

附件一

影響住宅用地地價區域因素評價基準表
(地價調查估計規則第二十二條附件一)

| 主要項目 | 細項 | 最大影響範圍 (百分比) | | | |
|--------|--|--------------|--------|--------|---------|
| | | 高級住宅用地 | 中級住宅用地 | 普通住宅用地 | 村里鄰住宅用地 |
| 土地使用管制 | 都市計畫 (內、外) | 20.0 | 20.0 | 20.0 | 20.0 |
| | 使用分區 (編定) | 20.0 | 20.0 | 20.0 | 20.0 |
| | 建蔽率 | 20.0 | 20.0 | 20.0 | 20.0 |
| | 容積率 | 25.0 | 25.0 | 25.0 | 25.0 |
| | 有無禁止建築 | 25.0 | 25.0 | 25.0 | 25.0 |
| | 有無限制建築 (整體開發、面積限制、高度限制……等) | 50.0 | 50.0 | 50.0 | 50.0 |
| 交通運輸 | 主要道路寬度 | 25.0 | 25.0 | 25.0 | 25.0 |
| | 區段內道路平均寬度 | 20.0 | 20.0 | 20.0 | 20.0 |
| | 接近大型車站之程度 | 5.0 | 10.0 | 10.0 | 10.0 |
| | 接近站牌之程度 | 5.0 | 12.0 | 12.0 | 12.0 |
| | 交流道之有無及接近交流道之程度 | 5.0 | 10.0 | 10.0 | 8.0 |
| 自然條件 | 日照 | 0.0 | 10.0 | 10.0 | 10.0 |
| | 景觀 | 8.0 | 5.0 | 5.0 | 4.0 |
| | 傾斜度 | 10.0 | 15.0 | 15.0 | 10.0 |
| | 保(排)水之良否 | 20.0 | 10.0 | 10.0 | 5.0 |
| | 地勢 | 10.0 | 20.0 | 10.0 | 10.0 |
| 土地改良 | 建築基地改良 (整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌等) 或其他改良 | 10.0 | 10.0 | 10.0 | 10.0 |
| 公共建設 | 接近學校之程度 (國小、國中、高中、大專院校) | 5.0 | 8.0 | 8.0 | 6.0 |
| | 接近市場之程度 (傳統市場、超級市場、超大型購物中心) | 3.0 | 8.0 | 8.0 | 6.0 |
| | 接近公園之程度 (里鄰公園、一般公園、國家公園) | 8.0 | 6.0 | 6.0 | 4.0 |
| | 接近觀光遊憩設施之程度 | 5.0 | 6.0 | 6.0 | 4.0 |
| | 停車場地之便利程度 | 4.0 | 10.0 | 10.0 | 4.0 |
| | 接近服務性設施之程度 (郵局、銀行、醫院、機關等設施) | 4.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 |
| 特殊設施 | 變電所、瓦斯槽之有無及接近程度 | 15.0 | 15.0 | 15.0 | 8.0 |
| | 環境污染 (水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染等) 之有無及接近程度 | 20.0 | 20.0 | 20.0 | 20.0 |
| | 墓地、殯儀館、火葬場之有無及接近程度 | 15.0 | 15.0 | 15.0 | 15.0 |
| | 垃圾場或掩埋場、焚化爐之有無及接近程度 | 20.0 | 20.0 | 20.0 | 20.0 |
| 發趨 | | | | | |
| 展勢 | | | | | |
| 其他因素 | | | | | |

- 註：1. 「高級住宅用地」係指街廓或宗地規劃整齊，基地廣大方整，建築品質良好，格調其佳，注重室內裝潢與設計，環境優雅寧適，空地比例大並經適當整理，備有停車場位，居民所得、職業或階層達到相當水準，且嚴禁妨害居住環境之使用情況進入之住宅用地。
2. 「中級住宅用地」係指居住水準介於高級住宅用地與普通住宅用地之間，建築品質、格調均佳，環境清靜，空地比例適當，公共設施完善，無違章建築、工廠等妨害居住環境之使用情況進入，附近備有供給日常之商店、洗衣店、餐飲店等服務業，生活便利之住宅用地。
3. 「普通住宅用地」係指環境品質不高，建築材料普遍，格調較少變化，區內除住宅外，尚有店舖、事務所、小工廠、攤販等混雜使用進入，公共設施屬一般水準之住宅用地。
4. 「村里鄰住宅用地」係指都市近郊或都市外之農村聚落或未形成市街型態之一般住宅地區，建築規劃不甚完善，較少高層建物，公共設施普遍不足，且缺乏服務性商店或設施，生活不甚便利之住宅用地。