

中華民國九十二年四月十八日台內地字第0九二00六0八三三號令

影響地價區域因素評價基準

- 一、本基準依地價調查估計規則第二十一條第四項規定訂定。
- 二、影響地價區域因素主要項目，計有土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、發展趨勢及其他影響因素等。
- 三、直轄市或縣（市）地政機關於估計區段地價，對於無買賣實例及收益實例之區段，應按影響地價區域因素主要項目，按住宅用地、商業用地、工業用地及農業用地，分別依影響住宅用地區域因素評價基準表（如附件一）、影響商業用地區域因素評價基準表（如附件二）、影響工業用地區域因素評價基準表（如附件三）及影響農業用地區域因素評價基準表（如附件四）格式之各主要影響項目細項，由各直轄市或縣（市）政府於規定最大影響範圍內，按影響地價區域因素評價基準明細表，依地價調查估計規則第二十一條規定，修正估計目標地價區段之區段地價。

影響住宅用地區域因素評價基準表

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	10.0	10.0	10.0	10.0
	容積率	50.0	50.0	50.0	40.0
	有無禁止建築	50.0	50.0	50.0	50.0
	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	20.0
	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	8.0	10.0	10.0	8.0
	區段內道路規劃及闢建程度	20.0	20.0	20.0	20.0
自然條件	日照	5.0	10.0	10.0	10.0
	景觀	20.0	15.0	10.0	5.0
	傾斜度	20.0	15.0	15.0	10.0
	排水之良否	30.0	30.0	30.0	30.0
	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、舖築道路、埋設管道、修築駁嵌等）或其他改良	30.0	30.0	20.0	20.0
公共建設	接近學校之程度（國小、國中、高中、大專院校）	5.0	10.0	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	8.0	8.0
	接近公園（里鄰公園、一般公園）、廣場、徒步區之程度	10.0	10.0	10.0	10.0
	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	15.0	4.0
	接近服務性設施的程度（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、高壓鐵塔、瓦斯槽之有無及接近程度	15.0	15.0	15.0	10.0
	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	20.0	20.0	20.0	20.0
	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
發展趨勢					
其他影響因素					

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，格調甚佳，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，建築材料普通，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。

影響商業用地區域因素評價基準表

主要項目	細項	最大影響範圍（百分比）			
		高度商業用地	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	20.0
	使用分區（編定）	20.0	20.0	20.0	20.0
	建蔽率	15.0	15.0	15.0	15.0
	容積率	50.0	50.0	50.0	40.0
	有無禁止建築	50.0	50.0	50.0	50.0
	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	40.0
交通運輸	主要道路寬度	30.0	30.0	30.0	30.0
	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	20.0	20.0	20.0	10.0
	接近站牌之程度	10.0	8.0	8.0	8.0
	交流道之有無及接近交流道之程度	5.0	10.0	10.0	8.0
	區段內道路規劃及闢建程度	20.0	20.0	20.0	20.0
自然條件	排水之良否	30.0	30.0	30.0	30.0
	地勢	10.0	20.0	10.0	10.0
公共建設	接近市場之程度（傳統市場、超級市場、超大型購物中心）	8.0	8.0	10.0	8.0
	接近公園（里鄰公園、一般公園）、廣場、徒步區之程度	8.0	8.0	8.0	3.0
	接近觀光遊憩設施之程度	3.0	3.0	3.0	3.0
	停車場地之便利程度	20.0	15.0	10.0	6.0
特殊設施	變電所、高壓鐵塔、瓦斯槽之有無及接近程度	10.0	10.0	8.0	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	8.0	6.0	6.0	4.0
	墓地、殯儀館、火葬場之有無及接近程度	12.0	10.0	8.0	8.0
	垃圾場或掩埋場、焚化爐之有無及接近程度	12.0	10.0	8.0	8.0
工商活動	百貨公司之有無、數量、接近程度	12.0	10.0	8.0	6.0
	金融機構之有無、數量、接近程度	4.0	4.0	4.0	4.0
	娛樂設施之有無、數量、接近程度	12.0	10.0	8.0	6.0
	大型展示中心或觀光飯店之有無、數量、接近程度	12.0	10.0	8.0	6.0
	顧客通行量之多寡	30.0	30.0	30.0	20.0
	店舖之毗連狀態	20.0	20.0	20.0	10.0
發展趨勢					
其他					
影響因素					

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，利用程度極高，對外交通便利，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、超級市場娛樂場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，商業活動頗為繁榮，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、電影業、服飾店、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，以提供家庭

日用品、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。

影響工業用地區域因素評價基準表

主要項目	細項	最大影響範圍（百分比）	
		大規模工業用地	中小規模工業用地
土地使用管制	都市計畫（內、外）	20.0	20.0
	使用分區	20.0	20.0
	建蔽率	12.0	12.0
	容積率	50.0	50.0
	有無禁止建築	50.0	50.0
	有無限制建築（整體開發、面積限制、高度限制……等）	50.0	50.0
交通運輸	主要道路寬度	40.0	40.0
	區段內道路平均寬度	20.0	20.0
	接近大型車站之程度	20.0	20.0
	接近站牌之程度	8.0	10.0
	交流道之有無及接近交流道之程度	30.0	30.0
	區段內道路規劃及闢建程度	20.0	20.0
自然條件	傾斜度	15.0	15.0
	排水之良否	30.0	30.0
	地勢	20.0	20.0
公共建設	電力資源	15.0	15.0
	產業用水及設施	30.0	30.0
	污廢水及廢棄物處理設施之有無	20.0	20.0
	接近服務性設施的程度（郵局、銀行、醫院、機關等設施）	4.0	6.0
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、舖築道路、埋設管道、修築駁嵌等）或其他改良	20.0	20.0
發展趨勢			
其他影響因素			

註：1. 「大規模工業用地」係指工廠用地面積平均在 100,000 m²以上，而以 30,000 m²為較佳設廠規模之工業區內工業用地。
 2. 「中小規模工業用地」係指工廠用地面積平均在 10,000 m²以下，而以 3,000 m²為較佳設廠規模之工業區內工業用地。

附件四

影響農業用地區域因素評價基準表

主要項目	細項	最大影響範圍（百分比）
土地使用管制	都市計畫（內、外）	20.0
	使用分區（編定）	20.0
交通運輸	接近聚落之程度	15.0
	接近運銷中心程度	15.0
	接近消費市場程度	15.0
	區段內道路規劃及闢建程度	20.0
自然條件	日照	10.0
	風勢（風速或風向）	10.0
	地勢（高亢或低窪）	20.0
	傾斜度	20.0
	保（排）水之良否	30.0
	土質	15.0
土地改良	農地改良（耕地整理、水土保持、土壤改良、修築農路、潮流、灌溉、排水、防風、防砂、堤防）或其他改良	25.0
公共建設	電力資源	20.0
	產業用水及設施	20.0
特殊設施	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	30.0
發展趨勢		
其他影響因素		

註：「農業用地」指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地，依法供下列使用者：

- 1.供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
- 2.供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
- 3.農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍(藏)庫、農機中心、蠶種製造(繁殖)場、集貨場、檢驗場等用地。

