

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>蘆洲線蘆洲站（捷6）</p>	<p>開發大樓地址</p>	<p>新北市蘆洲區三民路378號</p>
<p>建案名稱</p>	<p>希望城市</p>	<p>開發基地位置描述</p>	<p>三民路與中正路交叉口</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，得挹回促進興建之日頂字，非似土地收付辦法，有別於促進建設之附例規則，開發案之公益性質與民間開發案不同，故本表門各

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		蘆洲線蘆洲站（捷6）		開發大樓地址	新北市蘆洲區三民路378號			
投資人		捷運都會建築股份有限公司		投資人評選方式	公開徵求			
基地開發進程		投資人簽約：95年7月		建造執照取得：100年3月		使用執照取得：104年4月		
開發基本資料	座落基地	地號	蘆洲區保佑段7地號		基地面積（m ² ）	29,205.25	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）	17149.29坪（每戶約21~68坪，計1004戶）		本基地建築設計為地下3層，地上20~24層計9棟鋼筋混凝土大樓，其中店舖皆設置於1樓共29戶；2樓以上為住宅共1,004戶；地下1~3層共設置1,066席停車位（不含捷運轉乘設施），總銷售樓地板面積為44,751.12坪，車公面積8,490.30坪，合計53,241.42坪。			
		B. 一般事務所（約 坪）						
		C. 商場或零售業（約 坪）	1275.17坪（每戶約24~72坪，計29戶）					
		D. 平面停車位（席）	1,066					
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		蘆洲線蘆洲站(捷6)	開發大樓地址	新北市蘆洲區三民路378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	100年3月	地主比例(%)		:	投資人比例(%)		
			39.50%			60.50%		
			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)	39.12		總建造成本單價 (萬元/坪)	16.53	
	2.本局委託估價	101年1月 (102年9月 重新委託估價)	(1)土地評估平均單價 (約萬元/坪)	104.47		(a)建造成本評估單價 (約萬元/坪)	10.71	直接成本鑑價結果 5,268,928,554元,單價約 9.8963萬元/坪。
			(2)土地面積 (約坪)	8,834.59		(b)總建物產權面積 (約坪)	53,241	
	3.鑑估價結果後權益分配比例試算	101年2月~ 105年10月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	922,964.64		(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】(萬元)	570,199.62	
4.權配委員會審定並報府核定之協商底限據以進行協商	105年10月	地主比例(%)		:	投資人比例(%)			
		61.81%			38.19%			
當期周遭 市場行情 (約萬元/坪)	鑑價基準日100年3月	37	資料來源: 本局委託土地估價報告 (名稱/期數/頁數)					
5.經仲裁判斷並簽奉市府核定之結果	108年8月	地主比例(%)		:	投資人比例(%)			
		44.68%			55.32%			

※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