

# 基隆市地價調查用樓層別效用比

基隆市政府111年3月11日基府地價貳字第1110211481號函修正

總樓層 建物型態	2			3			4			5			6			7			8			9			10			總樓層 建物型態												
	公寓			公寓			公寓			華廈			公寓			華廈			華廈			華廈			華廈				華廈											
移轉 樓層	住宅 使用	路街 店面	巷弄 店面	住宅 使用	路街 店面	巷弄 店面	住宅 使用	路街 店面	巷弄 店面	住宅 使用	路街 店面	巷弄 店面	住宅 使用	路街 店面	巷弄 店面	住宅 使用	路街 店面	巷弄 店面	住宅 使用	路街 店面	巷弄 店面	住宅 使用	路街 店面	巷弄 店面	住宅 使用	路街 店面	巷弄 店面	住宅 使用	路街 店面	巷弄 店面	住宅 使用	路街 店面	巷弄 店面	移轉 樓層						
1	122%	210%	166%	113%	193%	153%	113%	193%	153%	106%	208%	128%	113%	193%	153%	106%	208%	128%	106%	208%	128%	106%	208%	128%	106%	208%	128%	106%	208%	128%	106%	208%	128%	1						
2	100%			100%			100%			100%			100%			100%			100%			100%			100%			100%			100%			100%			2			
3				90%			98%			102%			98%			102%			102%			102%			102%			102%			102%			102%			3			
4				88%			104%			95%			104%			104%			104%			104%			104%			104%			104%			104%			4			
5				86%			106%			106%			106%			106%			106%			106%			106%			106%			106%			106%			5			
6				108%			108%			108%			108%			108%			108%			108%			108%			108%			108%			108%			108%			6
7				111%			111%			111%			111%			111%			111%			111%			111%			111%			111%			111%			111%			7
8				113%			113%			113%			113%			113%			113%			113%			113%			113%			113%			113%			113%			8
9				115%			115%			115%			115%			115%			115%			115%			115%			115%			115%			115%			115%			9
10				118%			118%			118%			118%			118%			118%			118%			118%			118%			118%			118%			118%			10
總樓層 建物型態				11			12			13			14			15			16			17			18			19			20			21			總樓層 建物型態			
移轉 樓層				住宅 使用	路街 店面	巷弄 店面	住宅 使用	路街 店面	巷弄 店面	住宅 使用	路街 店面	巷弄 店面	住宅 使用	路街 店面	巷弄 店面	住宅 使用	路街 店面	巷弄 店面	住宅 使用	路街 店面	巷弄 店面	住宅 使用	路街 店面	巷弄 店面	住宅 使用	路街 店面	巷弄 店面	住宅 使用	路街 店面	巷弄 店面	住宅 使用	路街 店面	巷弄 店面	住宅 使用	路街 店面	巷弄 店面		移轉 樓層		
1	111%	238%	132%	111%	238%	132%	111%	238%	132%	111%	238%	132%	111%	238%	132%	111%	238%	132%	111%	238%	132%	111%	238%	132%	111%	238%	132%	111%	238%	132%	111%	238%	132%	111%	238%	132%	1			
2	100%			100%			100%			100%			100%			100%			100%			100%			100%			100%			100%			100%			100%			2
3	101%			101%			101%			101%			101%			101%			101%			101%			101%			101%			101%			101%			101%			3
4	101%			101%			101%			101%			101%			101%			101%			101%			101%			101%			101%			101%			101%			4
5	102%			102%			102%			102%			102%			102%			102%			102%			102%			102%			102%			102%			102%			5
6	103%			103%			103%			103%			103%			103%			103%			103%			103%			103%			103%			103%			103%			6
7	104%			104%			104%			104%			104%			104%			104%			104%			104%			104%			104%			104%			104%			7
8	104%			104%			104%			104%			104%			104%			104%			104%			104%			104%			104%			104%			104%			8
9	105%			105%			105%			105%			105%			105%			105%			105%			105%			105%			105%			105%			105%			9
10	106%			106%			106%			106%			106%			106%			106%			106%			106%			106%			106%			106%			106%			10
11	107%			107%			107%			107%			107%			107%			107%			107%			107%			107%			107%			107%			107%			11
12				107%			107%			107%			107%			107%			107%			107%			107%			107%			107%			107%			107%			12
13				108%			108%			108%			108%			108%			108%			108%			108%			108%			108%			108%			108%			13
14				109%			109%			109%			109%			109%			109%			109%			109%			109%			109%			109%			109%			14
15				110%			110%			110%			110%			110%			110%			110%			110%			110%			110%			110%			110%			15
16				111%			111%			111%			111%			111%			111%			111%			111%			111%			111%			111%			111%			16
17				111%			111%			111%			111%			111%			111%			111%			111%			111%			111%			111%			111%			17
18				112%			112%			112%			112%			112%			112%			112%			112%			112%			112%			112%			112%			18
19				113%			113%			113%			113%			113%			113%			113%			113%			113%			113%			113%			113%			19
20				114%			114%			114%			114%			114%			114%			114%			114%			114%			114%			114%			114%			20
21				115%			115%			115%			115%			115%			115%			115%			115%			115%			115%			115%			115%			21

說明：

- 一、 本表適用於基隆市區分所有建物（公寓、華廈及住宅大樓）地價調查與查估使用，**原則上以2樓為基準100%，2樓以上原則皆為住宅使用，1樓應視其實際用途及坐落位置判定其適用之樓層別效用比**，說明如下：
  - (1) 若**1樓實際作為住宅使用且未具商業效益者**，其樓層別效用比以「**住宅使用**」為主；
  - (2) 若**1樓實際作為商業使用且顯具商業效益**，且**建物門牌坐落於路街者**，其樓層別效用比以「**路街店面**」為主；
  - (3) 若**1樓實際作為商業使用且顯具商業效益**，且**建物門牌坐落於巷弄者**，其樓層別效用比以「**巷弄店面**」為主；
  - (4) 若**1樓無法判定其實際用途者**，其樓層別效用比以「**住宅使用**」為主。
- 二、 **全棟商業用之區分所有建物**（如辦公室、旅館飯店、賣場、百貨公司、餐廳、電影院或娛樂場所等，及其上述複合或混合式營業場所），**原則上應按本表規定類推適用；惟得視建物規劃設計、坐落區位、人潮動線、店舖或櫃位安排形式、商業活動熱絡程度及產業收益差異性等個案情形，酌予調整其樓層別效用比並於買賣實例調查表備註欄內詳述調整過程。**
- 三、 同一樓層中**各戶因位置或座向差異，致其於景觀視野、通風採光、隱私性或依當地習慣傳統觀念等效用受影響**，則得依各戶位置或座向差異進行水平價差修正，並酌予調整該樓層之樓層別效用比並於買賣實例調查表備註欄內詳述調整過程。
- 四、 **特殊建物型態單價（樓層別效用比）調整方式：**

特殊建物型態	調整原則	範例
總樓層6層以上之公寓。	其第5層單價（樓層別效用比）為93%，每增加1層，該層單價（樓層別效用比）較次一層向下修正2%；若為頂樓層，須另向下修正7%。	有6層公寓，第6樓樓層別效用比為84%，即93%（第5層樓層別效用比）-2%（增加1層下修2%）-7%（第6樓為頂樓層）=84%
總樓層22層以上之住宅大樓。	其第21層單價（樓層別效用比）為115%，每增加1層，該層單價（樓層別效用比）較次一層向上修正0.5%。	有23層大樓，第23樓樓層別效用比為107%，即115%（第21層樓層別效用比）+1%（每增加1層上修0.5%，第23層上修1%）=116%
位於坡地之住宅，因地勢高低落差，致其地下層（建物登記謄本所載之樓層）至少有一側與道路有相連且水平銜接（即俗稱陽光屋），且使用性、寧適性（如通風、採光及景觀等）及可及性實際與1樓顯具同樣效益者。	其地下層視為1樓，並適用1樓之樓層別效用比；其1樓以上之樓層別效用比，按本表依序逐層調整。	有1位於坡地之公寓，因地勢高低落差，故其地下1層實際使用效益與1樓無異，則其地下1層之樓層別效用比為113%，第1樓為100%．．．等依序逐層按本表調整之。

- 五、 **地下層單價（樓層別效用比）調整方式：**

影響因素及說明	調整原則	範例
用途	作公共設施使用：供住戶使用之公共設施，如停車空間、倉庫、防空避難室、機電設施及梯廳等公共設施等。	其地下第1層之單價（樓層別效用比）為50%；每向下增加1層，該層單價（樓層別效用比）較其上層向下修正5%。
	作住宅使用：登記用途為住宅用或住商用，而其確有作為住宅使用之事實者。	
	作商業使用：登記用途為商業用或住商用，而其確有作為商業使用之事實者。	
	地下層未辦理保存登記，或屬前述以外之情形。	
獨立性	地下室僅供該棟公寓大廈或該社區住戶使用，且未設置對外連通道或樓梯者。	視前項用途而判定其樓層別效用比，不另予調整。
	有室內梯者，其地下室得與1樓區分所有建物直接連通，而無須藉由大樓共用梯者；即地下室與1樓區分所有建物之使用空間於事實上之連通，而得將地下室視為1樓使用空間之一部分或1樓使用空間之延伸者。	
	有室外梯者，其地下室與臨近道路之間有通道或樓梯得直接連通，而無須藉由大樓共用梯者；即地下室得獨立該公寓大廈，而得將地下室視為1樓使用空間之一部分者。	
其他因素	地下室之現況或使用，明顯違反建築管理、消防或衛生等相關法規規定，而至其使用效益有負面影響者。	視前項用途而判定其樓層別效用比，另減計10%。

- 六、 地價人員**原則應依本表進行樓層別效用比**，惟情形特殊者得於買賣實例調查表備註欄內敘明理由，酌予調整。