

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>新店線臺電大樓站（交13）</p>	<p>開發大樓地址</p>	<p>臺北市大安區羅斯福路3段177號</p>
<p>建案名稱</p>	<p>保強卡第兒</p>	<p>開發基地位置描述</p>	<p>本大樓位於臺北市羅斯福路東側、師大路南側之交叉口，為地上16層地下3層鋼筋混凝土結構之住商混合大樓，與捷運師大路3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		新店線臺電大樓站（交13）		開發大樓地址	臺北市大安區羅斯福路3段177號			
投資人		保強建設股份有限公司		投資人評選方式	地主優先			
基地開發進程		投資人簽約：88年6月		建造執照取得：93年1月		使用執照取得：94年11月		
開發基本資料	座落基地	地號	大安區龍泉段二小段970地號		基地面積（㎡）	280.00	市有土地所佔比例（%）	68.04%
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃				
		A. 集合住宅（約 坪）	468.61坪（住宅每戶約10-13坪，計42戶）			本大樓規劃為地上16層地下3層SRC之住商混合大樓 地下室因捷運設施無法設置停車位 2至8樓為每層1戶辦公室、9樓2戶 10至16樓每層6戶小套房 總產權面積（建物約1,071.99坪）		
		B. 一般事務所（約 坪）	603.36坪（約36-77坪，計9戶）					
		C. 商場或零售業（約 坪）	-					
		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		新店線臺電大樓站(交13)	開發大樓地址		臺北市大安區羅斯福路3段177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	91年9月	<u>地主比例(%)</u>		:	<u>投資人比例(%)</u>		
			29.80%			70.20%		
			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)	108.42		總建造成本單價 (萬元/坪)	20.27	
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	91年10月	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	144.29	(1)	(a)建造成本評估單價 (約 萬元/坪)	14.58	直接成本鑑價結果 9,998.85萬元,單價約 9.37萬元/坪。
			(2)土地面積 (約 坪)	84.70	(b)	(b)總建物產權面積 (約 坪)	1,067	
	3. 權益分配比例試算	92年4月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	12,221.36	(c)	(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】(萬元)	15,554.30	
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5月	<u>地主比例(%)</u>		:	<u>投資人比例(%)</u>			
		44.00%			56.00%			
當期周遭市場行情 (約 萬元/坪)	91年10月	35.54-37.96	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	92年7月	<u>地主比例(%)</u>		:	<u>投資人比例(%)</u>			
		45.00%			55.00%			

※ 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。