

# 捷運用地土地開發案權益分配相關資料彙整表

<p><b>基地名稱</b></p>	<p>中和線永安市場(捷1、2)</p>	<p>地址描述</p>	<p>新北市中和區中和路390-402</p>
<p><b>建案名稱</b></p>	<p>美麗永安住宅大樓</p>	<p>開發基地位置描述</p>	<p>中和路與中和路400巷之交叉路口</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		中和線永安市場(捷1、2)		地址描述	新北市中和區中和路390-402			
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：	89年3月	建造執照取得：	捷1:93年12月 捷2:93年12月	使用執照取得：	捷1:96年3月 捷2:96年1月	
開發基本資料	座落基地	地號	中和區中安段508地號等4筆地號		基地面積 (m <sup>2</sup> )	2,338.73	市有土地所佔比例 (%)	100.00%
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃				
		A. 集合住宅 (約 坪)	8446.13坪(小套房每戶約12-27坪)計306戶、住宅每戶約30-52坪計68戶		捷一： 本大樓規劃為地上22層地下4層鋼筋混凝土大樓 地下4樓至地下2樓為樓梯間 地下1樓為大樓公設 地上1樓為住宅門廳 地上2樓-地上4樓及12樓為公設及住宅 地上5-11樓及13-22樓為住宅 無停車位			
		B. 一般事務所 (約 坪)	-		捷二： 本大樓規劃為地上21層地下4層鋼筋混凝土大樓 地下3樓至地下2樓為公設 地下1樓為公設及停車場 地上1樓為住宅門廳 地上2樓-地上4樓及12樓為公設及住宅 地上5-11樓及13-21樓為住宅 停車位共13席			
		C. 商場或零售業 (約 坪)	-					
		D. 平面停車位 (席)	13					
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		中和線永安市場(捷1、2)	地址描述		新北市中和區中和路390-402			
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	94年6月	地主比例 (%)		:	投資人比例 (%)		
			27.05%			72.95%		
			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)	51.20		總建造成本單價 (萬元/坪)	11.89	
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	94年8月	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	97.34		(a)建造成本評估單價 (約 萬元/坪)	11.41	
			(2)土地面積 (約 坪)	707.74		(b)總建物產權面積 (約 坪)	8,446.13	
	3. 權益分配比例試算	94年10月~ 94年12月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】 (萬元)	68,862.00		(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】 (萬元)	96,391.00	
	4. 權配小組審定並報府核定之協商底限據以進行協商	95年1月	地主比例 (%)		:	投資人比例 (%)		
			41.67%			58.33%		
5. 簽奉市府核定之協商結果	95年3月	地主比例 (%)		:	投資人比例 (%)			
		41.80%			58.20%			

※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。