

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（松山）線 松江南京站（捷10）</p>	<p>開發大樓地址</p>	<p>臺北市中山區南京東路二段108號</p>	
<p>建案名稱</p>	<p>新東京宅公寓大廈</p>	<p>開發基地位置描述</p>	<p>座落於臺北市中山區松江路、南京東路二段交口西南側，基地正面臨四十米南京東路，後側臨接松江路108巷，位於松山線松江南京站出入口正上方。</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，無法直接進行比較。

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（松山）線 松江南京站（捷10）		開發大樓地址	臺北市中山區南京東路二段108號			
投資人		兆豐國際商業銀行股份有限公司 （合作人：興富發建設股份有限公司）		投資人評選方式	單一私地主優先投資。			
基地開發進程		投資人簽約：	96年08月	建造執照取得：	96年10月	使用執照取得：	99年9月	
開發基本資料	座落基地	地號	臺北市中山區長安段3小段397、403及403-1地號等三筆土地		基地面積（m ² ）	1,471.00	市有土地所佔比例（%）	0.00%
	產品規劃	產品項目			產品區位規劃			
		A. 集合住宅（約 坪）	4916.60坪		本聯合開發大樓設計為地上18層地下6層鋼骨構造之住商混合大樓。 地上一層規劃為一般零售業及一般事務所、地上二層至地上四層為一般事務所及地上五層至地上十八層為集合住宅。 地下一層至地下六層共設置汽車停車位118席、機車停車位253席及裝卸停車位1席			
		B. 一般事務所（約 坪）	883.51坪（計1戶）					
		C. 商場或零售業（約 坪）	66.04坪（約28.45坪~37.59坪，計2戶）					
		D. 平面停車位（席）	119					
E. 機械停車位（席）	253							

※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(松山)線 松江南京站(捷10)	開發大樓地址		臺北市中山區南京東路二段108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	97年08月							無市有土地
			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)	-		總建造成本單價 (萬元/坪)	18.62		
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	97年08月	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	-		(a)建造成本評估單價 (約 萬元/坪)	15.83		
			(2)土地面積 (約 坪)	444.98		(b)總建物產權面積 (約 坪)	6,950.32		
	3. 權益分配比例試算	97年08月~ 98年03月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	-		(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】(萬元)	110,025.80		
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08月~98年05月	-						無市有土地	
5. 簽奉市府核定之協商結果	98年05月	本案僅可取得捷運獎勵樓地板面積849.63坪						無市有土地	

※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。