		桃園市大園	區影響	響普通	住宅用	地區域	成因素	評價基準明細表
主要項目	細項		價	格修正	三率			備註
	都市	比較區段	優	劣				
	計	優	0	10				最大影響範圍:10% -
	畫(劣	-10	0				優:都市計畫內
	內、外)							为:都市計畫外 -
	使用分區	比較區段比率區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5% 優:商業區、工商綜合區。 稍優:住宅區、農業區(建)、保護區(建) 、甲、乙、丙建。
		優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	普通:工業區、丁建、窯業、交通 (交通設施)、遊憩、古蹟保存、
	使	稍優	-1.25	0	1. 25	2. 5	3. 75	殯葬(殯葬設施)等用地。 稍劣:農業、保護區、農牧、林業、
	用地類別)	普通	-2.5	-1. 25	0	1. 25	2.5	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。
土地		稍劣	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	1. 25	※特定目的事業用地得按核准性質或現況斟 動改用
使		劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	備註:已於個別因素調整,若仍不足以反映 合理市場行情,再於本項目調整修正。
用管制		比較區段比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍:5%
ው ህ	→ ‡-	優	0	2.5	5			優:逾60% 並以 · 40% な C0%(A + 如)
	建蔽	普通	-2.5	0	2. 5			普通:40%至60%(含本數) 劣:未滿40%
	率	劣	-5	-2.5	0			備註:已於個別因素調整,若仍
								不足以反映合理市場行情,再於 本項目調整修正。
								,
		比較區段	優	普通	劣			最大影響範圍:5%
	ي د	優	0	2. 5	5			優:逾240%
	容積	普通	-2.5	0	2. 5			普通:180%至240%(含本數) 劣:未滿180%
	率	劣	-5	-2.5	0			備註:已於個別因素調整,若仍
								不足以反映合理市場行情,再於 本項目調整修正。

	桃園市大園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	三率			備註				
		比較區段	優	劣				最大影響範圍:5%				
	有無	優	0	5				優:無禁止建築				
	禁止	劣	-5	0				劣:有禁止建築				
土地	建築							備註:已於個別因素調整,若仍 不足以反映合理市場行情,再於 本項目調整修正。				
使用管制	有無限制	比較區段	優	普通	劣			最大影響範圍:5%				
	高 度	優	0	2. 5	5			優:無限制建築 普通:部分限制建築				
	限軟	普通	-2.5	0	2. 5			劣: 限制整體開發				
	制等)	劣	-5	-2.5	0			備註:已於個別因素調整,若仍				
								不足以反映合理市場行情,再於 本項目調整修正。				
	面 積											
		比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%				
	主要	優	0	1.25	2. 5	3. 75	5	優:30M以上				
	道路	稍優	-1.25	0	1. 25	2. 5	3. 75	稍優:20M以上未滿30M 普通:8M以上未滿20M				
	寬	普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2.5	稍劣:4M以上未滿8M 劣:未滿4M或無				
交	度	稍劣	-3. 75	-2.5	-1.25	0	1. 25					
通		劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0					
運輸	區段	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%				
	內	優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	優:15M以上				
	道路	稍優	-1. 25	0	1. 25	2. 5	3. 75	稍優:10M以上未滿15M 普通:5M以上未滿10M				
	平 均	普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2. 5	稍劣:3M以上未滿5M 劣:未滿3M或無				
	寛度	稍劣	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	1. 25					
		劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0					

	桃園市大園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	三率			備註				
	接近	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%				
	大	優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	優:區段內或未滿1000M 稍優:1000M以上未滿2000M				
	型 車	稍優	-1. 25	0	1. 25	2. 5	3. 75	普通:2000M以上未滿4000M 稍劣:4000M以上未滿6000M				
	站之	普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2. 5	劣:6000M以上或無				
	程度	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	比較區段	優	普通	劣			最大影響範圍:5% 本項目主要考慮站牌密集程度,				
		優	0	2. 5	5			以站牌數量、班次頻率…等因素				
	程度	普通	-2.5	0	2. 5			綜合考慮之。 優:密集				
	或密集程	劣	-5	-2.5	0			普通:普通 劣:不密集				
交												
通	度											
運輸	交流道	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:10%				
	之有	優	0	2. 5	5	7. 5	10	優:區段內或未滿2000M				
	2 無 程 4	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	稍優:2000M以上未滿3000M 普通:3000M以上未滿4000M				
	度接近	普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	稍劣:4000M以上未滿5000M 劣:5000M以上或無				
	交	稍劣	-7. 5	-5	-2.5	0	2.5					
	流 道	劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0					
	區段內	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	·最大影響範圍:20%				
	道 路	優	0	5	10	15	20					
	規劃	稍優	-5	0	5	10	15	優:全部舖設及闢建完成 稍優:大部分舖設或闢建				
	及闢	普通	-10	-5	0	5	10	普通:部分舗設或闢建 稍劣:少部分舗設或闢建				
	建	稍劣	-15	-10	-5	0	5	劣:全無舗設或闢建				
	程 度	劣	-20	-15	-10	-5	0					

	桃園市大園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	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:10%				
		優	0	2. 5	5	7. 5	10	優:日照充足、温度適宜、乾爽				
	日照	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	通風 稍優:日照大部分充足、溫度稍				
	<i>,,,,</i>	普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	適、乾爽通風。 普通:乾爽通風。				
		稍劣	-7. 5	-5	-2.5	0	2.5	稍劣:日照不充足。 劣:陰雨、濕潤。				
		劣	-10	-7. 5	-5	-2.5	0					
		比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	·最大影響範圍:10%				
		優	0	2. 5	5	7. 5	10					
	景觀	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	優:景觀極優美 稍優:景觀優美				
		普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	普通:景觀尚可 稍劣:景觀差				
自		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	劣: 景觀極差				
然		劣	-10	-7. 5	-5	-2.5	0					
條件		比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%				
	ムエ	優	0	1.25	2. 5	3. 75	5					
	傾斜	稍優	-1.25	0	1. 25	2. 5	3. 75	優:無 稍優:落差極微或傾斜極微				
	度	普通	-2.5	-1. 25	0	1. 25	2. 5	普通:傾斜角度小或落差小 稍劣:傾斜角度小及落差大				
		稍劣	-3. 75	-2.5	-1.25	0	1.25	劣:傾斜角度大及落差大				
		劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0					
		比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	·最大影響範圍:15%				
	排	優	0	3. 75	7. 5	11. 25	15					
	水之	稍優	-3. 75	0	3. 75	7. 5	11.25	優:極完善 稍優:非常完善				
	良 否	普通	-7.5	-3. 75	0	3. 75	7. 5	普通:完善 稍劣:不良				
		稍劣	-11. 25	-7. 5	-3. 75	0	3. 75	劣:極不良且會積水、淹水				
		劣	-15	-11. 25	-7.5	-3. 75	0					

	桃園市大園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	三率			備註				
		比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	旦上見郷笠国・50/				
自		優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	最大影響範圍:5%				
然條	地勢	稍優	-1. 25	0	1. 25	2. 5	3. 75	優:極完整平坦 稍優:平坦				
件	71	普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2.5	普通:緩傾斜地 稍劣:低漥、溼地、高亢				
		稍劣	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	1. 25	劣:極高亢或極低漥				
		劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0					
	築駁嵌等)或其他溝、水土保持、鋪建築基地改良(整	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:20% 以整平或填挖基地、開挖水溝、				
土		優	0	5	10	15	20	水土保持、鋪築道路、埋設管 道、修築駁嵌或其他改良等衡				
地改	改築平 良道或	稍優	-5	0	5	10	15	量。 優:5項以上改良				
良	路填、挖埋基	普通	-10	-5	0	5	10	稍優:4項改良 普通:3項改良				
	設 地 管 開	稍劣	-15	-10	-5	0	5	稍劣:1~2項改良				
	、挖 修 水	劣	-20	-15	-10	-5	0	劣:無土地改良				
	接近學校	比較區段比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%				
	中之、程	優	0	1.25	2. 5	3. 75	5	優:區段內或未滿500M				
	大度專品	稍優	-1.25	0	1. 25	2. 5	3. 75	稍優:500M以上未滿1000M 普通:1000M以上未滿2000M				
	院國校小	普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2. 5	稍劣:2000M以上未滿3000M 劣:3000M以上或無				
公	國中、	稍劣	-3. 75	-2.5	-1.25	0	1.25					
共	高	劣	-5	-3. 75	-2.5	-1.25	0					
建設	接近市場	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%				
	勿、之 超程	優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	優:區段內或未滿500M				
	大度型体	稍優	-1. 25	0	1. 25	2. 5	3. 75	稍優:500M以上未満1000M 普通:1000M以上未満2000M				
	購傳 物統 中市	普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2.5	稍劣:2000M以上未滿3000M 劣:3000M以上或無				
	心場	稍劣	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	1. 25					
	超級	劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0					

	桃園市大園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	三率			備註				
	接近八	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%				
	廣	優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	優:區段內或未滿500M 稍優:500M以上未滿1000M				
	、里维	稍優	-1. 25	0	1. 25	2. 5	3. 75	普通:1000M以上未満2000M 稍劣:2000M以上未満3000M				
	步區、	普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2.5	劣:3000M以上或無				
	之程度	稍劣	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	1.25					
	发 公	劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0					
	接近觀光	比較區段比準區段	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:區段內或未滿1000M				
	憩	稍優	-1. 25	0	1. 25	2. 5	3. 75	稍優:1000M以上未満2000M 普通:2000M以上未満3000M				
	設施	普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2.5	稍劣:3000M以上未滿5000M 劣:5000M以上				
公	之 程	稍劣	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	1. 25					
共	度	劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0					
建設	停車	比較區段	優	劣								
	場	優	0	5				最大影響範圍:5%				
	地之	劣	-5	0				優:停車便利或有停車場 劣:停車不便利或無停車場				
	便 利							,				
	程 度											
	接近服務	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%				
	醫性院 設	優	0	1.25	2. 5	3. 75	5	優:區段內或未滿2000M				
	、 機 關 程	稍優	-1. 25	0	1. 25	2. 5	3. 75	稍優:2000M以上未満4000M 普通:4000M以上未満6000M				
	脚 等 設	普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2. 5	稍劣:6000M以上未滿8000M 劣:8000M以上				
	設 (施 郵) 局	稍劣	-3. 75	-2.5	-1.25	0	1. 25					
	銀	劣	-5	-3. 75	-2.5	-1.25	0					

	桃園市大園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	三率			備註				
	電業設施	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:10%				
	無公無公	優	0	2. 5	5	7. 5	10	優:3000M以上或無				
	及接近知無	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	稍優:2000M以上未満3000M 普通:1000M以上未満2000M				
	2 程度 機 料	普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	稍劣:500M以上未滿1000M 劣:區段內或未滿500M				
	設施	稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5					
	之有	劣	-10	-7. 5	-5	-2.5	0					
	殯葬	比較區段比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:10%				
特	設施之	優	0	2. 5	5	7. 5	10	優:3000M以上或無				
殊設	√ 有 無	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	稍優:2000M以上未満3000M 普通:1000M以上未満2000M				
施施	及 接	普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	稍劣:500M以上未滿1000M 劣:區段內或未滿500M				
	近 程 度	稍劣	-7. 5	-5	-2.5	0	2.5					
	,X	劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0					
	廢棄物處	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:10%				
	理設	優	0	2. 5	5	7. 5	10	優:3000M以上或無				
	施之士	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	稍優:2000M以上未満3000M 普通:1000M以上未満2000M				
	有無及	普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	稍劣:500M以上未滿1000M 劣:區段內或未滿500M				
	接 近	稍劣	-7. 5	-5	-2.5	0	2.5					
	程 度	劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0					
	水 棄 物 污 洗	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:10%				
環	乃 染 等 音	優	0	2. 5	5	7. 5	10	優:3000M以上或無				
境	之污 有染	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	稍優:2000M以上未滿3000M 普通:1000M以上未滿2000M				
污染	無、及廢	普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	稍劣:500M以上未滿1000M 劣:區段內或未滿500M				
	光 接氣 近 接	稍劣	-7. 5	-5	-2.5	0	2. 5					
	度、 廢	劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0					

	桃園市大園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	三率			備註				
其他影響因素		比較區段						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。				

		桃園市大園	區影響	響普通	商業用	地區域	战因素	評價基準明細表
主要項目	細項		價	格修正	三率			備註
	都市	比較區段	優	劣				
	計	優	0	10				最大影響範圍:10% -
	畫(劣	-10	0				優:都市計畫內
	內、外)							劣:都市計畫外 -
	使用分區	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。 稍優:住宅區、農業區(建)、保護區(建) 、甲、乙、丙建。
		優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	普通:工業區、丁建、窯業、交通 (交通設施)、遊憩、古蹟保存、
	使	稍優	-1. 25	0	1. 25	2. 5	3. 75	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、
	用地類別)	普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2. 5	餐俎、
土地		稍劣	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	1.25	※特定目的事業用地得按核准性質或現況斟 酌改用
使		劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	備註:已於個別因素調整,若仍不足以反映 合理市場行情,再於本項目調整修正。
用管制		比較區段	優	普通	劣			最大影響範圍:5%
ф1	1 4	優	0	2. 5	5			優:逾80%
	建蔽	普通	-2.5	0	2. 5			普通:60%至80%(含本數) 劣:未滿60%
	率	劣	-5	-2.5	0			備註:已於個別因素調整,若仍
								不足以反映合理市場行情,再於 本項目調整修正。
		比較區段	優	普通	劣			最大影響範圍:5%
		優	0	2. 5	5			- 優:逾400%
	容積	普通	-2.5	0	2. 5			普通:300%至400%(含本數) 劣:未滿300%
	率	劣	-5	-2.5	0			#####################################
								不足以反映合理市場行情,再於本項目調整修正。

	桃園市大園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	三率			備註				
		比較區段	優	劣				最大影響範圍:5%				
	有無	優	0	5				優:無禁止建築				
	禁 止	劣	-5	0				劣:有禁止建築				
土地	建築							備註:已於個別因素調整,若仍 不足以反映合理市場行情,再於 本項目調整修正。				
使用管制	有無限制	比較區段	優	普通	劣			最大影響範圍:5%				
"•	高 度	優	0	2. 5	5			優:無限制建築 普通:部分限制建築				
	限整	普通	-2.5	0	2. 5			劣: 限制整體開發				
	: 窟	劣	-5	-2.5	0			備註:已於個別因素調整,若仍				
	等後、工							不足以反映合理市場行情,再於 本項目調整修正。				
	面積											
		比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%				
	主要	優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	優:20M以上 (4.4.19M以上 + 2#20M				
	道 路	稍優	-1.25	0	1. 25	2. 5	3. 75	稍優:12M以上未滿20M 普通:8M以上未滿12M				
	寬度	普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2.5	稍劣:4M以上未滿8M 劣:未滿4M或無				
交	又	稍劣	-3. 75	-2.5	-1.25	0	1.25					
通		劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0					
運輸	區段	比較區段比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%				
1	內	優	0	1.25	2. 5	3. 75	5	優:20M以上 (愛:15M以上 + 2#20M				
	道路		4 0-	0	1. 25	2. 5	3. 75	稍優:15M以上未滿20M 普通:10M以上未滿15M				
	道 路	稍優	-1.25	U				1				
	道路平均	稍優 普通	-1. 25 -2. 5	-1. 25	0	1. 25	2.5	稍劣:5M以上未滿10M 劣:未滿5M或無				
	道路平					1. 25 0	2. 5 1. 25	稍劣:5M以上未滿10M				

	桃園市大園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	三率			備註				
	接近	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%				
	大	優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	優:區段內或未滿1000M				
	型 車	稍優	-1. 25	0	1. 25	2. 5	3. 75	稍優:1000M以上未滿2000M 普通:2000M以上未滿4000M				
	站之	普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2.5	稍劣:4000M以上未滿6000M 劣:6000M以上或無				
	程度	稍劣	-3. 75	-2.5	-1.25	0	1.25					
	X	劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0					
	站牌之	比較區段	優	普通	劣			最大影響範圍:5% 本項目主要考慮站牌密集程度,				
	接近	優	0	2. 5	5			以站牌數量、班次頻率…等因素				
	程度	普通	-2.5	0	2. 5			綜合考慮之。 優:密集				
	或密	劣	-5	-2.5	0			普通:普通 劣:不密集				
交	集 程											
通	度											
運輸	交流道之	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:10%				
	有無	優	0	2. 5	5	7. 5	10	優:區段內或未滿2000M				
	及接	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	稍優:2000M以上未満3000M 普通:3000M以上未満4000M				
	近交流	普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	稍劣:4000M以上未滿5000M 劣:5000M以上或無				
	道之	稍劣	-7. 5	-5	-2.5	0	2.5					
	程 度	劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0					
	區段內	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	·最大影響範圍:20%				
	內道路	優	0	5	10	15	20					
	規劃	稍優	-5	0	5	10	15	優:全部舖設及闢建完成 稍優:大部分舖設或闢建				
	及闢	普通	-10	-5	0	5	10	普通:部分舗設或闢建 稍劣:少部分舗設或闢建				
	建程	稍劣	-15	-10	-5	0	5	劣:全無舗設或闢建				
	度	劣	-20	-15	-10	-5	0					

	桃園市大園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				
		比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	日 1. 日/ 納 於 四 · 1 [0 /				
	排	優	0	3. 75	7. 5	11. 25	15	最大影響範圍:15%				
	水之	稍優	-3. 75	0	3. 75	7. 5	11. 25	優:極完善 稍優:非常完善				
	良否	普通	-7. 5	-3. 75	0	3. 75	7. 5	普通:完善 稍劣:不良				
自		稍劣	-11. 25	-7. 5	-3. 75	0	3. 75	劣:極不良且會積水、淹水				
然		劣	-15	-11. 25	-7. 5	-3. 75	0					
條 件		比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%				
		優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5					
	地勢	稍優	-1. 25	0	1. 25	2. 5	3. 75	優:極完整平坦 稍優:平坦				
	劳	普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2. 5	普通:緩傾斜地 稍劣:低漥、溼地、高亢				
		稍劣	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	1. 25	劣:極高亢或極低漥				
		劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0					
	接近市場	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%				
	、 之 超程	優	0	1.25	2. 5	3. 75	5	優:區段內或未滿500M 稍優:500M以上未滿1000M				
	大 型 傳	稍優	-1.25	0	1.25	2. 5	3. 75	普通:1000M以上未滿2000M 稍劣:2000M以上未滿3000M				
	辦 物 統 中市	普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2.5	劣:3000M以上或無				
公	心場	稍劣	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	1. 25					
共	超 級	劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0					
建設	園)、接近公	比較區段比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%				
	廣(優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	優:區段內或未滿500M 稍優:500M以上未滿1000M				
	、単、が	稍優	-1. 25	0	1. 25	2. 5	3. 75	普通:1000M以上未滿2000M 稍劣:2000M以上未滿3000M				
	步區、公園、	普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2. 5	劣:3000M以上或無				
	之程度	稍劣	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	1. 25					
	及公	劣	-5	-3. 75	-2.5	-1.25	0					

	桃園市大園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	三率			備註					
77	接近觀	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:3%					
	光	優	0	0.75	1.5	2. 25	3	優:區段內或未滿1000M					
	遊憩	稍優	-0.75	0	0. 75	1.5	2. 25	稍優:1000M以上未滿2000M 普通:2000M以上未滿3000M					
	設施	普通	-1.5	-0.75	0	0.75	1.5	稍劣:3000M以上未滿5000M 劣:5000M以上					
 	之 2	稍劣	-2. 25	-1.5	-0. 75	0	0.75						
共	度	劣	-3	-2. 25	-1.5	-0. 75	0						
建設	停車場地之	比較區段	優	劣									
		優	0	5				最大影響範圍:5%					
		劣	-5	0				優:停車便利或有停車場 劣:停車不便利或無停車場					
	便 利							为, 行十个区科线無行十物					
	程度												
	電業設施	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:8%					
	展 無 公	優	0	2	4	6	8	優:3000M以上或無					
	接氣	稍優	-2	0	2	4	6	稍優:2000M以上未満3000M 普通:1000M以上未満2000M					
	2 程度 燃料	普通	-4	-2	0	2	4	稍劣:500M以上未滿1000M 劣:區段內或未滿500M					
特	設 施	稍劣	-6	-4	-2	0	2						
殊	之有	劣	-8	-6	-4	-2	0						
設施	殯葬	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:8%					
	設施	優	0	2	4	6	8	優:3000M以上或無					
	之有無	稍優	-2	0	2	4	6	稍優:2000M以上未満3000M 普通:1000M以上未満2000M					
	及 接	普通	-4	-2	0	2	4	稍劣:500M以上未滿1000M 劣:區段內或未滿500M					
	近 程 度	稍劣	-6	-4	-2	0	2						
		劣	-8	-6	-4	-2	0						

	桃園市大園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	三率			備註				
	廢棄物處	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:8%				
特	理設	優	0	2	4	6	8	優:3000M以上或無				
殊如	施之	稍優	-2	0	2	4	6	稍優:2000M以上未満3000M 普通:1000M以上未満2000M				
設施	有無及接近程度	普通	-4	-2	0	2	4	稍劣:500M以上未滿1000M 劣:區段內或未滿500M				
		稍劣	-6	-4	-2	0	2					
		劣	-8	-6	-4	-2	0					
	水 棄 物 污 染	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:6%				
環	染噪 等音	優	0	1.5	3	4. 5	6	優:3000M以上或無				
境污	7之有無	稍優	-1.5	0	1.5	3	4. 5	稍優:2000M以上未満3000M 普通:1000M以上未満2000M				
染	無 及 接 兼	普通	-3	-1.5	0	1.5	3	稍劣:500M以上未滿1000M 劣:區段內或未滿500M				
	近污 程染	稍劣	-4.5	-3	-1.5	0	1.5					
	度、 廢	劣	-6	-4.5	-3	-1.5	0					
	百貨公	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:8%				
	司之	優	0	2	4	6	8	優:區段內或未滿300M				
	近程兵之有無	稍優	-2	0	2	4	6	稍優:300M以上未滿600M 普通:600M以上未滿1000M				
	度、數	普通	-4	-2	0	2	4	稍劣:1000M以上未滿2000M 劣:2000M以上或無				
工	数 量、	稍劣	-6	-4	-2	0	2					
商	接	劣	-8	-6	-4	-2	0					
活動	金	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:4%				
	構之	優	0	1	2	3	4	優:區段內或未滿300M				
	迎有知	稍優	-1	0	1	2	3	稍優:300M以上未滿600M 普通:600M以上未滿1000M				
	及、	普通	-2	-1	0	1	2	稍劣:1000M以上未滿2000M 劣:2000M以上或無				
	數量	稍劣	-3	-2	-1	0	1					
	、 接	劣	-4	-3	-2	-1	0					

	桃園市大園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	三率			備註				
	娱樂設	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:8%				
	施之	優	0	2	4	6	8	優:區段內或未滿300M				
	2 有 点	稍優	-2	0	2	4	6	稍優:300M以上未滿600M 普通:600M以上未滿1000M				
	及、	普通	-4	-2	0	2	4	稍劣:1000M以上未滿2000M 劣:2000M以上或無				
	數量	稍劣	-6	-4	-2	0	2					
	接	劣	-8	-6	-4	-2	0					
	大型展示中	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:8%				
		優	0	2	4	6	8	優:區段內或未滿300M				
	量、或	稍優	-2	0	2	4	6	稍優:300M以上未滿600M 普通:600M以上未滿1000M				
	接近程度	普通	-4	-2	0	2	4	稍劣:1000M以上未滿2000M 劣:2000M以上或無				
工		稍劣	-6	-4	-2	0	2					
一商	有	劣	-8	-6	-4	-2	0					
活動	顧	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:15%				
	客通	優	0	3. 75	7. 5	11. 25	15					
	行量	稍優	-3. 75	0	3. 75	7. 5	11. 25	優:極密集 稍優:密集				
	之多	普通	-7.5	-3. 75	0	3. 75	7. 5	普通:普通 稍劣:稍少				
	多寡	稍劣	-11. 25	-7. 5	-3. 75	0	3. 75	劣:極少				
		劣	-15	-11. 25	-7.5	-3. 75	0					
	店	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	·最大影響範圍:10%				
	舖	優	0	2. 5	5	7. 5	10					
	之毗	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	優:店舖集結規劃完善 稍優:店舖集結規劃尚可				
	連狀	普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	普通:店舖集結缺乏規劃 稍劣:店舖分散但尚有序				
	態	稍劣	-7. 5	-5	-2.5	0	2.5	劣:店舗零落				
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0					

	桃園市大園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	三率			備註				
其他影響因素		比較區段						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	園市大園區	影響口	中小規	模工業	用地區	Б 域因	素評價基準明細表
主要項目	細項		ſ	賈格修正	.率			備註
	都市	比較區段	優	劣				
	計	優	0	10				最大影響範圍:10% -
	畫(劣	-10	0				優:都市計畫內
	內、							劣:都市計畫外
	外							
	使用分	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5% 優:商業區、工商綜合區。 稍優:住宅區、農業區(建)、保護區(建) 、甲、乙、丙建。
	區	優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	普通:工業區、丁建、窯業、交通 (交通設施)、遊憩、古蹟保存、
	使	稍優	-1.25	0	1. 25	2. 5	3. 75	殯葬(殯葬設施)等用地。 稍劣:農業、保護區、農牧、林業、
	用地類別)	普通	-2.5	-1. 25	0	1. 25	2.5	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。
土地		稍劣	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	1. 25	※特定目的事業用地得按核准性質或現況斟 動改用
使		劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	備註:已於個別因素調整,若仍不足以反映 合理市場行情,再於本項目調整修正。
用管制		比較區段	優	普通	劣			最大影響範圍:5%
制	n#1	優	0	2. 5	5			優:逾70%
	建蔽	普通	-2.5	0	2. 5			普通:60%至70%(含本數) 劣:未滿60%
	率	劣	-5	-2.5	0			備註:已於個別因素調整,若仍
								不足以反映合理市場行情,再於 本項目調整修正。
								,
		比較區段	優	普通	劣			最大影響範圍:5%
	بد	優	0	2. 5	5			優:逾300%
	容積	普通	-2.5	0	2. 5			普通:200%至300%(含本數) 劣:未滿200%
	率	劣	-5	-2.5	0			備註:已於個別因素調整,若仍
								不足以反映合理市場行情,再於 本項目調整修正。

	桃園市大園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		ŕ	賈格修正	.率			備註				
		比較區段	優	劣				最大影響範圍:5%				
	有無	優	0	5				優:無禁止建築				
	禁 止	劣	-5	0				劣:有禁止建築				
土地	建築							備註:已於個別因素調整,若仍 不足以反映合理市場行情,再於 本項目調整修正。				
使用管制	有無限制	比較區段	優	普通	劣			最大影響範圍:5%				
	高 度	優	0	2. 5	5			優:無限制建築 普通:部分限制建築				
	限整	普通	-2.5	0	2. 5			劣: 限制整體開發				
	: 短: 開	劣	-5	-2.5	0			備註:已於個別因素調整,若仍				
	等。							不足以反映合理市場行情,再於 本項目調整修正。				
	面 積											
		比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%				
	主要	優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	優:30M以上 (数.何.20M以上, + 2#20M				
	道 路	稍優	-1.25	0	1. 25	2. 5	3. 75	稍優:20M以上未滿30M 普通:8M以上未滿20M				
	寬度	普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2. 5	稍劣:4M以上未滿8M 劣:未滿4M或無				
交	及	稍劣	-3. 75	-2.5	-1.25	0	1. 25					
通		劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0					
運輸	區段	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%				
	內	優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	優:20M以上				
	道路	稍優	-1. 25	0	1. 25	2. 5	3. 75	稍優:15M以上未滿20M 普通:10M以上未滿15M				
	平均	普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2. 5	稍劣:5M以上未滿10M 劣:未滿5M或無				
				I								
	寛度	稍劣	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	1. 25					

	桃園市大園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	三率			備註					
	接近	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%					
	大	優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	優:區段內或未滿1000M 稍優:1000M以上未滿2000M					
	型車	稍優	-1. 25	0	1. 25	2. 5	3. 75	普通:2000M以上未滿4000M 稍劣:4000M以上未滿6000M					
	站之	普通	-2.5	-1. 25	0	1. 25	2.5	劣:6000M以上或無					
	程度	稍劣	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	1. 25						
		劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0						
	站牌之	比較區段	優	普通	劣			最大影響範圍:5% 本項目主要考慮站牌密集程度,					
	接 近	優	0	2. 5	5			以站牌數量、班次頻率…等因素					
	程度	普通	-2.5	0	2. 5			綜合考慮之。 優:密集					
	或密集程	劣	-5	-2.5	0			普通:普通 劣:不密集					
交													
通	度												
運輸	交流道	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:20%					
	之有	優	0	5	10	15	20	優:區段內或未滿2000M					
	2 無程品	稍優	-5	0	5	10	15	稍優:2000M以上未滿4000M 普通:4000M以上未滿6000M					
	度接近	普通	-10	-5	0	5	10	稍劣:6000M以上未滿8000M 劣:8000M以上或無					
	交	稍劣	-15	-10	-5	0	5						
	流道	劣	-20	-15	-10	-5	0						
	區段內	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	早上以鄉釣圈・900					
	道路	優	0	5	10	15	20	最大影響範圍:20%					
	規劃	稍優	-5	0	5	10	15	優:全部舗設及闢建完成 稍優:大部分舗設或闢建					
	及	普通	-10	-5	0	5	10	普通:部分舖設或闢建 稍劣:少部分舖設或闢建					
	闢建	稍劣	-15	-10	-5	0	5	劣:全無舖設或闢建					
	程 度	劣	-20	-15	-10	-5	0						

	桃園市大園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				
		比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%				
	15	優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5					
	傾斜	稍優	-1. 25	0	1. 25	2. 5	3. 75	優:無 稍優:落差極微或傾斜極微				
	度	普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2.5	普通:傾斜角度小或落差小 稍劣:傾斜角度小及落差大				
		稍劣	-3. 75	-2.5	-1.25	0	1.25	劣:傾斜角度大及落差大				
		劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0					
		比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	·最大影響範圍:15%				
自	排	優	0	3. 75	7. 5	11. 25	15					
然條	水之	稍優	-3. 75	0	3. 75	7. 5	11.25	優:極完善 稍優:非常完善				
件	良 否	普通	-7.5	-3. 75	0	3. 75	7. 5	普通:完善 稍劣:不良				
		稍劣	-11.25	-7. 5	-3. 75	0	3. 75	劣:極不良且會積水、淹水				
		劣	-15	-11. 25	-7.5	-3. 75	0					
		比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%				
		優	0	1.25	2. 5	3. 75	5					
	地勢	稍優	-1.25	0	1. 25	2. 5	3. 75	優:極完整平坦 稍優:平坦				
	,,	普通	-2.5	-1. 25	0	1. 25	2.5	普通:緩傾斜地 稍劣:低漥、溼地、高亢				
		稍劣	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	1.25	劣:極高亢或極低漥				
		劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0					
	公共建	比較區段	優	普通	劣							
		優	0	7. 5	15			最大影響範圍:15%				
共建		普通	-7. 5	0	7. 5			優:電力資源充足				
設	源	劣	-15	-7. 5	0			普通:電力資源尚可 劣:電力資源缺乏				

	桃園市大園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	三率			備註				
	產	比較區段	優	普通	劣							
	業	優	0	7. 5	15			最大影響範圍:15%				
	用水	普通	-7. 5	0	7. 5			優:用水及設施充足				
	及設施	劣	-15	-7. 5	0			普通:用水及設施尚可 劣:用水及設施缺乏				
		比較區段	優	普通	劣							
	水及麻	比準區段	0	7.5	1.5							
	公 共 物	優	7.5	7.5	15			最大影響範圍:15% -				
建	處理	普通	-7. 5	7.5	7. 5			優:有全部處理設施 普通:有部分處理設施				
設	設施之有	劣	-15	-7. 5	0			劣:無處理設施				
	無接	JI the COL										
	接近 服 務	比華區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5% -				
	醫性 院設	優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	優:區段內或未滿2000M 稍優:2000M以上未滿4000M				
	、施機朝程	稍優	-1. 25	0	1. 25	2. 5	3. 75	普通:4000M以上未滿6000M				
	等度。	普通	-2.5	-1. 25	0	1. 25	2.5	稍劣:6000M以上未满8000M 劣:8000M以上				
	施郵	稍劣	-3. 75	-2.5	-1.25	0	1.25					
	銀	劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0					
	築 駁 嵌 等)	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:20% 以整平或填挖基地、開挖水溝、				
土	或持良其、 个	優	0	5	10	15	20	水土保持、鋪築道路、埋設管 道、修築駁嵌或其他改良等衡				
地	他鎮整改道	稍優	-5	0	5	10	15	量。優:5項以上改良				
改良	路填、挖埋基	普通	-10	-5	0	5	10	稍優:4項改良				
	設管開	稍劣	-15	-10	-5	0	5	普通:3項改良 稍劣:1~2項改良				
	、挖水	劣	-20	-15	-10	-5	0	劣:無土地改良				

	桃園市大園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	三率			備註				
其他影響因素		比較區段						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。				

	桃園市大園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	三率			備註				
	都市	比較區段	優	劣								
	計	優	0	10								
	畫(劣	-10	0				優:都市計畫內				
	內、							为:都市計畫外				
土地使	外											
使用管制	使用分	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5% 優:商業區、工商綜合區。 稍優:住宅區、農業區(建)、保護區(建) 、甲、乙、丙建。				
क्र	區	優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	普通:工業區、丁建、窯業、交通 (交通設施)、遊憩、古蹟保存、				
	使	稍優	-1.25	0	1. 25	2. 5	3. 75	殯葬(殯葬設施)等用地。 稍劣:農業、保護區、農牧、林業、				
	用地類別)	普通	-2.5	-1. 25	0	1. 25	2. 5	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。				
		稍劣	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	1. 25	※特定目的事業用地得按核准性質或現況斟酌改用				
		劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	備註:已於個別因素調整,若仍不足以反映 合理市場行情,再於本項目調整修正。				
	拉	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:10%				
	接近	優	0	2. 5	5	7. 5	10	優:區段內或未滿1000M 稍優:1000M以上未滿2000M				
	聚落	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	普通:2000M以上未満3000M 稍劣:3000M以上未満4000M				
	之 程	普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	劣:4000M以上或無				
交	度	稍劣	-7. 5	-5	-2.5	0	2.5					
通		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0					
運輸	接	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:10%				
	近運	優	0	2. 5	5	7. 5	10	優:區段內或未滿1000M 稍優:1000M以上未滿2000M				
	銷中	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	普通:2000M以上未滿3000M 稍劣:3000M以上未滿4000M				
	ÿ	普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	劣:4000M以上或無				
	程度	稍劣	-7. 5	-5	-2.5	0	2. 5					
		劣	-10	-7. 5	-5	-2.5	0					

	桃園市大園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				
	接	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:10%				
	近 消	優	0	2. 5	5	7. 5	10	優:區段內或未滿1000M 稍優:1000M以上未滿2000M				
	費 市	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	普通:2000M以上未滿3000M 稍劣:3000M以上未滿4000M				
	- 場 程	普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	劣:4000M以上或無				
交	度	稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5					
通		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0					
運輸	區段內	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	·最大影響範圍:10%				
	道 路	優	0	2. 5	5	7. 5	10					
	規 劃	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	優:全部舗設及闢建完成 稍優:大部分舗設或闢建				
	及闢	普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	普通:部分舗設或闢建 稍劣:少部分舗設或闢建				
	建	稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	劣:全無舗設或闢建				
	程 度	劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0					
		比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:10%				
		優	0	2. 5	5	7. 5	10	優:日照充足、温度適宜、乾爽通				
	日照	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	風。 稍優:日照大部分充足、溫度稍				
		普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	適、乾爽通風。普通:乾爽通風。				
自		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2. 5	稍劣:日照不充足。 劣:陰雨、濕潤。				
然		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0					
條件		比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣					
		優	0	2. 5	5	7. 5	10	最大影響範圍:10%				
	風勢	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	優:平静 稍優:風速小				
	74	普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	普通:風速不強 稍劣:風速大				
		稍劣	-7. 5	-5	-2.5	0	2. 5	劣:風速極強				
		劣	-10	-7. 5	-5	-2.5	0					

		桃園市大	園區景	5響農	業用地	區域因	国素評	價基準明細表
主要項目	細項		價	格修正		備註		
		比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	·最大影響範圍:5%
		優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	
	地勢	稍優	-1.25	0	1. 25	2. 5	3. 75	優:極完整平坦 稍優:平坦
	74	普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2.5	普通:緩傾斜地 稍劣:低漥、溼地、高亢
		稍劣	-3. 75	-2.5	-1.25	0	1.25	劣:極高亢或極低漥
		劣	-5	-3. 75	-2.5	-1.25	0	
		比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%
	傾斜度	優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	
		稍優	-1.25	0	1. 25	2. 5	3. 75	優:無 稍優:落差極微或傾斜極微
		普通	-2.5	-1. 25	0	1. 25	2. 5	普通:傾斜角度小或落差小 稍劣:傾斜角度小及落差大
自		稍劣	-3. 75	-2.5	-1.25	0	1.25	劣:傾斜角度大及落差大
然		劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	
條件	保	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:15%
	へ 排	優	0	3. 75	7. 5	11. 25	15	
) 水	稍優	-3. 75	0	3. 75	7. 5	11.25	優:極完善 稍優:非常完善
	之良	普通	-7.5	-3. 75	0	3. 75	7. 5	普通:完善 稍劣:不良
	否	稍劣	-11. 25	-7.5	-3. 75	0	3. 75	劣:極不良且會積水、淹水
		劣	-15	-11. 25	-7.5	-3. 75	0	
		比較區段	優	普通	劣			
		優	0	7. 5	15			最大影響範圍:15%
	土質	普通	-7. 5	0	7. 5			優:土壤肥沃及土質優良
		劣	-15	-7. 5	0			普通:土壤及土質普通 劣:土壤及土質欠佳

		桃園市大	園區景	5響農	業用地	區域因	国素評	價基準明細表
主要項目	細項		價	格修正	備註			
	防砂、堤地改良	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:20% 以耕地整理、水土保持、土壤改
土	防) 農 機 地	優	0	5	10	15	20	良、修築農路、灌溉、排水、防 風、防砂、堤防或其他改良等衡
地改	其、整 他灌理 改溉	稍優	-5	0	5	10	15	量。優:8項以上改良
良良	良、水排土	普通	-10	-5	0	5	10	稍優:6~7項改良
	水 保 、 持 防	稍劣	-15	-10	-5	0	5	普通:4~5項改良 稍劣:1~3項改良
	風土、壤	劣	-20	-15	-10	-5	0	劣:無改良
		比較區段	優	普通	劣			
	電	優	0	7. 5	15			最大影響範圍:15%
	力資	普通	-7. 5	0	7. 5			優:電力資源充足
	源	劣	-15	-7. 5	0			普通:電力資源尚可 劣:電力資源缺乏
公共								
建設	Ż	比較區段	優	普通	劣			
	產業	優	0	7. 5	15			最大影響範圍:15%
	用水	普通	-7. 5	0	7. 5			優:用水及設施充足
	及設	劣	-15	-7. 5	0			普通:用水及設施尚可 劣:用水及設施缺乏
	施							
	電業設力	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:10%
特	有是	優	0	2. 5	5	7. 5	10	優:3000M以上或無
殊	及用	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	稍優:2000M以上未滿3000M 普通:1000M以上未滿2000M
設施	近體	普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	稍劣:500M以上未滿1000M 劣:區段內或未滿500M
	度料	稍劣	-7. 5	-5	-2.5	0	2. 5	
	設 施	劣	-10	-7. 5	-5	-2.5	0	

		桃園市大	園區景	影響農	業用地	區域因	因素評	價基準明細表
主要項目	細項		價	格修正	三率			備註
7,	殯 葬 設	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:10%
	施之	優	0	2. 5	5	7. 5	10	優:3000M以上或無
	有無	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	稍優:2000M以上未滿3000M 普通:1000M以上未滿2000M
	及接	普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	稍劣:500M以上未滿1000M 劣:區段內或未滿500M
特	近	稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
殊	程 度	劣	-10	-7. 5	-5	-2.5	0	
設施	廢棄物	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:10%
	處	優	0	2.5	5	7. 5	10	優:3000M以上或無
	近程度 吐設施之有無及接	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	稍優:2000M以上未滿3000M 普通:1000M以上未滿2000M
		普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	稍劣:500M以上未滿1000M 劣:區段內或未滿500M
		稍劣	-7. 5	-5	-2.5	0	2. 5	
		劣	-10	-7. 5	-5	-2.5	0	
	水 棄 物 污 染	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:10%
環	染 噪 等 音	優	0	2.5	5	7. 5	10	優:4000M以上或無 (4.2000M以上, + 2#4000M
境污	之 方 染 無	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	稍優:3000M以上未滿4000M 普通:2000M以上未滿3000M
染	無 及 接 兼	普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	稍劣:1000M以上未滿2000M 劣:區段內或未滿1000M
	近 污 程 染	稍劣	-7. 5	-5	-2.5	0	2.5	
	度、 廢	劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
其		比較區段						
								最大影響範圍:30% 其他足以影響地價之因素
沙響 因素								說明: 增列本項目修正細項,須敘明修 正理由。

		桃園市大	園區景	8響其	他用地	區域因	国素評	價基準明細表
主要項目	細項		價	格修正	三率			備註
	都市	比較區段	優	劣				
	計	優	0	10				最大影響範圍:10% -
	畫	劣	-10	0				優:都市計畫內
	內、							劣:都市計畫外
	外							
	使用分	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5% 優:商業區、工商綜合區。 稍優:住宅區、農業區(建)、保護區(建) 、甲、乙、丙建。
	品	優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	普通:工業區、丁建、窯業、交通 (交通設施)、遊憩、古蹟保存、
	(使用地類別)	稍優	-1.25	0	1. 25	2. 5	3. 75	殯葬(殯葬設施)等用地。 稍劣:農業、保護區、農牧、林業、
		普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2.5	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。
土地		稍劣	-3. 75	-2.5	-1.25	0	1. 25	※特定目的事業用地得按核准性質或現況斟酌改用
使		劣	-5	-3. 75	-2.5	-1.25	0	備註:已於個別因素調整,若仍不足以反映 合理市場行情,再於本項目調整修正。
用管制		比較區段	優	普通	劣			最大影響範圍:5%
中1	井	優	0	2. 5	5			優:逾60% 普通:40%至60%(含本數)
	建蔽	普通	-2.5	0	2. 5			劣:未滿40%
	率	劣	-5	-2.5	0			· 備註:已於個別因素調整,若仍
								不足以反映合理市場行情,再於
								本項目調整修正。
		比較區段	優	普通	劣			最大影響範圍:5%
	حني	優	0	2. 5	5			優:逾180% 普通:120%至180%(含本數)
	容積	普通	-2.5	0	2. 5			劣:未满120%
	率	劣	-5	-2.5	0			· 備註:已於個別因素調整,若仍
								不足以反映合理市場行情,再於
								本項目調整修正。

		桃園市大	園區景	5響其	他用地	區域因	国素評	價基準明細表
主要項目	細項		價	格修正	備註			
		比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%
	主要	優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	優:30M以上
	道路	稍優	-1. 25	0	1. 25	2. 5	3. 75	稍優:20M以上未滿30M 普通:8M以上未滿20M
	寬度	普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2. 5	稍劣:4M以上未滿8M 劣:未滿4M或無
交	又	稍劣	-3. 75	-2.5	-1.25	0	1. 25	
通		劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	
運輸	區段	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%
	內	優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	優:15M以上 致源:10M以上 + #15M
	道路	稍優	-1.25	0	1. 25	2. 5	3. 75	稍優:10M以上未滿15M 普通:5M以上未滿10M
	平均寬度	普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2.5	稍劣:3M以上未满5M 劣:未滿3M或無
		稍劣	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	1. 25	
		劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	
	接	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:10%
	近	優	0	2. 5	5	7. 5	10	優:區段內或未滿1000M 稍優:1000M以上未滿2000M
	聚落	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	普通:2000M以上未满3000M 稍劣:3000M以上未满4000M
	之程	普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	劣:4000M以上或無
交	度	稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
通		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
運輸	站牌之	比較區段	優	普通	劣			最大影響範圍:5% 本項目主要考慮站牌密集程度,
	接 近	優	0	2. 5	5			以站牌數量、班次頻率…等因素
	程 度	普通	-2.5	0	2. 5			綜合考慮之。 優:密集
	文或 密	劣	-5	-2.5	0			普通:普通 劣:不密集
	集							
	程 度							

		桃園市大	園區景	5響其	他用地	區域因	国素評	價基準明細表
主要項目	細項		價	格修正	備註			
	交流道	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:10%
	之有無	優	0	2. 5	5	7. 5	10	優:區段內或未滿2000M
	及接	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	稍優:2000M以上未滿4000M 普通:4000M以上未滿6000M
	近 交 流	普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	稍劣:6000M以上未滿8000M 劣:8000M以上或無
交	道之	稍劣	-7. 5	-5	-2.5	0	2. 5	
通	程度	劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
運輸	區段內	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	·最大影響範圍:10%
	道 路	優	0	2. 5	5	7. 5	10	
	規劃及闢建程度	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	優:全部舖設及闢建完成 稍優:大部分舖設或闢建
		普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	普通:部分舖設或闢建 稍劣:少部分舖設或闢建
		稍劣	-7. 5	-5	-2.5	0	2.5	劣:全無舗設或闢建
		劣	-10	-7. 5	-5	-2.5	0	
		比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:10% 優:日照充足、温度適宜、乾爽 通風。 稍優:日照大部分充足、温度稍
		優	0	2. 5	5	7. 5	10	
	日 照	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	
		普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	適、乾爽通風。 普通:乾爽通風。
自		稍劣	-7. 5	-5	-2.5	0	2.5	稍劣:日照不充足。 劣:陰雨、濕潤。
然		劣	-10	-7. 5	-5	-2.5	0	
條件		比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	- 县 + 彩鄉 節 图 :5%
	1.5	優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	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:傾斜角度小及落差大
	傾斜	稍優	-1. 25	0	1. 25	2. 5	3. 75	
	度	普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2. 5	
		稍劣	-3. 75	-2.5	-1.25	0	1. 25	劣:傾斜角度大及落差大
		劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	

		桃園市大	園區景	多響其	他用地	區域因	国素評	價基準明細表
主要項目	細項		價	格修正	率			備註
	保	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	□ L 日ノ細 休 国 • 1 □ 0/
	排	優	0	3. 75	7. 5	11. 25	15	最大影響範圍:15%
	水	稍優	-3. 75	0	3. 75	7. 5	11.25	優:極完善 稍優:非常完善
	之良	普通	-7. 5	-3. 75	0	3. 75	7. 5	普通:完善 稍劣:不良
自	否	稍劣	-11. 25	-7. 5	-3. 75	0	3. 75	劣:極不良且會積水、淹水
然		劣	-15	-11. 25	-7.5	-3. 75	0	
條件		比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%
	地勢	優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	
		稍優	-1. 25	0	1. 25	2. 5	3. 75	優:極完整平坦 稍優:平坦
		普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2. 5	普通:緩傾斜地 稍劣:低漥、溼地、高亢
		稍劣	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	1. 25	劣:極高亢或極低漥
		劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	
	接近市場	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%
	、 之 超程	優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	優:區段內或未滿500M
	大 型 傳	稍優	-1.25	0	1. 25	2. 5	3. 75	稍優:500M以上未滿1000M 普通:1000M以上未滿2000M
	期 物 統 中 市	普通	-2.5	-1. 25	0	1. 25	2.5	稍劣:2000M以上未满3000M 劣:3000M以上或無
公	心場)	稍劣	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	1. 25	
共	超級	劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	
建設	停車	比較區段	優	劣				
	場	優	0	2				最大影響範圍:2%
	地之便	劣	-2	0				優:停車便利或有停車場 劣:停車不便利或無停車場
	利 程							
	度							

		桃園市大	園區景	5響其	他用地	區域因	国素評	價基準明細表
主要項目	細項		價	'格修正		備註		
		比較區段	優	普通	劣			
	電	優	0	7. 5	15			最大影響範圍:15%
	力資	普通	-7. 5	0	7. 5			優:電力資源充足
	源	劣	-15	-7.5	0			普通:電力資源尚可 劣:電力資源缺乏
	產	比較區段	優	普通	劣			
公	業	優	0	7. 5	15			最大影響範圍:15%
共建	用水	普通	-7.5	0	7. 5			優:用水及設施充足
設	及設	劣	-15	-7.5	0			普通:用水及設施尚可 劣:用水及設施缺乏
	施							
	接近服務	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:5%
	醫性院 設	優	0	1. 25	2. 5	3. 75	5	優:區段內或未滿2000M 飲酒,2000M以上, # # 4000M
	、 機 關 程	稍優	-1.25	0	1. 25	2. 5	3. 75	稍優:2000M以上未満4000M 普通:4000M以上未満6000M
	解 等 段	普通	-2.5	-1.25	0	1. 25	2.5	稍劣:6000M以上未滿8000M 劣:8000M以上或無
	施郵	稍劣	-3. 75	-2.5	-1.25	0	1.25	
	銀	劣	-5	-3. 75	-2.5	-1. 25	0	
	電業設立	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:10%
特	有及	優	0	2. 5	5	7. 5	10	優:3000M以上或無
殊設	及用	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	稍優:2000M以上未満3000M 普通:1000M以上未満2000M
施 施	近體	普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	稍劣:500M以上未滿1000M 劣:區段內或未滿500M
	度料	稍劣	-7. 5	-5	-2.5	0	2.5	
	設施	劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	

		桃園市大	園區景	5響其	他用地	區域因	因素評	價基準明細表
主要項目	細項		價	格修正		備註		
	殯葬設	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:10%
	施之	優	0	2. 5	5	7. 5	10	優:3000M以上或無
	有無	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	稍優:2000M以上未滿3000M 普通:1000M以上未滿2000M
	及接	普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	稍劣:500M以上未滿1000M 劣:區段內或未滿500M
特	近	稍劣	-7. 5	-5	-2.5	0	2.5	
殊	程 度	劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
設施	廢棄物	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:10%
	處理	優	0	2. 5	5	7. 5	10	優:3000M以上或無
	近程京	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	稍優:2000M以上未滿3000M 普通:1000M以上未滿2000M
	度起之有無及接	普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	稍劣:500M以上未滿1000M 劣:區段內或未滿500M
		稍劣	-7. 5	-5	-2.5	0	2. 5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
	水 棄 物 污 洗	比較區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍:10%
環	染噪	優	0	2. 5	5	7. 5	10	優:3000M以上或無
境污	之污染、	稍優	-2.5	0	2. 5	5	7. 5	稍優:2000M以上未滿3000M 普通:1000M以上未滿2000M
染	無、及廢接氣	普通	-5	-2.5	0	2. 5	5	稍劣:500M以上未滿1000M 劣:區段內或未滿500M
	近污程染	稍劣	-7. 5	-5	-2.5	0	2.5	
	度 ` 廢	劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
		比較區段						
其		比準區段						
他影								其他足以影響地價之因素
沙響 因 素								說明: 增列本項目修正細項,須敘明修 正理由。
借註:		地用地 ,指非得歸		عاد ماد		(mg) l	W m al	

備註: 1.「其他用地」指非得歸屬住宅用地、商業用地、工業用地、農業用地之其他使用性質土地。 例如:都市計畫內之河川區及其他使用分區或非都市土地經編定為交通、水利、遊憩、古蹟保存、生態保護、 殯葬用地、海域用地及特定目的事業用地(得按核准性質或現況斟酌改用)等用地土地。

^{2.} 以「其他用地」作業之個案,得依用地性質免予考慮部分細項。