

附表二：新竹市辦理土地徵收補償市價查估影響宗地地價個別因素評價明細表

1. 影響住宅用地宗地地價個別因素評價明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
1 宗地條件	7 面積	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優： $2000M^2 \leq \text{面積}$ 稍優： $700M^2 \leq \text{面積} < 2000M^2$ 普通： $200M^2 \leq \text{面積} < 700M^2$ 稍劣： $50M^2 \leq \text{面積} < 200M^2$ 劣： $\text{面積} < 50M^2$
		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	
	8 寬度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優： $20M \leq \text{寬度}$ 稍優： $15M \leq \text{寬度} < 20M$ 普通： $8M \leq \text{寬度} < 15M$ 稍劣： $3.5M \leq \text{寬度} < 8M$ 劣： $\text{寬度} < 3.5M$
		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	
	9 深度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優： $15m \leq \text{深度} < 30m$ 稍優： $30m \leq \text{深度} < 40m$ 普通： $8m \leq \text{深度} < 15m$ 或 $40m \leq \text{深度} < 50m$ 稍劣： $50m \leq \text{深度} < 60m$ 劣： $\text{深度} < 8m$ 或 $60m \leq \text{深度}$ 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	
	10 形狀	宗地 比準地	優	劣				最大影響範圍：3% 優：方形（包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形） 劣：不規則形
		優	0	-3				
		劣	3	0				

主要項目	細項	價格修正率						備註
1 宗地條件	11 臨街情形	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優：三面臨街以上 稍優：路角地 普通：雙面臨街 稍劣：單面臨街（附註：面臨 6 米以上之巷道視為單面臨街） 劣：非臨街地
		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	
	12 地勢	宗地 比準地	優	劣				最大影響範圍：5% 優：平坦 劣：高亢或低窪
		優	0	-5				
		劣	5	0				
2 道路條件	13 道路種類	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：主要道路 稍優：次要道路 普通：巷道 稍劣：農路 劣：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	
	14 面前道路寬度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優：12M ≤ 寬度 稍優：8M ≤ 寬度 < 12M 普通：6M ≤ 寬度 < 8M 稍劣：4M ≤ 寬度 < 6M 劣：寬度 < 4M 或無
		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
3 接近條件	15 接近學校之程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：距離<200M 稍優：200M≤距離<400M 普通：400M≤距離<600M 稍劣：600M≤距離<800M 劣：800M≤距離或無
		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	
	16 接近市場之程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：距離<200M 稍優：200M≤距離<400M 普通：400M≤距離<600M 稍劣：600M≤距離<800M 劣：800M≤距離或無
		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	
	17 接近公園廣場之程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優：距離<200M 稍優：200M≤距離<500M 普通：500M≤距離<800M 稍劣：800M≤距離<1100M 劣：1100M≤距離或無
		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	
	18 接近車站之程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優：距離<100M 稍優：100M≤距離<300M 普通：300M≤距離<500M 稍劣：500M≤距離<700M 劣：700M≤距離或無
		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	

主要項目	細項	價格修正率						備註
3 接近條件	19 接近商 圈之 程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優：距離<200M 稍優：200M≤距離<400M 普通：400M≤距離<600M 稍劣：600M≤距離<800M 劣：800M≤距離或無
		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	
4 周邊環境條件	20 嫌惡 設施	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：2000M≤距離或無 稍優：1500M≤距離<2000M 普通：1000M≤距離<1500M 稍劣：500M≤距離<1000M 劣：距離<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	
	21 停車 方便性	宗地 比準地	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				
5 行政條件	22 使用分區 或編定 用地	宗地 比準地	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：住宅區、甲種、乙種建築 用地、依都市計畫法劃定 之特定專用區 普通：農業區、丙種建築用 地、保護區、特定目 的事業用地 劣：行水區、其他分區或用地
		優	0	-2.5	-5			
		普通	2.5	0	-2.5			
		劣	5	2.5	0			

主要項目	細項	價格修正率						備註
5 行政條件	23 建蔽率	宗地 比準地	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：60%≤建蔽率 普通：50%≤建蔽率<60% 劣：建蔽率<50%
		優	0	-2.5	-5			
		普通	2.5	0	-2.5			
		劣	5	2.5	0			
	24 容積率	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：40% 優：280%≤容積率 稍優：220%≤容積率<280% 普通：180%≤容積率<220% 稍劣：140%≤容積率<180% 劣：容積率<140%
		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	
	25 有無禁限建	宗地 比準地	優	普通	劣			最大影響範圍：50% 優：無禁止或限制建築 普通：限制建築（如整體開發、面積限制、高度限制） 劣：禁止建築
		優	0	-25	-50			
		普通	25	0	-25			
		劣	50	25	0			
6 其他	其他 影響地價 因素	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 其他足以影響地價之因素
		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	

## 2. 影響商業用地宗地地價個別因素評價明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
1 宗地條件	7 面積	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優： $2000M^2 \leq \text{面積}$ 稍優： $700M^2 \leq \text{面積} < 2000M^2$ 普通： $200M^2 \leq \text{面積} < 700M^2$ 稍劣： $60M^2 \leq \text{面積} < 200M^2$ 劣： $\text{面積} < 60M^2$
		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	
	8 寬度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優： $20M \leq \text{寬度}$ 稍優： $15M \leq \text{寬度} < 20M$ 普通： $10M \leq \text{寬度} < 15M$ 稍劣： $4M \leq \text{寬度} < 10M$ 劣： $\text{寬度} < 4M$
		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	
	9 深度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優： $15m \leq \text{深度} < 30m$ 稍優： $30m \leq \text{深度} < 40m$ 普通： $8m \leq \text{深度} < 15m$ 或 $40m \leq \text{深度} < 50m$ 稍劣： $50m \leq \text{深度} < 60m$ 劣： $\text{深度} < 8m$ 或 $60m \leq \text{深度}$
		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	
	10 形狀	宗地 比準地	優	劣				最大影響範圍：4% 優：方形（包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形） 劣：不規則形
		優	0	-4				
		劣	4	0				

主要項目	細項	價格修正率						備註
1 宗地條件	11 臨街情形	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優：三面臨街以上 稍優：路角地 普通：雙面臨街 稍劣：單面臨街 劣：非臨街地
		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	
	12 地勢	宗地 比準地	優	劣				最大影響範圍：5% 優：平坦 劣：高亢或低窪
		優	0	-5				
		劣	5	0				
2 道路條件	13 道路種類	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：主要道路 稍優：次要道路 普通：巷道 稍劣：農路 劣：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	
	14 面前道路寬度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優：15M ≤ 寬度 稍優：12M ≤ 寬度 < 15M 普通：8M ≤ 寬度 < 12M 稍劣：5M ≤ 寬度 < 8M 劣：寬度 < 5M 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	

主要項目	細項	價格修正率						備註
3 接近條件	15 接近學校之程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：距離<200M 稍優：200M≤距離<400M 普通：400M≤距離<600M 稍劣：600M≤距離<800M 劣：800M≤距離或無
		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	
	16 接近市場之程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：距離<200M 稍優：200M≤距離<400M 普通：400M≤距離<600M 稍劣：600M≤距離<800M 劣：800M≤距離或無
		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	
	17 接近公園廣場之程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：距離<200M 稍優：200M≤距離<400M 普通：400M≤距離<600M 稍劣：600M≤距離<800M 劣：800M≤距離或無
		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	
	18 接近車站之程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優：距離<100M 稍優：100M≤距離<300M 普通：300M≤距離<500M 稍劣：500M≤距離<700M 劣：700M≤距離或無
		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	



主要項目	細項	價格修正率						備註
3 接近條件	19 接近商 圈之程 度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優：距離<200M 稍優：200M≤距離<400M 普通：400M≤距離<600M 稍劣：600M≤距離<800M 劣：800M≤距離或無
		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	
4 周邊環境條件	20 嫌惡 設施	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：2000M≤距離或無 稍優：1500M≤距離<2000M 普通：1000M≤距離<1500M 稍劣：500M≤距離<1000M 劣：距離<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	
	21 停車 方便性	宗地 比準地	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				
5 行政條件	22 使用分 區或編 定用地	宗地 比準地	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：商業區、依都市計畫法劃 定之特定專用區 普通：特定目的事業用地 劣：其他分區或用地
		優	0	-2.5	-5			
		普通	2.5	0	-2.5			
		劣	5	2.5	0			

主要項目	細項	價格修正率						備註
5 行政條件	23 建蔽率	宗地 比準地	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：80%≤建蔽率 普通：70%≤建蔽率<80% 劣：建蔽率<70%
		優	0	-2.5	-5			
		普通	2.5	0	-2.5			
		劣	5	2.5	0			
	24 容積率	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：50% 優：400%≤容積率 稍優：320%≤容積率<400% 普通：240%≤容積率<320% 稍劣：210%≤容積率<240% 劣：容積率<210%
		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	
	25 有無禁限建	宗地 比準地	優	普通	劣			最大影響範圍：50% 優：無禁止或限制建築 普通：限制建築（如整體開發、面積限制、高度限制） 劣：禁止建築
		優	0	-25	-50			
		普通	25	0	-25			
		劣	50	25	0			
6 其他	其他 影響地價 因素	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 其他足以影響地價之因素
		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	

### 3. 影響工業用地宗地地價個別因素評價明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
1 宗地條件	7 面積	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優： $2500M^2 \leq \text{面積}$ 稍優： $1500M^2 \leq \text{面積} < 2500M^2$ 普通： $500M^2 \leq \text{面積} < 1500M^2$ 稍劣： $120M^2 \leq \text{面積} < 500M^2$ 劣： $\text{面積} < 120M^2$
		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	
	8 寬度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優： $30M \leq \text{寬度}$ 稍優： $20M \leq \text{寬度} < 30M$ 普通： $10M \leq \text{寬度} < 20M$ 稍劣： $6M \leq \text{寬度} < 10M$ 劣： $\text{寬度} < 6M$
		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	
	9 深度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優： $50M \leq \text{深度}$ 稍優： $40M \leq \text{深度} < 50M$ 普通： $30M \leq \text{深度} < 40M$ 稍劣： $20M \leq \text{深度} < 30M$ 劣： $\text{深度} < 20M$
		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	
	10 形狀	宗地 比準地	優	劣				最大影響範圍：5% 優：方形（包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形） 劣：不規則形
		優	0	-5				
		劣	5	0				

主要項目	細項	價格修正率						備註
1 宗地條件	11 臨街情形	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：三面臨街以上 稍優：路角地 普通：雙面臨街 稍劣：單面臨街 劣：非臨街地
		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	
	12 地勢	宗地 比準地	優	劣				最大影響範圍：5% 優：平坦 劣：高亢或低窪
		優	0	-5				
		劣	5	0				
2 道路條件	13 道路種類	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：主要道路 稍優：次要道路 普通：巷道 稍劣：農路 劣：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	
	14 面前道路寬度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優：15M ≤ 寬度 稍優：12M ≤ 寬度 < 15M 普通：8M ≤ 寬度 < 12M 稍劣：6M ≤ 寬度 < 8M 劣：寬度 < 6M 或無
		優	0	-3.75	-7.5	-11.25	-15	
		稍優	3.75	0	-3.75	-7.5	-11.25	
		普通	7.5	5	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
3 接近條件	15 接近學校之程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	本項不予考慮調整
		優						
		稍優						
		普通						
		稍劣						
		劣						
	16 接近市場之程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：距離<200M 稍優：200M≤距離<400M 普通：400M≤距離<600M 稍劣：600M≤距離<800M 劣：800M≤距離或無
		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	
	17 接近公園廣場之程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	本項不予考慮調整
		優						
		稍優						
		普通						
		稍劣						
		劣						
	18 接近車站之程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優：距離<100M 稍優：100M≤距離<300M 普通：300M≤距離<500M 稍劣：500M≤距離<700M 劣：700M≤距離或無
		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
3 接近條件	19 接近商圈之程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	本項不予考慮調整
		優						
		稍優						
		普通						
		稍劣						
		劣						
4 周邊環境條件	20 嫌惡設施	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：2000M $\leq$ 距離或無 稍優：1500M $\leq$ 距離<2000M 普通：1000M $\leq$ 距離<1500M 稍劣：500M $\leq$ 距離<1000M 劣：距離<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	
	21 停車方便性	宗地 比準地	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				
5 行政條件	22 使用分區或編定用地	宗地 比準地	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：工業區、零星工業區、乙種工業區、依都市計畫法劃定之特定專用區 普通：丁種建築用地、特定目的事業用地 劣：其他分區或用地
		優	0	-2.5	-5			
		普通	2.5	0	-2.5			
		劣	5	2.5	0			

主要項目	細項	價格修正率						備註
5 行政條件	23 建蔽率	宗地 比準地	優	普通	劣			最大影響範圍：5% 優：70%≤建蔽率 普通：60%≤建蔽率<70% 劣：建蔽率<60%
		優	0	-2.5	-5			
		普通	2.5	0	-2.5			
		劣	5	2.5	0			
	24 容積率	宗地 比準地	優	普通	劣			最大影響範圍：20% 優：210%≤容積率 普通：150%≤容積率<210% 劣：容積率<150%
		優	0	-10	-20			
		普通	10	0	-10			
		劣	20	10	0			
	25 有無禁限建	宗地 比準地	優	普通	劣			最大影響範圍：50% 優：無禁止或限制建築 普通：限制建築（如整體開發、面積限制、高度限制） 劣：禁止建築
		優	0	-25	-50			
		普通	25	0	-25			
		劣	50	25	0			
6 其他	其他 影響地價 因素	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 其他足以影響地價之因素
		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	

4. 影響農業用地宗地地價個別因素評價明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
1 宗地條件	7 面積	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優： $2500M^2 \leq \text{面積}$ 稍優： $1500M^2 \leq \text{面積} < 2500M^2$ 普通： $500M^2 \leq \text{面積} < 1500M^2$ 稍劣： $120M^2 \leq \text{面積} < 500M^2$ 劣： $\text{面積} < 120M^2$
		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	
	8 寬度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優： $30M \leq \text{寬度}$ 稍優： $20M \leq \text{寬度} < 30M$ 普通： $10M \leq \text{寬度} < 20M$ 稍劣： $6M \leq \text{寬度} < 10M$ 劣： $\text{寬度} < 6M$
		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	
	9 深度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優： $50M \leq \text{深度}$ 稍優： $40M \leq \text{深度} < 50M$ 普通： $30M \leq \text{深度} < 40M$ 稍劣： $20M \leq \text{深度} < 30M$ 劣： $\text{深度} < 20M$
		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	
	10 形狀	宗地 比準地	優	劣				最大影響範圍：5% 優：方形（包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形） 劣：不規則形
		優	0	-5				
		劣	5	0				



主要項目	細項	價格修正率						備註
1 宗地條件	11 臨街情形	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：三面臨街以上 稍優：路角地 普通：雙面臨街 稍劣：單面臨街 劣：非臨街地
		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	
	12 地勢	宗地 比準地	優	劣				最大影響範圍：5% 優：平坦 劣：高亢或低窪
		優	0	-5				
		劣	5	0				
2 道路條件	13 道路種類	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：主要道路 稍優：次要道路 普通：巷道 稍劣：農路 劣：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	
	14 面前道路寬度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：12M ≤ 寬度 稍優：8M ≤ 寬度 < 12M 普通：6M ≤ 寬度 < 8M 稍劣：3M ≤ 寬度 < 6M 劣：寬度 < 3M 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	

主要項目	細項	價格修正率						備註
3 接近條件	15 接近學校之程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	本項不予考慮調整
		優						
		稍優						
		普通						
		稍劣						
		劣						
	16 接近市場之程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：距離<200M 稍優：200M≤距離<400M 普通：400M≤距離<600M 稍劣：600M≤距離<800M 劣：800M≤距離或無
		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	
	17 接近公園廣場之程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	本項不予考慮調整
		優						
		稍優						
		普通						
		稍劣						
		劣						
	18 接近車站之程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：距離<100M 稍優：100M≤距離<300M 普通：300M≤距離<500M 稍劣：500M≤距離<700M 劣：700M≤距離或無
		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	

主要項目	細項	價格修正率						備註
3 接近條件	19 接近商圈之程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	本項不予考慮調整
		優						
		稍優						
		普通						
		稍劣						
		劣						
4 周邊環境條件	20 嫌惡設施	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：2000M ≤ 距離或無 稍優：1500M ≤ 距離 < 2000M 普通：1000M ≤ 距離 < 1500M 稍劣：500M ≤ 距離 < 1000M 劣：距離 < 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	
	21 停車方便性	宗地 比準地	優	劣				本項不予考慮調整
		優						
		劣						
5 行政條件	22 使用分區或編定用地	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：都市內農業區 稍優：特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區之農牧用地。 普通：特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區以外之分區內所編之農牧用地。 稍劣：養殖用地或林業用地。 劣：其他類似用地。
		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
5 行政條件	23 建蔽率	宗地 比準地	優	劣				本項不予考慮調整
		優						
		劣						
	24 容積率	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	本項不予考慮調整
		優						
		稍優						
		普通						
		稍劣						
		劣						
	25 有無禁限建	宗地 比準地	優	普通	劣			本項不予考慮調整
		優						
		普通						
		劣						
6 其他	其他 影響地價因素	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 其他足以影響地價之因素
		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	

5. 影響其他用地宗地地價個別因素評價明細表

主要項目	細項	價格修正率						備註
1 宗地條件	7 面積	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優： $2500M^2 \leq \text{面積}$ 稍優： $1500M^2 \leq \text{面積} < 2500M^2$ 普通： $500M^2 \leq \text{面積} < 1500M^2$ 稍劣： $120M^2 \leq \text{面積} < 500M^2$ 劣：面積 $< 120M^2$
		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	
	8 寬度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優： $30M \leq \text{寬度}$ 稍優： $20M \leq \text{寬度} < 30M$ 普通： $10M \leq \text{寬度} < 20M$ 稍劣： $6M \leq \text{寬度} < 10M$ 劣：寬度 $< 6M$
		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	
	9 深度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：4% 優： $50M \leq \text{深度}$ 稍優： $40M \leq \text{深度} < 50M$ 普通： $30M \leq \text{深度} < 40M$ 稍劣： $20M \leq \text{深度} < 30M$ 劣：深度 $< 20M$
		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	
	10 形狀	宗地 比準地	優	劣				最大影響範圍：5% 優：方形（包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形） 劣：不規則形
		優	0	-5				
		劣	5	0				

主要項目	細項	價格修正率						備註
1 宗地條件	11 臨街情形	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：三面臨街以上 稍優：路角地 普通：雙面臨街 稍劣：單面臨街 劣：非臨街地
		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	
	12 地勢	宗地 比準地	優	劣				最大影響範圍：5% 優：平坦 劣：高亢或低窪
		優	0	-5				
		劣	5	0				
2 道路條件	13 道路種類	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：主要道路 稍優：次要道路 普通：巷道 稍劣：農路 劣：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	
	14 面前道路寬度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：12M ≤ 寬度 稍優：8M ≤ 寬度 < 12M 普通：6M ≤ 寬度 < 8M 稍劣：3M ≤ 寬度 < 6M 劣：寬度 < 3M 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	

主要項目	細項	價格修正率						備註
3 接近條件	15 接近學校之程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：距離<200M 稍優：200M≤距離<400M 普通：400M≤距離<600M 稍劣：600M≤距離<800M 劣：800M≤距離或無
		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	
	16 接近市場之程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：距離<200M 稍優：200M≤距離<400M 普通：400M≤距離<600M 稍劣：600M≤距離<800M 劣：800M≤距離或無
		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	
	17 接近公園廣場之程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：距離<200M 稍優：200M≤距離<500M 普通：500M≤距離<1000M 稍劣：800M≤距離<1100M 劣：1100M≤距離或無
		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	
	18 接近車站之程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優：距離<100M 稍優：100M≤距離<300M 普通：300M≤距離<500M 稍劣：500M≤距離<700M 劣：700M≤距離或無
		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
3 接近條件	19 接近商圈之程度	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 優：距離<200M 稍優：200M≤距離<400M 普通：400M≤距離<600M 稍劣：600M≤距離<800M 劣：800M≤距離或無
		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	
4 周邊環境條件	20 嫌惡設施	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：10% 優：2000M≤距離或無 稍優：1500M≤距離<2000M 普通：1000M≤距離<1500M 稍劣：500M≤距離<1000M 劣：距離<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	
	21 停車方便性	宗地 比準地	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				
5 行政條件	22 使用分區或編定用地	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：8% 優：特定目的事業用地、特定專用區及其他類似用地別。 稍優：特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區之農牧用地。 普通：特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區以外之分區內所編之農牧用地、風景區、都土保存區。 稍劣：交通用地、遊憩用地、墳墓用地、林業用地、養殖用地、水利用地及其他類似用地別、保護區。 劣：古蹟保存用地及其他類似用地別。
		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
5 行政條件	23 建蔽率	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：5% 優：60%≤建蔽率 稍優：50%≤建蔽率<60% 普通：40%≤建蔽率<50% 稍優：30%≤建蔽率<40% 劣：建蔽率<30%
		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	
	24 容積率	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：20% 優：280%≤容積率 稍優：240%≤容積率<280% 普通：180%≤容積率<240% 稍劣：120%≤容積率<180% 劣：容積率<120%
		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	
	25 有無禁限建	宗地 比準地	優	普通	劣			最大影響範圍：20% 優：無禁止或限制建築 普通：限制建築（如整體開發、面積限制、高度限制） 劣：禁止建築
		優	0	-10	-20			
		普通	10	0	-10			
		劣	20	10	0			
6 其他	其他 影響地價因素	宗地 比準地	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍：15% 其他足以影響地價之因素
		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	

影響宗地地價個別因素評價明細表說明：

- 一、住宅用地指依其法定用途，為住宅使用或類似使用之用地。
- 二、商業用地指依其法定用途，為商業使用或類似使用之用地。
- 三、工業用地指依其法定用途，為工業使用或類似使用之用地。
- 四、農業用地指依其法定用途，為農業使用或類似使用之用地。
- 五、其他用地指非得歸屬上述使用之用地，如水利用地、交通用地等。
- 六、考量「其他用地」包含之用地種類繁多，故本表未就評比項目進行刪減，惟實際使用本表時應依其用地性質，自行刪除不需評估之項目及細項。
- 七、「住宅用地」、「商業用地」、「工業用地」、「農業用地」等表列各細項之等級或價格修正率決定，按本表標準查填，如因情況特殊等原因，得於備註欄敘明理由後，酌予調整依明細表填載之修正百分比，惟仍應於內政部訂定「影響地價個別因素評價基準表」所規定之最大影響範圍內進行修正調整。
- 八、公共設施保留地、都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，經劃屬公共設施保留地，其市價之計算依土地徵收條例施行細則相關規定辦理。
- 九、宗地如屬不規則形，寬度、深度得不予考量。
- 十、容積率指法定容積率。
- 十一、如有無法歸屬表列項目之特殊情形需調整者，得於「其他」項下適度調整。
- 十二、依本基準查定之市價，並未考量相關費用負擔(如廢棄物清理費用、污染防治費用等)，如有廢棄物污染、土壤及地下水污染、水污染、空氣污染等環境汙染情形，應回歸相關法規辦理。
- 十三、使用分區或編定用地、建蔽率、容積率：
  - (一)非都市土地、都市計畫範圍內公共設施保留地、區段徵收範圍內土地：依徵收計畫報送時之土地使用管制規定衡量。
  - (二)都市計畫範圍內非屬前開公共設施保留地之依法得徵收土地：依都市計畫變更為得徵收土地前之使用管制規定衡量。