中国人民大学资产与后勤管理处

关于静园5楼北侧校内书库出租

可行性分析报告

**一、项目分析**

静园5楼北侧校内书库，位于我校中关村校区静园5楼北侧，拟出租房屋及场地建筑面积合计1559.8平方米（其中房屋建筑面积965.8平方米，围墙内露天空间594平方米）。房屋所有权属于中国人民大学。

**二、项目定位分析**

静园5楼北侧校内书库一直由出版社使用，出版社于2014年自筹资金对校内书库进行了修缮，解决了房屋安全隐患。按照国家相关政策要求，根据学校房屋管理相关规定及学校领导批示，出版社自2016年7月1日起参照市场租金标准租用书库。双方签署并履行2016年7月1日至2017年6月30日一个租期的租赁协议。租金和租期符合上级部门要求，不属于整改范围。

**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，确定商用办公用房2.02元/建筑平米/天，仓库及露天空间0.87元/建筑平米/天，年租金合计790818.49元。评估报告附后。

2.收入预算

租金年度收入为790818.49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790818.49元\*17.6%＝13.92万元

租赁经营年利润总额为：79.08万元－13.92万元＝65.16万元

**四、综合评价**

鉴于上述房屋历史上一直由出版社使用，近年由出版社自行出资进行了修缮，承租人具有特定性，且作为人民大学出版社书店一直在正常运行，故我校通过正式校内审核流程确定，拟将房屋出租给中国人民大学出版社，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