

高密市小南庄村 888 号平房及钢构棚等房地产五年 使用权租赁项目挂牌（竞价）文件

项目编号：CQJY-2023-ZX014

项目名称：高密市小南庄村 888 号平房及钢构棚等房地产五年使用权
租赁项目

山东潍坊产权交易服务有限公司

2023 年 5 月



目 录

第一部分	总 则	-----2
第二部分	挂牌（竞价）出租公告	-----3
第三部分	竞价须知	-----5
第四部分	成交通知书	-----11
第五部分	房屋租赁合同	-----12

第一部分 总则

1. 本挂牌(竞价)文件适用于本文件中所述项目的公开网络竞价活动。

2. 定义

2.1 “出租方”指山东宏昌路桥集团有限公司。

2.2 “代理机构”指山东潍坊产权交易服务有限公司。

2.3 “意向承租方”指符合挂牌（竞价）文件规定并登记参加网上竞价的自然人、法人或其他组织。

2.4 “承租方”指在公开竞价中，以最高报价成交的自然人、法人或其他组织。

3. 合格意向承租方的条件

3.1 具有独立承担民事责任的能力。

3.2 遵守有关法律法规并承诺履行本挂牌(竞价)文件规定的责任义务。

3.3 获取挂牌（竞价）文件并办理登记手续。

3.4 按时足额交纳竞拍保证金。

4. 交易服务收费参照《山东省发展和改革委员会关于整合降低企业国有资产交易服务收费标准的通知》（鲁发改成本〔2023〕21号）协商约定。

第二部分 挂牌（竞价）出租公告

高密市小南庄村 888 号平房及钢构棚等房地产五年使用权租赁项目通过山东潍坊产权交易服务有限公司官网采用挂牌（竞价）方式进行整体出租, 现将有关事项公告如下:

一、项目编号: CQJY-2023-ZX014

二、项目名称: 高密市小南庄村 888 号平房及钢构棚等房地产五年使用权租赁项目。

三、标的资产内容

小南庄村 888 号平房及钢构棚 (1. 平房, 建筑面积 606.69 m²; 2. 1# 钢构棚, 建筑面积 2556.4 m²、2#钢构棚, 建筑面积 3212.22 m²; 3. 传达室, 建筑面积 38.76 m²) 五年使用权。出租底价合计 235 万元, 竞拍保证金 20 万元。

四、意向承租方资格

- 1、意向承租方应为依法设立并有效存续的企业法人。
- 2、符合国家产业发展政策及当地环境保护、安全生产要求的项目。
- 3、企业诚信守法, 规范经营, 无不良记录。

五、竞买须知

1、凡有意参加竞买者, 请于 2023 年 5 月 8 日至 2023 年 5 月 19 日登录山东潍坊产权交易服务有限公司官网进行注册申购, 详情见《高密市小南庄村 888 号平房及钢构棚等房地产五年使用权租赁项目挂牌（竞价）文件》第三部分“竞价须知”中“意向承租方登记报名”一栏。

2、网上注册登记申购后, 请于 2023 年 5 月 19 日 17 时前缴纳竞拍保证金到网上系统自动生成的银行子账户。

六、展示时间、地点及联系方式: 2023 年 5 月 18 日至 19 日 (每天上午 9:00-10:00), 标的所在地现场展示。联系电话: 王先生 13791690166 ; 舒先生 0536-8798505 13465706593。

七、竞价时间

2023年5月22日上午9:00-9:10,具体结束时间以实际成交时间为准。

八、公告媒体:潍坊市公共资源交易中心官网、山东潍坊产权交易服务有限公司官网/微信公众号、山东潍坊拍卖行有限公司微信公众号。

九、其他相关条件及要求

1、本次标的租赁范围不包括传达室西侧仓库(建筑面积38 m²)及平房东北侧仓库(建筑面积110 m²)。

2、标的房屋仅限于存放生产所用原材料及半成品、成品使用,禁止存放易燃、易爆、腐蚀、毒害、放射性等危险品。

3、竞价成交,承租方须按照以下程序办理相关手续:(1)承租方自成交当日持营业执照复印件及法定代表人身份证复印件至山东潍坊产权交易服务公司领取《成交通知书》并缴纳交易服务费;(2)承租方自提交材料次日起2个工作日内与出租方签订《房屋租赁合同》并缴纳第一年租赁价款及履约保证金(10万元),未按以上程序办理手续的,将取消承租方的资格,竞买保证金不予退还。

4、标的房屋目前使用中,成交后,承租方须与原承租方协商清场等事宜,出租方不负责承担清场等相关工作。

5、标的房屋必须按要求依法经营使用,按照相关安全、消防管理标准和要求,落实安全防范措施。如发生意外伤害等安全问题和损失全部由承租方自行承担,出租方不承担任何责任。

6、执行合同期间,严禁擅自转让给第三方,否则出租方有权单方面终止合同,收回标的房屋。

7、本公告最终解释权归出租方所有。

十、联系方式

联系人:舒先生

联系电话:0536-8798505 13465706593

公司地址:潍坊市高新区东方路中段

山东潍坊产权交易服务有限公司

2023年5月8日



第三部分 竞价须知

序号	内 容	说明与要求
1	出租方	山东宏昌路桥集团有限公司
2	代理机构	山东潍坊产权交易服务有限公司
3	标的概况	详见出租公告
4	意向承租方登记报 名	<p style="text-align: center;">1、网上注册。</p> <p>请登录山东潍坊产权交易服务有限公司官网首页 (http://www.wfcqjy.com/) 点击“注册”→完善主体信息填写(记好登录名及密码)→点击“确认”→输入注册的用户名、密码→点击“修改信息”→点击“电子件管理”(法人上传“营业执照及法人身份证原件照片”,自然人上传“身份证原件照片”;“诚信承诺书”需要先下载后,盖章、签字再行上传)→点击“下一步”→点击“提交信息”。</p> <p style="text-align: center;">2、网上验证。</p> <p>山东潍坊产权交易服务有限公司对意向承租方注册信息实施网上验证,验证通过后登录系统进行网上报名(已注册的可直接网上报名)。网上验证时间:上午 9:00—11:30,下午 1:00—5:00(法定公休日、法定节假日除外。验证时间为 1 个工作日,请意向承租方提前注册,避免验证时间不足影响报名),网上验证咨询电话:(0536)8798505。</p>

		<p>3、网上报名。</p> <p>(1) 时间：2023年5月8日至2023年5月19日（以网上交易系统服务器时间为准，下同）。</p> <p>(2) 程序：登录山东潍坊产权交易服务有限公司首页→登录→输入用户名、密码，点击“登录”→点击“竞价公告”→点击要报名的项目“我要报名”→进入“电子竞价风险告知及注意事项确认书”界面，点击“同意”→选择“单独申请”→申请人信息填写核实无误后点击“下一步”→点击“申请”→选择竞买保证金缴纳银行后点击“生成子账号”，子账号格式：8020341*****，该账号即为竞买保证金缴纳账号（所竞买标的的子账号系统单独生成，请妥善保管，不得对外泄露。意向承租方为法人的须从基本账户开户许可证所列账户进行电汇或转账，一个子账号只能缴纳一笔竞买保证金，否则不予认可）。竞买保证金缴纳成功后，意向承租方须自行点击“竞买保证金查询”一栏进行查询，未点击查询竞买保证金的，将无法进入竞价页面），查询后点击“资格确认书”。</p>
5	竞买保证金	<p>1、竞买保证金：详见出租公告。</p> <p>2、请于2023年5月19日17时前汇至网上自动生成的银行账户：</p> <p>收款人名称：山东潍坊产权交易服务有限公司</p> <p>开户银行：潍坊银行新城支行</p> <p>保证金帐号格式：8020341*****</p> <p>竞买保证金在银行划转需要一定时间，建议提</p>

	<p>前缴纳。</p> <p>3、经审查，有下列情形之一的，为无效申请：</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 申请人不具备竞买资格的；(2) 申请文件不齐全或不符合规定的；(3) 委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；(4) 未按规定缴纳竞买保证金的；(5) 法律法规规定的其他禁止参加竞买的情形。 <p>4、本项目出租过程中出现质疑（异议）或投诉时，不受竞买有效期影响，相关竞买保证金暂不退还，待质疑（异议）或投诉处理完毕后，山东潍坊产权交易服务有限公司根据出租方出具的意见对相关竞买保证金进行退还。</p> <p>5、承租方应在租赁合同规定期限内，办理标的房屋交接手续，办理完成后 5 个工作日内山东潍坊产权交易服务有限公司将竞买保证金不计利息退还至承租方竞买保证金缴纳账户。</p> <p>6、未竞得人的竞买保证金由山东潍坊产权交易服务有限公司在网上竞价结束后 5 个工作日内将竞买保证金不计利息退还至意向承租方竞买保证金缴纳账户。</p> <p>7、有下列情况之一的，视为承租方违约，其竞买保证金不予退还，并承担因违约造成的各项损失：</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 承租方拒绝或不在规定期限内与出租方签订《房屋租赁合同》的；(2) 承租方未在规定时间内缴纳成交价款及交易费等全部费用的；
--	--

		(3) 其他违反相关法律、法规、规章规定的。
6	竞价方式	采用网络竞价方式，通过“山东潍坊产权交易服务有限公司网站进行公开竞价”。
7	竞价时间	详见出租公告
8	竞价操作	<p>1、请通过审查的意向承租方务必在“竞价时间”内登陆山东潍坊产权交易服务有限公司首页→点击“登录”→输入用户名、密码→点击右上角“我的项目”→找到所竞拍项目进行网上竞价。</p> <p>2、对于未在竞价有效时间内登陆网上竞价系统竞价的意向承租方自行承担一切后果。竞价过程中，意向承租方须按竞价程序提交价格，在网上竞价结束后价高者为竞得人，即为承租方。网上竞价结束后，山东潍坊产权交易服务有限公司出具《成交通知书》，按照出租方要求签订《房屋租赁合同》。</p> <p>3、竞价有效时间内若无合格意向承租方登陆网上竞价系统竞价（竞价系统出现故障不能实现竞价的），本次租赁权失败。</p>
9	增价幅度	5000 元/次或其整倍数
10	竞价延时时间	<p>1、报价截止时间前 1 分钟，网上交易系统转入延时竞价阶段，意向承租方如在 1 分钟内的任一时点有新的报价，系统即从此时点起顺延 1 分钟，建议各意向承租方在 1 分钟内尽早提前报价，以免因为您自身的电脑死机、浏览器崩溃、网络中断等原因无应急处理时间，导致报价不能成功而没有竞得项目。</p>

		<p>2、若竞价时间结束前 1 分钟限时内没有新的报价，网上交易系统将自动关闭报价通道，确认当前最高报价为此次产权项目的最终报价并自动确认网上交易最高报价的意向承租方。</p>
11	成交公告	公示成交结果
12	交易服务收费	<p>(1)承租方自成交当日持营业执照复印件及法定代表人身份证复印件至山东潍坊产权交易服务有限公司领取《成交通知书》并缴纳 1.6%交易服务费（项目底价成交按转让底价收取；项目竞价成交按成交金额收取）。</p> <p>(2)承租方自提交材料次日起 2 个工作日内与出租方签订《房屋租赁合同》并缴纳第一年租赁价款及履约保证金（10 万元）。</p>
13	注意事项	<p>1、意向承租方须全面阅读有关挂牌文件内容（包括但不限于查阅标的相关权属文件）并认可本项目挂牌文件的全部内容。</p> <p>2、意向承租方至标的所在地现场勘察后，即视为认可本项目出租标的现状。</p> <p>3、意向承租方须自行承担包括但不限于因所获取的信息不全面、错误或误解等而产生的相应后果。</p> <p>4、产权交易服务机构为出租方提供综合配套服务，包括顾问咨询、项目全流程方案设计、项目入场登记、信息公告发布、项目宣传推介、资金结算、标的物代管代存服务等；为承租方提供综合配套服务，包括标的资产咨询讲解、项目宣传推介、组织现场查勘、签订合同、资金结算、融资服务、协调项目交接服务等。</p>

		<p>5、成交后，承租方领取《成交通知书》，与出租方签订《房屋租赁合同》，缴纳全部交易费用，《成交通知书》对出租方和承租方具有法律效力，出租方改变竞价结果的，或者承租方放弃本次成交租赁权的，应当承担法律责任。</p> <p>6、出租双方当事人均须遵守本《挂牌（竞价）文件》。如因产权交易机构、出租方、承租方的过失造成当事人损失的，有过失的一方对受损方承担赔偿责任。在交易活动开始前，出租方有权收回标的，意向承租方应无条件服从，产权交易机构与出租方不承担任何经济赔偿责任。</p> <p>7、挂牌（竞价）项目成交，若交易双方在合同签订或履行过程中出现纠纷致合同不能履行或协商一致提前解除合同的情况，其行为均与产权交易服务机构无关，承租方已交费用（交易服务费）不予退还。</p> <p>8、交易各方当事人应对提供材料真实性负责，由于提供虚假材料造成有关各方损失的，由提供虚假材料方向损失方承担赔偿责任，并承担由此造成的其他法律责任。</p> <p>9、本《挂牌（竞价）文件》由山东潍坊产权交易服务有限公司负责解释。</p>
--	--	---

第四部分 成交通知书

_____:

2023年5月 日至2023年5月 日,在山东潍坊产权交易服务有限公司网站挂牌(竞价)的高密市小南庄村888号平房及钢构棚等房地产五年使用权租赁项目交易期间,您公司网上竞价最高报价为人民币(大写)_____元整(_____元),成为该标的项目的承租方。

您公司应当于成交当日将相关材料(营业执照复印件及法定代表人身份证复印件)提交至山东潍坊产权交易服务有限公司,并领取《成交通知书》及缴纳交易服务费;您公司自提交材料次日起2个工作日内持本《成交通知书》与出租方签订《房屋租赁合同》,并缴纳第一年租赁价款及履约保证金,逾期或拒绝签订合同及未按规定缴纳相关款项的,将取消承租方的资格,竞买保证金不予退还。

出租方(盖章):

承租方(签字):

代理机构(盖章):

年 月 日

第五部分 房屋租赁合同（样本）

合同编号：

签订地点：

签订时间：

出租方（甲方）：

承租方（乙方）：

根据《中华人民共和国民法典》、《山东省国有产权交易管理办法》及《潍坊市市管企业资产转让及租赁管理暂行办法》的有关规定，合同当事人遵循自愿、公平、诚实信用的原则订立本合同，以资共同遵守。

第一条 房屋基本情况

该标的为高密市小南庄村 888 号平房及钢构棚等房地产五年使用权租赁项目。

该房屋：建筑面积共计[/]平方米，使用面积共计[]平方米。

甲方承诺出租该房屋的行为已经有权机构批准，且该房屋产权清晰，未设定抵押、担保，未涉及法律诉讼。

第二条 租赁期限

房屋租赁期限自 2023 年[]月[]日至 2028 年[]月[]日。

第三条 租赁价款及租赁价款支付方式

1、五年总租赁价款：_____，人民币（大写）_____。

第一年租赁价款：_____，人民币（大写）_____。

第二年租赁价款：_____，人民币（大写）_____。

第三年租赁价款：_____，人民币（大写）_____。

第四年租赁价款：_____，人民币（大写）_____。

第五年租赁价款：_____，人民币（大写）_____。

2、履约保证金：_____，人民币（大写）_____。

3、支付方式：乙方须在签订本合同当日将第一年租赁价款及履约保证金交至指定账户（账户名称：_____；开户银行：____；账号：_____）。后续四年租赁价款在每年 月 日前 30 日内汇入甲方指定账户。

第四条 房屋交割相关条件要求

1、本次标的租赁范围不包括传达室西侧仓库（建筑面积 38 m²）及平房东北侧仓库（建筑面积 110 m²）。

2、标的房屋仅限于存放生产所用原材料及半成品、成品使用，禁止存放易燃、易爆、腐蚀、毒害、放射性等危险品。

3、标的房屋目前使用中，成交后，乙方须与原承租方协商清场等事宜，甲方不负责承担清场等相关工作。

4、标的房屋必须按要求依法经营使用，按照相关安全、消防管理标准和要求，落实安全防范措施。如发生意外伤害等安全问题和损失全部由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。

5、执行合同期间，严禁擅自转让给第三方，否则甲方有权单方面终止合同，收回标的房屋。

第五条 甲方责任

1、甲方承担因房产产权及地界范围内的外部纠纷。

2、乙方需要时，甲方可提供标的房屋结构及平面图。

3、甲方负责解决乙方所租房屋用电、生活用水。所租房屋内供电线路、供水、供暖管路布设由乙方负责。

第六条 乙方责任

1、按合同规定及时足额交清租金。每拖期一天，需交当年租金额度 1%的违约金。

2、如需在原建筑物任何地方装修、改造，必须提前 30 天将设计图纸报请甲方审核，获甲方书面同意后，予以装修或改造。装修、改造必须符合国家、市容、公安、消防等有关规定。装修完成后，须报

请甲方验收。如需经相关部门验收，甲方负责协调相关部门，发生的费用由乙方承担。

3、本合同签订生效后，乙方因生产经营产生的一切纠纷及法律责任由乙方负责处理，并承担相关经济后果，甲方不承担连带责任。

4、本合同签订生效后，乙方必须合法经营，自觉维护社会、法律、道德、安全、环保等有关方面的秩序、规定和准则，如触犯法律，须保证甲方财产不受损害。如因乙方责任给甲方造成的经济损失及不良后果，或影响甲方声誉，一切经济及法律责任由乙方全部承担。

5、在租赁期内房屋日常维修由乙方负责(包括：门窗和室内电路、电器设施)，确保正常使用。对乙方使用不当造成的房产灭失、损毁、失修、失保等损失，由乙方按实际价值给予甲方全额赔偿。

6、在租赁期内，乙方全权负责一切相关安全事宜。乙方必须做好日常安全、保卫等工作。在宿舍区、办公区及生产车间设置必要的灭火器，在院内备有防火沙、防火铲、桶等防火用具，同时要保证宿舍区、办公区及生产车间消防通道的畅通，安全生产投入符合国家规定要求。同时，乙方应配备 1 名专职安全员，及时检查用电线路、防火安全。乙方所发生的任何安全问题（包括人身安全和生产安全）均与甲方无关，甲方不承担连带责任及经济损失。

7、本合同签字生效后，乙方必须服从甲方物业管理有关规定。乙方应按时对所使用院内公用范围的卫生（包括厕所）进行清理。生产、生活垃圾外运费用及化粪池清淤外运费用由乙方按市环卫所标准向甲方缴纳。

第七条 房屋维护及修缮

（一）乙方负责房屋的日常维护，保护各项设施、设备免遭损坏。

1、经甲方书面同意后，为了经营、防盗、装修需要，乙方可对该房屋进行装修或增设他物，如墙壁开门、安装防盗门等。

2、装修费用和增设他物费用均由乙方负担。

3、乙方装修房屋或者增设他物，不得改变原房屋结构，不得影响房屋安全。

(二) 本合同租赁期满或被解除后，乙方对房屋及配套设施的投资、装修、改造等，租期结束后，必须保持完整的交给甲方或按甲方要求恢复原状，甲方不承担任何残值费用。

第八条 房屋使用的有关费用

1、租赁期内，与该房屋有关的各项费用承担方式为：乙方负责支付水、电、暖等所有费用，甲方每月按实际用量抄表计量，乙方应每月 日前交清水、电等费用，逾期按日收取拖欠费用 2%滞纳金。

2、本合同签订生效后，乙方在经营过程中所发生的税费由乙方承担。

第九条 房屋交付及交还的期限、方式及验收

(一) 交付时间：甲方收到全额租金后，应于本合同签订之日起 10 日内交付。

(二) 交付方式：甲、乙双方应在《房屋附属设施、设备清单》上签字盖章，予以验收，视为甲方完成交付。

(三) 交还：本合同租赁期限届满，乙方应于租赁期限届满之日将租赁房屋返还给甲方。

本合同租赁期限届满前，发生本合同约定的情形，甲方通知乙方解除合同或视为乙方解除合同的，乙方应于收到甲方通知之日将房屋全部交还甲方。

乙方向甲方交还房屋，需经甲方验收，否则视为未完成交还，按违约处理。

交还房屋时，乙方的物品需同时清场，否则，甲方有权按本合同第七条第二款进行处置。

合同到期，如乙方有意继续租用该房产，必须在本合同终止前 30 天内重新商谈新的租赁合同，租金每年递增 10%。同等条件，乙方有优

先承租权。如无意继续租赁，务必于本合同终止日全部搬出，如到期不能搬出，按实际占用天数每平方日租金 2 元收取租金。

第十条 双方责任

1、本合同签字生效后，任何一方提前中止合同或单方面违约，违约方须按照法定部门认可的评估机构评估的损失价值予以对方赔偿。

2、建筑主体如因甲方建设开发或政府强制性规划拆迁，给双方造成的损失各自承担，其当年租金甲方可按照乙方全部撤出时间的剩余月份予以返还，拆迁补偿全部归甲方。

3、房屋如因不可抗力的原因造成毁损或造成乙方损失，双方互不承担责任。

第十一条 合同解除的条件

(一) 有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

1、该房屋因城市建设需要被列入规划实施范围的，双方互不追责，但因拆迁所获得的利益归甲方所有，乙方不得主张权利；

2、因不可抗力致使房屋毁损、灭失或造成其他损失而无法继续使用的；

3、因政策原因、上级文件要求等非甲乙双方因素致使合同终止的情形；

4、甲乙双方于合同期满前一个月提前通知对方不再续约的。

(二) 乙方有下列情形之一的，甲方有权解除本合同，甲方解除合同的通知到达乙方之日，本合同终止：

1、乙方不交付或者不按合同约定交付租金超过三日。

2、乙方所欠各项费用达 5000 元以上。

3、未经甲方同意及有关部门批准，乙方擅自改变出租房屋用途的。

4、未经甲方书面同意，乙方对出租房屋进行装修改造的。

5、未经甲方书面同意，乙方将出租房屋转租给他人的。

6、乙方在出租房屋进行违法活动或不按法律规定合法经营的。

7、租赁期间，关于防火安全、门前三包、综合治理及安全保卫等，乙方应服从属地管理部门的管理，工作如遇恶劣天气（如大雪等）乙方应主动清扫门前卫生，因乙方不服从管理而产生一切责任，由乙方承担。

第十二条 违约责任

（一）乙方违反约定的用途使用房屋的，甲方有权解除合同，乙方应当恢复原状，并应另外承担违约金人民币___万元；给甲方造成损失的，按造成的实际损失另行赔偿；

（二）乙方逾期不向甲方支付应承担费用及赔偿、乙方擅自转租或分租给他人使用房屋的、未经甲方书面同意，乙方对出租房屋进行装修改造的、违法经营等，甲方有权解除合同，乙方应按本条第一款承担违约责任，给甲方造成损失的，按实际损失另行赔偿。

第十三条 合同争议的解决

因履行本合同发生争议的，由双方当事人协商解决；也可由当相关部门调解；协商或调解不成的，任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十四条 其他

- 1、本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。
- 2、本合同一式叁份，甲乙双方各执壹份，产权交易机构备案一份。
- 3、本合同未尽事宜，由甲乙双方可协商一致另行签订书面补充协议，与本合同具有同等法律效力。

甲方（章）：

乙方（章）：

住所：

住所：

甲方法人代表（签字）：

乙方法人代表（签字）：