桃園市觀音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	都市計畫（內、外）	比較區段 / 比準區段	優	劣				最大影響範圍：10% 優：都市計畫內 劣：都市計畫外
		優	0	10				
		劣	-10	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：5% 優：商業區、工商綜合區。 稍優：住宅區、農業區(建)、保護區(建)、甲、乙、丙建。 普通：工業區、丁建、窯業、交通(交通設施)、遊憩、古蹟、殯葬(殯葬設施)等用地。 稍劣：農業、保護區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、交通、生態、國土保安用地。 劣：其他使用分區或用地。 1.特定目的事業用地得按核准性質或現況斟
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	建蔽率	比較區段 / 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：逾60% 普通：40%至60%(含本數) 劣：未滿40% 本項目已於個別因素調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正。
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			
	容積率	比較區段 / 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：逾240% 普通：180%至240%(含本數) 劣：未滿180% 本項目已於個別因素調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正。
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			

桃園市觀音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	優	劣				最大影響範圍：5% 優：無禁止建築 劣：有禁止建築 本項目已於個別因素調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正。
		優	0	5				
		劣	-5	0				
	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	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：無限制建築 普通：部分限制建築 劣：限制整體開發 本項目已於個別因素調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正。
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			
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：5% 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	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	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：5% 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	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	

桃園市觀音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		優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 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	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	站牌之接近程度或密集程度	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優:非常密集 普通:密集 劣:不密集
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	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	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優：全部鋪設及闢建完成 稍優：大部分鋪設或闢建 普通：部分鋪設或闢建 稍劣：少部分鋪設或闢建 劣：全無鋪設或闢建
		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	

桃園市觀音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	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：日照充足、溫度適宜、乾爽通風 稍優：日照大部分充足、溫度稍適、乾爽通風。 普通：乾爽通風。 稍劣：日照不充足。 劣：陰雨、濕潤。
		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	
	景觀	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：景觀極優美 稍優：景觀優美 普通：景觀尚可 稍劣：景觀差 劣：景觀極差
		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	
	傾斜度	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：無 稍優：落差極微或傾斜極微 普通：傾斜角度小或落差小 稍劣：傾斜角度小及落差小 劣：傾斜角度大及落差大
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	排水之良否	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優：極完善 稍優：非常完善 普通：完善 稍劣：不良 劣：極不良且會積水、淹水
		優	0	3.75	7.5	11.25	15	
		稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	
		普通	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
		稍劣	-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75	
		劣	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0	

桃園市觀音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	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：極完整平坦 稍優：平坦 普通：緩傾斜地 稍劣：低窪、溼地、高亢 劣：極高亢或極低窪
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
土地改良	建築基地改良或其他改良（整平地填挖基地、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	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優：土地完全有改良 稍優：大部分土地有改良 普通：部分土地有改良 稍劣：少部分土地有改良 劣：缺乏土地改良
		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	
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：5% 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	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	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：5% 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	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	

桃園市觀音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	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 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	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	接近觀光遊憩設施之程度	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 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	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	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:停車極便利 普通：停車便利性尚可 劣:停車不便利或無停車場
		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）	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 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	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	

桃園市觀音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：10% 優:6000M以上或無 稍優:4000M以上未滿6000M 普通:2000M以上未滿4000M 稍劣:1000M以上未滿2000M 劣:區段內或未滿1000M
		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	
	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：10% 優:6000M以上或無 稍優:4000M以上未滿6000M 普通:2000M以上未滿4000M 稍劣:1000M以上未滿2000M 劣:區段內或未滿1000M
		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	
	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：10% 優:6000M以上或無 稍優:4000M以上未滿6000M 普通:2000M以上未滿4000M 稍劣:1000M以上未滿2000M 劣:區段內或未滿1000M
		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	
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：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:區段內或未滿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	

桃園市觀音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 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。

桃園市觀音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）	比較區段 / 比準區段	優	劣				最大影響範圍：10% 優：都市計畫內 劣：都市計畫外
		優	0	10				
		劣	-10	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：5% 優：商業區、工商綜合區。 稍優：住宅區、農業區(建)、保護區(建)、甲、乙、丙建。 普通：工業區、丁建、窯業、交通(交通設施)、遊憩、古蹟、殯葬(殯葬設施)等用地。 稍劣：農業、保護區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、交通、生態、國土保安用地。 劣：其他使用分區或用地。 1.特定目的事業用地得按核准性質或現況斟酌改用 2.已於個別因素調整，若仍不足以反映合理
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	建蔽率	比較區段 / 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：逾80% 普通：60%至80%(含本數) 劣：未滿60% 本項目已於個別因素調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正。
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			
	容積率	比較區段 / 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：逾400% 普通：300%至400%(含本數) 劣：未滿300% 本項目已於個別因素調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正。
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			

桃園市觀音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	優	劣				最大影響範圍：5% 優：無禁止建築 劣：有禁止建築 本項目已於個別因素調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正。
		優	0	5				
		劣	-5	0				
	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	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：無限制建築 普通：部分限制建築 劣：限制整體開發 本項目已於個別因素調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正。
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			
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：5% 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	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優		0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	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：5% 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	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	

桃園市觀音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	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 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	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	站牌之接近程度或密集程度	比較區段 / 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優:非常密集 普通:密集 劣:不密集
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	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	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優：全部鋪設及闢建完成 稍優：大部分鋪設或闢建 普通：部分鋪設或闢建 稍劣：少部分鋪設或闢建 劣：全無鋪設或闢建
		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	

桃園市觀音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	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優：極完善 稍優：非常完善 普通：完善 稍劣：不良 劣：極不良且會積水、淹水
		優	0	3.75	7.5	11.25	15	
		稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	
		普通	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
		稍劣	-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75	
		劣	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0	
	地勢	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：極完整平坦 稍優：平坦 普通：緩傾斜地 稍劣：低窪、溼地、高亢 劣：極高亢或極低窪
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	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：5% 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	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	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：5% 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	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	

桃園市觀音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	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：3% 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
		優	0	0.75	1.5	2.25	3	
		稍優	-0.75	0	0.75	1.5	2.25	
		普通	-1.5	-0.75	0	0.75	1.5	
		稍劣	-2.25	-1.5	-0.75	0	0.75	
		劣	-3	-2.25	-1.5	-0.75	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：5% 優:停車極便利 普通：停車便利性尚可 劣:停車不便利或無停車場
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	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:6000M以上或無 稍優:4000M以上未滿6000M 普通:2000M以上未滿4000M 稍劣:1000M以上未滿2000M 劣:區段內或未滿1000M
		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:6000M以上或無 稍優:4000M以上未滿6000M 普通:2000M以上未滿4000M 稍劣:1000M以上未滿2000M 劣:區段內或未滿1000M
		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	

桃園市觀音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:6000M以上或無 稍優:4000M以上未滿6000M 普通:2000M以上未滿4000M 稍劣:1000M以上未滿2000M 劣:區段內或未滿1000M
		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：6% 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
			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	

桃園市觀音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	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優:極密集 稍優:密集 普通:普通 稍劣:稍少 劣:極少
		優	0	3.75	7.5	11.25	15	
		稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	
		普通	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
		稍劣	-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75	
		劣	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0	
	店舖之毗鄰狀態	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優:店舖集結規劃完善 稍優:店舖集結規劃尚可 普通:店舖集結乏規劃 稍劣:店舖分散但尚有序 劣:店舖零落
		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	

桃園市觀音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		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。

桃園市觀音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）	比較區段 / 比準區段	優	劣				最大影響範圍：10% 優：都市計畫內 劣：都市計畫外
		優	0	10				
		劣	-10	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：5% 優：商業區、工商綜合區。 稍優：住宅區、農業區(建)、保護區(建)、甲、乙、丙建。 普通：工業區、丁建、窯業、交通(交通設施)、遊憩、古蹟、殯葬(殯葬設施)等用地。 稍劣：農業、保護區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、交通、生態、國土保安用地。 劣：其他使用分區或用地。 1.特定目的事業用地得按核准性質或現況斟酌改用 2.已於個別因素調整，若仍不足以反映合理
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	建蔽率	比較區段 / 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：逾70% 普通：60%至70%(含本數) 劣：未滿60% 本項目已於個別因素調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正。
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			
	容積率	比較區段 / 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：逾300% 普通：200%至300%(含本數) 劣：未滿200% 本項目已於個別因素調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正。
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			

桃園市觀音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	優	劣				最大影響範圍：5% 優：無禁止建築 劣：有禁止建築 本項目已於個別因素調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正。
		優	0	5				
		劣	-5	0				
	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	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：無限制建築 普通：部分限制建築 劣：限制整體開發 本項目已於個別因素調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正。
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			
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：5% 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	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	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：5% 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	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	

桃園市觀音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：5% 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	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	站牌之接近程度或密集程度	比較區段 / 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優:非常密集 普通:密集 劣:不密集
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	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：20% 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	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	
	區段內道路規劃及闢建程度	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優：全部舖設及闢建完成 稍優：大部分舖設或闢建 普通：部分舖設或闢建 稍劣：少部分舖設或闢建 劣：全無舖設或闢建
		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	

桃園市觀音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	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：無 稍優：落差極微或傾斜極微 普通：傾斜角度小或落差小 稍劣：傾斜角度小及落差小 劣：傾斜角度大及落差大
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	排水之良否	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優：極完善 稍優：非常完善 普通：完善 稍劣：不良 劣：極不良且會積水、淹水
		優	0	3.75	7.5	11.25	15	
		稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	
		普通	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
		稍劣	-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75	
		劣	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0	
	地勢	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：極完整平坦 稍優：平坦 普通：緩傾斜地 稍劣：低窪、溼地、高亢 劣：極高亢或極低窪
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	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：15% 優：電力資源充足 普通：電力資源尚可 劣：電力資源缺乏
		優	0	7.5	15			
		普通	-7.5	0	7.5			
		劣	-15	-7.5	0			

桃園市觀音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：15% 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	7.5	15			
		普通	-7.5	0	7.5			
		劣	-15	-7.5	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：15% 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	7.5	15			
		普通	-7.5	0	7.5			
		劣	-15	-7.5	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：5% 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	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
土地改良	建築基地改良或其他改良（整平域填挖基地、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	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優:土地完全有改良 稍優:大部份土地有改良 普通:部份土地有改良 稍劣:少部份土地有改良 劣:缺乏土地改良
		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	

桃園市觀音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。

桃園市觀音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：20% 優：都市計畫內 劣：都市計畫外
		優	0	20				
		劣	-20	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：5% 優：商業區、工商綜合區。 稍優：住宅區、農業區(建)、保護區(建)、甲、乙、丙建。 普通：工業區、丁建、窯業、交通(交通設施)、遊憩、古蹟、殯葬(殯葬設施)等用地。 稍劣：農業、保護區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、交通、生態、國土保安用地。 劣：其他使用分區或用地。 1.特定目的事業用地得按核准性質或現況斟酌改用 2.已於個別因素調整，若仍不足以反映合理
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	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：10% 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	2.5	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	
	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：10% 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	2.5	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	

桃園市觀音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：10% 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	2.5	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	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：全部鋪設及闢建完成 稍優：大部分鋪設或闢建 普通：部分鋪設或闢建 稍劣：少部分鋪設或闢建 劣：全無鋪設或闢建
		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	
自然條件	日照	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：日照充足、溫度適宜、乾爽通風。 稍優：日照大都分充足、溫度稍適、乾爽通風。 普通：乾爽通風。 稍劣：日照不充足。 劣：陰雨、濕潤。
		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	
	風勢	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：平靜 稍優：風速小 普通：風速不強 稍劣：風速大 劣：風速極強
		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	

桃園市觀音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	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：極完整平坦 稍優：平坦 普通：緩傾斜地 稍劣：低窪、溼地、高亢 劣：極高亢或極低窪
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	傾斜度	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：無 稍優：落差極微或傾斜極微 普通：傾斜角度小或落差小 稍劣：傾斜角度小及落差小 劣：傾斜角度大及落差大
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	保（排）水之良否	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優：極完善 稍優：非常完善 普通：完善 稍劣：不良 劣：極不良且會積水、淹水
		優	0	3.75	7.5	11.25	15	
		稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	
		普通	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
		稍劣	-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75	
		劣	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0	
	土質	比較區段 / 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：15% 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	7.5	15			
		普通	-7.5	0	7.5			
		劣	-15	-7.5	0			

桃園市觀音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、土壤改良、修築農路、灌溉、排水、防風、防砂、堤防）或其他改良	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優：土地完全有改良 稍優：大部分土地有改良 普通：部分土地有改良 稍劣：少部分土地有改良 劣：缺乏土地改良
		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	
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：15% 優：電力資源充足 普通：電力資源尚可 劣：電力資源缺乏
		優	0	7.5	15			
		普通	-7.5	0	7.5			
		劣	-15	-7.5	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：15% 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	7.5	15			
		普通	-7.5	0	7.5			
		劣	-15	-7.5	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：5% 優:6000M以上或無 稍優:4000M以上未滿6000M 普通:2000M以上未滿4000M 稍劣:1000M以上未滿2000M 劣:區段內或未滿1000M
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	

桃園市觀音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:6000M以上或無 稍優:4000M以上未滿6000M 普通:2000M以上未滿4000M 稍劣:1000M以上未滿2000M 劣:區段內或未滿1000M
		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:6000M以上或無 稍優:4000M以上未滿6000M 普通:2000M以上未滿4000M 稍劣:1000M以上未滿2000M 劣:區段內或未滿1000M
		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：30% 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	7.5	15	22.5	30	
		稍優	-7.5	0	7.5	15	22.5	
		普通	-15	-7.5	0	7.5	15	
		稍劣	-22.5	-15	-7.5	0	7.5	
		劣	-30	-22.5	-15	-7.5	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。

桃園市觀音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）	比較區段 / 比準區段	優	劣				最大影響範圍：15% 優：都市計畫內 劣：都市計畫外
		優	0	15				
		劣	-15	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：5% 優：商業區、工商綜合區。 稍優：住宅區、農業區(建)、保護區(建)、甲、乙、丙建。 普通：工業區、丁建、窯業、交通(交通設施)、遊憩、古蹟、殯葬(殯葬設施)等用地。 稍劣：農業、保護區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、交通、生態、國土保安用地。 劣：其他使用分區或用地。 1.特定目的事業用地得按核准性質或現況斟酌改用 2.已於個別因素調整，若仍不足以反映合理
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	建蔽率	比較區段 / 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：逾70% 普通：60%至70%(含本數) 劣：未滿60% 本項目已於個別因素調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正。
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			
	容積率	比較區段 / 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：逾300% 普通：200%至300%(含本數) 劣：未滿200% 本項目已於個別因素調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正。
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			

桃園市觀音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	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 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	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	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：5% 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	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	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：10% 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	2.5	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	
	站牌之接近程度或密集程度	比較區段 / 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優:非常密集 普通:密集 劣:不密集
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			

桃園市觀音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	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優：全部舖設及闢建完成 稍優：大部分舖設或闢建 普通：部分舖設或闢建 稍劣：少部分舖設或闢建 劣：全無舖設或闢建
		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	
自然條件	日照	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：日照充足、溫度適宜、乾爽通風。 稍優：日照大都分充足、溫度稍適、乾爽通風。 普通：乾爽通風。 稍劣：日照不充足。 劣：陰雨、濕潤。
		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	
	傾斜度	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：無 稍優：落差極微或傾斜極微 普通：傾斜角度小或落差小 稍劣：傾斜角度小及落差小 劣：傾斜角度大及落差大
		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	

桃園市觀音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	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優：極完善 稍優：非常完善 普通：完善 稍劣：不良 劣：極不良且會積水、淹水
		優	0	3.75	7.5	11.25	15	
		稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	
		普通	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
		稍劣	-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75	
		劣	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0	
	地勢	比較區段 / 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：極完整平坦 稍優：平坦 普通：緩傾斜地 稍劣：低窪、溼地、高亢 劣：極高亢或極低窪
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	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：5% 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	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	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:停車極便利 普通：停車便利性尚可 劣:停車不便利或無停車場
		優	0	1	2			
		普通	-1	0	1			
		劣	-2	-1	0			

桃園市觀音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：15% 優：電力資源充足 普通：電力資源尚可 劣：電力資源缺乏
		優	0	7.5	15			
		普通	-7.5	0	7.5			
		劣	-15	-7.5	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：15% 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	7.5	15			
		普通	-7.5	0	7.5			
		劣	-15	-7.5	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：5% 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	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	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:6000M以上或無 稍優:4000M以上未滿6000M 普通:2000M以上未滿4000M 稍劣:1000M以上未滿2000M 劣:區段內或未滿1000M
		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	

桃園市觀音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:6000M以上或無 稍優:4000M以上未滿6000M 普通:2000M以上未滿4000M 稍劣:1000M以上未滿2000M 劣:區段內或未滿1000M
		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：5% 優:6000M以上或無 稍優:4000M以上未滿6000M 普通:2000M以上未滿4000M 稍劣:1000M以上未滿2000M 劣:區段內或未滿1000M
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	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：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:區段內或未滿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	
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。