

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 <sup>2</sup> 以上未滿3000m <sup>2</sup> 稍優:未滿100m <sup>2</sup> 或3000m <sup>2</sup> 以上未滿5000m <sup>2</sup> 普通:5000m <sup>2</sup> 以上未滿8000m <sup>2</sup> 稍劣:8000m <sup>2</sup> 以上未滿12000m <sup>2</sup> 劣:12000m <sup>2</sup> 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：5% 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 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: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 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				

主要項目	細項	價格修正率					備註		
1 宗地條件	7 面積	<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：8%	
		優	0	2	4	6	8	優:100m <sup>2</sup> 以上未滿3000m <sup>2</sup> 稍優:未滿100m <sup>2</sup> 或3000m <sup>2</sup> 以上未滿5000m <sup>2</sup> 普通:5000m <sup>2</sup> 以上未滿8000m <sup>2</sup> 稍劣:8000m <sup>2</sup> 以上未滿12000m <sup>2</sup> 劣:12000m <sup>2</sup> 以上	
		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	<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: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	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	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。	
		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	<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: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	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	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。	
		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	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	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:不規則形
		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	<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。
		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：12%  優：20M以上未滿40M 稍優：逾12M未滿20M或40M以上 普通：逾6M至12M以下 稍劣：1M至6M以下 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	<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: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	1.25	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><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：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	<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：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	<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：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	<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：10%  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	2.5	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	<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：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：500M以下
		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>(比較標的) 比準地</div> <div>(比準地) 宗地</div>	優	普通	劣			最大影響範圍：4%  優：停車便利或有停車場 普通：停車便利性尚可 劣：停車不便利或無停車場
		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	<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：15% 優：商業區、工商綜合區。 稍優：住宅區、甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地。 普通：工業區、丁種建築用地、農業區(建)、保護區(建)。 稍劣：農業區、農牧用地。 劣：其他使用分區或用地。 說明： 特定目的事業用地得按核准性質或現況斟酌改用。
		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 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：60%以上 普通：40%以上未滿60% 劣：未滿40%
		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：30%  優：240%以上 普通：180%以上未滿240% 劣：未滿180%
		優	0	15	30			
		普通	-15	0	15			
		劣	-30	-15	0			
	25 有無禁限建	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	普通	劣			最大影響範圍：50%  優:無禁止或限制建築 普通: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	25	50			
		普通	-25	0	25			
		劣	-50	-25	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	<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：8%
		優	0	2	4	6	8	優:100㎡以上未滿3000㎡
		稍優	-2	0	2	4	6	稍優:未滿100㎡或3000㎡以上未滿5000㎡
		普通	-4	-2	0	2	4	普通:5000㎡以上未滿8000㎡
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	稍劣:8000㎡以上未滿12000㎡
		劣	-8	-6	-4	-2	0	劣:12000㎡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				
		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	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	普通	劣			最大影響範圍：20% 優：路角地或三面臨街以上 普通：雙面臨街 劣：單面臨街或非臨街地 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。
		優	0	10	20			
		普通	-10	0	10			
		劣	-20	-10	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：16%  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	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	

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: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	1.25	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	(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：5%  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	1.25	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	(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	<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: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	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	<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: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	<div>(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地</div>	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	<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：商業區、工商綜合區。 稍優：住宅區、甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地。 普通：工業區、丁種建築用地、農業區(建)、保護區(建)。 稍劣：農業區、農牧用地。 劣：其他使用分區或用地。 說明： 特定目的事業用地得按核准性質或現況斟酌改用。
		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 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：10%  優：80%以上 普通：60%以上未滿80% 劣：未滿60%
		優	0	5	10			
		普通	-5	0	5			
		劣	-10	-5	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：35%  優：380%以上 普通：300%以上未滿380% 劣：未滿300%
		優	0	17.5	35			
		普通	-17.5	0	17.5			
		劣	-35	-17.5	0			
	25 有無禁限建	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	普通	劣			最大影響範圍：50%  優:無禁止或限制建築 普通: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	25	50			
		普通	-25	0	25			
		劣	-50	-25	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。



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:3000m <sup>2</sup> 以上 稍優:500m <sup>2</sup> 以上未滿3000m <sup>2</sup> 普通:100m <sup>2</sup> 以上未滿500m <sup>2</sup> 稍劣:50m <sup>2</sup> 以上未滿100m <sup>2</sup> 劣:未滿50m <sup>2</sup>
		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：5%  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 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: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 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					

主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地條件	7 面積	<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：8%  優:3000㎡以上 稍優:500㎡以上未滿3000㎡ 普通:100㎡以上未滿500㎡ 稍劣:50㎡以上未滿100㎡ 劣:未滿50㎡
		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	<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: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 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	<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: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 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	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	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	<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：12% 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。
		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	<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：12%  優：20M以上 稍優：15M以上未滿20M 普通：10M以上未滿15M 稍劣：1M以上未滿10M 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 (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	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	
		稍優	-1	0	1	2	
		普通	-2	-1	0	1	
		稍劣	-3	-2	-1	0	
		劣	-4	-3	-2	-1	
	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	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	
		稍優	-1	0	1	2	
		普通	-2	-1	0	1	
		稍劣	-3	-2	-1	0	
		劣	-4	-3	-2	-1	

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：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:500M以下
		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	
	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：15% 優：商業區、工商綜合區。 稍優：住宅區、甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地。 普通：工業區。 稍劣：丁種建築用地、農業區(建)、保護區(建)。 劣：其他使用分區或用地。 說明： 特定目的事業用地得按核准性質或現況斟酌改用。
		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：24%  優：300%以上 普通：210%以上未滿300% 劣：未滿210%
		優	0	12	24			
		普通	-12	0	12			
		劣	-24	-12	0			
	25 有無禁限建	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	普通	劣			最大影響範圍：50%  優：無禁止或限制建築 普通：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	25	50			
		普通	-25	0	25			
		劣	-50	-25	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。



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:10000m <sup>2</sup> 以上 稍優:5000m <sup>2</sup> 以上未滿10000m <sup>2</sup> 普通:2500m <sup>2</sup> 以上未滿5000m <sup>2</sup> 稍劣:500m <sup>2</sup> 以上未滿2500m <sup>2</sup> 劣:未滿500m <sup>2</sup>
		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：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					

主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地條件	7 面積	<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：8%  優:10000m <sup>2</sup> 以上 稍優:5000m <sup>2</sup> 以上未滿10000m <sup>2</sup> 普通:2500m <sup>2</sup> 以上未滿5000m <sup>2</sup> 稍劣:500m <sup>2</sup> 以上未滿2500m <sup>2</sup> 劣:未滿500m <sup>2</sup>
		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	<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: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	<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: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	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	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	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	普通	劣			最大影響範圍：4% 優：雙面臨街以上 普通：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。
		優	0	2	4			
		普通	-2	0	2			
		劣	-4	-2	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：逾8M至未滿15M 稍劣：8M以下 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	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1500M 稍劣：1500M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 (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	最大影響範圍：5%  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	1.25	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：8%  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:500M以下
		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	
	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：8%  優：農業區、特定農業區農牧用地。 普通：林業用地、一般農業區農牧用地、山坡地保育區農牧用地。 劣：河川區(都市計畫變更前非建築用地)、其他使用分區或用地。
		優	0	4	8			
		普通	-4	0	4			
		劣	-8	-4	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 (比準地) 宗地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8%  優:5000㎡以上 稍優:3000㎡以上未滿5000㎡ 普通:500㎡以上未滿3000㎡ 稍劣:50㎡以上未滿500㎡ 劣:未滿50㎡
		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：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				

主要項目	細項	價格修正率					備註	
1 宗地條件	7 面積	<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：8%  優:5000m <sup>2</sup> 以上 稍優:3000m <sup>2</sup> 以上未滿5000m <sup>2</sup> 普通:500m <sup>2</sup> 以上未滿3000m <sup>2</sup> 稍劣:50m <sup>2</sup> 以上未滿500m <sup>2</sup> 劣:未滿50m <sup>2</sup>
		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	<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: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	<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: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	<div><div>(比較標的) 比準地</div><div>(比準地) 宗地</div></div>	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	<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。
		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				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：10%  優：20M以上未滿40M 稍優：逾12M未滿20M或40M以上 普通：逾6M至12M以下 稍劣：1M至6M以下 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: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	1.25	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	(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: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	1.25	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 (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1500M 稍劣:1500M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	(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: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	2.5	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:500M以下
		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、甲、乙、丙建築用地、農業區(建)、保護區(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：農業區、保護區、農牧、林業、礦業用地。 劣：交通、生態、國土保安用地或其他使用分區用地。 說明：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 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：60%以上 普通：40%以上未滿60% 劣：未滿40%
		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：22%  優：240%以上 普通：180%以上未滿240% 劣：未滿180%
		優	0	11	22			
		普通	-11	0	11			
		劣	-22	-11	0			
	25 有無禁限建	(比較標的) 比準地 (比準地) 宗地	優	普通	劣			最大影響範圍：50%  優:無禁止或限制建築 普通: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	25	50			
		普通	-25	0	25			
		劣	-50	-25	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。