

桃園市八德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。 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： 1. 本項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。 2. 特定目的事業用地得按核准性質或現況斟酌改用。
		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：60%以上 普通：40%以上未滿60% 劣：未滿40% 說明：本項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：240%以上 普通：180%以上未滿240% 劣：未滿180% 說明：本項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				

桃園市八德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 說明：本項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 說明：本項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：4% 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	2	3	4	
		稍優	-1	0	1	2	3	
		普通	-2	-1	0	1	2	
		稍劣	-3	-2	-1	0	1	
	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：8% 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	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	
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3000M 普通：3000M以上未滿4000M 稍劣：4000M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	
	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：6% 優：非常密集 普通：密集 劣：不密集
		優	0	3	6			
		普通	-3	0	3			
		劣	-6	-3	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		

桃園市八德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：8% 優：日照充足、溫度適宜、乾爽通風 稍優：日照尚充足、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	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	
	景觀	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 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	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	
	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：傾斜角度稍大及落差稍大 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		

桃園市八德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、修築駁墩等）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500M 稍優：500M以上未滿1500M 普通：1500M以上未滿2500M 稍劣：2500M以上未滿3500M 劣：3500M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	
	超級市場、超大型購物中心之程度（傳統市場）	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500M 稍優：500M以上未滿1500M 普通：1500M以上未滿2500M 稍劣：2500M以上未滿3500M 劣：3500M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500M 稍優：500M以上未滿1500M 普通：1500M以上未滿2500M 稍劣：2500M以上未滿3500M 劣：3500M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：4% 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
		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	
	停車場地之便利程度	比較區段 比準區段	優	普通	劣			最大影響範圍：3% 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	1.5	3			
		普通	-1.5	0	1.5			
		劣	-3	-1.5	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	最大影響範圍：4% 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
		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		

桃園市八德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	
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：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	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：12% 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	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	
	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：12% 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	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	
環境污染	廢棄物污染、噪音污染、廢氣污染、水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：12% 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	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		比較區段						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。
		比準區段						

桃園市八德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。 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： 1. 本項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。 2. 特定目的事業用地得按核准性質或現況斟酌改用。
		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：80%以上 普通：60%以上未滿80% 劣：未滿60% 說明：本項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：380%以上 普通：300%以上未滿380% 劣：未滿300% 說明：本項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				

桃園市八德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 說明：本項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 說明：本項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：4% 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	2	3	4	
		稍優	-1	0	1	2	3	
		普通	-2	-1	0	1	2	
		稍劣	-3	-2	-1	0	1	
	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：8% 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	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1500M 稍優：1500M以上未滿2500M 普通：2500M以上未滿3500M 稍劣：3500M以上未滿4500M 劣：4500M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：6% 優：非常密集 普通：密集 劣：不密集
		優	0	3	6			
		普通	-3	0	3			
		劣	-6	-3	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1500M 稍優：1500M以上未滿2500M 普通：2500M以上未滿3500M 稍劣：3500M以上未滿4500M 劣：4500M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		

桃園市八德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、	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500M 稍優：500M以上未滿1500M 普通：1500M以上未滿2500M 稍劣：2500M以上未滿3500M 劣：3500M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	
	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：4% 優：區段內或未滿500M 稍優：500M以上未滿1500M 普通：1500M以上未滿2500M 稍劣：2500M以上未滿3500M 劣：3500M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			

桃園市八德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
		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	普通	劣			最大影響範圍：6% 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	3	6			
		普通	-3	0	3			
		劣	-6	-3	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：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	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：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	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：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	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、噪音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	
	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	

桃園市八德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：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	
	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：16% 優：極密集 稍優：密集 普通：普通 稍劣：稍少 劣：極少
		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	
	店舖之毗連狀態	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：店舖集結規劃完善 稍優：店舖集結規劃尚可 普通：店舖集結乏規劃 稍劣：店舖分散但尚有序 劣：店舖零落
		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		

桃園市八德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	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。

桃園市八德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。 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： 1. 本項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。 2. 特定目的事業用地得按核准性質或現況斟酌改用。
		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：70%以上 普通：60%以上未滿70% 劣：未滿60% 說明：本項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：300%以上 普通：210%以上未滿300% 劣：未滿210% 說明：本項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				

桃園市八德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 說明：本項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				
	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 說明：本項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：4% 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	2	3	4	
		稍優	-1	0	1	2	3	
		普通	-2	-1	0	1	2	
		稍劣	-3	-2	-1	0	1	
	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：8% 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	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：6% 優：區段內或未滿2000M 稍優：2000M以上未滿3000M 普通：3000M以上未滿4000M 稍劣：4000M以上未滿5000M 劣：5000M以上或無
		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	
	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
		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	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		

桃園市八德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：4% 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：傾斜角度稍大及落差稍大 劣：傾斜角度大及落差大
		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	
	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：8% 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	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	
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：8% 優：電力資源充足 普通：電力資源尚可 劣：電力資源缺乏
		優	0	4	8			
		普通	-4	0	4			
		劣	-8	-4	0			

桃園市八德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		
	污廢水及廢棄物處理設施之有無	比較區段 比準區段	優	普通	劣		
		優	0	5	10		
		普通	-5	0	5		
		劣	-10	-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
劣		-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
土地改良	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：10%
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

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

桃園市八德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	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。

桃園市八德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	
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。 稍優：住宅區、甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、工業區、丁種建築用地、農業區(建)、保護區(建)。 普通：農業區、特定農業區。 稍劣：一般農業區。 劣：河川區(都市計畫變更前非建築用地)或其他使用分區用地。 說明： 1. 本項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。 2. 特定目的事業用地得按核准性質或現況斟酌改用。
		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	
交通 運輸	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	
	接近運銷中心程度	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	

桃園市八德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	
交通運輸	接近消費市場程度	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	
	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：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
		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	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：日照尚充足、溫度稍適、乾爽通風。 普通：乾爽程度尚可。 稍劣：日照不充足。 劣：日照極不充足、潮濕。
		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	
	風勢	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：平靜 稍優：風速小 普通：風速不強 稍劣：風速大 劣：風速極強
		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：15% 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	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	
	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：12% 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：傾斜角度稍大及落差稍大 劣：傾斜角度大及落差大
		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	
	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：10% 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	5	10				
	普通	-5	0	5				
	劣	-10	-5	0				

桃園市八德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	
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：10% 優：電力資源充足 普通：電力資源尚可 劣：電力資源缺乏
		優	0	5	10			
		普通	-5	0	5			
		劣	-10	-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：5% 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	1.25	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：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	
	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：12% 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	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	
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：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。

桃園市八德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

桃園市八德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	
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。 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： 1.本項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。 2.特定目的事業用地得按核准性質或現況斟酌改用。
		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：60%以上 普通：40%以上未滿60% 劣：未滿40% 說明：本項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：240%以上 普通：180%以上未滿240% 劣：未滿180% 說明：本項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				

桃園市八德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：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	
	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
		優	0	2.5	5			
普通		-2.5	0	2.5				
劣		-5	-2.5	0				

桃園市八德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：日照尚充足、溫度稍適、乾爽通風。 普通：乾爽程度尚可。 稍劣：日照不充足。 劣：日照極不充足、潮濕。
		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：8% 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：傾斜角度稍大及落差稍大 劣：傾斜角度大及落差大
		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：10% 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	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		
公共建設	接近市場、超大型(傳統市場、中心)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500M 稍優：500M以上未滿1000M 普通：1000M以上未滿2000M 稍劣：2000M以上未滿3000M 劣：3000M以上或無
		優	0	1.25	2.5	3.75	5	
		稍優	-1.25	0	1.25	2.5	3.75	
		普通	-2.5	-1.25	0	1.25	2.5	
		稍劣	-3.75	-2.5	-1.25	0	1.25	
		劣	-5	-3.75	-2.5	-1.25	0	
	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：3% 優：停車便利或有停車場 劣：停車不便利或無停車場
		優	0	3				
		劣	-3	0				

桃園市八德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			最大影響範圍：10% 優：電力資源充足 普通：電力資源尚可 劣：電力資源缺乏
		優	0	5	10			
		普通	-5	0	5			
		劣	-10	-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：10% 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	5	10			
		普通	-5	0	5			
		劣	-10	-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	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
		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		
特殊設施	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 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	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：8% 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	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	
	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：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	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	比較區段 比準區段	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 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	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		
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。	