

住宅估價影響因素選擇學者專家問卷

問卷編號：_____

各位學者專家您好：

本問卷的目的在探討住宅估價時，對於各項影響因素掌握時的權重關係，作為估價師或消費者對於住宅估價掌握的重要參考。請根據您的實際經驗，比較各項準則間的相對重要性，以作為最後的權重求取依據。

感謝您的協助；敬頌
時祺

長榮管理學院
土地管理與開發學系暨研究所
副教授 李泳龍 敬上
電話：(06)2780123~376
傳真：(06)2781324
台南縣歸仁鄉長榮路一段 396 號
聯絡人：張春龍

一、評估目標說明：

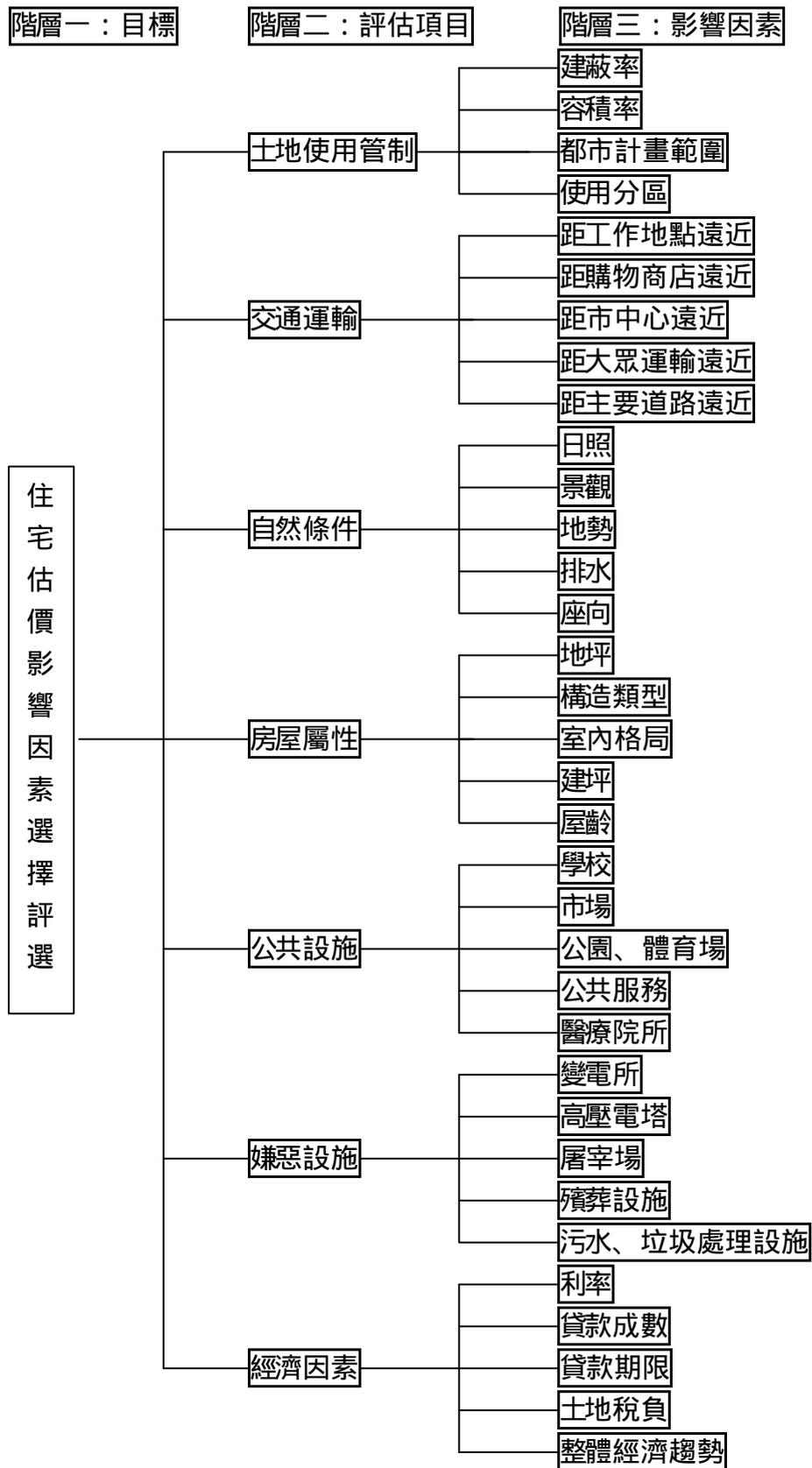
影響住宅價格的因子錯綜複雜，其中對於量(Quantitative)及質(Qualitative)之變數的合理掌握，不僅對於估價者或買賣雙方均有相當大的挑戰。如何能掌握重點變數，給予合理評價，是本研究嘗試解決的重要課題。

根據現行地價調查估計規則第七條之規定……，影響區段地價之資料，指土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共設施、特殊設施、工商活動、房屋建築現況土地利用現況、發展趨勢及其他影響因素等。另外，依據同規則第二十一條之規定，承辦員於考量上述因素，於地籍圖上，將地價相近、地價相連、情況相同或相近之土地列為同一區段。對於公部門的土地估價，有關地價區段的劃設因子考量，也需要更客觀的參考。

本研究之「住宅估價影響因素選擇評估」方法，乃應用分析階層程序法 (Analytic Hierarchy Process，簡稱 A.H.P)；首先建立目標、評估項目及影響因素的階層關係，詳如圖一。進一步藉由各學者專家的學識與經驗，評定各階層各因素間的相對重要程度，並據以計算各要項間的權數；最後，根據此權數作為住宅估價影響因素的選擇評估依據。

二、問卷填寫說明

以表.1 為例，若您認為「土地使用」與「交通運輸」兩者影響住宅價格之重要程度比是 3:1，即「土地使用」稍重要於「交通運輸」，則請在 3:1 的相對橫線上打「√」，餘類推。照上面所述，回答下列問題。



圖一：住宅估價影響因素選擇的目標、評估項目及影響因素層級圖

三、評估項目間相對重要程度比較

表 1：評估項目間相對重要程度劃記表

評估項目	強														度				評估項目
	絕強	極強	極強	強	強	稍強	稍強	等強	等強	稍弱	稍弱	弱	弱	極弱	極弱	絕弱	絕弱		
	9:1	8:1	7:1	6:1	5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5	1:6	1:7	1:8	1:9		
1. 土地使用管制																		2. 交通運輸	
1. 土地使用管制																		3. 自然條件	
1. 土地使用管制																		4. 房屋屬性	
1. 土地使用管制																		5. 公共設施	
1. 土地使用管制																		6. 嫌惡設施	
1. 土地使用管制																		7. 經濟因素	
2. 交通運輸																		3. 自然條件	
2. 交通運輸																		4. 房屋屬性	
2. 交通運輸																		5. 公共設施	
2. 交通運輸																		6. 嫌惡設施	
2. 交通運輸																		7. 經濟因素	
3. 自然條件																		4. 房屋屬性	
3. 自然條件																		5. 公共設施	
3. 自然條件																		6. 嫌惡設施	
3. 自然條件																		7. 經濟因素	
4. 房屋屬性																		5. 公共設施	
4. 房屋屬性																		6. 嫌惡設施	
4. 房屋屬性																		7. 經濟因素	
5. 公共設施																		6. 嫌惡設施	
5. 公共設施																		7. 經濟因素	
6. 嫌惡設施																		7. 經濟因素	

四、各項影響因素間相對重要性比較

表 2：「土地使用管制」的影響因素相對重要程度劃記表

影響因素	強 度														影響因素			
	絕強	極強	極強	強	強	稍強	稍強	等強	等強	稍弱	稍弱	弱	弱	極弱		極弱	絕弱	絕弱
	9:1	8:1	7:1	6:1	5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5	1:6		1:7	1:8	1:9
1. 建蔽率																		2. 容積率
1. 建蔽率																		3. 都市計畫範圍
1. 建蔽率																		4. 使用分區
2. 容積率																		3. 都市計畫範圍
2. 容積率																		4. 使用分區
3. 都市計畫範圍																		4. 使用分區

表 3：「交通運輸」的影響因素相對重要程度劃記表

影響因素	強 度																影響因素	
	絕強	極強	極強	強	強	稍強	稍強	等強	等強	稍弱	稍弱	弱	弱	極弱	極弱	絕弱		絕弱
	9:1	8:1	7:1	6:1	5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5	1:6	1:7	1:8		1:9
1. 距工作地點遠近																		2. 距購物商店遠近
1. 距工作地點遠近																		3. 距市中心遠近
1. 距工作地點遠近																		4. 距大眾運輸遠近
1. 距工作地點遠近																		5. 距主要道路遠近
2. 距購物商店遠近																		3. 距市中心遠近
2. 距購物商店遠近																		4. 距大眾運輸遠近
2. 距購物商店遠近																		5. 距主要道路遠近
3. 距市中心遠近																		4. 距大眾運輸遠近
3. 距市中心遠近																		5. 距主要道路遠近
4. 距大眾運輸遠近																		5. 距主要道路遠近

表 4 :「自然條件」的影響因素相對重要程度劃記表

影響因素	強 度														影響因素			
	絕強	極強	極強	強	強	稍強	稍強	等強	等強	稍弱	稍弱	弱	弱	極弱		極弱	絕弱	絕弱
	9:1	8:1	7:1	6:1	5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5	1:6		1:7	1:8	1:9
1.日照																		2.景觀
1.日照																		3.地勢
1.日照																		4.排水
1.日照																		5.座向
2.景觀																		3.地勢
2.景觀																		4.排水
2.景觀																		5.座向
3.地勢																		4.排水
3.地勢																		5.座向
4.排水																		5.座向

表 5 :「房屋屬性」的影響因素相對重要程度劃記表

影響因素	強 度																影響因素	
	絕強	極強	極強	強	強	稍強	稍強	等強	等強	稍弱	稍弱	弱	弱	極弱	極弱	絕弱		絕弱
	9:1	8:1	7:1	6:1	5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5	1:6	1:7	1:8		1:9
1.地坪																		2.構造類型
1.地坪																		3.室內格局
1.地坪																		4.建坪
1.地坪																		5.屋齡
2.構造類型																		3.室內格局
2.構造類型																		4.建坪
2.構造類型																		5.屋齡
3.室內格局																		4.建坪
3.室內格局																		5.屋齡
4.建坪																		5.屋齡

表 6：「公共設施」的影響因素相對重要程度劃記表

影響因素	強 度														影響因素			
	絕強	極強	極強	強	強	稍強	稍強	等強	等強	稍弱	稍弱	弱	弱	極弱		極弱	絕弱	絕弱
	9:1	8:1	7:1	6:1	5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5	1:6		1:7	1:8	1:9
1. 學校																		2. 市場
1. 學校																		3. 公園、體育場
1. 學校																		4. 公共服務
1. 學校																		5. 醫療院所
2. 市場																		3. 公園
2. 市場																		4. 公共服務
2. 市場																		5. 醫療院所
3. 公園、體育場																		4. 公共服務
3. 公園、體育場																		5. 醫療院所
4. 公共服務																		5. 醫療院所

表 7：「嫌惡設施」的影響因素相對重要程度劃記表

影響因素	強 度																影響因素	
	絕強	極強	極強	強	強	稍強	稍強	等強	等強	稍弱	稍弱	弱	弱	極弱	極弱	絕弱		絕弱
	9:1	8:1	7:1	6:1	5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5	1:6	1:7	1:8		1:9
1. 變電所																		2. 高壓電塔
1. 變電所																		3. 屠宰場
1. 變電所																		4. 殯葬設施
1. 變電所																		5. 污水、垃圾處理設施
2. 高壓電塔																		3. 屠宰場
2. 高壓電塔																		4. 殯葬設施
2. 高壓電塔																		5. 污水、垃圾處理設施
3. 屠宰場																		4. 殯葬設施
3. 屠宰場																		5. 污水、垃圾處理設施
4. 殯葬設施																		5. 污水、垃圾處理設施

表 8：「經濟因素」的影響因素相對重要程度劃記表

影響因素	強 度														影響因素			
	絕強	極強	極強	強	強	稍強	稍強	等強	等強	稍弱	稍弱	弱	弱	極弱		極弱	絕弱	絕弱
	9:1	8:1	7:1	6:1	5:1	4:1	3:1	2:1	1:1	1:2	1:3	1:4	1:5	1:6		1:7	1:8	1:9
1. 利率																		2. 貸款成數
1. 利率																		3. 貸款期限
1. 利率																		4. 土地稅負
1. 利率																		5. 整體經濟趨勢
2. 貸款成數																		3. 貸款期限
2. 貸款成數																		4. 土地稅負
2. 貸款成數																		5. 整體經濟趨勢
3. 貸款期限																		4. 土地稅負
3. 貸款期限																		5. 整體經濟趨勢
4. 土地稅負																		5. 整體經濟趨勢

再次謝謝您的協助，並祝愉快！

附 錄

影響因素		說明
土地 地區 使用 管制	建蔽率	法規規定
	容積率	法規規定
	都市計畫範圍	都市計畫範圍的土地
	使用分區	土地使用分區管制
交通 運輸	距工作地點遠近	指主要工作地點
	距購物商店遠近	指零售或超市
	距市中心遠近	指都市中心商業區
	距大眾運輸遠近	指公車或火車捷運車站
	距主要道路遠近	指區域間聯絡道路
自然 條件	日照	採光
	景觀	特殊區位景緻
	地勢	地形
	排水	下水道與排水設施
	座向	建物的座向
房屋 屬性	地坪	土地面積
	構造類型	建物結構與透天或集合住宅
	室內格局	房間數與室內設施
	建坪	樓地板面積
	屋齡	耐用年限內經歷年數
公共 設施	學校	中小學及社教設施
	市場	公有及傳統市場
	公園、體育場	鄰里、地區公園及體育設施
	公共服務	郵局、電信局及相關服務設施
	醫療院所	一般診所與醫院
嫌 惡 設 施	變電所	
	高壓電塔	
	屠宰場	
	殯葬設施	殯儀館、火葬場與公墓設施
	污水、垃圾處理設施	掩埋場與焚化爐
經 濟 因 素	利率	
	貸款成數	
	貸款期限	
	土地稅負	
	整體經濟趨勢	總體經濟發展情形