

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综合超市

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 1 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 105m ²
拟出租年限	5 年	租金估值	707973.26 元
资产原用途： 校园生活服务（综合超市）			
资产现在状况： 符合经营综合超市项目租赁			

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）：

项目主要经营范围为综合超市（含仓库），主要经营预包装食品、水果、日用百货、文体用品等商品销售，可以采用自助销售模式，视情况可增加热食类食品制售等餐饮服务。

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现场管理人员，常驻校内负责本项目的经营管理、员工管理、安全管理、制度落实以及甲方安排的其他工作。项目经营范围如包含热食类食品制售等餐饮服务，现场管理人员应持有餐饮服务食品安全管理员证书。

2.6 项目经营范围如包含热食类食品制售等餐饮服务，承租方应

在正式营业前购买不低于 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 105m²，根据第三方评估月租金单价 127 元/m²，第一年月租金总价为 13335.00 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
105	13335.00	13735.05	14147.10	14571.51	15008.66	
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)
127	133350.00	137350.50	141471.02	145715.15	150086.60	707973.26

4、其他需要说明的问题：

无

项目部门负责人（签字）：

张生

项目经办人（签字）：

张生

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、建议不在项目要求和合同条款内明确是否允许热食类食品制售，如果允许包含热食类食品制售应该明确不允许明火加工等有关要求，仅允许二次加工预包装食品，以免增加管理难度；

3、建议该项目的经营范围与校内现有生活超市有所区别，以免该项目经营预期不佳产生管理问题；

4、建议合同条款中明确不提供员工宿舍；

5、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：魏素妮

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：魏素妮

2025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：孙明忠

2025年 6月 30日

分管资产校领导意见：

同意

负责人签字：孙明忠

2025年 6月 30日

校长办公会或党委会意见（附会议纪要）：