

潍坊市火车站北广场地下商业区商铺五年使用权租  
赁项目（第二次）挂牌（竞价）文件

项目编号：CQJY-2023-ZX071

山东潍坊产权交易服务有限公司

2024年3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-----	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 “出租方”指潍坊市卓易物业管理有限公司。

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

潍坊市火车站北广场地下商业区商铺五年使用权租赁项目（第二次），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-ZX071

二、项目名称：潍坊市火车站北广场地下商业区商铺五年使用权租赁项目（第二次）。

三、标的资产内容

潍坊市火车站北广场地下商业区商铺五年使用权（租赁面积合计 2270.41 m<sup>2</sup>；租金单价为 0.51 元/m<sup>2</sup>/日），出租底价合计 151.4449 万元，竞买保证金 10 万元。

租赁年限及免租期	租金
第一年租金（免租 9 个月，实付 3 个月）	105659.21 元
第二年租金（免租 6 个月，实付 6 个月）	211318.41 元
第三年租金（免租 2 个月，实付 10 个月）	352197.35 元
第四年租金	422636.82 元
第五年租金	422636.82 元

注：本项目出租方给予承租方一年零五个月的招商装修市场培育免租期，分摊至第一年至第三年租赁期内。

四、意向承租方资格

意向承租方须是依法设立并有效存续的企业法人。

五、申购须知

1、凡有意参加竞买者，请于2024年3月8日至2024年3月21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《潍坊市火车站北广场地下商业区商铺五年使用权租赁项目（第二次）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2024年3月21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现场展示，  
联系电话：18866777673 李经理 0536-879850513465706593 舒经理

#### 七、竞价时间

2024年3月22日上午9:00-9:30，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/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、意向承租方须全面阅读本公告及挂牌文件内容（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。在公告展示时间应自行至标的所在地现场勘察，疑问之处可咨询出租方或产权交易服务机构，报名登记即视为认可本项目出租交易标的现状。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。意向承租方成为承租方后若以不了解出租标的的现状及其瑕疵等为由，发生逾期或拒绝签署《房屋租赁合同》等相关文件、逾期支付或拒付成交价款等相关费用、退还出租标的等情形的，应承担相应的全部经济责任与风险。非因出租方原因所引发的风险因素，由承租方自行承担。

2、标的房屋竞价成交，承租方须按照以下程序办理相关手续：（1）自成交之日起 2 个工作日内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》并交纳交易服务费；（2）承租方在《成交通知书》规定的期限内与出租方签订《房屋租赁合同》，将第一年租赁价款及一个季度租金的履约保证金（合同到期且无违约无息返还）交至出租方指定账户。后续四年租赁价款承租方每半年缴纳一次，须于租赁期开始前 30 日内交清。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。

3、商业区物业由出租方统一管理，物业费 3.5 元/平方米/月，按照承租方实际招商运营使用面积收取；水电费据实结算；垃圾处理费按照政府相关文件收费标准收取；中央空调收取电费，出质保期后由承租方负责维护维修。

4、根据承租方对商业区的重新划分，给予承租方不超过 40 个的免费车位（只收取 30 元/月/个的管理费，商铺租赁交纳物业费后给予承租方相应名额）。

5、租赁期内，承租方装修前需提前向出租方申请备案。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，费用由承租方自行承担。

6、租赁期内，承租方为房屋实际管理人，须按要求依法经营，自行负责所租赁区域的经营秩序、清洁、卫生等工作，并按照相关安全、消防管理、食品安全标准和要求，落实安全防范措施。租赁期间，承租方的人身和财产安全均由承租方自行承担。发生意外伤害、食品安全事故等问题和损失全部也由承租方自己承担，出租方不承担任何责任。承租方须接受出租方的安全监督、检查，如出现违规违法现象出租方有权终止合同。

7、租赁期内如承租方将商铺转租、分租给第三方，需提前向出租方申请备案。

8、因承租方原因造成的合同终止或解除，由承租方承担一切损失，无权向出租方单位追偿，所交纳的水、电、物业、交易费用等各项费用不予退还。

9、因不可抗力或政府因素，包括政府变更租赁区域规划，政府主导租赁区域资产重组导致租赁区域房产或土地拆迁征用、土地发生权属、性质变化等相关因素时致使租赁合同无法履行时，租赁合同自然终止，已交纳的各项费用不予退还，双方互不追究责任。

#### 十、联系方式

联系人：舒经理

联系电话：0536-879850513465706593

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3月8日



### 第三部分竞价须知

序号	内容	说明与要求
1	出租方	潍坊市卓易物业管理有限公司
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 (<a href="http://www.wfcqjy.com/">http://www.wfcqjy.com/</a>) 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 1：30—5：30（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：2024年3月8日至2024年3月21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2024年3月21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具体情况对相关竞买保证金作是否退还的处理。

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。

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。

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

(1) 意向承租方故意提供虚假、失实材料使出租方受损的；

(2) 意向承租方之间相互串通，影响公平竞争、侵害出租方合法权益的；

		<p>(3) 意向承租方无故不推进交易或无故放弃受让的;</p> <p>(4) 意向承租方其他违反相关法律、法规、规定给出租方造成损失的。</p> <p>8、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《房屋租赁合同》的；</p> <p>(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；</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，剩余部分出租方可以向意向承租方或承租方主张相应赔偿。不足以弥补产权交易机构、出租方损失的，利益受损方可以向有过错的意向承租方或承租方进行追偿。</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	2024年3月22日上午9:00-9:30
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”内登录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录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</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录网上竞价系统竞价(竞价系统出现故障不能实现竞价的),本次租赁权出租失败。</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	承租方自成交之日起 2 个工作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》并缴纳全部成交价款 2%的交易服务费。
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、意向承租方应自行至标的所在地现场勘察,</p>

有疑问可咨询出租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。

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。

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。

5、承租方应自成交之日起 2 个工作日内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》并交纳交易服务费；接出租方通知之日起 3 个工作日内与其签订《房屋租赁合同》，并将第一年租赁价款及一个季度租金的履约保证金交至指定账户，《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。

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。

7、挂牌（竞价）项目成交，若交易双方在合

		<p>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，承租方已交纳的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

:

2024 年月日至 2024 年月日，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。

贵单位（个人）应当于成交之日起 2 个工作日内，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》，按照要求在规定时间内与出租方签订《房屋租赁合同》，并缴纳第一年租赁价款及履约保证金，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