

高雄市政府

「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」
【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」。「綜合評選」採分段方式辦理，分別為「規格評選」及「價格評決」兩部分，程序如下：

- 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進行規格評選，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。
- 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規格評選會議時間、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。
- 三、規格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規格評選結果及名次。都市更新事業計畫建議書簡報之辦理原則如下：

- (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)簡報順序由各合格申請人於主辦機關指定之日，推派代表攜帶代理人委任書及相關身分證明文件至指定地點抽籤決定，未派代表者由主辦機關代為抽籤。
- (三)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 7 人。
- (四)各合格申請人於簡報時，其他合格申請人應一律退席。
- (五)簡報時間原則定為 20 分鐘，第 18 分鐘按鈴 1 次，第 20 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。
- (六)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 20 分鐘為限，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。
- (七)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。

(八)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。

(九)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。

四、綜合評選之規格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，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規格評選之評選結果。

(二)本案各評選項目及配分如下表。

評選項目		評分重點	配分
一、申請人團隊組織及相關經驗實績		1. 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 2. 申請人及協力廠商相關實績 3. 擬作為本案簽約主體之原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	20
二、整體開發構想	(一) 對本案構想、理念預期效益與創新創意構想	1. 對本案之構想、理念與創新創意構想 2. 期許本案完成願景與預期效益(含就業機會之創造)	35
	(二) 建築計畫	1. 建築計畫：引入使用機能、開發規模及量體 2. 分期分區開發規劃、實施進度 3. 智慧建築、綠建築、通用設施計畫	
	(三) 都市設計與景觀計畫	1. 人車動線設計原則及交通因應措施(含公共停車) 2. 景觀植栽設計構想 3. 開放空間規劃 4. 防災計畫	
三、經營管理計畫		1. 引入產業內容與營運方式 2. 營運設施維護管理計畫(含睦鄰規劃、會議設施無償使用構想) 3. 進駐設施招商計畫	20
四、財務與資金籌措計畫		1. 開發經費預估的合理性 2. 權利變換區段共同負擔費用合理性 3. 權利金計算說明 4. 資金籌措計畫(含融資及償債能力) 5. 收支預估與分年現金流量 6. 投資效益分析及財務風險管理(含信託計畫)	15
五、承諾或回饋事項		承諾或回饋主辦機關及台電公司使用構想	5
六、簡報與答詢		-	5
合計			100

五、綜合評選之規格評選之評分標準

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

(一)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。

- (二)合格申請人之規格評選結果，經出席之評選會委員過半數評定其分數達 75 分以上者且總平均超過 75 分以上，即達評選基準。並取得開啟共同負擔比與基準權利金報價單作業資格。
- (三)若無任一合格申請人達評選基準時，評選會得不予選出入圍申請人，主辦機關視為廢標不再開啟共同負擔比與基準權利金報價單，並得另行辦理招商。
- (四)有 1 家(含)以上合格申請人達評選基準被選為入圍申請人時，主辦機關將辦理開啟入圍申請人所提送之共同負擔比與基準權利金報價單作業。
- (五)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。
- (六)評選會委員之評選結果有明顯差異時，經評選會確認後作成下列決議之一，並列入會議紀錄：
 1. 除去與其他委員有明顯差異之個別委員評選結果，重計評選結果。
 2. 辦理複評。
 3. 不評定入圍申請人、最優及次優申請人。
 4. 維持原評選結果。

前項第 2 款複評結果仍有明顯差異，僅得除去與其他委員有明顯差異之個別委員評選結果，重計評選結果；或不評定最優及次優申請人兩種方式辦理。

六、綜合評選之價格評決作業方式

- (一)經評選會評選出入圍申請人時，由主辦機關於綜合評選之規格評選當日辦理價格評決作業，由主辦機關當場開啟共同負擔比與基準權利金報價單並決標，決標之日為得標日。
- (二)辦理價格評決當時，各入圍申請人最多派 2 名自然人代表或代理參與。未到場參加者，不影響其共同負擔比與基準權利金報價單效力。
- (三)入圍申請人如由公司代表人出席參與價格評決作業，代表人應攜帶公司印章(大章)、代表人印章(小章)，及代表人身分證明文件正本(外國公司如無大章及小章，得以代表人簽名代替大小章)。
- (四)入圍申請人如由代理人(具代理人身分者限 1 人)出席參與價格評決作業，代理人應攜帶代理人委任書、身分證明文件正本及代理人印章，供主辦機關查驗。
- (五)價格評決作業進行中有關細節部分，如有發生爭議時，由主持人會同監標人裁決後宣布之，入圍申請人不得異議。

七、共同負擔比與基準權利金報價單之檢查

- (一)入圍申請人不論有無到場，主辦機關均開啟檢查「共同負擔比與基準權利金報價單」。若入圍申請人之任一「共同負擔比與基準權利金報價單」所填之總價、容積單價、共同負擔比率不符本案申請須知底價規定，該「共同負擔比與基準權利金報價單」無效，且該入圍申請人不得獲選為最優申請人及次優申請人。
- (二)如有下列第八點情形致所有入圍申請人之「共同負擔比與基準權利金報價單」均無效者，視為本案無最優申請人及次優申請人。主辦機關得另行辦理招商。
- 八、有下列情形之一者，入圍申請人所投之「共同負擔比與基準權利金報價單」無效：
- (一)共同負擔比與基準權利金報價單套封內未附「共同負擔比與基準權利金報價單」者。
- (二)同一個報價單套封內裝有超過該報價單乙張以外之任何報價單或文件者。
- (三)未使用主辦機關規定之「共同負擔比與基準權利金報價單」格式者。
- (四)「共同負擔比與基準權利金報價單」所填之權利金金額、容積單價金額或共同負擔比率不符本案申請須知規定、空白、書寫錯誤、或經塗改、或字跡模糊無法辨識、或未以本案申請須知規定之中文大寫或阿拉伯數字書寫者。
- (五)「共同負擔比與基準權利金報價單」附有條件者。
- (六)「共同負擔比與基準權利金報價單」所填申請人名稱書寫錯誤、或經主辦機關認定無法辨識、或所填姓名與印章不符。
- (七)其他經主辦機關認定為於法不合或不符合本案申請須知中關於「共同負擔比與基準權利金報價單」之規定者。
- 九、以基準權利金總額最高者為最優申請人並得標
- (一)以入圍申請人所提出有效「共同負擔比與基準權利金報價單」之基準權利金總額(地上權區段基準權利金及權利變換區段基準權利金加總)高低排序順位後，由主持人當場宣布提出最高投標基準權利金總額者為最優申請人、提出次高投標基準權利金總額者為次優申請人。
- (二)如基準權利金總額最高者有二標以上相同時，以規格評選總分高者為最優申請人，次高者為次優申請人。
- (三)如基準權利金總額次高者有二標以上相同時，以規格評選總分高者為次優申請人。