

高雄市政府

「高雄市前鎮區亞灣智慧公宅都市更新事業公開評選實施者案」

【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」：

一、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，評選出最優申請人及次優申請人。

二、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評選會議時間、地點。合格申請人應就其都市更新事業開發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。

三、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開發建議書是否符合本案之要求進行檢查，再由合格申請人進行簡報。簡報後由評選會評選，決定評選結果及名次。都市更新事業開發建議書簡報之辦理原則如下：

（一）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。

（二）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。

（三）各合格申請人所派參與簡報及答詢之總人數不得超過 10 人（包含即席同步翻譯人員（若有），須為合格申請人（單一公司或合作聯盟領銜公司）經理級以上之人員或協力廠商、專業技術顧問之人員，且出席人員應備妥身分證及申請人出具之委託書（如公司負責人出席則無須檢附委託書）。超過出席人數上限之人員、未檢附身分證、委託書者，不得參與簡報。不依規定進行簡報者，「簡報與答詢」項目之評分以 0 分計。

（四）合格申請人之簡報人員應依指定時間，攜帶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，由評選委員逕依都市更新事業開發建議書進行書面評選並予評分，其中共同負擔比率承諾書於簡報前開啟宣讀比率值，並經合格申請人之簡報人員確認後，由工作小組依評選作業須知規定計算分數後，提交評選委員確認後納入評分表。

（五）各合格申請人於簡報時，其他合格申請人應一律退席。

（六）每家合格申請人簡報時間不得超過 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），並應於簡報時間內完成簡報，不得要求增

加時間，但必要時得由評選會調整之。惟合格申請人家數超過四家(含)以上時，每家合格申請人簡報時間不得超過 25 分鐘（第 20 分鐘按鈴 1 次，第 25 分鐘按鈴 2 次並應立即停止簡報）。

(七)簡報結束後由評選委員進行詢問，採統問統答之方式，申請人得於答詢前進行討論，時間以 10 分鐘為限。答詢時間（不含評選委員提問及討論時間）合計以 30 分鐘為限（第 25 分鐘按鈴 1 次，第 30 分鐘按鈴 2 次並應立即停止答詢）。各合格申請人應於答詢時間內完成答詢，不得要求增加時間，但必要時得由評選會調整之。惟合格申請人家數超過四家(含)以上時，答詢時間（不含評選委員提問及討論時間）合計以 25 分鐘為限（第 20 分鐘按鈴 1 次，第 25 分鐘按鈴 2 次並應立即停止答詢）。

(八)合格申請人與評選會達成共識及承諾事項，由主辦機關於現場紀錄，經雙方確認紀載事項無誤，由合格申請人簽名，製作為備忘錄，作為評選評決或簽約之依據；另，主辦機關應記載合格申請人與評選會達成共識及承諾事項於評選會會議紀錄。

(九)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。

(十)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。

(十一)合格申請人簡報時，簡報內容不得超出都市更新事業開發建議書所述之範圍。合格申請人得於現場發送簡報紙本、展示模型、播放電腦動畫，但若超出都市更新事業開發建議書所述範圍，不得納入評決。

四、綜合評選之評選評選項目及配分

(一)評選會委員評分時，合格申請人應一律退席。由評選委員對合格申請人所提送之都市更新事業開發建議書進行評選，其中共同負擔比率承諾書則由工作小組依本評選作業須知規定計算分數後，提交評選委員確認後納入評分表，經綜合評選會議給予評分及排序並於評選通過後，決議本案綜合評選之最優申請人及次優申請人。

(二)本案為推動社會住宅發展政策並因應 5G AIOT 產業興起帶動之居住空間需求，同時活化閒置公有土地再利用為目標，並提升整體環境品質等公益目的，其各評選項目及配分如下表，其各評選項目及配分如下表。

評選項目	評選重點說明	配分
壹、整體開發構想	開發構想：本案計畫目標、整體區域發展構想、配合政府推動社會住宅及 5G AIoT 智慧建築之機能構想、開發規模與量體規劃、空間配置規劃(含與周邊既有建築物及公共設施之關係、周邊活動設施景觀串聯性、與亞灣一期的連接性、主辦機關分回之社會住宅及商業空間配置規劃)、創意方案與構想(如響應 2050 淨零碳排路徑政策等永續開發構想)等。	30 分

評選項目	評選重點說明	配分
	<p>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；創意設計方案或建築構想；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。</p> <p>社會住宅規劃設計：房型及坪數規劃(至少須達 650 戶且總樓地板面積不得低於 44,000 平方公尺，前述總樓地板面積不含地下層車位樓地板面積)、與 5G AIOT 機能結合構想、開放空間系統及交通動線規劃、地下停車空間規劃。</p> <p>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。</p> <p>都市設計規劃與景觀計畫：配合都市設計準則之人車動線(包含人行及停車出入動線規劃、停車場設計、交通影響及動線規劃)、開放空間系統、景觀植栽設計構想(含基地現況樹木就地保存或移植規劃構想)及防災計畫等說明，應與周邊重大建設及景觀整體考量。</p> <p>綠建築、智慧建築及住宅能效計畫：全案應依建照適用版本取得銀級(含)以上之綠建築標章及智慧建築標章，並取得新建住宅能效標示 1 級標章認定；社會住宅部分需另提出落實當年度高雄曆智慧雲補助計畫所推動之項目規劃及作法(詳公開評選文件附錄三)，應至少滿足計畫表列 2 項公共區域資訊回傳「高雄曆智慧雲平臺」。</p> <p>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(含同層排水系統、施工方法、建築材料等)、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</p> <p>承諾或回饋事項：承諾或回饋土地所有權人之事項。</p>	
貳、權利變換分配及財務計畫	<p>權利變換及財務分配構想：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 共同負擔費用預估：應呈現建築直接成本單價及依據「高雄市都市更新事業及權利變換共同負擔項目及費用提列總表」逐項編列經費。 2. 更新後價值預估及共同負擔比率：應標示各棟住宅單元及地下停車位之標準層銷售單價(含市府以權利變換分回之社會住宅)、各樓層價格區間(倘有設置店鋪，須含店鋪使用層單價)及其平均銷售價格。 3. 以公益設施取得之社會住宅樓地板面積及停車位數。 4. 分配及選配原則(含土地權利關係人與實施者分 	15 分

評選項目	評選重點說明	配分
	<p>配更新後價值及樓地板面積與停車位數)。</p> <p>5. 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)。</p> <p>財務計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 財務基本假設參數說明。 2. 開發經費預估。 3. 營運收支預估。 4. 分年現金流量。 5. 資金籌措計畫。 6. 投資效益分析。 	
參、管理維護計畫	<p>整體維護構想：引進之產品規劃內容及公益設施管理維護整合。</p> <p>設施管理維護計畫(含保固計畫)：市府分回社會住宅及實施者分回之建築物管理使用介面處理方案、公共空間及退縮人行步道之管理維護權責、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。</p>	10分
肆、企業社會責任或創新回饋事項	企業社會責任、公益性回饋或創新回饋構想(如有助於推動本案實施、敦親睦鄰構想、提供在地居民就業機會、CSR、ESG等)。	10分
伍、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	20分
陸、申請人團隊組織及實績	<p>申請人之公司背景、商譽、營業項目及經營狀況、財務與其他支援能力。</p> <p>申請人及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曾參與案件實績。</p> <p>擬作為本案簽約主體之公司(單一公司或新設立專案公司)，其股權結構、股東成員、組織管理架構及執行本案之各專業經理人資歷經驗等。</p>	10分
柒、簡報與答詢	<p>都市更新事業開發建議書簡報</p> <p>評選委員意見答詢</p>	5分
總分		100分

五、評分方式

評選會依各評選委員對各合格申請人依下列評選方式完成之綜合評選，決議本案綜合評選之最優申請人及次優申請人：

- (一)各出席評選委員應針對綜合評選之評選項目及評選標準一覽表規定辦理評選，不得變更或補充(例如：不得於簡報詢答過程中要求各合格申請人變更都市更新事業開發建議書內之回饋內容或要求增加回饋內容)，並依評選項目配分，分別對各合格申請人進行評分。各項目分數計算至小數點第一位，得為零分但不得為負分，且同一評選委員不得給予不同合格申請人相同之總評分及序位。
- (二)合格申請人之評分結果應符合申請須知規定，且其獲得出席評選委員平均評分達 75 分以上者(計算至小數點第 2 位，小數點第 3 位採四捨五入)，始得選為最優申請人及次優申請人。
- (三)若評選委員給予合格申請人之總評分未達 70 分或超過 90 分時，該評選委員應述明評分理由。
- (四)各出席評選委員給予各合格申請人之總評分，應按高低分排列序位，最高者排序為「1」，次高為「2」，其餘合格申請人之排序皆以「3」計。
- (五)確認取得序位總和排序資格之合格申請人後，由現場工作人員依各評選委員所評定之序位，加總合計為序位總和，以序位總和最低者為最優申請人、次低者為次優申請人；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。