
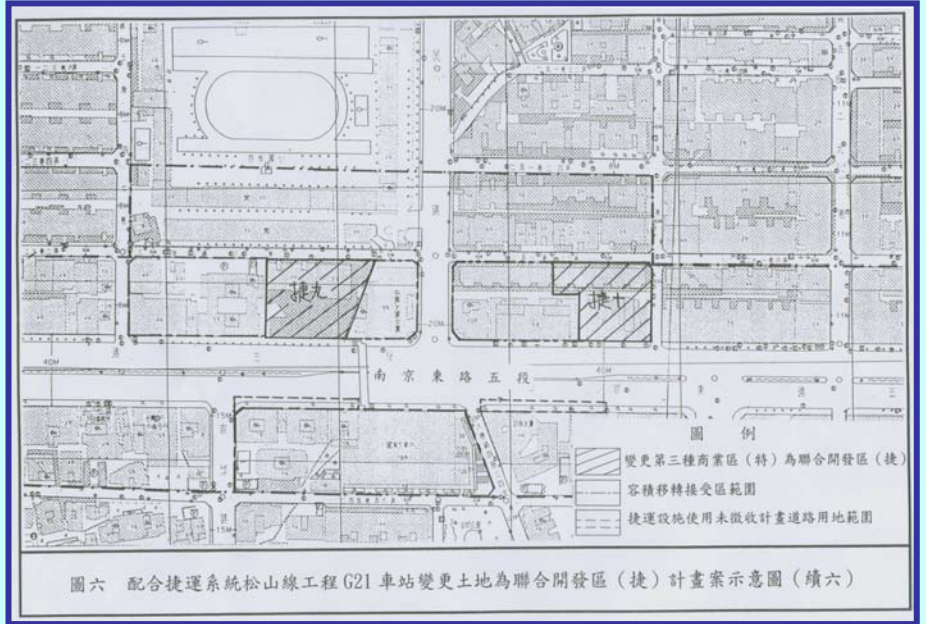


捷運用地土地開發案權益分配相關資料彙整表

土地開發案名稱	松山線南京三民站（捷10）	開發大樓地址	臺北市南京東路5段239號
建案名稱	摩根大樓	開發基地位置描述	南京東路5段與三民路、南京東路5段251巷間
立 面 圖		平 面 位 置 圖	 <p>圖六 配合捷運系統松山線工程G21車站變更土地為聯合開發區（捷）計畫案示意圖（續六）</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		松山線南京三民站(捷10)		開發大樓地址	臺北市南京東路5段239號			
投資人		興富發建設股份有限公司		投資人評選方式	地主優先			
基地開發進程		投資人簽約：95年4月		建造執照取得：95年5月		使用執照取得：98年3月		
開發基本資料	座落基地	地號	松山區寶清段4小段599地號等1筆土地		基地面積(m ²)	2,011.00	市有土地所佔比例(%)	3.22%
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃				
		A. 集合住宅(約坪)	6322.62(15坪~43坪)共350戶			1. 為地上18層/地下4層,2棟住商混合大樓 2. 地上1、2層一般零售業及管委會使用空間,另地上3層至地上18層為集合住宅。共計352戶 3. 車位數量(139席)		
		B. 一般事務所(約坪)						
		C. 商場或零售業(約坪)	482.01(220~261坪)共2戶					
		D. 平面停車位(席)	87					
E. 機械停車位(席)	52							

※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		松山線南京三民站(捷10)	開發大樓地址		臺北市南京東路5段239號		
市有地 辦理過程 權益分配	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7月	<u>地主比例(%)</u>		:	<u>投資人比例(%)</u>	
			53.96%			46.04%	
			土地貢獻成本評估		備註	建物貢獻成本評估	
			土地單價 (約 萬元/坪)	189.00		總建造成本單價 (萬元/坪)	13.84
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	95年5月	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	277.70		(a)建造成本評估單價 (約 萬元/坪)	11.49
			(2)土地面積 (約 坪)	608.33		(b)總建物產權面積 (約 坪)	7,645
	3. 權益分配比例試算	年月-年月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	168,932.55		(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】(萬元)	87,830.11
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10月-95年11月	<u>地主比例(%)</u>		:	<u>投資人比例(%)</u>		
		65.11%			34.89%		
當期周遭市場行情 (約 萬元/坪)	42-48萬	資料來源： (名稱/期數/頁數) 本局委託土地鑑價報告					
5. 簽奉市府核定之協商結果	95年11月	<u>地主比例(%)</u>		:	<u>投資人比例(%)</u>		
		65.20%			34.80%		

※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。