

嘉義市影響（中級）住宅用地區域因素評價基準明細表

100年1月17日府地價字第1001600753號函頒  
103年8月21日府地價字第1031613242號函修正，自中華民國103年9月2日生效

附件1

主要項目	細項	價格修正率						備註
土地 使用 管制	〔都市計畫 （內外）〕	基準 目標	優	劣				最大影響範圍(百分比)：20 優:都市計畫內 劣:都市計畫外
		優	0	20				
		劣	-20	0				
	〔使用分區 （使用地類別）〕	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍(百分比)：20 優:住商區 稍優:住宅區 普通:住工區 稍劣:住農區 劣:其他建築用地
		優	0	5	10	15	20	
		稍優	-5	0	5	10	15	
		普通	-10	-5	0	5	10	
		稍劣	-15	-10	-5	0	5	
	建築率	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍(百分比)：10 優:60%(含) 稍優:50%~60% 普通:40%~50% 稍劣:20%~40% 劣:20%以下
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
	容積率	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍(百分比)：50 優:150%以上 稍優:150%(含) 普通:140% 稍劣:130% 劣:120%(含)以下
		優	0	12.5	25	37.5	50	
		稍優	-12.5	0	12.5	25	37.5	
		普通	-25	-12.5	0	12.5	25	
		稍劣	-37.5	-25	-12.5	0	12.5	
	有無禁止建築	基準 目標	優	普通	劣			最大影響範圍(百分比)：50 優:無禁止建築 普通:部份禁止建築 劣:有禁止建築
		優	0	25	50			
普通		-25	0	25				
劣		-50	-25	0				
制發、高度、面積、體積、限制、有無限制建築	基準 目標	優	普通	劣			最大影響範圍(百分比)：50 優:無限制建築 普通:部份限制建築(如高度、面積限制) 劣:限制整體開發	
	優	0	25	50				
	普通	-25	0	25				
	劣	-50	-25	0				
交通 運輸	主要道路 路寬度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍(百分比)：25 優:30m(含)以上 稍優:20~30m 普通:10~20m 稍劣:8~10m 劣:8m以下
		優	0	6.25	12.50	18.75	25	
		稍優	-6.25	0	6.25	12.50	18.75	
		普通	-12.5	-6.25	0	6.25	12.50	
		稍劣	-18.75	-12.5	-6.25	0	6.25	
	區段內 道路平均寬度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍(百分比)：20 以道路平均計算優:30m(含)以上 稍優:20~30m 普通:10~20m 稍劣:8~10m 劣:8m以下
		優	0	5	10	15	20	
		稍優	-5	0	5	10	15	
		普通	-10	-5	0	5	10	
		稍劣	-15	-10	-5	0	5	
劣	-20	-15	-10	-5	0			

嘉義市影響（中級）住宅用地區域因素評價基準明細表

100年1月17日府地價字第1001600753號函頒  
103年8月21日府地價字第1031613242號函修正，自中華民國103年9月2日生效

附件1

主要項目	細項	價格修正率						備註
	接近大型車站之程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：10 優：本區段內有大型車站者 稍優：未滿500m 普通：500m~1500m 稍劣：1500m~2500m 劣：2500m以上
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
	劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0		
	站牌之接近程度或密集程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：12 優：本區段內有站牌者 稍優：未滿500m 普通：500~1500m 稍劣：1500~2500m 劣：2500m以上
		優	0	3	6	9	12	
		稍優	-3	0	3	6	9	
		普通	-6	-3	0	3	6	
		稍劣	-9	-6	-3	0	3	
	劣	-12	-9	-6	-3	0		
	近交流道之有無及接近交流道之程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：10 優：未滿1000m 稍優：1000~2500m 普通：2500~5000m 稍劣：5000~8000m 劣：8000m(含)以上
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
	劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0		
	區段內道路規劃及闢建程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：20 優：區內道路規劃及闢建在100% 稍優：80%以上未滿100% 普通：50%以上未滿80% 稍劣：30%以上未滿50% 劣：30%以下
		優	0	5	10	15	20	
稍優		-5	0	5	10	15		
普通		-10	-5	0	5	10		
稍劣		-15	-10	-5	0	5		
劣	-20	-15	-10	-5	0			
自然條件	日照	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：10 以陽光照射時間長短及溫溼度來衡量
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
	劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0		
	景觀	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：15 以視野寬度及景觀良好為優
		優	0	3.75	7.5	11.25	15	
		稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	
		普通	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
稍劣		-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75		
劣	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0			

嘉義市影響（中級）住宅用地區域因素評價基準明細表

100年1月17日府地價字第1001600753號函頒  
103年8月21日府地價字第1031613242號函修正，自中華民國103年9月2日生效

附件1

主要項目	細項	價格修正率						備註
		基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	
	傾斜度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：15 優：0~5°以下 稍優：5°~10°以內 普通：10°~20° 稍劣：20°~30° 劣：30°以上
		優	0	3.75	7.5	11.25	15	
		稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	
		普通	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
		稍劣	-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75	
	劣	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0		
	排水之良否	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：30 以集水及排水系統是否完善來衡量
		優	0	7.5	15	22.5	30	
		稍優	-7.5	0	7.5	15	22.5	
		普通	-15	-7.5	0	7.5	15	
		稍劣	-22.5	-15	-7.5	0	7.5	
	劣	-30	-22.5	-15	-7.5	0		
	地勢	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：20 優：平坦(路邊) 稍優：平坦 普通：微傾 稍劣：高低不平 劣：低窪陡峭
		優	0	5	10	15	20	
		稍優	-5	0	5	10	15	
普通		-10	-5	0	5	10		
稍劣		-15	-10	-5	0	5		
劣	-20	-15	-10	-5	0			
土地改良	建築基地改良（平整或填挖基地、開挖水溝、水土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁嵌等）或其他改良	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：30 以整地、築路、埋管、挖填土方、水土保持、開挖水溝、修築駁嵌等來衡量
		優	0	7.5	15	22.5	30	
		稍優	-7.5	0	7.5	15	22.5	
		普通	-15	-7.5	0	7.5	15	
		稍劣	-22.5	-15	-7.5	0	7.5	
劣	-30	-22.5	-15	-7.5	0			
公共建設	接近學校之程度（中國小、國中、高中、大專院校）	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：10 優：本區段內有學校者 稍優：500m以下 普通：500~1500m 稍劣：1500~2500m 劣：2500m以上
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
	劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0		
	接近市場之程度（傳統市場、超大型購物中心）	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：8 優：本區段內有市場者 稍優：未滿500m 普通：500~1500m 稍劣：1500~2500m 劣：2500m以上
		優	0	2	4	6	8	
		稍優	-2	0	2	4	6	
		普通	-4	-2	0	2	4	
稍劣		-6	-4	-2	0	2		
劣	-8	-6	-4	-2	0			

嘉義市影響（中級）住宅用地區域因素評價基準明細表

100年1月17日府地價字第1001600753號函頒  
103年8月21日府地價字第1031613242號函修正，自中華民國103年9月2日生效

附件1

主要項目	細項	價格修正率						備註
主要項目	場、接近公園（里鄰公園、一般公園）、廣場、徒步區之程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：10 優：本區段內有公園、廣場、徒步區 稍優：未滿500m 普通：500m~1500m 稍劣：1500~2500m 劣：2500m以上
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
	接近觀光遊憩設施之程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：6 優：本區段內有遊憩設施者 稍優：未滿500m 普通：500m~1500m 稍劣：1500~2500m 劣：2500m以上
		優	0	1.5	3	4.5	6	
		稍優	-1.5	0	1.5	3	4.5	
		普通	-3	-1.5	0	1.5	3	
		稍劣	-4.5	-3	-1.5	0	1.5	
		劣	-6	-4.5	-3	-1.5	0	
	停車場地之便利程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：10 優：本區段內有停車場者 稍優：未滿500m 普通：500m~1500m 稍劣：1500~2500m 劣：2500m以上
		優	0	2.5	5	7.5	10	
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
	接近服務性設施的程度（郵局、銀行、醫院、機關等設施）	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：6 優：本區段內有此設施者 稍優：未滿500m 普通：500m~1500m 稍劣：1500~2500m 劣：2500m以上
		優	0	1.5	3	4.5	6	
稍優		-1.5	0	1.5	3	4.5		
普通		-3	-1.5	0	1.5	3		
稍劣		-4.5	-3	-1.5	0	1.5		
劣		-6	-4.5	-3	-1.5	0		
特殊設施	電業設施及公用氣體燃料設施之有無及接近程度	基準 目標	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重	最大影響範圍（百分比）：15 無：3000m以上 輕微：2000~3000m 中度：1000~2000m 嚴重：未滿1000m 極嚴重：本區段內有特殊設施者
		無	0	3.75	7.5	11.25	15	
		輕微	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	
		中度	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
		嚴重	-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75	
		極嚴重	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0	
	殯葬設施之有無及接近程度	基準 目標	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重	最大影響範圍（百分比）：20 無：3000m以上 輕微：2000~3000m 中度：1000~2000m 嚴重：未滿1000m 極嚴重：區段內有此種設施者
		無	0	5	10	15	20	
		輕微	-5	0	5	10	15	
		中度	-10	-5	0	5	10	
		嚴重	-15	-10	-5	0	5	
		極嚴重	-20	-15	-10	-5	0	

嘉義市影響（中級）住宅用地區域因素評價基準明細表

100年1月17日府地價字第1001600753號函頒  
103年8月21日府地價字第1031613242號函修正，自中華民國103年9月2日生效

附件1

主要項目	細項	價格修正率					備註	
		基準 目標	無	輕微	中度	嚴重		極嚴重
	廢棄物處理設施之 有無及接近程度	無	0	5	10	15	20	最大影響範圍（百分比）：20 無：3000m以上 輕微：2000~3000m 中度：1000~2000m 嚴重：未滿1000m 極嚴重：區段內有此種設施者
		輕微	-5	0	5	10	15	
		中度	-10	-5	0	5	10	
		嚴重	-15	-10	-5	0	5	
		極嚴重	-20	-15	-10	-5	0	
		基準 目標	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重	
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	無	0	5	10	15	20	最大影響範圍（百分比）：20 水污染、噪音污染、廢棄物污染、廢棄物 污染之程度 無：3000m以上 輕微：2000~3000m 中度：1000~2000m 嚴重：未滿1000m 極嚴重：區段內有污染設施者
		輕微	-5	0	5	10	15	
		中度	-10	-5	0	5	10	
		嚴重	-15	-10	-5	0	5	
		極嚴重	-20	-15	-10	-5	0	
		基準 目標	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重	