

捷運用地土地開發案權益分配相關資料彙整表

<p>土地開發案名稱</p>	<p>松山線中山站（捷2）</p>	<p>開發大樓地址</p>	<p>臺北市大同區南京西路62號</p>
<p>建案名稱</p>	<p>-</p>	<p>開發基地位置描述</p>	<p>南京西路與南京西路64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，故本表內容不

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		松山線中山站（捷2）		開發大樓地址	臺北市大同區南京西路62號			
投資人		皇翔建設股份有限公司		投資人評選方式	公開徵求			
基地開發進程		投資人簽約：97年1月		建造執照取得：102年6月		使用執照取得：106年1月		
開發基本資料	座落基地	地號	大同區市府段一小段25地號		基地面積（m ² ）	1,681.00	市有土地所佔比例（%）	59.24%
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃				
		A. 集合住宅（約坪）	0		本大樓建築設計為地下4層至地上17層之鋼筋混凝土造商辦大樓1棟，地下1層規劃為機車停車場，設有155席機車位、地下2~4層規劃為汽車停車場，設有77席平面大小汽車位；地上1層主要為開放空間（穿廊），並設有一店舖；地上2~4層為商場；地上5~13層為一層一戶之大型一般事務所；地上14~17層為一層9戶之小型一般事務所，合計49戶，房屋產權面積為21,556平方公尺（約6,520.68坪），車公產權面積為3,144.68平方公尺（約951.27坪），合計24,700.68平方公尺（約7,471.95坪）。			
		B. 一般事務所（約坪）	5183.99坪（每戶24.47~450.66坪，計45戶）					
		C. 商場或零售業（約坪）	1336.69坪（每戶21.81~438.3坪，計4戶）					
		D. 平面停車位（席）	77					
E. 機械停車位（席）	0							

※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，故本表內容不

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		松山線中山站(捷2)	開發大樓地址	臺北市大同區南京西路62號			
市有地 辦理 權益 分配	辦理項目	時點	權益分配評量項目				
	1. 投資人提送權益分配建議書	104年12月	地主比例(%)		:	投資人比例(%)	
			68.00%			32.00%	
			土地貢獻成本評估		備註	建物貢獻成本評估	
			土地單價 (約 萬元/坪)	423.00		總建造成本單價 (萬元/坪)	15.79
	2. 本局委託估價	105年3月	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	728.59		(a)建造成本評估單價 (約 萬元/坪)	14.52
			(2)土地面積 (約 坪)	508.50		(b)總建物產權面積 (約 坪)	7,485.67
	3. 鑑估價結果後權益分配比例試算	105年12月~ 106年3月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	370,488.27		(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】(萬元)	108,679.87
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7月	地主比例(%)		:	投資人比例(%)		
		77.32%			22.68%		
當期周遭 市場行情 (約 萬元/坪)	鑑價基準日102年6月	245(1F商場) 100~150(2F~4F商場) 70~80(一般事務所)	資料來源： (名稱/期數/頁數) 本局委託土地估價報告				
5. 經仲裁判斷並簽奉市府核定之結果	108年4月	地主比例(%)		:	投資人比例(%)		
		68.00%			32.00%		

※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，故本表內容不