

A

環境機能性評估

- 1.前臨道路寬度：☐ 2 8~10米 ☐ 1 10~20米
☐ -1 20米以上 ☐ -2 5米以下
- 2.上班通勤時間：☐ 4 15分鐘以內 ☐ 3 20~40分鐘
☐ -1 40~60分鐘 ☐ -3 60~90分鐘 ☐ -4 90分鐘以上
- 3.生活機能評估：（設施以最近距離計算）
 - 學區：☐ 3 200公尺內 ☐ 2 200~500公尺
☐ 1 500~1000公尺 ☐ -1 1公里以上
 - 公園綠地：☐ 3 300公尺內 ☐ 2 300~1000公尺
 - 傳統市場：☐ 3 300公尺內 ☐ 2 300~1000公尺
☐ -1 1000~2000公尺
 - 公車站：☐ 2 100公尺內 ☐ 1 100~500公尺
☐ -1 500~1000公尺 ☐ -2 1公里以上
 - 捷運站：☐ 3 100公尺內 ☐ 2 100~500公尺
☐ 1 500~1000公尺
 - 金融機構：☐ 2 200公尺內 ☐ 1 200~1000公尺
 - 醫療機構：☐ 2 500公尺內 ☐ 1 500~1000公尺
- 4.區段主要消費型態：☐ 4 商圈百貨 ☐ 3 超市
☐ 2 傳統市場 ☐ 1 便利商店（擇優選1）
- 5.道路停車所需時間：☐ 2 5分鐘以內 ☐ 1 5~10分鐘
☐ -2 10分鐘以上
- 6.土地使用現況：☐ 3 開發成熟 ☐ 2 成型 ☐ 1 稀疏
- 7.治安良窳：☐ ±3 鄰居素質 ☐ ±2 竊盜搶劫 ☐ ±1 環境清潔
- 8.小環境有無：☐ -4 工廠 ☐ -2 神壇 ☐ -3 電塔
☐ -4 墳墓 ☐ -5 瓦斯槽 ☐ -2 變電所 ☐ -3 垃圾回收場
☐ -5 低窪、淹水 ☐ -3 臨高架道路 ☐ -1 地下道
☐ -4 鐵道噪音 ☐ -3 聲色場所 ☐ -4 飛機場航道
☐ -3 基地台 ☐ -4 臨捷運高架
☐ -20 危險山壁、順向坡（可複選）
- 9.鄰近建物屋齡：☐ 1 中古 ☐ 2 全新 ☐ 3 開發中
- 10.鄰近建物型態：☐ 3 透天 ☐ 2 公寓 ☐ 1 電梯大樓
☐ -1 鐵皮屋
- ※參考係數以購屋動機作取捨：☐ ×1.5 自用 ☐ ×1 投資
☐ ×0.8 休閒
- A總分 = _____ (1~10相加) × _____ （參考係數） = _____



B

建築機能性評估

- 1.外觀造型：☐ 3 極美觀 ☐ 2 美觀 ☐ 1 普通
☐ -1 略差 ☐ -3 混亂
- 2.單層樓面規劃：☐ 3 獨戶出入 ☐ 2 雙併
☐ 1 三、四併 ☐ -2 五併以上
- 3.警衛管理：☐ 3 24小時門廳管理 ☐ 2 8~16小時門廳管理
☐ -1 無
- 4.滲漏水：☐ -4 內外牆壁滲 ☐ -3 屋頂 ☐ -2 前後陽台
☐ -1 梯間
- 5.網路系統：☐ 2 光纖住宅 ☐ 1 網路住宅 ☐ -1 無
- 6.私有庭院、陽台、露台面積總計：☐ 5 10坪以上
☐ 3 6~9坪 ☐ 2 3~5坪 ☐ 1 2坪以下
- 7.公共設施比例：☐ 3 無 ☐ 2 20%以下 ☐ 1 20~25%
☐ -1 25~35% ☐ -2 35~40% ☐ -3 40%以上
- 8.建材設備有無：☐ 3 制震系統 ☐ 2 逃生消防設備
☐ 2 防火建材 ☐ 1 高級壁材、地材 ☐ 1 防盜安全（可複選）
- 9.構造方式：☐ 3 純鋼骨結構（SSC） ☐ 2 鋼骨混凝土（SRC）
☐ 1 鋼筋混凝土（RC） ☐ 0 磚造
- 10.總體評估：☐ -3 給水、排水不便 ☐ -3 供電不穩易停電
☐ -3 建物傾斜、樑柱龜裂 ☐ -3 海砂屋、輻射屋（可複選）
- 其他附加設施：☐ 2 游泳池 ☐ 2 室外球場 ☐ 1 室內外休閒設施3項以上（可複選）
- 公共設施保養：☐ 3 經常 ☐ 1 一月一次 ☐ -2 很少（無公設免勾選）
- 休閒設施使用率：☐ 2 經常 ☐ 1 偶爾 ☐ -2 從不使用

※參考係數以產品規畫作取捨：
☐ ×1.2 大樓 ☐ ×1.1 透天 ☐ ×0.9 公寓
B總分 = _____ (1~10相加) × _____ （參考係數）
= _____



C

室內機能性評估

- 1.平均每人臥房數：☐ 2 0.8間以上 ☐ 1 0.5~0.8間
☐ -1 小於0.5間
- 2.室內天花板平均高度：☐ 3 4米2以上 ☐ 2 3.2~3.6米
☐ 1 2.8~3.2米
- 3.該戶採光面：☐ 1 單面 ☐ 2 二面 ☐ 3 三面以上
- 4.客廳採光面寬：☐ 3 6米以上 ☐ 2 4~6米 ☐ 1 4米以下
- 5.各部位面積：
 - 客廳：☐ 3 8坪以上 ☐ 2 5~8坪 ☐ 1 5坪以下
 - 餐廳：☐ 3 3坪以上 ☐ 2 2~3坪 ☐ 1 2坪以下
 - 主臥室：☐ 3 6坪以上 ☐ 2 4~6坪 ☐ 1 4坪以下
 - 廚房：☐ 3 4坪以上 ☐ 2 2~4坪 ☐ 1 2坪以下
 - 衛浴：☐ 3 2.5套以上 ☐ 2 1.5~2套 ☐ 1 1套
 - 工作陽台：☐ 3 1.5坪以上 ☐ 2 1~1.5坪 ☐ 1 1坪以下
 - 房間最小：☐ 3 5坪以上 ☐ 2 3~5坪 ☐ 1 3坪以下
- 6.與鄰近建築最小開窗間距（不包括工作陽台）：
☐ 2 10米以上 ☐ 1 6~10米
- 7.格局有無下列情形：☐ -2 客餐廳或床鋪上方過樑
☐ -1 餐廳屬過道性質 ☐ -1 日照東西曬 ☐ -2 房間私密性欠佳
☐ -2 有暗房出現 ☐ -1 通道過長 ☐ -3 牆壁龜裂、滲水（可複選）
- 8.整體室內動線：☐ 3 優 ☐ 2 良 ☐ 1 普通 ☐ -1 略差
☐ -1 惡臭 ☐ 1 餐廳單獨採光 ☐ 2 廁所全部採光（可複選）
- 10.戶外視野、景觀：☐ 5 優 ☐ 3 良 ☐ 1 普通 ☐ -2 略差
- 11.居家寧靜度：☐ 5 全天無噪音 ☐ 2 偶爾有噪音
☐ -2 經常有噪音 ☐ -5 全天都有噪音
- ※參考係數以格局房數作取捨：
☐ ×1.2 3房 ☐ ×1.1 2房 ☐ ×1 套房、1房 ☐ ×1 4房
☐ ×0.9 5房以上
C總分 = _____ (1~11相加) × _____ （參考係數）
= _____

☆評鑑總評分加權說明☆
對一般自用消費者而言，環境機能性最為重要，因此加權分數設為2；建築機能次之，加權分數為1.5，室內機能加權分數則為1。

★

房屋基本資料

區域：_____

建物名稱：_____

建物地址：_____

樓層規劃：地上 _____ 層，地下 _____ 層，
購買第 _____ 層

房屋座向：_____ 屋齡：_____ 年

房屋種類：_____
(例如：透天、公寓、華廈…等)

房屋總價：_____ 萬

付款方式：現金 _____ 貸款 _____
月付 _____ 元

房屋坪數統計：_____ 坪(銷售坪數)，
加蓋 _____ 坪，室內 _____ 坪
公共設施 _____ 坪，陽台 _____ 坪

格 局：_____ 房 _____ 廳 _____ 衛

停車位：_____ 萬

租車位：每月_____ 元

管理費：每月_____ 元

備 註：_____

◎房屋總評分數：
(A×2) + (B×1.5) + (C×1)
= _____

區分等級：

90分以下 差	91~120分 尚可	121~150分 佳	151分以上 極佳
------------	---------------	---------------	--------------

QR Code
新手小百科