

嘉義市影響（普通）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2

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：住工農區 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、限制、整體開發、無限制建築		基準 目標	優	普通	劣			
優	0	25	50					
普通	-25	0	25					
劣	-50	-25	0					
交通運輸	主要道路寬度	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（普通）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2

主要項目	細項	價格修正率						備註
	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）：10 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	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		
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）：20 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	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	
公共建設	接近學校之程度（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、超級市場、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（普通）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2

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	
	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）：15 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	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		
	接近服務性設施（醫院、郵局、銀行、機關等）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：1000m~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（普通）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

附件2

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

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	
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	