

<p>土地開發案名稱</p>	<p>新店線 大坪林站（捷8）</p>	<p>開發大樓地址</p>	<p>新北市新店區北新路三段120號、122號</p>
<p>建案名稱</p>	<p>樺福大坪林</p>	<p>開發基地位置描述</p>	<p>位於新北市新店區北新路3段東側及寶安街西側街廓內，近鄰北新路及民權路交會處約100公尺（即捷運大坪林站2號出口），本開發大樓係與捷運新店線大坪林站通風口X共構。</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

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 大坪林站（捷8）		開發大樓地址	新北市新店區北新路三段120號、122號			
投資人		福建建設開發股份有限公司（合作人： 三一建設股份有限公司）		投資人評選方式	公開徵求投資人。			
基地開發進程		投資人簽約：93年12月15日		建造執照取得：99年02月04日	使用執照取得：104年12月30日			
開發基本資料	座落基地	地號	新北市新店區寶強段34-5、93、94及95-1等4筆土地		基地面積（m ² ）	520.68	市有土地所佔比例（%）	12.21%
	產品規劃	產品項目			產品區位規劃			
		A. 集合住宅（約 坪）	約1,049.03坪（約9坪~42坪）		本聯合開發大樓設計為地上13層地下4層鋼筋混凝土造之住商辦混合大樓，共57戶。 地上1層規劃為店鋪、地上2層規劃為辦公室及地上3層至地上13層為集合住宅。 地下1層至地下4層規劃為機電設備空間、防空避難室及停車空間，本大樓共設置塔式機械汽車停車位20席。 為維護基地範圍內34-5地號上瑠公圳道完整水流通暢，於該地號土地登記謄本、本開發大樓公寓大廈管理規約之捷運特別約定事項及使用執照竣工圖另有管理處分方式之特別負擔事項登載說明。			
		B. 一般事務所（約 坪）	約73.73坪（約29坪~44坪）					
		C. 商場或零售業（約 坪）	約47.88坪（約21坪~26坪）					
		D. 平面停車位（席）	0					
E. 機械停車位（席）	20							

※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

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 大坪林站（捷8）		開發大樓地址		新北市新店區北新路三段120號、122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. 投資人提交權益分配建議書	99年05月	<u>地主比例 (%)</u>		:		<u>投資人比例 (%)</u>	
			42.91%				57.09%	
			投資地主主張鑑價基準日為投資契約書簽訂日93年12月					
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	99年12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)	102.50	投資人自行估算 未有不動產估價報告	總建造成本單價 (萬元/坪)	17.06	
			(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	180.39	95年06月委託 永大不動產估價師事務所 政大不動產估價師事務所	(a)建造成本評估單價 (約 萬元/坪)	14.50	依權益分配建議書所載 產權面積 直接費用1億2,165萬 4,205元(平均每坪約為 9.70萬元)
	3. 權益分配比例試算	99年01月~ 100年10月	(2)土地面積 (約 坪)	157.51	依建照執照所載面積	(b)總建物產權面積 (約 坪)	1,254.02	捷運共構規墊費用約為 1,505萬4,277元
			(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	28,413.76	投資人以現金無負擔捐贈 新臺幣522萬7,665元 以支付34-4地號之土地 使用費及34-5地號購地	(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】(萬元)	18,187.99	
4. 權配小組審定並報府核定之協商底限據以進行協商	100年10月	<u>地主比例 (%)</u>		:		<u>投資人比例 (%)</u>		
		60.97%				39.03%		
5. 簽奉市府核定之協商結果	103年12月	<u>地主比例 (%)</u>		:		<u>投資人比例 (%)</u>		
		61.3377%				38.6623%		
	當期周遭 市場行情 (約 萬元/坪)	32~42 (集合住宅)	資料來源： (名稱/期數/頁數)	住展雜誌2010年3月號343期 (P. 158-P. 159)				
						支付投資人找補款38.32 萬元，委託建造費用 14.50萬元/坪。		
						仲裁判斷結果： 另須補償樺福建設71 萬1,100元找補款。		

※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