

潍坊市鑫厦住房租赁经营有限公司所属奎文区  
西虞巷 132 号云景台项目 10 号楼 16 层、26 层  
商务公寓 3 年使用权整体租赁项目  
挂牌（竞价）文件

项目编号：CQJY-2024-ZX118

山东潍坊产权交易服务有限公司

2024 年 9 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 .....	15
第五部分	房屋租赁合同（样本） .....	16

## 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”指潍坊市鑫厦住房租赁经营有限公司。

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

潍坊市鑫厦住房租赁经营有限公司所属奎文区西虞巷 132 号云景台项目 10 号楼 16 层、26 层商务公寓 3 年使用权整体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-ZX118

二、项目名称：潍坊市鑫厦住房租赁经营有限公司所属奎文区西虞巷 132 号云景台项目 10 号楼 16 层、26 层商务公寓 3 年使用权整体租赁

三、标的资产内容

潍坊市鑫厦住房租赁经营有限公司所属奎文区西虞巷 132 号云景台项目 10 号楼 16 层、26 层共 60 套商务公寓 3 年使用权整体租赁，面积 2011.3 平方米，挂牌（竞价）起始价 136.5474 万元/3 年（45.5158 万元/年），竞买保证金 1 万元。

注：标的以现状为准，以上信息仅供参考。

四、意向承租方资格及要求

意向承租方须为依法设立并有效存续的企业法人、其他组织或具有完全民事行为能力的自然人。

五、申购须知

1、凡有意参加竞买者，请于 2024 年 9 月 18 日至 2024 年 9 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《潍坊市鑫厦住房租赁经营有限公司所属奎文区西虞巷 132 号云景台项目 10 号楼 16 层、26 层商务公寓 3 年使用权整体租赁项目挂牌（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9月30日17时前交纳竞买保证金1万元至网上系统自动生成的银行子账户。

#### 六、展示时间及地点：

时间：2024年9月29日-2024年9月30日，

地点：标的物所在地，

联系电话：13356766881 李经理，

0536-8880067 15610204555 丛先生

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10月8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、注意事项

1、意向承租方应仔细阅读并完全认可本项目所披露的内容，在挂牌公告期间自行对租赁标的进行现场查看、全面了解，标的资产以展示时的现状为准，疑问之处可咨询出租方或产权交易机构。一经参与竞价，即表明理解并接受本次标的招租的所有内容及程序，完全了解与认可租赁标的的状况以及存在的瑕疵等一切内容，并自行承担租赁标的所带来的一切风险和后果。成为最终承租方后若发生以不了解租赁标的的现状与瑕疵等为由发生逾期或拒绝签署《房屋租赁合同》、逾期支付或拒付成交价款、放弃承租或退还租赁标的等情形的，应承担相关的全部经济责任与风

险。

2、非因出租方原因所引发的风险因素，由承租方自行承担。

3、竞价成交后，承租方须按照以下程序办理相关手续：（1）成交当日持相关材料（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签署《成交通知书》并交纳交易服务费；（2）自接出租方通知之日起在规定的期限内与其签订《房屋租赁合同》并交纳租赁价款及履约保证金。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。

4、租赁期内，承租方自主经营、自负盈亏，负责日常管理并承担所发生的水费、电费、电话费、网络使用费、物业费、供暖费、燃气费、车位费、公共电费、垃圾费等全部费用，按照合同约定及时足额交纳租赁费，并在租赁期满后，按照合同约定将标的交还出租方。

5、租赁期内，承租方为标的的实际管理人，须按要求依法经营，证照齐全，按照相关安全、环保、消防管理标准和要求，落实相应防范措施，对发生的如造成自身或他人意外伤害等一切责任事故和安全、环保、消防等问题承担全部责任，出租方不承担任何责任。

6、承租方如对标的进行装修，必须以书面形式征得出租方同意，装修改造费用由承租方承担。装修时应确保不会破坏房屋主体结构，并须符合相关政策规定，不得违法违规搭建，否则所造成的责任纠纷和经济损失全部由承租方承担。标的合同解除或租赁期满终止时，在租赁期间所实施的不可移动装修部分（特指固定装修，进行拆除会导致损坏的部分）无偿归出租方所有，承租方不得要求赔偿或补偿，并将租赁房屋装修、改造和竣工验收

资料在合同解除或终止当日一并交给出租方；对房产结构造成破坏或装修方案经甲方同意后又擅自进行变更及添加部分的，出租方有权要求承租方恢复原状，拒不恢复的，保证金不予退还并追讨经济赔偿。

7、租赁期内，严禁承租方擅自转让、转租给第三方或在标的上设置抵押等权利负担。

8、承租方须交纳4万元的履约保证金，严格按照本竞价文件和租赁合同的要求，对所竞得的标的进行经营及管理。若违反规定和要求，履约保证金将不予退还。承租方无违约行为，履约保证金在合同履行终止后十个工作日内无息退还给承租方。

9、承租方违反上述约定或者发生其他事项给出租方造成重大损失损害的，出租方有权单方面终止合同，收回标的，由承租方承担一切损失，所交纳的履约保证金和租赁费、交易服务费用等各项费用不予退还。

10、若因政府或出租方规划建设等需要停止租赁时，承租方须在接到出租方通知后一个月内无条件原样清空标的或将投入的装修、改造等设施 and 竣工验收资料交给出租方，据实结清房租，租赁合同解除，承租方无条件搬离。

#### 十、联系方式

联系人：丛先生

联系电话：0536-8880067 15610204555

公司地址：潍坊市高新区东方路2289号

山东潍坊产权交易服务有限公司

2024年9月18日

### 第三部分 竞价须知

序号	内 容	说明与要求
1	出租方	潍坊市鑫厦住房租赁经营有限公司
2	服务代理机构	山东潍坊产权交易服务有限公司
3	标的内容	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 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</p>



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)8880067。

### 3、网上申购。

(1) 时间：2024年9月18日至2024年9月30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）8880067。
5	竞买保证金	<p>1、竞买保证金：1万元。</p> <p>2、请于2024年9月30日17时前汇至以下银行账户：</p> <p>收款人名称：山东潍坊产权交易服务有限公司  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：</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）未按规定交纳竞买保证金的；</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、承租方的竞买保证金自双方签订合同后5个工作日内，由山东潍坊产权交易服务有限公司将</p>

竞买保证金及利息退还至承租方竞买保证金交纳账户。

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及利息退还至意向承租方竞买保证金交纳账户。

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；

(3) 意向承租方无故不推进交易或无故放弃受让的；

(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。

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：

(1) 承租方拒绝或不在规定期限内与出租方签订《资产交易合同》的；

(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>(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	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</p>

		<p>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，由产权交易服务机构出具《成交通知书》，组织双方签订《资产交易合同》。</p> <p>5、竞价有效时间内若无合格意向承租方或在自由报价阶段无人报价的，本次标的竞价失败。</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	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

		<p>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 2 个工作日内将成交价款 1/3 即第一年租赁价款及 40000 元履约保证金交付至出租方指定账户。</p> <p>2、承租方须于摘牌（竞价）成交当日将交易服务费（按照成交金额 2.7% 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</p>

		<p>务、协调项目交接服务等。</p> <p>4、成交价款、过户保证金及交易服务费必须以受让方报名时的名称或账户交纳，不得用他人名称或账户代交、替交。</p>
13	<p>注意事项及说明</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》，签订《资产租赁合同》，交纳全部成交价款及交易服务费用，《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标的的，应当承担相应法律责任。</p> <p>4、出租双方当事人均须遵守本《挂牌（竞价）文件》。如因产权交易服务机构、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，产权交易服务机构与出租方不承担任何经济赔偿责任。</p> <p>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纠纷致合同不能履行或</p>

	<p>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>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、交易过程中发生争议时，由出租方和承租方双方协商解决。协商不成的可选择向仲裁机构申请仲裁。</p> <p>8、本《挂牌（竞价）文件》由产权交易服务机构负责解释。</p>
--	--



## 第四部分 成交通知书

\_\_\_\_\_:

2024年10月8日 时至2024年10月8日 时，在山东潍坊产权交易服务有限公司网站挂牌（竞价）的潍坊市鑫厦住房租赁经营有限公司所属奎文区西虞巷132号云景台项目10号楼16层、26层商务公寓3年使用权整体租赁项目交易期间，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。

贵单位应当于成交当日内，持本有关材料（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（包括但不限于租赁价款、履约保证金及交易服务费用等），成交价款、履约保证金及交易服务费必须以受让方报名时的名称或账户交纳，不得用他人名称或账户代交、替交。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)：潍坊市鑫厦住房租赁经营有限公司

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：40000 元，人民币（大写）肆万元整。

(四) 支付方式：1. 乙方须于摘牌（竞价）成交之日起 3 个工作日内将成交价款 1/3 即第一年租赁价款及 40000 元履约保证金交付至出租方指定账户。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. 乙方须于摘牌（竞价）成交当日内将交易服务费（按照成交金额 2.7%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）。

#### 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. 应按照国家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