

# 捷運用地土地開發案權益分配相關資料彙整表

<p><b>土地開發案名稱</b></p>	<p>新莊線菜寮站（捷4）</p>	<p><b>開發大樓地址</b></p>	<p>新北市三重區重新路3段150號</p>
<p><b>建案名稱</b></p>	<p>冠德捷世</p>	<p><b>開發基地位置描述</b></p>	<p>位於新北市三重區重新路3段、中正南路高架橋與光明路之間。</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，得提高捷運與建置之自償率、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

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		新莊線菜寮站（捷4）		開發大樓地址	新北市三重區重新路3段150號			
投資人		冠德建設股份有限公司		投資人評選方式	地主優先			
基地開發進程		投資人簽約：94年4月		建造執照取得：100年12月		使用執照取得：103年12月		
開發基本資料	座地落基	地號	新北市三重區菜寮段445地號 1筆土地		基地面積（m <sup>2</sup> ）	1,459.82	市有土地所佔比例（%）	89.39%
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃				
		A. 住宅（約 坪）	6748.87坪		本大樓規劃為地下5層，地上24層鋼骨構造住宅大樓 地下5層至地下3層及地上3層為停車場及捷運設施並設置111席汽車停車位 地上1層為門廳及捷運設施 地上2層為管委會使用空間及捷運設施 地上4層至5層為公益設施及捷運設施 6層至24層為集合住宅			
		B. 一般事務所（約 坪）						
		C. 商場或零售業（約 坪）						
		D. 平面停車位（席）	55					
E. 機械停車位（席）	56							

※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

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		新莊線菜寮站(捷4)	開發大樓地址		新北市三重區重新路3段150號			
市有地權益分配辦理過程	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	100年6月	<u>地主比例 (%)</u>		:	<u>投資人比例 (%)</u>		
			29.28%			70.72%		
			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)	152.00		總建造成本單價 (萬元/坪)	20.83	
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	102年10月	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	297.22		(a)建造成本評估單價 (約 萬元/坪)	14.84	
			(2)土地面積 (約 坪)	441.65		(b)總建物產權面積 (約 坪)	7,782.24	
	3. 權益分配比例試算	102年12月~ 105年10月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	131,267.21		(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】(萬元)	115,516.04	
4. 權益分配審議委員會審議通過之協商方案據以進行協商	106年11月	<u>地主比例 (%)</u>		:	<u>投資人比例 (%)</u>			
		53.19%			46.81%			
當期周遭 市場行情 (約 萬元/坪)	鑑價基準日100年12月	住宅47.81萬元/坪	資料來源： (名稱/期數/頁數) 本局委託土地估價報告					
5. 簽奉市府核定之協商結果	107年3月	<u>地主比例 (%)</u>		:	<u>投資人比例 (%)</u>			
		53.19%			46.81%			

※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