

捷運用地土地開發案權益分配相關資料彙整表

<p>土地開發案名稱</p>	<p>新店線新店機廠(捷17, 18, 19)</p>	<p>開發大樓地址</p>	<p>新北市新店區中央路153、157、159號</p>
<p>建案名稱</p>	<p>美河市</p>	<p>開發基地位置描述</p>	<p>位於捷運新店線小碧潭站1、2號出入口旁。</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl;">立面圖</p>		<p style="writing-mode: vertical-rl;">平面位置圖</p>	

※本表僅為公有地資訊，各開發案之分配狀況受其周遭區域環境、鑑價評估時點之當期市場行情、基地評估時狀況、基地面積與完整性、使用分區、規劃產品定位等因素影響；其中所列權益分配比例，係本府基於公地主身份經與投資人協商所議定，查地主參與捷運聯合開發尚需無償捐贈捷運設施及捷運獎勵樓地板所佔土地持分，其與投資人協商權益分配之土地價值基準與民間認知不同。
 ※捷運用地土地開發案本府所取得之產權未來將為臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金做出租或出售所用，所得利潤將挹注捷運系統建設，得提高捷運興建之自償率、降低土地取得難度、有助於捷運建設之財務規劃，開發案之公益性質與民間開發案不同，故本表內容不

捷運用地土地開發案權益分配相關資料彙整表

土地開發案名稱		新店線新店機廠(捷17, 18, 19)		開發大樓地址	新北市新店區中央路153、157、159號			
投資人		日勝生活科技股份有限公司		投資人評選方式	地主優先			
基地開發進程		投資人簽約：90年12月18日		建造執照取得：	95年6月16日	使用執照取得：101年11月15日		
開發基本資料	座落基地	地號	新店區中正段165、165-1及中華段750地號等3筆土地		基地面積 (m ²)	92,503.40	市有土地所佔比例 (%)	96.88%
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃				
		A. 集合住宅 (約 坪)	65,640.45坪(每戶約25-34坪,計1,466戶)		本基地開發大樓規劃為16棟住商辦混合大樓，A、B棟地上6層至24層為一般事務所及25層至29層為住宅，C棟地上1層至6層為商場，D-P棟地上1層至2層為一般事務所或零售業及3層至18-26層為住宅。 本府取得產權為C棟商場地上1層至4層， A棟地上8層至24層為一般事務所共398戶，25層至29層為住宅共120戶； D棟地上1層至2層為一般事務所共8戶，3層至22層為住宅共138戶； 及1137席平面汽車停車位，總產權面積合計29,788.37坪。			
		B. 一般事務所 (約 坪)	18,038.21坪(每戶約8-20坪,計715戶)					
		C. 商場或零售業 (約 坪)	23,840.47坪(每戶約30-7,712坪,計38戶)					
		D. 平面停車位 (席)	2,614					
E. 機械停車位 (席)								

※本表僅為公有地資訊，各開發案之分配狀況受其周遭區域環境、鑑價評估時點之當期市場行情、基地評估時狀況、基地面積與完整性、使用分區、規劃產品定位等因素影響；其中所列權益分配比例，係本府基於公地主身份經與投資人協商所議定，查地主參與捷運聯合開發尚需無償捐贈捷運設施及捷運獎勵樓地板所佔土地持分，其與投資人協商權益分配之土地價值基準與民間認知不同。
 ※捷運用地土地開發案本府所取得之產權未來將為臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金做出租或出售所用，所得利潤將挹注捷運系統建設，得提高捷運興建之自償率、降低土地取得難度、有助於捷運建設之財務規劃，開發案之公益性質與民間開發案不同，故本表內容不

捷運用地土地開發案權益分配相關資料彙整表

土地開發案名稱		新店線新店機廠(捷17, 18, 19)		開發大樓地址		新北市新店區中央路153、157、159號				
市有地 辦理 過程 分配	辦理項目	時點	權益分配評量項目							
	1. 投資人提交權益分配建議書	95年12月	<u>地主比例 (%)</u>		<u>投資人比例 (%)</u>					
			11.17%		88.83%					
			土地貢獻成本評估		備註		建物貢獻成本評估		備註	
			土地單價 (約 萬元/坪)	9.00			總建造成本單價 (萬元/坪)	16.61		
	2. 本局委託估價及鑑定結果	95年6月	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	41.35			(a)建造成本評估單價 (約 萬元/坪)	10.61	直接成本鑑價結果 12,506,679,744元，單價 約9.55萬元/坪。	
			(2)土地面積 (約 坪)	27,982.28			(b)總建物產權面積 (約 坪)	130,923		
	3. 權益分配比例試算	102年5月~ 105年1月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	1,157,016.81			(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】(萬元)	1,388,628		
4. 權配委員會審定並報府核定	105年3月	<u>地主比例 (%)</u>		<u>投資人比例 (%)</u>						
		44.50%		55.50%					依第8次權益分配審議委員會決議，以宏大估價報告為基礎。	
當期週邊 市場行情 (約 萬元/坪)	95年6月	23~26.94	資料來源： (名稱/期數/頁數)		1. 住展雜誌(96年3月) 2. 本局委託土地鑑價報告(信義不動產估價師聯合事務所及宏大不動產估價師聯合事務所)					
5. 仲裁判斷結果	105年7月	<u>地主比例 (%)</u>		<u>投資人比例 (%)</u>						
		45.45%		54.55%					依105年7月11日仲裁判斷結果找補33億5,088萬3,636元。	

※本表僅為公有地資訊，各開發案之分配狀況受其週遭區域環境、鑑價評估時點之當期市場行情、基地評估時狀況、基地面積與完整性、使用分區、規劃產品定位等因素影響；其中所列權益分配比例，係本府基於公地主身份經與投資人協商所議定，查地主參與捷運聯合開發尚需無償捐贈捷運設施及捷運獎勵樓地板所佔土地持分，其與投資人協商權益分配之土地價值基準與民間認知不同。
 ※捷運用地土地開發案本府所取得之產權未來將為臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金做出租或出售所用，所得利潤將挹注捷運系統建設，得提高捷運興建之自償率、降低土地取得難度、有助於捷運建設之財務規劃，開發案之公益性質與民間開發案不同，故本表內容不