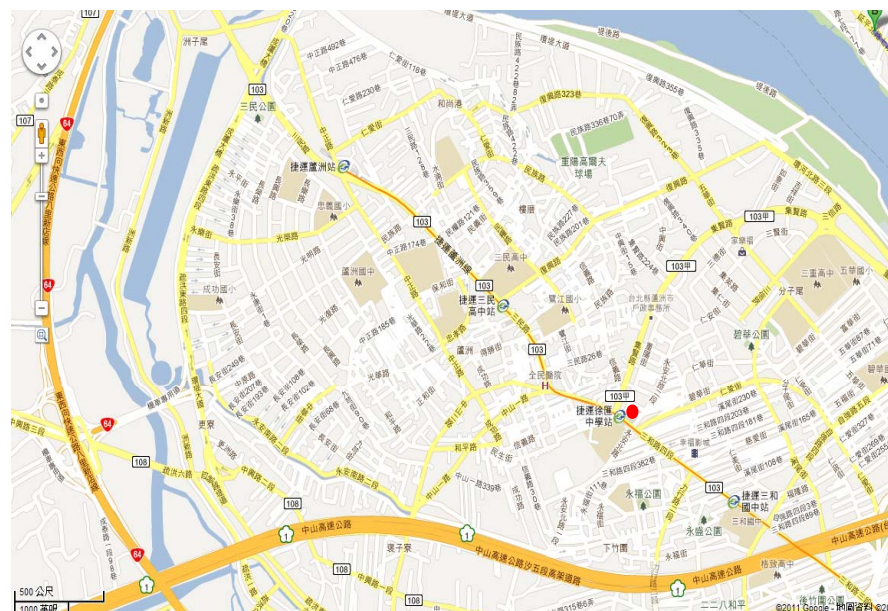


<p>土地開發案名稱</p>	<p>蘆洲線徐匯中學站(捷一)</p>	<p>開發大樓地址</p>	<p>新北市蘆洲區中山一路8號</p>
<p>建案名稱</p>	<p>徐匯廣場</p>	<p>開發基地位置描述</p>	<p>位於新北市三重區與蘆洲區交界處之中山一路和永安北路2段交叉口北側。</p>

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		蘆洲線徐匯中學校(捷一)		開發大樓地址	新北市蘆洲區中山一路8號			
投資人		富登建設股份有限公司		投資人評選方式	地主優先			
基地開發進程		投資人簽約：95年11月		建造執照取得：98年7月		使用執照取得：100年12月		
開發基本資料	座落基地	地號	蘆洲區重陽段224地號 1筆土地		基地面積 (m <sup>2</sup> )	2,669.63	市有土地所佔比例 (%)	15.64%
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃				
		A. 商場或零售業 (約 坪)	約2228.51坪(B2F-3F)		本大樓規劃為地下6層至地上16層之鋼筋混凝土構造之商業大樓1棟 地下6層至地下3層為停車場並設置139席汽車停車位 地下2層至地上3層為商場 地上4層及5層為餐廳 地上6層至7層為健身俱樂部 8層至16層為旅館			
		B. 餐廳 (約 坪)	約1008.75坪(4F-5F)					
		C. 健身俱樂部 (約 坪)	約683.64坪(6F-7F)					
		D. 旅館 (約 坪)	約3157.83坪(8F-16F)					
		E. 平面停車位 (席)	49					
F. 機械停車位 (席)	90							

※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		蘆洲線徐匯中學站(捷一)	開發大樓地址		新北市蘆洲區中山一路8號			
市有地權益分配 辦理過程	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	99年5月	<u>地主比例 (%)</u>		<u>投資人比例 (%)</u>			
			29.08%		70.92%			
			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)		68.12	總建造成本單價 (萬元/坪)		16.53		
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	105年7月	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	114.27	(a)建造成本評估單價 (約 萬元/坪)		12.36	
			(2)土地面積 (約 坪)	807.57	(b)總建物產權面積 (約 坪)		8,628	
	3. 權益分配比例試算	103年8月~ 105年12月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	92,280.21	(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】(萬元)		106,647.35	
4. 權配小組審定並報府核定之協商底限據以進行協商	105年12月	<u>地主比例 (%)</u>		<u>投資人比例 (%)</u>				
		46.39%		53.61%				
當期周遭 市場行情 (約 萬元/坪)	鑑價基準日98年7月	商場40.69萬元/坪 餐廳30.80萬元/坪 旅館30.08萬元/坪	資料來源： (名稱/期數/頁數) 本局委託土地估價報告					
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>				
		46.39%		53.61%				

※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

承辦： 製表： 覆核： 單位主管：