

广东建设职业技术学院国有资产出租出借 可行性论证报告

项目名称： 广东建设职业技术学院清远校区快递驿站资
产出租项目（2026-2027年）

项目负责人： 刘宇军

项目部门： 总务后勤部

部门负责人： 张得钦

联系人： 李斌、张茹

申报日期： 2025.12.24



一、资产基本情况

资产名称	清远校区一期运动场南侧快递站	产权证号	无
卡片编号	156063-A01022200-000003 156063-A01022200-000002	规格型号/坐落 或存放地点	
取得日期	2019-06-30	卡片原值(元)	106829
拟出租部分的资产		账面原值(元)	106829
		面积	500 m ²
拟出租年限	2 年	租金估值	50 元/月/平方米
资产原用途：广东建设职业技术学院清远校区快递驿站			
资产现在使用状况： 原快递站旧址 1 号场地，闲置。现有快递站 2 号场地，在用。 见附件 1：场地平面图			

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）

我校清远校区现有快递服务因经营问题提前解除合同，为做好清远校区后勤保障工作，给师生提供便利的快递服务以及良好的学习、生活环境，需要重新引进快递服务公司为清远校区提供快递服务。

2. 出租出借方案

清远校区拟在西南门南侧位置，原快递站旧址 1 号场地、现有快递站 2 号场地(总面积约 500 m²)设立快递驿站服务中心。根据《中华人民共和国邮政法》、《中华人民共和国行政许可法》、《快递暂行条例》《快递业务经营许可管理办法》等。公开招租选取 5 家快递公司，投标人须具有合法有效的《快递业务经营许可证》，且该许可证载明的业务地域范围须涵盖广东省清远市。末端备案主体与中标公司相同，通过第三方场地评估价值，根据《广东建设职业技术学院房屋土地出租出借管理办法（规定）》进行对外招租。合作期限为 2 年。承租租金最低每平方米单价: 50 元/月（租金每年按 10 个月计算，水电和垃圾费另计）；

现有在校师生 12000 余人(学校不承诺师生数必须达到此数字)。

(可兼投，不可兼中。)

序号	项目经营地点	场地租金	拟建建筑/占地面积 (平方米)	服务经营期	选取供 应商家 数
1	广东建设职业技术学院清远校区 快递驿站 1 号场 地商铺 1	每平方米不 少于 50 元/每月，全 年按 10 个月 计。	建筑总面积约 117 平 方米。目前为简易结 构	2 年	1 家
2	广东建设职业技术 学院清远校区 快递驿站 1 号场 地商铺 2	每平方米不 少于 50 元/每月，全 年按 10 个月 计	建筑总面积约 88 平 方米。目前为简易 结构	2 年	1 家
3	广东建设职业技 术学院清远校区 快递驿站 1 号场 地商铺 3	每平方米不 少于 50 元/每月，全 年按 10 个月 计	建筑总面积约 77 平 方米。目前为简易结 构	2 年	1 家
4	广东建设职业技 术学院清远校区 快递驿站 2 号场 地商铺 4	每平方米不 少于 50 元/每月，全 年按 10 个月 计	建筑总面积约 122 平 方米。目前为简易 结构	2 年	1 家

5	广东建设职业技术学院清远校区快递驿站2号场地商铺5	每平方米不少于 <u>50</u> 元/每月，全年按10个月计	建筑总面积约96平方米。目前为简易结构	2年	1家
---	---------------------------	---------------------------------	---------------------	----	----

中标人向学校支付场地租金，租金全年按10个月计收，中标人租金每年缴纳2次，每次缴纳5个月（每年3月10日、9月10日前缴纳，2月、8月免租金。）并在校园内建立校园快递包裹收发服务中心，负责校园内快递驿站服务工作。快递驿站须自行完善建设以及配套设施，（合同到期后，产权归学校所有）。

三、出租出借后的资产收益评估及后续资产管理情况、风险情况

该项目出租后，清远校区快递驿站为学校带来的资产收益评估约25000元/月。中标人在经营期间只有使用权，产权仍为学校所有，经营期满后不得破坏，归学校相关部门管理。

为最低程度降低风险情况，项目做了相应的要求，具体如下：

1、承包经营方式

(1) 采用租金包干方式承包，自负盈亏，采购人不再支付任何费用。中标人工作人员的工资福利、工伤赔偿以及在经营期间产生的一切法律责任等由中标人负责，与采购人无关。

(2) 所有中标人必须自主经营，不得以任何方式转包或分包、转租，一经发现，要求限期整改，整改不及时，可扣除履约保证金，直至终止，所产生的一切后果均由中标人自行承担。

2、履约保证金与责任险

(1) 履约保证金额为按中标价3个月租金一次性收取，中标人须在合同签订后10个工作日内以银行转账方式一次性缴纳。

(2) 为保障采购人权益，中标人在合同签订之日起 10 日内，向甲方缴纳水电费保证金，金额为人民币 5000 元，作为中标人履行本项目水电费缴纳义务的担保。

(3) 所有中标人逾期缴纳履约保证金的，采购人有权迟延交付场地，迟延交付的日期视中标人逾期的天数而定。在中标人足额支付 5 个月租金和履约保证金后 5 个工作日内，采购人将场地交付中标人使用；中标人没有或逾期按采购人要求办理移交手续的，视为采购人已按通知的内容履行完了交付义务。中标人超过 1 个月(含 1 个月)不缴纳履约保证金的，视为中标人违约，采购人有权单方面解除合同。

(4) 中标人须按合同约定时限完成进场并启动运营，逾期未履行视为严重违约，学校有权将其列入合作黑名单，并限制其参与学校后续合作项目。

(5) 采购人向所有中标人返还履约保证金的条件：合同期满后，中标人须按采购人要求撤场，并在缴清水电费、垃圾清理费和租金、并在无安全事故、无合同纠纷和经济纠纷等前提下，由中标人提出申请退还履约保证金，采购人在 15 个工作日内，约保证金全部不计息退还中标人。

(6) 不予退还的情形

①若违反合同约定，情节严重者，履约保证金将不予退还，同时采购人有权终止合同。

②如中标人不履行合同，或履行合同义务不符合约定使得合同目

的不能实现，履约保证金不予退还。

③所有中标人须承诺在中标后为该项目购买公众责任险，每年保额不低于人民币 100 万元，保单上要明确本项目具体地址。在经营期间发生的意外事件与采购人无关，如采购人因此遭受损失的，则采购人有权向中标人追偿。

3、总体要求

(1) 运营服务期间，中标人因经营需要对场地及附属设施、设备进行装修、改造和需要新建的，必须向采购人提交装修、改造和建设方案的申请，经批准后方可实施，发生的全部费用均由中标人承担，装修、改造和新建要符合学校整体文化氛围、美观，并且要有快递公司标识。中标人在本项目快递驿站装修、改造、新建及运营期间所发生的一切安全责任由中标人负责。

(2) 合同期满后，或提前解除、终止合同时，中标人此前因经营需要对场地及附属设施、设备进行装修、改造和新建的及在运营服务期间购置并形成固定资产的（活动、可完整剥离的设施设备除外），全部无偿归采购人所有。

(3) 校园快递驿站所需监控、消防等设备、设施均由中标人自行购置，做到实时监控服务动态、完整存储相关信息（时间长度至少 90 天）。对出现异常情况时，做到反应迅速、处置恰当，确保邮件安全。

(4) 中标人须对危险品、易燃易爆品的存放、使用要符合消防准则，对存放大量快递、材料的仓库，消防状况要符合仓库消防安全

制度；

(5) 中标人必须建立健全安全管理制度，制定应急处置方案，加强员工安全培训与教育，自觉接受上级单位和学校相关职能部门的检查、督导，确保安全运营。

(6) 中标人应配备专人、专车进出校区，车辆需按学校要求办理统一出入证并服从管理；负责对签约快递公司物流车辆进出路线、时间及服务人员管理，确保校园师生安全。

(7) 中标人应做好特殊时期的应急预案，如临时停电、学期开学、寒暑假时间、“电商节”等邮件骤增等情况，科学合理安排邮件进校数量及当班人员，备足货架和车辆。

(8) 中标人除经营快递服务之外，不得经营其他无关项目。如有发现，每次收取违约金 2000 元，并限时整改，整改不到位不及时或连续三次超范围经营仍不配合整改，采购人有权终止合同。

(9) 快递收费标准必须明码标价，在显眼位置公布价格明细，价格明细必须向采购报备，无条件接受采购人的监督。

(10) 采购人有权查看中标人的经营数据，中标人必须无条件配合，不得弄虚作假。

4、其他要求

(1) 中标人要对所属员工职业道德、业务素质、安全健康等进行全面教育与管理，规范服务程序、注重工作效率、做到文明礼仪，始终坚持以服务师生为本。

(2) 中标人必须接受学校相关职能部门的监督、检查与管理，积

极配合相关工作。

(3) 中标人所有运营服务活动需在不违反国家法律法规和学校制度规定的前提下进行，如出现重大的违法、违规行为，采购人有权提前终止合同。

(4) 为保证校园正常秩序，中标人需保证本项目所有经营服务活动只针对采购人及其师生家属，外校及周边地区的快递业务不得进入。

(5) 中标人及快递企业应将快递从业人员的身份证、工作证等材料向学校相关职能部门备案，并办理统一的人员出入证。无证者不得进入校园。

(6) 中标人在经营服务活动中，应为注明收件人为教师或收件地点为教师公寓和办公场所的快件提供送件上门服务。

(7) 中标人应做好门前三包工作，配备清洁器具，保证室内外卫生清洁，无垃圾堆放。每月至少对经营场所进行一次四害消杀，遇见特殊情况，增加消杀频次，并做好台账记录。

(8) 中标人合同终止后须于5个工作日内撤离快递场所，并保证场所的基础设施完好无损。如造成损坏必须恢复原貌，并无条件接受学校相关处置。

(9) 中标人签订合同后，因不可抗力（不能预见、不能避免并不能克服的客观情况）原因致使合同不能继续履行或造成的损失；因国家政策需要拆除或改造使招/中标人双方造成损失的，互不承担责任。

(10) 本次招租可组织一次现场查看，统一安排时间。其它时间不接受查看。所发生的相关费用由中标人承担。

5、相关费用

(1) 场地租金：按中标人中标金额，每年按 10 个月计算。(2 月、8 月免租金)

(2) 场地租金支付方式：以中标金额进行结算，中标人每年 3 月 10、9 月 10 日前一次性缴纳 5 个月租金。

(3) 水、电费：水电费按水电表实际使用量和属地供水供电部门单价计算。采购人每学期末收缴一次；合同执行期间，如政府物价部门调整收费标准，则按照新的收费标准进行相应额度调整。

(4) 网络服务费、监控安保费等一切与快递相关的费用由中标人自行负责，网络的安装不得破坏采购人的原有建筑物，不得影响采购人校园的美观。

(5) 中标人负责承担快递驿站运营期间的全部垃圾处理费。费用按月计算，每个场地每月 500 元，中标人须于每学期 3 月 10 日、9 月 10 日前，一次性缴清对应学期的费用。

6、报价要求

(1) 中标人根据广东建设职业技术学院清远校区快递驿站场地租金报价，投标报价不能低于最低场地租金评估价，否则按无效投标处理。

(2) 在服务经营期内，中标人提交的场地租金和履行服务的价格应按中标通知书中确认的价格，场地租金在合同执行过程中固定不

变。

7、履约责任

中标人如违反如下条款，则视为中标人违约，合同立即终止，并没收所有履约保证金：

(1) 中标人必须服从采购人对房屋及周边环境的管理，不得私自占用合同约定面积以外用地。

(2) 中标人必须自行运营管理快递驿站，不得转租他人经营，也不得以分包等形式进行变相转租。一经发现，学校有权随时终止合同且不补偿中标人任何经济损失。

(3) 中标人不得从事违法经营活动，如从事违法经营活动，中标人承担所有法律责任。

(4) 中标人逾期 10 个自然日没提交场地租金或水电费。

四、其他需要说明的问题：

合同期内，快递站场地因学校另有规划用途，学校会为快递公司协调新的运营场地，租金将按照实际使用面积核算收取。

项目经办人（签字）：

李文斌、张茹

项目负责人（签字）：

刘宇

日期：2025.12.24

三、审核论证意见

论证决议：

项目论证会由总务后勤部副部长刘宇军主持，就清远校区快递驿站资产出租项目（2026-2027年）进行了详细汇报。经查阅资料、听取陈述、审议招租内容，与会专家一致认为该项目调研充分、内容全面，在实施、服务、付款与管理等方面设置合理，符合学校国有资产出租相关规定，方案可行，能够满足师生快递服务需求。

专家组形成以下意见：

1. 中标人须为具有清远地区快递经营许可的法人企业，且快递末端备案主体应与中标企业保持一致。
2. 招租方式应通过广东省公共资源交易中心以一次报价竞价形式公开选取。
3. 中标人须按合同约定时限完成进场并启动运营，逾期未履行视为严重违约，学校有权将其列入合作黑名单，并限制其参与学校后续合作项目。

参加论证人员签字	姓名	单位	职称	签字
	舒辉	广东科贸职业学院	信息与实训中心副主任/工程师（中级）	舒辉
	许洪兵	广东省金服股权托管中心有限公司	经济师、资产管理师	许洪兵
	邹雪莹	清远市快递行业协会	秘书长	邹雪莹
	刘宇军	广东建设职业技术学院	副部长	刘宇军
	李斌	广东建设职业技术学院	物业科负责人	李斌
	魏丽桃	广东建设职业技术学院	资产科科员	魏丽桃
	张茹	广东建设职业技术学院	物业科科员	张茹