中国人民大学资产与后勤管理处

关于清华东路甲7号院多功能厅出租

可行性分析报告

**一、项目分析**

清华东路甲7号院多功能厅，位于我校清华东路校区内，总建筑面积2489.22平方米。房屋所有权属于中国人民大学。

**二、项目定位分析**

清华东路校区距离我校中关村校区有一定距离，故一直为继续教育学院（含网络教育）使用。东方兴业网络教育服务有限责任公司（以下简称“东方兴业公司”）是我校校属企业，是为学校“网上人大”提供网络教育技术与推广的独家服务提供商，其于2014年4月开始租用我校位于北京市海淀区清华东路甲7号院中面积为2963.22平方米的房屋，作为办公用房。2019年东方兴业公司拟承租房屋为清华东路甲7号院多功能厅（原食堂）部分房屋，面积总计为2186.93平方米。

经校长办公会讨论研究，同意将清华东路甲7号院多功能厅（原食堂）部分房屋继续出租给东方兴业公司，用于为学校网络教育提供技术支持与推广办公使用，并与其签订协议，由东方兴业公司缴纳房租。

**三、项目财务分析**

1.租金定位

根据北京国融兴华房地产土地评估有限公司评估结果，确定租金底价为3.67元/建筑平米/天，年租金合计300万元。评估报告见附件。

2.收入预算

租金年度收入为300万元。

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300万元\*17.6%＝52.8万元

租赁经营年利润总额为300万元－52.8万元＝247.2万元

**四、综合评价**

鉴于上述房屋一直由东方兴业公司使用，且承担了学校大量网络教学任务，故我校通过正式校内审核流程确定，拟将房屋出租给东方兴业公司，在保障教学的同时，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

2019年3月8日