

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15）</p>	<p>開發大樓地址</p>	<p>臺北市區羅斯福路二段56-58號</p>
<p>建案名稱</p>	<p>古亭晶華大廈</p>	<p>開發基地位置描述</p>	<p>羅斯福路二段、和平西路口西北側之RC造共構大樓（近古亭站出口7）</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

土地開發案名稱		新店線古亭站(交15)		開發大樓地址	臺北市區羅斯福路二段56-58號				
投資人		漢洋建設股份有限公司		投資人評選方式	公開徵求				
基地開發進程		投資人簽約：84年9月		建造執照取得：89年7月		使用執照取得：91年11月			
開發基本資料	座地落基	地號	臺北市中正區南海段二小段1筆土地		基地面積(m ²)	640.00	市有土地所佔比例(%)	48.59%	
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃					
		A. 店鋪 (約 坪)	106.73坪(店鋪每戶約50-56.6坪,計2戶)			本大樓規劃為地上15層地下3層RC之商辦混合大樓 地下1層一般零售業、地上1層至2層為店鋪 地上3層為餐飲業、地上4層至15層為一般事務所(作小套房使用) 另設置1停車塔計席停車位 總產權面積(建物約1,942.47坪、車公72.52坪,總計2,014.99坪) 車位數量(38席)			
		B. 餐飲 (約 坪)	92.36坪(每戶約92.36坪,計1戶)						
		C. 一般事務所 (約 坪)	1,171.96坪(每戶約9-12坪,計92戶)						
		D. 平面停車位 (席)	-						
E. 機械停車位 (席)	38								

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15)		開發大樓地址		臺北市區羅斯福路二段56-58號		
市有地 辦理 權益 分配 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	87年1月	<u>地主比例(%)</u>		<u>投資人比例(%)</u>			
			51.03%		48.97%			
			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)	133.00	投資人無提供	總建造成本單價 (萬元/坪)	11.30	
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	85年8月	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	199.53	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	11.46	直接成本鑑價結果單價約 7.90萬元/坪。	
			(2)土地面積 (約 坪)	193.60	(b)總建物產權面積 (約 坪)	1,942.17		
	3. 權益分配比例試算	87年8月~ 92年10月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	38,629.59	(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】(萬元)	22,257.28		
4. 權配小組審定並報府核定之協商底限據以進行協商	92年12月	<u>地主比例(%)</u>		<u>投資人比例(%)</u>				
		59.58%~63.48%		36.52%~40.42%				
當期周遭 市場行情 (約 萬元/坪)	87年10月~88年1月	38.5 ~ 54.0	資料來源： (名稱/期數/頁數) 本局委託土地鑑價報告					
5. 發奉市府核定之協商結果	91年1月	<u>地主比例(%)</u>		<u>投資人比例(%)</u>				
		61.00%		39.00%				

※ 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。