

桃園市桃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	(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：6%
		優	0	1.5	3	4.5	6		優：100M ² 以上未滿3000M ²
		稍優	-1.5	0	1.5	3	4.5		稍優：未滿100M ² 或3000M ² 以上未滿5000M ²
		普通	-3	-1.5	0	1.5	3		普通：5000M ² 以上未滿8000M ²
		稍劣	-4.5	-3	-1.5	0	1.5		稍劣：8000M ² 以上未滿12000M ²
		劣	-6	-4.5	-3	-1.5	0		劣：12000M ² 以上
	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：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5		優：15M以上
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75		稍優：10M以上未滿15M
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5		普通：4M以上未滿10M
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25		稍劣：3M以上未滿4M
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0		劣：未滿3M
									說明： 得考量比準地寬度、深度間之比例判定比準地利用優劣程度，於「主要項目6」-其他影響地價因素細項酌予調整修正。
	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：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5		優：18M以上未滿30M
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75		稍優：未滿18M或30M以上未滿40M
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5		普通：40M以上未滿50M
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25		稍劣：50M以上未滿60M
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0		劣：60M以上
									說明： 得考量比準地寬度、深度間之比例判定比準地利用優劣程度，於「主要項目6」-其他影響地價因素細項酌予調整修正。
	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	0	5					優：方形（包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形）
		劣	-5	0					劣：不規則形

桃園市桃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：16% 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 說明：若因情況特殊，致原設定之級距調整仍無法反映實際市場情況，可於個別因素之其他項目再作加強調整，惟該2次調整率加總數，仍須於內政部訂定之『影響地價個別因素評價基準表』所規定臨街情形之最大影響範圍內。
		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：5% 優：主要道路 稍優：次要道路 普通：巷道 稍劣：農路 劣：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			
	14 面前道路寬度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	最大影響範圍：12% 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：逾4M未滿8M 劣：1M至4M以下 極劣：無
		極優	0	2	4	6	8	10	12	
		優	-2	0	2	4	6	8	10	
		稍優	-4	-2	0	2	4	6	8	
		普通	-6	-4	-2	0	2	4	6	
		稍劣	-8	-6	-4	-2	0	2	4	
		劣	-10	-8	-6	-4	-2	0	2	
		極劣	-12	-10	-8	-6	-4	-2	0	

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：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	(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：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	(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：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	(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：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				

桃園市桃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 接近商圍之程度	(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：10% 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	2.5	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			
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：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 (比準地) 宗地	優	劣						最大影響範圍：2% 優：停車便利或有停車場 劣：停車不便利或無停車場
		優	0	2						
		劣	-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：14% 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：河川區、其他使用分區或用地。 ※特定目的事業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			

[illegible][illegible]

桃園市桃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	(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：6%
		優	0	1.5	3	4.5	6		優：100M ² 以上未滿3000M ²
		稍優	-1.5	0	1.5	3	4.5		稍優：未滿100M ² 或3000M ² 以上未滿5000M ²
		普通	-3	-1.5	0	1.5	3		普通：5000M ² 以上未滿8000M ²
		稍劣	-4.5	-3	-1.5	0	1.5		稍劣：8000M ² 以上未滿12000M ²
		劣	-6	-4.5	-3	-1.5	0		劣：12000M ² 以上
	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：10%
		優	0	2.5	5	7.5	10		優：15M以上
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5		稍優：10M以上未滿15M
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5		普通：4M以上未滿10M
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5		稍劣：3M以上未滿4M
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0		劣：未滿3M
									說明： 得考量比準地寬度、深度間之比例判定 比準地利用優劣程度，於「主要項目 6」-其他影響地價因素細項酌予調整修正。
	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：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5		優：18M以上未滿30M
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75		稍優：未滿18M或30M以上未滿 40M
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5		普通：40M以上未滿50M
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25		稍劣：50M以上未滿60M
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0		劣：60M以上
									說明： 得考量比準地寬度、深度間之比例判定 比準地利用優劣程度，於「主要項目 6」-其他影響地價因素細項酌予調整修正。
	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	0	5					優：方形（包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形）
		劣	-5	0					劣：不規則形

桃園市桃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	(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：16% 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 說明：若因情況特殊，致原設定之級距調整仍無法反映實際市場情況，可於個別因素之其他項目再作加強調整，惟該2次調整率加總數，仍須於內政部訂定之『影響地價個別因素評價基準表』所規定臨街情形之最大影響範圍內。
		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：5% 優：主要道路 稍優：次要道路 普通：巷道 稍劣：農路 劣：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			
	14 面前道路寬度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	最大影響範圍：18% 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：逾4M未滿8M 劣：1M至4M以下 極劣：無
		極優	0	3	6	9	12	15	18	
		優	-3	0	3	6	9	12	15	
		稍優	-6	-3	0	3	6	9	12	
		普通	-9	-6	-3	0	3	6	9	
		稍劣	-12	-9	-6	-3	0	3	6	
		劣	-15	-12	-9	-6	-3	0	3	
		極劣	-18	-15	-12	-9	-6	-3	0	

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：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	(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：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	(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：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	(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				

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：10% 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	2.5	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			
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：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 (比準地) 宗地	優	劣						最大影響範圍：5% 優：停車便利或有停車場 劣：停車不便利或無停車場
		優	0	5						
		劣	-5	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：14% 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：河川區、其他使用分區或用地。 ※特定目的事業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			

桃園市桃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 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣			最大影響範圍：10% 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	2.5	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			
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：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 (比準地) 宗地	優	劣						最大影響範圍：5% 優：停車便利或有停車場 劣：停車不便利或無停車場
		優	0	5						
		劣	-5	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：14% 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：河川區、其他使用分區或用地。 ※特定目的事業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			

[illegible][illegible]

[illegible]

桃園市桃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	(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	0	3	6	9	12			優：三面臨街以上
		稍優	-3	0	3	6	9			稍優：路角地
		普通	-6	-3	0	3	6			普通：雙面臨街
		稍劣	-9	-6	-3	0	3			稍劣：單面臨街
		劣	-12	-9	-6	-3	0			劣：非臨街地
										說明：若因情況特殊，致原設定之級距調整仍無法反映實際市場情況，可於個別因素之其他項目再作加強調整，惟該2次調整率加總數，仍須於內政部訂定之『影響地價個別因素評價基準表』所規定臨街情形之最大影響範圍內。
	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	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：5%
		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			
	14 面前道路寬度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	最大影響範圍：12%
		極優	0	2	4	6	8	10	12	
		優	-2	0	2	4	6	8	10	
		稍優	-4	-2	0	2	4	6	8	
		普通	-6	-4	-2	0	2	4	6	
		稍劣	-8	-6	-4	-2	0	2	4	
		劣	-10	-8	-6	-4	-2	0	2	
		極劣	-12	-10	-8	-6	-4	-2	0	

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	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	(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	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			

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</div> <div>(比準地) 宗地</div>							本項不予考慮調整	
	16 接近市場之程度	<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：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>(比較標的) 比準地</div> <div>(比準地) 宗地</div>								本項不予考慮調整
	18 接近車站之程度	<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：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				

桃園市桃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	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地							本項不予考慮調整
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：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	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	劣					最大影響範圍：2% 優：停車便利或有停車場 劣：停車不便利或無停車場
		優	0	2					
		劣	-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：14% 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：河川區、其他使用分區或用地。 ※特定目的事業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		

桃園市桃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 (比準地) 宗地	優	普通	劣				最大影響範圍：8% 優：70%以上 普通：60%以上未滿70% 劣：未滿60%
		優	0	4	8				
		普通	-4	0	4				
		劣	-8	-4	0				
	24 容積率	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	普通	劣				最大影響範圍：20% 優：300%以上 普通：200%以上未滿300% 劣：未滿200%
		優	0	10	20				
		普通	-10	0	10				
		劣	-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		最大影響範圍：50% 優：無禁止或限制建築 稍優：有禁止或限制建築，但有合法建物得為從來之使用 普通：部分限制建築 稍劣：限制建築（如整體開發、面積限制、高度限制） 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	12.5	25	37.5	50		
		稍優	-12.5	0	12.5	25	37.5		
		普通	-25	-12.5	0	12.5	25		
		稍劣	-37.5	-25	-12.5	0	12.5		
		劣	-50	-37.5	-25	-12.5	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：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。

[illegible]

桃園市桃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：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：5% 優：主要道路 稍優：次要道路 普通：巷道 稍劣：農路 劣：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		
	14 面前道路寬度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：9% 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：逾4M未滿8M 劣：1M至4M以下 極劣：無
		極優	0	1.5	3	4.5	6	7.5	
		優	-1.5	0	1.5	3	4.5	6	
		稍優	-3	-1.5	0	1.5	3	4.5	
		普通	-4.5	-3	-1.5	0	1.5	3	
		稍劣	-6	-4.5	-3	-1.5	0	1.5	
		劣	-7.5	-6	-4.5	-3	-1.5	0	
		極劣	-9	-7.5	-6	-4.5	-3	-1.5	

桃園市桃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	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2000M 稍劣：2000M以上未滿3000M 劣：3000M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	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				

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							本項不予考慮調整
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：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	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地							本項不予考慮調整
5 行政條件	22 使用分區或編定用地	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣		最大影響範圍：10% 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：河川區、其他使用分區或用地。 ※特定目的事業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		

[illegible][illegible]

桃園市桃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	(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	0	3	6	9	12		優：三面臨街以上
		稍優	-3	0	3	6	9		稍優：路角地
		普通	-6	-3	0	3	6		普通：雙面臨街
		稍劣	-9	-6	-3	0	3		稍劣：單面臨街
		劣	-12	-9	-6	-3	0		劣：非臨街地
									說明：若因情況特殊，致原設定之級距調整仍無法反映實際市場情況，可於個別因素之其他項目再作加強調整，惟該2次調整率加總數，仍須於內政部訂定之『影響地價個別因素評價基準表』所規定臨街情形之最大影響範圍內。
	12 地勢	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	劣					
		優	0	5					
		劣	-5	0					最大影響範圍：5%
									優：平坦
									劣：高亢或低窪
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		
		優	0	1.25	2.5	3.75	5		最大影響範圍：5%
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75		優：主要道路
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5		稍優：次要道路
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25		普通：巷道
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0		稍劣：農路
									劣：無
	14 面前道路寬度	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣
		極優	0	1.5	3	4.5	6	7.5	9
		優	-1.5	0	1.5	3	4.5	6	7.5
		稍優	-3	-1.5	0	1.5	3	4.5	6
		普通	-4.5	-3	-1.5	0	1.5	3	4.5
		稍劣	-6	-4.5	-3	-1.5	0	1.5	3
		劣	-7.5	-6	-4.5	-3	-1.5	0	1.5
		極劣	-9	-7.5	-6	-4.5	-3	-1.5	0
									最大影響範圍：9%
									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：逾4M未滿8M
									劣：1M至4M以下
									極劣：無

桃園市桃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>(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：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	<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：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>(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：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	<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：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				

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：10% 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	2.5	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			
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：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	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	劣						最大影響範圍：2% 優：停車便利或有停車場 劣：停車不便利或無停車場
		優	0	2						
		劣	-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：10% 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：河川區、其他使用分區或用地。 ※特定目的事業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			

桃園市桃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：10% 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	2.5	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			
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：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	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	劣						最大影響範圍：2% 優：停車便利或有停車場 劣：停車不便利或無停車場
		優	0	2						
		劣	-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：10% 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：河川區、其他使用分區或用地。 ※特定目的事業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			

桃園市桃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	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	普通	劣				
		優	0	4	8				
		普通	-4	0	4				
		劣	-8	-4	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	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	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣		
		優	0	12.5	25	37.5	50		
		稍優	-12.5	0	12.5	25	37.5		
		普通	-25	-12.5	0	12.5	25		
		稍劣	-37.5	-25	-12.5	0	12.5		
		劣	-50	-37.5	-25	-12.5	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：8%

優：60%以上
普通：40%以上未滿60%
劣：未滿40%

最大影響範圍：20%

優：300%以上
稍優：240%以上未滿300%
普通：150%以上未滿240%
稍劣：120%以上未滿150%
劣：未滿120%

最大影響範圍：50%

優：無禁止或限制建築
稍優：有禁止或限制建築，但有合法建物得為從來之使用
普通：部分限制建築
稍劣：限制建築（如整體開發、面積限制、高度限制）
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：
增例本項目修正細項，須敘明修正理由。