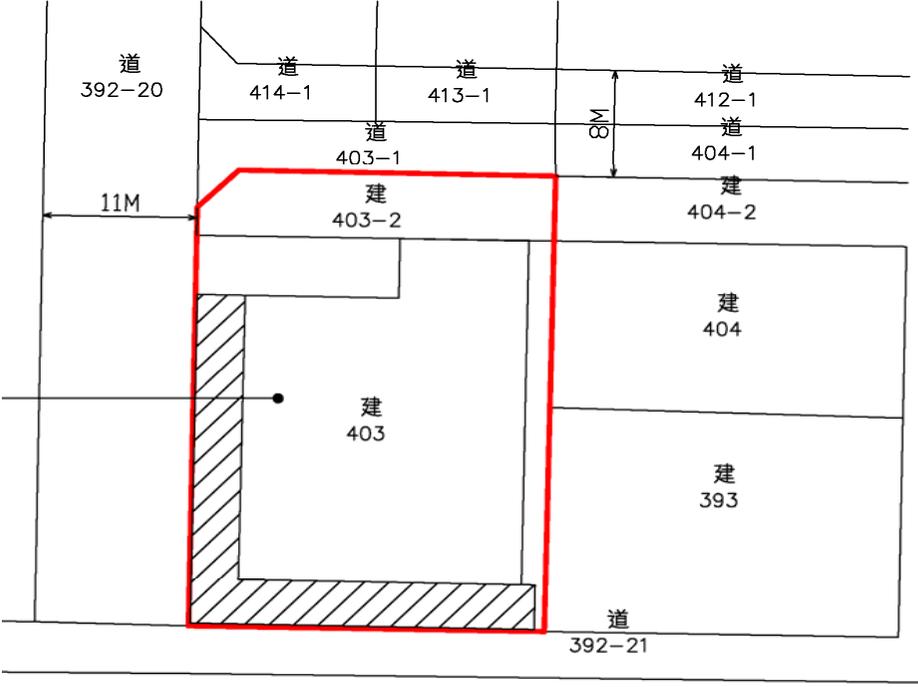


# 捷運用地土地開發案權益分配相關資料彙整表

<p><b>土地開發案名稱</b></p>	<p>信義線大安站（捷3）</p>	<p><b>開發大樓地址</b></p>	<p>臺北市打大安區信義路三段149號</p>
<p><b>建案名稱</b></p>	<p>台北市農會信義大樓</p>	<p><b>開發基地位置描述</b></p>	<p>座落於臺北市大安區信義路三段147巷11米寬巷道東側，與師大附中相對，面臨信義路三段，為信義線大安站出入口正上方，距文湖線大安站約250公尺左右。</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl;">立面圖</p>		<p style="writing-mode: vertical-rl;">平面位置圖</p>	 <p style="text-align: center;">信義路三段 40M</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，故本表內容不適

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		信義線大安站（捷3）		開發大樓地址	臺北市打大安區信義路三段149號			
投資人		臺北市農會		投資人評選方式	私地主優先投資。			
基地開發進程		投資人簽約：96年01月		建造執照取得：97年08月	使用執照取得：101年10月			
開發基本資料	座落基地	地號	大安區懷生段二小段403地號1筆土地		基地面積（m <sup>2</sup> ）	890.00	市有土地所佔比例（%）	0.00%
	產品規劃	產品項目			產品區位規劃			
		A. 集合住宅（約坪）	-		本聯合開發大樓設計為地上15層地下4層之SRC（鋼骨鋼筋混凝土結構）商辦混合大樓。地下一層至地上一層為一般零售業（甲組）、地上二層至地上十五層為一般事務所。地下三層及地下四層共設置汽車停車位32席（大車位24席及小車位8席）及裝卸停車位3席。			
		B. 一般事務所（約坪）	3,388.78坪（約101.14坪~140.96坪，計28戶）					
		C. 商場或零售業（約坪）	152.21坪（一般零售業甲組2戶，約為56.78坪~95.43坪）					
		D. 平面停車位（席）	-					
E. 機械停車位（席）	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，故本表內容不適

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		信義線大安站(捷3)		開發大樓地址		臺北市打大安區信義路三段149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	99年08月	<u>地主比例 (%)</u>		:	<u>投資人比例 (%)</u>		本基地無市有地，故本府無需評估地主比例。
			-		-			
	2. 本局委託鑑價及鑑定結果	100年04月	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)	-	本基地無市有地。	總建造成本單價 (萬元/坪)	19.13	
			(1)土地評估平均單價 (約 萬元/坪)	-		(a)建造成本評估單價 (約 萬元/坪)	15.27	直接成本金額約424,414,579元，單價約10.84萬元/坪。(以97年06月為鑑價時點。)
	(2)土地面積 (約 坪)	269.23		(b)總建物產權面積 (約 坪)	3,914			
	3. 權益分配比例試算	100年06月~100年11月	(3)土地貢獻成本 【(3)=(1)*(2)】(萬元)	-		(c)建物貢獻成本 【(c)=(a)*(b)】(萬元)	74,867.92	
4. 權配小組審定並報府核定之協商底限據以進行協商	100年11月	<u>地主比例 (%)</u>		:	<u>投資人比例 (%)</u>		本基地無市有地，故本府無需評估地主比例。	
-		-						
當期周遭市場行情 (約 萬元/坪)	100年04月~101年04月	88~110 (住宅)	資料來源： (名稱/期數/頁數) 1. 住展雜誌(2012年04月)/P. 142 2. 住展雜誌(2012年06月)/P. 142					
5. 簽奉市府核定之協商結果	101年04月	<u>地主比例 (%)</u>		:	<u>投資人比例 (%)</u>		本基地無市有地，故本府無需協商地主比例。	
-		-						

※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，故本表內容不適