

土地開發案名稱	中和線頂溪站（捷3）	開發大樓地址	新北市永和區永和路二段166、168號
建案名稱	樺福千金	開發基地位置描述	位於新北市永和區永和路2段，與捷運中和線頂溪站1號出入口共構。
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，無法直接進行比較。

捷運用地土地開發案權益分配相關資料彙整表

第2頁/共3頁

土地開發案名稱		中和線頂溪站(捷3)		開發大樓地址	新北市永和區永和路二段166、168號			
投資人		樺福建設開發股份有限公司		投資人評選方式	樺福建設開發股份有限公司(公開徵求, 2家競標)			
基地開發進程		投資人簽約: 93年7月		建造執照取得: 96年12月	使用執照取得: 100年4月			
開發基本資料	座落基地	地號	永和區中信段地號408-1、467及490等3筆土地		基地面積 (m ²)	1,718.29	市有土地所佔比例 (%)	68.04%
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃				
		A. 集合住宅 (約 坪)	1,577.14坪(住宅每戶約48-66坪, 計26戶)		本大樓規劃為A、B兩棟地上19層地下3層SRC之住商辦混合大樓 B棟地下1層一般零售業、地上2層至4層為商場 B棟地上5層至19層為一般事務所(作小套房使用) A棟地上6層至19層為住宅 地下室36席汽車停車位 另設置1停車塔計103席停車位 總產權面積(建物約6,471.12坪、車公736.31坪, 總計7,239.22坪) 車位數量(139席)			
		B. 一般事務所 (約 坪)	3,722.02坪(小套房每戶約11-23坪, 計267戶)					
		C. 商場或零售業 (約 坪)	1,171.96坪(每戶約93-384坪, 計4戶)					
		D. 平面停車位 (席)	13					
E. 機械停車位 (席)	126							

※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, 無法直接進行比較。

捷運用地土地開發案權益分配相關資料彙整表

第3頁/共3頁

土地開發案名稱		中和線頂溪站(捷3)	開發大樓地址		新北市永和區永和路二段166、168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	92年5月	<u>地主比例(%)</u>		<u>投資人比例(%)</u>			
			33.80%		66.20%			
			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)	—	投資人無提供	總建造成本單價 (萬元/坪)	13.42	
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	92年8月	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	129.54		(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)	478.34		(b)總建物產權面積 (約 坪)	6,284	
	3. 權益分配比例試算	92年8月~ 92年10月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	61,964.16		(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	92年12月	<u>地主比例(%)</u>		<u>投資人比例(%)</u>				
		45.00%		55.00%				
當期周遭 市場行情 (約 萬元/坪)	92年8月~10月	20~23	資料來源： (名稱/期數/頁數) 1. 住展雜誌(2003年10月)/P. 134 2. 本局委託土地鑑價報告					
5. 發奉市府核定之協商結果	93年1月	<u>地主比例(%)</u>		<u>投資人比例(%)</u>				
		47.30%		52.70%				

承辦：

製表：

覆核：

單位主管：

※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，無法直接進行比較。