

桃園市大溪區影響普通住宅用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
土地 使用 管制	都市計畫 (內、外)	比較區段 比準區段	優	劣				最大影響範圍：10% 優：都市計畫內 劣：都市計畫外
		優	0	10				
		劣	-10	0				
	使用分區 (使用地類別)	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：商業區、工商綜合區、旅館區。 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：農業區、保護區、風景區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、交通、生態、國土保安用地。 劣：河川區(都市計畫變更前非建築用地)、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 備註：已於個別因素反應調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	建蔽率	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：逾60% 普通：40%至60%(含本數) 劣：未滿40% 備註：已於個別因素反應調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			
容積率	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：逾240% 普通：180%至240%(含本數) 劣：未滿180% 備註：已於個別因素反應調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正	
	優	0	2.5	5				
	普通	-2.5	0	2.5				
	劣	-5	-2.5	0				

桃園市大溪區影響普通住宅用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
土地使用管制	有無禁止建築	比較區段 比準區段	優	劣				最大影響範圍：5% 優：無禁止建築 劣：有禁止建築 備註：已於個別因素反應調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正
		優	0	5				
		劣	-5	0				
	有無限制建築（整體開發、面積限制、高度限制……等）	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：無限制建築 普通：部分限制建築 劣：限制整體開發 備註：已於個別因素反應調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			
交通運輸	主要道路寬度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：20M以上 稍優：15M以上未滿20M 普通：10M以上未滿15M 稍劣：5M以上未滿10M 劣：未滿5M或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	區段內道路平均寬度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：15M以上 稍優：10M以上未滿15M 普通：5M以上未滿10M 稍劣：3M以上未滿5M 劣：未滿3M或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	

桃園市大溪區影響普通住宅用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						
交通運輸	接近大型車站之程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：區段內或未滿2000M 稍優：2000M以上未滿4000M 普通：4000M以上未滿6000M 稍劣：6000M以上未滿8000M 劣：8000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	站牌之接近程度或密集程度	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：非常密集 普通：密集 劣：不密集或無
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			
	交流道之有無及接近交流道之程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：區段內或未滿2000M 稍優：2000M以上未滿4000M 普通：4000M以上未滿6000M 稍劣：6000M以上未滿8000M 劣：8000M以上或無
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
	區段內道路規劃及闢建程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優：全部鋪設及闢建完成 稍優：大部分鋪設或闢建 普通：部分鋪設或闢建 稍劣：少部分鋪設或闢建 劣：全無鋪設或闢建
		優	0	5	10	15	20	
		稍優	-5	0	5	10	15	
普通		-10	-5	0	5	10		
稍劣		-15	-10	-5	0	5		
劣		-20	-15	-10	-5	0		

桃園市大溪區影響普通住宅用地區域因素評價基準明細表

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

桃園市大溪區影響普通住宅用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
自然條件	地勢	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：極完整平坦 稍優：平坦 普通：緩傾斜地 稍劣：低窪、溼地、高亢 劣：極高亢或極低窪
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
土地改良	建築基地改良（整平或填挖基地、開挖水溝、水 土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌等）或 其他改良	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優：土地完全有改良 稍優：大部分土地有改良 普通：部分土地有改良 稍劣：少部分土地有改良 劣：缺乏土地改良
		優	0	5	10	15	20	
		稍優	-5	0	5	10	15	
		普通	-10	-5	0	5	10	
		稍劣	-15	-10	-5	0	5	
		劣	-20	-15	-10	-5	0	
公共建設	接近學校之程度（國小、國中、高中、 大專院校）	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：區段內或未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿4000M 劣：4000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
	劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0		
	接近市場之程度（傳統市場、超級市 場、超大型購物中心）	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：區段內或未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿4000M 劣：4000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
稍劣		-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25		
劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0			

桃園市大溪區影響普通住宅用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
公共建設	接近公園(里鄰公園、一般公園)、廣場、徒步區之程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：區段內或未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿4000M 劣：4000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	接近觀光遊憩設施之程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：區段內或未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿5000M 劣：5000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	停車場地之便利程度	比較區段 比準區段	優	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				
	接近服務性設施的程度(郵局、銀行、醫院、機關等設施)	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：區段內或未滿2000M 稍優：2000M以上未滿4000M 普通：4000M以上未滿6000M 稍劣：6000M以上未滿8000M 劣：8000M以上或無
優		0	1.25	2.5	3.75	5		
稍優		-1.25	0	1.25	2.5	3.75		
普通		-2.5	-1.25	0	1.25	2.5		
稍劣		-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25		
劣		-5	-3.75	-2.5	-1.25	0		

桃園市大溪區影響普通住宅用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
		比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣		劣
特殊設施	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：6000M以上或無 稍優：4000M以上未滿6000M 普通：2000M以上未滿4000M 稍劣：1000M以上未滿2000M 劣：區段內或未滿1000M
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
	殯葬設施之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：6000M以上或無 稍優：4000M以上未滿6000M 普通：2000M以上未滿4000M 稍劣：1000M以上未滿2000M 劣：區段內或未滿1000M
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
	廢棄物處理設施之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：6000M以上或無 稍優：4000M以上未滿6000M 普通：2000M以上未滿4000M 稍劣：1000M以上未滿2000M 劣：區段內或未滿1000M
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
普通		-5	-2.5	0	2.5	5		
稍劣		-7.5	-5	-2.5	0	2.5		
劣		-10	-7.5	-5	-2.5	0		
環境污染	水污染、噪音污染、廢棄物污染等之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：3000M以上或無 稍優：2000M以上未滿3000M 普通：1000M以上未滿2000M 稍劣：500M以上未滿1000M 劣：區段內或未滿500M
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	

桃園市大溪區影響普通住宅用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
其他影響因素	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> 比較區段 比準區段 </div>							最大影響範圍：20% 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。

桃園市大溪區影響普通商業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
土地 使用 管制	都市計畫 (內、外)	比較區段 比準區段	優	劣				最大影響範圍：10% 優：都市計畫內 劣：都市計畫外
		優	0	10				
		劣	-10	0				
	使用分區 (使用地類別)	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：商業區、工商綜合區、旅館區。 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：農業區、保護區、風景區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、交通、生態、國土保安用地。 劣：河川區(都市計畫變更前非建築用地)、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 備註：已於個別因素反應調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	建蔽率	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：逾80% 普通：60%至80%(含本數) 劣：未滿60% 備註：已於個別因素反應調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			
容積率	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：逾400% 普通：300%至400%(含本數) 劣：未滿300% 備註：已於個別因素反應調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正	
	優	0	2.5	5				
	普通	-2.5	0	2.5				
	劣	-5	-2.5	0				

桃園市大溪區影響普通商業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
土地 使用 管制	有無禁止建築	比較區段 比準區段	優	劣				最大影響範圍：5% 優：無禁止建築 劣：有禁止建築 備註：已於個別因素反應調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正
		優	0	5				
		劣	-5	0				
	有無限制建築（整體開發、面積限制、高度限制……等）	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：無限制建築 普通：部分限制建築 劣：限制整體開發 備註：已於個別因素反應調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			
交通 運輸	主要道路寬度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：20M以上 稍優：15M以上未滿20M 普通：10M以上未滿15M 稍劣：5M以上未滿10M 劣：未滿5M或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
	區段內道路平均寬度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：15M以上 稍優：10M以上未滿15M 普通：5M以上未滿10M 稍劣：3M以上未滿5M 劣：未滿3M或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
	劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0		

桃園市大溪區影響普通商業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
交通運輸	接近大型車站之程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：區段內或未滿2000M 稍優：2000M以上未滿4000M 普通：4000M以上未滿6000M 稍劣：6000M以上未滿8000M 劣：8000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	站牌之接近程度或密集程度	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：非常密集 普通：密集 劣：不密集或無
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			
	交流道之有無及接近交流道之程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：區段內或未滿2000M 稍優：2000M以上未滿4000M 普通：4000M以上未滿6000M 稍劣：6000M以上未滿8000M 劣：8000M以上或無
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
	區段內道路規劃及闢建程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優：全部鋪設及闢建完成 稍優：大部分鋪設或闢建 普通：部分鋪設或闢建 稍劣：少部分鋪設或闢建 劣：全無鋪設或闢建
		優	0	5	10	15	20	
稍優		-5	0	5	10	15		
普通		-10	-5	0	5	10		
稍劣		-15	-10	-5	0	5		
劣		-20	-15	-10	-5	0		

桃園市大溪區影響普通商業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
自然條件	排水之良否	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優：極完善 稍優：非常完善 普通：完善 稍劣：不良 劣：極不良且會積水、淹水
		優	0	3.75	7.5	11.25	15	
		稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	
		普通	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
		稍劣	-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75	
		劣	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0	
	地勢	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：極完整平坦 稍優：平坦 普通：緩傾斜地 稍劣：低窪、溼地、高亢 劣：極高亢或極低窪
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
公共建設	接近市場、超大型購物中心、超	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：區段內或未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿4000M 劣：4000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	園、廣場、徒步區之程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：區段內或未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿4000M 劣：4000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	

桃園市大溪區影響普通商業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
公共建設	接近觀光遊憩設施之程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：3% 優：區段內或未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無
		優	0	0.75	1.5	2.25	3	
		稍優	-0.75	0	0.75	1.5	2.25	
		普通	-1.5	-0.75	0	0.75	1.5	
		稍劣	-2.25	-1.5	-0.75	0	0.75	
		劣	-3	-2.25	-1.5	-0.75	0	
	停車場地之便利程度	比較區段 比準區段	優	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				
特殊設施	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：6000M以上或無 稍優：4000M以上未滿6000M 普通：2000M以上未滿4000M 稍劣：1000M以上未滿2000M 劣：區段內或未滿1000M
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
		劣	-8	-6	-4	-2	0	
	殯葬設施之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：6000M以上或無 稍優：4000M以上未滿6000M 普通：2000M以上未滿4000M 稍劣：1000M以上未滿2000M 劣：區段內或未滿1000M
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
	劣	-8	-6	-4	-2	0		

桃園市大溪區影響普通商業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註		
特殊設施	廢棄物處理設施之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：6000M以上或無 稍優：4000M以上未滿6000M 普通：2000M以上未滿4000M 稍劣：1000M以上未滿2000M 劣：區段內或未滿1000M	
		優	0	2	4	6	8		
		稍優	-2	0	2	4	6		
		普通	-4	-2	0	2	4		
		稍劣	-6	-4	-2	0	2		
		劣	-8	-6	-4	-2	0		
環境污染	廢棄物污染、水污染、噪音污染、廢氣污染等之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：6% 優：3000M以上或無 稍優：2000M以上未滿3000M 普通：1000M以上未滿2000M 稍劣：500M以上未滿1000M 劣：區段內或未滿500M	
		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		
工商活動	百貨公司之有無、數量、接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：區段內或未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無	
		優	0	2	4	6	8		
		稍優	-2	0	2	4	6		
		普通	-4	-2	0	2	4		
		稍劣	-6	-4	-2	0	2		
		劣	-8	-6	-4	-2	0		
	金融機構之有無、數量、接近程度	金融機構之有無、數量、接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優：區段內或未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無
			優	0	1	2	3	4	
			稍優	-1	0	1	2	3	
			普通	-2	-1	0	1	2	
			稍劣	-3	-2	-1	0	1	
			劣	-4	-3	-2	-1	0	

桃園市大溪區影響普通商業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
工商活動	娛樂設施之有無、數量、接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：區段內或未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
		劣	-8	-6	-4	-2	0	
	大型展示中心或觀光飯店之有無、數量、接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：區段內或未滿500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿1500M 稍劣：1500M以上未滿2000M 劣：2000M以上或無
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
		稍劣	-6	-4	-2	0	2	
		劣	-8	-6	-4	-2	0	
	顧客通行量之多寡	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優：極密集 稍優：密集 普通：普通 稍劣：稍少 劣：極少
		優	0	3.75	7.5	11.25	15	
		稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	
		普通	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
		稍劣	-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75	
		劣	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0	
	店鋪之毗連狀態	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：店鋪集結規劃完善 稍優：店鋪集結規劃尚可 普通：店鋪集結乏規劃 稍劣：店鋪分散但尚有序 劣：店鋪零落
		優	0	2.5	5	7.5	10	
稍優		-2.5	0	2.5	5	7.5		
普通		-5	-2.5	0	2.5	5		
稍劣		-7.5	-5	-2.5	0	2.5		
劣		-10	-7.5	-5	-2.5	0		

桃園市大溪區影響普通商業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註
其他影響因素	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> 比較區段 比準區段 </div>						最大影響範圍：20% 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。

桃園市大溪區影響中小規模工業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
土地 使用 管制	都市計畫 (內、外)	比較區段 比準區段	優	劣				最大影響範圍：10% 優：都市計畫內 劣：都市計畫外
		優	0	10				
		劣	-10	0				
	使用分區 (使用地類別)	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：商業區、工商綜合區、旅館區。 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：農業區、保護區、風景區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、交通、生態、國土保安用地。 劣：河川區(都市計畫變更前非建築用地)、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 備註：已於個別因素反應調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	建蔽率	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：逾70% 普通：60%至70%(含本數) 劣：未滿60% 備註：已於個別因素反應調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			
	容積率	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：逾300% 普通：200%至300%(含本數) 劣：未滿200% 備註：已於個別因素反應調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正
		優	0	2.5	5			
普通		-2.5	0	2.5				
劣		-5	-2.5	0				

桃園市大溪區影響中小規模工業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
土地使用管制	有無禁止建築	比較區段 比準區段	優	劣				最大影響範圍：5% 優：無禁止建築 劣：有禁止建築 備註：已於個別因素反應調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正
		優	0	5				
		劣	-5	0				
	有無限制建築（整體開發、面積限制、高度限制……等）	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：無限制建築 普通：部分限制建築 劣：限制整體開發 備註：已於個別因素反應調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			
交通運輸	主要道路寬度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：20M以上 稍優：15M以上未滿20M 普通：10M以上未滿15M 稍劣：5M以上未滿10M 劣：未滿5M或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
	區段內道路平均寬度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：15M以上 稍優：10M以上未滿15M 普通：5M以上未滿10M 稍劣：3M以上未滿5M 劣：未滿3M或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
	劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0		

桃園市大溪區影響中小規模工業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
交通運輸	接近大型車站之程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：區段內或未滿2000M 稍優：2000M以上未滿4000M 普通：4000M以上未滿6000M 稍劣：6000M以上未滿8000M 劣：8000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	站牌之接近程度或密集程度	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：非常密集 普通：密集 劣：不密集或無
		優	0	2.5	5			
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	5	-2.5	0			
	交流道之有無及接近交流道之程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優：區段內或未滿2000M 稍優：2000M以上未滿4000M 普通：4000M以上未滿6000M 稍劣：6000M以上未滿8000M 劣：8000M以上或無
		優	0	5	10	15	20	
		稍優	-5	0	5	10	15	
		普通	-10	-5	0	5	10	
		稍劣	-15	-10	-5	0	5	
		劣	-20	-15	-10	-5	0	
	區段內道路規劃及闢建程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優：全部鋪設及闢建完成 稍優：大部分鋪設或闢建 普通：部分鋪設或闢建 稍劣：少部分鋪設或闢建 劣：全無鋪設或闢建
		優	0	5	10	15	20	
		稍優	-5	0	5	10	15	
普通		-10	-5	0	5	10		
稍劣		-15	-10	-5	0	5		
劣		-20	-15	-10	-5	0		

桃園市大溪區影響中小規模工業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
自然條件	傾斜度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：無 稍優：落差極微或傾斜極微 普通：傾斜角度小或落差小 稍劣：傾斜角度小及落差小 劣：傾斜角度大及落差大
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	排水之良否	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優：極完善 稍優：非常完善 普通：完善 稍劣：不良 劣：極不良且會積水、淹水
		優	0	3.75	7.5	11.25	15	
		稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	
		普通	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
		稍劣	-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75	
		劣	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0	
	地勢	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：極完整平坦 稍優：平坦 普通：緩傾斜地 稍劣：低窪、溼地、高亢 劣：極高亢或極低窪
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
公共建設	電力資源	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：15% 優：電力資源充足 普通：電力資源尚可 劣：電力資源缺乏
		優	0	7.5	15			
		普通	-7.5	0	7.5			
		劣	-15	-7.5	0			

桃園市大溪區影響中小規模工業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
公共建設	產業用水及設施	比較區段 比準區段	優	普通	劣			
		優	0	7.5	15			
		普通	-7.5	0	7.5			
		劣	-15	-7.5	0			
	無	污廢水及廢棄物處理設施之有	比較區段 比準區段	優	普通	劣		
			優	0	7.5	15		
			普通	-7.5	0	7.5		
			劣	-15	-7.5	0		
	有	接近服務性設施的程度(郵局、醫院、機關等設施)	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣
			優	0	1.25	2.5	3.75	5
			稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75
			普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5
			稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25
	劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0		
土地改良	建築基地改良(整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌等)或其他改良	比較區段 比準區段	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		

最大影響範圍：15%
優：用水及設施充足
普通：用水及設施尚可
劣：用水及設施缺乏

最大影響範圍：15%
優：有全部處理設施
普通：有部分處理設施
劣：無處理設施

最大影響範圍：5%
優：區段內或未滿2000M
稍優：2000M以上未滿4000M
普通：4000M以上未滿6000M
稍劣：6000M以上未滿8000M
劣：8000M以上或無

最大影響範圍：20%
優：土地完全有改良
稍優：大部份土地有改良
普通：部份土地有改良
稍劣：少部份土地有改良
劣：缺乏土地改良

桃園市大溪區影響中小規模工業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註
其他影響因素	<div style="text-align: center;">比較區段 / 比準區段</div>						最大影響範圍：20% 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。

桃園市大溪區影響農業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註		
		比較區段 比準區段	優	劣					
土地 使用 管制	都市計畫 (內、外)	優	0	20				最大影響範圍：20% 優：都市計畫內 劣：都市計畫外	
		劣	-20	0					
	使用分區 (使用地類別)	優	0	1.25	2.5	3.75	5	最大影響範圍：5% 優：商業區、工商綜合區、旅館區。 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：農業區、保護區、風景區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、交通、生態、國土保安用地。 劣：河川區(都市計畫變更前非建築用地)、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 備註：已於個別因素反應調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75		
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5		
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25		
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0		
交通 運輸	接近聚落之程度	優	0	2.5	5	7.5	10	最大影響範圍：10% 優：區段內或未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿4000M 劣：4000M以上或無	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5		
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5		
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5		
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0		
	接近運銷中心程度	優	0	2.5	5	7.5	10	最大影響範圍：10% 優：區段內或未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿4000M 劣：4000M以上或無	
		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		

桃園市大溪區影響農業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
		比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣		劣
交通運輸	接近消費市場程度	優	0	2.5	5	7.5	10	最大影響範圍：10% 優：區段內或未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿4000M 劣：4000M以上或無
		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	
		比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	
	區段內道路規劃及闢建程度	優	0	2.5	5	7.5	10	最大影響範圍：10% 優：全部鋪設及闢建完成 稍優：大部分鋪設或闢建 普通：部分鋪設或闢建 稍劣：少部分鋪設或闢建 劣：全無鋪設或闢建
		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	
		比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	
自然條件	日照	優	0	2.5	5	7.5	10	最大影響範圍：10% 稍優：日照充足、溫度適宜、乾爽通風。 稍劣：日照大部分充足、溫度稍適、乾爽通風。 普通：乾爽通風。 稍劣：日照不充足。 劣：陰雨、濕潤。
		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	
		比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	
	風勢	優	0	2.5	5	7.5	10	最大影響範圍：10% 優：平靜 稍優：風速小 普通：風速不強 稍劣：風速大 劣：風速極強
		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	
		比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	

桃園市大溪區影響農業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
自然條件	地勢	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：極完整平坦 稍優：平坦 普通：緩傾斜地 稍劣：低窪、溼地、高亢 劣：極高亢或極低窪
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	傾斜度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：無 稍優：落差極微或傾斜極微 普通：傾斜角度小或落差小 稍劣：傾斜角度小及落差小 劣：傾斜角度大及落差大
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	保(排)水之良否	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優：極完善 稍優：非常完善 普通：完善 稍劣：不良 劣：極不良且會積水、淹水
		優	0	3.75	7.5	11.25	15	
		稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	
		普通	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
		稍劣	-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75	
		劣	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0	
	土質	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：15% 優：土壤肥沃及土質優良 普通：土壤及土質普通 劣：土壤及土質欠佳
		優	0	7.5	15			
普通		-7.5	0	7.5				
劣		-15	-7.5	0				

桃園市大溪區影響農業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
		比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣		劣
土地改良	農地改良(耕地整理、水土保持、防風、土壤改良、修築農路、灌溉、排水、防風、防砂、堤防)或其他改良	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優：土地完全有改良 稍優：大部分土地有改良 普通：部分土地有改良 稍劣：少部分土地有改良 劣：缺乏土地改良
		優	0	5	10	15	20	
		稍優	-5	0	5	10	15	
		普通	-10	-5	0	5	10	
		稍劣	-15	-10	-5	0	5	
		劣	-20	-15	-10	-5	0	
公共建設	電力資源	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：15% 優：電力資源充足 普通：電力資源尚可 劣：電力資源缺乏
		優	0	7.5	15			
		普通	-7.5	0	7.5			
		劣	-15	-7.5	0			
	產業用水及設施	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：15% 優：用水及設施充足 普通：用水及設施尚可 劣：用水及設施缺乏
		優	0	7.5	15			
		普通	-7.5	0	7.5			
		劣	-15	-7.5	0			
特殊設施	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：6000M以上或無 稍優：4000M以上未滿6000M 普通：2000M以上未滿4000M 稍劣：1000M以上未滿2000M 劣：區段內或未滿1000M
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	

桃園市大溪區影響農業用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
特殊設施	殯葬設施之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：6000M以上或無 稍優：4000M以上未滿6000M 普通：2000M以上未滿4000M 稍劣：1000M以上未滿2000M 劣：區段內或未滿1000M
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
	廢棄物處理設施之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：6000M以上或無 稍優：4000M以上未滿6000M 普通：2000M以上未滿4000M 稍劣：1000M以上未滿2000M 劣：區段內或未滿1000M
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
環境污染	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：30% 優：3000M以上或無 稍優：2000M以上未滿3000M 普通：1000M以上未滿2000M 稍劣：500M以上未滿1000M 劣：區段內或未滿500M	
	優	0	7.5	15	22.5	30		
	稍優	-7.5	0	7.5	15	22.5		
	普通	-15	-7.5	0	7.5	15		
	稍劣	-22.5	-15	-7.5	0	7.5		
	劣	-30	-22.5	-15	-7.5	0		
其他影響因素	比較區段 比準區段						最大影響範圍：20% 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。	

桃園市大溪區影響其他用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
		比較區段 比準區段	優	劣				
土地 使用 管制	都市計畫 (內、外)	優	0	10			最大影響範圍：10% 優：都市計畫內 劣：都市計畫外	
		劣	-10	0				
	使用分區 (使用地類別)	優	0	1.25	2.5	3.75	5	最大影響範圍：5% 優：商業區、工商綜合區、旅館區。 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：農業區、保護區、風景區、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、交通、生態、國土保安用地。 劣：河川區(都市計畫變更前非建築用地)、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 備註：已於個別因素反應調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	建蔽率	優	0	2.5	5			最大影響範圍：5% 優：逾60% 普通：40%至60%(含本數) 劣：未滿40% 備註：已於個別因素反應調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正
		普通	-2.5	0	2.5			
		劣	-5	-2.5	0			
	容積率	優	0	2.5	5			最大影響範圍：5% 優：逾240% 普通：180%至240%(含本數) 劣：未滿180% 備註：已於個別因素反應調整，若仍不足以反映合理市場行情，再於本項目調整修正
普通		-2.5	0	2.5				
劣		-5	-2.5	0				

桃園市大溪區影響其他用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
交通運輸	主要道路寬度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：20M以上 稍優：15M以上未滿20M 普通：10M以上未滿15M 稍劣：5M以上未滿10M 劣：未滿5M或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	區段內道路平均寬度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：15M以上 稍優：10M以上未滿15M 普通：5M以上未滿10M 稍劣：3M以上未滿5M 劣：未滿3M或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	接近聚落之程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：區段內或未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿4000M 劣：4000M以上或無
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
	站牌之接近程度或密集程度	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：非常密集 普通：密集 劣：不密集或無
		優	0	2.5	5			
普通		-2.5	0	2.5				
劣		-5	-2.5	0				

桃園市大溪區影響其他用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
交通運輸	交流道之有無及接近交流道之程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：區段內或未滿2000M 稍優：2000M以上未滿4000M 普通：4000M以上未滿6000M 稍劣：6000M以上未滿8000M 劣：8000M以上或無
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
	區段內道路規劃及闢建程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優：全部鋪設及闢建完成 稍優：大部分鋪設或闢建 普通：部分鋪設或闢建 稍劣：少部分鋪設或闢建 劣：全無鋪設或闢建
		優	0	5	10	15	20	
		稍優	-5	0	5	10	15	
		普通	-10	-5	0	5	10	
		稍劣	-15	-10	-5	0	5	
劣		-20	-15	-10	-5	0		
自然條件	日照	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：日照充足、溫度適宜、乾爽通風 稍優：日照大部分充足、溫度稍適、乾爽通風。 普通：乾爽通風。 稍劣：日照不充足。 劣：陰雨、濕潤。
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
	傾斜度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：無 稍優：落差極微或傾斜極微 普通：傾斜角度小或落差小 稍劣：傾斜角度小及落差小 劣：傾斜角度大及落差大
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
稍劣		-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25		
劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0			

桃園市大溪區影響其他用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
自然條件	保(排)水之良否	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優：極完善 稍優：非常完善 普通：完善 稍劣：不良 劣：極不良且會積水、淹水
		優	0	3.75	7.5	11.25	15	
		稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	
		普通	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
		稍劣	-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75	
		劣	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0	
	地勢	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：極完整平坦 稍優：平坦 普通：緩傾斜地 稍劣：低窪、溼地、高亢 劣：極高亢或極低窪
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
稍劣		-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25		
公共建設	接近市場之程度(傳統市場、超級市場、大型購物中心)	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：區段內或未滿1000M 稍優：1000M以上未滿2000M 普通：2000M以上未滿3000M 稍劣：3000M以上未滿4000M 劣：4000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	停車場地之便利程度	比較區段 比準區段	優	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				

桃園市大溪區影響其他用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註
公共建設	電力資源	比較區段 比準區段	優	普通	劣		
		優	0	7.5	15		
		普通	-7.5	0	7.5		
		劣	-15	-7.5	0		
	產業用水及設施	比較區段 比準區段	優	普通	劣		
		優	0	7.5	15		
		普通	-7.5	0	7.5		
		劣	-15	-7.5	0		
	接近銀行、服務性設施、醫院、機關等設施(郵局、)	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣
		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
特殊設施	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	
	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	

最大影響範圍：15%
優：電力資源充足
普通：電力資源尚可
劣：電力資源缺乏

最大影響範圍：15%
優：用水及設施充足
普通：用水及設施尚可
劣：用水及設施缺乏

最大影響範圍：5%
優：區段內或未滿2000M
稍優：2000M以上未滿4000M
普通：4000M以上未滿6000M
稍劣：6000M以上未滿8000M
劣：8000M以上或無

最大影響範圍：10%
優：6000M以上或無
稍優：4000M以上未滿6000M
普通：2000M以上未滿4000M
稍劣：1000M以上未滿2000M
劣：區段內或未滿1000M

桃園市大溪區影響其他用地區域因素評價基準明細表

主要項目	細項	價格修正率					備註	
特殊設施	殯葬設施之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：6000M以上或無 稍優：4000M以上未滿6000M 普通：2000M以上未滿4000M 稍劣：1000M以上未滿2000M 劣：區段內或未滿1000M
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
	廢棄物處理設施之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：6000M以上或無 稍優：4000M以上未滿6000M 普通：2000M以上未滿4000M 稍劣：1000M以上未滿2000M 劣：區段內或未滿1000M
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
環境污染	廢棄物污染、噪音污染、廢氣污染等之有無及接近程度	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優：3000M以上或無 稍優：2000M以上未滿3000M 普通：1000M以上未滿2000M 稍劣：500M以上未滿1000M 劣：區段內或未滿500M
		優	0	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	
其他影響因素		比較區段 比準區段						最大影響範圍：20% 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。