

昌邑市下营镇下小路东侧、政府街以南渤海
明珠1号楼四处房屋三年使用权租赁项目
挂牌（竞价）文件

项目编号：CQJY-2026-ZX046

昌邑市昌辉城乡发展有限公司

尹建明

山东潍坊产权交易服务有限公司

2026年4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	-----14

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”指昌邑市昌辉城乡发展有限公司。

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

昌邑市下营镇下小路东侧、政府街以南渤海明珠1号楼四处房屋三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-2026-ZX046

二、项目名称：昌邑市下营镇下小路东侧、政府街以南渤海明珠1号楼四处房屋三年使用权租赁

三、标的资产内容

昌邑市下营镇渤海明珠1号楼四处房屋（210-1号、210-2号、210-3号、210-23号）整体租赁，租赁期限三年，房屋面积合计为1959.69平方米。挂牌（竞价）起始价36.5376万元/三年，竞买保证金5万元。

物业费标准为0.40元/m²·月，物业费不在报价中，由承租方自行承担。

四、意向承租方资格

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

五、申购须知

1、凡有意参加竞租者，请于2026年4月24日至2026年5月11日登录山东潍坊产权交易服务有限公司官网（<http://www.sdwfcqjy.com/>）进行注册申购，详情见《昌邑市下营镇下小路东侧、政府街以南渤海明珠1号楼四处房屋三年使用权租赁项目挂牌（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2026年5月11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：自公告之日起，标的所在地，联系电话：18678913641 尹先生；0536-8880502 15866192777 王女士

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

2026年5月12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。非因出租方原因所引发的风险因素，由承租方自行承担。

2、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。

3、摘牌（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；自然人持身份证复印件）至山东潍坊产权交易服务公司签署《成交通知书》

并交纳成交价款 3%交易服务费；（2）成交 2 个工作日内与出租方签订《房屋租赁合同》并交纳租金。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，承租方如对房屋进行装修，必须以书面形式征得出租方同意，装修改造费用由承租方自行承担。装修时应确保不会破坏房屋主体结构，且不得违法违规搭建，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，承租方投入的装修、改造等设施归出租方所有，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，且不得提任何补偿要求。

5、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、暖气费、物业费、维修费等全部费用，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。

6、租赁期内，承租方为出租房屋的实际管理人，必须按要求依法经营，按照相关安全、环保、消防等管理标准和要求，落实安全防范措施，承担相应费用。如发生意外导致自身或他人人身伤害、财产损失的，全部由承租方承担，出租方不承担任何责任。

7、未征得出租方书面同意，承租方不得将租赁标的转租或分租给第三方，并应在租赁期满后，按照租赁合同的约定将房屋交还出租方。

8、承租方须交纳 10 万元履约保证金，并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。

9、承租方违反上述要求或者给出租方造成重大损害的，出租方有权单方面终止合同，剩余租赁费全部作为违约金归出租方，造成的损失出租方有权追究。

10、遇国家政策变动等不可抗力，须征收上述租赁资产的，承租方应无条件服从，租赁合同自然终止。终止后，出租方按照合同剩余期限退还相应租赁费，承租方发生的损失等出租方不予赔偿。

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

昌邑市昌辉城乡发展有限公司
山东潍坊产权交易服务有限公司
2026年4月24日

第三部分 竞价须知

序号	内 容	说明与要求
1	出租方	昌邑市昌辉城乡发展有限公司
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.sdwfcqjy.com/) → 用户中心 → 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>

3、网上报名。

(1) 时间：2026年4月24日至2026年5月11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 (<http://www.sdwfcqjy.com/>) → 用户中心 → 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) 8880502。

注：通过电子竞价系统参与本项目的意向承

		<p>租方，请务必认真阅读并签署交易平台中《电子竞价风险告知及注意事项确认书》所有内容，意向承租方需要理解并签署《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，通过电子竞价系统进行网络竞价的意向承租方，承诺已经对电子竞价风险告知及注意事项确认书中可能发生的风险有充分准备，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>
5	竞买保证金	<p>1、竞买保证金：详见出租公告。</p> <p>2、请于2026年5月11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> <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</p>

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《房屋租赁合同》等相关材料的；

(2) 承租方未在规定时间内缴纳租金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	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 (http://www.sdwfcqjy.com/) →用户中心→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</p>

		<p>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，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《房屋租赁合同》。</p> <p>5、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），本次租赁权失败。</p>
9	增价幅度	500 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即第一年租金及10万元履约保证金交至出租方指定账户（账户名称：昌邑市昌辉城乡发展有限公司；开户银行：潍坊银行昌邑北海路支行；账号：802162701421013659）。后续二年的租金分别于每个年度租赁权开始日前30日内交纳至出租方指定账户。</p> <p>2、承租方须于摘牌（竞价）成交当日将成交价款3%交易服务费交至指定账户（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《房屋租赁合同》，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</p>

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。

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。

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。

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。

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出租方所在地人民法院提起诉讼。

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。

第四部分 成交通知书

_____:

2026年5月12日9时至2026年5月12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）的昌邑市下营镇下小路东侧、政府街以南渤海明珠1号楼四处房屋三年使用权租赁项目交易期间，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2个工作日内，持有关材料（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）和本《成交通知书》，按照出租方要求在规定时间内签订《房屋租赁合同》，并在《房屋租赁合同》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、交易服务费用等），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