

## 壹、社員申請借款時，應提供之資料

- 一、 借款人及連帶保證人個人資料表。
  - (一) 在職證明。
  - (二) 所得證明。
  - (三) 信用資料(財團法人金融聯合徵信中心)。
    1. 當事人綜合信用報告。
    2. 金融機構債權人清冊。
- 二、 不動產擔保品地政資料文件。
  - (一) 土地及建築物登記第一類謄本(所有權個人全部)。
  - (二) 地籍圖謄本。
  - (三) 建物平面圖。(建物面積計算圖面)
  - (四) 分區使用證明書。(都市土地)

## 貳、單一社員放款額度限制

- 一、 儲蓄互助社對單一社員之放款總額不得超過該社股金與公積金總額百分之十。(儲蓄互助社法第 11 條)
- 二、 擔保放款：自然人借款，社股金總額未達一億元者以參佰萬元為限，社股金總額達一億元者以伍佰萬元為限。(儲蓄互助社辦理放款實施要點第 4 條 1)

## 參、社辦理擔保放款總額限制

- 一、 儲蓄互助社辦理七年以上之擔保放款總額不得逾自有資金總額之百分之三十。但符合下列二項情形之一者得以提高至百分之五十。
  - (一) 承辦政府政策性放款之部分。
  - (二) 具下述條件者：
    1. 社股金規模達 1 億以上並聘僱專職人員兩人以上且社擔保放款逾放比部分小於 10%。
    2. 放款委員成員中需有曾參加擔保放款相關研習會或有相關鑑價證照者。
    3. 借款社員需檢附聯合徵信中心之信用資料。(儲蓄互助社辦理擔保放款辦法第 4 條)

## 肆、擔保品之選擇、管理及注意事項

- 一、 擔保品須為非法令所禁止者，其受限制為擔保品者，依有關法令辦理，其產權有糾葛，市價變動激烈及易於變質或破損者，不宜接受。
  - (一) 擔保品之選擇應考慮事項
    1. 產權清楚無糾葛並易於估價。
    2. 市價變動較少。
    3. 有市場性容易處分者。
    4. 可設定他項權利者。
  - (二) 不應受理為抵押物之不動產，但如債權確保上有必要徵為附加擔保或追加擔保者，不在此限。

1. 已設定抵押權、地上權或其他物權之不動產。
2. 未經全部共有人同意提供之不動產。
3. 無租賃契約而由提供人以外之第三人佔有使用之不動產。
4. 公用及公共使用中之不動產。公共設施用地包括道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道、港埠、學校、社教機關、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關、上下水道、郵政、電信、變電所、其他公用事業及嫌惡設施(如：垃圾處理場)等用地。
5. 基地上之建築物不能同時提出為抵押之建築基地。
6. 劣等地或風、水、旱等諸災害較大之不動產。如淹水區、地震帶易受強震或斷層侵蝕地區，較不會有人接手，最好不要承做。
7. 處分困難之不動產。
  - (1)賭場、神壇、酒店等，處分擔保品時，幾乎只有類似需求者才會承接，對債權而言，將遭至極大的損失。
  - (2)高危險群住宅。
    - A. 輻射屋  
目前行政院原子能委員會定期會刊載相關資訊，可查知疑似受輻射感染的房屋座落，儘量不予承貸。  
※根據行政院原子能委員會截至目前偵測及評估結果，所有已經發現的放射性污染建築物〔通稱輻射屋〕均為民國 71 至 73 年建造之建物，其使用執照核發日期在 71 年 11 月至 75 年 1 月之間。
    - B. 海砂屋  
定期蒐集相關海砂屋訊息，一般而言其消息並不若輻射屋顯著。  
一般屋齡在 5 年以上的房子，如果牆壁上有出現白色結晶物(因鹽分析出所產生)，或是油漆剝落、斑駁，水泥塊脫落、鋼筋外露等現象，就很有可能是海砂屋。
    - C. 緊臨高壓電旁之住宅  
基於住戶安全及健康之考量，且不易處分擔保品，不宜承貸。
8. 非自住型之小坪數套房  
尤其是指特種行業附近之小套房，基於其用途不正當且鄰居份子複雜，不宜承貸。
9. 訴訟中或經假扣押、假處分、強制執行中及查封中之不動產。
10. 依都市計劃將要拆除或徵用之不動產。公共設施用地包括道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道、港埠、學校、社教機關、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關、上下水道、郵政、電信、變電所、其他公用事業及嫌惡設施(如：垃圾處理場)等用地。
11. 禁建或劃為軍用地區之土地。
12. 公寓或大樓屋齡達 30 年以上。  
屋齡越久越容易顯現建物老舊之各種缺點，處分不易。  
(每年約折價 1.5%)

## 二、空地

爲防止土地投機，對於以空地爲擔保之授信案件，應注意查核其資金用途及土地使用情形，宜以下列事項辦理：

- (一)提供之空地而無正當用途，以不受理爲原則。
- (二)受理空地爲擔保之貸款，應注意借款人之資力信用及其過去之資歷等是否堪信賴。
- (三)貸放時應徵取借戶及連帶保證人出具非經本社同意不得擅自在其上建築或允諾他人興建任何建築等處分之承諾書。
- (四)無明顯界址之空地，應取得「鑑界」證明附件存查。
- (五)貸放後之使用情形應列爲覆審及授信追蹤考核之重要項目。

## 三、不動產抵押權之意義、種類及擔保範圍

### (一)意義

債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供擔保之土地或建物，得就其賣得價金受清償之權，經訂立書面契約後，向該管登記機關申請抵押權設定所爲之登記。

### (二)種類

#### 1. 普通抵押權

- (1)民法 860 條定義：「稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權。」
- (2)普通抵押權必先有債權或同時發行債權而後才能設定抵押權，即抵押權之設定以債權之存在爲前題。**簡單的說就是擔保“已經發生的債權”**。
- (3)普通抵押權需逐次借款，逐次設定，並同時塗銷以前之設定。逐次設定的抵押權，對於原擔保之債權消滅以後新發生的債權並無擔保之效力。**若於抵押權存續期間要再增加借款金額，則需設定第二順位抵押權。**

#### 2. 最高限額抵押權

- (1)民法 881-1 條定義：「稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產爲擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權。」
- (2)最高限額抵押權不以先有債權存在爲必要，爲將來債權擔保之一種特殊抵押權，所擔保之抵押權在最高額之範圍決定其實際額。
- (3)最高限額抵押權在設定當初即予預定最高限額，做概括之設定，此種抵押權對於繼續發生的借貸債權，無論新舊，亦不論其於何時發生或還清再借，依法均享有擔保之效力。

#### 3. 共同抵押權

民法第 875 條定義：「爲同一債權之擔保，於數不動產上設定抵押權，而未限定各個不動產所負擔之金額者，抵押權人得就各個不動產賣得之價金，受債權全部或一部之清償。」

#### 四、抵押權之設定金額及順位

- (一) 擔保品應切實依照法令規定手續辦理抵押權設定登記。
- (二) 不動產抵押權設定金額應按擔保放款核定額度增加二成(20%)為原則，但仍不得超逾時價金額，且不得為增貸故辦理超額設定。
- (三) 抵押權設定順位以本社第一順位為限，數筆不動產提供擔保者，應設定共同抵押權。

#### 五、擔保品抵押權之擔保債權確定期日(存續期間)

不動產抵押權之存續期間，登記以三十年原則。並應注意期限之屆滿，不動產抵押權在其存續期間屆滿一年以前辦理變更登記，否則應即採保全措施，以確保債權。

#### 六、辦理擔保物保險應注意事項

- (一) 為確保儲蓄互助社放款債權，除擔保品為土地外，應由借款人按其時價並參酌授信金額以社為受益人，投保適當之保險。
- (二) 對授信金額未超逾保險標的評估總值者，以授信金額為投保金額。
- (三) 對授信金額如超逾保險標的評估總值者，按以保險標的時價投保。
- (四) 對土地連同建物一併提供擔保之案件，應以扣除土地擔保放款值後之授信餘額為保險金額。
- (五) 保險期限應與借款期限配合。
- (六) 保險單內擔保物之保險受益人，應註明為「○○縣(市)○○儲蓄互助社」。
- (七) 收存保險單時，應一併收存保險費收據，保險單應收存正本，保費收據得為副本。
- (八) 抵押標的物地址，如因門牌號碼重編而有變更時，請保險公司加批新舊門牌號碼，以資明確。
- (九) 代收保費以會計科目應付代收款(子目：代收房貸險)整帳，並二日內轉帳支付予保險公司。

### 伍、不動產鑑價

#### 一、行情照會

來源有內部資料、附近訪查、詢問仲介、地政士(代書)、查詢內政部不動產交易實價查詢服務網、司法院法拍公告等。

#### 二、實地查核

考量擔保品環境、交通、價位、格局、裝潢及實際使用情況等因素，就實地查核結果詳實記載於鑑價報告書上。

#### 三、決定鑑價值

依儲蓄互助社擔保放款政策，並秉持上述公正、客觀資料及本身經驗判斷及實際查核結果以決定之。

#### (一) 買賣實例比較法

##### 1. 定義

買賣實例比較法亦稱市場比較法(簡稱比較法)，主要係依據「替代原則」之基礎，經至市場收集多數交易案例資料後，就條件相似之不動產，選擇條件較為適當者，進行交易價格比較推估，因比較標的條件與不動產本身之異質性，故比較時必須就不同因素間進行修正，包括價格情況因素、價格日期因素、區域因素、個別因素比較等，並經加權計算後推估標的物之比較價格。

## 2. 特性：

(1).說服力較強；(2).適用範圍廣；(3).最普遍採用之估價方法

## 3. 缺點：

在不動產交易稀少之地區較難應用,須要在近鄰地區或同一供需圈內之類似地區,有與對象不動產相類似之不動產交易時,才是有效之方法。

## 4. 作業說明

### (1)估價程序

- A. 蒐集並查證比較標的的相關資料；
- B. 選擇與勘估標的的條件相同或相似之比較標的；
- C. 對比較標的的價格進行情況調整及價格日期調整；
- D. 比較、分析勘估標的的及比較標的的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額；
- E. 計算勘估標的的之試算價格；
- F. 『試算價格』係指以比較標的的價格經「情況調整」、「價格日期調整」、「區域因素調整」及「個別因素調整」後所獲得之價格。
- G. 計算勘估標的的之比較價格

### (2)評估過程

#### A. 蒐集比較標的

應就比較標的的交易價格及各項費用之負擔方式、交易條件(有特殊付款方式者,其方式)、比較標的的狀況及交易日期等事項詳予查證確認；查證確有困難之事項部份，應於估價報告書中敘明。

比較標的的蒐集應符合下列條件：

- (A) 實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的的價格種類相同者。
- (B) 與勘估標的的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。
- (C) 與勘估標的的使用性質或使用管制相同或相近者。
- (D) 實例價格形成日期與勘估標的的之價格日期接近者。

#### B. 比較、分析及調整項目

##### (A) 情況調整：

比較標的的有下列情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：

- a. 急買急賣或急出租急承租：急買的情況下，交易價格偏高，故應調低；急賣的情況下，交易價格偏低，故應調高。
- b. 期待因素影響之交易：期待未來地價將上漲之投機因素存在，交易價格偏高，故應調低。
- c. 受債權債務關係影響之交易：受積欠債務影響而被迫出售，交易價格偏低，故應調高。
- d. 親友關係人間之交易：親戚、朋友、公司員工等關係人之交易，交易價格偏低，故應調高。
- e. 畸零地或有合併使用之交易：畸零地或有合併使用之交易，土地

利用價值提高，交易價格偏高，故應調低。

- f. 地上物處理有糾紛之交易：購買土地，如地上存在地上物待處理，由於處理費時、費力，交易價格偏低，故應調高。
- g. 法院拍賣：法拍不動產，由於資訊不流通、不透明，交易價格偏低，故應調高。
- h. 公有土地標售、讓售：公有土地標售、讓售，交易價格偏低，故應調高。
- i. 受迷信影響之交易：吉利的迷信交易價格偏高，故應調低；不吉利的迷信交易價格偏低，故應調高。
- j. 包含公共設施用地之交易：道路、綠地等土地與建地一併出售，交易價格偏低，故應調高。
- k. 人為哄抬之交易：地主炒作、人為哄抬之交易，交易價格偏高，故應調低。
- l. 與法定用途不符之交易：如農業區開設違章工廠做工業使用，即屬與法定用途不符之使用。其移轉時之價格如與鄰近作合法農業使用土地相較，顯非屬合法作農業使用應有之價格，即應予以調整。若無法調整該實例不予採用。
- m. 其他特殊交易：如增值稅由買方負擔之交易，附有銀行低利貸款之交易等。

(B) 價格日期調整：

比較標的之交易日期與勘估標的之價格日期因時間之差異，致價格水準發生變動，應以適當之變動率或變動金額，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格。

一般進行價格日期調整時，其調整數據可參考信義房價指數、都市地區地價指數。

(C) 區域因素調整：

所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，以便進行個別因素比較，而以**比較標的之區域價格水準為基礎**，就區域因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

以下就影響房地價格之區域因素列示說明：

a. 道路條件

- (a). 道路寬度：指區域內多數主要及次要道路的寬度。
- (b). 道路系統及連續性：以區域內可通行汽車之主要道路、次要道路、連絡道路及巷道...等路網的規畫配置及開闢之完善程度判定。
- (c). 道路鋪設：指區域內多數主要及次要道路的鋪設品質及鋪設率判定。
- (d). 人車動線規畫及道路設施配置：以區域內主要道路、次要道路、連絡道路兩側供行人通行之騎樓、人行道及行人徒步區之配置完善程度判定。

- (e). 騎樓、人行道及行人徒步區：以區域內主要道路、次要道路、連絡道路兩側供行人通行之騎樓、人行道及行人徒步區之配置完善程度判定。
- b. 交通接近條件
  - (a). 聯外交通之便利性：以區域對外聯絡之交通型態的多樣化來判定，包括一般客運巴士、公共汽車、火車、高速(快速)公路巴士及捷運系統。
  - (b). 與主要生活商圈之接近程度：以區域對外聯絡之交通系統距主要生活商圈之車程來判定。
  - (c). 客運、公車之便利性：區域內對外交通可利用之大眾汽車運輸服務的數量。(包括一般客運巴士、公共汽車、高速(快速)公路巴士)
  - (d). 鐵路運輸之便利性：區域內對外交通可利用鐵路運輸之車種等級。
  - (e). 交流道之接近程度：以區域對外連接到高速公路或快速道路交流道之距離遠近判定。
  - (f). 停車便利性：區域內配置之專門設置供公眾使用之停車場數量為衡量其停車便利性之依據。
- c. 環境條件
  - (a). 土地利用成熟度：以區域內目前土地開發利用成熟度，來區分其優劣等級。
  - (b). 土地建築利用狀態：以區域內多數建物建築維護，來區分其優劣等級。
  - (c). 服務性設施：以區域內俱備之服務性設施(郵局、銀行、醫院、行政機關)的數量來區分其優劣等級。
  - (d). 廣場、公園、綠地設置情形：以區域內是否設有供表演、展示、集會慶祝之廣場或供消費人潮短時間休息之公園、綠地...等，區分其優劣等級。
  - (e). 公用設施之完備性：以區域內俱備之公用設施(自來水、電力、天然瓦斯、電信、雨水排水及污水排水設施之有無)的完備程度來區分其優劣等級。
  - (f). 嫌惡設施：以區域內嫌惡設施之數量為判斷基準。包括變電所、高壓電塔、瓦斯槽、加油站、墓地、殯儀館、火葬場、垃圾場、掩埋場、焚化爐、廟宇及特種行業...等。
- d. 自然條件
  - (a). 排水之良否：以區域內是否曾淹水及淹水次數，來區分其區位之優劣等級。
  - (b). 地勢坡度：以區域內多數土地地勢是否平坦，來區分其優劣等級。
  - (c). 災害影響：以區域內有無受到自然災害(斷層、地震帶、土石流或海水倒灌)影響來區分其優劣等級。
- e. 行政條件
  - (a). 用途管制：以區域內土地建築完成後，建物受用途管制對居住環境品質的影響程度，來區分其優劣等級。

(b).重大建設與發展潛力：以區域內是否有影響住宅發展之重大建設正進行建設或規畫中，來區分其優劣等級。

※以上各項區域因素影響調整率，請參照附件一(P20~P25)。

(D) 個別因素調整：

以比較標的之價格為基礎，就比較標的與勘估標的因個別因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

以下就影響房地價格之個別因素列示說明：

a. 道路條件

(a).面臨道路寬度：以房地面臨道路的寬度來區分優劣等級。

(b).道路鋪裝：以房地所面臨道路之鋪裝種類或工法來區分優劣等級。

(c).面臨道路種別：以房地面臨之通路種別來區分優劣等級。

(d).道路系統及連續性：以房地對外連接到各主要道路間之道路配置及開關之完善程度判定。

(e).騎樓、人行道及行人徒步區：以房地所處街廓內各主要道路、次要道路、連絡道路兩側供購物人潮通行之騎樓、人行道及行人徒步區之配置完善程度判定。

b. 交通接近條件

(a).接近公車站之程度：以房地接近汽車站或其他接駁系統車站之距離來區分優劣等級。

(b).接近火車站之程度：以房地接近火車站之距離來區分優劣等級。

(c).接近市場之程度：以房地接近市場之距離來區分優劣等級。

(d).接近商圈中心之程度：以房地接近商圈中心之距離來區分優劣等級。

(e).接近學校之程度：以房地接近學校之距離來區分優劣等級。

(f).服務性設施：以房地通達三項服務性設施之最大距離來區分優劣等級。(郵局.銀行.醫院.機關等設施)

(g).接近廣場、公園或綠地之程度：以房地接近廣場、公園或綠地之距離來區分優劣等級。

c. 環境條件

(a).日照、通風及乾濕：以房地周邊之日照、通風及乾濕狀況對居住環境舒適度的影響，來區分其優劣等級。

(b).公用設施之完備性：以房地周邊俱備之公用設施(自來水、電力、天然瓦斯、電信、雨水排水及污水排水設施之有無)的完備程度來區分其優劣等級。

(c).周邊建築利用狀態：以房地周邊其它建物之外觀、使用及維護情況，與住宅環境需求的調和程度來區分其優劣等級。

(d).停車場方便性：以房地接近專門設置供公眾使用之停車場的距離來區分優劣等級。

(e).危險設施：以房地周邊有無設置包括墓地、殯儀館、火葬場、垃圾場、掩埋場、焚化爐、廟宇及特種行業...等對居家生活寧適度產生干擾之設施，及距離之遠近，來區分其優劣等級。



(f). 嫌惡設施：以房地周邊有無設置包括墓地、殯儀館、火葬場、垃圾場、掩埋場、焚化爐、廟宇及特種行業...等對居家生活寧適度產生干擾之設施，及距離之遠近，來區分其優劣等級。

d. 行政條件

(a). 用途管制：以區域內土地建築完成後，建物受用途管制對居住環境品質的影響程度，來區分其優劣等級。

(b). 重大建設與發展潛力：以區域內是否有影響住宅發展之重大建設正進行建設或規畫中，來區分其優劣等級。

e. 建物條件

(a). 結構種類：以建物之結構種類，來區分其優劣等級。

(b). 建物總層數：以建物總樓層數，來衡量其優劣等級。

(c). 建材等級：以建物使用之建材等級，來區分其優劣程度。

(d). 面積規模：以建物面積大小，來區分優劣等級。

(e). 屋齡：以建物屋齡來區分其優劣等級。

(f). 設備：以建物內電梯、中央空調、消防救災、緊急照明、逃生指示...等設施完善程度，來區分其優劣等級。

(g). 臨路情形：以建物之臨路情形，來衡量其優劣等級。

(h). 區分建物使用效益：以區分所有建物於該棟建築內之位置優差別，來衡量其優劣等級。

(i). 建物層次：以建物所處之樓層別，來衡量其優劣等級。

(j). 建物格局：以建物格局是否方整，來衡量其優劣等級。

(k). 管理狀況：以管理狀況是否完整，來衡量其房地之優劣等級。

調整率修正區間參考	相當(±0%)	較佳、較差(±8~10%)
	稍佳、稍差(±1~4%)	極佳、極差(±11~15%)
	佳、差(±5~7%)	

※以上各項個別因素影響調整率，請參照附件二(P26~P32)。

(E) 區域因素及個別因素調整率之修正區間參考

(F) 調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內任一單獨項目之價格調整率大於15%，或總調整率大於30%時，則判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。

C. 決定試算價格：

經比較調整之比較標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，方得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達20%以上應排除該試算價格之適用。20%以上之差距，指高低價格之差除以各

價格平均值達20%以上者。

調整項目	比較標的1		比較標的2		比較標的3	
	條件	調整率	條件	調整率	條件	調整率
交易單價	元/坪		元/坪		元/坪	
情況調整		A1		A2		A3
價格日期調整		B1		B2		B3
區域因素	道路條件	C1-1		C2-1		C3-1
	交通接近條件	C1-2		C2-2		C3-2
	環境條件	C1-3		C2-3		C3-3
	自然條件	C1-4		C2-4		C3-4
	行政條件	C1-5		C2-5		C3-5
	其他	C1-6		C2-6		C3-6
	小計	C1		C2		C3
個別因素	道路條件	D1-1		D2-1		D3-1
	交通接近條件	D1-2		D2-2		D3-2
	環境條件	D1-3		D2-3		D3-3
	行政條件	D1-4		D2-4		D3-4
	建物條件	D1-5		D2-5		D3-5
	其他	D1-6		D2-6		D3-6
	小計	D1		D2		D3
總調整率		E1		E2		E3
試算價格		R1		R2		R3
權重		35%		35%		30%
比較價格	=R1*35%+R2*35%+R3*30%					

- (A) 區域因素調整率小計 $C1=(C1-1)+(C1-2)+(C1-3)+(C1-4)+(C1-5)+(C1-6)$   
 (B) 個別因素調整率小計 $D1=(D1-1)+(D1-2)+(D1-3)+(D1-4)+(D1-5)+(D1-6)$   
 (C) 總調整率 $E1=(1+A1) \times (1+B1) \times (1+C1) \times (1+D1) - 1$ (百分率法)  
 (D) 試算價格 $R1=交易單價 \times (1+E1)$   
 (E) 權重：按與勘估標的條件相同情形設定，相似度高，高權重。  
 (F) 試算價格間差異是否大於20%之計算： $(高價-低價)/(R1+R2+R3) \div 3$

#### D. 決定比較價格

估價應採用三件以上經檢討後之比較標的試算價格，考量各比較標的搜集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。

## E. 案例說明

台北市中山區\*巷\*弄間有一棟中古透天厝，其坐落之土地面寬4.5M、縱深20M，面積27坪(27×3.3058=89.26平方公尺)，所臨道路之寬度約6M，其分區係屬第三種住宅區(建蔽率45%；容積率225%)，請問該筆土地現在價值？

### (A) 蒐集並查證比較標的相關資料

假設目前我們得知下面數筆比較標的之相關基本資料，詳如下表一：

表一：比較標的相關資本資料一覽表

	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C	比較標的 D
面積(坪)	29.52	31.14	26.36	30.18
面寬(M)	6	5	4.5	4.2
縱深(M)	16.26	20.59	19.36	23.75
地形	長方形	長方形	長方形	略呈梯形
臨路寬度(M)	6	10	6	25
價格日期	100年4月	100年4月	100年3月	100年1月
價格型態	正常成交價	正常成交價	正常成交價	正常成交價
土地使用分區	第三種住宅區	第三種住宅區	第三種住宅區	第一種商業區
建蔽率；容積率	45%；225%	45%；225%	45%；225%	55%；360%
成交總價(萬元)	4,300	4,500	3,300	8,400
成交單價(元/平方公尺)	440,664	437,318	378,701	841,944

### (B) 選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的：

從上述第一個程序我們可得知就比較標的A~D而言，比較標的D之臨路寬度、地形及土地使用分區等條件明顯與勘估標的有著相當程度之差異，亦因上述等因素之影響使其價格亦有明顯之落差，故在此通常我們會先將相似性較低之比較標的D予以剔除。

### (C) 對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整：

由於此次三筆比較標的其價格型態皆為一般買賣市場上之成交價且亦無特殊之交易條件，故於此項不再予以修正，另其價格日期皆為近1~2個月內，依目前不動產市場現況應尚無需特別調整。

### (D) 比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額：

#### a. 區域因素調整說明：

比較標的A、B、C與勘估標的位屬同一區域，其整體區域條件極為類似，故不再予以修正。

#### b. 個別因素調整說明：

個別因素之部份，臨路寬度條件比較標的A及比較標的B略較勘估標的佳，考量該個別因素之影響，故於「臨路寬度」此項因素酌予修正；而

比較標的C其所在週邊環境有一加油站設立，考量該個別因素之影響，故於「危險設施」此因素酌予修正。相關修正如表二

表二：比較標的調整率一覽表

調整項目	比較標的 1		比較標的 2		比較標的 3		
	條件	調整率	條件	調整率	條件	調整率	
交易單價	440,664 元/坪		437,318 元/坪		378,701 元/坪		
情況調整	-	-	-	-	-	-	
價格日期調整	-	-	-	-	-	-	
區域因素	道路條件	-	-	-	-	-	
	交通接近條件	-	-	-	-	-	
	環境條件	-	-	-	-	-	
	自然條件	-	-	-	-	-	
	行政條件	-	-	-	-	-	
	其他	-	-	-	-	-	
	小計	-	-	-	-	-	
個別因素	道路條件	稍佳	-3	佳	-6	相當	0
	交通接近條件	-	-	-	-	-	-
	環境條件	-	-	-	-	稍差	+2
	行政條件	-	-	-	-	-	-
	建物條件	-	-	-	-	-	-
	其他	-	-	-	-	-	-
	小計						
總調整率		-3		-6		+2	
試算價格	427,444		411,079		386,275		
權重	35%		30%		35%		
比較價格	408,125						

(E) 計算勘估標的之試算價格：

表三：試算價格一覽表

	比較標的A	比較標的B	比較標的C
總調整率	97.00%	94.00%	102.00%
修正前土地價格(元/平方公尺)	440,664	437,318	378,701
試算價格(元/平方公尺)	427,444	411,079	386,275
高低價格之差(a)(元/平方公尺)	4427,444-386,275=41,169(a)		
各價格平均值(b)(元/平方公尺)	(440,664+432,945+397,636)/3 ÷ 408,265(b)		
a/b(%)	10.08%		

(F) 決定勘估標的之比較價格：

依不動產估價技術規則第27條規定：『不動產估價師應採用三件以上，經前條檢討後之比較標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。』

依據上述規定，考量各比較標的之總調整率，比較標的C總調整率最低，換言之，其與勘估標的條件相似度最高，故予以最高權重，再次為比較標的A，比較標的B因總調整率最大，故賦予最少之加權係數。

表四：比較標的個別加權係數一覽表

	比較標的A	比較標的B	比較標的C
試算價格(元/平方公尺)	427,444	411,079	386,275
加權係數	35%	30%	35%
土地比較價格(元/平方公尺)	$427,444 \times 35\% + 411,079 \times 30\% + 386,275 \times 35\% = 408,125$		

(二) 合併鑑價

所謂合併鑑價係將土地及其地上建物不個別估價，而以『合併』方式估算出其可能價值之鑑價方式。而現行內政部實價登錄或相關資訊，有關土地及其地上建物之交易價格亦皆混合列示為單一交易價格。

案例說明：

某擔保品為5層公寓之3F，建物坪數40坪，土地持分 $\frac{1}{5}$ 為15坪，經與買賣實例(合併鑑價價格)比價後，比較價格每坪為18萬元。

擔保品鑑估總價值＝比較價值×建物坪數＝18萬元×40坪＝720萬元

核放最高金＝合併價值×貸放成數＝(18萬×40坪)×70%＝504萬

(三) 分開鑑價

所謂分開鑑價係將土地及其地上建物分開個別估價，以「分開」方式估算出其可能價值之鑑價方式。此種方法較適用於無比較標的之擔保品。

1. 土地之估價

無法取得比較標的之勘估標的，代表其市場交易不活絡，相對的，其市場交易價格較不明確；在此情況下，可參照內政部地政司公告之『現值地價占市價比率』，屏東縣至目前為90.08%，利用公告現值計算出可能之市場交易價格。

估算價格＝公告現值×『現值地價占市價比率』×土地面積

估算淨值＝估算價格－應計土地增值稅

應計土地增值稅之計算，可利用稅務單位之試算網頁辦理。

## 2. 建物之估價

- (1) 各類建物可參考「中華民國產物保險商業同業公會台灣地區住宅類建築造價參考表」核算重置成本。
- (2) 建物造價總額 = 各類建築物構造每坪單價 × 各類建築物使用面積(含公共設施)

新台幣元/坪

地區別 總樓層數	台北市	桃園縣 新北市 基隆市	苗栗、新竹 雲林、彰化 南投、台中 嘉義	宜蘭、台南 高雄、屏東	花蓮 台東
1	52,000	49,000	44,000	43,000	46,000
2	55,000	52,000	47,000	46,000	49,000
3	59,000	56,000	51,000	50,000	53,000
4~5	62,000	60,000	53,000	50,000	53,000
6~8	74,000	69,000	61,000	60,000	62,000
9~10	78,000	72,000	64,000	62,000	65,000
11~12	84,000	78,000	69,000	68,000	71,000
13~14	86,000	80,000	72,000	71,000	73,000
15~16	96,000	90,000	81,000	80,000	83,000
17~18	108,000	102,000	92,000	91,000	94,000
19~20	119,000	112,000	103,000	102,000	104,000
21 以上	132,000	119,000	110,000	108,000	111,000

### (3) 參考表說明：

- A. 上表每坪單價僅適用於一般加強磚造或鋼筋混凝土造之建築物，鋼骨造建築依上表每坪單價另加百分之十六計算；磚、木、石及金屬構造每坪單價新台幣 25,000 元；特殊或其他構造之建築物另行約定。
  - B. 外島地區造價比照新北市造價標準計算。
  - C. 交通運輸不便地區應酌增單價。
  - D. 上表造價不含土地價格。
- (4) 折舊金額則按其折舊率核估折舊額，折舊率照固定資產已使用年數與耐用年限比例計算。
  - (5) 建物之現值為重置成本扣除折舊後之餘額。
    - A. 建物之耐用年數參酌行政院公佈之固定資產耐用年數表規定辦理。
    - B. 建物折舊率 = 已使用年數 / 耐用年數。
    - C. 建物之現值計算式：( 建物重置成 × ( 1 - 建物折舊率 ) )

建築物本體耐用年數表：

建築物用途 耐用年數 建築物構造別	商業用及住宅用	工業用
	鋼筋(骨)混凝土建造、 預鑄混凝土建造	55
加強磚造	35	30
磚構造	25	20
金屬建造(有披覆處理)	20	15
金屬建造(無披覆處理)	15	10
木造	10	8

中華民國不動產估價師公會全國聯合會研訂建物殘餘價格率

建物之殘餘價格率	
建物種類	殘餘價格率(%)
鋼筋(骨)混凝土(SRC)	10
純鋼骨構造(SC)	10
鋼筋混凝土構造(RC)	5
加強磚造	0
磚構造	0
金屬建造	10
木造	0
石造	5

(6) 範例說明：

104 年 12 月社員#101 李○輝以位於屏東縣屏東市之不動產申請擔保品借款，其不動產狀況如下：

- 土地：
- 1.面積：408.73 平方公尺(123.64 坪)；
  - 2.前次移轉申報現值或原規定地價：9,500 元/平方公尺；
  - 3.104 年公告土地現值：13,500 元/平方公尺；
  - 4.現值地價占市價比率 90%
  - 5.調整後價值：15,000 元/平方公尺。
- 建物：
- 1.面積：231.67 平方公尺(70.08 坪)；
  - 2.主要建材：加強磚造；
  - 3.建築完成日期：74 年 9 月。
  - 4.折舊殘值率： $\frac{1}{7}(1-\frac{30}{35})$
  - 5.建物重置成本：46,000 元/坪。

土地及建物之放款率各為 70%。

放款值 = 土地放款值 + 建物放款值

$$= (\text{土地時價} - \text{增值稅}) \times \text{放款率} + (\text{建物重置成本} \times \text{尚可使用年限} \div \text{耐用年限}) \times \text{放款率}$$

$$\text{土地評估價值} = 15,000 \times 123.64 = 6,130,950$$

$$\text{土地評估增值稅} = (15,000 - 9,500) \times 0.2 \times 408.73 = 449,603$$

$$\text{建物評估價值} = (46,000 \times 70.08 \times \frac{1}{7}) = 460,527$$

$$\text{房地評估淨值} = 6,130,950 + 460,527 - 449,603 = 6,141,874$$

$$\text{房地評估淨值} \times 70\% = 4,299,312$$

**※應注意額度限制規定：**

1. 儲蓄互助社對單一社員之放款總額不得超過該社股金與公積金總額百分之十。(儲蓄互助社法第 11 條)
2. 擔保放款：自然人借款，社股金總額未達一億元者以參佰萬元為限，社股金總額達一億元者以伍佰萬元為限。(儲蓄互助社辦理放款實施要點第 4 條 1)

(四) 鑑價小組應產生之資料文件

- (1) 鑑估計算表。
- (2) 現場勘查表(含抵押物相片)。
- (3) 鑑價小組會議紀錄。



屏東縣○○儲蓄互助社不動產鑑估計算表

序號	土地地段	地號	總面積 (平方公尺)	持分	持有面積		用途 (地目)	土地編定 (使用地類別)	所有權人
					A 平方公尺	(坪)			
1	屏東市博愛段	0135-0000	408.73	1.	408.73	123.64	建		李○輝
2									
<b>合計</b>					408.73	123.64			

序號	地號	B		C	D	E 增值稅 (每平方公尺)	備註
		公告現值 (每平方公尺)	評估單價 (每平方公尺)	原規定地價或 上次移轉現值	=A/B	$C \leq 1.0$ $C > 1, (A-B) \times 0.2$ $C > 2, A \times 0.3 - B \times 0.4$ $C > 3, A \times 0.4 - B \times 0.7$	
1	0135-0000	13,500	15,000	9,500	1.58	1,100	
2							

序號	地號	(1)評估單價 (每平方公尺)	(2)持有面積 (每平方公尺)	(3)評估總值 (1)×(2)	(4)增值稅 E×(2)	評估淨值 (3)-(4)	備註
1	0135-0000	15,000	408.73	6,130,950	449,603	5,681,347	
2							
<b>合計</b>				6,130,950	449,603	5,681,347	

序號	建物門牌 號碼	座落地號	構造	使用年度	耐用年限	折舊率	總面積		所有權人
							平方公尺	(坪)	
1	屏東縣屏東市博愛路 101 號	0135-0000	加強磚造	30	35	6/7	231.67	70.08	李○輝
2									
<b>合計</b>							231.67	70.08	

序號	建物建號	E	F	G 建物加成率		H=E*F*(1+G)	備註
		估價標準 (每坪)	折舊殘率 1-使用年度/耐用年限	區段路線 加成率	使用價值 加成率	評估單價 (每坪)	
1	00186-000	46,000	14%			6,571	

序號	(1)建物面積 (坪)	(2)持分	(3)評估單價 (每坪)	評估總值 (1)×(2)×(3)	備註
1	70.08	1	6,571	460,527	
2			-	-	
<b>合計</b>				460,527	

鑑估價格			備註	
A	土地	6,130,950		
B	建物	460,527		
C	土地增值稅	449,603		
D	估價淨值(A+B-C)	6,141,874	估價淨值×70%=4,299,312	
E	可申貸總額度(D×70%)	3,000,000	單一社員擔保借款總額上限：3,000,000 元	

鑑估人：

鑑估日期： 年 月 日

## 陸、不動產擔保放款契約文件

- 一、 借款申請書及借據
- 二、 約定書  
約定書上主要載明借款人之一般約定，例如加速條款、抵銷、抵充順序，個人資料之保護及利用等事項。
- 三、 土地登記申請書  
向地政機關申請抵押權設定所需之文件。
- 四、 抵押權設定契約書  
借款人及儲蓄互助社針對債務人、擔保品及抵押權設定金額等之契約書，以便連同土地登記申請書一併向地政機關申請抵押權設定。
- 五、 他項權利證明書  
地政機關依據土地登記申請書及抵押權設定契約書，設定完成後之證明書類。
- 六、 同意書  
如無租賃/租賃、未保存登記切結等。主要係除借據、約定書外之其他相關約定書類，不包含在定型化契約中，個別單獨約定條款。  
依民法第四百二十五條規定：「出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。」，對於法律如此規定，我們稱之為所有權讓與不破租賃原則。

## 柒、抵押權設定應注意事項


- 一、 土地及建築物之地段、地號、建號、面積大小須正確無誤。若發現有出入而不符合時不得撥款，須待更正相關資料後方得撥貸。
- 二、 債權人(即儲蓄互助社)、債務人(即借款人)及連帶債務人不得有誤。
- 三、 最高限額抵押權之存續期限，實務上大多以 30 年為設定年限。
- 四、 考量未來借款人可能發生延滯、逾期等狀況，而超過所借之本金，最高限額抵押權以借款金額加 2 成為設定金額。
- 五、 以設定第一順位抵押權為限。
- 六、 不動產係以登記為原則，抵押權設定後的所有以上資料皆應正確地記錄在土地及建築改良物登記簿謄本上，任何錯誤，皆會影響社之債權，造成嚴重的瑕疵。

房地單位換算表

平方公尺	公畝	公頃	坪	甲
1	0.01	0.0001	0.3025	0.0001

100	1	0.01	30.25	0.01031
10000	100	1	3025	1.03102
3.30579	0.03306	0.00033	1	0.00034
9699.17	96.9917	0.96992	2934	1

## 看懂土壤液化潛勢圖



**查詢方式**


- ▶ 開放查詢八縣市：第一批開放查詢八縣市：新北市、台北市、新竹縣、新竹市、台南市、高雄市、屏東縣及宜蘭縣。
- ▶ 14日起至經濟部中央地質調查所「土壤液化查詢系統」查詢。

---

**查詢  
步驟**

1. 進入中央地質調查所右方「土壤液化查詢系統」
2. 勾選「已閱讀」上列說明
3. 兩選項：▶ 輸入欲查地址即顯示定位符號，所屬區域色塊為紅、黃、綠
- ▶ 不輸入地址，直接使用台灣地圖縮放查詢區域

---



**顏色分級**

- ▶ 紅色：高度潛勢區，強震時可能出現明顯液化現象，地基可能發生中度或嚴重影響。
- ▶ 黃色：中度潛勢區，強震時地基可能輕微及中度影響。
- ▶ 綠色：低度潛勢區，強震時地基可能無或輕微影響。

---

備註：中央地質調查所「土壤液化查詢系統」網址：<http://www.moeacgs.gov.tw/2016.htm>

(附件一)影響房地價格區域因素調整率參考表

主要項目	細項	價格調整率(%)					備註
		比較	優	稍優	普通	稍劣	
條路	寬路						指區域內多數主要及次要道路

		標的						的寬度。 優：20 公尺以上 稍優：15 公尺-20 公尺以內 普通：10 公尺-15 公尺以內 稍劣：6 公尺-10 公尺以內 劣：6 公尺以內
		優	0.0	3.0	6.0	9.0	12.0	
		稍優	-3.0	0.0	3.0	6.0	9.0	
		普通	-6.0	-3.0	0.0	3.0	6.0	
		稍劣	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	3.0	
		劣	-12.0	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	
	道路系統及連續性	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	區域內可通行汽車之主要道路、次要道路、連絡道路及巷道...等路網的規畫配置及開闢之完善程度 優：道路構成完整路網且均開闢完成 稍優：道路構成完整路網但少數未開闢 普通：道路構成完整路網但多數未開闢 稍劣：道路未構成路網而少數未開闢 劣：道路未構成路網且多數未開闢
		優	0.0	3.0	6.0	9.0	12.0	
		稍優	-3.0	0.0	3.0	6.0	9.0	
		普通	-6.0	-3.0	0.0	3.0	6.0	
		稍劣	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	3.0	
		劣	-12.0	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	
	道路鋪設	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	區域內多數主要及次要道路的鋪設品質及鋪設率判定 優：鋪設率 100%且品質佳 稍優：鋪設率 75%以上且品質佳或鋪設率 100%但品質較差 普通：鋪設率 50%以上且品質佳或鋪設率大於 75%但品質較差 稍劣：鋪設率 25%以上且品質佳或鋪設率大於 50%但品質較差 劣：鋪設率 25%以下且品質佳或鋪設率大於 25%但品質較差
		優	0.0	1.5	3.0	4.5	6.0	
		稍優	-1.5	0.0	1.5	3.0	4.5	
		普通	-3.0	-1.5	0.0	1.5	3.0	
		稍劣	-4.5	-3.0	-1.5	0.0	1.5	
		劣	-6.0	-4.5	-3.0	-1.5	0.0	
	人車動線規畫及道路設施配置	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	區域內人車動線規畫、交通號誌、導引指標、路燈照明及路樹植栽...等設施配置之完善程度 優：人車分道、動線順暢、設施完備 稍優：人車分道、動線尚佳、設施完備 普通：人車混雜、動線尚佳、設施不完備 稍劣：人車混雜、動線不順、設施不完備 劣：人車混雜、動線不順、無號誌或照明
		優	0.0	2.0	4.0	6.0	8.0	
		稍優	-2.0	0.0	2.0	4.0	6.0	
		普通	-4.0	-2.0	0.0	2.0	4.0	
		稍劣	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	2.0	
		劣	-8.0	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	
條件	交通接近之 聯外交通 之 便利性	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以區域對外聯絡之交通型態的多樣化來判定，包括一般客運巴士、公共汽車、火車、高速(快速)公路巴士及捷運系統。
		優	0.0	2.0	4.0	6.0	8.0	

		稍優	-2.0	0.0	2.0	4.0	6.0	優：有五種運輸方式可供選擇 稍優：有四種運輸方式可供選擇 普通：有三種運輸方式可供選擇 稍劣：有二種運輸方式可供選擇 劣：僅有一種運輸方式可利用
		普通	-4.0	-2.0	0.0	2.0	4.0	
		稍劣	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	2.0	
		劣	-8.0	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	
與主要生活商圈之接近程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以區域對外聯絡之交通型態的多樣化來判定，包括一般客運巴士、公共汽車、火車、高速(快速)公路巴士及捷運系統。 優：位於主要生活商圈內 稍優：距主要生活商圈半小時車程內 普通：距主要生活商圈1小時車程內 稍劣：距主要生活商圈1.5小時車程內 劣：距主要生活商圈1.5小時車程以上	
	優	0.0	2.0	4.0	6.0	8.0		
	稍優	-2.0	0.0	2.0	4.0	6.0		
	普通	-4.0	-2.0	0.0	2.0	4.0		
	稍劣	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	2.0		
	劣	-8.0	-6.0	-4.0	-2.0	0.0		
客運、公車之便利性	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以區域對外聯絡之交通型態的多樣化來判定，包括一般客運巴士、公共汽車、火車、高速(快速)公路巴士及捷運系統。 優：客運及公車有10線以上 稍優：客運及公車僅有10線或以下 普通：客運及公車僅有5線或以下 稍劣：客運及公車僅有3線或以下 劣：客運及公車僅有1線	
	優	0.0	2.0	4.0	6.0	8.0		
	稍優	-2.0	0.0	2.0	4.0	6.0		
	普通	-4.0	-2.0	0.0	2.0	4.0		
	稍劣	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	2.0		
	劣	-8.0	-6.0	-4.0	-2.0	0.0		
鐵路運輸之便利性	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	區域內對外交通可利用鐵路運輸之車種等級。 優：所有車種均停 稍優：僅停莒光號以下車種 普通：僅停普快車以下車種 稍劣：僅停區間車 劣：無	
	優	0.0	2.0	4.0	6.0	8.0		
	稍優	-2.0	0.0	2.0	4.0	6.0		
	普通	-4.0	-2.0	0.0	2.0	4.0		
	稍劣	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	2.0		
	劣	-8.0	-6.0	-4.0	-2.0	0.0		
交流道之接近程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	區域對外連接到高速公路或快速道路交流道之距離遠近 優：距交流道2公里以內 稍優：距交流道5公里以內 普通：距交流道10公里以內 稍劣：距交流道20公里以內	
	優	0.0	2.0	4.0	6.0	8.0		
	稍優	-2.0	0.0	2.0	4.0	6.0		

環境條件		普通	-4.0	-2.0	0.0	2.0	4.0	劣：20公里內無交流道	
		稍劣	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	2.0		
		劣	-8.0	-6.0	-4.0	-2.0	0.0		
	接近大型車站之程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	區域連接到大型車站之距離遠近 優：未滿5分鐘車程。 稍優：車程5分鐘以上未滿10分鐘。 普通：車程10分鐘以上未滿15分鐘。 稍劣：車程15分鐘以上未滿20分鐘。 劣：車程20分鐘以上。 註：步行1分鐘約100公尺。	
		優	0.0	2.0	4.0	6.0	8.0		
		稍優	-2.0	0.0	2.0	4.0	6.0		
		普通	-4.0	-2.0	0.0	2.0	4.0		
		稍劣	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	2.0		
		劣	-8.0	-6.0	-4.0	-2.0	0.0		
	停車便利性	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	區域內配置之專門設置供公眾使用之停車場數量為衡量其停車便利性之依據 優：區內配置有5處以上之停車場 稍優：區內配置有3~5處之停車場 普通：區內配置有2~3處之停車場 稍劣：區內僅有1處停車場 劣：區內無停車場配置	
		優	0.0	1.0	2.0	3.0	4.0		
		稍優	-1.0	0.0	1.0	2.0	3.0		
		普通	-2.0	-1.0	0.0	1.0	2.0		
		稍劣	-3.0	-2.0	-1.0	0.0	1.0		
		劣	-4.0	-3.0	-2.0	-1.0	0.0		
	土地利用成熟度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以區域內目前土地開發利用成熟度，來區分其優劣等級。 優：已完全開發且均已發展成熟 稍優：開發已達80%，僅少數發展未成熟 普通：開發已達60%，半數發展未成熟 稍劣：開發未達60%，多數發展未成熟 劣：開發未達30%，且利用度未成熟	
		優	0.0	3.0	6.0	9.0	12.0		
		稍優	-3.0	0.0	3.0	6.0	9.0		
普通		-6.0	-3.0	0.0	3.0	6.0			
稍劣		-9.0	-6.0	-3.0	0.0	3.0			
劣		-12.0	-9.0	-6.0	-3.0	0.0			
土地建築利用狀態		比較標的	優	普通	劣				以區域內多數建物建築維護，來區分其優劣等級。 優：造型美觀、色彩調和、建材新穎、整齊一致 普通：設計、建材、排列僅達一般水準 劣：造型欠佳、建材老舊、排
		優	0.0	4.0	6.0				
		普通	-4.0	0.0	4.0				

		劣	-6.0	-4.0	0.0			列不整
(郵局、銀行、醫院、機關等設施)	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣		區域內俱備之服務性設施(郵局、銀行、醫院、行政機關)的數量來區分其優劣 優：郵局、銀行、醫院、行政機關均有 稍優：俱備定義項中任三種服務性設施 普通：俱備定義項中任二種服務性設施 稍劣：俱備定義項中任一種服務性設施 劣：無服務性設施
	優	0.0	2.0	4.0	6.0	8.0		
	稍優	-2.0	0.0	2.0	4.0	6.0		
	普通	-4.0	-2.0	0.0	2.0	4.0		
	稍劣	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	2.0		
	劣	-8.0	-6.0	-4.0	-2.0	0.0		
廣場、公園、綠地	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣		區域內是否設有供表演、展示、集會慶祝之廣場或供消費人潮短時間休息之公園、綠地...等 優：有大型廣場、公園及綠地 稍優：有小型廣場及中大型公園及綠地 普通：無廣場，僅有中型公園及綠地 稍劣：無廣場，僅有小型公園及綠地 劣：無廣場、公園及綠地
	優	0.0	1.5	3.0	4.5	6.0		
	稍優	-1.5	0.0	1.5	3.0	4.5		
	普通	-3.0	-1.5	0.0	1.5	3.0		
	稍劣	-4.5	-3.0	-1.5	0.0	1.5		
	劣	-6.0	-4.5	-3.0	-1.5	0.0		
公用設施之完備性	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣		區域內俱備之公用設施(自來水、電力、天然瓦斯、電信、雨水排水及污水排水設施等6項)的完備程度 優：六項公用設施全數俱備 稍優：俱備飲用水、電力、電信及雨水排水四項 普通：俱備飲用水、電力、電信三項 稍劣：僅有電力、電信二項 劣：僅有電力或無任何公用設施
	優	0.0	2.5	5.0	7.5	10.0		
	稍優	-2.5	0.0	2.5	5.0	7.5		
	普通	-5.0	-2.5	0.0	2.5	5.0		
	稍劣	-7.5	-5.0	-2.5	0.0	2.5		
	劣	-10.0	-7.5	-5.0	-2.5	0.0		
嫌惡設施	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣		步程15分鐘內嫌惡設施之數量為判斷基準。包括變電所、高壓電塔、瓦斯槽、加油站、墓地、殯儀館、火葬場、垃圾場、掩埋場、焚化爐、廟宇及特種行業...等。 優：無 稍優：有1處嫌惡設施 普通：有3處嫌惡設施
	優	0.0	2.5	5.0	7.5	10.0		
	稍優	-2.5	0.0	2.5	5.0	7.5		
	普通	-5.0	-2.5	0.0	2.5	5.0		

		稍劣	-7.5	-5.0	-2.5	0.0	2.5	稍劣：有 5 處嫌惡設施 劣：有 5 處以上嫌惡設施	
		劣	-10.0	-7.5	-5.0	-2.5	0.0		
自然條件	排水之良否	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以區域內是否曾淹水及淹水次數，來區分其區位之優劣等級。 優：過去從無淹水紀錄。 稍優：過去 10 年無淹水紀錄。 普通：過去 10 年層有 1 次淹水紀錄。 稍劣：過去 5 年內有 1 次以上淹水紀錄 劣：過去 5 年內有 3 次以上淹水紀錄	
		優	0.0	3.0	6.0	9.0	12.0		
		稍優	-3.0	0.0	3.0	6.0	9.0		
		普通	-6.0	-3.0	0.0	3.0	6.0		
		稍劣	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	3.0		
		劣	-12.0	-9.0	-6.0	-3.0	0.0		
	地勢坡度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	區域內多數土地地勢是否平坦，來區分其優劣等級。 優：坡度 0% 稍優：坡度 5%以下 普通：坡度大於 5%~10% 稍劣：坡度大於 10%~15% 劣：坡度大於 15%	
		優	0.0	3.0	6.0	9.0	12.0		
		稍優	-3.0	0.0	3.0	6.0	9.0		
		普通	-6.0	-3.0	0.0	3.0	6.0		
		稍劣	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	3.0		
		劣	-12.0	-9.0	-6.0	-3.0	0.0		
	災害影響	比較標的	優	普通	劣			區域內有無受到自然災害(斷層、地震帶、土石流或海水倒灌)影響來區分其優劣等級。 優：無相關自然災害影響 普通：有可能受相關自然災害影響 劣：曾受相關自然災害影響	
		優	0.0	10.0	20.0				
		普通	-10.0	0.0	10.0				
		劣	-20.0	-10.0	0.0				
	行政條件	重大建設與發展潛力	比較標的	優	普通	劣			以區域內是否有影響住宅發展之重大建設正進行建設或規畫中，來區分其優劣等級。 優：有利於住宅發展之重大建設施工中 普通：有利於住宅發展之重大建設規劃中 劣：無
			優	0.0	4.0	8.0			
普通			-4.0	0.0	4.0				
劣			-8.0	-4.0	0.0				
用途管制		比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以區域內土地建築完成後，建物受用途管制對居住環境品質的影響程度，來區分其優劣等級。 優：用途限制極嚴，僅供純住宅使用 稍優：用途限制稍嚴，僅少數不影響住宅品質之行業得設立	
		優	0.0	4.0	8.0	12.0	16.0		
		稍優	-4.0	0.0	4.0	8.0	12.0		



		普通	-8.0	-4.0	0.0	4.0	8.0	普通：用途限制不嚴，對住宅品質影響不嚴重之行業均得設立
		稍劣	-12.0	-8.0	-4.0	0.0	4.0	稍劣：用途限制低，僅少數行業不得設立，對住宅品質影響頗大
		劣	-16.0	-12.0	-8.0	-4.0	0.0	劣：用途限制寬鬆，各種行業均得設立，嚴重影響住宅品質

(附件二)影響房地價格個別因素調整率參考表

主要項目	細項	價格調整率(%)					備註	
		比較標的	優	稍優	普通	稍劣		劣
道路條件	路面寬度 臨道	比較標的						優：20公尺以上 稍優：15公尺-20公尺以內 普通：10公尺-15公尺以內 稍劣：6公尺-10公尺以內
		優	0.0	3.0	6.0	9.0	12.0	

		稍優	-3.0	0.0	3.0	6.0	9.0	劣：6公尺以內
		普通	-6.0	-3.0	0.0	3.0	6.0	
		稍劣	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	3.0	
		劣	-12.0	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	
	道路鋪裝	比較標的	優	普通	劣			以房地所面臨道路之鋪裝種類或工法來區分優劣等級。 優：柏油路 普通：水泥路或紅磚道 劣：泥土路
		優	0.0	4.0	8.0			
		普通	-4.0	0.0	4.0			
		劣	-8.0	-4.0	0.0			
	道路種別	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以房地面臨之通路種別來區分優劣等級。 優：面臨主要道路 稍優：面臨次要道路 普通：面臨連絡道路 稍劣：面臨巷道 劣：面臨弄或未編巷弄之通路
		優	0.0	3.0	6.0	9.0	12.0	
		稍優	-3.0	0.0	3.0	6.0	9.0	
		普通	-6.0	-3.0	0.0	3.0	6.0	
		稍劣	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	3.0	
		劣	-12.0	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	
	道路系統及連續性	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	區域內可通行汽車之主要道路、次要道路、連絡道路及巷道...等路網的規畫配置及開闢之完善程度 優：道路構成完整路網且均開闢完成 稍優：道路構成完整路網但少數未開闢 普通：道路構成完整路網但多數未開闢 稍劣：道路未構成路網而少數未開闢 劣：道路未構成路網且多數未開闢
		優	0.0	3.0	6.0	9.0	12.0	
		稍優	-3.0	0.0	3.0	6.0	9.0	
		普通	-6.0	-3.0	0.0	3.0	6.0	
		稍劣	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	3.0	
		劣	-12.0	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	
	騎樓、人行道及行人徒步區	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以房地所處街廓內各主要道路、次要道路、連絡道路兩側供購物人潮通行之騎樓、人行道及行人徒步區之配置完善程度判定。 優：所有街道均設有騎樓或人行道，另規畫有行人專用徒步區 稍優：多數街道設有騎樓或人行道 普通：半數街道設有騎樓或人行道 稍劣：多數街道無騎樓或人行道 劣：所有街道均無騎樓或人行道
		優	0.0	2.0	4.0	6.0	8.0	
		稍優	-2.0	0.0	2.0	4.0	6.0	
		普通	-4.0	-2.0	0.0	2.0	4.0	
		稍劣	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	2.0	
		劣	-8.0	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	
交通接近條件	接近客運公車之程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以房地接近汽車站或其他接駁系統車站之距離來區分優劣等級。 優：200公尺以內 稍優：200公尺~350公尺以內 普通：350公尺~450公尺以內 稍劣：550公尺~700公尺以內 劣：大於700公尺
		優	0.0	2.0	4.0	6.0	8.0	
		稍優	-2.0	0.0	2.0	4.0	6.0	
		普通	-4.0	-2.0	0.0	2.0	4.0	

		稍劣	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	2.0	
		劣	-8.0	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	
接近火車站之程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以房地接近火車站之距離來區分優劣等級。	
	優	0.0	1.5	3.0	4.5	6.0	優：2000公尺以內	
	稍優	-1.5	0.0	1.5	3.0	4.5	稍優：2000公尺~3000公尺以內	
	普通	-3.0	-1.5	0.0	1.5	3.0	普通：3000公尺~4000公尺以內	
	稍劣	-4.5	-3.0	-1.5	0.0	1.5	稍劣：4000公尺~5000公尺以內	
	劣	-6.0	-4.5	-3.0	-1.5	0.0	劣：大於5000公尺	
接近市場之程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以房地接近市場之距離來區分優劣等級。	
	優	0.0	2.0	4.0	6.0	8.0	優：300公尺以內	
	稍優	-2.0	0.0	2.0	4.0	6.0	稍優：300公尺~450公尺以內	
	普通	-4.0	-2.0	0.0	2.0	4.0	普通：450公尺~600公尺以內	
	稍劣	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	2.0	稍劣：600公尺~750公尺以內	
	劣	-8.0	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	劣：大於750公尺	
接近商圈中心之程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以房地接近商圈中心之距離來區分優劣等級。	
	優	0.0	1.5	3.0	4.5	6.0	優：300公尺以內	
	稍優	-1.5	0.0	1.5	3.0	4.5	稍優：300公尺~500公尺以內	
	普通	-3.0	-1.5	0.0	1.5	3.0	普通：500公尺~800公尺以內	
	稍劣	-4.5	-3.0	-1.5	0.0	1.5	稍劣：800公尺~1200公尺以內	
	劣	-6.0	-4.5	-3.0	-1.5	0.0	劣：大於1200公尺	
接近學校之程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以房地接近學校之距離來區分優劣等級。	
	優	0.0	2.0	4.0	6.0	8.0	優：200公尺以內	
	稍優	-2.0	0.0	2.0	4.0	6.0	稍優：200公尺~400公尺以內	
	普通	-4.0	-2.0	0.0	2.0	4.0	普通：400公尺~600公尺以內	
	稍劣	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	2.0	稍劣：600公尺~800公尺以內	
	劣	-8.0	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	劣：大於800公尺	
幾 關 等 設 施 ( 郵 局 、 銀 行 、 醫 院 )	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以房地通達三項服務性設施之最大距離來區分優劣等級。	
	優	0.0	2.0	4.0	6.0	8.0	優：200公尺以內	
	稍優	-2.0	0.0	2.0	4.0	6.0	稍優：200公尺~400公尺以內 普通：400公尺~600公尺以內 稍劣：600公尺~800公尺以內 劣：大於800公尺	

環境條件		普通	-4.0	-2.0	0.0	2.0	4.0	
		稍劣	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	2.0	
		劣	-8.0	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	
	接近廣場、公園或綠地之程度	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以房地接近廣場、公園或綠地之距離來區分優劣等級。 優：150公尺以內 稍優：150公尺~250公尺以內 普通：250公尺~350公尺以內 稍劣：350公尺~500公尺以內 劣：大於500公尺
		優	0.0	2.0	4.0	6.0	8.0	
		稍優	-2.0	0.0	2.0	4.0	6.0	
		普通	-4.0	-2.0	0.0	2.0	4.0	
		稍劣	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	2.0	
		劣	-8.0	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	
	日照、通風及乾濕	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以房地周邊之日照、通風及乾濕狀況對居住環境舒適度的影響，來區分其優劣等級。 優：日照、通風及乾濕程度非常良好，居住環境極佳。 稍優：日照、通風及乾濕程度良好，居住環境佳。 普通：日照、通風及乾濕程度尚稱良好，居住環境尚可。 稍劣：日照、通風及乾濕程度稍差，居住環境略差。 劣：日照、通風及乾濕程度極差，居住環境惡劣。
		優	0.0	1.5	3.0	4.5	6.0	
		稍優	-1.5	0.0	1.5	3.0	4.5	
普通		-3.0	-1.5	0.0	1.5	3.0		
稍劣		-4.5	-3.0	-1.5	0.0	1.5		
劣		-6.0	-4.5	-3.0	-1.5	0.0		
周邊建築利用狀態	比較標的	優	普通	劣			以房地周邊其它建物之外觀、使用及維護情況，與住宅環境需求的調和程度來區分其優劣等級。 優：周邊建築之外觀、使用及維護情況良好，環境調和度高。 普通：周邊少數建築之外觀及維護較差、輕度混合使用，環境調和度尚可。 劣：周邊多數建築之外觀及維護差、混合使用嚴重，影響居住環境。	
	優	0.0	3.0	6.0				
	普通	-3.0	0.0	3.0				
	劣	-6.0	-3.0	0.0				
公用設施之完備性	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	區域內俱備之公用設施(自來水、電力、天然瓦斯、電信、雨水排水及污水排水設施等6項)的完備程度 優：六項公用設施全數俱備 稍優：俱備飲用水、電力、電信	
	優	0.0	2.5	5.0	7.5	10.0		
	稍優	-2.5	0.0	2.5	5.0	7.5		

		普通	-5.0	-2.5	0.0	2.5	5.0	及雨水排水四項 普通：俱備飲用水、電力、電信三項 稍劣：僅有電力、電信二項 劣：僅有電力或無任何公用設施
		稍劣	-7.5	-5.0	-2.5	0.0	2.5	
		劣	-10.0	-7.5	-5.0	-2.5	0.0	
	停車場 方便性	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以房地接近專門設置供公眾使用之停車場的距離來區分優劣等級。 優：100公尺以內 稍優：100公尺~200公尺以內 普通：200公尺~300公尺以內 稍劣：300公尺~400公尺以內 劣：大於400公尺
		優	0.0	2.0	4.0	6.0	8.0	
		稍優	-2.0	0.0	2.0	4.0	6.0	
		普通	-4.0	-2.0	0.0	2.0	4.0	
		稍劣	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	2.0	
		劣	-8.0	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	
	危險設施	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以房地周邊有無設置包括變電所、高壓電塔、瓦斯槽、加油站...等，對生命安全足以造成潛在威脅之設施及距離遠近，來區分其優劣等級。 優：1000公尺以內均無危險設施 稍優：1000公尺以內有1處危險設施 普通：600公尺以內有1處危險設施 稍劣：300公尺以內有1處危險設施 劣：100公尺以內有1處危險設施
		優	0.0	3.0	6.0	9.0	12.0	
		稍優	-3.0	0.0	3.0	6.0	9.0	
		普通	-6.0	-3.0	0.0	3.0	6.0	
		稍劣	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	3.0	
		劣	-12.0	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	
	嫌惡設施	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以房地周邊有無設置包括墓地、殯儀館、火葬場、垃圾場、掩埋場、焚化爐、廟宇及特種行業...等對居家生活寧適度產生干擾之設施，及距離之遠近，來區分其優劣等級。 優：500公尺以內均無嫌惡設施 稍優：500公尺以內有1處嫌惡設施 普通：300公尺以內有2處嫌惡設施 稍劣：200公尺以內有2處嫌惡設施 劣：100公尺以內有2處嫌惡設施
		優	0.0	2.0	4.0	6.0	8.0	
		稍優	-2.0	0.0	2.0	4.0	6.0	
		普通	-4.0	-2.0	0.0	2.0	4.0	
		稍劣	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	2.0	
		劣	-8.0	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	
行政條件	用途管制	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	以區域內土地建築完成後，建物受用途管制對居住環境品質的影響程度，來區分其優劣等級。 優：用途限制極嚴，僅供純住宅使用 稍優：用途限制稍嚴，僅少數不
		優	0.0	3.0	6.0	9.0	12.0	

		稍優	-3.0	0.0	3.0	6.0	9.0	<p>影響住宅品質之行業得設立</p> <p>普通：用途限制不嚴，對住宅品質影響不嚴重之行業均得設立</p> <p>稍劣：用途限制低，僅少數行業不得設立，對住宅品質影響頗大</p> <p>劣：用途限制寬鬆，各種行業均得設立，嚴重影響住宅品質</p>
		普通	-6.0	-3.0	0.0	3.0	6.0	
		稍劣	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	3.0	
		劣	-12.0	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	
潛力	重大建設與發展	比較標的	優	普通	劣			<p>以房地周邊是否有影響住宅發展之重大建設正進行建設或規畫中，來區分其優劣等級。</p> <p>優：有利於住宅發展之重大建設施工中</p> <p>普通：有利於住宅發展之重大建設規劃中</p> <p>劣：無</p>
		優	0.0	4.0	8.0			
		普通	-4.0	0.0	4.0			
		劣	-8.0	-4.0	0.0			
建物條件	結構種類	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	<p>以建物之結構種類，來區分其優劣等級。</p> <p>優：鋼骨造</p> <p>稍優：鋼骨鋼筋混凝土造</p> <p>普通：鋼筋混凝土造</p> <p>稍劣：加強磚造</p> <p>劣：磚造或磚木造</p>
		優	0.0	3.0	6.0	9.0	12.0	
		稍優	-3.0	0.0	3.0	6.0	9.0	
		普通	-6.0	-3.0	0.0	3.0	6.0	
		稍劣	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	3.0	
		劣	-12.0	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	
	建物總層數	比較標的	優	普通	劣			<p>以建物總樓層數，來衡量其優劣等級。</p> <p>優：為總樓層數較高之建築</p> <p>普通：為總樓層數相當之建築</p> <p>劣：為總樓層數較低之建築</p>
		優	0.0	4.0	8.0			
		普通	-4.0	0.0	4.0			
		劣	-8.0	-4.0	0.0			
	建材等級	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	<p>以建物使用之建材等級，來區分其優劣程度。</p> <p>優：全部高級建材、綠建築、節能設備</p> <p>稍優：多數高級建材、部分中級建材</p> <p>普通：多數中級建材、部分高級或普通建材</p> <p>稍劣：多數普通建材、部分中級建材</p> <p>劣：全部普通建材</p>
		優	0.0	3.0	6.0	9.0	12.0	
		稍優	-3.0	0.0	3.0	6.0	9.0	
		普通	-6.0	-3.0	0.0	3.0	6.0	
		稍劣	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	3.0	
		劣	-12.0	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	
	面積規模	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣	<p>以建物面積大小，來區分優劣等級。</p> <p>優：200 m<sup>2</sup>以上</p> <p>稍優：120 m<sup>2</sup>~200 m<sup>2</sup> 以下</p>
		優	0.0	3.0	6.0	9.0	12.0	

		稍優	-3.0	0.0	3.0	6.0	9.0	普通：80 m <sup>2</sup> ~120 m <sup>2</sup> 以下 稍劣：40 m <sup>2</sup> ~80 m <sup>2</sup> 以下 劣：40 m <sup>2</sup> 以下
		普通	-6.0	-3.0	0.0	3.0	6.0	
		稍劣	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	3.0	
		劣	-12.0	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	
屋齡	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣		以建物屋齡來區分其優劣等級。 優：5年內 稍優：介於5~10年間 普通：介於10~20年間 稍劣：介於20~30年間 劣：30年以上
		優	0.0	3.0	6.0	9.0	12.0	
		稍優	-3.0	0.0	3.0	6.0	9.0	
		普通	-6.0	-3.0	0.0	3.0	6.0	
		稍劣	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	3.0	
		劣	-12.0	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	
設備	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣		以建物內電梯、中央空調、消防救災、緊急照明、逃生指示...等設施完善程度，來區分其優劣等級。 優：各項設備均配置完備 稍優：各項設備約配置達80%以上 普通：各項設備約配置達60%以上 稍劣：各項設備約配置達40%以上 劣：各項設備配置未達40%
		優	0.0	2.0	4.0	6.0	8.0	
		稍優	-2.0	0.0	2.0	4.0	6.0	
		普通	-4.0	-2.0	0.0	2.0	4.0	
		稍劣	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	2.0	
		劣	-8.0	-6.0	-4.0	-2.0	0.0	
臨路情形	比較標的	優	稍優	普通	稍劣	劣		以建物之臨路情形，來衡量其優劣等級。 優：四面均臨路 稍優：三面臨路 普通：二面臨路 稍劣：一面臨路 劣：未臨路
		優	0.0	3.0	6.0	9.0	12.0	
		稍優	-3.0	0.0	3.0	6.0	9.0	
		普通	-6.0	-3.0	0.0	3.0	6.0	
		稍劣	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	3.0	
		劣	-12.0	-9.0	-6.0	-3.0	0.0	
建物層次	比較標的	優	普通	劣				以建物所處之樓層別，來衡量其優劣等級。 優：樓層位置較佳 普通：樓層位置相當 劣：樓層位置較差
		優	0.0	4.0	8.0			
		普通	-4.0	0.0	4.0			
		劣	-8.0	-4.0	0.0			
建物格局	比較標的	優	普通	劣				以建物格局是否方整，來衡量其優劣等級。 優：方整 普通：長方形(深度較深)
		優	0.0	4.0	8.0			

		普通	-4.0	0.0	4.0			劣：不規則形
		劣	-8.0	-4.0	0.0			
	管理狀況	比較 標的	優	普通	劣			以管理狀況是否完整，來衡量其 房地之優劣等級。 優：管理完善 普通：一般之管理員管理 劣：無管理
		優	0.0	4.0	8.0			
		普通	-4.0	0.0	4.0			
		劣	-8.0	-4.0	0.0			