

桃園市蘆竹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>(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：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優:100M ² 以上未滿3000M ²
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優:未滿100M ² 或 3000M ² 以上未滿5000M ²
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普通:5000M ² 以上未滿8000M ²
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍劣:8000M ² 以上未滿12000M ²
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	劣:12000M ² 以上
	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：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： 得考量宗地寬度、深度間之比例 判定宗地利用優劣程度，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	<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：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： 得考量宗地寬度、深度間之比例 判定宗地利用優劣程度，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	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	劣				
		優	0	5				最大影響範圍：5%
		劣	-5	0				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

桃園市蘆竹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：20% 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	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	
	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	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：12M以上未滿24M 稍優：8M以上未滿12M或24M以上 普通：6M以上未滿8M 稍劣：1M以上未滿6M 劣：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	

桃園市蘆竹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	<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：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優:未滿300M
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優:300M以上未滿600M
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普通:600M以上未滿1000M
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍劣:1000M以上未滿2000M
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	劣:2000M以上或無
	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：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優:未滿300M
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優:300M以上未滿600M
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普通:600M以上未滿1000M
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍劣:1000M以上未滿2000M
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	劣:2000M以上或無
	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：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優:未滿300M
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優:300M以上未滿600M
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普通:600M以上未滿1000M
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍劣:1000M以上未滿2000M
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	劣:2000M以上或無
	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：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優:未滿500M
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優:500M以上未滿1000M
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普通:1000M以上未滿3000M
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍劣:3000M以上未滿5000M
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	劣:5000M以上或無

桃園市蘆竹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：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2000M 劣:2000M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:1000M以上未滿2000M 普通:500M以上未滿1000M 稍劣:100M以上未滿500M 劣:未滿100M
		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	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 (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、古蹟保存、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、生態保護、國土保安用地。 劣：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
		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	

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：5% 優:60%以上 普通:40%以上未滿60% 劣:未滿40%
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	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	最大影響範圍：30% 優:240%以上 稍優:200%以上未滿240% 普通:180%以上未滿200% 稍劣:140%以上未滿180% 劣:未滿140%
		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	
	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	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。

桃園市蘆竹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>(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：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優:100M ² 以上未滿3000M ²
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優:未滿100M ² 或 3000M ² 以上未滿5000M ²
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普通:5000M ² 以上未滿8000M ²
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍劣:8000M ² 以上未滿12000M ²
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	劣:12000M ² 以上
	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：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： 得考量宗地寬度、深度間之比例 判定宗地利用優劣程度，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	<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：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： 得考量宗地寬度、深度間之比例 判定宗地利用優劣程度，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	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	劣				最大影響範圍：5%
		優	0	5				
		劣	-5	0				

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

桃園市蘆竹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：20% 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	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		
	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：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	<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：15% 優:12M以上未滿24M 稍優:8M以上未滿12M或24M以上 普通:6M以上未滿8M 稍劣:1M以上未滿6M 劣:無	
		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		

桃園市蘆竹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 (比準地) 宗地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 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	1.25	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	
	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：5% 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	1.25	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	
	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：5% 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	1.25	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	
	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：5% 優:未滿500M 稍優:500M以上未滿1000M 普通:1000M以上未滿3000M 稍劣:3000M以上未滿5000M 劣:5000M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	

桃園市蘆竹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2000M 劣:2000M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:1000M以上未滿2000M 普通:500M以上未滿1000M 稍劣:100M以上未滿500M 劣:未滿100M
		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	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 (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、古蹟保存、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、生態保護、國土保安用地。 劣：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
		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	

桃園市蘆竹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:3000M ² 以上
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優:500M ² 以上未滿3000M ²
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普通:100M ² 以上未滿500M ²
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍劣:50M ² 以上未滿100M ²
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	劣:未滿50M ²
	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:50M以上
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優:20M以上未滿50M
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普通:10M以上未滿20M
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍劣:5M以上未滿10M
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	劣:未滿5M
	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:80M以上未滿200M
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優:50M以上未滿80M或200M 以上
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普通:30M以上未滿50M
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍劣:16M以上未滿30M
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	劣:未滿16M
	10 形狀	(比較標的) (比準地) 比準地 宗地	優	劣				說明： 得考量宗地寬度、深度間之比例 判定宗地利用優劣程度，於「主 要項目6」-其他影響地價因素細 項酌予調整修正。
		優	0	5				最大影響範圍：5%
		劣	-5	0				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

桃園市蘆竹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：15% 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	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		
	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	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優:20M以上 稍優:15M以上未滿20M 普通:8M以上未滿15M 稍劣:1M以上未滿8M 劣: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		

桃園市蘆竹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	(比較標的) (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) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	最大影響範圍：5% 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	1.25	2.5	3.75	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	
	17 接近公園廣場之程度	(比較標的) (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) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	最大影響範圍：5% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿5000M 劣：5000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	

桃園市蘆竹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 接近商圏之程度	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</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</div><div>(比準地) 宗地</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:1000M以上未滿2000M 普通:500M以上未滿1000M 稍劣:100M以上未滿500M 劣:未滿100M	
		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</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	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	<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：10% 優:工業區、依都市計畫法劃定之特定專用區。 普通:丁種建築用地、特定目的事業用地。 劣:其他分區或用地。
			優	0	5	10			
普通			-5	0	5				
劣			-10	-5	0				

桃園市蘆竹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	<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：5% 優:70%以上 普通：60%以上未滿70% 劣:未滿60%
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	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:170%以上未滿200% 劣:未滿170%
		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：50% 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	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	<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。

桃園市蘆竹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: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	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	
	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: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 說明： 得考量宗地寬度、深度間之比例判定宗地利用優劣程度，於「主要項目6」-其他影響地價因素細項酌予調整修正。
		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	
	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: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 說明： 得考量宗地寬度、深度間之比例判定宗地利用優劣程度，於「主要項目6」-其他影響地價因素細項酌予調整修正。
		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	
	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
		優	0	5				
		劣	-5	0				

桃園市蘆竹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	0	2.5	5			優：雙面臨街以上 普通：雙面臨街 劣：非臨街地
		普通	-2.5	0	2.5			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。
		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	0	5				優：平坦 劣：高亢或低窪
		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	優：主要道路 稍優：次要道路 普通：巷道 稍劣：農路 劣：無
		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	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：8M以上未滿15M 普通：6M以上未滿8M 稍劣：1M以上未滿6M 劣：無
		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	

桃園市蘆竹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) 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) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 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	1.25	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	
	17 接近公園廣場之程度	(比較標的) (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) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿5000M 劣：5000M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	

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：1000M以上未滿2000M 普通：500M以上未滿1000M 稍劣：100M以上未滿500M 劣：未滿100M
		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	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：農業區、特定農業區農牧用地、依都市計畫法劃定之特定專用區。 普通：保護區、林業用地、一般農業區農牧用地、山坡地保育區農牧用地、特定目的事業用地。 劣：河川區、其他分區或用地。
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			

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 比準地	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:5000M ² 以上
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優:3000M ² 以上未滿5000M ²
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普通:500M ² 以上未滿3000M ²
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍劣:50M ² 以上未滿500M ²
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	劣:未滿50M ²
	8 寬度	(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：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優:100M以上
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優:50M以上未滿100M
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普通:8M以上未滿50M
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍劣:4M以上未滿8M
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	劣:未滿4M
	9 深度	(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：5%
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優:100M以上未滿300M
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	稍優:50M以上未滿100M或300M以上
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	普通:30M以上未滿50M
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	稍劣:10M以上未滿30M
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	劣:未滿10M
	10 形狀	(比較標的) (比準地) 宗地 比準地	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

桃園市蘆竹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>(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：10% 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	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		
	12 地勢	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	優	劣					
		優	0	5					最大影響範圍：5%
		劣	-5	0					優:平坦 劣:高亢或低窪
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：5%	
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	優:主要道路 稍優:次要道路 普通:巷道 稍劣:農路 劣:無	
		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	<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：10%	
		優	0	2.5	5	7.5	10	優:12M以上未滿24M 稍優:8M以上未滿12M或24M以上 普通:6M以上未滿8M 稍劣:1M以上未滿6M 劣:無	
		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		

桃園市蘆竹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) 宗地</div> <div>比準地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 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	1.25	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	
	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：5% 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	1.25	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	
	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：5% 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	1.25	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	
	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：5% 優：未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿5000M 劣：5000M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	

桃園市蘆竹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	0	2.5	5	7.5	10	優:未滿300M
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	稍優:300M以上未滿600M
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	普通:600M以上未滿1000M
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	稍劣:1000M以上未滿2000M
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	劣:2000M以上或無
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	0	2.5	5	7.5	10	優:2000M以上或無
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	稍優:1000M以上未滿2000M
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	普通:500M以上未滿1000M
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	稍劣:100M以上未滿500M
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	劣:未滿100M
	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：2%
		優	0	1	2			優:停車便利
		普通	-1	0	1			普通:停車尚可
		劣	-2	-1	0			劣:停車不便利
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	0	2.5	5	7.5	10	優：商業區、工商綜合區。
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	稍優：住宅區、農業區(建)、保護區(建)、甲、乙、丙建。
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	普通：工業區、丁建、窯業、交通(交通設施)、遊憩、古蹟保存、殯葬(殯葬設施)等用地。
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	稍劣：農業、保護區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、交通、生態保護、國土保安用地。
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	劣：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

