**中国人民大学资产与后勤管理处**

**关于崇德楼东楼901、907、909、910、912房屋出租可行性分析报告**

**一、项目分析**

崇德楼东楼901、907、909、910、912共5间房屋,建筑面积合计178.89平方米。房屋所有权属于中国人民大学（尚未办理产权证，国有土地使用权证号为京央海国用（2013划）第00202号　）。

**二、项目定位分析**

崇德楼东楼（原科研楼B座）9层房屋原为我校产业管理处及资产经营管理公司（人大世纪科技发展有限公司）合署办公地点。2016年学校撤销产业管理处，为规范管理学校房屋资产，资产公司原用于办公的崇德楼东楼901、907、909、910、912共5间房屋（建筑面积178.89平方米）向学校支付租金，以承租方式继续使用。双方签署并履行2016年6月1日至2017年5月31日一个租期的租赁协议。原租金6元/天/建筑平方米，租赁协议一年一签订，租期及租金标准符合上级部门要求，不属于整改范围。

因学校办公用房调整，协议到期后学校未与资产公司续签。因调整腾退事宜未谈妥，目前资产公司在协议到期后已实际使用近1年，且调整腾退仍需要时间，故经学校校长办公会研究决定，同意其补缴租金并继续承租上述房屋。

**三、项目财务分析**

1.租金定位

目前的租金标准为6元/天/建筑平方米；

2.收入预算

租金年度收入为391769.1元；

租金年度收入产生的税金，包括房产税12%，营业税5.6%，合计17.6%。金额约为391769.1元\*17.6%＝68951.4元；

租赁经营年利润总额为：391769.1元－68951.4元＝322817.7元。

**四、综合评价**

鉴于崇德楼东楼901、907、909、910、912原为产业管理处及资产经营管理公司（人大世纪科技发展有限公司）合署办公地点，故我校未采取公开招租的形式，而是通过正式校内审核流程确定，拟在人大世纪科技发展有限公司搬迁至新办公地址前同意其以承租形式进行使用，以确保国有资产的合理保值。

中国人民大学

资产与后勤管理处

2018年5月20日