

<p>土地開發案名稱</p>	<p>新店線 公館站（交11）</p>	<p>開發大樓地址</p>	<p>臺北市中正區羅斯福路四段76號</p>
<p>建案名稱</p>	<p>戀戀台大</p>	<p>開發基地位置描述</p>	<p>座落於臺北市中正區羅斯福路四段，正對臺灣大學校園，處公館商圈，位於新店線公館站2號出入口正上方。</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

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 公館站（交11）		開發大樓地址	臺北市中正區羅斯福路四段76號			
投資人		漢洋建設股份有限公司		投資人評選方式	私地主優先投資。			
基地開發進程		投資人簽約：85年06月		建造執照取得：89年03月	使用執照取得：94年12月			
開發基本資料	座落基地	地號	臺北市中正區福和段貳小段387-2等12筆土地		基地面積（m <sup>2</sup> ）	1,852.00	市有土地所佔比例（%）	57.61%
	產品規劃	產品項目			產品區位規劃			
		A. 集合住宅（約 坪）	-		本聯合開發大樓設計為地上15層地下4層鋼筋混凝土造之商辦混合大樓，共258戶。地上一層規劃為一般零售業甲乙組及餐廳、地上二層至地上三層為一般零售業甲乙組、地上四層至地上五層為健身服務業及地上六層至地上15層為一般事務所。地下一層至地下四層共設置汽車停車位55席、機車停車位6席及裝卸停車位6席。			
		B. 一般事務所（約 坪）	約4,664坪					
		C. 商場或零售業（約 坪）	約1,613坪（約16坪~455坪）					
		D. 平面停車位（席）	61					
E. 機械停車位（席）	6							

※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 公館站(交11)		開發大樓地址		臺北市中正區羅斯福路四段76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	87年05月	<u>地主比例 (%)</u> <b>57.00%</b>		:	<u>投資人比例 (%)</u> <b>43.00%</b>		投資人要求本府遵循其與私地主協商確定之比例處理。	
			<b>土地貢獻成本評估</b>			<b>備註</b>	<b>建物貢獻成本評估</b>		<b>備註</b>
			土地單價 (約 萬元/坪)	-	未提供	總建造成本單價 (萬元/坪)	-	資料久遠不可考。	
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	87年11月	(1) 土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	227.86	尚上不動產鑑定公司 仲量行鑑定公司	(a) 建造成本評估單價 (約 萬元/坪)	11.28	依權益分配協商時所載產權面積 總營建成本44,028.03萬元，單價約7.0353萬元/坪。	
			(2) 土地面積 (約 坪)	565.07	依建照執照所載面積 重測前1,868m <sup>2</sup>	(b) 總建物產權面積 (約 坪)	6,519.70	捷運共構規墊費用約為21,329.79萬元。	
	3. 權益分配比例試算	87年11月~ 88年01月	(3) 土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】 (萬元)	128,806.85	加計土地登記規費50萬元	(c) 建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】 (萬元)	81,029.51		
	4. 權配小組審定並報府核定之協商底限據以進行協商	88年01月	<u>地主比例 (%)</u> <b>61.38%</b>		:	<u>投資人比例 (%)</u> <b>38.62%</b>		以投資人共構規墊費用21,329.79萬元為核算依據。	
當期周遭 市場行情 (約 萬元/坪)	87年10月	42~51 (一般事務所[住宅用])	資料來源： (名稱/期數/頁數) 本局委託尚上鑑價公司與仲量行之報告書節錄。						
5. 簽奉市府核定之協商結果	90年10月	<u>地主比例 (%)</u> <b>63.00%</b>		:	<u>投資人比例 (%)</u> <b>37.00%</b>		另由投資人支付本府找補款4,969萬元。		

※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