**中国人民大学资产与后勤管理处**

**关于东城区张自忠路3号院西2院出租**

**可行性分析报告**

**一、项目分析**

张自路3号院西2院，位于我校老校区（东城区张自忠路3号院），建筑面积124.9平方米。房屋所有权属于中国人民大学（房屋产权证号为：东全字第02561号）。

**二、项目定位分析**

中国人民大学现主校区为中关村校区，位于北京市西北部，而张自路3号院位于北京东城区、与长安街平行的张自忠路，张自路3号院作为老校区，现已不承担教学、科研主要任务，但我校清史研究所等机构一直在院内进行科研工作直到近年才迁到中关村校区。

我校戴逸教授一直居住在张自忠路３号院内，自2002年8月，国家清史编纂工程正式启动，戴逸受命担任清史编纂委员会主任，一直在张自忠路３号院内从事相关工作。

为支持国家史编纂工程，经文化部清史纂修与研究中心申请，我校经校长办公会讨论研究，同意将张自忠路３号院西2院用作清史篆修专家戴逸教授工作室并用于其居住，并与文化部清史纂修与研究中心签订租用协议，由文化部清史纂修与研究中心缴纳租金。

**三、项目财务分析**

1.租金定位

我校根据中关村校区周转房基准租金价格（60元/建筑平方米/月），根据张自忠路3号院所处地理位置，适当提高租金标准，现定月租金8000元，年租金9.6万元。

2.收入预算

租金年度收入为9.6万元。

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9.6万元\*17.6%＝1.7万元

租赁经营年利润总额为：9.6万元－1.7万元＝7.9万元

**四、综合评价**

鉴于张自路3号院西2院为戴逸教授清史纂修工作室，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，拟将房屋出租给文化部清史纂修与研究中心，在支持国家清史纂修工作的同时，也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

2017年9月20日