

高雄市政府
高雄市苓雅區林德官段一小段 1904 地號等 2 筆土地
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開發建議書及相關文件，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開發建議書及權利金分配暨共同負擔比例承諾書進行評審，評選出最優申請人及次優申請人。
- 二、舉行評選會議之時間、地點及細節由主辦機關另行發函通知各合格申請人。合格申請人應就其都市更新事業開發建議書內容及權利金分配暨共同負擔比例承諾書，依規定時間列席評選會議進行簡報，以及接受評選委員之詢答。
- 三、合格申請人簡報事宜
合格申請人於簡報前，評選會先就合格申請人所提出之都市更新事業開發建議書及權利金分配暨共同負擔比例承諾書是否符合個案之需要進行檢查，再由合格申請人進行簡報。權利金分配暨共同負擔比例承諾書所載比例若高於本案公告之比例者，評選會應即廢棄其合格申請人之資格。簡報後由評選會評選，決定評選結果及名次，簡報之辦理原則如下：
 - （一）簡報順序依各合格申請人送達申請文件至主辦機關時間之先後順序定之，先送達者後簡報。
 - （二）各合格申請人所派參與簡報之總人數不得超過 10 人（包含操作電腦或機器人員）。合格申請人如由公司代表人出席參與簡報者，代表人應攜帶身分證明文件正本；合格申請人如由代理人（具代理人身分者限 1 人）出席參與簡報者，代理人應攜帶申請人之委任書（附件 2 之委任書）、身分證明文件正本及代理人印章，供主辦機關查驗。
 - （三）合格申請人之簡報人員於簡報時應依指定時間準時辦理報到，逾時者仍未完成報到者視為放棄簡報機會，「簡報與答詢」項目之配分以 0 分計，且不得要求補辦簡報，由評選委員逕依都市更新事業開發建議書進行書面審查並予評分。
 - （四）各合格申請人簡報時，其他合格申請人應一律退席。合格申請人簡報時間原則定為 20 分鐘，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申請人。簡報時間結束前 3 分鐘按鈴 1 次，簡報時間結束時按鈴 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。
 - （五）各合格申請人應以中文進行簡報，若以外語發音者，應自備即席同步翻譯人員，惟簡報時間不予增加。

- (六) 簡報結束後由評選委員進行詢問，採統問統答方式，合格申請人得於答詢前進行討論，準備時間以 5 分鐘為限。答詢時間（不含評選委員提問時間）合計以 15 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申請人。答詢時間結束前 3 分鐘按鈴 1 次，答詢時間結束時按鈴 2 次並應立即停止答詢。
- (七) 合格申請人之簡報內容及回覆委員之答詢，除作為評選會議紀錄外，應作為簽約之依據。
- (八) 評選委員評分時，各合格申請人應一律退席。
- (九) 合格申請人簡報內容不得超出都市更新事業開發建議書之範圍，且現場所發放之簡報資料須與都市更新事業開發建議書內容吻合。合格申請人得於現場展示模型、播放電腦動畫，但若超過都市更新事業開發建議書所述範圍，不得納入評決。

四、綜合評選之評選項目及配分

- (一) 本案權利金分配暨共同負擔比例承諾書與都市更新事業開發建議書所載權利變換共同負擔比例，係由申請人自行綜合本案規劃設計興建等因素進行初步估算，其邏輯應前後一致，規劃並應具合理性。如權利金分配暨共同負擔比例承諾書所載與都市更新事業開發建議書差異比例超過（未含本數）10%者（舉例而言，如某申請人之「都市更新事業開發建議書」中所載之共同負擔比例為 62%，而其權利金分配暨共同負擔比例承諾書所載共同負擔比例為 60%，因二者差異比例未超過 10%【計算式： $(62\% - 60\%) \div 62\% = 3.23\% (\leq 10\%)$ 】），故可進行排序。），評選委員於「權利變換及財務計畫」評選項目得酌情減分。
- (二) 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內容及權利金分配暨共同負擔比例承諾書，進行審查並給予評分及排名，評選會議予以評審通過後，決議本案綜合評選之最優申請人及次優申請人。
- (三) 有關本案綜合評選之評選項目如下表。

評選項目		審查標準	配分
一	整體開發構想	1. 整體規劃構想：本案計畫目標、整體區域發展構想（如鄰地介面處理及能促進舊社區發展之作法）、對周邊環境公益性構想等。 2. 容積獎勵計畫：擬申請容積獎勵項目及額度，以及相關規劃構想。 3. 土地使用及興建計畫：土地使用計畫、建築設計及配置計畫、開發規模及量體、引入使用機能及強度、基地 B 低樓層配置與周圍商業帶之連結、建築外觀設計、外牆主要材料及色彩、夜間照明等設計理念等，融入綠建築及耐震設計，減緩熱島效應的風廊規劃及因應氣候變遷	25

		<p>之規劃，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>4. 都市設計與景觀計畫：配合交通動線（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、景觀植栽設計構想等說明，應與外部大眾運輸系統、公共空間或公共建築等整體考量。</p>	
二	履約執行能力	<p>1. 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、工程管理計畫（含工安評估、管理組織架構）、工法說明（避免鄰損之興建工法及因應措施）、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、防災應變計畫及風險控管方案等，並應提出階段性施工與資金運用計畫，確保各期工程可順利完成。</p> <p>2. 經營管理計畫：擬引進之產品規劃內容與營運方式、建物管理使用介面處理方案、管理維護計畫及保固計畫等。</p> <p>3. 人力配置規劃：人力需求分析、培訓與資格認證、調度及應急措施、績效管理與考核、人力成本評估等。</p> <p>4. 申請人最近4年預計完工之其他工程，須列明工程名稱、規模、預計完工時間及履約狀況</p>	10
三	權利變換及財務計畫	<p>1.權利變換計畫：</p> <p>(1) 更新前權利價值</p> <p>(2) 共同負擔費用預估</p> <p>(3) 更新後價值預估</p> <p>(4) 共同負擔比例</p> <p>(5) 選配原則及模擬分配方案</p> <p>2.財務計畫：</p> <p>(1) 財務基本參數說明（含興建期程、資本結構、融資比例與貸款利率等）。</p> <p>(2) 開發經費預估：包括但不限於工程興建總費用，並應分列各項費用來源與使用計畫。</p> <p>(3) 營運收支預估：包括分年收入、分年支出。</p> <p>(4) 分年現金流量表</p> <p>(5) 資金籌措計畫：如有融資計畫，應出具金融</p>	15

		<p>機構融資意願書。</p> <p>(6) 投資效益分析：例如淨現值 (NPV)、內部報酬率 (IRR)、回收年期、整體計畫報酬率、地主 (土地所有權人) 報酬率及其他開發效益之綜整，並須檢附計算過程與假設依據並須提出敏感性分析與因應措施。</p>	
		3. 承諾同意土地所有權人於權利變換計畫中採權利金分配方式 (以權利金分配暨共同負擔比例承諾書所載為準)。	5
四	申請人簡介與實績能力	<p>1. 申請人組織架構 (包含執行本案之規劃設計、興建、營運等團隊組織)、公司營業項目、經營及財務狀況。</p> <p>2. 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相關參與案件實績。</p> <p>3. 擬作為本案簽約主體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
五	企業社會責任	<p>1. 申請人之企業社會責任或 ESG 及應用於本案之具體作法等。</p> <p>2. 其他有助於本案之公益性作法，如承諾維護管理本案協關之綠地及廣場。</p>	5
六	權利金分配暨共同負擔比例承諾	以權利金分配暨共同負擔比例承諾書所載比例值計算 (設有級距)	25
七	簡報與答詢	都市更新事業開發建議書簡報、評選委員意見答詢	5
總分			100

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) 綜合評選階段由評選會就合格申請人依評選項目以總評分轉序位法選出最優申請人，且另得增選次優申請人，作為最優申請人因故無法完成簽約時遞補簽約之備位。
- (二) 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。
- (三) 若合格申請人之評分結果符合公開評選文件規定，且其「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)」，始進行序位總和排序。未符本點規定者，不得選為最優申請人及次優申請人。

(四) 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，以權利金分配暨共同負擔比例承諾書之比例最低且低於公告比例者優先，再相同者，以序位「1」最多者為優先，再相同時，以「整體開發構想」加總分數最高者優先，再相同時，抽籤決定之，抽籤順序由召集人抽籤決定之。