

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>新莊線行天宮站（捷7）</p>	<p>開發大樓地址</p>	<p>臺北市中山區松江路273號</p>
<p>建案名稱</p>	<p>帝堡大廈</p>	<p>開發基地位置描述</p>	<p>位於臺北市中山區松江路259巷與錦州街之間。</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，無法直接運行比較。

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		新莊線行天宮站(捷7)		開發大樓地址	臺北市中山區松江路273號			
投資人		普晶建設開發股份有限公司		投資人評選方式	馬宗仁(徵詢地主優先投資)			
基地開發進程		投資人簽約：	93年9月	建造執照取得：	95年2月	使用執照取得：	99年1月	
開發基本資料	座落基地	地號	中山區榮星段6小段508地號		基地面積(m ²)	629.00	市有土地所佔比例(%)	78.31%
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃				
		A. 一般零售業 (約坪)	240坪(2-3樓每層1戶,各約120坪)		本大樓規劃為地下2層、地上13層支鋼筋混凝土住、辦、商大樓, B1-B2為機電房及防空避難室、1樓為2間店鋪, 2-3樓為一般零售業, 4-6樓為辦公室、7-13樓惟套房。			
		B. 一般事務所 (約坪)	390坪(4-6樓,每層1戶各約130坪)					
		C. 店鋪 (約坪)	1樓兩間約16-67坪					
		D. 套房	866坪(7-13樓,每層10戶,各約10~16坪)					
		E. 平面停車位 (席)	-					
F. 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

土地開發案名稱		新莊線行天宮站(捷7)		開發大樓地址		臺北市中山區松江路273號				
市有地 辦理 權益 分配 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2月	地主比例(%)		:	投資人比例(%)				
			40.17%			59.83%				
			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)	141.00	總建造成本單價 (萬元/坪)	25.33				
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	96年7月	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	190.54	(a)建造成本評估單價 (約 萬元/坪)	14.80				
			(2)土地面積 (約 坪)	190.27	(b)總建物產權面積 (約 坪)	1,577.60				
	3. 權益分配比例試算	96年8月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	36,254.00	(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】(萬元)	23,348.48				
	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12月	地主比例(%)		:	投資人比例(%)				
			60.65%			39.35%				
5. 簽奉市府核定之協商結果	98年6月	地主比例(%)		:	投資人比例(%)					
		60.70%			39.30%					

※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。