

嘉義市影響（普通）商業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4

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	
	建蔽率	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：15 優：70%以上 稍優：50%~70% 普通：40%~50% 稍劣：20%~40% 劣：20%以下
		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	
	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				
制發築有無 ：、面整限 ：、高積限 ：、面積制 （限限開建）	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 寬度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：30 優：30m(含)以上 稍優：20~30m 普通：10~20m 稍劣：8~10m 劣：8m以下
		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	
	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 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）商業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4

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
	接近大型車站之程度	優	0	5	10	15	20	最大影響範圍（百分比）：20 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
		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	
	站牌之接近程度或密集程度	優	0	2	4	6	8	最大影響範圍（百分比）：8 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
		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	
	近交流道之有無及接近交流道之程度	優	0	2.5	5	7.5	10	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
		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	優	0	5	10	15	20	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
		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	排水之良否	優	0	7.5	15	22.5	30	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
		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	優	0	2.5	5	7.5	10	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
		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	
公共建設								

嘉義市影響（普通）商業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4

主要項目	細項	價格修正率					備註		
	場、傳、超、大、購、物、中、心、超、市、場、之、程、度、中、市、場、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：本區段內有市場者 稍優：未滿500m 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			
	廣、園、接、近、公、園、之、程、度、	廣、園、接、近、公、園、之、程、度、	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	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			
	接、近、觀、光、遊、憩、設、施、之、程、度、	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）：3 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	0.75	1.5	2.25	3	
			稍優	-0.75	0	0.75	1.5	2.25	
			普通	-1.5	-0.75	0	0.75	1.5	
			稍劣	-2.25	-1.5	-0.75	0	0.75	
	劣	-3	-2.25	-1.5	-0.75	0			
	停、車、場、地、之、便、利、程、度、	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				
特殊設施	電、業、燃、料、設、施、及、公、用、氣、之、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）：8 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	2	4	6	8		
		輕微	-2	0	2	4	6		
		中度	-4	-2	0	2	4		
		嚴重	-6	-4	-2	0	2		
	極嚴重	-8	-6	-4	-2	0			
	殯、葬、設、施、之、有、無、及、接、近、程、度、	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）：8 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	2	4	6	8	
			輕微	-2	0	2	4	6	
			中度	-4	-2	0	2	4	
嚴重			-6	-4	-2	0	2		
極嚴重	-8	-6	-4	-2	0				

嘉義市影響（普通）商業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4

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	基準 目標	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重	最大影響範圍（百分比）：8 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	2	4	6	8	
		輕微	-2	0	2	4	6	
		中度	-4	-2	0	2	4	
		嚴重	-6	-4	-2	0	2	
		極嚴重	-8	-6	-4	-2	0	
環境污染	水污染、噪音污染、廢棄物污染、廢氣污染、廢染、廢氣污染、廢及接近程度之有無	基準 目標	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重	最大影響範圍（百分比）：6 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
		無	0	1.5	3	4.5	6	
		輕微	-1.5	0	1.5	3	4.5	
		中度	-3	-1.5	0	1.5	3	
		嚴重	-4.5	-3	-1.5	0	1.5	
		極嚴重	-6	-4.5	-3	-1.5	0	
工商活動	百貨公司之有無、數量、接近程度	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 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	
	金融機構之有無、數量、接近程度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：4 優：本區段內有 稍優：未滿500m 普通：500~1500m 稍劣：1500~2500m 劣：2500m以上
		優	0	1	2	3	4	
		稍優	-1	0	1	2	3	
		普通	-2	-1	0	1	2	
		稍劣	-3	-2	-1	0	1	
	娛樂設施之有無、數量、接近程度	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 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	
	大型展示中心或觀光飯店之有無、數量、接近程度	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 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		
	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣		
	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		

嘉義市影響（普通）商業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4

主要項目	細項	價格修正率					備註	
	顧客通行量之多寡	標準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：30 優：每小時21人以上 稍優：每小時16~20人 普通：每小時11~15人 稍劣：每小時6~10人 劣：每小時5人以下
		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		
	店鋪之毗連狀態	標準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：20 優：本區段內店鋪100% 稍優：90%以上~未滿100% 普通：80%以上~未滿90% 稍劣：70%以上~未滿80% 劣：70%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			