

捷運用地土地開發案權益分配相關資料彙整表

<p>基地名稱</p>	<p>中和線景安站(捷5)</p>	<p>地址描述</p>	<p>新北市中和區景平路488號</p>
<p>建案名稱</p>	<p>美麗景安</p>	<p>開發基地位置描述</p>	<p>位於新北市中和區景安路與景平路交叉口西北側，與捷運中和線景安站出入口共構</p>
<p>立面圖</p>		<p>平面位置圖</p>	

※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。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。

捷運用地土地開發案權益分配相關資料彙整表

基地名稱		中和線景安站(捷5)		地址描述	新北市中和區景平路488號			
投資人		冠德建設股份有限公司		投資人評選方式	公開徵求			
基地開發進程		投資人簽約：	94年8月	建造執照取得：	95年5月	使用執照取得：	97年5月	
開發基本資料	座落基地	地號	中和區南山段		基地面積 (m ²)	2,804.18	市有土地所佔比例 (%)	94.55%
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃				
		A. 集合住宅 (約 坪)	4836.49		本大樓規劃為1棟地上19層地下5層SRC之住辦混合大樓 地下5樓:停車空間、機房、避難室 地下4樓:停車空間、機房、避難室 地下3樓:停車空間、機房、避難室 地下2樓:夾層、避難室 地下1樓:夾層、避難室 1樓:門廳 2-5樓:環狀線捷運設施空間 3-5樓:辦公室 6-19樓:住宅			
		B. 辦公室 (約 坪)	1817.58					
		C. MCL (約 坪)	819.97					
		D. 平面停車位 (席)	75					
E. 機械停車位 (席)	-							

※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。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。

捷運用地土地開發案權益分配相關資料彙整表

基地名稱		中和線景安站(捷5)	地址描述		新北市中和區景平路488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	95年7月	地主比例 (%)		:	投資人比例 (%)		
			20.65%			79.35%		
			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)	45.46		總建造成本單價 (萬元/坪)	15.60	
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	95年12月	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	71.28		(a)建造成本評估單價 (約 萬元/坪)	14.70	
			(2)土地面積 (約 坪)	848.27		(b)總建物產權面積 (約 坪)	9,550.37	
	3. 權益分配比例試算	95年12月~ 96年3月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】 (萬元)	60,461.00		(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】 (萬元)	140,390.43	
	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4月	地主比例 (%)		:	投資人比例 (%)		
			30.10%			69.90%		
5. 簽奉市府核定之協商結果	96年9月	地主比例 (%)		:	投資人比例 (%)			
		32.20%			67.80%			

※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。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。