

潍坊路桥开发有限公司所属坐落于奎文区  
新华路 18 号土地及其地上  
房屋建筑物出让项目  
挂牌（竞价）文件

项目编号：CQJY-2024-ZX093

山东潍坊产权交易服务有限公司

2024年11月



# 目 录

第一部分	总 则 .....	1
第二部分	挂牌（竞价）出让公告 .....	2
第三部分	竞价须知.....	9
第四部分	成交通知书 .....	18

## 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 “出让方”指潍坊路桥开发有限公司。

2.2 “代理机构”指山东潍坊产权交易服务有限公司。

2.3 “意向受让方”指符合挂牌（竞价）文件规定并登记参加网上竞价的依法设立并有效存续的企业法人或其他组织。

2.4 “受让方”指在公开竞价中，以最高报价成交的依法设立并有效存续的企业法人或其他组织。

### 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）出让公告

潍坊路桥开发有限公司所属坐落于奎文区新华路 18 号不动产通过山东潍坊产权交易服务有限公司官网采用挂牌（竞价）方式进行公开出让，现将有关事项公告如下：

一、项目编号：CQJY-2024-ZX093

二、项目名称：潍坊路桥开发有限公司所属坐落于奎文区新华路 18 号不动产出让项目

三、标的资产内容

标的资产为证号为鲁（2023）潍坊市奎文区不动产权第 0096230 号的《不动产权证书》所载明的不动产。权利人为潍坊路桥开发有限公司，坐落于潍坊市奎文区新华路 18 号（现坐落于奎文区新华路与民生街交叉口西南角的新华路 1743 号房产），共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/自建房，用途为公共设施用地/商业用房，使用期限为国有建设用地使用权起至 2044 年 5 月 29 日止，面积为共有宗地面积 4,908.00 平方米/房屋建筑面积 9,355.66 平方米，房屋总层数为七层，其中地下一层，地上六层，建成年代为 1995 年。挂牌（竞价）起始价 36,610,924.47 元，竞买保证金 300 万元。

标的资产已于 2023 年 11 月 1 日由出让方与潍坊爱尔眼科医院有限公司签订《房产租赁协议》，租赁范围：潍坊市奎文区新

华路 18 号全幢，建筑面积 9,355.66 平方米，租赁期限：自 2023 年 11 月 1 日至 2033 年 10 月 31 日。首年租金：229.75 万元。

#### 四、意向受让方资格及要求

1、意向受让方应为依法设立并有效存续的企业法人或其他组织。

2、严禁个人、联合体报名，否则竞价无效且可能被没收竞买保证金。

#### 五、申购须知

1、凡有意参加竞买者，请于 2024 年 11 月 29 日至 2024 年 12 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《潍坊路桥开发有限公司所属坐落于奎文区新华路 18 号不动产出让项目挂牌（竞价）文件》第三部分“竞价须知”中“意向受让方登记报名”一栏。

2、网上注册登记申购后，请于 2024 年 12 月 26 日 17 时前交纳竞买保证金 300 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 12 月 9 日-2024 年 12 月 13 日

地点：标的物所在地

联系电话：18805360656 黄经理

0536-8880067 15610204555 丛先生

意向受让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，出让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12月27日上午9:00-10:00，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出让标的进行现场查看、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出让的所有内容及程序，完全了解与认可出让标的的状况以及存在的瑕疵等一切内容，并自行承担出让标的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出让标的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、放弃受让或退还出让标的等情形的，应承担相关的全部经济责任与风险。

2、非因出让方原因所引发的风险因素，由受让方自行承担。

3、本项目的资产在出让前已签有《房产租赁协议》，合同到期日为2033年10月31日。除非出让方和承租人同意，否则受让方不得提前与承租人终止租赁合同。

在受让方完成过户手续且标的资产产权变更至受让方名下后的三天内，受让方应当按照已签署的《房产租赁协议》的内容与承租人重新签署新的《房产租赁协议》将出租人变更成受让方；同日，出让方应当与承租人签署终止协议，终止原《房产租赁协议》。

4、现承租人房租已交至 2026 年 6 月 1 日，出让方已收取相应期间的租金及 40 万元租赁保证金。

自受让方付清全部成交价款及交易费用之后（包括至 2026 年 6 月 1 日期间）的租金归受让方所有。受让方不得向现承租人再次收取 2026 年 6 月 1 日之前的租金。

在本合同生效且受让方付清全部成交价款及交易费用之日后，出让方将已收取租金中前述属于受让方所有的租金支付给受让方。在标的产权变更至受让方名下且受让方与承租人签署新的《房产租赁协议》后，出让方将 40 万元的租赁保证金支付给受让方。在出让方支付前述款项时，出让方有权在应付款项中扣除出让方作为名义上的出租方已承担或应承担的税金及附加。不足扣除的，出让方可从受让方已支付的履约保证金中扣除。

对于出让方已向承租人开具发票部分的租金，受让方在收款之前应当向出让方开具相应金额的租赁发票。

5、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，受让方应持相关材料（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）自接出让方通知之日起3个工作日内，受让方应与出让方签订《资产交易合同》并交纳出让价款及履约保证金。

受让方在竞买前向山东潍坊产权交易服务有限公司网上系统自动生成的银行子账户交付的300万元竞买保证金中超过100万元部分的款项，可以由受让方根据双方签订的《资产交易合同》约定转为交易价款；剩余的交易价款部分按双方签订的《资产交易合同》约定支付。前述100万元款项作为履约保证金，由出让方收取。

受让方未按以上程序办理手续的，将取消受让方的资格，并扣除履约保证金。

6、《资产交易合同》生效且受让方付清全部成交价款及交易费用后，出让方须协助受让方办理标的资产的过户手续。在办理过户过程中产生的相关税费，根据国家相关政策规定，需要卖方承担的费用由出让方承担，需要买方承担的由受让方承担。但第7条另有约定的情形除外。

7、受让方明确知晓，标的资产目前不具备过户条件。出让方不确保标的资产一定具备过户条件。经政府批准（包括批准进行控规调整并出具新的规划条件）并按照新的规划条件补缴土地出让金后，标的资产才具备过户条件。

受让方承诺应当自行负责办理前述的政府报批手续并由受让方自行确保获取相应的政府批准文件并由受让方自行确保标



的资产具备过户条件。乙方办理前述手续时，甲方应当予以积极的协助。过户过程中必须补缴的土地出让金，无论出让方是否是补缴方，该等补缴的土地出让金均应当由受让方实际承担并支付。若补缴方是出让方的，则受让方应当在缴款期限前将相应的款项支付给出让方。

若受让方未办理前述的政府报批手续或者标的资产未获取相应的政府批准文件或者受让方未承担并支付应补缴的土地出让金或者标的资产未具备过户条件而导致标的资产无法过户的，由此产生的所有风险、责任及后果均与出让方无关。受让方不得以本条所涉及的任何事由而要求解除、终止本合同或宣告本合同无效或调整转让总价款。

8、《资产买卖合同》生效且自受让方付清全部成交价款及交易费用之日起，出让方应向受让方现场移交标的资产。标的资产以现状交付，房产、土地面积数量均以办理过户时不动产登记部门确认的面积数量为准，其大小不影响成交价，标的资产交接由出让方与受让方办理。

标的资产移交后，受让方为标的资产的实际管理人和实际出租人，出让方仅为标的资产的名义产权人和名义出租人。受让方须按要求依法依规经营和管理标的资产（包括相应所有的出租事宜），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。标的资产移交后，标的资产上所发生的包括但不限于任何的人身或财产的损失、责任事故以及安全、环保、

消防等问题的全部责任和法律后果，均与出让方一概无关，均由受让方全部承担。若由此导致出让方任何损失的，受让方应当全额予以赔偿。

#### 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11月29日



### 第三部分 竞价须知

序号	内 容	说明与要求
1	出让方	潍坊路桥开发有限公司
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 (<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 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)8880067。

### 3、网上申购。

(1) 时间：2024年11月29日至2024年12月26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。意向受让方为自然人的须从意向受让方本人的个人结算账户交纳，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”。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：300 万元。</p> <p>2、请于 2024 年 12 月 26 日 17 时前汇至以下银行账户： 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***** 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具体情况对相关竞买保证金作是否退还的处理。</p> <p>5、受让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出让方指定账户。

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交纳账户。

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、失实材料使出让方受损的；

(2) 意向受让方之间相互串通，影响公平竞争、侵害出让方合法权益的；

(3) 意向受让方无故不推进交易或无故放弃受让的；

(4) 意向受让方其他违反相关法律、法规、规定给出让方造成损失的。

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：

(1) 受让方拒绝或不在规定期限内与出让方签订《资产交易合同》的；

(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；

(3) 其他违反相关法律、法规、规章规定的。

		<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、出让方损失的，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	<p>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。</p>
7	竞价时间	<p>2024年12月27日上午9:00-10:00，具体结束时间以实际成交时间为准。</p>
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受让方，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》视为意向受让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、出让方和代理机构承担任何赔偿责任。</p> <p>3、意向受让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，均被视为意向受让方的行为，意向受让方应当对以其账号进行的所有活动和事件负法律责任。意向受让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。意向受让方报价一经确认，竞价系统均有记录，不得撤回或撤销。意向受让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受让方自行承担一切后果。竞价过程中，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，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受让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，出让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	10000 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，意向受让方如在 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受让方。</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、受让方须于摘牌（竞价）成交之日起 3 个工作日内将成交价款及 400000 元履约保证金交付至出让方指定账户。</p> <p>2、受让方须于摘牌（竞价）成交当日将交易服务费（按照成交金额 0.76% 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；为意向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</p>

		<p>务、协调项目交接服务等。</p>
<p>13</p>	<p>注意事项及说明</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。意向受让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，受让方签署《成交通知书》，签订《资产出让合同》，交纳全部成交价款及交易服务费用，《成交通知书》对出让方和受让方具有法律效力，出让方改变竞价结果的，或者受让方放弃本次成交标的的，应当承担相应法律责任。</p> <p>4、出让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，出让方有权收回标的，意向受让方应无条件服从，产权交易服务机构与出让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，受让方已交费用（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，由出让方和受让方双方协商解决。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12月27日9时至2024年12月27日10时，在山东潍坊产权交易服务有限公司网站挂牌（竞价）的潍坊路桥开发有限公司所属坐落于奎文区新华路18号不动产出让项目交易期间，您单位的网上竞价最高报价为人民币（大写）\_\_\_\_\_元，（小写：元），成为该标的受让方。

贵单位应当于成交3个工作日内，持本有关材料（营业执照复印件、法人身份证复印件等）和本《成交通知书》，按照出让方要求在规定时间内签订《资产出让合同》，并在《资产出让合同》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），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，将取消受让方的资格，竞买保证金不予退还。

出让方（盖章）：

受让方（盖章或签字）：

代理机构（盖章）：

年 月 日