

<p>土地開發案名稱</p>	<p>文湖線港墘站（交9）</p>	<p>開發大樓地址</p>	<p>臺北市內湖路1段659號及661號</p>
<p>建案名稱</p>	<p>文心移動光城</p>	<p>開發基地位置描述</p>	<p>本基地規劃設置捷運港墘站主要出入口，文湖線屬高架捷運，本大樓3F可與大樓連通。</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。
 ※捷運用地土地開發案本府所取得之產權未來將為臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金做出租或出售所用，所得利潤將挹注捷運系統建設，得提高捷運興建之自償率、降低土地取得難度、有助於捷運建設之財務規劃，開發案之公益性質與民間開發案不同，故本表內容不適

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		文湖線港澗站(交9)		開發大樓地址	臺北市內湖路1段659號及661號			
投資人		北基建設開發股份有限公司		投資人評選方式	私地主潘勇三優先投資			
基地開發進程		投資人簽約：93年10月		建造執照取得：97年10月	使用執照取得：99年11月			
開發基本資料	座落基地	地號	內湖區碧湖段4小段461地號等5筆土地		基地面積(m ²)	4,410.00	市有土地所佔比例(%)	74.69%
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃				
		A. 集合住宅(約坪)	5,500坪(住宅每戶約17-40坪共計236戶)		本大樓規劃為A、B兩棟地上18層地下4層之鋼筋混凝土住商混合大樓 地下1層至地上3層為商場 地上4層至18層為236戶集合式住宅 地下1層至地下4層計188席停車位 地下2層398席機車停車位			
		B. 一般事務所(約坪)						
		C. 商場或零售業(約坪)	2,072坪(每戶約250坪~800坪不等共計4戶)					
		D. 平面停車位(席)	188					
E. 機械停車位(席)	0							

※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。

※捷運用地土地開發案本府所取得之產權未來將為臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金做出租或出售所用，所得利潤將挹注捷運系統建設，得提高捷運與建置之自償率、降低土地取得難度、有助於捷運建設之財務規劃，開發案之公益性質與民間開發案不同，故本表內容不適

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		文湖線港澗站(交9)		開發大樓地址		臺北市內湖路1段659號及661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	93年5月	地主比例(%)		:	投資人比例(%)		
			40.51%			59.49%		
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	93年9月	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)	50.80		總建造成本單價 (萬元/坪)	13.32	
			(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	62.96		(a)建造成本評估單價 (約 萬元/坪)	10.20	直接成本鑑價結果 484,309,270元, 單價約 5.11萬元/坪。
	(2)土地面積 (約 坪)	1,334.03		(b)總建物產權面積 (約 坪)	9,474			
	3. 權益分配比例試算	93年9月~ 93年12月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	83,986.73		(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】(萬元)	96,611.38	
4. 權配小組審定並報府核定之協商底限據以進行協商	94年2月	地主比例(%)		:	投資人比例(%)			
		46.50%			53.50%			
當期周遭 市場行情 (約 萬元/坪)	93年8月~9月	23~26	資料來源： (名稱/期數/頁數) 1. 住展雜誌(93年8月)/P. 142 2. 本局委託土地鑑價報告					
5. 簽奉市府核定之協商結果	95年12月	地主比例(%)		:	投資人比例(%)			
		46.70%			53.30%			

※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。

※捷運用地土地開發案本府所取得之產權未來將為臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金做出租或出售所用，所得利潤將挹注捷運系統建設，得提高捷運興建之自償率、降低土地取得難度、有助於捷運建設之財務規劃，開發案之公益性質與民間開發案不同，故本表內容不適