

# 捷運用地土地開發案權益分配相關資料彙整表

<p><b>土地開發案名稱</b></p>	<p>文湖線木柵站（交13）</p>	<p><b>開發大樓地址</b></p>	<p>臺北市木柵路4段137號</p>
<p><b>建案名稱</b></p>	<p>信義十八</p>	<p><b>開發基地位置描述</b></p>	<p>位於台北市文山區木柵站，與軍功路交口處之西側。</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl;">立面圖</p>		<p style="writing-mode: vertical-rl;">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

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		文湖線木柵站（交13）		開發大樓地址	臺北市木柵路4段137號			
投資人		均安建設開發有限公司		投資人評選方式	均安建設開發有限公司(公開徵求，1家競標)			
基地開發進程		投資人簽約：94年7月		建造執照取得：97年3月	使用執照取得：100年2月			
開發基本資料	座落基地	地號	文山區萬芳段4小段100、135地號等2筆土地		基地面積 (m <sup>2</sup> )	14,260.74	市有土地所佔比例 (%)	18.22%
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃				
		A. 住宅 (約 坪)	10065.95坪(住宅每戶約48-66坪)		本大樓規劃為A、B、C等3棟地上19層地下3層SRC之住宅大樓 A棟為17層4至5房計有65戶住宅 B棟為19層2至4房計有100戶住宅 C棟為14層2至3房計有74戶住宅及5戶店舖 地下室169席汽車停車位 總產權面積 (建物約10,065.95坪、車公1,005.71坪，總計11,071.66坪) 車位數量 (169席)			
		B. 一般事務所 (約 坪)						
		C. 商場或零售業 (約 坪)						
		D. 平面停車位 (席)	111					
E. 機械停車位 (席)	58							

※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

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		文湖線木柵站(交13)		開發大樓地址		臺北市木柵路4段137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	96年7月	地主比例(%)		:	投資人比例(%)		
			34.93%			65.07%		
			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)	25.00	投資人無提供	總建造成本單價 (萬元/坪)	16.69	
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	96年9月	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	41.12		(a)建造成本評估單價 (約 萬元/坪)	12.09	直接成本鑑價結果 495,258,369元,單價約 7.88萬元/坪。
			(2)土地面積 (約 坪)	4,313.87		(b)總建物產權面積 (約 坪)	6,284	
	3. 權益分配比例試算	96年8月~ 96年10月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	177,372.53		(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】(萬元)	75,975.62	
	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(%)		
		51.21%			48.79%			
當期周遭 市場行情 (約 萬元/坪)		資料來源: (名稱/期數/頁數)						
5. 簽奉市府核定之協商結果	97年2月	地主比例(%)		:	投資人比例(%)			
		51.30%			48.70%			

※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

承辦：

製表：

覆核：

單位主管：