

潍坊市经纬置业有限公司寿光分公司所属寿光市农
圣街以南、正阳路以东正阳花园 5 套房产出让及 1
套房产一年使用权租赁项目
挂牌（竞价）文件

项目编号：CQJY-2024-ZX005

山东潍坊产权交易服务有限公司

2024 年 1 月



目 录

第一部分	总 则	-----2
第二部分	挂牌（竞价）出让公告	-----3
第三部分	竞价须知	-----7
第四部分	成交通知书	-----14

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 “出让方”指潍坊市经纬置业有限公司寿光分公司。

2.2 “代理机构”指山东潍坊产权交易服务有限公司。

2.3 “意向受让方”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 “受让方”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. 合格意向受让方的条件

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）出让公告

潍坊市经纬置业有限公司寿光分公司所属寿光市农圣街以南、正阳路以东正阳花园 5 套房产出让及 1 套房产一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）方式进行公开出让, 现将有关事项公告如下:

一、项目编号: CQJY-2024-ZX005

二、项目名称: 潍坊市经纬置业有限公司寿光分公司所属寿光市农圣街以南、正阳路以东正阳花园 5 套房产出让及 1 套房产一年使用权租赁项目。

三、标的资产内容

1、寿光市农圣街以南、正阳路以东正阳花园 5 套房产（正阳花园 11#楼 1 单元 102 室, 面积 80.02 平方米; 正阳花园 11#楼 3 单元 101 室面积 80.02 平方米; 正阳花园 16#楼 2 单元 101 室, 面积 89.28 平方米; 正阳花园 18#楼 3 单元 2201 室, 面积 135.32 平方米; 正阳花园 18#楼 3 单元 2202 室, 面积 135.87 平方米）整体打包出让项目, 建筑面积合计 520.51 平方米, 出让底价合计 213.95 万元, 竞买保证金 10 万元。

2、正阳花园 18#楼 S02 商铺（建筑面积合计 275.39 平方米）一年使用权租赁, 出让底价 5.03 万元, 竞买保证金 0.5 万元。

四、意向受让方资格

意向受让方为依法设立并有效存续的境内企业法人或具有完全民事行为能力自然人。

五、竞买须知

1、凡有意参加竞买者, 请于 2024 年 1 月 25 日至 2024 年 2 月 6 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《潍坊市经

纬置业有限公司寿光分公司所属寿光市农圣街以南、正阳路以东正阳花园 5 套房产出让及 1 套房产一年使用权租赁项目挂牌（竞价）文件》第三部分“竞价须知”中“意向受让方登记报名”一栏。

2、网上注册登记申购后，请于 2024 年 2 月 6 日 17 时前缴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：2024 年 2 月 5 日至 6 日（每天上午 9:00-10:00），标的所在地现场展示。联系电话：贺经理 13964799158；舒先生 0536-8798505；13465706593。

七、竞价时间

1 号标的：2024 年 2 月 7 日上午 9:00-9:10；2 号标的：2024 年 2 月 7 日上午 9:10-9:20，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、其他相关条件及要求

1、出让房产

(1) 本次出让房产为一手现房，尚未办理房产证，无抵押且无任何司法纠纷，可按揭贷款。

(2) 意向受让方应在竞价前对房产进行实地察看，并到房产、国土资源、规划等相关部门咨询该房产具体实际情况，充分了解标的现状，尤其是房产存在的瑕疵状况。房屋号、用途、面积、土地使用情况等以登记机关确定为准。成为最终受让方后不得以不了解转让房产为由退还，否则将视为违约；非因出让方原因所引发的风险因素，由受让方自行承担。

(3) 本次出让房产以现场实物为准，公告中的建筑面积包含公摊面积和实际使用面积。如公告面积与实测面积有误差，以意向受让方在展示期内

实地勘察的房产现状或相关管理部门核定数据为准。其误差不影响交易价格。

(4) 受让方应自行办理水、电、天然气、暖气等开户手续，涉及的费用由受让方自行承担。

(5) 房屋权属变更登记过程中所涉及的各种税费等，由双方依据法律规定各自承担，凡国家没有明确规定的房产交易税费由受让方承担。

(6) 受让方自成交之日起2个工作日内持相关材料（公司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；成交价款采取分期付款方式，首期付款不得低于总价款的50%，并在签订《资产交易合同》之日起2个工作日内缴纳至出让方指定账户，剩余款项应首期付款支付完成起2个月内付清。未按以上程序办理手续的，将取消受让方的资格，竞买保证金不予退还。

2、出租房产

(1) 标的房屋正在使用中，受让方需与原租赁方自行协商清场事宜，所产生的费用由受让方自行承担。租赁合同期内，受让方负责日常管理并承担所发生的全部费用（包括水电费、物业费等相关费用）。未经出让方书面同意，受让方不得对租赁房屋进行装修。若受让方征得出让方书面同意装修，装修时亦不得改动或破坏房屋结构，并需符合相关政策规定，费用由受让方自行承担。租赁期满，出让方对标的房屋内部设施进行验收，如有损坏，受让方按照租赁期满时采购替代设施的市场价格赔偿。

(2) 租赁期间，受让方为出租房屋的实际管理人，必须按要求依法经营。按照相关安全、环保、消防管理标准和要求，落实安全防范措施，如发生意外导致自身或他人人身伤害或财产损失的，全部由受让方自行承担，出让方不承担任何责任。

(3) 执行合同期间，受让方严禁擅自转让给第三方，否则出让方将单方面终止合同，收回出租房屋。因受让方原因造成的合同终止或解除，由受让方承担一切损失，无权向出让方及产权方单位追偿，所缴纳的租赁费、交易费用等各项费用不予退还。

(4) 合同期内，若遇政府规划、政策变化和产权单位需要做房产土地处置时，租赁合同解除，受让方应无条件搬离。

(5) 受让方自成交之日起2个工作日内持相关材料（公司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；自接出让方通知之日起3个工作日内与其签订《房屋租赁合同》，并缴纳全部成交价款。未按以上程序办理手续的，将取消受让方的资格，竞买保证金不予退还。

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

2024年1月25日

第三部分 竞价须知

序号	内 容	说明与要求
1	出让方	潍坊市经纬置业有限公司寿光分公司
2	代理机构	山东潍坊产权交易服务有限公司
3	标的概况	详见出让公告
4	意向受让方登记报 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受让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,请意向受让方提前注册,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：2024 年 1 月 25 日至 2024 年 2 月 6 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。意向受让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，意向受让方须自行点击“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：详见公告。</p> <p>2、请于 2024 年 2 月 6 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>

前缴纳。

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。

4、本项目出让过程中出现质疑（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让方出具的意见对相关竞买保证金进行退还。

5、受让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退还至受让方竞买保证金缴纳账户。

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退还至意向受让方竞买保证金缴纳账户。

7、有下列情况之一的，视为意向受让方违约，其竞买保证金不予退还，并承担因违约造成的各项损失：

(1) 意向受让方故意提供虚假、失实材料使出让方受损的；

(2) 意向受让方之间相互串通，影响公平竞争、侵害出让方合法权益的；

		<p>(3) 意向受让方无故不推进交易或无故放弃受让的；</p> <p>(4) 意向受让方其他违反相关法律、法规、规定给出让方造成损失的。</p> <p>8、有下列情况之一的，视为受让方违约，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) 受让方拒绝或不在规定期限内与出让方签订《资产交易合同》或《房屋租赁合同》的；</p> <p>(2) 受让方未在规定时间内缴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> <p>9、不予退还的竞买保证金，产权交易机构在扣除交易服务费用后，剩余部分出让方可以向意向受让方或受让方主张相应赔偿。不足以弥补产权交易机构、出让方损失的，利益受损方可以向有过错的意向受让方或受让方进行追偿。</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	详见出让公告
8	竞价操作	<p>1、请通过审查的意向受让方务必在“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受让方自行承担一切后果。竞价过程中，意向受让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，即为受让方。网</p>

		<p>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》,按照出让方要求签订《资产买卖合同》或《房屋租赁合同》。</p> <p>3、竞价有效时间内若无合格意向受让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),本次房产出让/出租失败。</p>
9	增价幅度	1000 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,意向受让方如在 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,建议各意向受让方在 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受让方。</p>
11	成交公告	公示成交结果
12	交易服务收费	<p>(1) 受让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) 受让方办理完毕相关手续与出让方签订《资产买卖合同》或《房屋租赁合同》,并在规定时间内缴纳成交价款。</p>

13	注意事项	<p>1、意向受让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、意向受让方应自行至标的所在地现场勘察，有疑问可咨询出让方或产权交易服务机构。注册报名并缴纳竞买保证金后，即视为认可本项目交易标的现状且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>3、产权交易服务机构为出让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；为受让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>4、成交后，受让方领取《成交通知书》，与出让方签订《资产交易合同》或《房屋租赁合同》，缴纳全部交易费用，《成交通知书》对出让方和受让方具有法律效力，出让方改变竞价结果的，或者受让方放弃本次成交的，应当承担法律责任。</p> <p>5、出让双方当事人均须遵守本《挂牌（竞价）文件》。如因产权交易机构、出让方、受让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，出让方有权收回标的房屋，意向受让方应无条件服从，产权交易机构与出让方不承担任何经济赔偿责任。</p> <p>6、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</p>
----	------	--

		<p>交易服务机构无关，受让方已交费用（交易服务费）不予退还。</p> <p>7、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>8、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

:

2024年 月 日 时至2024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),成为该标的房屋的受让方。

贵单位应当在竞价文件规定的期限内持有关材料(营业执照复印件、法人身份证复印件等)和本《成交通知书》,按照出让方要求在规定时间内签订《资产交易合同》或《房屋租赁合同》,并在签订合同当日交纳所有款项(包括但不限于成交价款、交易服务费用等),逾期或拒绝签订合同及未按规定缴纳相关款项的,将取消受让方的资格,并不予退还竞买保证金。

山东潍坊产权交易服务有限公司

年 月 日