

附表一：新竹市辦理影響地價區域因素評價基準明細表

1. 影響普通住宅用地地價區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
地	都市計畫(內、外)	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		優:都市計畫內(繁榮地區) 稍優:都市計畫內(次繁榮地區) 普通:都市計畫內(一般地區) 稍劣:都市計畫外(一般地區) 劣:都市計畫外(偏遠地區)
		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		
使	使用分區(使用地類別)	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		優:商業區 稍優:住宅區 普通:工業區 稍劣:甲、乙種建築用地 劣:其他建築用地
		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		
用	建蔽率	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		優:70% ≤ 建蔽率 稍優:50% ≤ 建蔽率 < 70% 普通:40% ≤ 建蔽率 < 50% 稍劣:20% ≤ 建蔽率 < 40% 劣:建蔽率 < 20%
		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		
管	容積率	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		優:400% ≤ 容積率 稍優:300% ≤ 容積率 < 400% 普通:200% ≤ 容積率 < 300% 稍劣:100% ≤ 容積率 < 200% 劣:容積率 < 100%
		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		
制									

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註		
土地	有 無 禁 止 建 築	基準 目標	優		普通		劣		優:無禁止建築 普通:部份禁止建築 劣:有禁止建築	
		優	0		25		50			
		普通	-25		0		25			
		劣	-50		-25		0			
	有 無 限 制 建 築	基準 目標	優		普通		劣		優:無限制建築 普通:部份限制建築(如高度、面積限制) 劣:限制整體開發	
		優	0		25		50			
		普通	-25		0		25			
		劣	-50		-25		0			
管制	用									
	管									

主要項目	細項	價格修正率							備註	
交	主要道路寬度	基準 目標	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	極優:20公尺 $\leq$ 寬度 優:12公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 20公尺 稍優:10公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 12公尺 普通:8公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 10公尺 稍劣:6公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 8公尺 劣:4公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 6公尺 極劣:寬度 $<$ 4公尺
		極優	0	4.17	8.34	12.50	16.67	20.83	25	
		優	-4.17	0	4.17	8.34	12.50	16.67	20.83	
		稍優	-8.34	-4.17	0	4.17	8.34	12.50	16.67	
		普通	-12.50	-8.34	-4.17	0	4.17	8.34	12.50	
		稍劣	-16.67	-12.50	-8.34	-4.17	0	4.17	8.34	
		劣	-20.83	-16.67	-12.50	-8.34	-4.17	0	4.17	
		極劣	-25	-20.83	-16.67	-12.50	-8.34	-4.17	0	
通	區段內道路平均寬度	基準 目標	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	以道路平均計算 極優:12公尺 $\leq$ 寬度 優:10公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 12公尺 稍優:8公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 10公尺 普通:6公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 8公尺 稍劣:4公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 6公尺 劣:3公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 4公尺 極劣:寬度 $<$ 3公尺
		極優	0	3.33	6.67	10	13.34	16.67	20	
		優	-3.33	0	3.33	6.67	10	13.34	16.67	
		稍優	-6.67	-3.33	0	3.33	6.67	10	13.34	
		普通	-10	-6.67	-3.33	0	3.33	6.67	10	
		稍劣	-13.34	-10	-6.67	-3.33	0	3.33	6.67	
		劣	-16.67	-13.34	-10	-6.67	-3.33	0	3.33	
		極劣	-20	-16.67	-13.34	-10	-6.67	-3.33	0	
運	接近大型車站之程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			以至新竹火車站之直線距離 優:距離 $<$ 1公里 稍優:1公里 $\leq$ 距離 $<$ 2公里 普通:2公里 $\leq$ 距離 $<$ 4公里 稍劣:4公里 $\leq$ 距離 $<$ 6公里 劣:6公里 $\leq$ 距離
		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			
輸	站牌之接近程度或密集程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			優:本區段內有站牌者 稍優:距離 $<$ 100公尺 普通:100公尺 $\leq$ 距離 $<$ 300公尺 稍劣:300公尺 $\leq$ 距離 $<$ 500公尺 劣:500公尺 $\leq$ 距離
		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			

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
交	之 交流道 之有無及 接近交流道 程 度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		優：本區段內有交流道(匝道)者 稍優：距離<1公里 普通：1公里≤距離<2公里 稍劣：2公里≤距離<3公里 劣：3公里≤距離
		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		
通	區段內道路 規劃及闢建 程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		以區段內道路規劃、闢建、鋪設之完整性及便利性等情形來衡量。
		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		
運									
輸									

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
自然	日照	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		以日照是否充足來衡量。
		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	景觀	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		以視野是否寬廣及景觀是否良好來衡量。
		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		
條件	傾斜度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		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	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		
條件	排水之良好否	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		以區段內保(排)水設施及狀況是否良好來衡量。
		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		

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註		
自	地	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			優:平坦(路邊) 稍優:平坦 普通:微傾 稍劣:高低不平 劣:低窪陡峭
		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			
然	勢									
條										
件										

主要項目	細項	價格修正率						備註	
		基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		
土	建築基地改良或其他改良	優	0	5	10	15	20	以整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌或其他改良等來衡量。 優:4項以上改良 稍優:3項改良 普通:2項改良 稍劣:1項改良 劣:無	
		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		
地									
改									
良									

主要項目	細項	價格修正率							備註	
公	接近學校之程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			國小、國中、高中、大專院校等學校 優：本區段內或距離 < 200 公尺有學校者 稍優：200 公尺 ≤ 距離 < 400 公尺 普通：400 公尺 ≤ 距離 < 600 公尺 稍劣：600 公尺 ≤ 距離 < 800 公尺 劣：800 公尺 ≤ 距離
		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			
共	接近市場之程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			傳統市場、超級市場、超大型購物中心等市場 優：本區段內或距離 < 200 公尺有市場者 稍優：200 公尺 ≤ 距離 < 400 公尺 普通：400 公尺 ≤ 距離 < 600 公尺 稍劣：600 公尺 ≤ 距離 < 800 公尺 劣：800 公尺 ≤ 距離
		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			
建	接近公園、廣場、徒步區之程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			優：本區段內有里鄰公園、一般公園、廣場、徒步區 稍優：距離 < 300 公尺 普通：300 公尺 ≤ 距離 < 600 公尺 稍劣：600 公尺 ≤ 距離 < 900 公尺 劣：900 公尺 ≤ 距離
		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			
設	接近觀光遊憩設施之程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			優：本區段內或距離 < 1 公里有觀光、遊憩設施者 稍優：1 公里 ≤ 距離 < 2 公里 普通：2 公里 ≤ 距離 < 3 公里 稍劣：3 公里 ≤ 距離 < 4 公里 劣：4 公里 ≤ 距離
		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	
公	停車場地之便利程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		以區段內停車場地或路邊停車之便利性來衡量 優：本區段內有停車場者或路邊停車便利 稍優：距離 < 100 公尺 普通：100 公尺 ≤ 距離 < 300 公尺 稍劣：300 公尺 ≤ 距離 < 500 公尺 劣：500 公尺 ≤ 距離
		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		
共	接近服務性設施的程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		郵局、銀行、醫院、機關等設施 優：本區段內有服務設施者 稍優：距離 < 300 公尺 普通：300 公尺 ≤ 距離 < 600 公尺 稍劣：600 公尺 ≤ 距離 < 900 公尺 劣：900 公尺 ≤ 距離
		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		
建									
設									

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
特	電業設施及公用氣體燃料之有無及接近程度	基準 目標	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重		電業設施及公用氣體燃料設施(如變電所、高壓鐵塔、瓦斯槽或儲油槽) 無:1.5公里≤距離 輕微:1公里≤距離<1.5公里 中度:0.5公里≤距離<1公里 嚴重:距離<0.5公里 極嚴重:區段內有此種設施者
		無	0	3.75	7.5	11.25	15		
		輕微	-3.75	0	3.75	7.5	11.25		
		中度	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5		
		嚴重	-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75		
		極嚴重	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0		
殊	殯葬設施之有無及接近程度	基準 目標	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重		殯葬設施(如墓地、殯儀館、火葬場等嫌惡設施) 無:1.5公里≤距離 輕微:1公里≤距離<1.5公里 中度:0.5公里≤距離<1公里 嚴重:距離<0.5公里 極嚴重:區段內有此種設施者
		無	0	5	10	15	20		
		輕微	-5	0	5	10	15		
		中度	-10	-5	0	5	10		
		嚴重	-15	-10	-5	0	5		
		極嚴重	-20	-15	-10	-5	0		
設	廢棄物處理設施之有無及接近程度	基準 目標	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重		廢棄物處理設施(如污水處理廠、垃圾場或掩埋場、焚化爐等嫌惡設施) 無:3公里≤距離 輕微:2公里≤距離<3公里 中度:1公里≤距離<2公里 嚴重:距離<1公里 極嚴重:區段內有此種設施者
		無	0	5	10	15	20		
		輕微	-5	0	5	10	15		
		中度	-10	-5	0	5	10		
		嚴重	-15	-10	-5	0	5		
		極嚴重	-20	-15	-10	-5	0		
施		基準 目標							

主要項目	細項	價格修正率						備註
		基準 目標	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重	
環	棄物 水污染、噪音污染等之有無及接近程度	無	0	5	10	15	20	距離水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染之程度 無:3公里≤距離 輕微:2公里≤距離<3公里 中度:1公里≤距離<2公里 嚴重:距離<1公里 極嚴重:區段內有污染設施者
		輕微	-5	0	5	10	15	
		中度	-10	-5	0	5	10	
		嚴重	-15	-10	-5	0	5	
		極嚴重	-20	-15	-10	-5	0	
境								
污								
染								

主要項目	細項	價格修正率							備註	
		基準 目標	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣		極劣
發 展 趨 勢	發	極優	0	5	10	15	20	25	30	以未來具發展潛力大小來 衡量。
	展	優	-5	0	5	10	15	20	25	
		稍優	-10	-5	0	5	10	15	20	
	趨	普通	-15	-10	-5	0	5	10	15	
		稍劣	-20	-15	-10	-5	0	5	10	
	勢	劣	-25	-20	-15	-10	-5	0	5	
		極劣	-30	-25	-20	-15	-10	-5	0	
	展									
趨										
勢										

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
其他	其他 影響 因素	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		上述各項影響地價區域因素以外之因素，其足以影響其區段地價之因素。
		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		
影響									
影響									
因素									

2. 影響村里鄰住宅用地地價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	都市計畫(內、外)	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		優:都市計畫內(繁榮地區) 稍優:都市計畫內(次繁榮地區)
		優	0	5	10	15	20		普通:都市計畫內(一般地區)
		稍優	-5	0	5	10	15		稍劣:都市計畫外(一般地區)
		普通	-10	-5	0	5	10		劣:都市計畫外(偏遠地區)
		稍劣	-15	-10	-5	0	5		
		劣	-20	-15	-10	-5	0		
使用	使用分區(使用地類別)	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		優:商業區 稍優:住宅區 普通:工業區
		優	0	5	10	15	20		稍劣:甲、乙種建築用地
		稍優	-5	0	5	10	15		劣:其他建築用地
		普通	-10	-5	0	5	10		
		稍劣	-15	-10	-5	0	5		
		劣	-20	-15	-10	-5	0		
管	建蔽率	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		優: $70\% \leq \text{建蔽率}$ 稍優: $50\% \leq \text{建蔽率} < 70\%$ 普通: $40\% \leq \text{建蔽率} < 50\%$ 稍劣: $20\% \leq \text{建蔽率} < 40\%$ 劣: $\text{建蔽率} < 20\%$
		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		
制	容積率	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		優: $400\% \leq \text{容積率}$ 稍優: $300\% \leq \text{容積率} < 400\%$ 普通: $200\% \leq \text{容積率} < 300\%$ 稍劣: $100\% \leq \text{容積率} < 200\%$ 劣: $\text{容積率} < 100\%$
		優	0	10	20	30	40		
		稍優	-10	0	10	20	30		
		普通	-20	-10	0	10	20		
		稍劣	-30	-20	-10	0	10		
		劣	-40	-30	-20	-10	0		

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註		
土地	有無禁止建築	基準 目標	優		普通		劣		優:無禁止建築 普通:部份禁止建築 劣:有禁止建築	
		優	0		25		50			
		普通	-25		0		25			
		劣	-50		-25		0			
使用	有無限制建築	基準 目標	優		普通		劣		優:無限制建築 普通:部份限制建築(如高度、面積限制) 劣:限制整體開發	
		優	0		25		50			
		普通	-25		0		25			
		劣	-50		-25		0			
管制		基準 目標								

主要項目	細項	價格修正率							備註	
交	主要道路寬度	基準 目標	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	極優:20公尺 $\leq$ 寬度 優:12公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 20公尺 稍優:10公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 12公尺 普通:8公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 10公尺 稍劣:6公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 8公尺 劣:4公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 6公尺 極劣:寬度 $<$ 4公尺
		極優	0	4.17	8.34	12.50	16.67	20.83	25	
		優	-4.17	0	4.17	8.34	12.50	16.67	20.83	
		稍優	-8.34	-4.17	0	4.17	8.34	12.50	16.67	
		普通	-12.50	-8.34	-4.17	0	4.17	8.34	12.50	
		稍劣	-16.67	-12.50	-8.34	-4.17	0	4.17	8.34	
		劣	-20.83	-16.67	-12.50	-8.34	-4.17	0	4.17	
		極劣	-25	-20.83	-16.67	-12.50	-8.34	-4.17	0	
通	區段內道路平均寬度	基準 目標	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	以道路平均計算 極優:12公尺 $\leq$ 寬度 優:10公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 12公尺 稍優:8公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 10公尺 普通:6公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 8公尺 稍劣:4公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 6公尺 劣:3公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 4公尺 極劣:寬度 $<$ 3公尺
		極優	0	3.33	6.67	10	13.34	16.67	20	
		優	-3.33	0	3.33	6.67	10	13.34	16.67	
		稍優	-6.67	-3.33	0	3.33	6.67	10	13.34	
		普通	-10	-6.67	-3.33	0	3.33	6.67	10	
		稍劣	-13.34	-10	-6.67	-3.33	0	3.33	6.67	
		劣	-16.67	-13.34	-10	-6.67	-3.33	0	3.33	
		極劣	-20	-16.67	-13.34	-10	-6.67	-3.33	0	
運	接近大型車站之程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			以至新竹火車站之直線距離 優:距離 $<$ 1公里 稍優:1公里 $\leq$ 距離 $<$ 2公里 普通:2公里 $\leq$ 距離 $<$ 4公里 稍劣:4公里 $\leq$ 距離 $<$ 6公里 劣:6公里 $\leq$ 距離
		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			
輸	站牌之接近程度或密集程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			優:本區段內有站牌者 稍優:距離 $<$ 100公尺 普通:100公尺 $\leq$ 距離 $<$ 300公尺 稍劣:300公尺 $\leq$ 距離 $<$ 500公尺 劣:500公尺 $\leq$ 距離
		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			



主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註															
交	之	交	流	道	之	有	無	及	接	近	交	流	道	度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			優：本區段內有交流道(匝道)者 稍優：距離<1公里 普通：1公里≤距離<2公里 稍劣：2公里≤距離<3公里 劣：3公里≤距離
															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			
通	區	段	內	道	路	規	劃	及	闢	建	程	度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			以區段內道路規劃、闢建、鋪設之完整性及便利性等情形來衡量。		
													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					
運																							
輸																							

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註		
自然條件	日照	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			以日照是否充足來衡量。
		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	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			以視野是否寬廣及景觀是否良好來衡量。
		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	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			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			
排水之良否	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			以區段內保(排)水設施及狀況是否良好來衡量。	
	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				

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註		
自然條件	地勢	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			優:平坦(路邊) 稍優:平坦 普通:微傾 稍劣:高低不平 劣:低窪陡峭
		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
		基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		
土	建築基地改良或其他改良	優	0	5	10	15	20		以整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌或其他改良等來衡量。 優:4項以上改良 稍優:3項改良 普通:2項改良 稍劣:1項改良 劣:無
		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		
地									
改									
良									

主要項目	細項	價格修正率							備註	
公	接近學校之程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			國小、國中、高中、大專院校等學校 優：本區段內或距離 < 200 公尺有學校者 稍優：200 公尺 ≤ 距離 < 400 公尺 普通：400 公尺 ≤ 距離 < 600 公尺 稍劣：600 公尺 ≤ 距離 < 800 公尺 劣：800 公尺 ≤ 距離
		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			
共	接近市場之程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			傳統市場、超級市場、超大型購物中心等市場 優：本區段內或距離 < 200 公尺有市場者 稍優：200 公尺 ≤ 距離 < 400 公尺 普通：400 公尺 ≤ 距離 < 600 公尺 稍劣：600 公尺 ≤ 距離 < 800 公尺 劣：800 公尺 ≤ 距離
		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			
建	接近公園、廣場、徒步區之程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			優：本區段內有里鄰公園、一般公園、廣場、徒步區 稍優：距離 < 300 公尺 普通：300 公尺 ≤ 距離 < 600 公尺 稍劣：600 公尺 ≤ 距離 < 900 公尺 劣：900 公尺 ≤ 距離
		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			
設	接近觀光遊憩設施之程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			優：本區段內或距離 < 1 公里有觀光、遊憩設施者 稍優：1 公里 ≤ 距離 < 2 公里 普通：2 公里 ≤ 距離 < 3 公里 稍劣：3 公里 ≤ 距離 < 4 公里 劣：4 公里 ≤ 距離
		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			

主要項目	細項	價格修正率							備註	
公	停車場地之便利程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			以區段內停車場地或路邊停車之便利性來衡量 優：本區段內有停車場者或路邊停車便利 稍優：距離 < 100 公尺 普通：100 公尺 ≤ 距離 < 300 公尺 稍劣：300 公尺 ≤ 距離 < 500 公尺 劣：500 公尺 ≤ 距離
		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			
共	接近服務性設施的程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			郵局、銀行、醫院、機關等設施 優：本區段內有服務設施者 稍優：距離 < 300 公尺 普通：300 公尺 ≤ 距離 < 600 公尺 稍劣：600 公尺 ≤ 距離 < 900 公尺 劣：900 公尺 ≤ 距離
		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			
建										
設										

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
特	電業設施及公用氣體燃料之有無及接近程度	基準 目標	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重		電業設施及公用氣體燃料設施(如變電所、高壓鐵塔、瓦斯槽或儲油槽) 無:1.5公里≤距離 輕微:1公里≤距離<1.5公里 中度:0.5公里≤距離<1公里 嚴重:距離<0.5公里 極嚴重:區段內有此種設施者
		無	0	2.5	5	7.5	10		
		輕微	-2.5	0	2.5	5	7.5		
		中度	-5	-2.5	0	2.5	5		
		嚴重	-7.5	-5	-2.5	0	2.5		
		極嚴重	-10	-7.5	-5	-2.5	0		
殊	殯葬設施之有無及接近程度	基準 目標	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重		殯葬設施(如墓地、殯儀館、火葬場等嫌惡設施) 無:1.5公里≤距離 輕微:1公里≤距離<1.5公里 中度:0.5公里≤距離<1公里 嚴重:距離<0.5公里 極嚴重:區段內有此種設施者
		無	0	5	10	15	20		
		輕微	-5	0	5	10	15		
		中度	-10	-5	0	5	10		
		嚴重	-15	-10	-5	0	5		
		極嚴重	-20	-15	-10	-5	0		
設	廢棄物處理設施之有無及接近程度	基準 目標	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重		廢棄物處理設施(如污水處理廠、垃圾場或掩埋場、焚化爐等嫌惡設施) 無:3公里≤距離 輕微:2公里≤距離<3公里 中度:1公里≤距離<2公里 嚴重:距離<1公里 極嚴重:區段內有此種設施者
		無	0	5	10	15	20		
		輕微	-5	0	5	10	15		
		中度	-10	-5	0	5	10		
		嚴重	-15	-10	-5	0	5		
		極嚴重	-20	-15	-10	-5	0		
施		基準 目標							

主要項目	細項	價格修正率							備註
		基準 目標	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重		
環	棄物 水污染、噪音污染等之有無及接近程度	無	0	5	10	15	20		距離水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染之程度 無:3公里≤距離 輕微:2公里≤距離<3公里 中度:1公里≤距離<2公里 嚴重:距離<1公里 極嚴重:區段內有污染設施者
		輕微	-5	0	5	10	15		
		中度	-10	-5	0	5	10		
		嚴重	-15	-10	-5	0	5		
		極嚴重	-20	-15	-10	-5	0		
境									
污									
染									



主要項目	細項	價格修正率							備註	
		基準 目標	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣		極劣
發 展 趨 勢	發	極優	0	5	10	15	20	25	30	以未來具發展潛力大小來 衡量。
	展	優	-5	0	5	10	15	20	25	
		稍優	-10	-5	0	5	10	15	20	
	趨	普通	-15	-10	-5	0	5	10	15	
		稍劣	-20	-15	-10	-5	0	5	10	
	勢	劣	-25	-20	-15	-10	-5	0	5	
		極劣	-30	-25	-20	-15	-10	-5	0	
	展									
趨										
勢										

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
其他	其他 影響 因素	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		上述各項影響地價區域因素以外之因素，其足以影響其區段地價之因素。
		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		
影響									
響									
因素									

3. 影響普通商業用地地價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	都市計畫(內、外)	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			優:都市計畫內(繁榮地區) 稍優:都市計畫內(次繁榮地區) 普通:都市計畫內(一般地區) 稍劣:都市計畫外(一般地區) 劣:都市計畫外(偏遠地區)
		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			
使用	使用分區(使用地類別)	基準 目標	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	極優:繁華商業區 優:商業區 稍優:住宅區 普通:工業區 稍劣:甲(都市邊緣)、乙、丁種建築用地 劣:甲種建築用地(偏遠地區) 極劣:其他用地
		極優	0	3.33	6.67	10	13.34	16.67	20	
		優	-3.33	0	3.33	6.67	10	13.34	16.67	
		稍優	-6.67	-3.33	0	3.33	6.67	10	13.34	
		普通	-10	-6.67	-3.33	0	3.33	6.67	10	
		稍劣	-13.34	-10	-6.67	-3.33	0	3.33	6.67	
		劣	-16.67	-13.34	-10	-6.67	-3.33	0	3.33	
		極劣	-20	-16.67	-13.34	-10	-6.67	-3.33	0	
用	建蔽率	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			優:70% ≤ 建蔽率 稍優:50% ≤ 建蔽率 < 70% 普通:40% ≤ 建蔽率 < 50% 稍劣:20% ≤ 建蔽率 < 40% 劣:建蔽率 < 20%
		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			
管	容積率	基準 目標	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	極優:400% ≤ 容積率 優:280% ≤ 容積率 < 400% 稍優:240% ≤ 容積率 < 280% 普通:210% ≤ 容積率 < 240% 稍劣:200% ≤ 容積率 < 210% 劣:120% ≤ 容積率 < 200% 極劣:容積率 < 120%
		極優	0	8.33	16.67	24.99	33.33	41.66	50	
		優	-8.33	0	8.33	16.67	24.99	33.33	41.66	
		稍優	-16.67	-8.33	0	8.33	16.67	24.99	33.33	
		普通	-24.99	-16.67	-8.33	0	8.33	16.67	24.99	
		稍劣	-33.33	-24.99	-16.67	-8.33	0	8.33	16.67	
		劣	-41.66	-33.33	-24.99	-16.67	-8.33	0	8.33	
		極劣	-50	-41.66	-33.33	-24.99	-16.67	-8.33	0	
制	率									

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註		
土地	有 無 禁 止 建 築	基準 目標	優		普通		劣		優:無禁止建築 普通:部份禁止建築 劣:有禁止建築	
		優	0		25		50			
		普通	-25		0		25			
		劣	-50		-25		0			
使用	有 無 限 制 建 築	基準 目標	優		普通		劣		優:無限制建築 普通:部份限制建築(如高度、面積限制) 劣:限制整體開發	
		優	0		25		50			
		普通	-25		0		25			
		劣	-50		-25		0			
管制										

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註		
交	主要道路寬度	基準 目標	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	極優:20公尺 $\leq$ 寬度 優:12公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 20公尺 稍優:10公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 12公尺 普通:8公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 10公尺 稍劣:6公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 8公尺 劣:4公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 6公尺 極劣:寬度 $<$ 4公尺
		極優	0	5	10	15	20	25	30	
		優	-5	0	5	10	15	20	25	
		稍優	-10	-5	0	5	10	15	20	
		普通	-15	-10	-5	0	5	10	15	
		稍劣	-20	-15	-10	-5	0	5	10	
		劣	-25	-20	-15	-10	-5	0	5	
		極劣	-30	-25	-20	-15	-10	-5	0	
通	區段內道路平均寬度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			以道路平均計算 優:12公尺 $\leq$ 寬度 稍優:10公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 12公尺 普通:8公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 10公尺 稍劣:6公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 8公尺 劣:寬度 $<$ 6公尺
		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			
運	接近大型車站之程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			以至新竹火車站之直線距離 優:距離 $<$ 1公里 稍優:1公里 $\leq$ 距離 $<$ 2公里 普通:2公里 $\leq$ 距離 $<$ 4公里 稍劣:4公里 $\leq$ 距離 $<$ 6公里 劣:6公里 $\leq$ 距離
		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			
輸	站牌之接近程度或密集程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			優:本區段內有站牌者 稍優:距離 $<$ 100公尺 普通:100公尺 $\leq$ 距離 $<$ 300公尺 稍劣:300公尺 $\leq$ 距離 $<$ 500公尺 劣:500公尺 $\leq$ 距離
		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
		基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		
交	之交流道之有無及接近交流道程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		優：本區段內有交流道(匝道)者 稍優：距離<1公里 普通：1公里≤距離<2公里 稍劣：2公里≤距離<3公里 劣：3公里≤距離
		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		
通	區段內道路規劃及闢建程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		以區段內道路規劃、闢建、鋪設之完整性及便利性等情形來衡量。
		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		
運		基準 目標							
輸		基準 目標							

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
自	排 水 之 良 否	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		以區段內保(排)水設施及狀況是否良好來衡量。
		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		
然	地 勢	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		優:平坦(路邊) 稍優:平坦 普通:微傾 稍劣:高低不平 劣:低窪陡峭
		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		
條									
件									

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
公	接近市場之程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		傳統市場、超級市場、超大型購物中心等市場
		優	0	2.5	5	7.5	10		優：本區段內或距離 < 200 公尺有市場者
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5		稍優：200 公尺 ≤ 距離 < 400 公尺
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5		普通：400 公尺 ≤ 距離 < 600 公尺
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5		稍劣：600 公尺 ≤ 距離 < 800 公尺
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0		劣：800 公尺 ≤ 距離
共	接近公園、廣場、徒步區之程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		優：本區段內有里鄰公園、一般公園、廣場、徒步區
		優	0	2	4	6	8		稍優：距離 < 300 公尺
		稍優	-2	0	2	4	6		普通：300 公尺 ≤ 距離 < 600 公尺
		普通	-4	-2	0	2	4		稍劣：600 公尺 ≤ 距離 < 900 公尺
		稍劣	-6	-4	-2	0	2		劣：900 公尺 ≤ 距離
		劣	-8	-6	-4	-2	0		
建	接近觀光遊憩設施之程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		優：本區段內或距離 < 1 公里有觀光、遊憩設施者
		優	0	0.75	1.5	2.25	3		稍優：1 公里 ≤ 距離 < 2 公里
		稍優	-0.75	0	0.75	1.5	2.25		普通：2 公里 ≤ 距離 < 3 公里
		普通	-1.5	-0.75	0	0.75	1.5		稍劣：3 公里 ≤ 距離 < 4 公里
		稍劣	-2.25	-1.5	-0.75	0	0.75		劣：4 公里 ≤ 距離
		劣	-3	-2.25	-1.5	-0.75	0		
設	停車場地之便利程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		以區段內停車場地或路邊停車之便利性來衡量
		優	0	2.5	5	7.5	10		優：本區段內有停車場者或路邊停車便利
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5		稍優：距離 < 100 公尺
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5		普通：100 公尺 ≤ 距離 < 300 公尺
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5		稍劣：300 公尺 ≤ 距離 < 500 公尺
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0		劣：500 公尺 ≤ 距離



主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
特	電業設施之有無及接近程度	基準 目標	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重		電業設施及公用氣體燃料設施(如變電所、高壓鐵塔、瓦斯槽或儲油槽) 無:1.5公里≤距離 輕微:1公里≤距離<1.5公里 中度:0.5公里≤距離<1公里 嚴重:距離<0.5公里 極嚴重:區段內有此種設施者
		無	0	2	4	6	8		
		輕微	-2	0	2	4	6		
		中度	-4	-2	0	2	4		
		嚴重	-6	-4	-2	0	2		
		極嚴重	-8	-6	-4	-2	0		
殊	殯葬設施之有無及接近程度	基準 目標	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重		殯葬設施(如墓地、殯儀館、火葬場等嫌惡設施) 無:1.5公里≤距離 輕微:1公里≤距離<1.5公里 中度:0.5公里≤距離<1公里 嚴重:距離<0.5公里 極嚴重:區段內有此種設施者
		無	0	2	4	6	8		
		輕微	-2	0	2	4	6		
		中度	-4	-2	0	2	4		
		嚴重	-6	-4	-2	0	2		
		極嚴重	-8	-6	-4	-2	0		
設	廢棄物處理設施之有無及接近程度	基準 目標	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重		廢棄物處理設施(如污水處理廠、垃圾場或掩埋場、焚化爐等嫌惡設施) 無:3公里≤距離 輕微:2公里≤距離<3公里 中度:1公里≤距離<2公里 嚴重:距離<1公里 極嚴重:區段內有此種設施者
		無	0	2	4	6	8		
		輕微	-2	0	2	4	6		
		中度	-4	-2	0	2	4		
		嚴重	-6	-4	-2	0	2		
		極嚴重	-8	-6	-4	-2	0		
施		基準 目標							

主要項目	細項	價格修正率						備註
		基準 目標	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重	
環	棄物 水污染、噪音污染等之有無及接近程度	無	0	1.5	3	4.5	6	距離水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染之程度 無:3公里≤距離 輕微:2公里≤距離<3公里 中度:1公里≤距離<2公里 嚴重:距離<1公里 極嚴重:區段內有污染設施者
		輕微	-1.5	0	1.5	3	4.5	
		中度	-3	-1.5	0	1.5	3	
		嚴重	-4.5	-3	-1.5	0	1.5	
		極嚴重	-6	-4.5	-3	-1.5	0	
境								
污								
染								

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
工	程度 百貨公司之有無、數量、接近程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		優：本區段內有 2 家以上 稍優：本區段內有 1 家以上 普通：500 公尺 ≤ 距離 稍劣：500 公尺 ≤ 距離 < 1 公里 劣：1 公里 ≤ 距離
		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		
商	程度 金融機構之有無、數量、接近程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		優：本區段內有 2 家以上 稍優：本區段內有 1 家以上 普通：500 公尺 ≤ 距離 稍劣：500 公尺 ≤ 距離 < 1 公里 劣：1 公里 ≤ 距離
		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		
活	程度 娛樂設施之有無、數量、接近程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		優：本區段內有 2 家以上 稍優：本區段內有 1 家以上 普通：500 公尺 ≤ 距離 稍劣：500 公尺 ≤ 距離 < 1 公里 劣：1 公里 ≤ 距離
		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		
動	無、數量、接近程度 大型展示中心或觀光飯店之有	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		以區內大型展示中心或觀光飯店之有無、數量接近程度 優：本區段內有 2 家以上 稍優：本區段內有 1 家以上 普通：500 公尺 ≤ 距離 稍劣：500 公尺 ≤ 距離 < 1 公里 劣：1 公里 ≤ 距離
		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		
工	顧客通行量之多寡	基準 目標	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	極優：人潮洶湧 優：15人 ≤ 每分鐘顧客通行量 稍優：12人 ≤ 每分鐘顧客通行量 ≤ 14人 普通：8人 ≤ 每分鐘顧客通行量 ≤ 11人 稍劣：4人 ≤ 每分鐘顧客通行量 ≤ 7人 劣：每分鐘顧客通行量 ≤ 3人 極劣：人煙稀少
		極優	0	5	10	15	20	25	30	
		優	-5	0	5	10	15	20	25	
		稍優	-10	-5	0	5	10	15	20	
		普通	-15	-10	-5	0	5	10	15	
		稍劣	-20	-15	-10	-5	0	5	10	
		劣	-25	-20	-15	-10	-5	0	5	
		極劣	-30	-25	-20	-15	-10	-5	0	
商	店舖之毗連狀態	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			以劃定之地價區段內商店分布的密度，對於地價影響之程度來衡量。
		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			
活										
動										

主要項目	細項	價格修正率							備註		
		基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣				
發 展 趨 勢	發 展 趨 勢	優	0	5	10	15	20			以未來具發展潛力大小來 衡量。	
		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				
展	展										
趨	趨										
勢	勢										

主要項目	細項	價格修正率	備註							
其他	其他影響因素	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			上述各項影響地價區域因素以外之因素，其足以影響其區段地價之因素。
		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			
影響										
響										
因素										

4. 影響中小規模工業用地地價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	都市計畫(內、外)	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		優:都市計畫內(繁榮地區) 稍優:都市計畫內(次繁榮地區) 普通:都市計畫內(一般地區) 稍劣:都市計畫外(一般地區) 劣:都市計畫外(偏遠地區)
		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		
使用	使用分區(使用地類別)	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		優:商業區 稍優:住宅區 普通:工業區 稍劣:甲、乙種建築用地 劣:其他建築用地
		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		
用	建蔽率	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		優:70% ≤ 建蔽率 稍優:50% ≤ 建蔽率 < 70% 普通:40% ≤ 建蔽率 < 50% 稍劣:20% ≤ 建蔽率 < 40% 劣:建蔽率 < 20%
		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		
管	容積率	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		優:400% ≤ 容積率 稍優:300% ≤ 容積率 < 400% 普通:210% ≤ 容積率 < 300% 稍劣:120% ≤ 容積率 < 210% 劣:容積率 < 120%
		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		
制									

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註		
土地	有無禁止建築	基準 目標	優		普通		劣		優:無禁止建築 普通:部份禁止建築 劣:有禁止建築	
		優	0		25		50			
		普通	-25		0		25			
		劣	-50		-25		0			
使用	有無限制建築	基準 目標	優		普通		劣		優:無限制建築 普通:部份限制建築(如高度、面積限制) 劣:限制整體開發	
		優	0		25		50			
		普通	-25		0		25			
		劣	-50		-25		0			
管制		基準 目標								



主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註			
交	主 要 道 路 寬 度	目標	基準	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	極優:20公尺 $\leq$ 寬度 優:12公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 20公尺 稍優:10公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 12公尺 普通:8公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 10公尺 稍劣:6公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 8公尺 劣:4公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 6公尺 極劣:寬度 $<$ 4公尺
		極優		0	6.66	13.32	19.98	26.64	33.3	40	
		優		-6.66	0	6.66	13.32	19.98	26.64	33.3	
		稍優		-13.32	-6.66	0	6.66	13.32	19.98	26.64	
		普通		-19.98	-13.32	-6.66	0	6.66	13.32	19.98	
		稍劣		-26.64	-19.98	-13.32	-6.66	0	6.66	13.32	
		劣		-33.3	-26.64	-19.98	-13.32	-6.66	0	6.66	
		極劣		-40	-33.3	-26.64	-19.98	-13.32	-6.66	0	
通	區 段 內 道 路 平 均 寬 度	目標	基準	優	稍優	普通	稍劣	劣			以道路平均計算 優:12公尺 $\leq$ 寬度 稍優:10公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 12公尺 普通:8公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 10公尺 稍劣:6公尺 $\leq$ 寬度 $<$ 8公尺 劣:寬度 $<$ 6公尺
		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			
運	接 近 大 型 車 站 之 程 度	目標	基準	優	稍優	普通	稍劣	劣			以至新竹火車站之直線距離 優:距離 $<$ 1公里 稍優:1公里 $\leq$ 距離 $<$ 2公里 普通:2公里 $\leq$ 距離 $<$ 4公里 稍劣:4公里 $\leq$ 距離 $<$ 6公里 劣:6公里 $\leq$ 距離
		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			
輸	站 牌 之 接 近 程 度 或 密 集 程 度	目標	基準	優	稍優	普通	稍劣	劣			優:本區段內有站牌者 稍優:距離 $<$ 100公尺 普通:100公尺 $\leq$ 距離 $<$ 300公尺 稍劣:300公尺 $\leq$ 距離 $<$ 500公尺 劣:500公尺 $\leq$ 距離
		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	
交通運輸	交流道之有無及接近交流道程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		優：本區段內有交流道(匝道)者 稍優：距離<1公里 普通：1公里≤距離<2公里 稍劣：2公里≤距離<3公里 劣：3公里≤距離
		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		
	區段內道路規劃及闢建程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		以區段內道路規劃、闢建、鋪設之完整性及便利性等情形來衡量。
		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		

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
自然條件	傾斜度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		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	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		
	排水之良否	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		以區段內保(排)水設施及狀況是否良好來衡量。
		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		
	地勢	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		優：平坦(路邊) 稍優：平坦 普通：微傾 稍劣：高低不平 劣：低窪陡峭
		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		

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
公	電力 資 源	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		以電力供應是否充足來衡量。
		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		
共	產業 用 水 及 設 施	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		以產業用水及設施之供應是否充足來衡量。
		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		
建	有 無 污 廢 水 及 廢 棄 物 處 理 設 施 之	基準 目標	優		普通		劣		污廢水及廢棄物處理設施 優:有全部處理設施者 普通:有部份處理設施者 劣:無處理設施者
		優	0		10		20		
		普通	-10		0		10		
		劣	-20		-10		0		
設	接 近 服 務 性 設 施 的 程 度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		郵局、銀行、醫院、機關等 設施 優:本區段內有服務設施者 稍優:距離<300公尺 普通:300公尺≤距離<600 公尺 稍劣:600公尺≤距離<900 公尺 劣:900公尺≤距離
		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	
土	建築基地改良或其他改良	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		以整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌或其他改良等來衡量。 優:4項以上改良 稍優:3項改良 普通:2項改良 稍劣:1項改良 劣:無改良
		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		
地									
改									
良									

主要項目	細項	價格修正率							備註	
		基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			
發 展 趨 勢	發	優	0	2.5	5	7.5	10			以未來具發展潛力大小來 衡量。
	展	稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5			
	趨	普通	-5	-2.5	0	2.5	5			
	勢	稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5			
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0			
展										
趨										
勢										

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
其他	其他影響因素	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		上述各項影響地價區域因素以外之因素，其足以影響其區段地價之因素。
		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		
影響									
響									
因素									

5. 影響農業用地地價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	都市計畫(內、外)	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			優:都市計畫內(繁榮地區) 稍優:都市計畫內(次繁榮地區)
		優	0	5	10	15	20			普通:都市計畫內(一般地區)
		稍優	-5	0	5	10	15			稍劣:都市計畫外(一般地區)
		普通	-10	-5	0	5	10			劣:都市計畫外(偏遠地區)
		稍劣	-15	-10	-5	0	5			
		劣	-20	-15	-10	-5	0			
	使用分區(使用地類別)	基準 目標	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	極優:都市計畫內(農業區) 優:都市計畫外(特定農業區) 稍優:都市計畫外(一般農業區)
		極優	0	3.33	6.67	10	13.34	16.67	20	普通:山坡地保育區
		優	-3.33	0	3.33	6.67	10	13.34	16.67	稍劣:風景區
		稍優	-6.67	-3.33	0	3.33	6.67	10	13.34	劣:保護區
		普通	-10	-6.67	-3.33	0	3.33	6.67	10	極劣:其他發展區
		稍劣	-13.34	-10	-6.67	-3.33	0	3.33	6.67	
		劣	-16.67	-13.34	-10	-6.67	-3.33	0	3.33	
極劣		-20	-16.67	-13.34	-10	-6.67	-3.33	0		
管制										



主要項目	細項	價格修正率							備註		
交	接近聚落之程度	目標	基準	優	稍優	普通	稍劣	劣		地價區段與鄰近聚落間之距離 優：距離 < 500 公尺 稍優：500 公尺 ≤ 距離 < 1500 公尺 普通：1500 公尺 ≤ 距離 < 2500 公尺 稍劣：2500 公尺 ≤ 距離 < 3500 公尺 劣：3500 公尺 ≤ 距離	
		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			
通	接近運銷中心程度	目標	基準	優	稍優	普通	稍劣	劣		地價區段與鄰近運銷中心間之距離 優：距離 < 500 公尺 稍優：500 公尺 ≤ 距離 < 1500 公尺 普通：1500 公尺 ≤ 距離 < 2500 公尺 稍劣：2500 公尺 ≤ 距離 < 3500 公尺 劣：3500 公尺 ≤ 距離	
		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			
運	接近消費市場程度	目標	基準	優	稍優	普通	稍劣	劣		地價區段與消費市場(農產品銷售之區域空間)間之距離 優：距離 < 500 公尺 稍優：500 公尺 ≤ 距離 < 1500 公尺 普通：1500 公尺 ≤ 距離 < 2500 公尺 稍劣：2500 公尺 ≤ 距離 < 3500 公尺 劣：3500 公尺 ≤ 距離	
		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			
輸	區段內道路規劃及闢建程度	目標	基準	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	以區段內道路規劃、闢建、鋪設之完整性及便利性等情形來衡量。
		極優		0	3.33	6.67	10	13.34	16.67	20	
		優		-3.33	0	3.33	6.67	10	13.34	16.67	
		稍優		-6.67	-3.33	0	3.33	6.67	10	13.34	
		普通		-10	-6.67	-3.33	0	3.33	6.67	10	
		稍劣		-13.34	-10	-6.67	-3.33	0	3.33	6.67	
		劣		-16.67	-13.34	-10	-6.67	-3.33	0	3.33	
極劣		-20	-16.67	-13.34	-10	-6.67	-3.33	0			

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註		
自然條件	日照	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		以日照是否充足來衡量。	
		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	風勢	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		以風勢方向或大小來衡量。	
		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	地勢	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		以地勢高亢、平坦或低窪來衡量。	
		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	傾斜度	基準 目標	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	極優:無 優: 落差極微或傾斜極微 稍優: 落差極微及傾斜極微 普通: 傾斜角度小或落差小 稍劣: 傾斜角度小及落差小 劣: 傾斜角度大或落差大 極劣: 傾斜角度大及落差大
		極優	0	3.33	6.67	10	13.34	16.67	20	
		優	-3.33	0	3.33	6.67	10	13.34	16.67	
		稍優	-6.67	-3.33	0	3.33	6.67	10	13.34	
		普通	-10	-6.67	-3.33	0	3.33	6.67	10	
		稍劣	-13.34	-10	-6.67	-3.33	0	3.33	6.67	
		劣	-16.67	-13.34	-10	-6.67	-3.33	0	3.33	
		極劣	-20	-16.67	-13.34	-10	-6.67	-3.33	0	

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
自	保 (排) 水 之 良 否	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		以區段內保(排)水設施及狀況是否良好來衡量。
		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		
然	土     質	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		以區段內地質適宜作何種使用內容之良否來衡量。
		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		
條									
件									

主要項目	細項	價格修正率							備註	
土	農地改良或其他改良	基準 目標	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	耕地整理、水土保持、土壤改良、修築農路、灌溉、排水、防風、防砂、堤防或其他改良等改良情形來衡量 極優：6項改良以上 優：5項改良 稍優：4項改良 普通：3項改良 稍劣：2項改良 劣：1項改良 極劣：無
		極優	0	4.17	8.34	12.5	16.67	20.83	25	
		優	-4.17	0	4.17	8.34	12.5	16.67	20.83	
		稍優	-8.34	-4.17	0	4.17	8.34	12.5	16.67	
		普通	-12.5	-8.34	-4.17	0	4.17	8.34	12.5	
		稍劣	-16.67	-12.5	-8.34	-4.17	0	4.17	8.34	
		劣	-20.83	-16.67	-12.5	-8.34	-4.17	0	4.17	
		極劣	-25	-20.83	-16.67	-12.5	-8.34	-4.17	0	
地										
改										
良										

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
公	電力	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		以電力資源之有無及其是否充足來衡量。
		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		
	源產	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		以區域內產業用水及設施是否充足來衡量。
		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		
共	業用水及設施	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		以區域內產業用水及設施是否充足來衡量。
		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		
	建								
設									

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
特	電業設施及公用氣體燃料之有無及接近程度	基準 目標	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重		電業設施及公用氣體燃料設施(如變電所、高壓鐵塔、瓦斯槽或儲油槽) 無:1.5公里≤距離 輕微:1公里≤距離<1.5公里 中度:0.5公里≤距離<1公里 嚴重:距離<0.5公里 極嚴重:區段內有此種設施者
		無	0	2.5	5	7.5	10		
		輕微	-2.5	0	2.5	5	7.5		
		中度	-5	-2.5	0	2.5	5		
		嚴重	-7.5	-5	-2.5	0	2.5		
		極嚴重	-10	-7.5	-5	-2.5	0		
殊	殯葬設施之有無及接近程度	基準 目標	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重		殯葬設施(如墓地、殯儀館、火葬場等嫌惡設施) 無:1.5公里≤距離 輕微:1公里≤距離<1.5公里 中度:0.5公里≤距離<1公里 嚴重:距離<0.5公里 極嚴重:區段內有此種設施者
		無	0	5	10	15	20		
		輕微	-5	0	5	10	15		
		中度	-10	-5	0	5	10		
		嚴重	-15	-10	-5	0	5		
		極嚴重	-20	-15	-10	-5	0		
設	廢棄物處理設施之有無及接近程度	基準 目標	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重		廢棄物處理設施(如污水處理廠、垃圾場或掩埋場、焚化爐等嫌惡設施) 無:3公里≤距離 輕微:2公里≤距離<3公里 中度:1公里≤距離<2公里 嚴重:距離<1公里 極嚴重:區段內有此種設施者
		無	0	5	10	15	20		
		輕微	-5	0	5	10	15		
		中度	-10	-5	0	5	10		
		嚴重	-15	-10	-5	0	5		
		極嚴重	-20	-15	-10	-5	0		
施		基準 目標							

主要項目	細項	價格修正率							備註
		基準 目標	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重		
環	物水 污污 染染 等 之 有 無 及 接 近 程 度	無	0	7.5	15	22.5	30		距離水污染、噪音污染、 廢氣污染、廢棄物污染之 程度 無:1.5 公里 ≤ 距離 輕微:1 公里 ≤ 距離 < 1.5 公 里 中度:0.5 公里 ≤ 距離 < 1 公 里 嚴重:距離 < 0.5 公里 極嚴重:區段內有污染設施 者
		輕微	-7.5	0	7.5	15	22.5		
		中度	-15	-7.5	0	7.5	15		
		嚴重	-22.5	-15	-7.5	0	7.5		
		極嚴重	-30	-22.5	-15	-7.5	0		
境									
污									
染									

主要項目	細項	價格修正率							備註		
		基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣				
發 展 趨 勢	發 展 趨 勢	優	0	5	10	15	20			以未來具發展潛力大小來 衡量。	
		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				
展	展										
趨	趨										
勢	勢										



主要項目	細項	價格修正率							備註	
		基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣			
其他	其他 影響 因素	優	0	5	10	15	20			上述各項影響地價區域因素以外之因素，其足以影響其區段地價者。
		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			
影響										
響										
因素										