

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10）</p>	<p>開發大樓地址</p>	<p>臺北市羅斯福路5段210號、214號</p>
<p>建案名稱</p>	<p>萬隆NO. 4</p>	<p>開發基地位置描述</p>	<p>臺北市羅斯福路5段210號（北棟）、214號（南棟），為地上9層地下2層之鋼筋混凝土造大樓，共計80戶，其中214號（南棟）與捷運萬隆站4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

土地開發案名稱		新店線萬隆站（交10）		開發大樓地址	臺北市羅斯福路5段210號、214號		
投資人		龍懋建設股份有限公司		投資人評選方式	地主優先投資		
基地開發進程		投資人簽約：93年3月		建造執照取得：96年1月		使用執照取得：100年11月	
開發基本資料	座落基地	地號	文山區萬隆段二小段139、194、214地號等3筆土地	基地面積（㎡）	1,248.00	市有土地所佔比例（%）	58.55%
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃			
		A. 集合住宅（約 坪）	1,773.21坪(住宅每戶約13-42坪，計77戶)		捷運新店線萬隆站交十基地座落於臺北市文山區羅斯福路5段214號及210號，主要面臨羅斯福路5段，羅斯福路5段212巷分隔南北兩棟大樓，本基地開發大樓分為南北兩棟共計80戶及機械倉儲式停車位36席，均為地上9層、地下2層之鋼筋混凝土大樓，南棟與捷運新店線萬隆站4號出入口共構，1樓為一般零售業(1戶)、2樓為一般事務所(1戶)，3樓-9樓為住宅（每層各8戶-9戶）計63戶及機械倉儲式停車位25席；北棟1樓為一般零售業(1戶)，2樓至9樓為住宅（每層各2戶）計17戶及械倉儲式停車位11席。		
		B. 一般事務所（約 坪）	164.76坪計1戶				
		C. 商場或零售業（約 坪）	57.66坪計2戶				
		D. 平面停車位（席）	-				
E. 機械停車位（席）	36						

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10)		開發大樓地址		臺北市羅斯福路5段210號、214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	93年4月	<u>地主比例 (%)</u>		<u>投資人比例 (%)</u>				
			36.32%		63.68%				
			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)	59.14		總建造成本單價 (萬元/坪)	16.93		
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	93年5月	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	107.89	(1)	建造成本評估單價 (約 萬元/坪)	11.63	直接成本鑑價結果 193,290,000元,單價約 8.35萬元/坪。	
			(2)土地面積 (約 坪)	377.52	(2)	總建物產權面積 (約 坪)	2,314		
	3. 權益分配比例試算	96年11月~ 96年12月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	40,730.63	(3)	建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】(萬元)	26,912.00		
4. 權配小組審定並報府核定之協商底限據以進行協商	96年12月	<u>地主比例 (%)</u>		<u>投資人比例 (%)</u>					
		60.21%		39.79%					
當期周遭 市場行情 (約 萬元/坪)	93年4月~5月	27-29	資料來源： (名稱/期數/頁數)	住展雜誌(2004年4月)/P. 115					
5. 簽奉市府核定之協商結果	100年1月	*<u>地主比例 (%)</u>		<u>投資人比例 (%)</u>					
		54.10%		45.90%					
									*99年06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。