
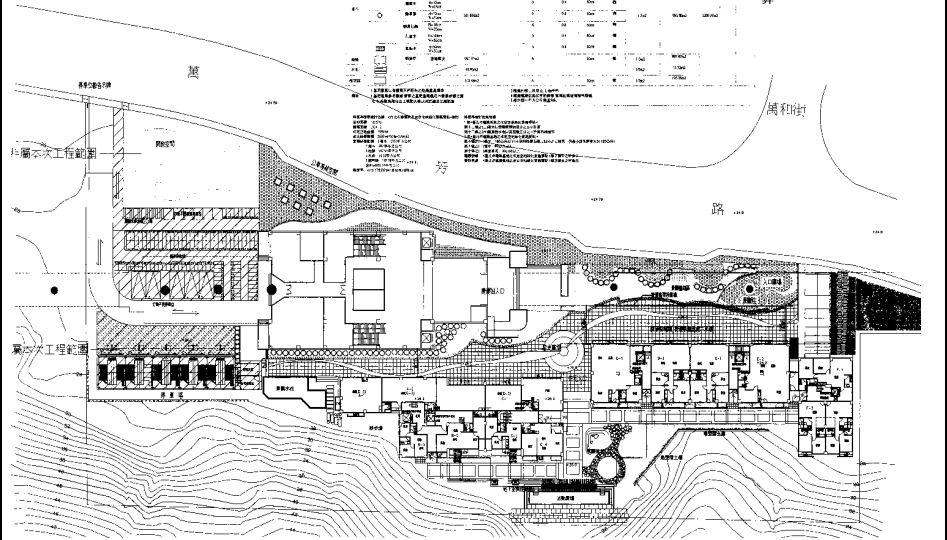


<p>土地開發案名稱</p>	<p>木柵線萬芳社區站（交12）</p>	<p>開發大樓地址</p>	<p>臺北市文山區萬芳路60之1, 2, 20, 21, 22號</p>
<p>建案名稱</p>	<p>萬芳環遊市</p>	<p>開發基地位置描述</p>	<p>本基地位於臺北市文山區萬芳路南側臨萬和街口，與萬芳社區站相鄰為分構大樓。</p>
<p>立面圖</p>		<p>平面位置圖</p>	

捷運用地土地開發案權益分配相關資料彙整表

第2頁/共3頁

土地開發案名稱		木柵線萬芳社區站(交12)		開發大樓地址	臺北市文山區萬芳路60之1, 2, 20, 21, 22號				
投資人		樺福建設開發股份有限公司		投資人評選方式	地主優先				
基地開發進程		投資人簽約：89年12月		建造執照取得：94年8月		使用執照取得：96年9月			
開發基本資料	座地落基	地號	文山區萬芳段二小段363-0地號		基地面積(m ²)	12,327.02	市有土地所佔比例(%)	48.02%	
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃					
		A. 集合住宅(約坪)	2591.4坪(計135戶)			本大樓規劃為地下1層至地上7層之鋼筋混凝土結構純住宅大樓 地下1層為商場、3席裝卸位、設備空間 地下2層停車場、貯藏室設備空間 地上1層為管理室、一般零售業、住宅 地上2至7樓為住宅，共135戶。 總產權面積(建物約4362.27坪)/汽車位數量(76席)/機車位數量(122席)			
		B. 一般事務所(約坪)	435.63坪(住、辦、商)						
		C. 商場或零售業(約坪)	542.75坪						
		D. 平面停車位(席)	68						
E. 機械停車位(席)	-								

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		木柵線萬芳社區站(交12)		開發大樓地址		臺北市文山區萬芳路60之1, 2, 20, 21, 22號			
市有地 辦理過程 權益分配	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	94年4月	<u>地主比例(%)</u>		<u>投資人比例(%)</u>				
			34.82%		65.18%				
			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)	8.10			總建造成本單價 (萬元/坪)	11.46	
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	94年4月	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	9.91			(a)建造成本評估單價 (約 萬元/坪)	11.46	
			(2)土地面積 (約 坪)	3,728.92			(b)總建物產權面積 (約 坪)	4,362.27	
	3. 權益分配比例試算	94年4月~ 94年6月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	36,936.44			(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】(萬元)	50,006.49	
4. 權配小組審定並報府核定之協商底限據以進行協商	94年9月	<u>地主比例(%)</u>		<u>投資人比例(%)</u>					
		42.48%		57.52%					
當期周遭市場行情 (約 萬元/坪)	93年9月~12月	21~35		資料來源： (名稱/期數/頁數)	本局委託土地鑑價報告				
5. 簽奉市府核定之協商結果	95年2月	<u>地主比例(%)</u>		<u>投資人比例(%)</u>					
		42.60%		57.40%					

※ 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，故本表內容不適作其他筆土地或其他開發案參照使用，無法直接逕行比較。