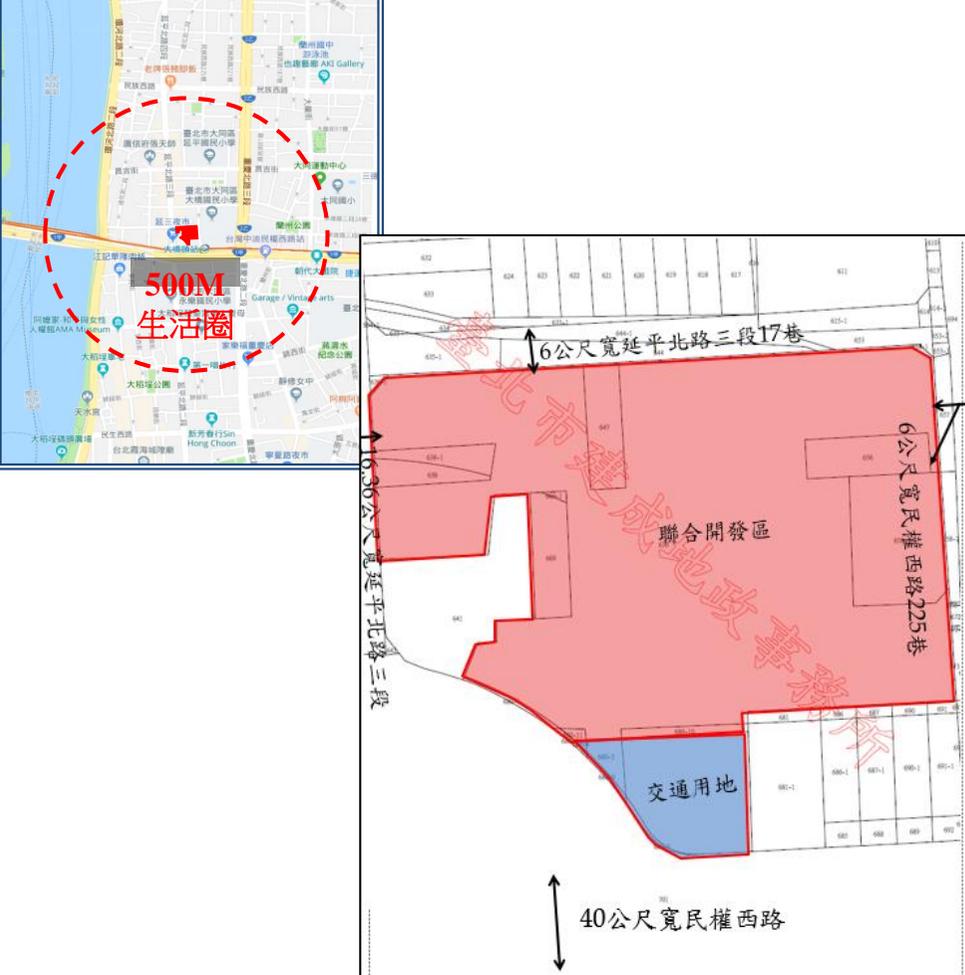


<p>土地開發案名稱</p>	<p>新莊線北市段 大橋頭站 (捷2)</p>	<p>開發大樓地址</p>	<p>臺北市大同區延平北路三段5號 臺北市大同區民權西路237號~237之8號</p>	
<p>建案名稱</p>	<p>超•站S</p>	<p>開發基地位置描述</p>	<p>本聯合開發大樓與新莊線北市段大橋站1A號出口共構，位於臺北市大同區延平北路與民權西路交叉口，全案設計為住商混合大樓，鄰近延三夜市，生活機能方便，附近亦有銀行、公園等，生活圈相對完善，並緊鄰大橋國小，符合學區熱銷重點。</p>	
<p>立面圖</p>			<p>平面位置圖</p>	

※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		新莊線北市段 大橋頭站(捷2)		開發大樓地址	臺北市大同區延平北路三段5號 臺北市大同區民權西路237號~237之8號				
投資人		日勝生活科技股份有限公司		投資人評選方式	公開徵求投資人				
基地開發進程		投資人簽約：98年02月18日		建造執照取得：104年11月9日	使用執照核發：108年6月25日				
開發基本資料	座落基地	地號	臺北市大同區橋北段二小段636、680-10及680-11地號等3筆土地		基地面積(m ²)	4,121.93	市有土地所佔比例(%)	34.57%	
	產品規劃	產品項目		產品區位規劃					
		A. 集合住宅(約坪)	11,868.79坪(約16.10坪~78.95坪,計298戶)		本開發大樓為地下4層、地上19層之住商辦混合大樓,地下室共用,鋼筋混凝土造(RC),地面層分為A、B、C三棟。 開發後產品型態及銷售面積： 1.一般零售業：1樓~2樓以一至二層店面為主,面積規劃16.65坪~107.17坪。 2.集合住宅：3樓~19樓以一層三拼(A棟)、一層九拼(B棟)為主、一層七拼(C棟),面積規劃16.10坪~78.95坪。 3.一般事務所：設於地下二層1戶,作為附掛銷售車位用。 4.地下一層至地下四層共設置平面停車位82席、循環式機械停車位133席、舉臂式機械停車位130組及裝卸停車位1席。 依本府102年1月15日府都設字第10139456200號函核備本開發都市設計及土地開發許可審議案所劃定之公營住宅區位,計有47戶集合住宅,產權面積約988.060坪,其規劃為： (1)B棟4樓至9樓：B1、B2、B6~B10等42戶；(2)B棟10樓：B1、B2、B8~B10等5戶。				
		B. 一般事務所(約坪)	2.89坪(1戶,作投資人附掛大樓銷售車位用)						
		C. 商場或零售業(約坪)	825.02坪(約16.65坪~107.17坪,計18戶)						
		D. 平面停車位(席)	82席						
E. 機械停車位(席)	133席循環式+130組舉臂式								

※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		新莊線北市段 大橋頭站(捷2)		開發大樓地址		臺北市大同區延平北路三段5號 臺北市大同區民權西路237號~237之8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. 投資人提送權益分配建議書	105年9月	<u>地主比例 (%)</u>		<u>投資人比例 (%)</u>				
			52.43%		47.5700%				
			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)	291.92			總建造成本單價 (萬元/坪)	23.45	
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	105年11月	(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	376.07			(a)建造成本評估單價 (約 萬元/坪)	19.77	依建物貢獻成本鑑定報告書及土地貢獻成本估價報告書，試算地主方權益分配比例合理區間介於58.8386%至61.6320%。
			(2)土地面積 (約 坪)	1,246.88			(b)總建物產權面積 (約 坪)	15,247.15	
	3. 權益分配比例試算	105年11月~107年12月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	468,912.10			(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】(萬元)	301,442.37	表列為中位數方案
4. 權益分配審議委員會審定之協商方案	107年12月	<u>地主比例 (%)</u>		<u>投資人比例 (%)</u>					
		59.01%		40.99%					
當期周遭 市場行情 (約 萬元/坪)	104年11月	55萬~75萬 (住宅)	資料來源： (名稱/期數/頁數) 住展雜誌(2015年11月)/P. 99、P. 100						
5. 發奉市府核定之協商結果	108年08月	<u>地主比例 (%)</u>		<u>投資人比例 (%)</u>					原私地主書面同意，願以56%為條件選取投資人保留區位。
		59.01%		40.9900%					

※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