**中国人民大学资产与后勤管理处**

**关于信息楼东配楼108房间出租**

**可行性分析报告**

**一、项目分析**

信息楼东配楼，位于我校中关村校区北门外，总建筑面积910.73平方米。房屋所有权属于中国人民大学（尚未办理产权证）。

**二、项目定位分析**

信息楼东配楼108房间（使用面积40平方米）自2009年以来一直用于建立移动通信3290号无人值守基站。

按国家要求，2015年1月起，中国移动公司不再自建及管理基站等设施，现该基站确定转由中国铁塔股份有限公司进行管理。

为保障校内移动通讯信号正常，经中国铁塔股份有限公司申请，我校经校长办公会讨论研究，同意将信息楼东配楼108房间用作移动通信3290号无人值守基站，并与中国铁塔股份有限公司签订租用协议，由中国铁塔股份有限公司缴纳租金。

**三、项目财务分析**

1.租金定位

我校中关村校区周边商业用房基准租金标准为4.3元/建筑平米/天，根据基站服务设施属性，拟定年租金为7万元，核定租金标准约合4元/建筑平米/天。

2.收入预算

租金年度收入为7万元。

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7万元\*17.6%＝1.2万元

租赁经营年利润总额为：7万元－1.2万元＝5.8万元

**四、综合评价**

鉴于房屋内移动通讯基站用于通讯保障，一直在正常运行，承租人具有特定性，不具备公开招租条件；且移动通讯基站为公共服务设施，停止出租恐造成我校通讯障碍，故我校通过正式校内审核流程确定，拟将房屋出租给中国铁塔股份有限公司，在保障通讯的同时，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