

附表一

臺北都會區大眾捷運系統木柵線木柵站(交十三)聯開大樓投資人建物貢獻成本調整前後，臺北市政府權益分配取得價值差異分析表

項目	97年原核定取得權益價值情形	原核定投資人建物貢獻成本扣除捷運轉乘停車設施直接工程費194,362,610元後，市府取得權益調整變動情形	比較增減(金額/%)
一、捷運工程局聯合開發處96至97年間辦理權益分配試算作業，簽報市府核定內容摘要			
1.核定土地貢獻成本(元)	1,773,725,300	1,773,725,300	0
2.核定投資人建物貢獻成本(元) (a)+(b)+(c)+(d)+(e)+(f)	1,689,885,453	1,428,704,842	-261,180,611
(1)直接工程費	1,234,185,410	1,039,822,800	-194,362,610
(2)間接工程費(直接工程費*16%)	197,469,666	166,371,648	-31,098,018
(3)直接+間接工程費用小計(a)	1,431,655,076	1,206,194,448	-225,460,628
(4)歸墊費用(b)	0	0	0
(5)建築設計費用(c)	26,934,393	26,934,393	0
(6)建造費用利息(d)	63,640,669	53,803,449	-9,837,220
(7)稅管費用 (e)=(a+b+c+d+e)*11%	167,445,315	141,562,552	-25,882,763
(8)建造成本鑑定費用(f)	210,000	210,000	0
3.核定獎勵面積委建成本(元/坪)	152,374.68		
4.核定地主與投資人權益分配比例(%)	51.21 : 48.79		
5.核定公地主權益分配比例(%)	7.45		
二、與投資人協定後報府核定權益分配內容摘要			
1.核定獎勵面積委建成本(元/坪)	151,500(協商結果)	128,824	-22,676
2.核定地主與投資人權益分配比例(%)	51.30 : 48.70(協商結果)	55.39 : 44.61	
3.核定公地主權益分配比例(%)	7.46(依協商結果計算)	8.06	0.60
4.核算聯開大樓總銷售價格(元)	3,583,928,611	3,583,928,611	
5.臺北市政府取得1/2捷運獎勵總面積(含車位面積；坪)	175.9844	175.9844	
6.臺北市政府取得權值〔(1)+(2)〕	321,828,663	342,979,084	21,150,421
(1)臺北市政府以主管機關立場取得1/2捷運獎勵樓地板權值(元)	58,858,427	58,858,427	
(2)臺北市政府以公地主立場取得權值(元)	262,970,236	284,120,657	
7.應支付投資人獎勵面積委建費用(元)	26,661,637	22,671,014	-3,990,623
三、臺北市政府權益受有損失情形			
1.公地主權益分配比例低估百分之零點六，減損權值金額		21,150,421	
2.高估投資人建物貢獻成本，致有高估獎勵面積委建費用金額		3,990,623	
合計減損權益價值		25,141,044	

資料來源：審計部。相關內容係依據捷運工程局提供之資料彙編；本表小數點位數之取捨，係以該局原提供數據資料為計算基礎。

附表二

臺北都會區大眾捷運系統木柵線木柵站交十三基地土地聯合開發案公有不動產權益增幅計算表

單位：元、坪

項次	建物標示			權益分配協商結果取得不動總值(元)				公開標售結果				備註
	門牌	建物權狀面積(坪)	附屬車位型式(個)	每戶產權面積(坪)	房屋部分	停車位部分	小計	完成標售日期(年/月/日)	房屋成交金額	停車位成交金額	總成交金額	
1	木柵路4段○號○樓之○	54.34	平面車位○號	55.8627	19,021,249	1,300,000	20,321,249	102.○.○	29,816,899	2,352,000	32,168,899	
2	木柵路4段○號○樓之○	49.45		50.8835	17,157,916		17,157,916	102.○.○	25,890,000		25,890,000	與○號○樓之○共同標售
3	木柵路4段○號○樓	54.26	平面車位○號	55.4543	19,065,188	1,300,000	20,365,188	101.○.○	32,569,588	2,352,000	34,921,588	
4	木柵路4段○號○樓之○	54.34	平面車位○號	55.8627	19,144,147	1,350,000	20,494,147	102.○.○	29,785,137	2,352,000	32,137,137	
5	木柵路4段○號○樓之○	49.45	機械車位○號、○號	50.8835	17,269,860	1,200,000	18,469,860	102.○.○	24,986,888	3,172,000	28,158,888	與○號○樓之○共同標售
6	木柵路4段○號○樓之○	50.66	機械車位○號、○號	52.2297	17,841,666	1,200,000	19,041,666	102.○.○	25,028,000	3,172,000	28,200,000	
7	木柵路4段○號○樓	54.26	平面車位○號	55.4543	19,187,188	1,350,000	20,537,188	101.○.○	32,216,899	2,352,000	34,568,899	
8	木柵路4段○號○樓之○	54.34	平面車位○號	55.8627	19,267,045	1,300,000	20,567,045	101.○.○	29,063,678	2,352,000	31,415,678	
9	木柵路4段○號○樓之○	49.45		50.8835	17,381,804		17,381,804	102.○.○	25,466,888		25,466,888	
10	木柵路4段○號○樓之○	50.66	平面車位○號	52.2297	17,956,571	1,350,000	19,306,571	101.○.○	25,954,205	2,352,000	28,306,205	
11	木柵路4段○號○樓	71.87	平面車位○號	72.9721	25,408,885	1,350,000	26,758,885	101.○.○	39,648,000	2,352,000	42,000,000	
12	木柵路4段○號○樓之○	71.97	平面車位○號	73.3805	25,470,372	1,350,000	26,820,372	101.○.○	38,768,000	2,352,000	41,120,000	
13	木柵路4段○號○樓之○	65.64	平面車位○號	68.852	23,671,318	1,350,000	25,021,318	102.○.○	38,348,002	2,352,000	40,700,002	
14	木柵路4段○號○樓之○	50.66	平面車位○號	52.2297	18,071,476	1,300,000	19,371,476	102.○.○	26,363,300	2,352,000	28,715,300	
15	木柵路4段○號○樓之○	50.66	機械車位○號	52.2297	17,726,760	600,000	18,326,760	101.○.○	36,996,680	3,172,000	40,168,680	與○號○樓之○共同標售
16	木柵路4段○號○樓之○	25.49	機械車位○號	26.1632	8,908,570	600,000	9,508,570					
總計		857.5		881.4338	302,550,015	16,900,000	319,450,015		460,902,164	33,036,000	493,938,164	
平均每坪金額					343,248				537,495			
增值狀況	一、臺北市政府自97年1月31日與投資人協商該聯合開發大樓權益分配，取得前開建築物產權價值後，至102年12月底完成全部公有不動產公開標售作業止，前開公有不動產之產權價值增值總額為174,488,149元(493,938,164-319,450,015)，幅度達54.62%(174,488,149/319,450,015)。 二、增值損失11,552,360元=21,150,421*54.62%。											

備註：1.資料來源：審計部依據捷運工程局聯合開發處提供之資料彙編。

2.本表「建物權狀面積」及「每戶產權面積」均不含停車面積。