

河南省体育彩票管理中心购买卢氏县业务用房 的项目

单一来源采购文件

采购编号：豫财单一采购-2025-118



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

日 期：二零二五年九月

目 录

第一章 单一来源采购邀请函 4

第二章 供应商须知 6

 供应商须知前附表 6

 1. 总则 10

 1.1 项目说明与定义 10

 1.2 供应商资格要求 10

 1.3 采购费用 10

 1.4 语言文字 10

 1.5 计量单位 10

 2. 采购文件 10

 2.1 采购文件的组成 10

 2.2 采购文件的澄清 11

 2.3 采购文件的修改 11

 3. 响应文件 11

 3.1 响应文件的组成 11

 3.2 报价 11

 3.3 协商有效期 12

 3.4 协商保证金 12

 3.5 资格审查资料 12

 3.6 响应文件的编制 12

 4. 响应文件的提交 13

 4.1 响应文件的密封和标记 13

 4.2 响应文件的提交方式 13

 4.3 响应文件的修改与撤回 13

 5. 协商 13

 5.1 协商时间和地点 13

 5.2 采购人员 13

 5.3 协商程序 13

 6. 采购活动的终止 14

 7. 合同授予 14

 7.1 成交供应商的确定 14

 7.2 成交结果公示 15

 7.3 成交结果质疑 15

 7.4 履约保证金 15

 7.5 签订合同 15

 8. 需要补充的其他内容 15

第三章 合同条款及格式 16

第四章 采购需求 43

第五章 响应文件格式 44

 一、报价函及报价函附录 46

（一）报价函	46
（二）报价函附录	47
二、法定代表人（单位负责人）身份证明	49
三、授权委托书（适用于有委托代理人的情况）	50
四、资格审查资料	51
（一）具有独立承担民事责任的能力	51
（二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	52
（三）具有履行合同所必须的设备和专业技术能力；	53
（四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；	54
（五）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；	55
（六）法律、行政法规规定的其他条件	55
五、技术响应资料	58
六、其他材料	59

第一章 单一来源采购邀请函

河南省体育彩票管理中心购买卢氏县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卢氏县业务用房的项目

二、采购项目编号：豫财单一采购-2025-118

三、项目预算金额：1556006.00 元

四、采购需求（包括目标、标准、数量、规格、服务要求、验收标准等）

1. 采购内容：河南省体育彩票管理中心拟采购卢氏县业务用房一套，采购面积不小于 167 m²，房屋五证齐全，可以办理房产证

2. 用途：河南省体育彩票管理中心卢氏县培训业务用房

3. 交货期：合同生效后 7 天（日历日）内交付验收

4. 交货地点：卢氏县

5. 质量标准：按《建筑工程质量管理条例》要求执行

6. 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：河南中州裕丰置业有限公司

2、供应商地址：河南省三门峡市卢氏县东明镇桃花谷路鸿泰金海岸住宅小区东门一号商业房

六、供应商资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

（一）具有独立承担民事责任的能力；

（二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

（三）具有履行合同所必须的设备和专业技术能力；

（四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

（五）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；

（六）法律、行政法规规定的其他条件。

2. 根据《财政部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）、《河南省财政厅关于转发财政部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的通知》（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。

七、获取单一来源文件

1. 时间：2025 年 9 月 19 日至 2025 年 9 月 24 日上午 9:00-12:00，下午 15:00-17:30（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 9 月 25 日 9：30 时（北京时间）

2. 地点：河南豫信招标有限责任公司（郑州市郑东新区商务外环 3 号中华大厦 16 楼）

九、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 电子邮件：hnyx12@126.com

第二章 供应商须知

供应商须知前附表

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
1.1.2	采购人	名 称：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 联系电话：0371-63569531
1.1.3	采购代理机构	名称：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
1.1.4	拟定单一来源供应商	供应商名称：河南中州裕丰置业有限公司 供应商地址：河南省三门峡市卢氏县东明镇桃花谷路鸿泰金海岸 住宅小区东门一号商业房
1.1.5	采购项目名称	河南省体育彩票管理中心购买卢氏县业务用房的项目
1.1.6	采购编号	豫财单一采购-2025-118
1.1.7	项目预算金额	1556006.00 元
1.1.8	采购内容	河南省体育彩票管理中心拟采购卢氏县业务用房一套，采购面积 不小于 167 m ² ，房屋五证齐全，可以办理房产证
1.1.9	交货期	合同生效后 7 天（日历日）内交付验收
1.1.10	交货地点	卢氏县
1.1.11	质量标准	按《建筑工程质量管理条例》要求执行
1.1.10	质量保证期	按《建筑工程质量管理条例》要求执行
1.2	供应商资格要求	1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定； 提供以下材料或提供《资格承诺声明函》（二者选其一） （一）具有独立承担民事责任的能力；【提供法人或者其他组织的 营业执照或者事业单位法人证书等证明文件或者自然人的 身份证明】 （二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；【提供会计师 事务所出具的 2023 年度或 2024 年度审计报告或者银行出具的资 信证明】 （三）具有履行合同所必须的设备和专业技术能力；【按第五章“响 应文件格式”编写的声明函】

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
		（四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；【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）】 （五）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；【按第五章“响应文件格式”编写的声明函】 （六）法律、行政法规规定的其他条件。【按第五章“响应文件格式”编写的承诺】 2. 在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）未被列入“失信被执行人（中国执行信息公开网）、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”。【信用查询以采购代理机构在响应文件提交的截止时间当日查询结果为准】
2.1	构成单一来源采购文件的其他材料	根据本章第 2.2 款和第 2.3 款对单一来源采购文件所作的澄清、修改，构成单一来源采购文件的组成部分。
2.2.1	供应商要求澄清单一来源采购文件	时间：响应文件提交的截止时间 1 日前提出。 形式：电子邮件方式提出。电子邮箱：hnyx12@126.com 注：电子邮件发送后，请及时联系采购代理机构人员，联系方式：0371-69092311。
2.2.2	单一来源采购文件澄清发出的形式	通过供应商指定电子邮箱发出。
2.2.3	供应商确认收到单一来源采购文件澄清	时间：24 小时内 形式：供应商通过电子邮箱确认。
2.3.1	单一来源采购文件修改发出的形式	通过供应商指定电子邮箱发出。
2.3.2	供应商确认收到单一来源采购文件修改	时间：24 小时内 形式：供应商通过电子邮箱确认。
3.1.1	构成响应文件的其他资料	见第五章“响应文件格式”
3.2.1	报价方式	（1）报价：供应商须根据采购需求，结合自身技术力量、企业成本、管理水平，自主报价，超过预算金额的，按无效响应处理。 （2）报价应包括采购文件、采购需求、合同条款约定的全部工作

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
		内容和风险因素的所有费用。上述对采购项目履行过程中所需的而采购文件未列出的费用，供应商也应包括在报价中。 （3）报价应完全包括采购文件规定的服务范围，不得任意分割或合并所规定的分项。 （4）供应商提供的所有服务均以人民币为计量币种报价，并以人民币币种签约、结算。 （5）合同价格形式：固定总价，除相关法律法规规定的应当调整的情形外，不做调整。
3.3.1	协商有效期	自提交响应文件日起 60 日历天
3.4	协商保证金	无
3.6.2 (2)	响应文件副本份数及其他要求	响应文件正本份数：1 份（1 个密封包）； 响应文件副本份数：2 份（1 个密封包）； 是否要求提交电子版文件：要求，提供完整响应文件电子版（响签字盖章后的响应文件正本扫描件）u 盘 1 份，单独密封或密封于正本密封包内。 其他要求：/
3.6.2 (3)	响应文件是否需分册装订	☒ 不需要 ☐ 需要，分册装订要求：/
4.1.2	封套上应载明的信息	河南省体育彩票管理中心购买卢氏县业务用房的项目响应文件 在 2025 年 9 月 25 日 9 时 30 分前不得开启 供应商名称：河南中州裕丰置业有限公司 日期：
4.2.1	响应文件提交的截止时间	2025 年 9 月 25 日 9：30 时（北京时间）
4.2.2	响应文件提交地点	河南豫信招标有限责任公司（郑州市郑东新区商务外环 3 号中华大厦 16 楼）
4.2.3	响应文件是否退还	☒ 否 ☐ 是，退还时间：/
5.1	协商时间和地点	协商时间：同响应文件提交的截止时间 地 点：同提交响应文件地点
5.2	协商小组成员	成员构成：3 人。
7.2	成交结果公示媒介及期限	公示媒介：《河南省政府采购网》《河南豫信招标有限责任公司》。

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
		公示期限：1 个工作日。
7.4.1	履约保证金	是否要求成交人提交履约保证金： ☐ 要求：履约保证金的形式：/ 履约保证金的金额：/ ☒ 不要求
8. 需要补充的其他内容		
8.1 同义词语		
	构成单一来源采购文件组成部分的“合同条款及格式”、“采购需求”等章节中出现的措辞“甲方”和“乙方”，在磋商阶段应当分别按“采购人”和“供应商”进行理解。单一来源采购文件正文出现措词“采购文件”按“单一来源采购文件”理解。	
8.2 解释权		
	构成本单一来源采购文件（本文简称“采购文件”）的各个组成文件应互为解释，互为说明；除采购文件中有特别规定外，仅适用于协商阶段的规定，按单一来源采购邀请函、供应商须知、采购需求、合同条款的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由采购人负责解释。	
8.3 采购代理服务费		
	1. 采购代理收费标准：河南省招标投标协会豫招协【2023】002 号文规定的服务标准计算，由成交人以转账形式支付。 2. 成交供应商需交付《河南豫信公共资源交易平台》使用费用 500 元。 收款单位：河南豫信招标有限责任公司 开户银行：上海浦东发展银行郑州分行 帐号：7 6010 1548 0000 1876 备 注：汇款时务必在备注栏或附言栏注明（项目名称简写）代理服务费。	
8.4 付款方式		
	按照《商品房买卖合同》约定执行，一次性付款。	

1. 总则

1.1 项目说明与定义

1.1.1 根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购实施条例》、《政府采购非招标采购方式管理办法》等有关法律、法规和规章的规定，本采购项目已具备采购条件，现对本项目进行采购。

1.1.2 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。

1.1.3 采购代理机构：供应商须知前附表中所述的，取得河南省政府采购代理资格，受采购人委托组织采购活动，在采购过程中负有相应责任的社会中介组织。

1.1.4 拟定单一来源供应商：供应商须知前附表中所述的，经专家论证、政府采购信息发布媒体公示，并提交省财政厅审核的拟成交供应商。

1.1.5 采购项目名称：见供应商须知前附表。

1.1.6 采购编号：见供应商须知前附表。

1.1.7 项目预算金额：见供应商须知前附表。

1.1.8 采购内容：见供应商须知前附表。

1.1.9 交货期：见供应商须知前附表。

1.1.10 交货地点：见供应商须知前附表。

1.1.11 质量标准：见供应商须知前附表。

1.1.12 质量保证期：见供应商须知前附表。

1.2 供应商资格要求

满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，具体要求见供应商须知前附表。

1.3 采购费用

无论采购过程中的作法和结果如何，供应商应自行承担所有与参加采购有关的全部费用，采购人和采购代理机构在任何情况下均无义务和责任承担上述费用。

1.4 语言文字

响应文件以及供应商所有与采购人及采购代理机构就采购来往的函电均使用中文。供应商提供的外文资料应附有相应的中文译本，并以中文译本为准。

1.5 计量单位

除在采购文件中另有规定外，计量单位均使用公制计量单位。

2. 采购文件

2.1 采购文件的组成

本采购文件包括：

- (1) 单一来源采购邀请函；
- (2) 供应商须知；

- (3) 合同条款及格式;
- (4) 采购需求;
- (5) 响应文件格式;
- (6) 供应商须知前附表规定的其他材料。

供应商应仔细阅读采购文件中供应商须知、合同条款的所有事项、格式要求和服务需求,按采购文件的要求提供响应文件,并保证所提供的全部资料的真实性,以使其对采购文件做出实质性响应,否则,将承担其响应被拒绝的风险。

2.2 采购文件的澄清

2.2.1 供应商应仔细阅读和检查采购文件的全部内容。如发现缺页或附件不全,应及时向采购人提出,以便补齐。**如有疑问,应在供应商须知前附表规定的时间和形式,要求采购人对采购文件予以澄清。**

2.2.2 采购文件的澄清以供应商须知前附表规定的形式发给所有购买采购文件的供应商,澄清发出的时间距本章第 4.2.1 项规定的响应文件提交的截止时间不足 1 日的,并且澄清内容可能影响响应文件编制的,将相应顺延响应文件提交的截止时间。

2.2.3 供应商在收到澄清后,应按供应商须知前附表规定的时间和形式通知采购人,确认已收到该澄清。

2.3 采购文件的修改

2.3.1 采购人以供应商须知前附表规定的形式修改采购文件,并通知供应商。修改采购文件的时间距本章第 4.2.1 项规定的响应文件提交的截止时间不足 1 日的,并且修改内容可能影响响应文件编制的,将相应顺延响应文件提交的截止时间。

2.3.2 供应商在收到修改内容后,应按供应商须知前附表规定的时间和形式通知采购人(或采购代理机构),确认已收到该修改。

3. 响应文件

3.1 响应文件的组成

3.1.1 响应文件应包括下列内容:

- (1) 报价函及报价函附录;
- (2) 法定代表人(单位负责人)身份证明;
- (3) 授权委托书(适用于有委托代理人的情况);
- (4) 资格审查资料;
- (5) 技术响应资料;
- (6) 供应商须知前附表规定的其他材料。

供应商在协商过程中作出的符合法律法规和采购文件规定的澄清确认,均为构成响应文件的组成部分。

3.2 报价

3.2.1 供应商应以“包”为基本单位进行报价。供应商的报价应当包括满足所投“包”所应提供服务

的全部内容(另有规定的除外)。所有报价均应以人民币报价。供应商的报价应遵守《中华人民共和国价格法》及供应商须知前附表规定的方式。

3.2.2 供应商应当按照采购文件提供的格式如实填写报价,并按采购人员要求填报最后报价,报价不得高于采购人给定的预算金额,否则响应文件将被认定为无效响应。

3.2.4 供应商提交最后报价后,如果被确定为成交人,该供应商所报价格,在合同履行过程中是固定不变的,除因采购人原因引起的变更外,不予调整。供应商报价有算术错误的,其风险由供应商承担。

3.2.5 除非采购文件另有规定,每一“包”只允许有一个报价,任何有选择的报价或替代方案将导致幸运文件无效。采购人不接受具有附加条件的报价或多个方案的报价。

3.3 协商有效期

3.3.1 除供应商须知前附表另有规定外,协商有效期为 60 天。

3.3.2 在协商有效期内,供应商撤销响应文件的,应承担单一来源采购文件和法律规定的责任。

3.3.3 出现特殊情况需要延长协商有效期的,采购人以书面形式通知所有供应商延长协商有效期。供应商应予以书面答复,同意延长的,但不得要求或被允许修改其响应文件;供应商拒绝延长的,其响应失效。

3.4 协商保证金

本项目不收取协商保证金。

3.5 资格审查资料

应按照供应商须知前附表第 1.2 项规定提交相应的资格证明文件,作为响应文件的一部分,以证明其有资格进行报价和有能力履行合同。

3.6 响应文件的编制

3.6.1 响应文件应按第五章“响应文件格式”进行编写,如有必要,可以增加附页,作为响应文件的组成部分。其中,响应函附录在满足采购文件实质性要求的基础上,可以提出比采购文件要求更有利于采购人的承诺。

3.6.2 (1) 响应文件应用不褪色的材料书写或打印,响应函、响应函附录及对响应文件的澄清、说明和补正应由供应商的法定代表人(单位负责人)或其授权的代理人签字或盖单位章。由供应商的法定代表人(单位负责人)签字的,应附法定代表人(单位负责人)身份证明,由代理人签字的,应附法定代表人(单位负责人)身份证明、授权委托书,身份证明或授权委托书应符合第五章“响应文件格式”的要求。响应文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况,改动之处应由供应商的法定代表人(单位负责人)或其授权的代理人签字或盖单位章。

(2) 响应文件正本一份,副本份数见供应商须知前附表。正本和副本的封面右上角上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。供应商应根据供应商须知前附表要求提供电子版文件。当副本和正本不一致或电子版文件和纸质正本文件不一致时,以纸质正本文件为准。

(3) 响应文件的正本与副本应分别装订,并编制目录,响应文件需分册装订的,具体分册装订要求见供应商须知前附表规定。

4. 响应文件的提交

4.1 响应文件的密封和标记

4.1.1 响应文件应密封包装，并在封套的封口处加盖供应商单位章或由供应商的法定代表人（单位负责人）或其授权的代理人签字。

4.1.2 响应文件封套上应写明的内容见供应商须知前附表。

4.1.3 未按本章第 4.1.1 项要求密封的响应文件，采购人将予以拒收。

4.2 响应文件的提交方式

4.2.1 供应商应在供应商须知前附表规定的响应文件提交的截止时间前提交响应文件。

4.2.2 供应商提交响应文件的地点：见供应商须知前附表。

4.2.3 除供应商须知前附表另有规定外，供应商所提交的响应文件不予退还。

4.2.4 逾期送达的响应文件，采购人将予以拒收。

4.3 响应文件的修改与撤回

4.3.1 在本章第 4.2.1 项规定的响应文件提交的截止时间前，供应商可以修改或撤回已提交的响应文件，但应以书面形式通知采购人（或采购代理机构）。

4.3.2 供应商修改或撤回已提交响应文件的书面通知应按照本章第 3.6.2 项的要求签字或盖章。

4.3.3 修改的内容为响应文件的组成部分。修改的响应文件应按照本章第 3 条、第 4 条的规定进行编制、密封、标记和提交，并标明“修改”字样。

5. 协商

5.1 协商时间和地点

采购人在供应商须知前附表规定的协商时间和地点进行协商，并邀请供应商的法定代表人（单位负责人）或其委托代理人准时参加。

5.2 采购人员

协商由采购人、采购代理机构组织的具有相关经验的专业人员负责，人数见供应商须知前附表。

5.3 协商程序

5.3.1 初步审查

- （1）符合“供应商须知前附表”第 1.2 项规定的资格要求；
- （2）响应文件按第五章“响应文件格式”要求签署盖章；
- （3）报价未超过“供应商须知前附表”第 1.1.7 项规定的预算金额。

5.3.2 响应文件的澄清

（1）为了有助于对响应文件进行审查、协商，采购人员有权向供应商澄清，澄清响应文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致或不规则的内容。

- （2）供应商的澄清文件是响应文件的组成部分，并取代响应文件中被澄清的部分。

5.3.3 算术性错误更正

- (1) 响应文件中报价函与响应文件中相应内容不一致的，以报价函为准；
- (2) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (3) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以报价函的总价为准，并修改单价；
- (4) 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

5.3.4 有下列情形之一的，其响应文件将会被拒绝：

- (1) 不符合采购文件中规定的初步审查要求的；
- (2) 响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- (3) 法律、法规和采购文件规定的其他无效情形。

5.3.5 协商

(1) 采购人员与通过初步审查的供应商进行协商，双方可以就采购项目所涉及的价格、技术、服务等进行一至多轮实质性协商；

- (2) 采购文件有实质性变动的，采购人员将以书面形式通知供应商；
- (3) 协商结束后，采购人员将要求供应商根据协商结果进行最后报价。

5.3.6 协商情况记录

- (1) 本项目公示情况说明；
- (2) 协商日期和地点，采购人员名单；
- (3) 供应商提供的采购标的成本、同类项目合同价格以及相关专利、专有技术等情况说明；
- (4) 合同主要条款及价格商定情况。

协商情况记录应当由采购全体人员签字认可。对记录有异议的采购人员，应当签署不同意见并说明理由。采购人员拒绝在记录上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意。

5.3.7 协商过程的保密

协商期间，直到授予成交供应商合同止，凡是与采购响应文件审查、澄清、评价、比较、价格及有关成交等方面的情况，均不得向其他供应商或其他无关的人员透露。

6. 采购活动的终止

出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

- (1) 因情况变化，不再符合规定的单一来源采购方式适用情形的；
- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (3) 报价超过采购预算的。

7. 合同授予

7.1 成交供应商的确定

采购代理机构应当在协商结束后 2 个工作日内将评审报告送采购人确认。

7.2 成交结果公示

采购人或者采购代理机构应当在成交供应商确定后 2 个工作日内，按照供应商须知前附表规定的公示媒介公示成交结果，公示期 1 个工作日，同时向成交供应商发出成交通知书。

7.3 成交结果质疑

供应商若对成交结果有疑问的，应当在成交结果公示发布之日起 7 个工作日内，按照中华人民共和国财政部令第 94 号公布的《政府采购质疑和投诉办法》规定的程序和内容提出质疑或投诉，但须对质疑和投诉内容的真实性负责。采购人、采购代理机构不得拒收质疑供应商在法定质疑期内发出的质疑函，应当在收到质疑函后 7 个工作日内作出答复。

7.4 履约保证金

7.4.1 在签订合同前，成交人应按供应商须知前附表规定的形式、金额向采购人提交履约保证金。

7.4.2 成交人不能按本章第 7.4.1 项要求提交履约保证金的，视为放弃成交，给采购人造成损失的，成交人还应当予以赔偿。

7.5 签订合同

7.5.1 采购人和成交人应当在成交通知书发出之日起 15 日内，根据采购文件和成交人的响应文件订立书面合同。成交人无正当理由拒签合同，在签订合同时向采购人提出附加条件，或者不按照单一来源采购文件要求提交履约保证金的，采购人有权取消其成交资格；给采购人造成损失的，成交人还应当予以赔偿。

7.5.2 发出成交通知书后，采购人无正当理由拒签合同，或者在签订合同时向成交人提出附加条件的，应承担相关责任。

7.5.3 联合体成交的，联合体各方应当共同与采购人签订合同，就成交项目向采购人承担连带责任。

8. 需要补充的其他内容

见供应商须知前附表。

第三章 合同条款及格式

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. 付款方式付款:【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；

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

该商品房质量应当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

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。

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

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):

【法定代表人】(签字或盖章):

【委托代理人】(签字或盖章):

买受人 (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):

【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-2025-97]。

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/m²/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 采购需求

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卢氏县业务用房一套，采购面积不小于167m²，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、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。

五、用途：河南省体育彩票管理中心卢氏县培训业务用房。

六、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；

4、户型图。

第五章 响应文件格式

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卢氏县业务用房的项目

单一来源响应文件

项目编号：豫财单一采购-2025-118

供应商：河南中州裕丰置业有限公司（盖章）

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：_____

_____年_____月_____日

目 录

- 一、报价函及报价函附录
- 二、法定代表人（单位负责人）身份证明
- 三、授权委托书（适用于有委托代理人的情况）
- 四、资格审查资料
- 五、技术响应资料
- 六、其他材料

一、报价函及报价函附录

（一）报价函

致：河南省体育彩票管理中心（采购人名称）

1. 我方已仔细研究了河南省体育彩票管理中心购买卢氏县业务用房的项目单一来源采购文件的全部内容，愿按照单一来源采购文件中规定的条款和要求，完成本项目。总报价为：_____元（人民币大写_____），明细见“报价一览表”。交货期为_____。

2. 我方承诺在协商有效期内不修改、撤销响应文件。

3. 如我方成交：

（1）我方承诺在收到成交通知书后，在成交通知书规定的期限内与你方签订合同。

（2）随同本响应函提交的响应函附录属于合同文件的组成部分。

（3）我方承诺在合同约定的期限内完成本项目。

（4）我方愿按《中华人民共和国民法典》履行自己的全部责任和义务。

（5）我方承诺如我方成交，将按采购文件规定的金额向采购代理机构支付采购代理服务费。

4. _____（其他补充说明）。

供应商：_____（盖单位公章）

法定代表人（单位负责人）或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____年___月___日

（二）报价函附录

项目名称	河南省体育彩票管理中心购买卢氏县业务用房的项目
供应商名称	河南中州裕丰置业有限公司
总报价	人民币大写（元）： 人民币小写（元）：
响应内容	河南省体育彩票管理中心拟采购卢氏县业务用房一套，采购面积不小于 167 m ² ，房屋五证齐全，可以办理房产证
交货期	合同生效后 7 天（日历日）内交付验收
交货地点	卢氏县
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
协商有效期	自提交响应文件日起 60 日历天
价格	我方报价已包含采购文件第二章“供应商须知”第 3.2 项规定计取的所有费用。
备注	

供应商：_____（盖单位公章）

法定代表人（单位负责人）或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____年___月___日

附：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：_____（盖单位公章）

法定代表人（单位负责人）或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____年___月___日

二、法定代表人（单位负责人）身份证明

供应商名称：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系（供应商名称）的法定代表人（单位负责人）。

特此证明。

附：法定代表人（单位负责人）身份证扫描件（正反面）

供应商：_____（盖单位公章）
_____年____月____日

三、授权委托书（适用于有委托代理人的情况）

本人(姓名)系(供应商名称)的法定代表人（单位负责人），现委托(姓名)为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清确认、提交、撤回、修改河南省体育彩票管理中心购买卢氏县业务用房的项目采购项目响应文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：自提交响应文件日起_____日历天。（不少于 60 日历天）

代理人无转委托权。

附：委托代理人身份证扫描件（正反面）

供应商：_____（盖单位公章）

法定代表人（单位负责人）：_____（签字或盖章）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字或盖章）

身份证号码：_____

_____年____月____日

备注：法定代表人（单位负责人）参加协商的，无需提供本授权委托书，此处删除或空白均可。

四、资格审查资料

提供以下材料或提供《资格承诺声明函》（二者选其一）

（一）具有独立承担民事责任的能力

附：法人或者其他组织的营业执照或者事业单位法人证书等证明文件或者自然人的身份证明。

(二) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度

附：会计师事务所出具的 2023 年度或 2024 年度审计报告或者银行出具的资信证明。

（三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明函

致：河南省体育彩票管理中心

我公司在参加本次采购活动中，保证具有履行本次采购合同所必需的设备和专业技术能力。

- （1）履行本次采购合同所必需的设备；
- （2）履行本次采购合同所必需的专业技术能力。

如有不实，愿接受按照《政府采购法》有关提供虚假材料的规定给予的处罚。
特此声明。

供应商：_____（盖单位公章）

日期：_____年__月__日

（四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

附：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）。

（五）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；

前三年内在经营活动中没有重大违法记录声明函

致：河南省体育彩票管理中心

我公司在参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

特此声明。

供应商：_____（盖单位公章）

日期：_____年__月__日

(六) 法律、行政法规规定的其他条件。

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卢氏县业务用房的项目采购活动中，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、政府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，我公司及参与采购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：_____（盖单位公章）

日期：_____年___月___日

资格承诺声明函

致：河南省体育彩票管理中心（采购人名称）

我公司作为本次采购项目的供应商，根据采购文件要求，现郑重承诺如下：

一、具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：

- （一）具有独立承担民事责任的能力；
- （二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （五）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；
- （六）法律、行政法规规定的其他条件。

二、我方完全接受并满足本项目采购文件中规定的实质性要求和条件，按采购需求提供河南省体育彩票管理中心拟采购卢氏县业务用房一套，采购面积不小于 167 m²，房屋五证齐全，可以办理房产证。

三、我方响应文件所附的所有商务、技术、服务承诺等内容均是真实、有效的。

四、我方对响应文件载明的内容的真实性、有效性负责。如经查实上述承诺的内容事项存在虚假，我方承担由此产生的所有法律责任。

供应商：_____（盖单位公章）

日期：_____年___月___日

五、技术响应资料

（提供证明文件或文字说明并加盖公章）

- 1、房屋的地理位置；
- 2、建筑面积；
- 3、房屋所有权年限；
- 4、户型图。

六、其他材料

采购文件要求的或供应商认为有必要的其他材料。