

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>新店線萬隆站（交6、7）</p>	<p>開發大樓地址</p>	<p>臺北市文山區羅斯福路5段245號</p>
<p>建案名稱</p>	<p>環遊市萬隆大樓</p>	<p>開發基地位置描述</p>	<p>本大樓位於臺北市羅斯福路，為地上17層地下2層共136戶之鋼筋混凝土結構之住商混合大樓，與捷運萬隆站2號出入口共構。</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		新店線萬隆站（交6、7）		開發大樓地址	臺北市文山區羅斯福路5段245號			
投資人		漢洋建設股份有限公司		投資人評選方式	地主優先			
基地開發進程		投資人簽約：85年3月		建造執照取得：93年4月		使用執照取得：96年7月		
開發基本資料	座地落基	地號	文山區龍興隆段四小段186地號		基地面積（m <sup>2</sup> ）	1,801.00	市有土地所佔比例（%）	27.56%
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃				
		A. 集合住宅（約 坪）	3100.44坪(住宅每戶約12-93坪，計131戶)			本大樓規劃為地上17層地下2層SRC之住商混合大樓 地下室B1設置一般停車位，地下室B2設至機械停車位 1樓為一般零售業，2樓為一般事務所，3至17樓為集合住宅。		
		B. 一般事務所（約 坪）	168.88坪					
		C. 商場或零售業（約 坪）	238.5坪					
		D. 平面停車位（席）	7席					
E. 機械停車位（席）	44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		新店線萬隆站(交6、7)		開發大樓地址		臺北市文山區羅斯福路5段245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. 投資人提送權益分配建議書	87年6月	<u>地主比例(%)</u>		<u>投資人比例(%)</u>			
			48.85%		51.15%			
			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)	70.00		總建造成本單價 (萬元/坪)	13.97	
	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)	91.00	(1)建造成本評估單價 (約 萬元/坪)	10.58	直接成本鑑價結果 22219.16萬元,單價約 6.46萬元/坪。	
			(2)土地面積 (約 坪)	544.80	(b)總建物產權面積 (約 坪)	3,439		
	3. 權益分配比例試算	88年2月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	49,627.03	(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】(萬元)	36,389.41		
4. 權配小組審定並報府核定之協商底限據以進行協商	88年2月	<u>地主比例(%)</u>		<u>投資人比例(%)</u>				
		57.69%		42.31%				
當期周遭市場行情 (約 萬元/坪)	91年10月	34~39	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	90年3月	* <u>地主比例(%)</u>		<u>投資人比例(%)</u>				
		61.06%		38.94%				
							*90年03月仲裁判斷 權益分配比例。	

※ 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。