

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>新莊線先嗇宮站（捷8）</p>	<p>開發大樓地址</p>	<p>新北市重新路5段513~515號</p>	
<p>建案名稱</p>	<p>美麗新境社區</p>	<p>開發基地位置描述</p>	<p>位於三重區重新路5段與光復路1段交叉口，與捷運先嗇宮站共構。</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

土地開發案名稱		新莊線先嗇宮站（捷8）		開發大樓地址	新北市重新路5段513~515號		
投資人		冠德建設股份有限公司		投資人評選方式	冠德建設股份有限公司(地主優先，1家競標)		
基地開發進程		投資人簽約：	94年7月	建造執照取得：	96年9月	使用執照取得：	99年3月
開發基本資料	座落基地	地號	三重區二重埔段五谷王小段96-11地號等1筆土地	基地面積 (m <sup>2</sup> )	1,697	市有土地所佔比例 (%)	92.52%
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃			
		A. 住宅 (約 坪)	5161.06坪(住宅每戶約14-28坪，計305戶)		本大樓規劃為1棟地上17層地下4層SRC之住宅大樓 1樓設置店鋪4戶、2樓為公益設施3戶、3樓至17樓(每戶約14-28坪)計有305戶住宅  地下室45席汽車停車位 總產權面積(建物約5252.19坪、車公600.48坪，總計5852.67坪) 車位數量(45席)		
		B. 一般事務所 (約 坪)	-				
		C. 商場或零售業 (約 坪)	91.13坪(4戶)				
		D. 平面停車位 (席)	5				
E. 機械停車位 (席)	40						

※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，無法直接運行比較。

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		新莊線先嗇宮站（捷8）		開發大樓地址	新北市重新路5段513~515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	96年10月	地主比例（%）		：	投資人比例（%）		
			22.02%			77.98%		
			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）	49.00	投資人無提供	總建造成本單價 （萬元/坪）	14.33	
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	97年1月	(1)土地評估平均單價 （約 萬元/坪）	87.24		(a)建造成本評估單價 （約 萬元/坪）	13.65	
			(2)土地面積 （約 坪）	513.34		(b)總建物產權面積 （約 坪）	6,216.52	
	3. 權益分配比例試算	97年2月～ 97年8月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】（萬元）	44,785.94		(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】（萬元）	84,830.57	
	4. 權配小組審定並報府核定之協商底限據以進行協商	97年4月	地主比例（%）		：	投資人比例（%）		
			34.55%			65.45%		
5. 簽奉市府核定之協商結果	97年8月	地主比例（%）		：	投資人比例（%）			
		34.60%			65.40%			

※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，無法直接運行比較。