**华南农业大学茶山和岳州路商铺出租出借的可行性分析报告**

**一、基本情况**

本次拟出租的两个商铺面积75.5平方米，资产原值共计149689.7元，市场租金评估价23.69万元/年。两个商铺分别位于我校茶山小区1栋首层和岳洲路91栋五山综合楼首层。茶山小区于1995年建设，1998年取得穗房地证字第0564377号房产证；岳洲路91栋五山综合楼为我校生活福利及附属用房，于1985年竣工，权属证明为穗房地证字第88712号房产证。两个商铺权属清晰，主要服务于我校师生、茶山小区及周边居民。

**二、可行性论证详细方案**

**1、资产出租出借理由**

（1）优越的地理位置

两个商铺位于热闹的五山街道，紧邻川流不息的十字路口，周边有多个住宅小区、多间学校；有地铁三号线五山站及41、78、197、B10等多条公交线路，交通极为便利，人员往来密集；该地段设置商业网点，具有优越的地理优势。

（2）旺盛的市场需求

两个商铺周边有茶山小区、五山花园、茶山睿峰园等住宅区，还有我校、华南理工大学、广东省农科院、广州中学、汇景中学、五山小学等单位。人口基数庞大，需求多元，各类商品及服务的市场需求缺口较大，存在较大商机。

（3）资产的保值增值

两个商铺均为临街商铺，既有地理优势，又有市场需求，用于出租出借，能保障教职工的生活需求，通过按市场价格出租，取得较大收益，实现国有资产（商铺）的保值增值。

**2、资产出租出借方案**

根据《广东省省直行政事业单位国有资产对外出租出借管理暂行办法》粤财资〔2018〕22号、《广东省财政厅关于开展省直行政事业单位国有资产对外出租出借线上审批的通知》粤财资函〔2020〕23号等文件要求，我校严格按照产权清晰、校内决策、申报审批、公开招标、签订合同、收支两条线的工作流程，办理上述两个商铺对外出租出借手续。目前，我校已完成两个商铺市场价值评估和出租事项校内决策及公示，按政策要求向上级主管部门申请出租。如审批通过，将通过省公共资源交易平台进行公开拍卖招租、合同签订及后续收支两条线的管理。

**3、出租出借后的收益评估及出租管理**

（1）收益评估

根据评估公司出具的市场价值评估报告，本次拟申报出租的两个商铺面积共75.5平方米，年收益为236940元。根据相关政策规定的出租方式，商铺通过省公共资源交易平台公开拍卖招租，价高者得，预计年收益大于236940元。

（2）出租管理

在管理机制上，我校设立国有资产管理委员会，负责统筹管理学校的国有资产；资产与实验室管理处归口管理土地房屋对外出租出借工作。同时，学校通过自有物业管理部门及外聘物业管理公司负责学校出租出借资产的物业管理工作。目前的茶山小区及岳洲路91栋五山综合楼的商业物业由我校总务部物业管理中心负责管理。

在制度建设上，学校先后出台了《华南农业大学国有资产管理办法》《华南农业大学物业管理服务中心出租物业管理办法》等文件，2020年底已草拟并准备出台《华南农业大学土地房屋对外出租出借管理暂行办法》，从制度上规范学校对外出租出借的全过程管理。

在具体操作时，首先与中标的承租人签订政府房屋管理部门的格式租赁合同外，还需签订经学校法律事务职能部门审核通过的《补充协议》。同时，与承租人签订《消防安全责任》《治安责任》《计划生育管理责任》等责任书，明确职责；二是注重日常管理：物管部门受委托履行物业管理职责，聘请固定工作人员对出租商铺的经营范围、经营资质、食品安全等进行定期检查，确保承租人遵守合同，依法依规经营；三是加强缴费管理：物业管理部门按时催缴租金及水电费等费用，租金通过非税系统上缴省财政，实现收支两条线；资产与实验室管理处及财务部门跟进缴费情况，定时核对账目，确保租金应缴尽缴。

**三、出租出借风险分析评价**

（1）风险分析评价

1、财务风险。如个别承租人经营不善，不讲诚信，可能导致拖欠租金、管理费等风险。

2、诉讼风险。在商铺出租过程中，个别承租人可能存在违规经营、拖欠租金或其他费用、合同到期不归还场地等情况。如其他方式无法解决，学校可能需要通过法律途径来解决。

（2）防范措施

1、加强学习，熟读政策。资产管理人员需加强学习国有资产出租出借相关法律法规政策，充分调研的基础上，结合政策制定商铺出租出借方案，同时完善学校出租出借的管理制度，确保依法依规出租出借国有资产。

2、加强对出租商铺的缴费管理。物业管理部门专岗专职，设有监督管理岗负责对商铺的日常经营进行管理，财务岗负责对商铺的财务进行管理；资产与实验室管理处及财务处加强核对及监管，掌握租金收缴的动态情况，及时采取有效措施，力保应缴尽缴。

3、规范合同条款，依法依规管理。商铺租赁合同签订前，须请学校法律事务部门审核，确保合同条款公平公正，维护学校利益；在日常出租管理中，注意做好书面及图片记录，运用法律武器保障学校利益，确保国有资产不流失。

**四、结论**

拟出租两间商铺产权清晰，，处于繁华的商业地段，既有地理优势，又有市场需求，用于出租出借，按市场价格出租能取得较大收益，实现国有资产的保值增值。我校对出租出借有具体的规定和措施，并设有专门的物业管理部门已对潜在的风险进行预估，并制定有效的防范措施。

综上所述，**茶山1栋18铺和岳洲路55号2铺**的出租出借方案具有可行性。

华南农业大学

2020年11月11日