

潍坊市三河生态旅游发展有限公司
奎文区鸢都湖“岛上人家”三年使用权租赁项目
挂牌（竞价）文件

项目编号：CQJY-2026-ZX079

山东潍坊产权交易服务有限公司

2026年6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-----	7
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”指潍坊市三河生态旅游发展有限公司。

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依法注册设立并有效存续、独立承担民事责任的企业法人或自然人。

2.4 “承租方”指在公开竞价中，以最高报价成交的依法注册设立并有效存续、独立承担民事责任的企业法人或自然人。

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

潍坊市三河生态旅游发展有限公司奎文区鸢都湖“岛上人家”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-2026-ZX079

二、项目名称：潍坊市三河生态旅游发展有限公司奎文区鸢都湖“岛上人家”三年使用权租赁项目。

三、标的资产内容

奎文区鸢都湖“岛上人家”三年使用权（位于奎文区宝通街以北、环湖路以西、鸢都湖东岸，建筑面积约 1930 平方米），出租底价 138.3 万元（46.1 万元/年），竞买保证金 10 万元。

四、意向承租方资格及要求

1、意向承租方应为依法注册设立并有效存续、独立承担民事责任的企业法人或自然人。

2、根据租赁区域的位置及其周边业态的分布，意向承租方的经营范围应用于摄影、办公、文化活动等相关业态，用途符合湿地公园配套运营需求，建议意向承租方提前电话咨询。

3、具有良好的商业信誉，近三年未受到主管部门行政处罚；

4、本项目不接受联合体投标。

5、法律、法规规定的其他条件。

注：（1）不符合意向承租方资格条件及要求的，不得报名申购参与竞买；

（2）意向承租方竞价成交后，需按要求携带（营业执照、法人身份证

及实际经营管理人证明材料等) 上述材料至出租方处进行资格审查, 审查合格的方可确认为承租方, 发放成交通知书。

(3) 本次招租实行资格后审。如果报名且竞买成交, 若对意向承租方资格后审不合格的, 出租方有权决定其成交无效并扣除其所交竞买保证金, 意向承租方造成损失的将被追究责任。

五、申购须知

1、凡有意参加竞买者, 请于 2026 年 6 月 22 日至 2026 年 7 月 3 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《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 7 月 3 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: 2026 年 7 月 1 日上午 9 时-11 时项目所在地现场展示, 联系电话: 13563686111 刘先生

七、竞价时间

2026 年 7 月 6 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, 标的资产以交接时的现状为准, 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。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《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，须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，均由本次竞价成交的承租方承担。

4、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）接出租方通知在规定的期限内与其签订《租赁合同》并缴纳第一年租赁价款、履约保证金及3000元评估费至指定账户。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。后续两年租赁价款及相关费用缴纳时间按出租方与承租方签订的《租赁合同》执行。如承租方逾期未支付，出租方有权单方无条件终止合同。

6、租赁期内，承租方自主经营、自负盈亏，并承担所发生的水费、电费、垃圾清运费等全部费用，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。

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、经营期内承租方不得擅自改变经营区域的现有布局、房屋结构、违规占用公园景区绿地等，承租方如需对标的进行装修，必须以书面形式征得出租方同意后方可实施，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，且不得提出任何补偿要求。

9、经营期内，严禁承租方擅自转让、转租给第三方或在标的上设置抵押等权利负担。

10、经营期内，未经出租方书面同意，承租方不得私自进行室外广告悬挂、张贴宣传资料等。

11、经营期内，承租方须依法依规经营，如有违反自行承担由此产生的全部后果和责任。

12、经营期间，承租方负责房屋及其附属设施、设备的维护并承担相应的维修费用，有损坏或故障时承租方进行维修或更换。

13、承租方须交纳 12 万元的合同履约保证金，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、承租方违反上述约定或者发生其他事项给出租方造成重大损失损害的，出租方有权单方面终止合同，收回标的，由承租方承担一切损失，所缴纳的履约保证金和租赁费、交易服务费用等各项费用不予退还。

15、若因政府或出租方规划建设等需要停止租赁时，承租方须在接到出租方通知后一个月内无条件原样清空标的或将投入的装修、改造等设施 and 竣工验收资料交给出租方，据实结清房租，租赁合同解除，承租方无条件搬离。

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

2026年6月22日

第三部分 竞价须知

序号	内容	说明与要求
1	出租方	潍坊市三河生态旅游发展有限公司
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 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。</p>

		<p>3、网上报名。</p> <p>(1) 时间：2026 年 6 月 22 日至 2026 年 7 月 3 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”。</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 7 月 3 日 17 时前汇至网上自动生成的银行账户：</p> <p>收款人名称：山东潍坊产权交易服务有限公司</p> <p>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</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。

5、承租方应在租赁合同规定期限内，办理标的的交接手续，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不计利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不计利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；

		<p>(3) 意向承租方无故不推进交易或无故放弃受让的；</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《租赁合同》的；</p> <p>(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；</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	2026年7月6日上午9:00-9:30
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、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</p>

		<p>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》。</p> <p>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),本次租赁权出租失败。</p>
9	增价幅度	1500 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意向承租方。</p>
11	成交公告	公示成交结果
12	交易服务收费	<p>交易服务费收取按三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%。</p> <p>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。</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</p>

	<p>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，有疑问可咨询出租方或产权交易机构。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的现状。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>5、承租方应自成交之日起2个工作日内持相关材料（公司持营业执照复印件、法人身份证复印件；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》并交纳交易服务费；接出租方通知在规定期限内与其签订《租赁合同》，并一次性第一年租赁价款等相关费用。《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。</p> <p>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</p>
--	---

	<p>机构与出租方不承担任何经济赔偿责任。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
--	---

第四部分 成交通知书

:

2026 年月日至 2026 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，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》并缴纳交易服务费，接出租方通知在规定期限内与其签订《租赁合同》，并在《租赁合同》规定期限交纳所有款项（包括但不限于成交价款、履约保证金等）。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