

公開評選「新北市樹林區東昇段 290 地號周邊 公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案

綜合評選項目及基準一覽表(申請須知附件 3)

評選項目		配分	評選標準	
一、 廠商 及團 隊簡 介	(一)開發團隊介紹	25%	1. 公司及協力廠商背景、商譽。 2. 重要成員之學、經歷介紹。 3. 執行期間規劃設計及興建不同階段之組織管理架構。 4. 團隊之資格、能力及配合方式。	
	(二)開發能力與實績		1. 開發團隊實務績效。 2. 開發興建榮譽紀錄。 3. 財務及營運狀況。	
二、 整體 開發 構想	(一)對本更新案之構想、理念、預期效益與創意構想	35%	1. 對本更新案之構想與理念。 2. 期許本更新案完成願景、預期效益等。 3. 達成主辦機關規劃目標之創意構想。 4. 對周遭都市環境及公共利益構想之提出。	
	(二)土地使用及興建計畫		1. 建築配置計畫。 2. 興建計畫：建築結構應為鋼筋混凝土造。 3. 建築結構系統：應考慮耐震設計。 4. 建築工程材料計畫：建材及設備依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」建材設備表之規定。 5. 綠建築計畫：至少達銀級。 6. 智慧建築計畫：至少達銀級。 7. 維護管理計畫：包括但不限於：公、私有土地及建築物管理使用介面之處理方案。	
	(三)都市設計及景觀計畫		1. 都市設計構想，建物造型、色彩、立面外觀應有一致性。 2. 人車動線設計原則。 3. 景觀植栽設計構想。 4. 外部公共空間設置之整體性、景觀之穿透性。 5. 開放空間規劃。 6. 環境衝擊與對策。	
	(四)防災與逃生避難計畫		1. 消防救災計畫。 2. 逃生避難計畫。	
	(五)汽機車、自行車之出入動線及停放空間設計及周邊交通影響評估分析			
	(六)公益設施及主辦機關分回建物之建築規劃構想		1. 公益設施之建築規劃。 2. 主辦機關分回建物之建築規劃(採用通用設計之程度：至少包含圖書館)。	
	(七)整合及拆遷安置計畫		1. 所有權人整合計畫。 2. 地上物拆遷計畫。 3. 合法建物補償與安置計畫。 4. 鄰地整合範圍之規劃與策略。	
三、 權利 變換 分配 規劃	(一)權利變換計畫與相關權利協商分配規劃	15%	權利變換計畫與相關權利協商分配規劃。	
	(二)財務計畫		1. 開發經費預估。 2. 資金籌措計畫(含金融機構融資意願書)及管理運用。 3. 分年現金流量。 4. 投資效益分析。 5. 共同負擔費用。 6. 財務風險管控對策(含信託計畫)。	
	(三)承諾事項		屬申請人額外承諾之創意回饋等事項，如接管前代管維護、捐贈回饋金等項目。	
四、申請人共同負擔承諾比率	20%	以共同負擔比率承諾書所載比率值計算(設有級距)。		
五、簡報與答詢	5%			
總分		100%		

註 1：共同負擔比率逾公告比率者，則該申請人不得參與綜合評選。

註 2：都市更新事業計畫建議書總頁數超過 150 頁之限制者，評選委員評分平均分數依下列標準扣減：

- (1)超過頁數 1 至 5 頁者，扣減 0.1 分。
- (2)超過頁數 6 至 10 頁者，扣減 0.2 分。
- (3)超過頁數 11 至 20 頁者，扣減 0.3 分。
- (4)超過頁數 21 至 40 頁者，扣減 0.4 分。
- (5)超過頁數 41 頁及以上者，扣減 0.5 分。