

寒亭区禹王大街南侧、渤海路西侧、灌渠北侧集  
体土地一宗三年使用权租赁项目  
挂牌（拍卖）文件

项目编号：潍拍字（2024）第 002 号

山东潍坊拍卖行有限公司

2024 年 3 月



# 目 录

第一部分	总 则 .....	2
第二部分	挂牌（拍卖）出租公告 .....	3
第三部分	竞价须知.....	6
第四部分	拍卖成交确认书.....	13

## 第一部分 总则

1. 本挂牌（拍卖）文件适用于本文件中所述项目的公开拍卖活动。
2. 定义
  - 2.1 “委托人”指潍坊市寒亭区人民政府开元街道办事处。
  - 2.2 “拍卖人”指山东潍坊拍卖行有限公司。
  - 2.3 “竞买人”指符合挂牌（拍卖）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 “买受人”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. 合格竞买人的条件
  - 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（拍卖）文件规定的责任义务。
  - 3.3 获取挂牌（拍卖）文件并办理登记手续。
  - 3.4 按时足额交纳竞买保证金。
4. 拍卖佣金收费参照《中华人民共和国拍卖法》及《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（拍卖）出租公告

寒亭区禹王大街南侧、渤海路西侧、灌渠北侧集体土地一宗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交易平台采用拍卖方式进行公开出租，现将有关事项公告如下：

一、项目编号：潍拍字（2024）第 002 号

二、项目名称：寒亭区禹王大街南侧、渤海路西侧、灌渠北侧集体土地一宗三年使用权租赁项目。

三、标的土地内容：

寒亭区禹王大街南侧、渤海路西侧、灌渠北侧集体土地一宗三年使用权租赁项目，土地面积约 500 亩，每亩起拍单价 500 元/年，竞买保证金 5 万元。

注：1. 竞买人按照单价参与报价，每次报价幅度为 10 元/亩或其整数倍。

2. 标的土地第一年租赁价款成交价格计算方法：成交单价（元/亩）×总亩数（按照实际测量亩数为准）。

3. 第二年、第三年租赁价款在第一年基础上增加 300 元/亩。

四、竞买人资格

竞买人须为依法设立并有效存续的企业法人或具有完全行为能力的自然人。

五、申购须知

1. 凡有意参加竞买者，请于 2024 年 3 月 12 日至 2024 年 3 月 25 日登录山东潍坊产权交易服务有限公司网站进行注册申购，详情见《寒亭区禹王大街南侧、渤海路西侧、灌渠北侧集体土地一宗三年使用权租赁项目挂牌（拍卖）文件》。

2. 网上注册登记申购后，请于 2024 年 3 月 25 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、展示时间及地点：2024年3月21日、22日(每天上午9:00-10:00)。展示地点：标的所在地，自行查勘。张主任 18764735095；舒经理 0536-8798505 13465706593。

### 七、网上拍卖时间

2024年3月26日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/微信公众号、山东潍坊拍卖行有限公司微信公众号。

### 九、其他说明事项

1. 标的土地仅限用于种植农作物。
2. 标的土地为集体土地（原拆迁现场），土地存在的垃圾及其他附着物由买受人自行清理。
3. 租赁期间，买受人为标的土地的实际管理人，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，全部由买受人自行承担，委托人不承担任何责任。
4. 租赁期间，买受人负责日常管理并承担所发生的全部费用（包括水、电费及垃圾清运等相关费用）。
5. 执行合同期间，买受人严禁擅自转让给第三方，否则委托人将单方面终止合同，收回标的土地。因买受人原因造成的合同终止或解除，由买受人承担一切损失，无权向委托人及产权方单位追偿，所缴纳的租赁价款、佣金等各项费用不予退还。
6. 执行合同期间，若遇政府规划、政策变化和产权单位需要做土地处置时，租赁合同解除，买受人应无条件搬离。
7. 竞买人须全面阅读本公告及挂牌（拍卖）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, 疑问之处可咨询委托人或拍卖人, 报名登记即视为认可本项目出租标的土地现状。竞买人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。竞买人被确定为买受人后, 若以不了解出租标的土地现状及瑕疵等为由, 发生逾期或拒绝签署《资产租赁合同》等相关文件、逾期支付或拒付租赁价款等相关费用、退还出租标的土地等情形的, 应承担相应的全部经济责任与风险。非因委托人原因所引发的风险因素, 由买受人自行承担。

8. 项目成交后, 买受人须按照以下程序办理相关手续:

(1) 买受人应当于成交之日起 2 个工作日内持相关材料至山东潍坊拍卖行有限公司领取《拍卖成交确认书》并缴纳拍卖佣金;

(2) 买受人应当自接委托人通知之日起 3 个工作日内与其签订《资产租赁合同》, 并缴纳第一年租赁价款。未按以上程序办理手续的, 将取消买受人的资格, 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

山东潍坊拍卖行有限公司

2024 年 3 月 12 日

### 第三部分 竞价须知

序号	内容	说明与要求
1	委托人	潍坊市寒亭区人民政府开元街道办事处
2	拍卖机构	山东潍坊拍卖行有限公司
3	标的土地概况	详见出租公告
4	竞买人登记报名	<p><b>1、网上注册。</b></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><b>2、网上验证。</b></p> <p>山东潍坊产权交易服务有限公司对竞买人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,请竞买人提前注册,避免验证时间不足影响报名),网上验证咨询电话:</p>

		<p>(0536)8798505。</p> <p>3、网上报名。</p> <p>(1) 时间：2024年3月12日至2024年3月25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。竞买人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，竞买人须自行点击“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：5万元。</p> <p>2、请于2024年3月25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，建议提前缴纳。</p> <p>3、经审查，有下列情形之一的，为无效申请：</p> <p>(1) 申请人不具备竞买资格的；</p> <p>(2) 申请文件不齐全或不符合规定的；</p> <p>(3) 委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；</p> <p>(4) 未按规定缴纳竞买保证金的；</p> <p>(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委托人出具的意见对相关竞买保证金进行退还。</p> <p>5、买受人应在租赁合同规定期限内，办理标的土地交接手续，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及利息退还至买受人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退还至竞买人竞买保证金及利息缴纳账户。</p> <p>7、有下列情况之一的，视为竞买人违约，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) 竞买人故意提供虚假、失实材料使委托人受损的；</p> <p>(2) 竞买人之间相互串通，影响公平竞争、</p>

		<p>侵害委托人合法权益的；</p> <p>(3) 竞买人无故不推进交易或无故放弃竞买的；</p> <p>(4) 竞买人其他违反相关法律、法规、规定给委托人造成损失的。</p> <p>8、有下列情况之一的，视为买受人违约，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) 买受人拒绝或不在规定期限内与委托人签订《资产租赁合同》的；</p> <p>(2) 买受人未在规定时间内缴纳租赁价款及佣金等全部费用的；</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，拍卖人在扣除佣金用后，剩余部分委托人可以向竞买人或买受人主张相应赔偿。不足以弥补拍卖人、委托人损失的，利益受损方可以向有过错的竞买人或买受人进行追偿。</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	详见出租公告
8	竞价操作	<p>1、请通过审查的竞买人务必在“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竞买人自行承担一切后果。竞价过程中，竞买人须按竞价程序提交价格，在网上竞价结束</p>

		<p>后价高者为竞得人，即为买受人。网上竞价结束后，拍卖人出具《拍卖成交确认书》，按照委托人要求签订《资产租赁合同》。</p> <p>3、竞价有效时间内若无合格竞买人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），本次标的土地出租失败。</p>
9	增价幅度	10 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，竞买人如在 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，建议各竞买人在 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竞买人。</p>
11	成交公告	公示成交结果
12	佣金及租赁价款	<p>1、买受人应当于成交之日起 2 个工作日内持相关材料至山东潍坊拍卖行有限公司领取《拍卖成交确认书》并缴纳三年租赁价款 3% 拍卖佣金；</p> <p>2、买受人应当自接委托人通知之日起 3 个工作日内与其签订《资产租赁合同》，并缴纳第一年租赁价款。</p>
		<p>1、竞买人须全面阅读有关挂牌（拍卖）文件内容（包括但不限于查阅标的相关权属文件）并</p>

13	注意事项	<p>认可本项目挂牌（拍卖）文件的全部内容。</p> <p>2、竞买人应自行至标的所在地现场勘察，有疑问可咨询委托人或拍卖人。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、成交后，买受人领取《拍卖成交确认书》，与委托人签订《资产租赁合同》，缴纳全部费用，《拍卖成交确认书》对委托人和买受人具有法律效力，委托人改变竞价结果的，或者买受人放弃本次成交的，应当承担法律责任。</p> <p>4、出租双方当事人均须遵守本《挂牌（拍卖）文件》。如因拍卖人、委托人、买受人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，委托人有权收回标的土地，竞买人应无条件服从，拍卖人与委托人不承担任何经济赔偿责任。</p> <p>5、挂牌（拍卖）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，其行为均与拍卖人无关，买受人已交佣金不予退还。</p> <p>6、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>7、本《挂牌（拍卖）文件》由山东潍坊拍卖行有限公司负责解释。</p>
----	------	--

## 第四部分 拍卖成交确认书

\_\_\_\_\_:

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（拍卖）的寒亭区禹王大街南侧、渤海路西侧、灌渠北侧集体土地一宗三年使用权租赁项目交易期间，您单位（个人）的网上最高报价为人民币（大写）\_\_\_\_\_元，（小写： 元），成为该标的土地的买受人。

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、法人身份证复印件或自然人身份证复印件等）和本《成交通知书》，按委托人要求在规定时间内签订《资产租赁合同》，并在合同规定期限交纳所有款项（包括但不限于租赁价款、拍卖佣金等），逾期或拒绝签订合同及未按规定缴纳相关款项的，将取消买受人的资格，竞买保证金不予退还。

山东潍坊拍卖行有限公司

年 月 日