



广东建设职业技术学院
GUANGDONG CONSTRUCTION POLYTECHNIC

国有资产对外出租 可行性论证报告

项目名称：广东建设职业技术学院广州校区超市资产出租项目

项目负责人：

项目部门：

(盖章)

部门负责人：

项目经办人：

申报日期：



张得钦

李喆

说 明

1、单项或同次批量出租国有资产账面原始价值 100 万以下的需 3 名（含）以上单数专家参与论证，100 万（含）以上或须主管部门审批的出租项目需要至少 5 名专家参与论证（其中校外专家不得少于 2 名），参与论证的专家的专业与管理领域须与出租项目相吻合，专家对出租项目的必要性、方案可行性、出租风险评估等内容开展论证。

2、“分管财务部校领导意见”栏签署审批意见后，财务部按规定公示 5 个工作日，公示无异议后由项目部门按学校议事规则提请校长办公会、党委会进行集体决策。

一、资产基本情况（由总务后勤部提供）

资产名称	车库（14 栋）	卡片编号	156077-038102-000 001
产权证号		无	
规格型号/坐落或存放地点		广州市白云区广花二路 638 号车库 综合楼 14 栋	
取得日期	1996 年 11 月 25 日	账面原值 (元)	502806.36
拟出租面积 (m ²)		90	

二、资产用途（由项目部门填写）

拟出租年限	2 年 8 个月（2026 年 11 月 15 日至 2029 年 7 月 31 日）	租金估值 (元)	第三方评估底价 5850
资产原用途： 广州校区生活超市			
资产现在使用状况： 其中 54 m²为广州校区在经营生活超市，36 m²为临时仓库。			

三、可行性论证详细方案

1. 国有资产出租理由或用途（目的）：我校广州校区现有超市承包合同即将到期，为做好广州校区后勤保障工作，给师生提供便利的购物服务以及良好的学习、生活环境，需要重新引进校园超市为广州校区提供师生生活服务。

2. 出租方案：广州校区拟在原超市位置，现有超市场地（总面积约 90 m²）设立校园超市。根据相关法律法规，公开招租选取 1 家承包商，中标人需具有相关营业资质、经营许可等，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 8 个月（2026 年 11 月 15 日至 2029 年 7 月 31 日）。承租租金最低每平方米单价：65 元/月（经第三方专业评估价）租金每年按 10 个月计算，水电和垃圾费另计；

现有在校师生 3000 余人（学校不承诺师生数必须达到此数字）。

3. 出租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，广州校区校园超市为学校带来的资产收益评估至少 5850 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：

一、项目总体原则与承包方式

1. 总体要求：

(1) 投标人资格：本项目不接受个人名义投标，联合体投标。投标人须在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织，分公司投标需提供总公司授权书；

(2) 信誉与合规：具有良好的商业信誉和知名度。提供近一年以来（招标公告发出之日起计算）在经营活动中无主管部门处罚记录的声明函（加盖公章）。参加政府采购活动前三年内无重大违法记录（重大违法指罚款 200 万元以上等）。

(3) 财务与社保：提供 2023-2025 年任意一年财务状况证明或银行资信证明；提供 2023-2025 年任意一个月依法缴纳税收和社保的证明（或依法免缴的证明文件）。

(4) 业绩佐证：提供相关业绩的佐证材料。

(5) 现场踏勘：统一组织一次现场踏勘，其他时间不接受。相关费用由中标人承担。

2. 承包经营方式：本项目采用固定租金方式承包，中标人自负盈亏、自担风险。采购人不再支付任何费用，中标人工作人员的工资福利、工伤赔偿及经营期间产生的全部法律责任均由中标人承担，与采购人无关。

3. 自主经营与严禁转包：中标人必须自主经营，不得以任何方式转包、分包或转租。投标时须提交《无分包转包承诺书》，声明中标后由本公司直接运营管理，不将整体或部分经营权以任何形式交予第三方。合同履行期间，采购人有权随时核查社保缴纳记录、员工劳动合同、收银流水与经营主体关联性等。一经发现转包/分包/转租事实，采购人无需催告，可直接扣除全部履约保证金并终止合

同，由此产生的债权债务、装修投入等一切后果由中标人自行承担。

4. 经营范围与商品要求：

(1) 超市主营办公用品、学习用品、生活用品、文体用品、包装食品、包装饮品、水果等；所有产品须具有中国境内法定许可的生产及销售资格（进口商品亦同），为全新原厂制造的非淘汰类产品，能提供供应商有效证件、产品检验合格证（复印件）。具体经营产品清单须经采购人书面批准后方可上架。

(2) 严禁销售香烟、酒精类饮料、药品、生鲜及熟食类食品。违者按照合同规定予以处罚并限时整改，三次不改或整改不到位，采购人有权终止合同。

(3) 特殊经营：若分切售卖水果，须配备符合食品安全的专间，且食品经营许可证须包含此经营范围。经营场地内禁止加工、制作食品。

5. 营业时间：每日 7:30 - 22:30，采购人可根据学校管理需要调整，中标人须无条件配合。

6. 报价要求：

(1) 中标人根据广东建设职业技术学院广州校区校园超市场地租金报价，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。

二、履约保证金、责任险与费用缴纳

1. 履约保证金：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缴纳。

2. 逾期交付与解约：中标人逾期缴纳保证金的，采购人有权延迟交付场地（延迟天数与逾期天数等同）。超过 1 个月（含）不缴纳的，视为根本违约，采购人有权单方解除合同。

3. 水电费管理：合同签订后一周内安装智能水电表（费用自理），实行先充值、后使用模式。

4. 保险：中标人须在开业前购买公众责任险，每年保额不低于 300 万元，保单须明确本项目具体地址。未购买或保额不足的，采购人有权暂停营业直至保险生效，期间租金照常计算，在经营期间发生的意外事件与采购人无关，如果采购人因中标人对此项目经营不当遭受损失的，采购人有权向中标人追偿。

5. 履约保证金返还条件（合同期满或终止后）：

（1）中标人按采购人要求完成撤场；

（2）缴清全部租金、垃圾清理费（每月 1000 元）以及其他应缴费用；

（3）无安全事故、无合同纠纷及经济纠纷；

（4）提交书面退款申请，经采购人审核通过后 15 个工作日内无息退还。

6. 履约保证金不予退还的情形（包括但不限于）：

（1）违反合同约定且情节严重（如三次以上违规、超范围经营拒不整改）；

（2）中标人不履行合同或履行不符合约定，导致合同目的无法实现；

（3）因中标人原因导致食品安全事故或重大负面影响事件；

（4）使用虚假材料中标或在经营中提供虚假经营数据。

三、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，中标人每月 10 日前一次性缴纳当月租金。

3. 水、电费：中标人先行安装充值水电表，先充值，后使用；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. 网络服务费等一切与校园超市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. 中标人负责承担校园超市运营期间的全部垃圾处理费。费用按月 10 个月计算，每个场地每月 1000 元，中标人须于每月缴纳租金时一并交清。

四、商品价格管控与违规处罚细则

1. 价格上限原则：所售商品价格不得高于周边同类超市的平均零售价，参照对象包括：附近学校超市、周边社区中型连锁超市等。中标人须在开业前提交《商品价格备案表》，列明全部品类及对应售价，经采购人审核确认后执行。

2. 动态调价机制：商品价格变动或新增品类须提前 3 个工作日向采购人报备，并提供周边价格对比依据。未经报备擅自调价或新商品定价超标，视为违规。

3. 价格违规处罚阶梯：

（1）首次发现：采购人发出书面警告，要求 24 小时内整改并调

价，同时罚金 500 元；

(2) 第二次发现（含同一品类重复违规）：罚金 1000 元，并暂停该品类销售；

(3) 第三次发现：罚金 2000 元，采购人有权直接终止合同，履约保证金不予退还，并将中标人列入学校合作黑名单。

4. 价格监督方式：采购人有权随时抽查销售小票、收银系统及库存进价单据，中标人须无条件配合并提供真实数据，不得隐瞒、伪造。

四、人员管理、安全与场地要求

1. 店长资质：须派驻大专及以上学历的驻场店长，提供身份证、健康证、毕业证、劳动合同及企业法人书面授权书。更换店长须提前书面报告并经采购人同意，否则每次罚金 2000 元。

2. 食品安全员：须配备一名持有食品安全管理员证书的专职人员，负责日常食品进货查验、保质期检查及台账记录。

3. 员工管理：所有员工须持有效健康证、身份证上岗，中标人负责员工培训、社保、住宿等全部费用。员工发生工伤或意外，中标人须在 2 小时内到场处置，不得影响教学秩序。

4. 安全与监控：自行购置监控设备，实现经营区域全覆盖无死角，视频存储时间不少于 90 天。自备发电机应对临时停电。

5. 装修与设施：装修方案须经采购人批准，费用自理。合同期满或终止时，入墙入地等不可移动装修及附属设施无偿归采购人所有，可移动设备（冰柜、货架等）在规定时间内搬离。

6. 安全与消防：

(1) 安全制度：建立健全安全管理制度，制定应急处置方案，加强员工培训教育，自觉接受上级及学校职能部门检查督导。

(2) 消防与危险品：自行配备消防器材，危险品、易燃易爆品的存放使用须符合消防准则；仓库消防状况须符合仓库消防安全制度。

(3) 中标人从事违法经营活动，自行承担所有法律责任。

五、日常经营行为规范

1. 明码标价：所有商品须在货架显著位置标价，整体价格表须在收银台旁公示。

2. 经营数据披露：采购人有权随时查看收银系统、进销存数据，中标人不得以商业秘密为由拒绝。

3. 服务对象限制：仅面向校内师生及家属，不得对外校或周边居民开放经营。

4. 乡村振兴配合：须按采购人要求配合采购乡村振兴农副产品（如扶贫产品专柜）。

5. 车辆与物流：送货车辆须办理校内通行证，按指定路线、时段进出，确保师生安全。

六、违规处罚与合同终止（触发情形）

除价格违规外，中标人出现以下任一情形，采购人有权按“单次扣罚违约金、限期整改或终止合同”处理

1. 违规处罚：

(1) 拒不配合采购人检查、提供虚假经营数据——每次罚金 2000 元。

(2) 未履行门前三包、消杀不到位导致投诉——每次罚金 1000 元。

(3) 擅自变更营业时间或无故停业超过 1 天——每次罚金 1000 元；

2. 合同终止:

(1) 每月累计 3 次或年度累计 5 次合同违约, 或年度考核核定不合格的, 采购人有权直接终止合同, 履约保证金不予退还。

(2) 超范围经营 (如售卖烟酒、药品、生鲜熟食等) —— 每次罚金 2000 元, 第三次直接终止合同、履约保证金不予退还。

(3) 销售假冒伪劣、过期、“三无”产品 —— 每次罚金 5000 元, 第二次直接终止合同、履约保证金不予退还, 如造成严重后果的一并追究法律责任。

(4) 无故逾期缴纳租金超过 10 个自然日 —— 采购人有权终止合同, 履约保证金不予退还。

七、退出机制 (细化具体情形及流程)

1. 主动退出

中标人因自身原因申请提前退出的, 须提前 3 个月提交书面申请, 经采购人审批同意后方可解除合同。中标人无条件撤场, 已投入的全部装修、改造、固定设施无偿归采购人所有, 采购人不予任何补偿或赔偿。

2. 被动退出 (采购人单方解除)

以下情形, 采购人有权立即书面通知解除合同, 履约保证金不予退还, 并要求中标人在 5 个工作日内清场退出:

- (1) 转包、分包、转租经查实;
- (2) 发生食品安全事故 (如售卖过期食品导致师生身体损伤);
- (3) 使用虚假材料中标或在经营中持续弄虚作假;
- (4) 一年内被主管部门行政处罚或列入经营异常名录;
- (5) 因中标人原因引发群体性事件或重大舆情影响;
- (6) 中标人从事违法经营活动。

3. 届满自然退出

合同期满终止的，中标人应：

(1) 合同到期前 2 个月在超市出入口显著位置张贴终止告示，告知债权人及时结算；

(2) 合同到期后 15 个自然日内完成全部债务清算，提交书面承诺书（承诺经营期间债权债务与采购人无关）；

(3) 完成场地移交、设施清点、钥匙归还等手续，双方签字确认后方视为交接完毕。

4. 撤场遗留处理

中标人逾期未搬离的可移动设备，视为放弃所有权，采购人有权自行处置；对场地造成破坏的，采购人可从履约保证金中直接扣除修复费用，不足部分保留追偿权。

其他需要说明的问题：

合同期内，校园超市场地因学校另有规划用途，学校会为校园超市中标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。

四、审核论证意见

论证决议：

本项目以公开拍卖的方式对外出租，符合国有资产管理相关规定，交易程序合规，并已委托专业机构评估结果确认，定价依据合理，设置了承租方资格条件、考核及退出机制等公益保障，能有效维护师生利益，同意本项目按既定方案实施。

参加论证人员签字	姓名	单位	职称	签字
	干方彬	广东财贸职业学院	高级会计师	干方彬
	雷敬伟	清远职业技术学院	副科长	雷敬伟
	李双雁	清远市场监督管理局	副所长	李双雁
	陈诗	广东建设职业技术学院	副高、学工办主任	陈诗
	林培煜	广东建设职业技术学院	博士、学工办负责人	林培煜

广州校区超市出租出借可行性论证会议签到表

会议时间: 2016年6月26日

序号	姓名	单位、职务	联系电话	备注
1	曾敬伟	清职院后勤保卫处科长	13926687887	
2	李双雁	清江市清城区市场监督管理局	13824928579	
3	陈诗	机电工程学院	13794431105	
4	林培煜	建筑信息学院	15017545975	
5	平方彬	财贸学院	13926019107	
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				

国有资产对外出租可行性论证报告审批表

项目名称	广东建设职业技术学院广州校区超市资产出租项目		
申请部门	总务后勤部	申请日期	2026-07-14
经办人	李喆	联系电话	13610270373
广州校园超市出租项目可行性论证报告. pdf (6MB) 上传国有资产对外出租可行性论证报告 (PDF签名版)			
项目部门意见	同意 [张得钦 2026-07-16 00:23]		
总务后勤部意见 (审核维修、装修、改造等)	同意。 [张得钦 2026-07-16 08:57]		
项目分管校领导 意见	同意。 [陈光荣 2026-07-16 10:19]		
财务部 意见	同意。 [黄文官 2026-07-17 11:03] 广州校区超市资产对外出租项目可行性论证报告内容完整，论证充分，符合学校国有资产对外出租管理办法及上级有关规定。 [魏丽桃 2026-07-17 09:21]		
分管财务校领导 意见	同意。 [许力 2026-07-17 12:07]		

注： 联系人：魏丽桃，电话：13662388669