

表二-1

影響地價區域因素分析明細表（住宅用地）

區段別 主要項目	修正細項	目標區段	基準區段 A		基準區段 B		基準區段 C	
		優等 劣等	優等 劣等	修 百 分 正 比	優等 劣等	修 百 分 正 比	優等 劣等	修 百 分 正 比
土地 使用 管制 (1)	都市計畫(內、外) 使用分區(編定) 建蔽率 容積率 有無禁止建築 有無限制建築(整體開發、面積限制、高度限制……等)							
	百分比小計			%		%		%
交通 運輸 (2)	主要道路寬度 區段內道路平均寬度 接近大型車站之程度 接近站牌之程度 交流道之有無及接近交流道之程度							
	百分比小計			%		%		%
自然 條件 (3)	日照 景觀 傾斜度 保(排)水之良否 地勢							
	百分比小計			%		%		%
土地 改良 (4)	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) 或其它改良							
	百分比小計			%		%		%
公共 建設 (5)	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校) 接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購 物中心) 接近公園之程度(里鄰公園、一般公園、國家公園) 接近觀光遊憩設施之程度 停車場地之便利程度 接近服務性設施之程度(郵局、銀行、醫院、機關 等設施)							
	百分比小計			%		%		%
特殊 設施 (6)	變電所、瓦斯槽之有無及接近程度 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 墓地、殯儀館、火葬場之有無及接近程度 垃圾場或掩埋場、焚化爐之有無及接近程度							
	百分比小計			%		%		%
發展 趨勢 (7)								
	百分比小計			%		%		%
其他 因素 影								
	百分比小計			%		%		%
影區總 響域修 地因正 價素數	$= [1+(1)] \times [1+(2)] \times [1+(3)] \times [1+(4)] \times [1+(5)]$ $\times [1+(6)] \times [1+(7)] \times [1+(8)]$							

主任(科長)核定：

課(股)長審查：

承辦員：

填寫日期：