段</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：區段內或未滿2000M 稍優：2000M以上未滿4000M 普通：4000M以上未滿6000M 稍劣：6000M以上未滿8000M 劣：8000M以上或無
		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	
	區段內道路規劃及闢建程度	<div>比較區段 比準區段</div>	優	普通	劣			最大影響範圍：10% 優：全部鋪設及闢建完成 普通：部分鋪設或闢建 劣：少部分、全無鋪設或闢建
		優	0	5	10			
		普通	-5	0	5			
劣		-10	-5	0				

桃園市楊梅區影響普通住宅用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
自然條件	日照	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：4% 優：日照充足、溫度適宜、乾爽通風 普通：日照大部分充足、溫度稍適、乾爽通風 劣：日照不充足。
		優	0	2	4			
		普通	-2	0	2			
		劣	-4	-2	0			
	景觀	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：6% 優：景觀優美 普通：景觀尚可 劣：景觀差
		優	0	3	6			
		普通	-3	0	3			
		劣	-6	-3	0			
	傾斜度	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：8% 優：無 普通：傾斜度小 劣：傾斜度大
		優	0	4	8			
		普通	-4	0	4			
		劣	-8	-4	0			
	排水之良否	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：8% 優：非常完善 普通：完善 劣：不良
		優	0	4	8			
		普通	-4	0	4			
		劣	-8	-4	0			

桃園市楊梅區影響普通住宅用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
自然條件	地勢	比較區段 比準區段	優	劣				最大影響範圍：2% 優：平坦 劣：高亢或低窪
		優	0	2				
		劣	-2	0				
土地改良	地、建築基地改良或其他改良（整平、填挖、埋設管道、開挖水溝、修築駁嵌等）或其他改良	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：8% 優：大部分土地有改良 普通：部分土地有改良 劣：少部分土地有改良
		優	0	4	8			
		普通	-4	0	4			
		劣	-8	-4	0			
公共建設	接近學校之程度（國小、國中、高中、大專院校）	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：區段內或未滿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	
	接近市場之程度（傳統市場、超級市場、大型購物中心）	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：區段內或未滿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	

桃園市楊梅區影響普通住宅用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
公共建設	接近公園（里鄰公園、一般公園）、廣場、徒步區之程度	<div>比較區段 比準區段</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：區段內或未滿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	
	接近觀光遊憩設施之程度	<div>比較區段 比準區段</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：區段內或未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿5000M 劣：5000M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	
	停車場地之便利程度	<div>比較區段 比準區段</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			
	接近服務性設施的程度（郵局、銀行、醫院、機關等設施）	<div>比較區段 比準區段</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：區段內或未滿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	

桃園市楊梅區影響普通住宅用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
特殊設施	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優: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:區段內或未滿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	
	殯葬設施之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優: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:區段內或未滿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	
	廢棄物處理設施之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優: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:區段內或未滿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	
環境污染	水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等之有無及接近程度	比較區段 比準區段	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:區段內或未滿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	

桃園市楊梅區影響普通住宅用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
其他影響因素		比較區段						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。
		比準區段						

桃園市楊梅區影響普通商業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
土地 使用 管制	都市計畫（內、外）	<div>比較區段 比準區段</div>	優	劣				最大影響範圍：5% 優：都市計畫內 劣：都市計畫外
		優	0	5				
		劣	-5	0				
	使用分區（使用地類別）	<div>比較區段 比準區段</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 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 ※公公共設施用地依其特性，另為判斷優劣等級
		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	
	建蔽率	<div>比較區段 比準區段</div>						本項不予考慮調整
容積率	<div>比較區段 比準區段</div>						本項不予考慮調整	

桃園市楊梅區影響普通商業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註		
土地使用管制	有無禁止建築	比較區段 比準區段						本項不予考慮調整	
	有無限制建築（整體開發、面積限制、高度限制等）	比較區段 比準區段							本項不予考慮調整
交通運輸	主要道路寬度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 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		
	區段內道路平均寬度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：15M以上 稍優：10M以上未滿15M 普通：5M以上未滿10M 稍劣：3M以上未滿5M 劣：未滿3M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		

桃園市楊梅區影響普通商業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
交通運輸	接近大型車站之程度	<div>比較區段 比準區段</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：區段內或未滿2000M 稍優：2000M以上未滿4000M 普通：4000M以上未滿6000M 稍劣：6000M以上未滿8000M 劣：8000M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	
	站牌之接近程度或密集程度	<div>比較區段 比準區段</div>	優	劣				最大影響範圍：2% 優：密集程度高 劣：密集程度低
		優	0	2				
		劣	-2	0				
	交流道之有無及接近交流道之程度	<div>比較區段 比準區段</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：區段內或未滿2000M 稍優：2000M以上未滿4000M 普通：4000M以上未滿6000M 稍劣：6000M以上未滿8000M 劣：8000M以上或無
		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	
	區段內道路規劃及闢建程度	<div>比較區段 比準區段</div>	優	普通	劣			最大影響範圍：10% 優：全部鋪設或闢建完成 普通：部分鋪設或闢建 劣：少部分、全無鋪設或闢建
		優	0	5	10			
		普通	-5	0	5			
劣		-10	-5	0				

桃園市楊梅區影響普通商業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
自然條件	排水之良否	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：8% 優：非常完善 普通：完善 劣：不良
		優	0	4	8			
		普通	-4	0	4			
		劣	-8	-4	0			
	地勢	比較區段 比準區段	優	劣				最大影響範圍：2% 優：平坦 劣：高亢或低窪
		優	0	2				
		劣	-2	0				
公共建設	接近市場之程度（傳統市場、超級市場、超大型購物中心）	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：區段內或未滿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	
	接近公園（里鄰公園、一般公園）、廣場、徒步區之程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：區段內或未滿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	

桃園市楊梅區影響普通商業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
公共建設	接近觀光遊憩設施之程度	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：3% 優：區段內或未滿2000M 普通：2000M以上未滿4000M 劣：4000M以上或無
		優	0	1.5	3			
		普通	-1.5	0	1.5			
		劣	-3	-1.5	0			
	停車場地之便利程度	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			
特殊設施	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：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：區段內或未滿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	
	殯葬設施之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：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：區段內或未滿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	

桃園市楊梅區影響普通商業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
特殊設施	廢棄物處理設施之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優: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:區段內或未滿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	
環境污染	水污染、 棄物污染等之有無及接近程度、 廢	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：6% 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:區段內或未滿500M
		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	
工商活動	百貨公司之有無、數量、接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：區段內或未滿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	
	金融機構之有無、數量、接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：區段內或未滿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	

桃園市楊梅區影響普通商業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
工商活動	娛樂設施之有無、數量、接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：區段內或未滿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	
	大型展示中心或觀光飯店之有無、數量、接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：區段內或未滿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	
	顧客通行量之多寡	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：8% 優:密集 普通:普通 劣:稍少
		優	0	4	8			
		普通	-4	0	4			
		劣	-8	-4	0			
	店舖之毗鄰狀態	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：6% 優:店舖集結規劃完善 普通:店舖集結規劃尚可 劣:店舖分散或零落
		優	0	3	6			
		普通	-3	0	3			
劣		-6	-3	0				

桃園市楊梅區影響普通商業用地區域因素評價基準明細表								
主要項目	細項	價格修正率					備註	
其他影響因素		<div>比較區段 基準區段</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。

桃園市楊梅區影響中小規模工業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
土地 使用 管制	都市計畫（內、外）	<div>比較區段 比準區段</div>	優	劣				最大影響範圍：5% 優：都市計畫內 劣：都市計畫外
		優	0	5				
		劣	-5	0				
	使用分區（使用地類別）	<div>比較區段 比準區段</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 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	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	
	建蔽率	<div>比較區段 比準區段</div>						本項不予考慮調整
	容積率	<div>比較區段 比準區段</div>						本項不予考慮調整

桃園市楊梅區影響中小規模工業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註		
土地使用管制	有無禁止建築	比較區段 比準區段						本項不予考慮調整	
	有無限制建築（整體開發、面積限制、高度限制：等）	比較區段 比準區段							本項不予考慮調整
交通運輸	主要道路寬度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 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		
	區段內道路平均寬度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：15M以上 稍優：10M以上未滿15M 普通：5M以上未滿10M 稍劣：3M以上未滿5M 劣：未滿3M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		

桃園市楊梅區影響中小規模工業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
交通運輸	接近大型車站之程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：區段內或未滿2000M 稍優：2000M以上未滿4000M 普通：4000M以上未滿6000M 稍劣：6000M以上未滿8000M 劣：8000M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	
	站牌之接近程度或密集程度	比較區段 比準區段	優	劣				最大影響範圍：2% 優：密集程度高 劣：密集程度低
		優	0	2				
		劣	-2	0				
	交流道之有無及接近交流道之程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：區段內或未滿2000M 稍優：2000M以上未滿4000M 普通：4000M以上未滿6000M 稍劣：6000M以上未滿8000M 劣：8000M以上或無
		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	
	區段內道路規劃及闢建程度	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：10% 優：全部鋪設或闢建完成 普通：部分鋪設或闢建 劣：少部分、全無鋪設或闢建
		優	0	5	10			
		普通	-5	0	5			
劣		-10	-5	0				

桃園市楊梅區影響中小規模工業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
自然條件	傾斜度	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：8% 優：無 普通：傾斜度小 劣：傾斜度大
		優	0	4	8			
		普通	-4	0	4			
		劣	-8	-4	0			
	排水之良否	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：8% 優：非常完善 普通：完善 劣：不良
		優	0	4	8			
		普通	-4	0	4			
		劣	-8	-4	0			
	地勢	比較區段 比準區段	優	劣				最大影響範圍：2% 優：平坦 劣：高亢或低窪
		優	0	2				
		劣	-2	0				
公共建設	電力資源	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：10% 優：電力資源充足 普通：電力資源尚可 劣：電力資源缺乏
		優	0	5	10			
		普通	-5	0	5			
		劣	-10	-5	0			

桃園市楊梅區影響中小規模工業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
公共建設	產業用水及設施	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：10% 優：用水及設施充足 普通：用水及設施尚可 劣：用水及設施缺乏
		優	0	5	10			
		普通	-5	0	5			
		劣	-10	-5	0			
	污廢水及廢棄物處理設施之有無	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：10% 優：有全部處理設施 普通：有部分處理設施 劣：無處理設施
		優	0	5	10			
		普通	-5	0	5			
		劣	-10	-5	0			
	接近服務性設施的程度（郵局、銀行、醫院、機關等設施）	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：區段內或未滿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	
土地改良	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：8% 優：大部分土地有改良 普通：部分土地有改良 劣：少部分土地有改良	
	優	0	4	8				
	普通	-4	0	4				
	劣	-8	-4	0				

桃園市楊梅區影響中小規模工業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
其他影響因素		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。

桃園市楊梅區影響農業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
土地使用管制	都市計畫（內、外）	比較區段 比準區段	優	劣				最大影響範圍：5% 優：都市計畫內 劣：都市計畫外
		優	0	5				
		劣	-5	0				
	使用分區（使用地類別）	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 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	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	
交通運輸	接近聚落之程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：區段內或未滿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	
	接近運銷中心程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：區段內或未滿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	

桃園市楊梅區影響農業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
交通運輸	接近消費市場程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：區段內或未滿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	
	區段內道路規劃及闢建程度	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：10% 優：全部鋪設或闢建完成 普通：部分鋪設或闢建 劣：少部分、全無鋪設或闢建
		優	0	5	10			
		普通	-5	0	5			
		劣	-10	-5	0			
自然條件	日照	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：4% 優：日照充足、溫度適宜、乾爽通風 普通：日照大部分充足、溫度稍適、乾爽通風。 劣：日照不充足。
		優	0	2	4			
		普通	-2	0	2			
		劣	-4	-2	0			
	風勢	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：6% 優：風速小 普通：風速普通 劣：風速大
		優	0	3	6			
		普通	-3	0	3			
		劣	-6	-3	0			

桃園市楊梅區影響農業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
自然條件	地勢	<div>比較區段 比準區段</div>	優	劣				最大影響範圍：2% 優：平坦 劣：高亢或低窪
		優	0	2				
		劣	-2	0				
	傾斜度	<div>比較區段 比準區段</div>	優	普通	劣			最大影響範圍：8% 優：無 普通：傾斜度小 劣：傾斜度大
		優	0	4	8			
		普通	-4	0	4			
		劣	-8	-4	0			
	保（排）水之良否	<div>比較區段 比準區段</div>	優	普通	劣			最大影響範圍：8% 優：非常完善 普通：完善 劣：不良
		優	0	4	8			
		普通	-4	0	4			
		劣	-8	-4	0			
	土質	<div>比較區段 比準區段</div>	優	普通	劣			最大影響範圍：8% 優：土壤肥沃及土質優良 普通：土壤及土質普通 劣：土壤及土質欠佳
		優	0	4	8			
		普通	-4	0	4			
劣		-8	-4	0				

桃園市楊梅區影響農業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
土地改良	農地改良或其他改良（耕地整理、水土保持、防風、防砂、堤防）或其他改良、排水	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：8% 優：大部分土地有改良 普通：部分土地有改良 劣：少部分土地有改良
		優	0	4	8			
		普通	-4	0	4			
		劣	-8	-4	0			
公共建設	電力資源	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：10% 優：電力資源充足 普通：電力資源尚可 劣：電力資源缺乏
		優	0	5	10			
		普通	-5	0	5			
		劣	-10	-5	0			
	產業用水及設施	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：10% 優：用水及設施充足 普通：用水及設施尚可 劣：用水及設施缺乏
		優	0	5	10			
		普通	-5	0	5			
		劣	-10	-5	0			
特殊設施	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：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：區段內或未滿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	

桃園市楊梅區影響農業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
特殊設施	殯葬設施之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：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：區段內或未滿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	
	廢棄物處理設施之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：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：區段內或未滿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	
環境污染	水污染、噪音污染、廢棄物污染等之有無及接近程度	比較區段 比準區段	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：區段內或未滿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	
其他影響因素		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。

桃園市楊梅區影響其他用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
土地 使用 管制	都市計畫（內、外）	<div>比較區段 比準區段</div>	優	劣				最大影響範圍：5% 優：都市計畫內 劣：都市計畫外
		優	0	5				
		劣	-5	0				
	使用分區（使用地類別）	<div>比較區段 比準區段</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 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	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	
	建蔽率	<div>比較區段 比準區段</div>						本項不予考慮調整
	容積率	<div>比較區段 比準區段</div>						本項不予考慮調整

桃園市楊梅區影響其他用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
交通運輸	主要道路寬度	<div>比較區段 比準區段</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 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	
	區段內道路平均寬度	<div>比較區段 比準區段</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:5M以上未滿10M 稍劣:3M以上未滿5M 劣:未滿3M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	
	接近聚落之程度	<div>比較區段 比準區段</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優:區段內或未滿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	
	站牌之接近程度或密集程度	<div>比較區段 比準區段</div>	優	劣				最大影響範圍：2% 優:密集程度高 劣:密集程度低
		優	0	2				
		劣	-2	0				

桃園市楊梅區影響其他用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
交通運輸	交流道之有無及接近交流道之程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：區段內或未滿2000M 稍優：2000M以上未滿4000M 普通：4000M以上未滿6000M 稍劣：6000M以上未滿8000M 劣：8000M以上或無
		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	
	區段內道路規劃及闢建程度	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：10% 優：全部鋪設或闢建完成 普通：部分鋪設或闢建 劣：少部分、全無鋪設或闢建
		優	0	5	10			
		普通	-5	0	5			
		劣	-10	-5	0			
自然條件	日照	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：4% 優：日照充足、溫度適宜、乾爽通風 普通：日照大部分充足、溫度稍適、乾爽通風。 劣：日照不充足。
		優	0	2	4			
		普通	-2	0	2			
		劣	-4	-2	0			
	傾斜度	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：8% 優：無 普通：傾斜度小 劣：傾斜度大
		優	0	4	8			
		普通	-4	0	4			
		劣	-8	-4	0			

桃園市楊梅區影響其他用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
自然條件	保（排）水之良否	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：8% 優：非常完善 普通：完善 劣：不良
		優	0	4	8			
		普通	-4	0	4			
		劣	-8	-4	0			
	地勢	比較區段 比準區段	優	劣				最大影響範圍：2% 優：平坦 劣：極高亢或極低窪
		優	0	2				
		劣	-2	0				
公共建設	接近市場之程度（傳統市場、超級市場、超大型購物中心）	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：區段內或未滿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	
	停車場地之便利程度	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			

桃園市楊梅區影響其他用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
公共建設	電力資源	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：10% 優：電力資源充足 普通：電力資源尚可 劣：電力資源缺乏
		優	0	5	10			
		普通	-5	0	5			
		劣	-10	-5	0			
	產業用水及設施	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：10% 優：用水及設施充足 普通：用水及設施尚可 劣：用水及設施缺乏
		優	0	5	10			
		普通	-5	0	5			
		劣	-10	-5	0			
	接近銀行、服務性設施的程度（郵局、醫院、機關等設施）	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：區段內或未滿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	
特殊設施	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：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：區段內或未滿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	

桃園市楊梅區影響其他用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
特殊設施	殯葬設施之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優: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:區段內或未滿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	
	廢棄物處理設施之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優: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:區段內或未滿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	
環境污染	水污染、噪音污染、廢棄物污染等之有無及接近程度、廢	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:區段內或未滿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	
其他影響因素		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。

備註： 1. 「其他用地」指非得歸屬住宅用地、商業用地、工業用地、農業用地之其他使用性質土地。
 例如：都市計畫內之河川區及其他使用分區或非都市土地經編定為交通、水利、遊憩、古蹟保存、生態保護、殯葬用地、海域用地及特定目的事業用地（得按核准性質或現況斟酌改用）等用地土地。
 2. 以「其他用地」作業之個案，得依用地性質免予考慮部分細項。