

<p>土地開發案名稱</p>	<p>新店線景美站(交3)</p>	<p>開發大樓地址</p>	<p>臺北市羅斯福路6段218號</p>
<p>建案名稱</p>	<p>文凱捷運企業大樓</p>	<p>開發基地位置描述</p>	<p>羅斯福路六段景福街口西南側(景美站出口3)</p>
<p>立面圖</p>		<p>平面位置圖</p>	<p>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		新店線景美站(交3)		開發大樓地址	臺北市羅斯福路6段218號			
投資人		文凱建設股份有限公司		投資人評選方式	地主優先			
基地開發進程		投資人簽約：83年6月		建造執照取得：88年1月		使用執照取得：89年12月		
開發基本資料	座落基地	地號	文山區萬慶段744地號等7筆土地		基地面積(m ²)	1,307.38	市有土地所佔比例(%)	2.21%
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃				
		A. 集合住宅(約坪)	0		本大樓規劃為地下4層地上10層 1樓為店面 2-10樓為一般事務所 地下1樓為捷運設施 一般零售業 地下2樓及3樓捷運設施 變電室 地下4樓防空避難室兼停車場 總產權面積(建物約979.31坪、車公337.04坪,總計1316.35坪) 車位數量(44席)			
		B. 一般事務所(約坪)	1737.57					
		C. 商場或零售業(約坪)	725.41					
		D. 平面停車位(席)	2					
E. 機械停車位(席)	42							

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		新店線景美站(交3)	開發大樓地址		臺北市羅斯福路6段218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6月	<u>地主比例(%)</u>		<u>投資人比例(%)</u>			
			41.85%		58.15%			
			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)	65.45		總建造成本單價 (萬元/坪)	13.13	
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	89年9月	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	71.98	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	10.63	直接成本鑑價結果 20101.95萬元，單價約 7.27萬元/坪。	
			(2)土地面積 (約 坪)	396.43	(b)總建物產權面積 (約 坪)	2,763		
	3. 權益分配比例試算	89年9月~89年11月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	28,586.52	(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】(萬元)	29,379.87		
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>				
		49.32%		50.68%				
當期周遭市場行情 (約 萬元/坪)		資料來源： (名稱/期數/頁數)						
5. 簽奉市府核定之協商結果	90年1月	<u>地主比例(%)</u>		<u>投資人比例(%)</u>				
		50.00%		50.00%				

※ 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。