关于广西北投产城投资集团有限公司拟对

吉祥·凤景湾幼儿园招租而涉及的幼儿园教育用房1年期租赁权市场价值评估结果的公示

吉祥·凤景湾幼儿园坐落于南宁市青秀区吉祥路9号，总建筑面积4600.12平方米（其中地上面积为3471.16平方米，地下建筑面积为1128.96平方米），层数为4层，建筑高度10.80米。幼儿园包含12个教学班，主要配套设施包括：室外活动场地设施（包括30米直线跑道、浅水池、沙坑）、大门、围墙、旗杆及升旗台、停车位、场内道路等，配套建设供配电、给排水、绿化、消防等附属设施。

吉祥·凤景湾幼儿园于2021年11月竣工尚未投入使用，现已完成竣工验收并取得《竣工验收意见书》和《不动产权证书》，固定资产账面价值按幼儿园竣工结算成本约1125.49万元计。现按有关规定和程序拟对外公开招租交付给承租人经营。根据《广西北部湾投资集团有限公司资产评估管理工作指引（2022年）》，经综合比选，广西北投产城投资集团有限公司（以下简称“北投产城集团”）委托广西荣洋资产土地房地产评估有限公司对吉祥·凤景湾幼儿园教育用房1年期租赁权市场价值进行评估。

根据广西壮族自治区教育厅发布的《自治区城镇小区配套幼儿园治理工作小组办公室发布关于做好城镇小区配套幼儿园使用不到位整改工作的通知》（桂教基建〔2019〕36号）要求：“小区配套幼儿园都要办成公办园和普惠性民办园”。评估公司依据普惠性幼儿园的相关政策，采用收益法对吉祥·凤景湾幼儿园进行评估并出具评估报告，吉祥·凤景湾幼儿园教育用房1年期租赁权市场价值（含税）在评估基准日2022年11月22日所表现的市场价值为963093.00元。因未开始经营，评估报告中暂无账面价值。因土地成本已分摊到住宅中，故资产评估结果汇总表中固定资产账面价值按幼儿园竣工结算成本约1125.49万元计入。

拟建议租金底价为96.31万元/年，租期20年，装修期（0.5年）不计租期且不计租金，租期以装修期后正式起算，前5年为培育期租金不变，第6年起每三年租金递增5%。

为了保证集团公司品牌及社会声誉，建议招租基本要求如下：

1.优先选用承办单位在南宁市有1所及以上合法经营的小区配套幼儿园，且为城区级或以上示范园，或具有一定影响力的品牌幼儿园。

2.出租的幼儿园仅用于创办普惠性幼儿园，举办幼儿园必须具有与保育、教育的要求相适应的相关设施，幼儿园的相关设施必须符合国家的卫生标准和安全标准。不得转让经营，承租方用于办学、办园所投入的各项设备、设施、装修等费用均自行承担。承租方必须接受本区域甲方委派的物业公司的管理，并按规定缴纳物业管理费、水费、电费。

3.在装修过程中必须使用符合国家要求的环保材料，并在装修完毕后相关项目（如甲醛、苯、氨、TVOC和氡222等）必须通过专业部门的检测，符合要求后才能投入使用。

为保证评估结果的真实、可靠、客观、公正，防止国有资产流失，根据《国有资产评估项目核准管理办法》的规定，特对本次评估结果进行公示，公示期限为5个工作日，即从2023年3月22日至2023年3月28日。

凡评估过程存在弄虚作假或评估不实等问题，请知情者来电举报，举报电话：07718062252，地址：南宁市良庆区飞云路8号北投大厦A座1411室。

特此公示

广西北投产城投资集团有限公司

2023年3月22日