

河南省体育彩票管理中心购买义马市业务用房的项目

单一来源采购文件

采购编号：豫财单一采购-2025-98



采购人：河南省体育彩票管理中心

采购代理机构：河南豫信招标有限责任公司

2025年8月

目 录

第一章 单一来源采购公告 2

第二章 供应商须知 4

第三章 合同格式 13

第四章 采购项目需求及有关要求 55

第五章 响应文件格式及内容 56

第一章 单一来源采购公告

河南省体育彩票管理中心购买义马市业务用房的项目

单一来源采购公告

一、采购项目名称：河南省体育彩票管理中心购买义马市业务用房的项目

二、采购项目编号：豫财单一采购-2025-98

三、项目预算金额：1698696.80

四、采购需求（包括目标、标准、数量、规格、服务要求、验收标准等）

采购内容：河南省体育彩票管理中心拟采购义马市业务用房一套，采购面积不小于 127 m²，房屋五证齐全，可以办理房产证

用途：河南省体育彩票管理中心义马市培训业务用房

交货期：合同生效后 7 天（日历日）内交付验收。

交货地点：义马市。

质量标准：按《建筑工程质量管理条例》要求执行。

质量保证期：按《建筑工程质量管理条例》要求执行。

五、拟定单一来源供应商名称及地址

1、供应商名称：河南江均房地产开发有限公司

2、供应商地址：义马市新区付村社区办公楼二楼

六、供应商资格要求：

- 1、具有独立承担民事责任的能力；
- 2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 3、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- 4、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 5、参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- 6、本项目不接受联合体谈判；
- 7、按照单一来源采购公告要求获取了单一来源采购文件；

8、根据《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库[2016]125 号）和豫财购【2016】15 号的规定，对列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，拒绝参与本项目政府采购活动【通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等渠道查询相关主体信用记录，信用信息查询记录附在响应文件中。查询时间：本项目谈判结束之前】。

七、获取单一来源文件

1. 时间：2025 年 8 月 7 日 08 时 30 分至 2025 年 8 月 14 日 17 时 30 分（北京时间，法定节假日除外。）

2. 地点：郑州市郑东新区商务外环与西七街交叉口中华大厦 19 楼 1903 房间。

3. 方式：现场领取或电子邮件发送

4. 售价：300 元

八、响应文件提交的截止时间及地点

1. 时间：2025 年 8 月 15 日 9 时 30 分（北京时间）

2. 地点：郑州市郑东新区商务外环与西七街交叉口中华大厦 16 楼

九、发布公告的媒介及招标公告期限

本次招标公告在《河南豫信招标有限责任公司》官网上发布，采购公告期限为三个工作日。

十、联系方式

1. 采购人：河南省体育彩票管理中心

地址：郑州市郑东新区如意西路建业总部港 D 座 6 层

联系人：张老师

联系方式：0371-63569531

2. 政府采购监督管理处：河南省财政厅政府采购监督管理处

地址：河南省郑州市金水区经三路 25 号

联系人：河南省财政厅政府采购监督管理处

联系方式：河南省财政厅政府采购监督管理处

3. 采购代理机构：河南豫信招标有限责任公司

地址：郑州市郑东新区商务外环 3 号中华大厦 19 层

联系人：郑豪兴、吕利萍

联系方式：0371-69092311

4. 项目联系人：郑豪兴、吕利萍

项目联系方式：0371-69092311

第二章 供应商须知

供应商须知前附表

条款号	内 容
1.1	资金来源：财政资金，已落实
1.3	采购人：河南省体育彩票管理中心 地 址：郑州市郑东新区如意西路建业总部港D座6层 联系人：张老师 联系方式：0371-63569531
1.4	采购代理机构：河南豫信招标有限责任公司 地址：郑州市郑东新区商务外环与西七街交叉口中华大厦19层 联系人：郑豪兴、吕利萍 联系方式：0371-69092311
2.1	项目名称：河南省体育彩票管理中心购买义马市业务用房的项目
2.2	采购编号：豫财单一采购-2025-98
3.1	预算金额：1698696.80
3.2	采购范围：河南省体育彩票管理中心拟采购义马市业务用房一套，采购面积不小于127m ² ，房屋五证齐全，可以办理房产证。
3.3	交货期：合同生效后7天（日历日）内交付验收。
3.4	义马市
3.5	质量：按《建筑工程质量管理条例》要求执行
3.6	质保期：按《建筑工程质量管理条例》要求执行
4.1	供应商资格要求： 1、具有独立承担民事责任的能力； 2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度； 3、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力； 4、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录； 5、参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录； 6、本项目不接受联合体谈判； 7、按照单一来源采购公告要求获取了单一来源采购文件； 8、根据《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库[2016]125号）和豫财购【2016】15号的规定，对列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，拒绝参与本项目政府

	采购活动【采购人及采购代理机构通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)等渠道查询相关主体信用记录,信用信息查询记录附在响应文件中。查询时间：本项目谈判结束之前】。
4.2	供应商应提交的资格证明材料： 提供以下材料或提供《资格承诺声明函》（二者选其一） 1. 有效期内的营业执照或其他证明文件； 2. 法定代表人身份证明书、法定代表人授权委托书（附法人身份证及授权投标代表身份证扫描件）； 3. 2024 年度经审验的财务审计报告或银行出具的资信证明； 4. 近半年以来任意一个月缴纳税收和社会保障资金的申报证明材料（依法免税或不需要缴纳税收、缴纳社会保障资金的供应商，须出具有效证明文件）； 5. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺或相关设备及人员技术能力证明； 6. 参加政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明； 7. 供应商提供“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）“信用服务”→“失信被执行人”→跳转至“中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）”查询企业，通过“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）“信用服务”→“重大税收违法失信主体”查询企业，通过“中国政府采购网”网站（www.ccgp.gov.cn）中“政府采购严重违法失信行为记录名单”查询企业的查询结果截图加盖供应商公章，查询日期为公告发布日之后。
5.1	是否接受联合体参加：不接受。
14.1	供应商对单一来源采购文件提出需澄清问题的时间：响应文件递交截止日 2 天前进行提问。
14.2	采购人对单一来源采购文件进行澄清的时间：澄清内容影响响应文件编制的，响应文件递交截止日 2 天前发布给供应商。
15.2	采购人对单一来源采购文件进行修改的时间：修改内容影响响应文件编制的，递交截止日 2 天前发布给领取单一来源采购文件的供应商。
21.1	响应文件有效期：自响应文件递交截止之日起60天。
23.1	响应文件的递交截止时间：2025年8月15日9时30分
24.1	响应文件递交地点：郑州市郑东新区商务外环3号中华大厦16楼
24.2	是否退还响应文件：不予退还。

26.2	评审小组由经济、技术专家及采购人代表组成 专家确定方式：从河南省政府采购专家库中随机抽取
28.1	成交结果公告媒介：《河南省政府采购网》《河南豫信招标有限责任公司》官网
31	数量增减范围：采购人需追加（或减少）与合同标的相同的货物、工程或者服务的，在不改变合同其它条款的前提下，可以与供应商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同金额的百分之十。
34.1	代理服务费：依据《河南省招标代理服务收费指导意见》豫招协[2023]002号文件向成交人收取。由成交单位支付。 在领取成交通知书前将招标代理服务费交至下面账号： 开户名称：河南豫信招标有限责任公司 开户行：浦发银行郑州分行 账户：76010154800001876 电汇备注：“豫财单一采购-2025-98 代理服务费”
34.3	信用记录：根据财库【2016】125号文的要求，采购人或采购代理机构将在投标截止时间后在“信用中国”网站查询投标人“失信被执行人”和“重大税收违法失信主体”，在“中国政府采购”网站查询投标人“政府采购严重违法失信行为记录名单”；投标人被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的，其投标文件作为无效处理。查询及记录方式：采购人或采购代理机构将查询网页打印、存档备查。采购人或采购代理机构查询之后，网站信息发生的任何变更均不再作为评审依据，投标人自行提供的查询信息证明材料不作为评审依据。
34.4	响应文件的密封： 1、响应文件应胶装成册，正本份数一份，副本份数二份（正本与副本内容应当一致，如不一致，引起的所有责任，由供应商承担），响应文件电子文档一份；以上所有物品组成一套完整的响应文件，响应文件须胶装且应当有目录。 2、响应文件和报价函（包括报价一览表）应封装密封，并在信袋上标明“报价函”“响应文件电子文档”、“正本”或“副本”字样，封口处有“ 年 月 日（谈判截止时间）之前不得启封”字样，并加盖供应商公章或授权代表人签字。 3、报价函应准备两份。一份装订在响应文件中，另外一份单独密封，和响应文件同时递交。 4、响应文件电子文档是指签字盖章后的响应文件正本扫描件。

一、总则

1、定义

- 1.1资金来源为财政资金，用于支付“供应商须知前附表”中采购人采购项目的费用。
- 1.2政府采购监督管理部门：河南省财政厅政府采购监督管理处。
- 1.3采购人：“供应商须知前附表”中所述的、依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。
- 1.4采购代理机构：“供应商须知前附表”中所述的受采购人委托组织采购的代理机构。
- 1.5供应商：是指获得单一来源采购文件并被邀请参加的供应商。
- 1.6成交人：接到并接受成交通知书，最终被授予合同的供应商。

2、采购项目名称及编号

- 2.1项目名称：见“供应商须知前附表”。
- 2.2采购编号：见“供应商须知前附表”。

3、采购项目简要说明

- 3.1预算金额：见“供应商须知前附表”。
- 3.2采购范围：见“供应商须知前附表”。
- 3.3交货期：见“供应商须知前附表”。
- 3.4质量：见“供应商须知前附表”。
- 3.5质保期：见“供应商须知前附表”。

4、供应商资格要求

供应商资格要求：见“供应商须知前附表”。

5. 联合体（不适用）

5.1除非“供应商须知前附表”明确要求不接受联合体外，两个或两个以上供应商可以组成一个联合体，以一个供应商的身份参加。

5.2以联合体形式参加的，联合体各方均应当符合《政府采购法》第二十二条规定的条件，根据采购项目的特殊要求规定供应商特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合。

5.3联合体各方应当签订联合体协议，明确约定联合体各方应当承担的工作和相应的责任，并将联合体协议连同响应文件一并提交。由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定联合体资质等级。联合体各方签订联合体协议后，不得再以自己的名义单独在同一项目中参加，也不得组成新的联合体参加同一项目。

5.4联合体参加的，可以由联合体中的一方或者多方共同交纳保证金，以一方名义提交保证金的，对联合体各方均具有约束力。

6、费用

供应商须自行承担所有与参加响应有关的费用。不论响应的结果如何，采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

7、踏勘现场（不适用）

7.1 “供应商须知前附表”规定组织踏勘现场的，采购人按“供应商须知前附表”规定的时间、地点组织供应商踏勘项目现场。

7.2 供应商踏勘现场发生的费用自理。

7.3 除采购人的原因外，供应商自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

7.4 采购人在踏勘现场中介绍的项目现场和相关的周边环境情况，供供应商在编制响应文件时参考，采购人不对供应商据此作出的判断和决策负责。

8、保密

参与采购活动的各方应对单一来源采购文件和响应文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

9、语言文字

除专用术语外，与采购有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

10、计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

11、知识产权

所有涉及知识产权的成果，供应商必须确保采购人拥有其合法的、不受限制的无偿使用权，并免受任何侵权诉讼或索偿，否则，由此产生的一切经济损失和法律责任由供应商承担。

12、采购信息的发布

与本次采购活动相关的信息，将《河南省政府采购网》、《河南豫信招标有限责任公司》官网上发布。

二、单一来源采购文件

13、单一来源采购文件的组成

第一章 单一来源采购公告

第二章 供应商须知

第三章 合同格式

第四章 采购项目需求及有关要求

第五章 响应文件格式及内容

对单一来源采购文件所作的澄清、修改，构单一来源采购文件的组成部分。

14、单一来源采购文件的澄清

14.1 供应商对单一来源采购文件如有需要澄清或疑问，应在“供应商须知前附表”规定的时间前进行提问，要求采购人对单一来源采购文件予以澄清。供应商在规定的时间内未要求对单一来源采购文件澄清或提出疑问的，采购人和采购代理机构将视其为无异议，响应文件递交截止时间后，采购人和采购代理机构不接受其对单一来源采购文件内容的质疑。

14.2 单一来源采购文件的澄清将在“供应商须知前附表”规定的时间前发布给供应商。如果澄清发

出的时间距响应文件递交截止日不足“供应商须知前附表”规定的时间，并且澄清内容影响响应文件编制的，供应商应在收到澄清内容后 24 小时内通知采购代理机构，采购人相应延长响应文件递交截止时间和开始时间。

14.3 澄清内容是单一来源采购文件的组成部分，澄清内容一经发布，视作已送达供应商，并对供应商具有约束力。

14.4 供应商在响应文件递交截止时间前须自行查看项目进展、单一来源采购文件的澄清，因供应商未及时查看而造成的后果自负。

15. 单一来源采购文件的修改

15.1 必要情况下，采购人和采购代理机构可主动对单一来源采购文件进行修改。

15.2 单一来源采购文件的修改将在“供应商须知前附表”规定的时间前发布给领取单一来源采购文件的供应商。如果修改发出的时间距响应文件递交截止日不足“供应商须知前附表”规定的时间，并且修改内容影响响应文件编制的，供应商应在收到修改内容后 24 小时内通知采购代理机构，采购人相应延长响应文件递交截止时间和开始时间。

15.3 修改内容是单一来源采购文件的组成部分，修改内容一经发布，视作已送达供应商，并对供应商具有约束力。若供应商对修改内容仍有疑问，应在收到修改内容后 24 小时内进行提问，否则视为已接收，并同意修改或澄清内容。响应文件递交截止时间后，采购人和采购代理机构不接受其对单一来源采购文件内容的质疑。

15.4 供应商在响应文件递交截止时间前须自行查看项目进展、单一来源采购文件的修改等，因供应商未及时查看而造成的后果自负。

三、响应文件

16、响应文件的组成

详见“第五章 响应文件格式及内容”

17、报价

17.1 供应商应以“包”为报价的基本单位。若整个需求分为若干包，则供应商可选择其中的部分或所有包报价。

17.2 供应商应按照单一来源采购文件提供的报价表格填写提供价格。

17.3 报价应是单一来源采购文件（包括合同条款及采购人提供的采购需求及技术资料等）所确定的采购范围内全部工作内容的价格体现。

17.4 除非“供应商须知前附表”另有规定，只允许按一个方案报价。

18、报价货币

见“供应商须知前附表”。

19、响应文件格式

供应商应按单一来源采购文件规定的格式完整地编制响应文件。

20、响应承诺函

20.1 供应商应按文件规定的格式和内容提交响应承诺函。

20.2 有下列情形之一的，按国家有关法律法规进行处理并按响应承诺函的约定向采购人支付违约赔偿金：

- (1) 响应文件递交截止时间后，供应商撤销其响应文件的；
- (2) 评审结束之时起至响应文件有效期到期之日，供应商实质上修改其响应文件的；
- (3) 供应商在其响应文件中提供虚假材料的；
- (4) 除因不可抗力或文件认可的情形以外，成交供应商不与采购人签订合同的。

21、响应文件有效期

21.1 响应文件应自响应文件递交截止之日起，在“供应商须知前附表”规定的时间内保持有效，供应商在过程中所作出的承诺作为响应文件的组成部分。响应文件有效期不足的按无效处理。

21.2 在特殊情况下，采购人和采购代理机构可征求供应商同意延长响应文件有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。供应商可以拒绝这种要求，但其保证金予以退还。同意延期的供应商，其响应承诺函的有效期相应延长。

22、响应文件编制和形式

22.1 供应商应按照单一来源采购文件的要求编制响应文件，响应文件应当对单一来源采购文件提出的实质性要求和条件作出响应。

22.2 响应文件形式

响应文件形式为纸质响应文件、电子响应文件。其他形式的响应文件不予接受。

四、响应文件的递交

23、响应文件的递交截止时间

23.1 响应文件的递交截止时间：见“供应商须知前附表”。

23.2 逾期递交的响应文件采购人可不予受理。

24、响应文件递交地点

24.1 响应文件递交地点：见“供应商须知前附表”。

24.2 除“供应商须知前附表”另有规定外，供应商递交的响应文件不予退还。

24.3 未递交至指定地点的响应文件，采购人可不予受理。

25、响应文件的修改和撤回/撤销

25.1 响应文件递交截止时间前，供应商可以修改或撤回其响应文件。

25.2 响应文件递交截止时间后，供应商不得撤销其响应文件，否则按国家有关法律法规进行处理并按响应承诺函的约定向采购人支付违约赔偿金。

25.3 评审结束之时起至响应文件有效期到期之日，供应商不得实质上修改其响应文件，否则按国家有关法律法规进行处理并按响应承诺函的约定向采购人支付违约赔偿金。

五、评审

26、评审

26.1 采购代理机构将在“供应商须知前附表”规定的时间和地点组织评审。

26.2 评审小组由采购人按规定组建，人数见“供应商须知前附表”。

26.3 响应文件初步评审：

有一项不符合评审标准的，其响应文件按无效处理：

(1) 资格证明文件符合单一来源采购文件规定；

(2) 响应承诺函符合单一来源采购文件规定；

(3) 响应文件有效期符合单一来源采购文件规定。

26.4 评审程序：

26.4.1、评审小组所有成员集中与通过初步评审的单一来源供应商进行谈判。双方可以就项目所涉及的价格、技术、服务、合同条款等进行实质性谈判。与供应商谈判结束后，供应商在规定的时间内进行报价（二次报价）即最终报价（最终报价不得超过第一轮报价和采购人预算价），评审小组将根据评审记录出具谈判报告。

26.4.2、如认为供应商报价或其他要求无法接受，评审小组可以拒绝其报价。

27、纪律要求

27.1 对采购人的纪律要求

采购人不得泄漏采购活动中应当保密的情况和资料，不得与供应商串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

27.2 对供应商的纪律要求

供应商不得与采购人串通进行评审，不得向采购人或者评审小组成员行贿谋取成交，不得以他人名义评审或者以其他方式弄虚作假骗取成交；供应商不得以任何方式干扰、影响评审工作。

27.3 对评审小组成员的纪律要求

评审小组成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏评审过程中获悉的商业秘密。在评审活动中，评审小组成员不得擅自离职守，影响评审程序正常进行。

27.4 对与评审活动有关的工作人员的纪律要求

与评审活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏评审过程中获悉的商业秘密。在评审活动中，与评审活动有关的工作人员不得擅自离职守，影响评审程序正常进行。

六、成交结果

28、确定成交供应商

28.1 采购人按规定确定成交供应商后，采购代理机构将成交结果在“供应商须知前附表”规定的媒介上予以公告，成交结果公告期限为1个工作日。

28.2 各有关当事人对成交结果有异议的，可以在成交结果公告发布之日起七个工作日内，按《中华人民共和国政府采购法》第94号《政府采购质疑和投诉办法》的相关规定，以书面形式同时向采购人和采购代理机构提出质疑，并以质疑函接受确认日期作为受理时间。逾期未提交或未按照要求提交或不符合法律法规规定的质疑函不予受理。

29、成交通知书

29.1 在成交结果公告发布同时，采购代理机构向成交供应商发出成交通知书。

29.2 成交通知书将作为进行合同谈判和签订合同的依据。

29.3 成交通知书发出后，采购人不得违法改变成交结果，成交供应商无正当理由不得放弃成交。

30、接受和拒绝任何或所有响应的权利

如出现重大变故、采购任务取消情况，采购机构和采购人保留因此原因在确定成交人之前任何时候接受或拒绝任何响应文件、以及宣布采购无效或拒绝所有响应文件的权力，对受影响的供应商不承担任何责任。

31、合同授予时更改采购数量的权力

采购人需追加（或减少）与合同标的相同的货物、工程或者服务的，在不改变合同其它条款的前提下，可以与供应商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同金额的百分之十。

七、授予合同

32、履约保证金

成交供应商应在收到成交通知书后，按合同规定（若有）向采购人提交履约保证金。

33、签订合同

33.1 采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起15日内签订合同，成交价为供应商的最终报价优惠比率。

33.2 单一来源采购文件、响应文件和澄清文件等，均应作为签约合同文本的基础。

33.3 成交供应商无正当理由拒签合同的，采购人取消其成交资格，其保证金不予退还；给采购人造成的损失超过保证金数额的，成交供应商还应当对超过部分予以赔偿。

33.4 发出成交通知书后，采购人无正当理由拒签合同的，采购人向成交人退还保证金；给成交人造成损失的，还应当赔偿损失。

八、需要补充的其他内容

34、需要补充的其他内容：见“供应商须知前附表”。

第三章 合同格式

GF-2014-0172

合同编号：

商品房买卖合同

（现 售）

出卖人：_____

买受人：河南省体育彩票管理中心

中 华 人 民 共 和 国 住 房 和 城 乡 建 设 部 制 定
中 华 人 民 共 和 国 国 家 工 商 行 政 管 理 总 局

二〇一四年四月

目 录

说 明

专业术语解释

第一章 合同当事人

第二章 商品房基本状况

第三章 商品房价款

第四章 商品房交付条件与交付手续

第五章 商品房质量及保修责任

第六章 房屋登记

第七章 物业管理

第八章 其他事项

说 明

1. 本合同文本为示范文本，由中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家工商行政管理总局共同制定。各地可在有关法律法规、规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2. 签订本合同前，出卖人应当向买受人出示有关权属证书或证明文件。

3. 出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。买受人应当审慎签订合同，在签订本合同前，要仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场风险和交易风险。

4. 本合同文本【】中选择内容、空格部位填写内容及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

5. 出卖人与买受人可以针对本合同文本中没有约定或者约定不明确的内容，根据所售项目的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

6. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，出卖人和买受人都应当至少持有一份合同原件。

专业术语解释

1. 商品房现售：是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。
2. 法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。
3. 套内建筑面积：是指成套房屋的套内建筑面积，由套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。
4. 房屋的建筑面积：是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高 2.20M 以上（含 2.20M）的永久性建筑。
5. 不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。
6. 民用建筑节能：是指在保证民用建筑使用功能和室内热环境质量的前提下，降低其使用过程中能源消耗的活动。民用建筑是指居住建筑、国家机关办公建筑和商业、服务业、教育、卫生等其他公共建筑。
7. 房屋登记：是指房屋登记机构依法将房屋权利和其他应当记载的事项在房屋登记簿上予以记载的行为。
8. 所有权转移登记：是指商品房所有权从出卖人转移至买受人所办理的登记类型。
9. 房屋登记机构：是指直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者其设置的负责房屋登记工作的机构。
10. 分割拆零销售：是指房地产开发企业将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的销售方式。
11. 返本销售：是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。

商品房买卖合同

(现 售)

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就商品房买卖相关内容协商达成一致意见，签订本商品房买卖合同。

第一章 合同当事人

出卖人：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

营业执照注册号：_____

企业资质证书号：_____

法定代表人：_____联系电话：_____

委托代理人：_____联系电话：_____

委托销售经纪机构：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

营业执照注册号：_____

经纪机构备案证明号：_____

法定代表人：_____联系电话：_____

买受人：_____

【法定代表人】【负责人】_____

【国籍】【户籍所在地】_____

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【 】证号：_____

出生日期：_____年_____月_____日，性别：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____联系电话：_____

【委托代理人】【法定代理人】_____

【国籍】【户籍所在地】_____证件类型：【居民身份证】【护照】

【营业执照】【_____】证号：_____出生日期：____年____月____

____日，性别：_____通讯地址：_____

____邮政编码：_____

____联系电话：_____

（买受人为多人时，可相应增加）

第二章 商品房基本状况

第一条 项目建设依据

1. 出卖人以【出让】【划拨】【_____】方式取得坐落于_____地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证号】【_____】为_____，土地使用权面积为_____平方米。买受人购买的商品房（以下简称该商品房）所占用的土地用途为_____，土地使用权终止日期为_____年____月____日。

2. 出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房项目核准名称为_____，建设工程规划许可证号为_____，建筑工程施工许可证号为_____。

第二条 销售依据

该商品房已取得【建设工程竣工验收备案证明文件】【《房屋所有权证》】【备案号】【《房屋所有权证》证号】为_____,【备案机构】【房屋登记机构】为_____。

第三条 商品房基本情况

1. 该商品房的规划用途为【住宅】【办公】【商业】【_____】。
2. 该商品房所在建筑物的主体结构为_____，建筑总层数为_____层，其中地上_____层，地下_____层。
3. 该商品房为第一条规定项目中的【幢】【座】【_____】单元_____层_____号。该商品房的平面图见附件一。

4. 该商品房的房产测绘机构为_____，其实测建筑面积共_____平方米，其中套内建筑面积_____平方米，分摊共有建筑面积_____平方米。该商品房共用部位见附件二。

该商品房层高为_____米，有_____个阳台，其中_____个阳台为封闭式，_____个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为【抵押】【未抵押】。

抵押人：_____，抵押权人：_____，抵押登记机构：_____，抵押登记日期：_____，债务履行期限：_____。

抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

第五条 租赁情况

该商品房的租赁情况为【出租】【未出租】。

出卖人已将该商品房出租，【买受人为该商品房承租人】【承租人放弃优先购买权】。

租赁期限：从_____年____月____日至_____年____月____日。出卖人与买受人经协商一致，自本合同约定的交付日至租赁期限届满期间的房屋收益归【出卖人】【买受人】所有。

_____。出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明见附件四。

第六条 房屋权利状况承诺

1. 出卖人对该商品房享有合法权利；
2. 该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人；
3. 该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况；
4. _____；
5. _____。如该商品房权利状况与上述情况不符，导致不能完成房屋所有权转移登记的，买

受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照_____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利

息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【已付房价款一倍】【买受人全部损失】的赔偿金。

第三章 商品房价款

第七条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第_____种方式计算该商品房价款：

1. 按照套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米_____（币种）_____元，总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。
2. 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米_____（币种）_____元，总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。
3. 按照套计算，该商品房总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。
4. 按照_____计算，该商品房总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。

第八条 付款方式及期限

（一）签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金_____（币种）_____元（大写），该定金于【本合同签订】【交付首付款】【_____】时【抵作】【_____】商品房价款。

（二）买受人采取下列第_____种方式付款：

1. 一次性付款。买受人应当在_____年_____月_____日前支付该商品房全部价款。
2. 分期付款。买受人应当在_____年_____月_____日前分_____期支付该商品房全部价款，首期房价款_____（币种）_____元（大写：_____元整），应当于_____年_____月_____日前支付。
_____。
3. 贷款方式付款：【公积金贷款】【商业贷款】【_____】买受人应当于_____年_____月_____日前支付首期房价款_____（币种）_____元（大写_____元整），占全部房价款的_____%。
余款_____（币种）_____元（大写_____元整）向_____（贷款机构）申请贷款支付。

4. 其他方式：

_____。

(三) 双方约定全部房价款存入以下账户：账户名称为_____，
开户银行为_____，账号为_____。

该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件五。

第九条 逾期付款责任

除不可抗力外，买受人未按照约定时间付款的，双方同意按照下列第_____种方式处理：

1. 按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）

(1) 逾期在____日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之_____的违约金。

(2) 逾期超过____日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起____日内按照累计应付款的_____%向出卖人支付违约金，同时，出卖人退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分）。

出卖人不解除合同的，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之____（该比率不低于第（1）项中的比率）的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第八条及附件五约定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2. _____。

第四章 商品房交付条件与交付手续

第十条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第 1、2、____、____项所列条件：

- 1. 该商品房已取得建设工程竣工验收备案证明文件；
- 2. 该商品房已取得房屋测绘报告；
- 3. _____；
- 4. _____。该

商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》
第十一条 商品房相关设施设备交付条件

（一）基础设施设备

- 1. 供水、排水：交付时供水、排水配套设施齐全，并与城市公共供水、排水管网连接。使用自建设施供水的，供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准，
_____；
- 2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，
_____；
- 3. 供暖：交付时供热系统符合供热配建标准，使用城市集中供热的，纳入城市集中供热管网，
_____；
- 4. 燃气：交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应，
_____；

5. 电话通信：交付时线路敷设到户；
6. 有线电视：交付时线路敷设到户；
7. 宽带网络：交付时线路敷设到户。

以上第 1、2、3 项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第 4、5、6、7 项需要买受人自行办理开通手续。

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第_____

种方式处理：

(1) 以上设施中第 1、2、3、4 项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十三条的约定承担逾期交付责任。

第 5 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付_____元的违约金；第 6 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付_____元的违约金

金；第 7 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付_____元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后_____日之内达到交付使用条件。

(2) _____。

(二) 公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）

1. 小区内绿地率：_____年_____月_____日达到_____；
2. 小区内非市政道路：_____年_____月_____日达到_____；
3. 规划的车位、车库：_____年_____月_____日达到_____；
4. 物业服务用房：_____年_____月_____日达到_____；
5. 医疗卫生机构：_____年_____月_____日达到_____；
6. 幼儿园：_____年_____月_____日达到_____；
7. 学校：_____年_____月_____日达到_____；
8. _____；
9. _____。

以上设施未达到上述条件的，双方同意按照以下方式处理：

1. 小区内绿地率未达到上述约定条件的，_____。
2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，_____。
3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，_____。

4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，_____。

5. 其他设施未达到上述约定条件的，_____。关于本项目

第十二条 交付时间和手续

(一) 出卖人应当在_____年____月____日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房达到第十条、第十一条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前日（不少于 10 日）将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知书面送达买受人。买受人未收到交付通知书的，以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间，以该商品房所在地为办理交付手续的地点。

_____。交付该商品

明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第十条约定条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照第十三条处理。

(三) 查验房屋

1. 办理交付手续前，买受人有权对该商品房进行查验，出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2. 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起____日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

(1) 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；

(2) 管道堵塞；

(3) 门窗翘裂、五金件损坏；

(4) 灯具、电器等电气设备不能正常使用；

(5) _____；

(6) _____。

3. 查验该商品房后，双方应当签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

(1) _____；

(2) _____。

第十三条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十二条约定的时间将该商品房交付买受人的，双方同意按照下列第_____种方式处理：

1. 按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）。

① 逾期在__日之内（该期限应当不多于第九条第1（1）项中的期限），自第十二条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之__的违约金（该违约金比率应当不低于第九条第1（1）项中的比率）。

② 逾期超过__日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照_____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的_____%向买受人支付违约金。

买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之____（该比率应当不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。

2. _____。

第五章 商品房质量及保修责任

第十四条 商品房质量

（一）地基基础和主体结构

出卖人承诺该商品房地基基础和主体结构合格，并符合国家及行业标准。

经检测不合格的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照_____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【已付房价款一倍】【买受人全部损失】的赔偿金。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，_____。

（二）其他质量问题

该商品房质量应符合有关工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。发现除地基基础和主体结构外质量问题的，双方按照以下方式处理：

① 及时更换、修理；如给买受人造成损失的，还应当承担相应赔偿责任。

_____。

② 经过更换、修理，仍然严重影响正常使用的，买受人有权解除合同。买

受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照_____ %

（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率） 计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，_____。

（三） 装饰装修及设备标准

该商品房应当使用合格的建筑材料、构配件和设备，装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家的强制性标准及双方约定的标准。

不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第 ①\ _____、 _____ 方式处

理（可多选）：

① 及时更换、修理；

② 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价；

③ _____；

④ _____。具体装饰装

（四） 室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1. 该商品房室内空气质量符合 **【国家】****【地方】** 标准，标准名称：_____，标准文号：_____。

该商品房为住宅的，建筑隔声情况符合 **【国家】****【地方】** 标准，标准名称：_____，标准文号：_____。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准，由出卖人负责整改，整改后仍不符合标准的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照_%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由出卖人承担，整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的，出卖人应当承担逾期交付责任。

2. 该商品房应当符合国家有关民用建筑节能强制性标准的要求。

未达到标准的，出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施，并承担全部费用；给买受人造成损失的，出卖人应当承担相应赔偿责任。

第十五条 保修责任

(一) 商品房实行保修制度。该商品房为住宅的，出卖人自该商品房交付之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。该商品房为非住宅的，双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。具体内容见附件八。

(二) 下列情形，出卖人不承担保修责任：

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害；
2. 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；
3. _____。

(三) 在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人_____日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，买受人可以自行或委托他人进行维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。

第十六条 质量担保

出卖人不按照第十四条、第十五条约定承担相关责任的，由_____承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件九。

第六章 房屋登记

第十七条 房屋登记

(一) 双方同意共同向房屋登记机构申请办理该商品房的房屋所有权转移登记。

(二) 因出卖人的原因，买受人未能在该商品房交付之日起_____日内取得该商品房的房屋所有权证书的，双方同意按照下列第____种方式处理：

1. 买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照_____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。买受人不解除合同的，自买受人应当完成房屋所有权登记的期限届满之次日起至实际完成房屋所有权登记之日止，出卖人按日计算向买受人支付

全部房价款万分之_____的违约金。

2. _____。

(三) 因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋所有权转移登记的，出卖人不承担责任。

第七章 物业管理

第十八条 物业管理

(一) 出卖人依法选聘的前期物业服务企业为_____。

(二) 物业服务时间从_____年____月____日到_____年____月____日。

(三) 物业服务期间，物业收费计费方式为【包干制】【酬金制】【_____】物业服务费为_____元/月 • 平方米（建筑面积）。

(四) 买受人同意由出卖人选聘的前期物业服务企业代为查验并承接物业共用部位、共用设施设备，出卖人应当将物业共用部位、共用设施设备承接查验的备案情况书面告知买受人。

(五) 买受人已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约，同意由出卖人依法选聘的物业服务企业实施前期物业管理，遵守临时管理规约。

(六) 业主大会设立前适用该章约定。业主委员会成立后，由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

该商品房前期物业服务合同、临时管理规约见附件十。

第八章 其他事项

第十九条 建筑物区分所有权

(一) 买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

(二) 以下部位归业主共有：

1. 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或者设备间等结构部分；

2. 该商品房所在建筑区划内的道路（属于城镇公共道路的除外）、绿地（属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外）、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房；

3. _____。

（三）双方对其他配套设施约定如下：

1. 规划的车位、车库：_____；

2. 会所：_____；

3. _____。

第二十条 税费

双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。

第二十一条 销售和使用承诺

1. 出卖人承诺不采取分割拆零销售、返本销售或者变相返本销售的方式销售房屋。

商品

2. 出卖人承诺按照规划用途进行建设和出售，不得擅自改变该商品房使用性质，并按照规划用途办理房屋登记。出卖人不得擅自改变与该商品房有关的共用部位和设施的使用性质。

3. 出卖人承诺对商品房的销售，不涉及依法或者依规划属于买受人共有的共用部

位和设施的处分。

4. 出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人。具体内容见附件十一。

5. 买受人使用该商品房期间，不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结构和承重结构。

6. _____。

7. _____。

第二十二条 送达

出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应采用书面形式，以【邮政快递】【邮寄挂号信】

【_____】

【】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应在变更之日起_

日内书面通知对方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，应承担相应的法律责任。

第二十三条 买受人信息保护

出卖人对买受人信息负有保密义务。非因法律、法规规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要，未经买受人书面同意，出卖人及其销售人员和相关工作人员不得对外披露买受人信息，或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

第二十四条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过消费者协会等相关机构调解；或按照下列第_____种方式解决：

1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。
2. 提交_____仲裁委员会仲裁。

第二十五条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件十二）。

补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

第二十六条 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。

本合同及附件共_____页，一式_____份，其中出卖人_____份，买受人_____份，

【】_____份，【】_____份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

出卖人（签字或盖章）：

买受人（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

【法定代理人】(签字或盖章):

签订时间：_____年____月____日

签订时间：_____年____月____日 签订地点：_____

附件一 房屋平面图 应当标明方位

1. 房屋分层分户图 (应当标明详细尺寸, 并约定误差范围)
2. 建设工程规划方案总平面图

附件二 关于该商品房共用部位的具体说明 (可附图说明)

1. 纳入该商品房分摊的共用部位的名称、面积和所在位置
2. 未纳入该商品房分摊的共用部位的名称、所在位置

附件三 抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定

1. 抵押权人同意该商品房转让的证明
2. 解除抵押的条件和时间
3. 关于抵押的其他约定

附件四 出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明

附件五 关于该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定

附件六 关于本项目内相关设施、设备的具体约定

1. 相关设施的位置及用途
2. 其他约定

附件七 关于装饰装修及相关设备标准的约定

交付的商品房达不到本附件约定装修标准的, 按照本合同第十四条第(三)款约

定处理。出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给买受人。

双方就装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容约定如下：

1. 外墙：【瓷砖】【涂料】【玻璃幕墙】【_____】

。

2. 起居室：

(1) 内墙：【涂料】【壁纸】【_____】

。

(2) 顶棚：【石膏板吊顶】【涂料】【_____】

。

(3) 室内地面：【大理石】【花岗岩】【水泥抹面】【实木地板】【_____】

。

3. 厨房：

(1) 地面：【水泥抹面】【瓷砖】【_____】

。

(2) 墙面：【耐水腻子】【瓷砖】【_____】

。

(3) 顶棚：【水泥抹面】【石膏吊顶】【_____】

。

(4) 厨 具

：

_____。

4. 卫生间：

(1) 地面：【水泥抹面】【瓷砖】【_____】

。

(2) 墙面：【耐水腻子】【瓷砖】【_____】

。

顶棚：【水泥抹面】【石膏吊顶】【_____】

。

(3) 卫生器具_____。

5. 阳台：【塑钢封闭】【铝合金封闭】【断桥铝合金封闭】【不封闭】【_____】

。

6. 电梯：

(1) 品牌：_____；

(2) 型号：_____。

7. 管道：

。

8. 窗户：

。

9. _____。

10. _____。

附件八 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

该商品房为住宅的，出卖人应当提供《住宅质量保证书》；该商品房为非住宅的，双方可参照《住宅质量保证书》中的内容对保修范围、保修期限和保修责任等进行约定。

该商品房的保修期自房屋交付之日起计算，关于保修期限的约定不应低于《建设工程质量管理条例》第四十条规定的最低保修期限。

(一) 保修项目、期限及责任的约定

1. 地基基础和主体结构：

保修期限为：_____（不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限；

。

2. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏：保修期限为：_____（不得低于 5 年）；

3. 供热、供冷系统和设备：

保修期限为：_____（不得低于 2 个采暖期、供冷期；

。

4. 电气管线、给排水管道、设备安装：保修期限为：_____（不得低于 2 年）；

。

5. 装修工程：

保修期限为：_____（不得低于 2 年）；

。

6. _____；

7. _____ ；

8. _____ 。

（二） 其他约定

附件九 关于质量担保的证明

附件十 关于物业管理的约定

1. 前期物业服务合同

2. 临时管理规约

附件十一 出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明

（如：该商品房公共管道检修口、柱子、变电箱等有遮挡或妨碍房屋正常使用情况）

附件十二 补充协议

《商品房买卖合同》补充协议

出卖人：（以下简称甲方）：

买受人：（以下简称乙方）：河南省体育彩票管理中心

本协议是备案号为_____的《商品房买卖合同》（以下简称合同）的补充协议。买卖双方经平等协商，一致同意订立如下条款，作为对合同的修改和补充。

二、甲方在签订合同之前已向乙方明示《商品房买卖合同示范文本》，乙方已看到并理解上述文本，且无异议。

三、买受人所购房屋为河南省体育彩票管理中心南阳分中心业务用房采购项目，采购编号：[豫财单一采购-2025-98]。

四、付款期限：买受人承诺在本合同签订后次日起 30 个工作日内支付本合同约定的房款及代收代缴的各项费用。超出 30 个工作日未付款的，不视为买受人违约。如因财政支付的原因仅部分履行付款义务，一次性付清，本合同继续履行且不视为买受人违约。但如超过规定的付款期限未支付剩余房款的，买受人应按日向出卖人支付应付款的万分之一的违约金；逾期超过 60 日仍未付清剩余房款的，出卖人有权解除合同，并于合同解除后 10 日内扣除买受人应承担的违约金，将买受人已付房款返还。

五、本合同约定的购房款不包含应由买受人承担的以下全部税费，全部税费合计： 元。具体税费明细如下：（1）契税： 元（购房款的 4%）；（2）公共维修基金： 元（面积×77.5 元）；（3）其他：0元。上述税费由出卖人代收代缴并代为免费办理不动产权属证书等手续。如产生上述约定税费以外的其他税费，由出卖人承担。

六、购房及税费发票：甲方应在收到乙方支付购房款之日起 30 个工作日内向乙方全额出具正规销售不动产统一发票及代收费用收据（维修基金及预告登记费用，待代收费用正式发票开具后须及时交付乙方）。逾期按照合同关于逾期交房的约定承担违约责任。

七、不动产权证书办理：甲方应在在双方签订此合同完毕且收到乙方的首次付款后，即开始着手办理房屋的不动产权证书，甲方在收到乙方的全部款项后，承诺在 个工作日内，为乙方办理完毕房屋的产权证书并交付乙方。逾期按照合同关于逾期交房的约定承担违约责任。

八、物业费：收取标准：____元/㎡/月，出卖人承诺自交房之日起免除乙方____个月的物业费；出卖人保证上述物业费收取标准五年内不变动，五年以后物业费收取标准随出卖人整体物业收费标准浮动。如五年以内实际收费标准超过上述约定标准的，由出卖人补足差额。

九、出卖人所售房屋的保修范围、保修期限不得低于建筑工程承包单位向建设单位出具的质量保修书的约定。

十、停车位：出卖人须保证买受人商铺门前公共停车位的使用权，停车位使用年限同车位所在建筑主体使用年限，付清房款后，出卖人与买受人签订《车位使用权协议》或向买受人出具车位使用权证明文件（因政府取消门前车位除外）。

十一、甲方承诺乙方有权在所购买的房屋门头、外墙安装标志、标示等宣传牌，并保证甲方及物业公司不向乙方收取任何费用。

十二、甲方承诺交房之日水、电达到正常使用标准，天然气、电话、光纤、网络等必备使用的居住条件由乙方自行申请开通。乙方的用电负荷为 **10 KW**，甲方应予以保证，由此造成增加变压器等设备、设施的，由甲方承担。

十三、乙方所购置房屋门前对应区域的空地使用权由乙方享有，乙方可无偿使用。

十四、违约责任：甲方违反本补充协议条款，迟延履行，按照逾期交房承担违约责任。拒不履行的，乙方除有权主张继续履行外，有权要求甲方赔偿因此造成的经济损失。

十五、本补充协议与《商品房买卖合同》约定不一致的，以本补充协议为准。本补充协议自双方签字盖章之日生效。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

联系电话：

联系电话：

通讯地址：

通讯地址：

邮编：

邮编：

签约日期：

签约日期：

第四章 采购项目需求及有关要求

项目相关要求：

一、采购文件中为简述货物的品质、基本性能而标示的品牌型号或指标与某产品相同的仅供投标人选择货物时在质量水平上的参考，不具有限制性，评审以功能和性能为主，供应商可提供品质和功能相同的或优于同类产品的货物或方案。

二、采购内容：河南省体育彩票管理中心拟采购义马市业务用房一套，采购面积不小于127m²，房屋五证齐全，可以办理房产证。

三、交货期：合同生效后7天（日历日）内交付验收。

四、交货地点：义马市

五、质量：按《建筑工程质量管理条例》要求执行。

质保期：按《建筑工程质量管理条例要求》执行。

六、用途：河南省体育彩票管理中心义马市培训业务用房。

七、证明竞标货物符合采购文件技术要求的文件（包括但不限于以下内容）。

1、房屋的地理位置；

2、建筑面积；

3、房屋所有权年限等。

第五章 响应文件格式及内容

单一来源响应文件封面参考格式：

正本/副本

河南省体育彩票管理中心购买义马市业务用房的项目

单一来源响应文件

项目编号：豫财单一采购-2025-98

供应商：河南江均房地产开发有限公司

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：

____年____月____日

一、采购响应函

致：河南省体育彩票管理中心

1、我们收到了采购编号为 豫财单一采购-2025-98 的 河南省体育彩票管理中心购买义马市业务用房的项目 采购文件，经详细研究，我们决定参加该项目的单一来源采购活动并按要求提交响应文件。

2、我方愿意按照单一来源采购文件规定的各项要求，向采购人提供所需的项目，总报价为：
 元(人民币大写)，明细见“报价一览表”。

3、一旦我方成交，我方将严格履行合同规定的责任和义务，保证按单一来源采购文件要求完成该项目。

4、我们承诺响应文件有效期为响应文件递交截止时间起 60 天。如果成交，有效期延长至合同终止日止。

5、我方同意按照单一来源采购文件的要求，向贵单位提交承诺函。

6、我们承诺，与采购人、采购人就本次采购的项目委托的咨询机构、采购代理机构、以及上述机构的附属机构没有行政或经济关联。

7、我方保证所提供的有关资料内容真实、准确，如有弄虚作假，我方愿意承担就此所引起的一切法律后果。

8、我们承诺，与其他供应商单位负责人不是同一人，与其他供应商不存在直接控股、管理关系。

9、 （其他补充说明）。

供应商（公章）：

法定代表人或授权代表（盖章或签字）：

日期：

二、法定代表人身份证明及授权委托书

（一）法定代表人身份证明

供应商名称：_____

单位性质：_____

地址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

系_____（供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

供应商（公章）：_____

_____年_____月_____日

（二）法定代表人授权书

本授权书声明：注册于（注册地址名称）的（单位名称）的（法定代表人姓名、职务）代表本公司授权（单位名称）的（委托代理人的姓名、职务）为本公司的合法代理人，就项目编号为豫财单一采购-2025-98 的河南省体育彩票管理中心购买义马市业务用房的项目的谈判及合同执行，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于____年__月__日生效。

供应商（公章）：_____

法定代表人（盖章或签字）：_____

授权委托人（盖章或签字）：_____

日期：_____

附：法定代表人和委托代理人身份证正反面复印件

三、报价表

3.1单一来源采购报价表

供应商名称	河南江均房地产开发有限公司
项目名称	河南省体育彩票管理中心购买义马市业务用房的项目
项目编号	豫财单一采购-2025-98
总报价（元）	大写： 小写： 元
交货期	合同生效后 <u>7</u> 天（日历日）内交付验收
交货地点	义马市
质量	按《建筑工程质量管理条例》要求执行
质保期	按《建筑工程质量管理条例》要求执行
谈判有效期	响应文件递交截止时间起 60 天
其他声明	无

供应商：_____（公章）

法定代表人或授权代表：_____（盖章或签字）

日期：____年__月__日

3.2 分项报价一览表

序号	分项名称	分项报价	备注
1	房屋		
2	税金		
3	契税（代收代缴）		
4	维修基金（代收代缴）		
5	测绘出图费（代收代缴）		
6	印花税（代收代缴）		
7	土地分摊费（代收代缴）		
8	其他（如有）		

备注：以上内容根据实际需要进行删减

供应商：（公章）

法定代表人或授权代表：（签字或盖章）

年 月 日

四、资格证明文件

1、供应商基本情况表

供应商名称				
注册地址			邮政编码	
联系方式	联系人		电 话	
	传 真		网 址	
组织结构				
法定代表人	姓名		电话	
成立时间		员工总人数：		
营业执照号				
注册资金				
开户银行				
账号				
经营范围				
备注				

附营业执照

2、供应商资格证明材料

提供以下材料或提供《资格承诺声明函》（二者选其一）

资格证明材料

（1）2024 年度经审验的财务年审报告或银行出具的资信证明；
（2）近半年以来任意一个月缴纳税收和社会保障资金的申报证明材料（依法免税或不需要缴纳税收、缴纳社会保障资金的供应商，须出具有效证明文件）

（3）具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料或承诺书

（4）信用声明函

信用声明函

我公司信誉良好，参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体；在“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。

我方保证上述信息的真实和准确，并愿意承担因我方就此弄虚作假所引起的一切法律后果。

特此声明！

供应商：_____（公章）

日期：_____年__月__日

附：查询截图

资格承诺声明函

致河南省体育彩票管理中心及河南豫信招标有限责任公司：

我单位自愿参加本次政府采购活动，严格遵守《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规，依法诚信经营，依法遵守本次政府采购活动的各项规定。我单位郑重承诺声明如下：

一、我单位全称为_____，注册地点为_____，统一社会信用代码为_____，法定代表人（单位负责人）为_____，联系方式为_____。

二、我单位具有独立承担民事责任的能力。

三、我单位具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。

四、我单位具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

五、我单位有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

六、我单位参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。（重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。）

七、我单位具备法律、行政法规规定的其他条件。

我单位保证上述声明的事项都是真实的，符合《中华人民共和国政府采购法》规定的供应商资格条件。如有弄虚作假，我单位愿意按照“提供虚假材料谋取中标、成交”承担相应的法律责任，同意将违背承诺行为作为失信行为记录到社会信用信息平台，并承担因此所造成的一切损失。

承诺单位（盖章）：

法定代表人或授权代表（签名或盖章）：

日期： 年 月 日

注：上述“具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料”和“具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺书”任选一项提供即可。

3、其他证明资料

（1）反商业贿赂承诺书

反商业贿赂承诺书

我公司承诺：

在河南省体育彩票管理中心购买义马市业务用房的项目单一来源采购活动中,我公司保证做到：

一、公平竞争参加本次采购活动。

二、杜绝任何形式的商业贿赂行为。不向国家工作人员、采购代理机构工作人员、评审专家及其亲属提供礼品礼金、有价证券、购物券、回扣、佣金、咨询费、劳务费、赞助费、宣传费、宴请；不为其报销各种消费凭证，不支付其旅游、娱乐等费用。

三、若出现上述行为，我公司及参与评审的工作人员愿意接受按照国家法律法规等有关规定给予的处罚。

供应商（公章）：_____

日期：_____

(2) 响应承诺函

响应承诺函

致：河南省体育彩票管理中心

我单位自愿参加河南省体育彩票管理中心购买义马市业务用房的项目, 并做出如下承诺:

一、除不可抗力外, 我单位如果发生以下行为, 将在行为发生的 10 个工作日内, 向贵方支付本采购文件公布的最高限价的 2%作为违约赔偿金。

- 1、在采购文件规定的有效期内实质上修改或撤回响应文件;
- 2、成交后不依法与采购人签订合同;
- 3、在响应文件中提供虚假材料。

二、我单位知晓上述行为的法律后果, 承认本承诺书作为贵方要求我单位履行违约赔偿义务的依据作用。

供应商（公章）:

日期： 年 月 日

五、售后服务计划

供应商必须提供但不限于提供以下内容：

- 1、详细说明服务的内容、形式、时间；
- 2、详细说明成交后如何组织项目实施、实施过程中如何保证产品、服务质量等；
- 3、详细说明质量保证内容、质量保证时间。

注：以上内容供应商要详细写明，将作为评审的因素，供应商因提供内容不详而造成的后果由供应商自负。

供应商（公章）：

日期： 年 月 日

六、所投房屋的详细介绍

- 1、房屋的地理位置；
- 2、建筑面积；
- 3、房屋所有权年限等。