

綜合評選項目及審查基準一覽表

評選項目	評選重點說明	配分
壹、整體開發構想	<p>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。</p>	30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厝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「高雄厝智慧雲平臺」。</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>	
<p>貳、權利變換分配及財務計畫</p>	<p>權利變換及財務分配構想：</p> <p>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</p>	15分

評選項目	評選重點說明	配分
	<p>項目及費用提列總表」逐項編列經費。</p> <p>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。</p> <p>3. 以公益設施取得之社會住宅樓地板面積及停車位數。</p> <p>4. 分配及選配原則（含土地權利關係人與實施者分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> <p>1. 財務基本假設參數說明。</p> <p>2. 開發經費預估。</p> <p>3. 營運收支預估。</p> <p>4. 分年現金流量。</p> <p>5. 資金籌措計畫。</p> <p>6. 投資效益分析。</p>	
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、敦睦睦鄰構想、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

評選項目	評選重點說明	配分
總分		100分