


# 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>新店線新店站（捷24、25、26、27）</p>	<p>開發大樓地址</p>	<p>新北市新店區新店路260號</p>
<p>建案名稱</p>	<p>碧潭有約</p>	<p>開發基地位置描述</p>	<p>北宜路與文中路口(新店站出口)</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。  
 ※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		新店線新店站（捷24、25、26、27）		開發大樓地址	新北市新店區新店路260號			
投資人		大億開發股份有限公司		投資人評選方式	地主優先			
基地開發進程		投資人簽約：93年1月		建造執照取得：93年10月		使用執照取得：98年4月		
開發基本資料	座落基地	地號	新店區北宜段298地號等1筆土地		基地面積（m <sup>2</sup> ）	10,612.94	市有土地所佔比例（%）	22.50%
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃				
		A.集合住宅（約坪）	25145.58		本大樓規劃為地下5層地上27層RC+SRC 1幢6棟計792戶 地下5樓至地下3樓為防空避難室兼停車空間 地下2樓為停車空間 地下1樓為商場 地上1樓為商場及店鋪 地上2樓為商場 地上3樓至地上27樓為集合住宅			
		B.一般事務所（約坪）	0					
		C.商場或零售業（約坪）	3571.92					
		D.平面停車位（席）	289					
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		新店線新店站（捷24、25、26、27）		開發大樓地址		新北市新店區新店路260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.投資人提案權益分配建議書	94年3月	地主比例（%）		投資人比例（%）			
			16.89%		83.11%			
			土地貢獻成本評估		備註	建物貢獻成本評估		備註
	2.本局委託鑑價及鑑定結果	94年10月	土地單價 （約萬元/坪）	59.00		總建造成本單價 （萬元/坪）	17.58	
			(1)土地評估平均單價 （約萬元/坪）	77.39		(a)建造成本評估單價 （約萬元/坪）	13.24	
			(2)土地面積 （約坪）	3,210.41		(b)總建物產權面積 （約坪）	31,421.96	
	3.權益分配比例試算	96年9月～ 96年12月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】（萬元）	248,453.97		(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】（萬元）	416,154.95	
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1月	地主比例（%）		投資人比例（%）				
		37.38%		62.62%				
當期周遭市場行情 （約萬元/坪）	94年7月	19~20	資料來源： （名稱/期數/頁數） 本局委託之土地鑑價報告					
5.經仲裁判斷並簽呈市府核備之協商結果	99年5月	地主比例（%）		投資人比例（%）			98/08仲裁判斷權益分配比例。	
		28.00%		72.00%				

※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