

<p>土地開發案名稱</p>	<p>文湖線辛亥站（交10）</p>	<p>開發大樓地址</p>	<p>臺北市文山區辛亥路四段128之1~12號</p>
<p>建案名稱</p>	<p>敦南捷境</p>	<p>開發基地位置描述</p>	<p>辛亥路4段與辛亥路4段108巷交叉口</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		文湖線辛亥站（交10）		開發大樓地址	臺北市文山區辛亥路四段128之1~12號			
投資人		祐益建設股份有限公司		投資人評選方式	地主優先			
基地開發進程		投資人簽約：83年12月		建造執照取得：98年9月		使用執照取得：106年6月		
開發基本資料	座落基地	地號	文山區興泰段二小段156地號		基地面積（m ² ）	4,506.00	市有土地所佔比例（%）	91.07%
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃				
		A. 集合住宅（約坪）	4412.30坪（每戶18~55坪，計131戶）		開發後總樓地板面積為21,116.8平方公尺（約6,387.832坪），總銷售樓地板面積為20,062.04平方公尺（約6,068.80坪），車公面積為3,126.07平方公尺（約945.64坪），合計23,188.11平方公尺（約7,014.40坪）。本開發大樓與文湖線辛亥站分構，大樓3樓設有連通道銜接辛亥站月台層，大樓結構型式為鋼骨造，興建樓層為地上18層、地下3層，一幢兩棟，總戶數為143戶（6F~18F住宅單元131戶、4F~5F辦公室單元9戶、1F~3F商業單元3戶），地下1層為機車停車位、地下2層為平面車位7席及機械車位39席、地下3層為平面車位7席及機械車位84席。			
		B. 一般事務所（約坪）	609.26坪（每戶29~129坪，計9戶）					
		C. 商場或零售業（約坪）	1047.36坪（每戶210~444坪，計3戶）					
		D. 平面停車位（席）	12					
E. 機械停車位（席）	123							

※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		文湖線辛亥站(交10)		開發大樓地址		臺北市文山區辛亥路四段128之1~12號		
市有地 辦理 過程 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	101年6月	<u>地主比例 (%)</u>		<u>投資人比例 (%)</u>			
			32.00%		68.00%			
			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)	62.89		總建造成本單價 (萬元/坪)	26.04	
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	103年4月	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	144.66		(a)建造成本評估單價 (約 萬元/坪)	15.55	
			(2)土地面積 (約 坪)	1,363.07		(b)總建物產權面積 (約 坪)	7,014.40	
	3. 權益分配比例試算	103年4月~ 103年7月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	197,175.96		(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】(萬元)	109,043.29	
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	103年9月	<u>地主比例 (%)</u>		<u>投資人比例 (%)</u>				
		64.39%		35.61%				
當期周遭 市場行情 (約 萬元/坪)	鑑價基準日100年8月	45~58(住宅)	資料來源： (名稱/期數/頁數) 本局委託土地鑑價報告					
5. 經仲裁判斷並簽奉市府核定之結果	106年5月	<u>地主比例 (%)</u>		<u>投資人比例 (%)</u>				
		46.14%		53.86%				

※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