

原商业学校塞坝口仓库出租可行性研究报告

一、资产概况

(一) 基本情况

资产名称	塞坝口仓库	资产来源	国有划拨
资产分类	仓储用房	取得日期	2005-05-09
坐落位置	广州市荔湾区塞坝路 11 号		
土地使用权面积	10715 平方米	账面原值	5047243.08
房屋产权面积	6448.04 平方米		
土地使用证号	穗国用 2005 第 501 号		
其他产权证明	房地权证穗字第 0140111207、0140110536、 0140136274、0140136273 号		

(二) 资产历史出租出借情况

2012 年 5 月 1 日至 2016 年 4 月 30 日期间，塞坝口仓库整体对外出租共四年，承租人用于仓储及办公。租金情况如下表：

时间	租金
2012 年 5 月 1 日至 2013 年 4 月 30 日	每年 51600 元
2013 年 5 月 1 日至 2016 年 4 月 30 日	第一年租金 300000 元。第二年开始，每年租金在上年度基础上递增 16%。

(三) 资产现在状况

原商校已于 2005 年取得塞坝口仓库土地使用证，2010 年取得四

栋楼房房产证，该地块及楼房权属清晰、无争议。

场地内有三层仓库两栋、平房仓库两栋、二层办公楼一栋、五层宿舍办公楼一栋及零星小面积搭建平房 5 处。其中，两栋三层仓库、二层办公楼以及五层宿舍办公楼取得房屋产权证，产权证面积合共 6448.04 平方米。

现时部分仓库首层用于堆放各部门待报废设备、家具等，其余资产处于闲置状态。

二、国有资产对外出租出借理由

根据广东省教育厅《关于反馈巡察整改落实情况审核意见的通知》的要求，针对原商校塞坝口仓库资产闲置问题，结合实际情况，以及“广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知”和“白鹅潭沿江经济总部 106（塞坝口）土地整备示意图”，该地块纳入广州市政府整改统筹备用。

该仓库地块学校将在一定时期内无法自行调剂使用，按照《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》和《省属公办学校国有资产对外出租出借管理试行办法》的规定，为进一步加强原商校闲置资产塞坝口仓库的管理和有效利用，使其更好地为学校教育事业服务，拟以有偿方式让渡使用权，报省教育厅审批后按相关规定和程序办理公开招租。

三、招租方案及收益预估

根据闲置资产整改工作小组实地调研，塞坝口仓库因年久失修、闲置多年，场地内杂草丛生，各栋房屋外墙严重脱落、门窗普遍损坏，

遇暴雨有内涝情况。承租方须投入资金修复基础设施后方可正常使用。
建议以整体打包出租方式让渡使用权。

为合理确定招租起步价，10月28日，资产处、总务处初次邀请了第三方评估公司对塞坝口仓库进行评估摸底。待按规定程序确定具备资质的第三方进行评估并出具评估报告后，结合周边仓储的租金价格，再确定招标起步价，并按有关程序进行公开招租。塞坝口仓库若顺利出租将解决国有资产闲置问题，同时也带领一定经济效益。

附件：1.塞坝口仓库平面图

2.塞坝口仓库土地使用证及房屋产权证

