

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>新莊線三重站（捷6）</p> | <p>開發大樓地址</p> | <p>新北市三重區捷運路</p> |
| <p>建案名稱</p> | <p>暫無案名</p> | <p>開發基地位置描述</p> | <p>捷運路與疏洪東路一段交叉口</p> |
| <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">立面圖</p> |  | <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">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 | | 新莊線三重站（捷6） | | 開發大樓地址 | 新北市三重區捷運路 | | | |
| 投資人 | | 潤泰創新國際股份有限公司 | | 投資人評選方式 | 公開徵求 | | | |
| 基地開發進程 | | 投資人簽約：97年12月 | | 建造執照取得：102年11月 | | 使用執照取得： | | |
| 開發基本資料 | 座地落基 | 地號 | 三重區成功段段1007地號 | | 基地面積（m ² ） | 9,949.64 | 市有土地所佔比例（%） | 99.62% |
| | 產品規劃 | 產品項目 | | 產品區位規劃 | | | | |
| | | A. 集合住宅（約坪） | 21552.52坪（每戶28~95坪，計433戶） | | 本開發大樓建築設計為地下5層至地上30~35層之SRC+RC構造住商混合大樓1幢3棟（B5F~4F採鋼筋鋼骨結構混凝土構造，5F~RF採鋼筋混凝土構造），規劃如下： 1. 地上1~2樓為商場及店舖計4戶（超級市場、餐飲業及一般零售業）。 2. 地上3樓為捐贈予新北市政府之公益設施。 3. 地上4樓為大樓管委會空間，地上5~35樓為集合住宅計433戶。 4. 地下1樓為捷運轉乘停車場及大樓法定機車位。 5. 地下2樓為捷運轉乘停車場。 6. 地下3~5樓為大樓法定汽車位計430席。 | | | |
| | | B. 一般事務所（約坪） | | | | | | |
| | | C. 商場或零售業（約坪） | 2040.65坪（每戶46~1084坪，計4戶） | | | | | |
| | | D. 平面停車位（席） | 410 | | | | | |
| E. 機械停車位（席） | 20 | | | | | | | |

※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 | | 新莊線三重站（捷6） | | 開發大樓地址 | | 新北市三重區捷運路 | | |
|------------------------------|-----------------|-------------------|---------------------------------|------------------|------------------|---------------------------------|------------|-----------------------------|
| 市有地 辦理 過程 分配 | 辦理項目 | 時點 | 權益分配評量項目 | | | | | |
| | 1. 投資人提送權益分配建議書 | 108年10月 | <u>地主比例 (%)</u> | | <u>投資人比例 (%)</u> | | | |
| | | | 47.00% | | 53.00% | | | |
| | | | 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) | 190.00 | | 總建造成本單價 (萬元/坪) | 21.59 | |
| | 2. 本局委託鑑價及鑑定結果 | 109年9月 | (1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪) | 184.08 | | (a)建造成本評估單價 (約 萬元/坪) | 17.82 | 直接成本鑑價結果單價約 16.0538萬元/坪。 |
| | | | (2)土地面積 (約 坪) | 3,009.77 | | (b)總建物產權面積 (約 坪) | 30,247 | |
| | 3. 權益分配比例試算 | 109年9月~ 111年8月 | (3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】 (萬元) | 554,051.10 | | (c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】 (萬元) | 540,168.33 | |
| 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 | 111年11月 | <u>地主比例 (%)</u> | | <u>投資人比例 (%)</u> | | | | |
| | | 50.00% | | 50.00% | | | | |
| 當期周遭 市場行情 (約 萬元/坪) | 鑑價基準日108年5月 | 55~61 | 資料來源： (名稱/期數/頁數) 本局委託土地鑑價報告 | | | | | |
| 5. 簽奉市府核定之協商結果 | 111年12月 | <u>地主比例 (%)</u> | | <u>投資人比例 (%)</u> | | | | |
| | | 50.00% | | 50.00% | | | | |

※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