

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	淡水線關渡站（交40）	開發大樓地址	臺北市北投區大度路3段270巷61-73號
建案名稱	北方之星	開發基地位置描述	位於台北市北投區大度路3段296巷與立功街交叉口處。

立面圖



平面位置圖



※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		淡水線關渡站（交40）		開發大樓地址	臺北市北投區大度路3段270巷61-73號			
投資人		永富開發股份有限公司及吉美建設事業股份有限公司		投資人評選方式	永富開發股份有限公司及吉美建設事業股份有限公司(公開徵求, 1家競標)			
基地開發進程		投資人簽約：94年8月		建造執照取得：97年1月	使用執照取得：101年2月			
開發基本資料	座落基地	地號	北投區豐年段4小段572地號等1筆土地		基地面積 (m ²)	8,195.00	市有土地所佔比例 (%)	10.56%
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃				
		A. 住宅 (約 坪)	2454.93坪(住宅每戶約18.61-64.26坪, 計60戶)		1棟2幢地下3層、地上19層RC住宅大樓, 1 F店舖7戶、2 F一般事務所1戶、3 F一般事務所7戶、4F-13F一般事務所每層14戶、14F住宅13戶、15F-16F住宅每層14戶、17F住宅8戶、18F住宅5戶、19F住宅6戶; 合計215戶。 地下室213席汽車停車位 總產權面積(建物約8,191.81坪、車公1,796.80坪, 總計9,988.60坪) 車位數量(213席)			
		B. 一般事務所 (約 坪)	5,341.14坪(小套房每戶約18.61-64.26坪, 計148戶)					
		C. 商場或零售業 (約 坪)	395.78坪(計7戶)					
		D. 平面停車位 (席)	213					
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。

※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		淡水線關渡站(交40)		開發大樓地址		臺北市北投區大度路3段270巷61-73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	97年3月	地主比例(%)		:	投資人比例(%)			
			24.16%			75.84%			
			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)	36.00		總建造成本單價 (萬元/坪)	20.53		
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	97年5月	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	43.64		(a)建造成本評估單價 (約 萬元/坪)	14.68	直接成本鑑價結果 1,062,320,293元,單價 約10.64萬元/坪。	
			(2)土地面積 (約 坪)	1,859.24		(b)總建物產權面積 (約 坪)	9,989		
	3. 權益分配比例試算	97年3月~ 98年10月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	81,129.64		(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】(萬元)	146,608.68	因原工業區變更為交通用地參與開發,應都市設計審議要求無償捐地25%。	
4. 權配小組審定並報府核定之協商底限據以進行協商	98年3月	地主比例(%)		:	投資人比例(%)				
		35.62%			64.38%				
當期周遭 市場行情 (約 萬元/坪)	97年5月	36~40	資料來源: (名稱/期數/頁數)	住展雜誌(2008年5月)P.169					
5. 簽奉市府核定之協商結果	98年10月	地主比例(%)		:	投資人比例(%)				
		35.68%			64.32%				

※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