

国有资产出租出借可行性论证报告

项目名称：广东工贸职业技术学院白云校区桂苑楼烘焙甜品店

项目负责人：王芷君

项目部门：总务后勤部

部门负责人：苏文杰

联系人：王芷君

申报日期：2025 年 6 月 27 日



一、资产基本情况

资产名称	/	产权证号	/
卡片编号	/	型号规格或坐落或存放地点	广州市白云区钟落潭镇广从九路 688 号广东工贸职业技术学院白云校区桂苑楼首层自编 2 号
取得日期	/	卡片原值（元）	/
拟出租部分的资产		账面原值（元）	/
		数量	约 91m ²
拟出租年限	5 年	租金估值	584588.94 元
资产原用途： 校园生活服务（烘焙甜品店）			
资产现在状况： 符合经营烘焙甜品店项目租赁条件			

二、可行性论证详细方案

1、国有资产出租、出借理由或用途（目的）：

项目主要经营糕点类食品制售，视情况可增加自制饮品制售、预包装食品销售等。

目前场地为空置状态，可进行项目租赁。

2、出租出借方案：

2.1 服务期限 5 年（3+2），时间从 2025 年 8 月 1 日起至 2030 年 7 月 31 日。服务满 3 年（即执行合同至 2028 年 7 月 31 日），未发生重大安全事故，配合学校管理工作，服务师生质量良好，经综合考核达 80 分以上且每学期日常服务质量考核均达 80 分以上，则继续执行合同 2 年至 2030 年 7 月 31 日，否则合同执行至 2028 年 7 月 31 日终止。项目须在 2025 年 9 月 1 日前正式营业。

2.2 承租方在签订合同后正式营业前，需向学校提交书面资料明确具体经营项目或范围，合同期内如需在学校规定的经营范围内变更或增加、减少经营项目，需重新提交书面资料向学校提出申请方可变更或增加、减少，未经学校同意不得自行变更或增加、减少经营项目，不可超范围经营，不可自行增加经营项目。学校根据实际情况可以制定禁止经营项目或禁止销售清单等，承租方不可销售违反学校有关管理要求的食品或其他商品。

2.3 租金每年按 10 个月计收（即每年 1、3、4、5、6、7、9、10、11、12 月计收租金），每年在原基础上递增 3%，每季度缴交一次。履约保证金为合同总金额的 5%。

2.4 承租方需投入一定资金在营业前对经营场所门面、供电线路、墙面、地面进行改造装修，项目经营所需设施设备由承租方负责。应根据学校的校园文化环境和育人环境需要制定场地装修建设方案，将装修建设方案、图纸报学校的职能部门同意后方可进行装修改造，未征得学校同意前，不得自行装修、改变原状建筑与内部结构。

2.5 承租方应为项目配备一名持有餐饮服务食品安全管理员证书现场管理人员，常驻校内负责本项目的食品安全管理、经营管理、员工管理、安全管理、制度落实以及甲方安排的其他工作。

2.6 承租方应在正式营业前需购买不低于 500 万的食品安全责任险，合同期内每年按时续保。

3、出租出借后的资产收益评估及后续资产管理情况：

项目面积约为 91m²，根据第三方评估月租金单价 121 元/m²，第一年月租金总价为 11011.00 元，每年在原基础上递增 3%，收益情况如下表所示：

面积 (m ²)	第一年 月租金 (元)	第二年 月租金 (元)	第三年 月租金 (元)	第四年 月租金 (元)	第五年 月租金 (元)	每年按10个月 计收租金
91	11011.00	11341.33	11681.57	12032.02	12392.98	
评估月租金 单价 (元/m ²)	第一年 租金 (元)	第二年 租金 (元)	第三年 租金 (元)	第四年 租金 (元)	第五年 租金 (元)	合计 (元)
121	110110.00	113413.30	116815.70	120320.17	123929.78	584588.94

4、其他需要说明的问题：

无

项目部门负责人（签字）：

郭文

项目经办人（签字）：

张磊

日期： 2025 年 6 月 27 日

三、审核论证意见

专家论证意见：（项目论证报告是否可行；是否符合高校相关规定；是否解决学校师生学习、生活等相关服务等）

1、建议服务年限直接设置为5年，不设置为5年（3+2），完善退出机制和考核机制；

2、建议考虑该项目位置以后是否纳入食堂对外承包范围，如果按照国有资产出租出借以后将不可再纳入食堂承包范围；

3、该项目经营范围建议适当考虑放宽，综合考虑承租人经营成本和投入回报情况，按照第三方评估价格该项目有可能经营预期效益不佳；

4、建议该项目经营范围与食堂和现有的白云饮品店有所区别，经营项目建议尽量不要和食堂出现重叠，该项目经营范围应符合出租出借有关要求，以免增加管理难度；

5、建议考虑该项目以后是否允许校内配送服务，如果允许要综合考虑校内配送的服务平台是否所有食堂和商铺接入同一平台；

6、建议学校把校内现有相关经营项目的运营情况提供给竞拍人作为参考；

7、项目论证可行，建议学校批准该项目。

结论：建议学校批准该计划（✓）

建议申报部门重新论证（ ）

暂缓执行（ ）

主持人签字：魏惠妮

参加论证人员签字	姓名	单位	专业	职务（职称）	签字
	骆宏	广东机电职业技术学院		副主任	骆宏
	肖蕾	广东技术师范大学		处长/教授	肖蕾
	张伟锋	仲恺农业工程学院		处长/高级工程师	张伟锋

四、审核审批意见

招标采购及资产管理中心意见：

同意



负责人签字：魏慧妮

2015年 6月 30日

公共用房负责部门（总务后勤部）意见：

同意



负责人签字：苏志

2015年 6月 30日

分管资产校领导意见：

同意

负责人签字：[Signature]

2015年 6月 30日

校长办公会或党委会意见（附会议纪要）：