

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>新店線古亭站（交14）</p>	<p>開發大樓地址</p>	<p>臺北市中正區羅斯福路2段150號</p>
<p>建案名稱</p>	<p>奧斯町大廈</p>	<p>開發基地位置描述</p>	<p>位於新店線古亭站2號出口上方，緊臨羅斯福路二段與同安街交會。</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		新店線古亭站（交14）		開發大樓地址	臺北市中正區羅斯福路2段150號			
投資人		林素芬（正基建設股份有限公司）		投資人評選方式	地主優先投資			
基地開發進程		投資人簽約：88年8月		建造執照取得：90年2月		使用執照取得：92年12月		
開發基本資料	座落基地	地號	中正區河堤段176-0地號1筆土地		基地面積（m ² ）	489.00	市有土地所佔比例（%）	3.89%
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃				
		A. 集合住宅（約坪）	-		1. 為地上15層與地下3層RC構造物，規劃為商辦大樓。 2. 地上1層為捷運設施與一般零售業、2層~15層為小坪數一般事務所，共計113戶。 3. 本棟大樓無停車位。			
		B. 一般事務所（約坪）	1632.27(11.4坪~16.5坪、2戶28.33坪、2戶87.96~99.36坪)					
		C. 商場或零售業（約坪）	106.8					
		D. 平面停車位（席）	-					
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		新店線古亭站(交14)		開發大樓地址		臺北市中正區羅斯福路2段150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. 投資人提送權益分配建議書	89年2月	<u>地主比例(%)</u>		<u>投資人比例(%)</u>			
			55.00%		45.00%			
			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)	140.00		總建造成本單價 (萬元/坪)	12.44	
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	89年3月	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	199.50	(1)	(a)建造成本評估單價 (約 萬元/坪)	10.74	直接成本鑑價結果 152,636,900元,單價約 8.78萬元/坪。
			(2)土地面積 (約 坪)	147.92		(b)總建物產權面積 (約 坪)	1,739	
	3. 權益分配比例試算	92年8月~ 92年10月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	29,560.54		(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】(萬元)	18,676.00	
4. 權配小組審定並報府核定之協商底限據以進行協商	89年11月	<u>地主比例(%)</u>		<u>投資人比例(%)</u>				
		60.00%		40.00%				
當期周遭市場行情 (約 萬元/坪)	89年3月	37~42	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	91年12月	<u>地主比例(%)</u>		<u>投資人比例(%)</u>				
		61.50%		38.50%				

※ 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。