

昌邑市大姜产业融合示范园运营权（部分） 租赁项目挂牌（竞价）文件

项目编号：CQJY-2024-ZX111



昌邑市昌安资产管理有限公司

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	-----1
第二部分	挂牌（竞价）出租公告	-----2
第三部分	竞价须知	-----8
第四部分	成交通知书	-----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”指昌邑市昌安资产管理有限公司。

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《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）出租公告

昌邑市大姜产业融合示范园运营权（部分）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-ZX111

二、项目名称: 昌邑市大姜产业融合示范园运营权（部分）租赁

三、标的资产内容

昌邑市大姜产业融合示范园运营权（部分）租赁。项目位于山东省潍坊市昌邑市饮马镇下小路 398 号, 主要包含园区内 8#、9#农产品初加工区等区域（包括未完成建设的部分, 详见下表）, 完成后的总建筑面积约 10 万 m²。自 2025 年开始陆续交接给承租方使用, 2026 年 4 月 30 日前由出租方负责完成建设并与承租方办理交接手续。自交接全部完成之日起正式开始计算租期, 租赁期限 10 年。挂牌（竞价）起始价 19783.30 万元, 竞买保证金 100 万元。摘牌（竞价）成交后, 承租方须在签订合同时交纳 200 万元的履约保证金, 每年租期开始前 1 个月内交齐对应年度所需交纳费用（详见下表一）。

表一: 交纳租赁费用明细

序号	租赁年度	需交纳费用
1	第1年	1600万元
2	第2年	1650万元
3	第3年	1700万元
4	第4年	1750万元
5	第5年	1800万元
6	第6年	1850万元
7	第7年	1900万元
8	第8年	1950万元
9	第9年	2000万元
10	第10年	成交总租赁费扣除已交纳费用后的余额

表二：租赁标的概况（含表三未完成的建设内容）

序号	项目名称	实物状况	建筑面积 (m ²)
一	区域一		
1	8#农产品初加工区	新建，地上1层，钢结构，外墙真石漆，彩钢+ALC墙板，钢制门，铝合金窗，钢结构屋顶，屋顶已安装3.512兆瓦光伏设备设施，室内装有20条洗姜线和76间沥水间（单间面积约160m ² ），日洗姜能力可达1200吨，水电配套设施齐全，建筑物高度8m。	14734.95
2	9#农产品初加工区		14734.95
3	水处理区	新建，框架结构，筏板基础。包含：污水池、清水池、泵房。配套污水处理和水循环系统，日处理污水能力可达3600m ³ 。	4329.45
4	消防水池	新建，框架结构，筏板基础。配套喷淋系统、消防系统及配电控制系统。	517.95
5	平房	建成年代2003年，红瓦屋顶，砖木结构，共计1472m ² ；共5排，其中4排原为宿舍；1排原为食堂，包含3个独立车库。整体翻新装修。	1472.00
6	公寓楼	建成年代2006年，混合结构。共3座，其中1座地上6层；4528.95m ² ，1层为车库、储藏室；2-6层住宅，共计30套；2座地上5层，共8011.5m ² ，原为员工宿舍。整体翻新装修。	12540.45
7	库房	共计4座，地上一层，建成年代2003年、2004年、2006年，砖木或砖混结构，新换岩棉保温屋面，外墙涂料，水泥地面，内墙涂料，上下双排塑钢窗，新换岩棉保温板门。	5329.31
小计			53659.06
二	区域二		
1	4#仓储保鲜库	原建筑改建，地上1层混合结构，建筑高度约9m，配套全新仓储保鲜库设备。	23310.80
2	5#仓储保鲜库		23189.76
小计			46500.56
合 计			100159.62
<p>注：1、园区道路，停车场，给排水、雨水、消防管网，电等配套设施齐全。</p> <p>2、南大门、地磅、监控办公设备、公共厕所等运营所需设施设备由承租方自行建设配套，费用由承租方全部承担。</p>			

表三、暂未完成建设内容（承诺交付之前由出租方完成建设）

区域	项目名称	未完成建设内容
一	消防通道、停车场	8#、9#农产品初加工区四周及中间消防车道，水处理区周围道路，8#厂房东侧停车场，配套用房东侧停车场，铺设路沿石。
	更换屋面板、排水沟、挡土墙、围墙等配套	4座库房更换屋面板，拆除木门及原推拉门，新安装岩棉保温板门；4#、5#仓储保鲜库北停车场挡土墙；厂区东排水沟；水处理区围墙。
	室外管网	室外给排水、雨水、消防管网等配套管道设施等。
	园区配电	园区配套配电设备采购安装、线路敷设等。范围从园区外接入点至各主体建筑物外接点。
	公寓楼、平房等装修	详见现场实物
二	4#、5#仓储保鲜库设备	包括土建、制冷工艺、给排水-水冲霜、制冷动力等部分；主要设备：氟吊顶式冷风机、制冷压缩机组、蒸发式冷凝器、循环泵+电解水处理器等。
	5#仓储保鲜库改建	详见设计图纸

特别说明：本挂牌（竞价）文件提供的内容和材料仅供意向承租方参考，一切均以实情现状为准，意向承租方应提前勘察现场并与出租方协商沟通，了解项目的全部实情现状。合同执行过程中发生争议与纠纷均由出租方和承租方根据合同约定、友好协商方式解决，产权交易机构不承担任何连带或担保责任。

四、意向承租方资格

意向承租方应为依法设立并有效存续的企业法人，依照法律法规规定合法经营。成交当日由出租方进行资格审查，合格后方可成为承租方。

五、申购须知

1、凡有意参加竞买者，请于2024年10月30日至2024年11月26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《昌邑市大姜产业融合示范园运营权（部分）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11月26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：11月25日-11月26日，标的所在地，联系电话：0536-3108723 赵女士；0536-8880502 15866192777 王女士

七、网上摘牌（竞价）时间

2024年11月27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、山东潍坊产权交易服务有限公司微信公众号、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《资产租赁合同》、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、本次出租标的若存在其它本公告未涉及的费用，包括但不限于清场产生的费用、欠缴的物业费、水电费等，均由本次竞价成交的承租方承担。

4、竞价成交当天，首先由出租方对最高应价方进行资格审查，合格后方可成为承租方。承租方应在成交之日起2日内到产权交易机构签署成交

通知书并交纳交易费用，然后自成交之日起5日内与出租方签订《资产租赁合同》并向出租方交纳履约保证金（200万元）。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。

项目建设完成后，双方交接手续全部办理完毕，承租方应按规定交清应交纳费用，否则出租方有权取消承租方的资格，履约保证金不予退还。

5、正式租赁期内（不含试运营期），承租方自主经营，自负盈亏。生产经营费用（包括但不限于水、电、燃气、通讯等）由承租方承担；产生的债权、债务与出租方无关。

6、租赁期间，承租方应爱护并合理使用标的及其附属设施，如因承租方使用不当造成标的及其附属设施损坏，承租方应予以赔偿或修复。

7、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。

8、承租方如对标的进行装修或改造，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后，承租方须将租赁房屋装修、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，否则出租方有权扣押已交纳的履约保证金。

9、租赁期间，未经出租方书面同意，不得以任何形式将标的转租、抵押、转让及改变用途。

10、租赁合同期满后，出租方对标的资产仍可对外出租的，重新报批后再次网上挂牌出租，同等条件下，承租方优先获得租赁权。

11、因不可抗力因素、其他政策原因或经双方友好协商后合同提前终止的，出租方退回已付租金的未履约部分及履约保证金。未经出租方同意，

承租方终止合同的，已交所有费用概不退还。

12、租赁期满或合同提前终止，承租方均须于租赁到期之日起或接到出租方通知后 20 日内搬离园区，因承租方原因应搬而未搬离的设施设备归出租方所有（且不得提任何补偿要求），承租方投入的设施设备（必须为出租方确认的范围，承租方私自建设的除外）经出租方认可确属无法搬离的，在保证能够正常使用的情况下，由双方认可的评估单位进行残余价值评估，出租方按评估价值进行收购。

13、承租方须交纳 200 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日内无息退还给承租方。

14、正式租赁开始前，提前交付的部分标的物由承租方组织进行试运营，试运营期间生产经营成本费用（包括但不限于人力、水、电、燃气、通讯等）由出租方承担，试运营期间内产生的收益归出租方所有。

15、以上租赁期间，包括出租方未全部交接项目而承租方使用部分项目的试运营期间和正式租赁期间。

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

昌邑市昌安资产管理有限公司
山东潍坊产权交易服务有限公司

2024 年 10 月 30 日

第三部分 竞价须知

序号	内 容	说明与要求
1	出租方	昌邑市昌安资产管理有限公司
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 (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>3、网上报名。</p>

		<p>(1) 时间：2024年10月30日至2024年11月26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。</p>
5	竞买保证金	<p>1、竞买保证金：100万元。</p> <p>2、请于2024年11月26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</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，建议提前交纳。</p> <p>3、经审查，有下列情形之一的，为无效申请：</p> <ul style="list-style-type: none">(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>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、承租方应在规定期限内，签订《资产租赁合同》并交纳履约保证金，履约保证金交纳后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。</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> <ul style="list-style-type: none">(1) 意向承租方故意提供虚假、失实材料使出租方受损的；
--	--	--

		<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履约保证金及交易费等费用的；</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</p>

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、出租方承担任何赔偿责任。

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。

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，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》。

5、竞价有效时间内若无合格意向承租方登录

		<p>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	100000 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 5 日内将 200 万元履约保证金交至出租方指定账户。</p> <p>2、资格审查合格后，承租方于成交当日交纳交易服务费。交易服务费按以下比例分段递减累计交纳：100 万元（含）以下部分按照 1.2%收取；100 万-500 万（含）部分按照 0.8%收取；500 万元-2000 万元（含）部分按照 0.4%收取；2000 万元-10000 万元（含）部分按照 0.32%收取；10000 万</p>

		<p>元-50000 万元(含)部分按照 0.2%收取。(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、承租方须于每年租期开始前一个月内交齐对应年度所需交纳费用。</p> <p>4、所有应交费用均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> <p>5、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。</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</p>

		<p>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。</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。</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法律责任，造成对方损失的，应予赔偿。</p> <p>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。</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11月27日9时至2024年11月27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）的昌邑市大姜产业融合示范园运营权（部分）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（个人）应当于成交五日内，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、交易服务费用、履约保证金等），所有应交费用均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）：

产权交易机构（盖章）：

年 月 日