

# 昌邑市潍东海水养殖池塘使用权租赁项目 挂牌（竞价）文件

项目编号：CQJY-2024-ZX043



昌邑市海威水产有限责任公司

山东潍坊产权交易服务有限公司

2024年4月

# 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	-----6
第四部分	成交通知书	-----14
第五部分	海水养殖池塘示意图	-----15

## 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”指昌邑市海威水产有限责任公司。

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

昌邑市潍东海水养殖池塘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-2024-ZX043

二、项目名称: 昌邑市潍东海水养殖池塘使用权租赁

三、标的资产内容

昌邑市潍东海水养殖池塘使用权租赁,海水养殖池塘 56 个,净水养殖面积共计 3837 亩,租赁期限五个月。挂牌（竞价）起始价 108.2034 万元,竞买保证金 20 万元。

四、意向承租方资格

意向承租方须为依法设立并有效续存的企业法人,经营或业务范围应包含海水养殖或水产养殖等相关内容(营业执照载明为准)。不符合上述条件参与竞价,如竞价成功不但无效且竞买保证金将被没收。

五、申购须知

1、凡有意参加竞买者,请于 2024 年 4 月 30 日至 2024 年 5 月 15 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《昌邑市潍东海水养殖池塘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 2024 年 5 月 15 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(潍东扬水站),联系电话:17753636072 姜主任 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

2024年5月16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/微信公众号、山东潍坊拍卖行有限公司微信公众号

### 九、交割事项及其他约定事项

1、承租方交足全部款项后，出租方协助承租方与原承租户办理池塘的交接手续。原承租户投资建设的看护房等房屋设施，承租方认为可继续使用的，双方协商相应费用并交接，协商不成的，由原承租户20日内自行拆除。承租方在养殖经营期间投资建设的看护房、改造的养殖设施等，合同终止时，由其与下届承租方协商解决，出租方不予补偿。协商不成的，由承租方在合同终止后20日内自行拆除运走垃圾，并撤出养殖场地。逾期视为承租方放弃场地内财物的所有权，出租方有权自行处置，承租方对出租方的拆除行为放弃民事赔偿权利。

2、租赁期内，承租方另外无偿管理、使用海水养殖池塘所对应的排水沟及潍东5号泄水闸，但不能将排水沟用于正常的生产经营，排水沟只能作为养殖池塘的附属设施。第四排养殖池塘的排水沟使用权仅限于四排池塘与对面池塘公用排水沟的中线。排水沟不能对外出租、出让，不能妨碍上游养殖池塘、育苗室、养殖大棚等上游单位的排水。承租方在无偿使用排水沟及5号泄水闸期间所发生的一切安全事故责任全部由承租方承担，应无条件遵守出租方及政府相关部门的排水调度，如不遵守，视为违约，出租方有权视其违约情况，扣除一定数额（每次2000元）的履约保证金。

3、租赁期内，承租方依法享有租赁区域内的生产、养殖经营权，守法经营，自负盈亏。严格遵守水产养殖禁药规定，保证养殖尾水达标排放，遵守环渤海生态综合治理的相关要求。承租方对租赁区域的安全生产承担



全部责任，与出租方无关。如遇泄洪、海潮、污染等自然灾害以及安全事故等造成的一切损失，均由承租方自行负责。

4、租赁期内，承租方要依法保护和合理利用池塘，保证池塘基础设施完好，不得借池塘修整等出卖池塘泥土。池塘进排水闸门、内部道路等如出现损坏，承租方保证及时维修。如需出租方维修，维修费从履约保证金中扣除。

5、承租方不得将上述养殖池塘对外转包，若承租方私自对外转包、发生群众性上访事件、出现不配合到期收回或政府征用的情形，视同承租方违约，出租方有权扣除承租方交纳的履约保证金。租赁期间因上述养殖池塘发生的民事纠纷、上访事件等均由承租方承担全部责任，与出租方无关。

6、如遇市级大项目落地，出租方、承租方无条件遵照市政府的要求执行，出租方按照合同剩余期限退还承租方的剩余租赁费，承租方承诺放弃一切养殖补偿。

7、出租方承诺，池塘养殖用水比照上一年的水费标准收取水费，承租方须自觉遵守扬水站的供水制度，服从养殖供水统一管理。

8、租赁期间，承租方为出租资产的实际管理人，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，如发生意外导致人身伤害或财产损失的，全部由承租方自行承担，出租方不承担任何责任。

9、承租方须交纳 100 万元履约保证金，并承诺严格按照出租方的竞价文件和资产租赁合同要求，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。

## 十、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

昌邑市海威水产有限责任公司  
山东潍坊产权交易服务有限公司  
2024年4月30日



### 第三部分 竞价须知

序号	内 容	说明与要求
1	出租方	昌邑市海威水产有限责任公司
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><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8:30—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)8880502。</p> <p><b>3、网上报名。</b></p>



(1) 时间：2024年4月30日至2024年5月15日(以网上交易系统服务器时间为准，下同)。

(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。

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能发生的风险有充分准备，并放弃因此类风险要

		<p>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：20 万元。</p> <p>2、请于 2024 年 5 月 15 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</p> <p>开户银行：潍坊银行新城支行 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具体情况对相关竞买保证金作是否退还的处理。</p> <p>5、承租方应在租赁合同规定期限内，办理标的交接手续，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易服务有限公司在网上竞价结束后 5 个工作日内将</p>



		<p>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：</p> <p>（1）意向承租方故意提供虚假、失实材料使出租方受损的；</p> <p>（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> <p>（3）意向承租方无故不推进交易或无故放弃承租的；</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《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）不符合意向承租方资格要求条件参加竞买并成交的；</p> <p>（4）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	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、通过电子竞价系统参与本项目的意向承租方，需理解并签署《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，请务必认真阅读《电子竞价风险告知和注意事项确认书》所有内容。签署《电子竞价风险告知和注意事项确认书》视为意向承租方已经对电子竞价风险告知和注意事项确认书中可能发生的风险有充分认识和准备，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> <p>3、意向承租方应对自己的账号和密码进行保密，在本系统上使用自己的账号和密码登录后进行的操作，均被视为意向承租方的行为，意向承租方应当对以其账号进行的所有活动和事件负法律责任。意向承租方报价金额的币种仅限为人民币，报价前须仔细核对报价金额及单位，确认无误后方可出价。意向承租方报价一经确认，竞价系统均有记录，不得撤回或撤销。意向承租方不得扰乱竞价秩序，更不得恶意串通，影响或操纵其他人竞价，如有发现将取消其竞买资格，没收竞买保证金，并追究其相应的法律责任。</p> <p>4、对于未在竞价有效时间内登录网上竞价系</p>



		<p>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《资产租赁合同》。</p> <p>5、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），本次租赁权失败。</p> <p>6、竞价过程中如出现网络黑客和计算机病毒攻击、网络异常等不可控因素，可能导致电子竞价系统非正常运行，出租方或监管部门负责处理有关质疑投诉事宜，并有权暂停、中止或终止竞价活动。</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3个工作日内将成交价款及100万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）。</p> <p>2、承租方须于摘牌（竞价）成交之日起3个工作日内将交易服务收费（按照成交金额分档递减累加计算：100万元以下，按3%的比例交纳；100万元-500万元按2%的比例交纳。）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）。</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	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，疑问之处可咨询出租方或交易机构，参与竞价即视为认可本项目交易标的现状。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</p> <p>3、成交后，承租方签署《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</p>



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。

4、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。

5、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。

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法律责任，造成对方损失的，应予赔偿。

7、交易过程中发生争议时，由出租方和承租方协商解决。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。

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。

## 第四部分 成交通知书

\_\_\_\_\_:

2024年5月16日9时至2024年5月16日9时30分，在山东潍坊产权交易服务有限公司网站挂牌（竞价）的昌邑市潍东海水养殖池塘使用权租赁项目交易期间，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。

贵单位应当于成交之日起3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）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）：

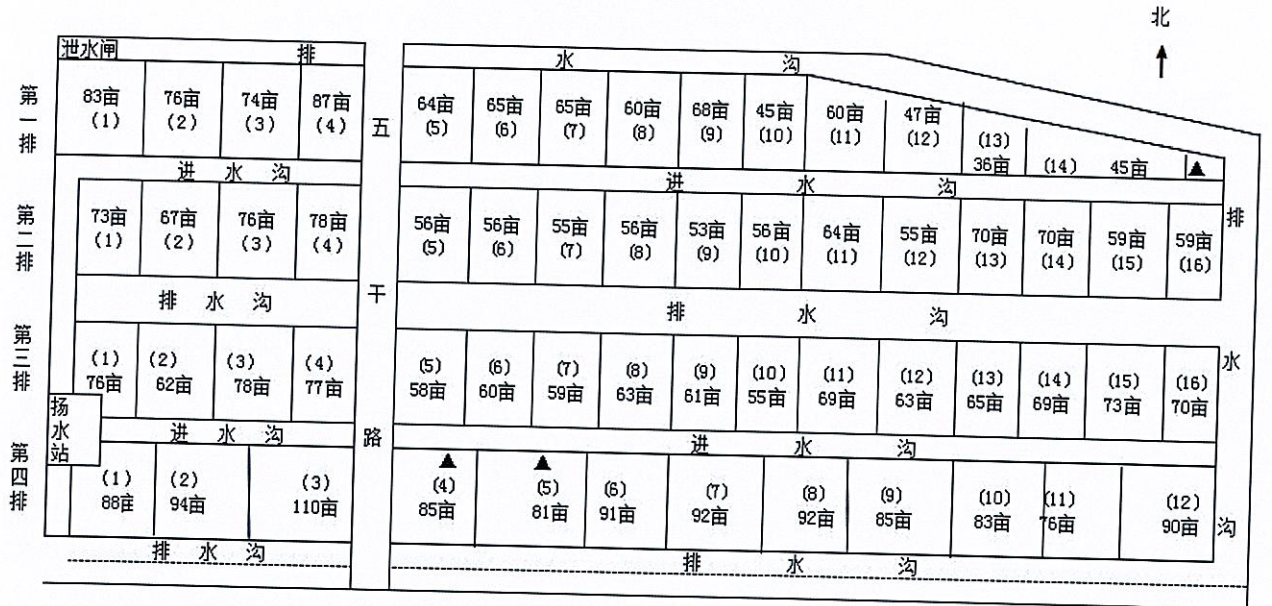
代理机构（盖章）：

年 月 日



## 第五部分 海水养殖池塘示意图

### 昌邑市潍东海水养殖池塘示意图



- 注：1、画▲符号的池塘不包括在本次出让标的范围内；  
 2、本次出让标的为第一排14个池塘，共计875亩；第二排16个池塘，共计1003亩；  
 第三排16个池塘计1058亩，第四排10个池塘计901亩，共计1959亩，合计3837亩。