

1. 影響普通住宅用地地價區域因素評價明細表

- 1 -

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
土地	有無禁止建築	比較標的 比準地	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				50		
		普通	-25		0		25		
		劣	-50				0		
	有無限制建築	比較標的 比準地	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		
交通運輸	主要道路寬度	比較標的 比準地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	極優:20m≤寬度 優:12m≤寬度<20m 稍優:10m≤寬度<12m 普通:8m≤寬度<10m 稍劣:6m≤寬度<8m 劣:4m≤寬度<6m 極劣:寬度<4m
		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	
	區段內道路平均寬度	比較標的 比準地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	以道路平均計算 極優:12m≤寬度 優:10m≤寬度<12m 稍優:8m≤寬度<10m 普通:6m≤寬度<8m 稍劣:4m≤寬度<6m 劣:3m≤寬度<4m 極劣:寬度<3 m
		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	
接近大型車站之程度	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			以至新竹火車站之直線距離 優:距離<1km 稍優:1km≤距離<2km 普通:2km≤距離<4km 稍劣:4km≤距離<6km 劣:6km≤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				
站牌之接近程度或密集程度	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			優:本區段內有站牌者 稍優:距離<100m 普通:100m≤距離<300m 稍劣:300m≤距離<500m 劣:500m≤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		
交通運輸	交流道之有無及接近交流道程度	<div>比較標的 比準地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣			優:本區段內有交流道(匝道)者 稍優:距離<1km 普通:1km≤距離<2km 稍劣:2km≤距離<3km 劣:3km≤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			
	區段內道路規劃及闢建程度	<div>比較標的 比準地</div>	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			
	<div></div>									
	<div></div>									

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
自然條件	日照	比較標的 比準地	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	比較標的 比準地	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		
	傾斜度	比較標的 比準地	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	比較標的 比準地	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	比較標的 比準地	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			
	勢									

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	比較標的 比準地	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
		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		
公共建設	接近學校之程度	比較標的 比準地	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<200m有學校者 稍優: 200m≤距離<400m 普通: 400m≤距離<600m 稍劣:600m≤距離<800m 劣:800m≤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			
	接近市場之程度	比較標的 比準地	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<200m有市場者 稍優: 200m≤距離<400m 普通: 400m≤距離<600m 稍劣:600m≤距離<800m 劣:800m≤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			
接近公園、廣場、徒步區之程度	比較標的 比準地	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<300m 普通:300m≤距離<600m 稍劣:600m≤距離<900m 劣:900m≤距離	
		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				
接近觀光遊憩設施之程度	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			優:本區段內或距離<1km有觀光、遊憩設施者 稍優: 1km≤距離<2km 普通:2km≤距離<3km 稍劣:3km≤距離<4km 劣: 4km≤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	比較標的 比準地	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<100m 普通:100m≤距離<300m 稍劣:300m≤距離<500m 劣:500m≤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	比較標的 比準地	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<300m 普通:300m≤距離<600m 稍劣:600m≤距離<900m 劣:900m≤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										

[illegible]

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
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	比較標的 比準地	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重		距離水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染之程度 無:3km≤距離 輕微:2km≤距離<3km 中度:1km≤距離<2km 嚴重:距離<1km 極嚴重:區段內有污染設施者
		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		

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
其他影響因素	其他影響因素	比較標的 比準地	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		
	響								
	因								

2. 影響村里鄰住宅用地地價區域因素評價明細表

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
土地	都市計畫〕內、外〔	比較標的 比準地	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		
	使用分區〕使用地類別〔	比較標的 比準地	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		
使用管	建蔽率	比較標的 比準地	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		
	容積率	比較標的 比準地	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	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		
管制									

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
土地	有無禁止建築	比較標的 比準地	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				50		
		普通	-25		0		25		
		劣	-50				0		
	有無限制建築	比較標的 比準地	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								
	制								

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註		
交通運輸	主要道路寬度	比較標的 比準地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	極優:20m≤寬度 優:12m≤寬度<20m 稍優:10m≤寬度<12m 普通:8m≤寬度<10m 稍劣:6m≤寬度<8m 劣:4m≤寬度<6m 極劣:寬度<4m
		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	
	區段內道路平均寬度	比較標的 比準地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	以道路平均計算 極優:12m≤寬度 優:10m≤寬度<12m 稍優:8m≤寬度<10m 普通:6m≤寬度<8m 稍劣:4m≤寬度<6m 劣:3m≤寬度<4m 極劣:寬度<3m
		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	
	接近大型車站之程度	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			以至新竹火車站之直線距離 優:距離<1km 稍優:1km≤距離<2km 普通:2km≤距離<4km 稍劣:4km≤距離<6km 劣:6km≤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			
站牌之接近程度或密集程度	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			優:本區段內有站牌者 稍優:距離<100m 普通:100m≤距離<300m 稍劣:300m≤距離<500m 劣:500m≤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				

[illegible]

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
自然條件	日照	比較標的 比準地	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	比較標的 比準地	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	比較標的 比準地	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	比較標的 比準地	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	<div>比較標的 比準地</div>	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				
		<div></div>									
		<div></div>									
	<div></div>										

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	比較標的 比準地	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
		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
公 								

[illegible]

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
環境	棄水污染、噪音污染、廢棄物污染等之有無及接近程度	比較標的 比準地	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重		距離水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染之程度 無:3km≤距離 輕微:2km≤距離<3km 中度:1km≤距離<2km 嚴重:距離<1km 極嚴重:區段內有污染設施者
		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		

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
其他影響因素	其他影響因素	比較標的 比準地	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		
	響								
	因								

3. 影響普通商業用地地價區域因素評價明細表

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註		
土地	都市計畫〕內、外〔	比較標的 比準地	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			
	使用分區〕使用地類別〔	比較標的 比準地	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	
使用管制	建蔽率	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			優:70%≤建蔽率 稍優:60%≤建蔽率<70% 普通:40%≤建蔽率<60% 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			
	容積率	比較標的 比準地	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<210o% 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	

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
土地	有無禁止建築	比較標的 比準地	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	比較標的 比準地	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		
交通運輸	主要道路寬度	比較標的 比準地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	極優:20m≤寬度
		極優	0	5	10	15	20	25	30	優:12m≤寬度<20m
		優	-5	0	5	10	15	20	25	稍優:10m≤寬度<12m
		稍優	-10	-5	0	5	10	15	20	普通:8m≤寬度<10m
		普通	-15	-10	-5	0	5	10	15	稍劣:6m≤寬度<8m
		稍劣	-20	-15	-10	-5	0	5	10	劣:4m≤寬度<6m
		劣	-25	-20	-15	-10	-5	0	5	極劣:寬度<4m
		極劣	-30	-25	-20	-15	-10	-5	0	
	區段內道路平均寬度	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			以道路平均計算
		優	0	5	10	15	20			優:12m≤寬度
		稍優	-5	0	5	10	15			稍優:10≤寬度<12m
		普通	-10	-5	0	5	10			普通:8≤寬度<10m
		稍劣	-15	-10	-5	0	5			稍劣:6≤寬度<8m
		劣	-20	-15	-10	-5	0			劣:寬度<6m
	接近大型車站之程度	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			以至新竹火車站之直線距離
		優	0	5	10	15	20			離
		稍優	-5	0	5	10	15			優:距離<1km
		普通	-10	-5	0	5	10			稍優:1km≤距離<2km
		稍劣	-15	-10	-5	0	5			普通:2km≤距離<4km
		劣	-20	-15	-10	-5	0			稍劣:4km≤距離<6km
										劣:6km≤距離
站牌之接近程度或密集程度	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			優:本區段內有站牌者	
	優	0	2	4	6	8			稍優:距離<100m	
	稍優	-2	0	2	4	6			普通:100m≤距離<300m	
	普通	-4	-2	0	2	4			稍劣:300m≤距離<500m	
	稍劣	-6	-4	-2	0	2			劣:500m≤距離	
	劣	-8	-6	-4	-2	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	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			優:本區段內有交流道(匝道)者 稍優:距離<1km 普通:1km≤距離<2km 稍劣:2km≤距離<3km 劣:3km≤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			
	區段內道路規劃及闢建程度	比較標的 比準地	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	排水之良否	比較標的 比準地	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	比較標的 比準地	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		
公共建設	接近市場之程度	比較標的 比準地	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<200m有市場者 稍優: 200≤距離<400m 普通: 400≤距離<600m 稍劣:600≤距離<800m 劣:800m≤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			
	接近公園、廣場、徒步區之程度	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			優: 本區段內有里鄰公園、一般公園、廣場、徒步區者 稍優:距離<300m 普通:300m≤距離<600m 稍劣:600m≤距離<900m 劣:900m≤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			
	接近觀光遊憩設施之程度	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			優:本區段內或距離<1km有觀光、遊憩設施者 稍優: 1km≤距離<2km 普通:2km≤距離<3km 稍劣:3km≤距離<4km 劣: 4km≤距離
		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	比較標的 比準地	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<100m 普通:100m≤距離<300m 稍劣:300m≤距離<500m 劣:500m≤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	
環	棄水 物污 染、 噪音 污染 等之 有無 及接 近程 度	<div>比較標的 比準地</div>	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重		距離水污染、噪音污染、廢 氣污染、廢棄物污染之程度 無:3km≤距離 輕微:2km≤距離<3km 中度:1km≤距離<2km 嚴重:距離<1km 極嚴重:區段內有污染設施 者
		無	0	1.5	3	4.5	6		
		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		<div></div>							
污		<div></div>							
染		<div></div>							

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註		
工商活動	工 程度 百貨公司之有無、數量、接近程度	<div>比較標的 比準地</div>	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 家者 普通:距離<500m 稍劣:500m≤距離<1000m 劣:1km≤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	<div>比較標的 比準地</div>	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 家者 普通:距離<500m 稍劣:500m≤距離<1000m 劣:1km≤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	<div>比較標的 比準地</div>	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 家者 普通:距離<500m 稍劣:500m≤距離<1000m 劣:1km≤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	<div>比較標的 比準地</div>	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 家者 普通:距離<500m 稍劣:500m≤距離<1000m 劣:1km≤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	比較標的 比準地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	極優:人潮洶湧 優:每分鐘 15 人以上 稍優:每分鐘 12~14 人 普通:每分鐘 8~11 人 稍劣:每分鐘 4~7 人 劣:每分鐘 3 人以下 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	比較標的 比準地	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		
其他影響因素	其他影響因素	比較標的 比準地	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			
	響									
	因									
	素									

4. 影響中小規模工業用地地價區域因素評價明細表

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註		
土地	都市計畫〕內、外〔	比較標的 比準地	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			
	使用分區〕使用地類別〔	比較標的 比準地	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			
建蔽率	比較標的 比準地	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				
容積率	比較標的 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣			優:400%≤容積率 稍優:240%≤容積率<400% 普通:210%≤容積率<240% 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				

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註	
土地	有無禁止建築	比較標的 比準地	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	比較標的 比準地	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		
用									
管制									

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註		
交	主 要 道 路 寬 度	<div>比較標的 比準地</div>	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	極優:20m≤寬度 優:12m≤寬度<20m 稍優:10m≤寬度<12m 普通:8m≤寬度<10m 稍劣:6m≤寬度<8m 劣:4m≤寬度<6m 極劣:寬度<4m
		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	<div>比較標的 比準地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣			以道路平均計算 優:12m≤寬度 稍優:10m≤寬度<12m 普通:8m≤寬度<10m 稍劣:6m≤寬度<8m 劣:寬度<6m
		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	<div>比較標的 比準地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣			以至新竹火車站之直線距離 優:距離<1km 稍優:1km≤距離<2km 普通:2km≤距離<4km 稍劣:4km≤距離<6km 劣:6km≤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	<div>比較標的 比準地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣			優:本區段內有站牌者 稍優:距離<100m 普通:100m≤距離<300m 稍劣:300m≤距離<500m 劣:500m≤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度	<div>比較標的 比準地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣			優:本區段內有交流道(匝道)者 稍優:距離<1km 普通:1km≤距離<2km 稍劣:2km≤距離<3km 劣:3km≤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	<div>比較標的 比準地</div>	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			
	<div></div>									
	<div></div>									

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註		
自然條件	傾斜度	比較標的 比準地	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	比較標的 比準地	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	比較標的 比準地	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		
公共建設	電力資源	比較標的 比準地	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			
	產業用水及設施	比較標的 比準地	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			
有污廢水及廢棄物處理設施之程度	比較標的 比準地	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				
接近服務性設施的程度	比較標的 比準地	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<300m 普通:300m≤距離<600m 稍劣:600m≤距離<900m 劣:900m≤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		
其他影響因素	其他影響因素	比較標的 比準地	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			

5. 影響農業用地地價區域因素評價明細表

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註		
土地	都市計畫〕內、外〔	比較標的 比準地	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〔	比較標的 比準地	極優	優	稍優	普通	稍劣	劣	極劣	極優:都市計劃內(農業區) 優:都市計劃外(特定農業區) 稍優:都市計劃外(一般農業區) 普通:山坡地保育區 稍劣:風景區 劣:保護區 極劣:其他發展區
		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	
管制										

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註		
交通運輸	接近聚落之程度	<div>比較標的 比準地</div>	優	稍優	普通	稍劣	劣			地價區段與鄰近聚落間之距離 優: 距離<500m 稍優:500m≤距離<1500m 普通:1500m≤距離<2500m 稍劣:2500m≤距離<3500m 劣:3500m≤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			
	接近運銷中心程度	<div>比較標的 比準地</div>	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<500m 稍優:500m≤距離<1500m 普通:1500m≤距離<2500m 稍劣:2500m≤距離<3500m 劣:3500m≤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			
	接近消費市場程度	<div>比較標的 比準地</div>	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<500m 稍優:500m≤距離<1500m 普通:1500m≤距離<2500m 稍劣:2500m≤距離<3500m 劣:3500m≤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			
區段內道路規劃及闢建程度	<div>比較標的 比準地</div>	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	比較標的 比準地	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			
	風勢	比較標的 比準地	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			
	地勢	比較標的 比準地	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			
傾斜度	比較標的 比準地	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: 傾斜角度大及落差大 極劣: 傾斜角度極大及落差極大	
	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		
自然條件	保（排）水之良否	比較標的 比準地	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			
	土質	比較標的 比準地	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			

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註		
土地改良	農地改良或其他改良	比較標的 比準地	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	

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註
公 <								

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註		
環	棄物污染、噪音污染等之有無及接近程度、廢	<div>比較標的 比準地</div>	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重			距離水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染之程度 無:1.5km≤距離 輕微:1km≤距離<1.5km 中度:0.5km≤距離<1km 嚴重:距離<0.5km 極嚴重:區段內有汙染設施者
		無	0	7.5	15	22.5	30			
		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		<div></div>								
污		<div></div>								
染		<div></div>								

主要項目	細項	價	格	修	正	率	備	註		
其他影響因素	其他影響因素	比較標的 比準地	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者。
		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			
	響									
	因									
素										