

潍坊市经纬置业有限公司所属潍坊市奎文区潍
州路以西、双河街以北土地使用权转让项目
(第三次)挂牌(竞价)文件

项目编号: CQJY-2024-ZX080

山东潍坊产权交易服务有限公司

2024年10月



目 录

第一部分	总 则	-----2
第二部分	挂牌（竞价）转让公告	-----3
第三部分	竞价须知	-----8
第四部分	成交通知书	-----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 “转让方”指潍坊市经纬置业有限公司。

2.2 “产权交易机构”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《潍坊市发展和改革委员会转发关于整合降低企业国有资产交易服务收费标准的通知》（潍发改价格〔2023〕9号）协商约定。

第二部分 挂牌（竞价）转让公告

潍坊市奎文区潍州路以西、双河街以北土地使用权转让项目,通过山东潍坊产权交易服务有限公司官网采用挂牌（竞价）方式进行第三次公开转让,现将有关事项公告如下:

一、项目编号: CQJY-2024-ZX080

二、项目名称: 潍坊市奎文区潍州路以西、双河街以北土地使用权转让项目（第三次）。

三、标的资产内容

潍坊市奎文区潍州路以西、双河街以北,不动产证号为鲁（2024）潍坊市奎文区不动产权第 0055117 号,使用年限至 2051 年 11 月 24 日,净用地面积 13203 m²,用途为商务金融用地,使用权类型为出让。挂牌（竞价）起始价 3207.60 万元,竞买保证金 500 万元。

四、意向受让方资格

意向受让方应为依法设立并有效存续的企业法人。

五、竞买须知

1、凡有意参加竞买者,请于 2024 年 10 月 12 日至 2024 年 10 月 24 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。

2、网上注册登记申购后,请于 2024 年 10 月 24 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 10 月 23 日、10 月 24 日（每天上午 9:00-10:00）,展示地点: 标的所在地。联系电话: 李经理 0536-8876719,蔡经理 0536-8798505/13280160666。

七、竞价时间

2024 年 10 月 25 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、其他相关条件及要求

1、意向受让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转让标的资产进行现场查看、全面了解及尽调，标的资产以展示时的现状为准，疑问之处可咨询转让方或产权交易机构。一经参与竞价，即表明理解并接受本次标的资产转让的所有内容及程序，完全了解与认可标的资产的状况以及存在的瑕疵（包括但不限于转让方未披露的现状情况和转让方未披露的瑕疵情况）等一切内容，并自行承担转让标的资产所带来的一切风险和后果。成为最终受让方后若发生以不了解转让标的资产的现状及瑕疵等为由发生逾期或拒绝签署《资产交易合同》、逾期支付或拒付成交价款、放弃受让或退还转让标的资产等情形的，须承担相关的经济责任与风险。

2、本次转让标的资产为土地使用权，受让方应明确知悉，该土地未完成开发投资总额的 25%，土地的实际情况以移交时的现状为准，技术参数等仅供参考。转让方不对转让标的资产的质量、未来的使用情况、回报率等提供任何保证。

3、本次转让标的资产存在尚未到期的租赁权，承租人系潍坊河马二手车服务有限公司，租赁合同于 2025 年 9 月 30 日到期。《资产交易合同》签署后且受让方自办理预告登记之日起的 60 天内，转让方应按照该土地的现状向受让方移交该场地。移交后，转让方协助受让方与承租人办理租赁变更手续并由受让方继续履行出租义务。自受让方办理预告登记之日起的租赁费归受让方所有。租赁期间所出现的包括并不限于纠纷、安全等问题均由受让方负责，与转让方一概无关。租赁期限届满后，由转让方协助受

让方办理该土地清场及收回的相关事宜，受让方不得以本条所涉及的任何事由而要求解除合同或调整转让总价款。

4、受让方支付标的资产首期成交价款及得到转让方认可的剩余款项合法有效担保后，交易双方应于5个工作日内到土地所在辖区不动产登记机构申请办理土地使用权转让的预告登记。

5、受让方应自行凭不动产预告登记证明办理该土地上的项目立项、规划或报建等手续，由此产生的所有费用和 risk 均由受让方自行承担，与转让方无关。转让方有义务协助受让方办理规划或报建手续。受让方不得以本条所涉及的任何事由而要求解除本合同或调整转让总价款。

6、受让方应自行负责并自行从事该土地上的项目投资开发建设，以促成受让方完成开发投资总额的25%（投资总额25%的确定以受让方报批投资规划的总额为准），且受让方应承担由此所有的费用、风险和 responsibility，该等费用、风险和 responsibility 均与转让方无关。项目开发期间出现的包括并不限于经济纠纷、工程欠款、农民工工资发放、人身安全、劳务致害、消防环评等问题概由受让方负责，与转让方无关。如因此给转让方造成损失，转让方有权向受让方全额追偿并由受让方承担一切债权实现费用（包括并不限于案件受理费、保全费、担保费、律师费、执行费、评估拍卖费等）。受让方不得以本条所涉及的任何事由（包括但不限于该土地现在或将来完成开发投资总额的25%的事由）而要求解除合同或调整转让总价款。

7、土地转让时，转让方承担与其相关的增值税及附加税、印花税、土地增值税等税费；受让方承担与其相关的契税、印花税等税费。在取得预告登记证明后，建设开发过程中产生的税费由受让方承担。

8、该土地完成的开发投资总额达到25%时，满足过户条件后，交易双方应于达到该条件之日起30日内到有关部门办理完毕土地使用权转移登记、变更等手续，将全部手续变更登记至受让方名下。办理完过户手续，履约

保证金转为成交价款。

9、合同签订后 1 年内，如因政策变动或其他不可抗力导致无法过户，转让方将返还受让方已支付的成交价款及所产生的利息（利率为签订合同时的一年期 LPR 利率）；合同签订后超过 1 年，如因政策变动或其他不可抗力导致无法过户，转让方将只返还受让方已支付的成交价款及履约保证金，不承担其他任何法律责任。

10、竞价成交后，受让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领取《成交通知书》并缴纳交易服务费；（2）领取《成交通知书》后 5 个工作日内，签订《资产交易合同》。受让方在签订《资产交易合同》后 5 个工作日内，支付成交价款的 30%或 1000 万元（以价高为准，且包含履约保证金 200 万元，以上作为首付款）。受让方在合同生效之日起 5 个工作日内提供转让方认可的剩余款项合法有效担保，剩余款项须在合同生效后一年内且转让方将交易资产清场交付受让方后支付，并按同期银行贷款利率支付剩余款项延期付款期间的利息。受让方支付标的资产首付款及得到转让方认可的剩余款项合法有效担保后，于 5 个工作日内到土地所在辖区不动产登记机构申请办理土地使用权转让的预告登记。当待该土地开发投资总额达到 25%，满足过户条件后，于 30 日内依法办理土地使用权的转移登记。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、特别说明

1、意向受让方须在挂牌期限内参加现场踏勘并签署《现场踏勘确认函》，《现场踏勘确认函》将作为报名时的必要文件。

2、转让资产的其他事项详见鲁华明精诚资评[2024]B006 号《资产评估报告》。

十一、联系方式

联系人：蔡经理

联系电话：0536-8798505

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10月12日



第三部分 竞价须知

序号	内 容	说明与要求
1	转让方	潍坊市经纬置业有限公司
2	产权交易机构	山东潍坊产权交易服务有限公司
3	标的概况	详见转让公告
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10月12日至2024年10月24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：500万元。</p> <p>2、请于2024年10月24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 开户银行：潍坊银行新城支行 保证金帐号格式：8020341*****</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、本项目转让过程中出现质疑（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转让方出具的意见对相关竞买保证金进行退还。

5、受让方在签订《资产交易合同》后 5 个工作日内，支付成交价款的 30%或 1000 万元（以价高为准，且包含履约保证金 200 万元，以上作为首付款），成交价款缴纳完成后 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及利息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、失实材料使转让方受损的；

		<p>(2)意向受让方之间相互串通,影响公平竞争、侵害转让方合法权益的;</p> <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、规定给转让方造成损失的。</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转让方签订《资产交易合同》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,剩余部分转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、转让方损失的,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	通过山东潍坊产权交易服务有限公司网站采用网络竞价方式进行公开竞价。
7	竞价时间	详见转让公告
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”→找到所竞买项目进行网上竞价。</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</p>

		<p>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》，按照转让方要求签订《资产交易合同》。</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），本次资产失败。</p>
9	增价幅度	10000 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》并缴纳全部成交价款 1.6% 交易服务费。</p> <p>(2) 受让方办理完毕相关手续与转让方签订《资产交易合同》，并在规定时间内缴纳成交价</p>

		<p>款。</p> <p>(3) 成交价款及交易服务费必须以受让方（成交方）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</p>	<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，有疑问可咨询转让方或产权交易机构。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、产权交易机构为转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》，与转让方签订《资产交易合同》，缴纳全部交易费用，《成交通知书》对转让方和受让方具有法律效力，转让方改变竞价结果的，或者受让方放弃本次成交资产的，应当承担法律责任。</p> <p>5、转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、转让方、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，转让方有权收回标的资产，意向受让方应无条件服从，产权</p>

		<p>交易机构与转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，其行为均与产权交易机构无关，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，您公司的网上竞价最高报价为人民币（大写）_____元，（小写：_____元），成为该标的受让方。

您公司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）和本《成交通知书》，按照转让方要求在规定时间内签订《资产交易合同》，并在规定期限内交纳所有款项（包括但不限于成交价款、保证金等）。成交价款及交易服务费必须以受让方（成交方）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