

## 第五部分 项目说明及要求

### 一、项目名称：

山东交通学院关于无影山校区部分拟出租房屋（场地）出租价格评估项目

### 二、项目说明：

1. 供应商不得对所投包内容分解后进行响应。
2. 供应商必须按照磋商文件的要求做出实质性响应，如有任意一条不满足，作无效响应处理。
3. 本次项目预算：5 万元。

### 三、商务条件

1. 报告交付时间：合同签订后 10 个工作日内。
2. 报告交付地点：山东交通学院指定地点。
3. 服务地点：山东交通学院指定地点。
4. 付款方式：项目完结并验收合格后，甲方向乙方支付合同金额的 100%。

### 四、服务要求

#### （一）项目概括及需求

为确保国有资产保值增值，发挥资源使用效益，根据山东省教育厅、山东省财政厅于 2021 年 12 月 30 日印发的《山东省省属高等学校国有资产管理办法》（鲁教财字〔2021〕16 号）有关规定，山东交通学院拟聘请第三方资产评估机构对位于济南市天桥区交校路 5 号（南院）和济南市无影山中路 118 号（北院）的山东交通学院无影山校区内拟出租房屋（场地）出租拍卖起拍价格及位于出租范围内的资产进行处置评估，并根据学校上级主管单位和学校要求完善评估报告，以完全符合上级国有资产租赁有关规定和要求。

#### （二）纳入出租范围的房屋场地及待处置资产

##### 1. 纳入出租范围的场地及楼宇

拟纳入出租范围的场地和房屋包括：济南市天桥区交校路 5 号院（面积约 190.04 亩）部分场地和济南市无影山中路 118 号院（面积约 149.36 亩）部分场地，以及以上两地块上的楼宇 30 栋，建筑面积合计约 10.114 万平方米。

- （1）南院拟出租楼宇 23 栋，建筑面积约 6.056 万平方米及分摊的国有建

设用地使用权，及保证上述建筑物使用应确保的道路通行、绿化、水电暖等基础设施的他项权利。

（2）北院拟出租楼宇 7 栋，建筑面积约 4.089 万平方米及分摊的国有建设用地使用权，及保证上述建筑物使用应确保的道路通行、绿化、水电暖等基础设施的他项权利。

## **2. 待处置资产**

位于上述出租范围内的桌椅板凳、床具、书架、餐桌椅、教学设施等资产。

### **（三）技术要求**

1. 南院拟出租楼宇 23 栋，建筑面积约 6.056 万平方米及分摊的国有建设用地使用权，及保证上述建筑物使用应确保的道路通行、绿化、水电暖等基础设施的他项权利。整体出具（按栋出具）除拟保留物业的出租租赁拍卖起拍底价；并根据设定的租期计算出合理租金递增率及因租金付款方式的设定条件给出资金折算系数。

2. 整体出具（按栋出具）南院拟出租楼宇 23 栋内固定资产的交易市场价值及不满足出租条件应更新的设施设备的残余价值，作为租赁方支付资产对价的依据。南院还须单独出具各主体楼及各大型场地的出租租赁拍卖起拍底价；并根据设定的租期计算出合理租金递增率及因租金付款方式的设定条件给出资金折算系数。

3. 北院拟出租建筑面积约 4.089 万平方米，共计楼宇 7 栋及分摊的国有建设用地使用权，及保证上述建筑物使用应确保的道路通行、绿化、水电暖等基础设施的他项权利。按栋出具除拟保留物业的出租租赁拍卖起拍底价；并根据设定的租期计算出合理租金递增率及因租金付款方式的设定条件给出资金折算系数。

4. 按栋出具北院拟出租楼宇 7 栋内固定资产的交易市场价值及不满足出租条件应更新的设施设备的残余价值，作为租赁方支付资产对价的依据。

5. 位于上述出租范围内的固定资产包括（但不限于）：桌椅板凳、床具、书架、餐桌椅、教学设施等。