

附件二

影響商業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二)

主要項目	細項	最大影響範圍 (百分比)			
		高級商業用地	次高度商業用地	普通商業用地	里鄰商業用地
土地 使用 管制	都市計畫 (內、外)	20.0	20.0	20.0	
	使用分區 (編定)	20.0	20.0	20.0	
	建蔽率	20.0	20.0	20.0	
	容積率	25.0	25.0	25.0	
	有無禁止建築	50.0	50.0	50.0	
交通 運輸	有無限制建築 (整體開發、面積限制、高度限制……等)	25.0	25.0	25.0	
	主要道路寬度	20.0	20.0	20.0	
	區段內道路平均寬度	10.0	10.0	10.0	
	接近大型車站之程度	10.0	10.0	10.0	
	接近站牌之程度	10.0	8.0	8.0	
公共 建設	交流道之有無及接近交流道之程度	5.0	10.0	10.0	
	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	10.0	
	接近公園之程度 (里鄰公園、一般公園、國家公園)	3.0	3.0	3.0	
	接近觀光遊憩設施之程度	3.0	3.0	3.0	
特殊 設施	停車場地之便利程度	10.0	10.0	8.0	
	變電所或高壓鐵塔、瓦斯槽之有無及接近程度	10.0	10.0	8.0	
	環境污染 (水污染、噪音污染、廢氣污染、廢棄物污染) 之有無及接近程度	8.0	6.0	6.0	
	墓地、殯儀館、火葬場之有無及接近程度	12.0	10.0	8.0	
工商 活動	垃圾場、掩埋場之有無及接近程度	12.0	10.0	8.0	
	百貨公司之有無、數量、接近程度	12.0	12.0	8.0	
	金融機構之有無、數量、接近程度	12.0	12.0	10.0	
	娛樂設施之有無、數量、接近程度	10.0	8.0	8.0	
	顧客通行量之多寡	20.0	20.0	20.0	
發展 趨勢	店舖之毗連狀態	10.0	8.0	8.0	
其他 因素					

表四 - 2

主要項目	區段別	修
土地 使用 管制 (1)	都市計畫 (內 使用分區 (編 建蔽率 容積率 有無禁止建築 有無限制建築	百
	主要道路寬度 區段內道路平均寬度 接近大型車站 接近站牌之程度 交流道之有無	百
交通 運輸 (2)	接近市場之程度 接近公園之程度 接近觀光遊憩設施 停車場地之便利程度	百
	變電所或高壓鐵塔、 瓦斯槽之有無及接近程度 環境污染 (水、 物污染) 之有 無及接近程度 墓地、殯儀館 垃圾場、掩埋	百
公共 建設 (3)	百貨公司之有無、數量、 接近程度 金融機構之有無、數量、 接近程度 娛樂設施之有無、數量、 接近程度 顧客通行量之多寡 店舖之毗連狀態	百
	發展 趨勢 (4)	百
工商 活動 (5)	其他 因素 (7)	百
	影響 區域 地價 因素 (6)	百
影響 區域 地價 因素 (7)	總 修 正 數	= [1+(1)] × [1+(6)] ×

註：1. 「高度商業用地」係指大都市之市中心或副都心，商業活動極度繁榮，土地利用及街道系統規劃完善，利用和
外交通便利，提供區域性或全市性之商業服務，備有較大規模之百貨公司、電影業、餐廳業、服飾業、超級市
所或其他高級專賣店，以及或全國性金融機構、事務所或商務中心之繁華地區。

2. 「次高度商業用地」係指高度商業用地外圍之商業地帶，中小都市市中心、副都心、或都市內地區性商業中心
頗為繁榮，土地規劃佳，利用程度頗高，對外交通便利，提供全市性或地區性商業服務，備有百貨公司、電影
、超級市場、娛樂場所或其他高級專賣店，以及地區性之金融機構、事務所或商務中心之地區。

3. 「普通商業用地」係指次高度商業用地外圍之商業地帶、小地區之商業中心、或服務範圍較小之商業地帶，以
用品、食品、衣物販賣等服務為主，且土地使用性質較為混雜之商業地區。

4. 「里鄰商業用地」係指社區或里鄰住宅區內，以提供鄰近居民日用品、雜貨、藥品等服務為主之零售店地區。

主任 (科長) 核定：