

昌邑都昌街办棚户区 5#地块沿街商铺
三年使用权租赁项目
挂牌（竞价）文件

项目编号：CQJY-2023-ZX017



2023年5月

魏春林

目 录

第一部分	总 则	-----1
第二部分	挂牌（竞价）出租公告	-----2
第三部分	竞价须知	-----4
第四部分	成交通知书	-----12
第五部分	房屋租赁合同（样本）	-----13
第六部分	商铺竞价明细表	-----18

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”指昌邑市昌盛城市建设投资有限公司。

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 按时足额交纳竞买保证金。

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

昌邑都昌街办棚户区 5#地块沿街商铺三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）方式进行公开出租,现将有关事项公告如下:

一、项目编号: CQJY-2023-ZX017

二、项目名称: 昌邑都昌街办棚户区 5#地块沿街商铺三年使用权租赁

三、标的资产内容

昌邑都昌街办棚户区 5#地块沿街商铺三年使用权租赁,每个标的起始价及面积详见《昌邑都昌街办棚户区 5#地块沿街商铺三年使用权租赁项目挂牌（竞价）文件》中“商铺竞价明细表”,竞买保证金 5000 元/标的。

四、意向承租方资格

意向承租方须为依法设立且有效续存的企业法人或自然人。

五、申购须知

1、凡有意参加竞买者,请于 2023 年 5 月 17 日至 2023 年 5 月 30 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《昌邑都昌街办棚户区 5#地块沿街商铺三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 30 日 17 时前交纳竞买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:自公告之日起,标的所在地,联系电话: 0536-8880502 15866192777 王女士

意向承租方应在文件规定的展示时间内详细了解标的资产现状,并实地查看了解标的资产及有关资料。标的资产以公开展示时的现状为准,出租方及代理机构等他方不承担瑕疵担保责任。

七、网上摘牌（竞价）时间

2023年5月31日上午9:00-10:10,每个标的竞价时间为10分钟,按顺序依次进行,具体结束时间以实际成交时间为准。

八、公告媒体: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、联系方式

联系人:王女士

联系电话:0536-8880502 15866192777

公司地址:潍坊市高新区东方路中段

昌邑市昌盛城市建设投资有限公司

山东潍坊产权交易服务有限公司

2023年5月17日

第三部分 竞价须知

序号	内 容	说明与要求
1	出租方	昌邑市昌盛城市建设投资有限公司
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>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>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2:00—6:00(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)8880502。</p> <p>3、网上报名。</p>

		<p>(1) 时间：2023 年 5 月 17 日至 2023 年 5 月 30 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”→选择竞买保证金交纳银行后点击“生成子账号”，子账号格式：8020341*****，该账号即为竞买保证金交纳账号(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。意向承租方为自然人的须从意向承租方本人的个人结算账户交纳，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，一个子账号只能交纳一笔竞买保证金，否则不予认可)。竞买保证金交纳成功后，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”。查询完毕后点击“资格确认书”，未点击保证金查询及资格确认书的，将无法进入竞价页面。技术支持电话：(0536) 8880502。</p> <p>注：通过电子竞价系统参与本项目的意向承租方，请务必认真阅读并签署交易平台中《电子竞价风险告知及注意事项确认书》所有内容，意向承租方需要理解并签署《电子竞价风险告知和注意事项确认书》后方可参与本次竞价活动，通过电子竞价系统进行网络竞价的意向承租方，承诺已经对电子竞价风险告知及注意事项确认书中可</p>
--	--	--

		<p>能发生的风险有充分准备，并放弃因此类风险要求山东潍坊产权交易服务有限公司、出租方和代理机构承担任何赔偿责任。</p>
5	竞买保证金	<p>1、竞买保证金：5000 元/标的。</p> <p>2、请于 2023 年 5 月 30 日 17 时前汇至网上自动生成的银行账户： 收款人名称：山东潍坊产权交易服务有限公司 开户银行：潍坊银行新城支行 保证金帐号格式：8020341***** 竞买保证金在银行划转需要一定时间，建议提前交纳。</p> <p>3、经审查，有下列情形之一的，为无效申请： (1) 申请人不具备竞租资格的； (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) 未按规定交纳竞买保证金的； (5) 法律法规规定的其他禁止参加竞买的情形。</p> <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，办理标的的交接手续，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交纳账户。</p> <p>6、未竞得人的竞买保证金由山东潍坊产权交</p>

		<p>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交纳账户。</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> <p>(1) 承租方拒绝或不在规定期限内与出租方签订《资产租赁合同》的；</p> <p>(2) 承租方未在规定时间内交纳成交价款及交易费等全部费用的；</p> <p>(3) 其他违反相关法律、法规、规章规定的。</p>
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《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	100 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承租方。</p>
11	成交公告	公示成交结果
12	成交价款、履约保证金及交易服务收费	<p>1、承租方须于摘牌（竞价）成交之日起 5 个工作日内将成交价款 1/3 即第一年租赁价款及 15000 元履约保证金交至指定账户（账户名称：山东潍坊产权交易服务有限公司；开户银行：潍坊银行新城支行；账号：0900012090005353）。后续二年的租赁价款分别于每个年度租赁权开始日前 30 日内交纳至出租方指定账户。</p> <p>2、交易服务收费（成交价款 3%）交至指定账户（账户名称：山东潍坊产权交易服务有限公司；开户银行：潍坊银行高新支行；账号：802060501421004467）。交纳时间为成交之日起 5 个工作日内。</p> <p>3、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；为意向承租方提供综合配套服务，包括标的资产咨询讲解、项</p>

		<p>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>
13	<p>注意事项</p>	<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、成交后，承租方领取《成交通知书》，与出租方签订《资产租赁合同》，交纳全部交易费用。《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>5、在租赁期限内，承租方使用承租标的从事的各项活动均须符合国家法律、法规和有关规定，并独立承担完全责任。</p> <p>6、在租赁期限内，承租方因经营需要对租赁房屋进行装修的，所需全部费用由承租方承担；房屋进行装修前必须以书面形式征得出租方同意，承租方装修中应确保不会破坏房屋主体结构及不得违法违规搭建，否则所造成的经济损失和引起的责任纠纷全部由承租方承担。承租方因经营需要所实施的装修改造费用，租赁到期时，出租方不作任何形式的补偿。</p> <p>7、在租赁期限内，承租方负责房屋日常维护管理、安全、消防等事项并承担产生的相应费用，承租方使用该房屋产生的水费、电费、物业管理费、供暖费等也须自行承担。</p>

		<p>8、承租方应按照相关安全、消防管理标准和要求，落实安全防范措施。在租赁期间，承租方是该房产的实际管理人，承租方的人身和财产安全均由承租方自行承担，涉及该房产所发生的一切安全事故包括但不限于高空抛物、电气使用不当、房间内摔倒、给承租方或同住人造成的人身伤害等均由承租方承担，与出租方无关。</p> <p>9、承租方不得将房屋转租或分租给第三方。</p> <p>10、承租方须交纳 15000 元履约保证金，并承诺严格按照出租方的竞价文件和租赁合同要求，对所竞得的标的进行经营及管理。若违反规定及要求，履约保证金不予退还。承租方无违约行为，履约保证金在合同履行终止后十日内无息退还给承租方。</p> <p>11、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>12、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因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>13、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法律责任，造成对方损失的，应予赔偿。</p> <p>14、交易过程中发生争议时，由出租方和承租</p>
--	--	---

		<p>方协商解决。协商不成的可选择向合同履行地仲裁机构申请仲裁或向合同履行地人民法院提起诉讼。</p> <p>15、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 月 日 时至2023年 月 日 时,在山东潍坊产权交易服务有限公司网站挂牌(竞价)的项目交易期间,您单位的网上竞价最高报价为人民币(大写)元,(小写: 元),成为该标的承租方。

贵单位(个人)应当于成交之日起2个工作日内,持本有关材料(营业执照复印件、法人身份证复印件或自然人身份证复印件等)和本《成交通知书》,按照出租方要求在规定时间内签订《资产租赁合同》,并在《资产租赁合同》规定期限交纳所有款项(包括但不限于成交价款、履约保证金及交易服务费用等),逾期或拒绝签订合同及未按规定交纳相关款项的,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(盖章或签字):

代理机构(盖章):

年 月 日

第五部分 房屋租赁合同（样本）

出租人(甲方)：昌邑市昌盛城市建设投资有限公司

法定代表人：

住所地：

承租人(乙方)：

住所地：

联系电话：

鉴于：

乙方在签订本合同前对于租赁房产及其公共区域、公用设施或其部分的现状（包括但不限于门窗、电缆电线、水管管道、防火、供暖、房产产权的状况等）进行了必要而详细的勘测，并对此感到满意和认可，认为能够满足其合同目的。

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，甲、乙双方就租赁房屋达成协议如下：

第一条 租赁房屋

乙方承租甲方位于_____。

第二条 租赁期限

自____年__月__日起至____年__月__日止。

第三条 租金

(一) 三年总租金： 元，人民币（大写） 元整。

(二) 第一年租金： 元，人民币（大写） 元整。

(三) 履约保证金：15000 元，人民币（大写）壹万伍仟元整。

(四) 支付方式：1. 乙方须于摘牌（竞价）成交之日起 5 个工作日内将成交价款 1/3 即第一年租赁价款及 15000 元履约保证金交至指定账户（账户名称：山东潍坊产权交易服务有限公司；开户银行：潍坊银行新城支行；账号：0900012090005353）。后续二年的租赁价款分别于每个年度租赁权开始日前 30 日内交纳至甲方指定账户。

2. 交易服务收费（成交价款 3%）交至指定账户（账户名称：山东潍坊产权交易服务有限公司；开户银行：潍坊银行高新支行；账号：802060501421004467）。交纳时间为成交之日起 5 个工作日内。

第四条 甲方权利义务

1. 依法制订有关治安、消防、卫生、用电等内容的各项规章制度并负责监督实施。

2. 甲方和甲方的领导单位或有关检查监督部门有权对经营场地进行安全生产、消防、经营综合治理等方面的工作检查，发现问题有权督促乙方限期整改。对乙方的违规违章经营、违反安全生产行为，甲方有权根据有关规定对乙方执行处罚或单方提出终止本合同，收回房屋。

3. 不干涉乙方正常经营活动。

第五条 乙方权利义务

1. 应按照约定的用途进行经营活动，不得从事经营用途以外的其

他行为，自觉遵守甲方依法制订的各项规章制度，服从甲方的监督管理。

2. 应按期支付租金，租赁期间的水、电、房屋维修等费用由乙方自己负责。

3. 应爱护并合理使用房屋各项设施，如需改动必须先征得甲方同意，造成损坏的要承担修复或赔偿责任。

4. 应按照各级行政管理部门的规定，本着公平合理、诚实信用的原则合法经营，不得损害国家利益及其消费者的合法权益，并承担因违法经营造成的一切后果。

5. 承租方应按照相关安全、消防管理标准和要求，落实安全防范措施。在租赁期间，承租方是该房产的实际管理人，承租方的人身和财产安全均由承租方自行承担，涉及该房产所发生的一切安全事故包括但不限于高空抛物、电气使用不当、房间内摔倒、给承租方或同住人造成的人身伤害等均由承租方承担，与出租方无关。

6. 不得将房屋转租给第三人。

第六条 合同的解除

乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，乙方并承担年租金两倍违约金及给甲方带来一切损失：

1. 不具有合法经营资格的，包括因违法经营被有关行政管理部门吊销、收回经营证照的。

2. 未按照约定的用途使用，经甲方书面通知未改正的。

3. 将房屋擅自转租、转借给第三人的。

4. 逾期 30 日未支付租金的。

5. 违反甲方依法制订的规章制度情节严重或拒不服从甲方管理的。

乙方因自身原因需提前解除合同的，应提前 30 日书面通知甲方，经协商一致后办理解除租赁手续。

甲方因自身原因需提前解除合同的，提前 30 日通知乙方，乙方无条件同意解除合同。

第七条 免责条款

1. 因不可抗力或其他不可归责于双方的原因，使房屋不适于使用或租用时，甲方应减收相应的租金。如果房屋无法复原的，本合同自动解除，双方互不承担违约责任。

2. 因拆迁或建设等政府行为，乙方无条件退出，合同解除，乙方不要求任何赔偿或者补偿。

第八条 租赁房屋的交还

租赁期满未能续约或合同因解除等原因提前终止的，乙方应于租赁期满或合同终止后 10 日内将租赁的房屋以良好、适租的状态交还甲方。甲方无息退还乙方押金。未按照约定交还的，甲方有权采取必要措施予以收回，由此造成的损失由乙方承担。

第九条 争议解决方式

本合同项下发生的争议，由双方协商解决或申请有关部门调解解决，协商或调解解决不成的，依法向房屋所在地人民法院起诉。

第十条 合同生效

本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同一式四份，甲方三份，

乙方一份，均具有同等法律效力。

第十一条 其他

双方对合同内容的变更或补充应采用书面形式，并由双方签字盖章作为合同附件，附件与本合同具有同等的法律效力。

甲方(盖章)：

乙方(盖章)：

授权代表人：

授权代表人：

签订日期： 年 月 日

第六部分 商铺竞价明细表

序号	标的名称	建筑面积 (m ²)	层数	结构	用途	起始价 (元)	竞价时间	备注
1	5#地块 95#楼西三	228.24	2	框架	商业	74976	9:00-9:10	
2	5#地块 95#楼西五	228.24	2	框架	商业	74976	9:10-9:20	
3	5#地块 120#楼西一	228.24	2	框架	商业	74976	9:20-9:30	
4	5#地块 120#楼西二	228.24	2	框架	商业	74976	9:30-9:40	
5	5#地块 120#楼西三	228.24	2	框架	商业	74976	9:40-9:50	
6	5#地块 120#楼西四	228.24	2	框架	商业	74976	9:50-10:00	
7	5#地块 120#楼西五	228.24	2	框架	商业	74976	10:00-10:10	