

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	文湖線內湖站（交11）	開發大樓地址	臺北市內湖區成功路四段188號
建案名稱	潤泰京采	開發基地位置描述	成功路4段與金龍路交叉口
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。
 ※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		文湖線內湖站（交11）		開發大樓地址	臺北市內湖區成功路四段188號			
投資人		潤泰創新國際股份有限公司		投資人評選方式	公開徵求			
基地開發進程		投資人簽約：97年9月		建造執照取得：100年3月		使用執照取得：105年6月		
開發基本資料	座地落基	地號	內湖區康寧段3小段199地號		基地面積（m ² ）	8,166.00	市有土地所佔比例（%）	100.00%
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃				
		A. 集合住宅（約坪）			本大樓建築設計為地下3層至地上14~15層之鋼筋混凝土構造商辦大樓1幢3棟【地下1樓為捷運轉乘機車位318個及大樓法定機車位486個、地下2~3樓為大樓法定汽車位197席（含6席裝卸車位），地上1樓為商場（一般零售業），另設置捷運轉乘自行車位200個、增設自行車位320個，地上2樓為商場（餐飲場所），容積停車場設置於2樓北側及3~7樓整層（8席計程車排班車位、4席臨停車位、660席平面停車位），8~15樓為一般事務所268戶】，商場及一般事務所銷售樓地板面積10,654.50坪、容積停車場面積9,159.17坪、車公面積3,084.37坪，合計22,898.04坪。			
		B. 一般事務所（約坪）	8069.64坪（每戶17~50坪，計268戶）					
		C. 商場或零售業（約坪）	2584.86坪（每戶87~1241坪，計4戶）					
		D. 平面停車位（席）	869					
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		文湖線內湖站（交11）		開發大樓地址		臺北市內湖區成功路四段188號		
市有地 辦理 權益 分配 過程	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	102年3月	<u>地主比例 (%)</u>		<u>投資人比例 (%)</u>			
			35.01%		64.99%			
			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)	97.70		總建造成本單價 (萬元/坪)	19.57	
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	102年8月	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	175.17		(a)建造成本評估單價 (約 萬元/坪)	12.82	直接成本鑑價結果 2,659,628,018元，單價 約11.6151萬元/坪。
			(2)土地面積 (約 坪)	2,470.22		(b)總建物產權面積 (約 坪)	22,898	
	3. 權益分配比例試算	102年3月~ 106年4月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】 (萬元)	432,718.67		(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】 (萬元)	293,563.36	
4. 權益分配委員會審議並報府核定之協商底限據以進行協商	106年6月	<u>地主比例 (%)</u>		<u>投資人比例 (%)</u>				
		59.58%		40.42%				
當期周遭 市場行情 (約 萬元/坪)	鑑價基準日100年3月	63~66	資料來源： (名稱/期數/頁數) 本局委託土地鑑價報告					
5. 簽奉市府核定之協商結果	106年8月	<u>地主比例 (%)</u>		<u>投資人比例 (%)</u>				
		59.58%		40.42%				

※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