



# 捷運用地土地開發案權益分配相關資料彙整表

<b>土地開發案名稱</b>	新莊線東門站（捷1）	<b>開發大樓地址</b>	臺北市中正區信義路二段116號
<b>建案名稱</b>	臺北東門郵局商務大樓	<b>開發基地位置描述</b>	面臨信義路，鄰近金山南路，於捷運新莊線東門站出入口上方。

<b>立面圖</b>		<b>平面位置圖</b>	
------------	--	--------------	--

※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

## 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		新莊線東門站(捷1)		開發大樓地址	臺北市中正區信義路二段116號			
投資人		中華郵政股份有限公司		投資人評選方式	私地主優先，以出資人身分參與投資，並委託本局南區工程處發包興建。			
基地開發進程		投資人簽約：94年11月		建造執照取得：97年12月	使用執照取得：100年3月			
開發基本資料	座落基地	地號	中正區臨沂段三小段468地號1筆土地		基地面積(m <sup>2</sup> )	451.00	市有土地所佔比例(%)	58.09%
	產品規劃	產品項目			產品區位規劃			
		A. 集合住宅(約坪)	-		本開發大樓設計為地上12層地下2層鋼骨構造之辦公大樓。地上1層至地上3層規劃為郵政支局、地上4層至地上12層為一般事務所，地下2層共設置機械式汽車停車位8席及地上1層設有裝卸停車位1席。			
		B. 一般事務所(約坪)	1,125.12坪(約59.21坪~97.52坪，計12戶)					
		C. 商場或零售業(約坪)	-					
		D. 平面停車位(席)	-					
E. 機械停車位(席)	8							

※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，得提高捷運與建置之自償率、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

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		新莊線東門站(捷1)		開發大樓地址		臺北市中正區信義路二段116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	98年11月	地主比例(%)		:	投資人比例(%)		
			33.80%			66.20%		
			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)	304.57		總建造成本單價 (萬元/坪)	-	中華郵政委託本局南工處發包興建
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	99年04月	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	392.50		(a)建造成本評估單價 (約 萬元/坪)	17.79	直接成本發包契約金額180,318,219元,單價約15.35萬元/坪。不計入稅管費。
			(2)土地面積 (約 坪)	136.43		(b)總建物產權面積 (約 坪)	1,175	
	3. 權益分配比例試算	99年04月~100年02月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	53,548.22		(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】(萬元)	20,900.57	
4. 權配小組審定並報府核定之協商底限據以進行協商	100年02月	地主比例(%)		:	投資人比例(%)			
		71.93%			28.07%			
當期周遭市場行情 (約 萬元/坪)	99年04月~100年05月	73~90 (住宅)	資料來源:	1. 住展雜誌(2010年04月)/P. 140、P. 144 2. 本局委託土地鑑價報告				
5. 簽奉市府核定之協商結果	100年05月	地主比例(%)		:	投資人比例(%)		稅管費由雙方各自依法負擔,不計入貢獻成本。	
		71.98%			28.02%			

※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