**高雄市政府**

**附件三**

**「高雄多功能經貿園區特貿三都市更新案**

**都市更新事業實施案（南基地-南側）」**

 **【評選項目、基準及評定方式】**

本案公開評選程序評選作業分為「資格審查」及「綜合評選」二階段。經資格審查評定之合格申請人得繼續參與綜合評選，由評選會依公開評選文件規定之評選項目、基準及評定方式，就資格審查所選出之合格申請人遞送之都市更新事業計畫建議書及相關文件，選出「最優申請人」及「次優申請人」：

1. 本案合格申請人達1家（含）以上時，方擇期進行綜合評選作業，由評選會就合格申請人提送之都市更新事業計畫建議書及共同負擔比率承諾書進行綜合評選，若本案無合格申請人，主辦機關不再辦理綜合評選，視為廢標結案，主辦機關得另行辦理招商。
2. 主辦機關依據合格申請人名單，函知各合格申請人舉行綜合評選之會議時間、地點。合格申請人應就其都市更新事業計畫建議書內容並依規定時間列席評選會議進行簡報，以及接受評選會委員詢答。
3. 綜合評選及合格申請人簡報事宜

由工作小組先就合格申請人，所提出之都市更新事業計畫建議書是否符合本案之要求進行檢查，再經簡報與評選會評選決定綜合評選結果及名次。都市更新事業計畫建議書簡報之辦理原則如下：

1. 簡報時間與地點、細節由主辦機關另行發函通知各合格申請人。
2. 簡報順序依各資格合格申請人遞送投標文件時間為順序，後遞送者先簡報。
3. 合格申請人之簡報人員於簡報時應依指定時間攜帶代理人委任書或相關身分證明文件準時辦理報到，逾時10分鐘以上視為放棄簡報機會，「簡報與答詢」項目之配分以0分計，且不得要求補辦，由評選會委員逕依都市更新事業計畫建議書進行書面審查並予評分。合格申請人所派參與簡報之人員不得超過10人。
4. 各合格申請人於簡報時，其他合格申請人應一律退席。
5. 簡報時間原則定為30分鐘，第25分鐘按鈴1次，第30分鐘按鈴2次並應立即停止簡報。合格申請人應於簡報時間內完成簡報，不得要求外加時間。
6. 簡報結束後由評選會委員進行詢問，採統問統答之方式，答詢時間（不含評選會委員提問時間）合計以30分鐘為限，第25分鐘按鈴1次，第30分鐘按鈴2次並應立即停止回答，必要時得由評選會調整之，惟該調整須事先為之，並適用所有進行簡報之合格申請人。
7. 合格申請人之簡報內容及回覆評選會委員之答詢，除作為評選會會議紀錄外，得作為評選評決或簽約之依據。
8. 合格申請人簡報時，如以外語發音者，應自備翻譯人員，惟簡報時間不予增加。
9. 合格申請人簡報內容不得超出都市更新事業計畫建議書之範圍，且現場所發放之簡報資料須與簡報內容一致，並不得發放任何簡報資料以外之書面資料；合格申請人另外提出變更或補充資料者，不納入評決。
10. 綜合評選之評選評選項目及配分
11. 評選會委員評分時，合格申請人應一律退席。由評選會委員對合格申請人依其所提送之都市更新事業計畫建議書及共同負擔比率承諾書，進行評選並給予評分及排名；經評選會予以評選通過後，決議本案綜合評選之評選結果。
12. 本案各評選項目及配分如下表。

| **評選項目** | **評選重點說明** | **配分** |
| --- | --- | --- |
| 壹、申請人團隊組織及實績 | 申請人、協力廠商之各公司背景、商譽、營業項目及經營狀況、財務及其他支援能力 | **10%** |
| 申請人、協力廠商於都市更新、投資開發、規劃設計、興建施工、營運管理等各相關領域實績 |
| 簽約主體之原公司或新設專案公司之股權結構、成員、募資計畫、組織管理架構及分工 |
| 貳、整體開發構想 | 開發構想：本計畫目標、整體區域發展構想、配合政府推動5GAIoT產業發展及公共服務設施機能構想（如智慧城市設計展館、海洋博物館、市民學苑）、開發規模與量體規劃、空間配置（含與周邊既有建築物及公共空間之關係、水岸設施景觀串聯性、水岸設施景觀串聯性、主辦機關及台電公司分回商業設施與其他建築物之關係）以及主辦機關與台電公司分回建物之建築規劃構想等 | **25%** |
| 規劃設計概要：建築設計概念、引入使用機能及強度、空間機能與面積配比；單元空間及坪數規劃、建築外觀設計、外牆主要材料及色彩、夜間照明等設計理念；並以必要之圖說，清楚表達規劃設計概念及建築物之使用機能與效益 |
| 容積獎勵計畫：擬申請獎勵項目與額度，以及相關設計規劃構想，例如開發時程、無障礙環境、耐震標章等 |
| 都市設計規劃與景觀計畫：配合都市設計準則之人車動線、開放空間規劃、立體連通系統、景觀植栽設計構想及防災計畫等說明，應與周邊重大建設及港區景觀整體考量 |
| 綠建築及智慧建築計畫 |
| 施工及品質管理計畫：施工計畫（含預估各項工程開發及完成時間）、工程費用（含全案、各開發項目）、工程管理計畫（含工安評估、管理組織架構）、工法說明、施工協調計畫（含工程介面整合、動線維持及公共安全計畫）、品質管理計畫、防災應變計畫 |
| 創意方案與構想 |
| 參、經營管理計畫 | 整體經營構想：整體經營理念、5G AIoT應用構想、申請人擬引進之產品規劃內容與營運方式，例如智慧節能住宅、企業總部、國際會議中心、智慧商城等；如有承租土地所有權人分回之商業設施經營管理規劃構想等說明。 | **15%** |
| 管理維護計畫：土地所有權人及實施者分回之建築物管理使用介面處理方案、管理維護計畫及保固計畫，例如：依公寓大廈管理條例規定之管理委員會運作規劃等；如有承諾承租土地所有權人分回之商業設施，則需包含商業設施管理維護內容提出說明。 |
| 肆、權利變換計畫及財務計畫 | 權利變換計畫：包括共同負擔費用預估、更新後價值預估、分配及選配原則（含共同負擔比率）、模擬分配方案及未達最小分配面積單元之處理方式（如差額價金給付計畫等） | **15%** |
| 財務計畫：包括開發經費預估、營運收支預估、分年現金流量、資金籌措計畫、投資效益分析；如有承諾承租土地所有權人分回之商業設施之預估租金及分年維護成本等。 |
| 伍、承諾或回饋事項 | 承諾或回饋主辦機關事項或其他創意使用構想（如提供在地居民就業機會、公益設施認養計畫、承租商業設施等） | **5%** |
| 陸、共同負擔比率承諾（以共同負擔比率承諾書所載為準） | 共同負擔比率承諾書 | **25%** |
| 柒、簡報與答詢 | 都市更新事業開發建議書簡報 | **5%** |
| 評選委員意見答詢 |
| 總分 | **100%** |

1. 綜合評選之評分標準

評選會依各評選會委員對各合格申請人完成之評選，再依下列入選標準決議本案入圍申請人。

1. 各評選會委員依各評選項目配分，給予各合格申請人各評選項目所得分數均應為整數，得為零分但不得為負分，且同一評選會委員不得給予不同合格申請人相同之總評分。
2. 「合格申請人之綜合評選結果，經出席之評選委員過半數評定其平均分數達75分以上者(平均值計至小數點第2位，第3位以下四捨五入)，即達評選標準並取得序位總和排序資格」為綜合評選標準。
3. 各評選會委員給予各合格申請人之評選項目分數總和未達70分或高於90分時，該評選會委員應述明評分理由。
4. 綜合評選之評決作業方式：綜合評選序位總和最低者為本案最優申請人，如序位總和相同時，以「共同負擔比率」分數最高者優先，再相同者，以序位1最多者優先，如又再相同者，由主席抽籤決定之。