

潍坊滨海人才发展集团有限公司代管位于滨海区
海源路以东、汉江东街以南及珠江东六街以北、
海源路以东两宗地块五年使用权租赁项目
挂牌（竞价）文件

项目编号：CQJY-2025-ZX120

山东潍坊产权交易服务有限公司

2025 年 10 月



目 录

第一部分	总则	2
第二部分	挂牌（竞价）出租公告	3
第三部分	竞价须知	8
第四部分	成交通知书	15
第五部分	租赁合同模板	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”指潍坊滨海人才发展集团有限公司。

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依法设立并有效存续的企业法人或具有完全民事行为能力的自然人。

2.4 “承租方”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具有完全民事行为能力的自然人。

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

潍坊滨海人才发展集团有限公司代管位于滨海区海源路以东、汉江东街以南及珠江东六街以北、海源路以东两宗地块五年使用权租赁项目，通过山东潍坊产权交易服务有限公司官网采用网络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-2025-ZX120

二、项目名称：潍坊滨海人才发展集团有限公司代管位于滨海区海源路以东、汉江东街以南及珠江东六街以北、海源路以东两宗地块五年使用权租赁项目。

三、标的资产内容

滨海区海源路以东、汉江东街以南及珠江东六街以北、海源路以东两宗地块五年使用权，出租底价 22.22 万元/年，租期五年，面积合计约为 202 亩，竞买保证金 10 万元。

重要声明：

1、上述资产出租面积可能包含道路、沟壑及不可利用面积等，承租方可根据出租范围（以测绘图为准）自行确定实际利用面积，实际使用面积的大小不影响成交价。

2、管理租赁期间，土地不得用于农、林、牧业、仓储、建筑、旅游、公共设施管理业等相关行业。

3、意向承租方须于 2025 年 10 月 22 日 9 时至 17 时，携带营业执照及法人身份证（自然人携带身份证）、管理规划方案、项目投资清单等至出租方处接受资格审查，审查合格后方可报名参与该项目竞价。如未接受资格审查或资格审查不合格的意向承租方竞价成功，竞价无效且竞买保证金不予退还。

4、本项目测绘评估费用 4000 元，由承租人承担，不包含在报价中。

四、意向承租方资格及要求

意向承租方应为依法设立并有效存续的企业法人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，请在资格审查通过后于 2025 年 10 月 24 日前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《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 2025 年 10 月 24 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，登录系统对保证金到账情况自行查询并点击竞买资格确认书进行竞买资格确认（注：未进行竞买保证金查询或未点击竞买资格确认书将不能进入竞价页面）。

六、展示时间、地点及联系方式：2025 年 10 月 22 日、23 日每天上午 10 时，标的所在地现场展示，联系电话：15610597795 袁经理；0536-8865277 13706460221 杜女士

七、竞价时间

2025 年 10 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

九、其他相关条件及要求

1、意向承租方应详细阅读并完全认可本项目所披露的内容，在项目展示时间内对租赁标的进行现场查看、全面了解，标的以

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。

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）成交之日起2个工作日内持相关材料（公司持营业执照复印件及法定代表人身份证复印件；自然人持身份证复印件）至山东潍坊产权交易服务有限公司领取《成交通知书》并缴纳交易服务费；

（2）接出租方通知2个工作日内与其签订《租赁合同》，并按合同约定的时间内一次性将第一年租赁价款及履约保证金（金额为五年总成交价的10%，合同到期且无违约无息返还）等各项费用交至出租方指定账户、资产测绘评估费4000元交至评估机构指定账户。剩余年度租赁价款承租方须于每租赁年开始前30日内交清。

4、本次挂牌竞价的地块五年使用权，正式租赁期限以成交后出租方与承租方签订的《租赁合同》为准。项目租赁到期须再次公开竞价，承租方在同等条件下享有优先承租权。

5、成交后承租方须自行进场，并负责租赁区域管理使用期间相关工作（包括但不限于道路、安全、维稳、信访、环保等）。在日常经营使用时，严禁违规经营，严禁超出租赁区域范围，出租方有权随时检查土地及设施的使用情况。

6、租赁期内，承租方自主经营、自负盈亏，如需通水通电由承租方自行解决。土地及所有设施的日常维护、修缮，所发生的水费、电费，房屋、道路、场地维护费及各项费用由承租方自行承担；因自然灾害造成的损失及恢复生产费用，由承租方自行承

担。

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。对于租赁区域周围其他草地、农村宅基地、其它林地性质的土地需做好保护，禁止烧荒、禁止破坏土地、禁止偷盗土等，并按照相关安全、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、租赁期满或合同解除，承租方应按照合同约定将标的交还出租方，租赁期间对标的资产内进行的任何投资、投入、改造、改善、添附、增设等归出租方所有和使用，出租方不予以任何补偿。

9、本地块属于国有用地，若因开发区政策安排调整、项目建设及其它因不可抗力，包括但不限于政府变更租赁区域规划，政府主导租赁区域资产重组导致租赁区域的部分土地拆迁征用、土地发生权属、性质变化、土地被政府收回等相关因素致使租赁合同无法全部履行时，由出租方与承租方协商签订补充协议。已缴纳的租金按比例无息返还。其它费用不退，其它损失租赁双方自负，双方互不追究责任。

10、出现下列情形的，视为承租方根本违约，出租方有权单方终止、解除合同，承租方应承担相关的全部经济责任与风险，已交的租赁价款、履约保证金、交易服务费等各项费用不予退还。造成损失的，承租方须依法赔偿。

10.1 成交后以不了解租赁标的的现状及瑕疵等为由发生逾期或拒绝领取《成交通知书》；签署《租赁合同》、逾期支付或拒

付租赁成交价款、交易服务费等各项费用、放弃承租或退还租赁标的的；

10.2 未在《租赁合同》约定的时间内，按时缴纳剩余年度租赁价款的；

10.3 有违法违规经营、超出租赁区域范围等经营情况的；

10.4 租赁期内，擅自转让、转租给第三方或在标的上设置抵押等权利负担的；

10.5 违反公告其他相关条件及要求或者发生其它事项给出租方造成重大损失损害的；

10.6 其它因承租方原因造成的合同终止或解除的。

十、联系方式

联系人：杜女士

联系电话：0536-8865277 13706460221

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

2025 年 10 月 20 日

第三部分 竞价须知

序号	内容	说明与要求
1	出租方	潍坊滨海人才发展集团有限公司
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	1. 网上注册。 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”。 2. 网上验证。 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 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)8865277。

		3. 网上报名。 (1) 时间：2025 年 10 月 20 日至 2025 年 10 月 24 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”。
5	竞买保证金	1. 竞买保证金：详见出租公告。 2. 请于 2025 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***** 竞买保证金在银行划转需要一定时间, 建议提前缴纳。 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。 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带息退还至承租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带息退还至意向承租方竞买保证金缴纳账户。 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租赁合同的； （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； （3）其他违反相关法律、法规、规章规定的。 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。
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	2025 年 10 月 27 日 9：00-9：30
8	竞价操作	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。 2. 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租赁合同。 3. 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），本次使用权出租失败。
9	增价幅度	5000 元/次或其整倍数
10	竞价延时时间	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。 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承租方。
11	成交公告	公示成交结果
12	交易服务收费	交易服务费收取按五年成交金额按比例分段累进计算：100 万元以下（含）部分，收取比例

		为 3 %；100 万元-500 万元（含）部分，收取比例为 2 %；500 万元-2000 万元（含）部分，收取比例为 1 %。 交易服务费须以承租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。
13	注意事项	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。 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产权交易机构，报名登记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。 3. 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。 4. 产权交易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。 5. 承租方应自成交之日起 2 个工作日内持相关材料（营业执照复印件、法人身份证复印件或自然人身份证复印件等）至山东潍坊产权交易服务有限公司领取《成交通知书》；接出租方通知

在 2 个工作日内与其签订租赁合同，并一次性缴纳第一年租赁价款、履约保证金等相关费用。《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。

6. 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。

7. 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，承租方已交纳的交易服务费不予退还。

8. 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。

9. 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

:

2025 年 月 日至 2025 年 月 日,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,您公司网上竞价最高报价为人民币(大写) 元整(元),成为该标的项目的承租方。

贵单位(个人)应当于成交之日起2个工作日内缴纳交易服务费,持有关材料(营业执照复印件、法人身份证复印件;自然人持身份证复印件)和本《成交通知书》,接出租方通知在2个工作日内与其签订《租赁合同》,并按《租赁合同》约定期限一次性缴纳第一年租赁价款及履约保证金等各项费用。交易服务费须以承租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。如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):

产权交易机构(盖章):

年 月 日

资产租赁合同

CQJY-2025-ZX

2025年10月

出租方（以下简称甲方）： 潍坊滨海人才发展集团有限公司
地址： 山东省潍坊市滨海区央子街道观海路 00266 号滨海资本管理中心 C 座三单元 4 楼

承租方（以下简称乙方）：

地址：

根据《中华人民共和国民法典》、《山东省国有产权交易管理办法》（山东省人民政府第163号令）、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号）及《关于进一步规范市属企业资产转让及租赁等有关事项的通知》（潍国资发[2024] 37号）的有关规定，合同当事人遵循自愿、公平、诚实信用的原则订立本合同，以资共同遵守。

第一条 出租标的

潍坊海泰产业园集团有限公司名下的位于潍坊滨海经济技术开发区海源路以东、汉江东街以南的90亩空地以及珠江东六街以北、海源路以东的112亩地块五年使用权（面积合计约为202亩，详见测绘图及评估明细表）。

第二条 出租方式

本合同项下的资产通过山东潍坊产权交易服务有限公司产权交易网络平台进行公开挂牌，甲方决定以网络竞价方式实施公开出租。

第三条 出租价格

标的信息	成交价（五年）
潍坊海泰产业园集团有限公司名下的位于 潍坊滨海经济技术开发区海源路以东、汉江东 街以南的 90 亩空地以及珠江东六街以北、海源 路以东的 112 亩地块五年使用权 （面积合计约为 202 亩	万元

第四条 租赁价款支付方式

双方约定，乙方应自本合同签订2个工作日内将第一年租赁价款__万元及履约保证金__万元（金额为五年总成交价的10%，合同到期且无违约无息返还）交至甲方指定账户，资产测绘评估费由乙方（4000元）承担并支付至评估机构指定账户，后续四年租赁价款乙方须于每租赁年开始前30日内交清。如果乙方拖欠租金超过15日，甲方有权单方无条件终止合同，乙方已缴纳的履约保证金不予退还。

第五条 租赁期限

租赁合同期限为五年，自2025年__月__日至2030年__月__日为止。

第六条 其它事项

1、本项目出租面积可能包含道路、沟壑及不可利用面积等，乙方可根据出租范围（以测绘图为准）自行确定实际利用面积，实际使用面积的大小不影响成交价。

2、乙方在管理租赁期间，土地不得用于农、林、牧业、仓储、建筑、旅游、公共设施管理业等相关行业。

3、乙方须自行进场，并负责租赁区域管理使用期间相关工作（包括但不限于道路、安全、维稳、信访、环保等）。在日常经

营使用时，严禁违规经营，严禁超出租赁区域范围，甲方有权随时检查土地及设施的使用情况。

4、租赁期内，乙方自主经营、自负盈亏，如需通水通电由乙方自行解决。土地及所有设施的日常维护、修缮，所发生的水费、电费，房屋、道路、场地维护费及各项费用由乙方自行承担；因自然灾害造成的损失及恢复生产费用，由乙方自行承担。

5、租赁期内，乙方为标的的实际管理人，须按要求依法经营，证照齐全。对于租赁区域周围其他草地、农村宅基地、其它林地性质的土地需做好保护，禁止烧荒、禁止破坏土地、禁止偷盗土等，并按照相关安全、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，甲方不承担任何责任。

6、租赁期满或合同解除，乙方应当在10日内撤出场地，租赁期间对标的资产内进行的任何投资、投入、改造、改善、添附、增设等归甲方所有和使用，甲方不予以任何补偿。

7、本地块属于国有用地，若因开发区政策安排调整、项目建设及其它因不可抗力，包括但不限于政府变更租赁区域规划，政府主导租赁区域资产重组导致租赁区域的部分土地拆迁征用、土地发生权属、性质变化、土地被政府无偿收回等相关因素致使租赁合同无法全部履行时，租赁合同自然终止。已缴纳的租金按比例无息返还，乙方无违约行为的情况下，履约保证金无息全额返还。其他费用不退，损失租赁双方自负，双方互不追究责任。

第七条 双方的声明与保证

1、甲方的声明与保证

(1) 甲方对本合同项下出租标的拥有合法、有效和完整的处分权;

(2) 甲方提供的各种书面材料均为真实、准确、完整的;

(3) 签订本合同所需的包括但不限于授权、审批、内部决策等在内的一切手续均已合法有效取得, 本合同成立和标的出租的前提条件均已满足。

2、乙方的声明与保证

(1) 具有承租该标的的资金支付能力, 能够承担并履行租赁合同约定的责任和义务。

(2) 乙方提供的各种书面材料均为真实、准确、完整的。

(3) 签订本合同所需的包括但不限于授权、审批、内部决策等在内的一切手续均已合法有效取得, 本合同成立和标的出租的前提条件均已满足。

第八条 违约责任

出现下列情形的, 视为乙方根本违约, 甲方有权单方终止、解除本合同, 乙方应承担相关的全部经济责任与风险, 已交的租赁价款、履约保证金、交易服务费等各项费用不予退还。造成损失的, 乙方须依法赔偿:

1、未在本合同约定的时间内, 缴纳第一年租赁成交价款、履约保证金, 或未按时缴纳剩余年度租赁价款的;

2、有违法违规经营、超出租赁区域范围等经营情况的;

3、租赁期内, 擅自转让、转租给第三方或在标的上设置抵押

等权利负担的；

4、违反交易公告和本合同其他相关条件及要求或者发生其它事项给甲方造成重大损失损害的；

5、其它因乙方原因造成的合同终止或解除的。

第九条 合同的变更和解除

1、对本合同的任何变更或解除，双方应另行签订变更或解除合同。

2、变更后的合同，与本合同具有同等法律效力。

第十条 其它

1、本合同自甲方法定代表人或授权代理人签字或盖章并加盖单位公章、乙方为自然人的应在本合同上签字后生效，发生争议的，由甲方所在地法院管辖。

2、本合同正本壹式叁份，甲方、乙方、山东潍坊产权交易服务有限公司各壹份。

甲方（盖章）：

法定代表人（授权代理人）：

乙方（盖章）：

法定代表人（授权代理人）：

年 月 日