

# 福清市移民购置固定资产项目 (福清市库区移民创业园)

## 公开招标文件

项目编号：FJHZ-GK-2020070

项目名称：福清市移民购置固定资产项目（福清市库区移民创业园）

招标人：福清市后扶投资有限公司

招标代理机构：福建华真招标代理有限公司

2020年11月

# 目 录

第一章 招标邀请.....	3
招标项目一览表.....	6
第二章 投标人须知.....	7
投标人须知前附表.....	7
附件 A: 评标标准和方法.....	10
附件 B: 招标代理服务收费管理暂行办法.....	14
一、 说明.....	17
二、 招标文件.....	17
三、 投标文件的编写.....	19
四、 投标文件的提交.....	21
五、 投标文件的评估和比较.....	21
六、 定标与签订合同.....	24
七、 本项目的有关信息.....	25
八、 其他事项.....	25
第三章 招标内容及要求.....	27
一、 概述.....	27
二、 技术和服务要求（不允许负偏离的实质性要求）.....	27
三、 商务条件（不允许负偏离的实质性要求）.....	28
四、 其他要求.....	29
第四章 合同.....	30
第五章 投标文件格式.....	50

注：本招标文件共 63 页（含封面），请投标人领取招标文件时自行核对，如发现缺、损等情况，请当场向福建华真招标代理有限公司提出，否则，由此造成的一切后果由投标人自负。

## 第一章 招标邀请

福建华真招标代理有限公司受福清市后扶投资有限公司委托，对福清市移民购置固定资产项目（福清市库区移民创业园）进行国内公开招标，现欢迎国内合格的投标人前来提交密封的报价。

1、项目编号：FJHZ-GK-2020070

2、招标内容名称、数量及主要技术规格：详见招标项目一览表及第三章招标内容及要求。

3、招标文件购买时间：凡有意参加投标者，以招标公告时间为准，每日上午 8:30 时至 12:00 时，下午 14:30 时至 17:30 时（北京时间，下同），在福建华真招标代理有限公司（福州市仓山区建新镇杨周路 21 号钱隆汇金中心 2 号楼 510）购买招标文件，未在规定时间内购买招标文件的潜在投标人将失去投标资格。

报名需提供以下材料（或邮寄至福建华真招标代理有限公司）：

（1）购买招标文件登记表（※投标人须按照招标文件第一章规定提供）；

（2）营业执照副本复印件；

（3）单位负责人授权委托书原件（※投标人应按照招标文件第五章规定提供）。

注：以上材料须加盖投标人公章，并注明“与原件一致”，未带齐相关材料，我司将不予发售招标文件。潜在投标人购买招标文件应填写《购买招标文件登记表》，方为有效报名。

4、招标文件售价：招标文件售价人民币 200 元/份（纸质文本或电子文档招标文件）。如需邮寄请另加邮寄费 50 元人民币。福建华真招标代理有限公司将不对邮寄过程中可能发生的延误或丢失负责。纸质文本招标文件与电子文档招标文件具有同等法律效力，招标文件售后不退。招标文件电子文档与纸质文本不一致时，以纸质文本为准。

5、投标截止时间、地点：以招标公告时间、地点为准，逾期收到的或不符合规定的投标文件将被拒收，并将其原封不动地退回投标人。

### 6、发布公告的媒介

与本次投标有关的公告信息同时在以下媒介发布，请投标人关注。

中国政府采购网(<http://www.ccgp.gov.cn>)

福建华真招标代理有限公司网(<http://www.fjhzzb.com/>)

### 7、联系方式

招标人：福清市后扶投资有限公司

地 址：福清市福塘路水利局大楼四层

联系方式：王英 13799997287

招标代理机构：福建华真招标代理有限公司

地 址：福州市仓山区建新镇杨周路 21 号钱隆汇金中心 2 号楼 510

联系方式：石璐婷、林升晶 0591-38165630

## 8、账户信息

报名费、服务费缴交账户	
开户行	招商银行股份有限公司福州仓山支行
账号	5919 0615 1310 806
开户名	福建华真招标代理有限公司
保证金账户	
开户行	兴业银行总行营业部
账号	117010100100452450
开户名	福建华真招标代理有限公司

注：

- 1、投标人认真审查清楚相应账号，保证金缴错账号而产生的一切后果由其自行承担。
- 2、转账单或电汇单上需注明“FJHZ-GK-2020070保证金”。
- 3、投标人若需办理相关退保证金手续，自行登录我司网站（<http://fjhzzb.com/>）“下载专区”点击下载，按要求填写盖章后原件送至我司。

注：未中标投标人的投标保证金退还时间为《中标通知书》发出后5个工作日内，未中标投标人应向福建华真招标代理有限公司提供单位负责人授权委托书、《退回保证金申请函》及开户许可证复印件并加盖公章，办理退还投标保证金手续，《退回保证金申请函》上必须提供与存入保证金时相同的银行账号和开户行；中标人签订合同后在5个工作日内，持、合同（原件或复印件加盖中标人公章）、《退回保证金申请函》及开户许可证复印件并加盖公章，到福建华真招标代理有限公司退还保证金手续。

附：

## 福建华真招标代理有限公司购买招标文件登记表

招标编号	
购买时间	
项目名称	
合同包号	
投标人名称	
投标人地址	
联系人	
联系电话	
购买方式	<input type="checkbox"/> 纸质版 <input type="checkbox"/> 电子版
电子邮箱	
备注：投标人必须认真填写本登记表，并递交购买招标文件所需资料，报名成功后领取招标文件及全部资料，否则所造成的后果投标人自行承担，本公司不负任何责任。	

代理机构经办签字：

## 招标项目一览表

合同包	招标标的	最高限价	保证金
1	购置商业建筑	4800万元	50万元

### 备注:

- 1、投标人对同一合同包内所有内容必须完整响应。评审与中标以合同包为单位。
- 2、投标人不得转包他人，若发现转包，招标人有权解除合同，并追究相应法律责任。
- 3、投标人必须由单位负责人或单位负责人正式授权的投标人代表参加开标会，随时接受评标委员会询问，并予以解答。
- 4、最高限价为投标人所报的销售平方单价乘以产权面积得出的总价应小于或等于 4800 万元，不包含契税、维修基金、不动产权证工本费、产权过户费用等产生的税费及其它费用。
- 5、中标人须向我司提供如下材料，作为资料存档使用：  
中标人与招标人签订的合同原件壹份。

## 第二章 投标人须知

### 投标人须知前附表

本须知前附表的条款号是与《投标人须知》中条款的项号相对应的。如果有矛盾的话，应以本须知前附表为准。

项号	条款号	编 列 内 容
1	1.1	项目名称：福清市移民购置固定资产项目（福清市库区移民创业园） 招标人名称：福清市后扶投资有限公司 项目内容：详见“招标项目一览表”及“第三章招标内容及要求” 项目编号：FJHZ-GK-2020070
2	3.1	资格标准： （1）投标人必须是拟交易的商业建筑房屋所有权证（不动产权证）持有者，须提交合法有效的证明。如房屋所有权证（不动产权证）持有者为单位或者企业的须提供营业执照副本复印件及法人代表身份证复印件，如为个人的须提供本人身份证复印件。 （2）提供参加招标活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。 （3）由于2018年8月1日起检察机关不再提供无行贿犯罪告知函查询，如投标人无法开具无行贿犯罪告知函的，投标人必须提供无行贿犯罪说明或承诺函（格式自拟）。 （4）投标人提供参加招标活动前不属于失信被执行人的书面声明。 （5）投标人提供的商业建筑均已办理房产总登或应有房屋所有权证（不动产权证且用途为商业），并可进行合法交易。须提供房产总登或房屋所有权证（不动产权证）复印件。 （6）本项目不接受联合体投标。 <b>注：投标人必须提交以上文件或证明的复印件，所有文件应是最新（有效）、清晰并加盖投标人公章，复印件应注明“与原件一致”，否则资格审查不合格，原件备查。</b>
3	11.1	投标有效期：投标截止时间结束后90日历日。 有效期不足将导致其投标文件被拒绝。
4		投标文件提交地址：以招标公告地点为准 接收人：福建华真招标代理有限公司工作人员 投标文件提交截止时间：以招标公告时间为准

5	12	<p><b>保证金缴交：</b></p> <p>(1) 保证金须以投标人名义，以银行转账、电汇形式提交（不直接接受现金、现金存款方式）。保证金转账单或电汇单上必须注明所投标的项目编号，并在投标文件中附上复印清晰的保证金转账单或电汇底单复印件。</p> <p>(2) 本项目投标保证金为人民币50万元（大写伍拾万元整）；在投标截止时间前一工作日下午17:00之前到达本招标文件所提供的指定账户上。</p> <p>(3) 若汇款人名称与投标人不一致或未在规定时间内到达指定账户或采用现金、现金存款方式缴交保证金的，投标文件将被拒收，并将其原封不动地退回投标人。</p>												
6		<p><b>最高限价：</b></p> <p>本项目最高限价为人民币4800万元（大写肆仟捌佰万元整）。</p> <p><b>注：（1）投标报价高于最高限价，视为投标无效。</b></p>												
7	19.1	<p>评标标准和方法：综合评分法（详见附件A）</p>												
8		<p><b>招标代理服务：</b></p> <p>(1) 本项目代理服务费由中标人支付。</p> <p>(2) 代理服务费收取标准：</p> <p>① 本项目招标代理服务费按原国家部委招标代理服务收费标准（计价格[2002]1980号）等相关文件的规定（详见附件B），按货物招标收费标准向中标人收取，收费标准如下：</p> <table border="1" data-bbox="338 1167 1441 1547"> <thead> <tr> <th>中标金额（人民币万元）</th> <th>收费费率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100以下</td> <td>1.5%</td> </tr> <tr> <td>100-500</td> <td>1.1%</td> </tr> <tr> <td>500-1000</td> <td>0.8%</td> </tr> <tr> <td>1000-5000</td> <td>0.5%</td> </tr> <tr> <td>5000-10000</td> <td>0.25%</td> </tr> </tbody> </table> <p>② 中标人应在领取中标通知书前应先以转帐或电汇付款方式一次性向招标代理机构缴纳招标代理服务费。</p>	中标金额（人民币万元）	收费费率	100以下	1.5%	100-500	1.1%	500-1000	0.8%	1000-5000	0.5%	5000-10000	0.25%
中标金额（人民币万元）	收费费率													
100以下	1.5%													
100-500	1.1%													
500-1000	0.8%													
1000-5000	0.5%													
5000-10000	0.25%													
9	23	<p>公开招标项目行政监督部门：福清市水利局</p>												
10		<p>(1) 投标人投标时递交的所有资料均是投标文件的组成部分，当投标文件组成中的资料的内容表述出现不一致时，评标时评标委员会可视情要求投标人进行澄清。</p> <p>(2) 评标委员会对投标人所提供的资格类文件仅负审核的责任。即使投标人所提交的资格类文件通过了审核，在评标过程中乃至确定中标人后，如发现投</p>												



		标人所提供的资格类文件不合法或不真实，仍可废除中标人中标资格并追究中标人的法律责任。
11		<p>关于认定串通投标的情形：</p> <p>评标委员会在评标过程中发现投标人存在下列情形之一的，可认定其有串通投标行为，并做出其报价无效的决定：</p> <p>（一）不同投标人的投标文件错、漏之处一致或雷同，且不能合理解释的；</p> <p>（二）不同的投标人的单位负责人、委托代理人等由同一个单位缴纳社会保险的；</p> <p>（三）有关法律、法规或规章规定的其他串通投标的行为。</p>
12		<p><b>未实质性响应（无效标）条款：</b></p> <p>(1) 投标有效期不符合投标人须知前附表中第3项规定的；</p> <p>(2) 未按投标人须知前附表中第5项规定缴交投标保证金的；</p> <p>(3) 不符合投标人须知前附表中第2、10、11项中要求的；</p> <p>(4) 投标报价不符合投标人须知前附表中第6项规定的；</p> <p>(5) 出现附件A评标方法中无效投标规定的；</p>
13		<p>在招标活动中，招标人员及相关人员与投标人有下列利害关系之一的，应当回避：</p> <p>（一）参加招标活动前3年内与投标人存在劳动关系；</p> <p>（二）参加招标活动前3年内担任投标人的董事、监事；</p> <p>（三）参加招标活动前3年内是投标人的控股股东或者实际控制人；</p> <p>（四）与投标人的单位负责人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；</p> <p>（五）与投标人有其他可能影响招标活动公平、公正进行的关系。</p>
14		<p><b>废标条款：</b></p> <p>出现下列情形之一的，应予以废标：</p> <p>(1) 符合专业条件的投标人或者对招标文件作实质响应的投标人不足三家的；</p> <p>(2) 出现影响招标公正的违法、违规行为的；</p> <p>(3) 投标人的报价高于最高限价的；</p> <p>(4) 因重大变故，招标任务取消的。</p>
15		<p>1、投标截止时间后，参加投标的投标人不足三家的，不进行开标。同时，本次招标活动结束，福建华真招标代理有限公司将依法组织后续招标活动（包括但不限于：重新招标、采用其他方式招标等）。</p>

## 附件 A: 评标标准和方法

### 合同包 1:

#### 一、评标方法: 综合评分法

#### 二、评标标准:

评标工作将遵循“公开、公平、公正”和“诚实信用”的原则。评标委员会将按照规定对各投标人的投标文件采用相同的程序和标准进行评价和比较,对通过资格及符合性检查的合格投标人根据以下标准和方法进行评估,评议过程严格按照招标文件的要求和条件进行。

评标委员会按招标文件规定的评标方法和标准,计算出各投标人价格、技术、商务部分的得分,总分为 100 分。评标委员会将严格按照招标文件的要求和条件进行评标,对所有投标人的评估,都采用相同的程序和标准。

计算分数时四舍五入取小数点后两位。主要评标因素如下:

各部分评分分值分布如下:

A: 商务部分 满分 20 分

B: 技术部分 满分 40 分

C: 报价部分 满分 40 分

最终得分为各个评委的算术平均值。

综合得分=A+B+C

具体分值及评分因素分布如下:

评分部分	评分细则	最高得分
<b>A 商务部分得分 (20分)</b>		
A1. 产权办结率	根据投标人项目商业用房(店面、商场、办公)已售户数(不含车位)产权办结率情况,由评委进行评分。 (1) 产权办结率<10%,不得分。 (2) 10%≤产权办结率<20%的,得 2 分; (3) 20%≤产权办结率<30%的,得 3 分; (4) 30%≤产权办结率<40%的,得 4 分; (5) 40%≤产权办结率<50%的,得 5 分; (6) 50%≤产权办结率<60%的,得 6 分; (7) 60%≤产权办结率<70%的,得 7 分; (8) 70%≤产权办结率<80%的,得 8 分; (9) 80%≤产权办结率<90%的,得 9 分; (10) 90%≤产权办结率,得 10 分。	10

	注：产权办结率情况以福清市不动产登记和交易中心出具拟售项目商业用房已售户数（不含车位）产权办结率情况为准。	
A2. 商业入驻率	<p>根据投标人项目商业入驻率（按面积计算）由评委进行评分。</p> <p>（1）商业入驻率&lt;10%，不得分。</p> <p>（2）10%≤商业入驻率&lt;20%的，得2分；</p> <p>（3）20%≤商业入驻率&lt;30%的，得3分；</p> <p>（4）30%≤商业入驻率&lt;40%的，得4分；</p> <p>（5）40%≤商业入驻率&lt;50%的，得5分；</p> <p>（6）50%≤商业入驻率&lt;60%的，得6分；</p> <p>（7）60%≤商业入驻率&lt;70%的，得7分；</p> <p>（8）70%≤商业入驻率&lt;80%的，得8分；</p> <p>（9）80%≤商业入驻率&lt;90%的，得9分；</p> <p>（10）90%≤商业入驻率，得10分。</p> <p>注：商业入驻率情况以该项目物业管理公司出具证明为准。</p>	10
<b>B 技术部分得分</b>		
<b>(40分)</b>		
B1. 出租保证年限	<p>根据投标人承诺的出租保证年限，由评委进行打分：出租保证指投标人商业建筑交易给招标人后，由招标人进行出租，如无法出租或所出租的租金达不到本次投标人承诺的年回报率，由投标人按本次投标承诺的年回报率计算租金支付或补足给招标人。</p> <p>（以下出租保证意义均相同）。</p> <p>（1）出租保证10年，得5分；</p> <p>（2）出租保证11年，得7分；</p> <p>（3）出租保证12年，得9分；</p> <p>（4）出租保证13年，得11分；</p> <p>（5）出租保证14年，得13分；</p> <p>（6）出租保证15年，得15分；</p> <p>（7）出租保证16年，得17分；</p> <p>（8）出租保证17年，得19分；</p> <p>（9）出租保证18年及以上，得20分</p> <p>（10）出租保证年限&lt;10年，视为无效投标。</p>	20
B2. 第二年年回报率	<p>根据投标人承诺的第二年年回报率情况，由评委进行打分：</p> <p>（1）第二年年回报率&lt;3%，视为投标无效。</p> <p>（2）3%≤第二年年回报率&lt;4%，得3分。</p> <p>（3）4%≤第二年年回报率&lt;5%，得4分。</p>	10

	<p>(4) 5%≤第二年年回报率&lt;6%，得5分。</p> <p>(5) 6%≤第二年年回报率&lt;7%，得6分。</p> <p>(6) 7%≤第二年年回报率&lt;8%，得7分。</p> <p>(7) 8%≤第二年年回报率&lt;9%，得8分。</p> <p>(8) 9%≤第二年年回报率&lt;10%，得9分。</p> <p>(9) 10%≤第二年年回报率，得10分。</p> <p>注：</p> <p>1、第二年年回报率<math>N_2</math>=第二年年租金Z/商业建筑销售总价X*100% (保留两位小数)，即<math>N_2=Z/X \times 100\%</math></p> <p>2、出租保证年限内，各年的年回报率均不得低于第二年年回报率，否则视为投标无效。</p>	
B3. 移交方案、物业管理目标	<p>投标人有提供商业出租方案、年回报率保障方案、物业管理目标方案的得5分，未提供不得分。提供的方案内容基本合理的得5分，不合理的不得分。</p>	10
<p><b>C 报价部分得分</b> <b>(40分)</b></p>		
C. 报价部分	<p>根据投标人承诺的年总回报率情况为计算依据，由评委进行打分：</p> <p>(1) 价格分采用回报率高价优先算法；</p> <p>(2) 投标人在出租保证年限内承诺的年回报率累计相加的总回报率最高的设为投标基准价J。</p> <p>(3) 投标人的价格分统一按照下列公式计算：报价得分C=各投标人在出租保证年限内承诺的年回报率累计相加的总回报率N÷投标基准价J×40分（保留两位小数），即<math>C=N/J \times 40</math></p>	40

说明：

- 1、“N”代表在出租保证年限内承诺的年回报率累计相加总回报率；“N<sub>1</sub>”代表第1年的年回报率，“N<sub>2</sub>”代表第2年的年回报率，以此类推；即 $N=N_1+N_2+N_3+\dots+N_n$ ；
- 2、“X”代表商业建筑销售总价；
- 3、“J”代表投标基准价；
- 4、“Z”代表年租金。

### 三、定标原则：

评标委员会评分将按技术部分、商务部分、报价部分分别进行，将根据综合评分法计算出各合格投标人的综合得分，综合得分最高者被推荐为中标候选人(仅推荐一名)。

注：

- ①若投标人的综合得分相同的，则按“报价部分”的得分高低排序；
- ②若综合得分相同且“报价部分”得分也相同的，则按“技术部分”的得分高低排序。
- ③若综合得分相同且“报价部分”和“技术部分”得分也相同的，则按“商务部分”的得分高低排序。
- ④若综合得分相同且“技术部分”、“商务部分”、“报价部分”得分也相同的，投标总价低的投标人将被排序在前。
- ⑤其余情况采用随机抽取。

## 附件 B：招标代理服务收费管理暂行办法

计价格[2002]1980 号

第一条 为规范招标代理服务收费行为，维护招标人、投标人和招标代理机构的合法权益，根据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国招标投标法》及有关法律、行政法规，制定本办法。

第二条 中华人民共和国境内发生的各类招标代理服务的收费行为，适用本办法。

第三条 本办法所称招标代理服务收费，是指招标代理机构接受招标人委托，从事编制招标文件（包括编制资格预审文件和标底），审查投标人资格，组织投标人踏勘现场并答疑，组织开标、评标、定标，以及提供招标前期咨询、协调合同的签订等业务所收取的费用。

第四条 招标代理机构从事招标代理业务并收取服务费用的，必须符合《中华人民共和国招标投标法》第十三条、第十四条规定的条件，具备独立法人资格和相应资质。

第五条 招标代理机构应当在招标人委托的范围内办理招标事宜，遵守国家法律、法规及政策规定，符合招标人的技术、质量要求。

第六条 招标代理服务应当遵循公开、公正、平等、自愿、有偿的原则。严格禁止任何单位和个人为招标人强制指定招标代理机构或强制具有自行招标资格的单位接受代理并收取费用。

第七条 招标代理服务收费按照招标代理业务性质分为：

（一）各类土木工程、建筑工程、设备安装、管道线路敷设、装饰装修等建设以及附带服务的工程招标代理服务收费。

（二）原材料、产品、设备和固态、液态或气态物体和电力等货物及其附带服务的货物招标代理服务收费。

（三）工程勘察、设计、咨询、监理，矿业权、土地使用权出让、转让和保险等工程和货物以外的服务招标代理服务收费。

第八条 招标代理服务收费实行政府指导价。

第九条 招标代理服务收费采用差额定率累进计费方式。收费标准按本办法附件规定执行，上下浮动幅度不超过 20%。具体收费额由招标代理机构和招标委托人在规定的收费标准和浮动幅度内协商确定。

出售招标文件可以收取编制成本费，具体定价办法由省、自治区、直辖市价格主管部门按照不以营利为目的的原则制定。

第十条 招标代理服务实行“谁委托谁付费”。

工程招标委托人支付的招标代理服务费，可计入工程前期费用。货物招标和服务招标委托人支付的招标代理服务费，按照财政部门规定列支。

第十一条 招标代理机构按规定收取代理费用和出售招标文件后，不得再要求招标委托人无偿提供食宿、交通等或收取其他费用。

第十二条 招标代理业务中有超出本办法第三条规定的要求的，招标代理机构可与招标委托人就所增加的工作量，另行协商确定服务费用。

第十三条 招标代理服务收费纠纷，依据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规处理。

第十四条 各级政府有关部门或者其授权、委托的单位，按照国务院关于招标投标管理职能分工规定履行监督职能，要求招标投标当事人履行审批、备案及其他手续的，一律不得收费。

违反前款规定，擅自设立收费项目、制定收费标准以及收取管理性费用的，由政府价格主管部门予以处罚。

第十五条 招标代理机构违反本办法规定的，由政府价格主管部门依据《中华人民共和国价格法》和《价格违法行为行政处罚规定》予以查处。

第十六条 本办法由国家计委负责解释。

第十七条 本办法自 2003 年 1 月 1 日起执行。国家计委及有关部门，各省、自治区、直辖市价格主管部门制定的相关规定，凡与本办法相抵触的，自本办法生效之日起废止。

附：

费 率 中 标 金 额 ( 万 元)	服 务 类 型	货 物 招 标	服 务 招 标	工 程 招 标
	100以下		1.5%	1.5%
100-500		1.1%	0.8%	0.7%
500-1000		0.8%	0.45%	0.55%
1000-5000		0.5%	0.25%	0.35%
5000-10000		0.25%	0.1%	0.2%
10000-100000		0.05%	0.05%	0.05%
1000000以上		0.01%	0.01%	0.01%

注：1. 按本表费率计算的收费为招标代理服务全过程的收费基准价格，单独提供编制招标文件（有标底的含标底）服务的，可按规定标准的 30% 计收。

2. 招标代理服务收费按差额定率累进法计算。例如：某工程招标代理业务中标金额为 6000 万元，计算招标代理服务收费额如下：

$$100 \text{ 万元} \times 1.00\% = 1 \text{ 万元}$$

$$(500-100) \text{ 万元} \times 0.70\% = 2.8 \text{ 万元}$$

$$(1000-500) \text{ 万元} \times 0.55\% = 2.75 \text{ 万元}$$

$$(5000-1000) \text{ 万元} \times 0.35\% = 14 \text{ 万元}$$

$$(6000-5000) \text{ 万元} \times 0.20\% = 2 \text{ 万元}$$

$$\text{合计收费} = 1 + 2.8 + 2.75 + 14 + 2 = 22.55 \text{ (万元)}$$



## 一、 说明

### 1、适用范围

1.1 适用于招标文件载明项目的招标活动（以下简称：“本次招标活动”）。

### 2、定义

2.1 “招标标的”指招标文件载明的需要招标的货物或服务。

2.2 “潜在投标人”指按照招标文件第一章第 3 条规定进行报名且有意向参加本项目投标的供应商。

2.3 “投标人”指按照招标文件第一章第 3 条规定进行报名并参加本项目投标的供应商。

2.4 “投标人代表”指投标人的单位负责人或“单位负责人授权书”中载明的接受授权方。

### 3、合格的投标人

3.1 凡购买了招标文件并有能力提供承接本项目且具备“投标人须知前附表”中第 2 项资格标准的投标人均可能成为合格的投标人。

3.2 投标人应遵守中国的有关法律、法规和规章的规定。

3.3 一个投标人只能提交一个投标文件。

3.4 投标人不得与本次招标项下设计、编制技术规格和其它文件的公司或提供咨询服务的公司包括其附属机构有任何关联，否则投标无效。

3.5 本项目不接受联合体报价。

3.6 报价代理人在同一个项目中只能接受一个投标人的委托参加报价。

### 4、报价费用

4.1 投标人自行承担其参加报价所涉及的一切费用。

## 二、 招标文件

### 5、招标文件的组成

5.1 招标文件用以阐明所需货物及服务招标程序和合同主要条款。招标文件由下述部分组成：

(1)招标邀请

(2)投标人须知

(3)招标内容及要求

(4)合同主要条款

(5)投标文件格式

### 6、招标文件的质疑

6.1 投标人对招标文件提出质疑，应以书面形式原件并携带单位负责人授权书原件、授权代表身份证复印件、企业营业执照副本复印件、税务登记证副本复印件、组织机构代码证复印件并加盖投标人公章，送达福建华真招标代理有限公司。

6.2 质疑的内容须提供事实依据，投标人在报名之日起 7 个工作日内，未以书面形式（有效签名的原件并加盖投标人公章）提出疑义的视为认同本招标文件中所有条款，今后将无权提



7.2 为使投标人在准备投标文件时有合理的时间考虑招标文件的修改，招标代理机构可酌情推迟投标截止时间和开标时间，但应当至少在投标截止时间 3 日前将变更时间以书面形式通知所有投标人，并在招标信息发布的媒体上发布更正公告。该修改内容为招标文件的组成部分。在此情况下，招标代理机构和投标人受投标截止时间期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止日期。

### 三、 投标文件的编写

#### 8、要求

8.1 投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按照招标文件的要求提交投标文件。投标文件应对招标文件的要求作出实质性响应，并保证所提供的全部资料的真实性，否则其报价将被拒绝。

8.2 除非有另外的规定，投标人可对招标货物（服务）一览表所列的全部合同包或部分合同包进行报价。招标代理机构不接受有任何可选择性的报价。

#### 9、投标文件语言

9.1 投标文件应用中文书写。投标文件中所附或所引用的原件不是中文时，必须提供具有翻译资质的机构翻译的中文译本。翻译机构应为中国翻译协会会员单位，翻译的中文译本应由翻译人员签名并加盖翻译机构公章，同时提供翻译人员翻译资格证书。投标人报价时提供的中文译本、翻译机构及翻译人员资格证书可为复印件，并加盖投标人公章。各种计量单位及符号应采用国际上统一使用的公制计量单位和符号。

**★中文译本未按上述要求提供的，认定为该项资格或技术商务的证明文件/材料无效，即该项资格或技术商务要求不符合。**

#### 10、投标文件的组成：

10.1 投标文件应包括下列部分：应包括第五章的所有附件及投标人根据项目的特点提供的其他文件。

#### 11、投标有效期

11.1 投标文件从投标人须知前附表第 4 项所规定的投标截止时间期之后开始生效，在投标人须知前附表第 3 项所规定的期限内保持有效。有效期不足将导致其投标文件被拒绝。

11.2 特殊情况下招标代理机构可于投标有效期满之前书面要求投标人同意延长有效期，投标人应在招标代理机构规定的期限内以书面形式予以答复。投标人可以拒绝上述要求而其保证金可按规定予以退还。投标人答复不明确或者逾期未答复的，均视为拒绝上述要求。对于接受该要求的投标人，既不要求也不允许其修改投标文件，但将要求其相应延长保证金有效期，有关退还和不予退还保证金的规定在投标有效期延长期内继续有效。

#### 12、保证金

12.1 保证金为投标文件的组成部分之一。

12.2 投标人应在提交投标文件之前向招标代理机构缴交投标人须知前附表第 5 项要求的保证金。

12.3 保证金用于保护本次招标活动免受投标人的行为而引起的风险。

12.4 保证金以银行转账、电汇等公对公（非现金）方式提交。

12.5 未按规定缴交保证金的报价，将被视为无效标。

12.6 招标代理机构将在中标通知书发出之日起五个工作日内予以原额无息退还中标人以外的投标人的保证金。

12.7 保证金的有效期为投标有效期满后的 30 个日历日。

12.8 发生以下情况之一的，保证金将不予退还：

(1) 投标人在投标截止时间后，投标有效期内撤回报价；

(2) 中标人未能做到按本须知第 22 条规定签订合同；

(3) 以他人名义报价或者以其他方式弄虚作假，骗取中标；

(4) 本招标文件中规定的其他没收保证金的情形。

上述不予退还保证金的情况给组织招标人造成损失的，还要承担赔偿责任。

### 13、投标文件的编制

13.1 投标文件的装订：投标人须按本招标文件中第五章第一册“报价部分”和第二册“技术商务部分”要求规定的内容和顺序分别编制和单独装订投标文件：

(1) 报价部分投标文件要求独立编制：投标文件正本一份，副本五份。正本必须用 A4 幅面纸张打印，应编制封面、目录、页码。副本可以用正本的完整复印件。正、副本均须胶装（永久性、无破坏不可拆分）装订成册，逐页加盖投标人公章并加盖骑缝章。投标文件中，涉及“投标人代表签字”的内容须签字完成。封面须标明“正本”、“副本”字样。正本与副本如有不一致，则以正本为准。（请各投标人特别注意）

(2) 技术商务部分投标文件要求独立编制：正本一份，副本五份。正本必须用 A4 幅面纸张打印，应编制封面、目录、页码。副本可以用正本的完整复印件。正、副本均须胶装（永久性、无破坏不可拆分）装订成册，逐页加盖投标人公章并加盖骑缝章。投标文件中，涉及“投标人代表签字”的内容须签字完成。封面须标明“正本”、“副本”字样。正本与副本如有不一致，则以正本为准。

投标人在投标时，需提交一套全部投标文件内容的电子文件（U 盘或光盘），其所有文件不做压缩处理、不留密码，资质文件和证书等可用扫描以图片方式保存。

★未按以上规定编制装订者其投标将被视为投标无效。（请各投标人特别注意）

13.2 投标文件应由投标人的单位负责人或者其授权的代表加盖公章及骑缝章，如由后者签字，应提供“单位负责人授权书”。

13.3 除非有另外的规定或许可，投标货币为人民币。

13.4 投标人应提交证明其提供材料符合招标文件要求的技术投标文件，该文件可以是文字资料、图纸和数据，并须提供货物主要技术性能的详细描述。

13.5 投标文件的正本和全部副本均应使用不能擦去的墨料或墨水打印、书写或复印，并由单位负责人或其授权代表签署，盖投标人公章。

13.6 未按本须知规定的格式填写投标文件、投标文件字迹模糊不清的，其投标被拒绝。

13.7 所有证明文件复印件须注明“与原件一致”并加盖投标人公章，否则按无效标处理。

#### 四、 投标文件的提交

14、投标文件的密封、标记和递交

14.1 投标人应将报价标与技术商务标分开单独密封。投标人应将报价标与技术商务标正本和全部副本及分别用信封密封，并标明招标编号、投标人名称、投标项目名称及“正本”或“副本”字样。报价标与技术商务标未密封将导致投标被拒绝。

14.2 每一信封密封处应注明“于年月日之前（指招标邀请中规定的开标日期及时间）不准启封”的字样，并加盖投标人公章。

招标编号：

项目名称：

投标人： \_\_\_\_\_ 单位全称（盖单位章）

单位负责人或委托代理人签字：

投标人地址：

联系人及联系电话：

注明：在 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 \_\_\_\_\_ 前不得开启

14.3 如果未按上述规定进行密封和标记，福建华真招标代理有限公司将不承担由此造成的对投标文件的误投或提前拆封的责任。

14.4 投标文件应在投标邀请中规定的截止时间前送达，迟到的投标文件为投标无效文件，将被拒收。

14.5 投标人在投标截止时间前，可以对所提交的投标文件进行修改或者撤回，并书面通知福建华真招标代理有限公司。修改的内容和撤回通知应当按本须知要求签署、盖章、密封，并作为投标文件的组成部分。

14.6 投标人在投标截止日后不得修改、撤回投标文件。投标人在投标截止日后修改投标文件的，其投标被拒绝。

#### 五、 投标文件的评估和比较

15、开标、评标时间

15.1 在投标人须知前附表中所规定的时间、地点开标。

15.2 开标由招标代理机构主持，招标人、投标人和有关方面代表参加。所有投标人应派授权代表参加开标会，并签到。

15.3 开标时，由本项目监督员代表和授权代表检查投标文件的密封情况，对符合密封要求的投标文件按照提交投标文件时间的先后顺序（或者逆顺序）当场逐一检查投标文件的密封

情况，由投标人代表签字确认。未当场提出异议的（含未确认），均视同认可开标活动的安排。

## 16、评标委员会

16.1 招标代理机构根据公开招标货物和服务的特点依法组建评标委员会。评标委员会由技术、经济、法律方面的专家和招标人代表组成。成员为不少于5人以上单数组成，专家不能少于三分之二。在开标后的适当时间里由评标委员会对投标文件进行审查、质疑、评估和比较，并做出授予合同的建议。

## 17、投标文件的初审

对所有投标人的评估，都采用相同的程序 and 标准。评议过程将严格按照招标文件的要求和条件进行。

有关投标文件的审查、澄清、评估和比较以及推荐中标候选人的一切情况都不得透露给任一投标人或与上述评标工作无关的人员。

投标人任何试图影响评标委员会对投标文件的评估、比较或者推荐候选人的行为，都将导致其报价被拒绝，并被没收保证金。

17.1 评标委员会将对投标文件进行检查，以确定投标文件是否完整、有无计算上的错误、是否提交了保证金、文件是否已正确签署。

### 17.2 算术错误将按以下方法更正：

(1) 投标文件中报价一览表(报价表)内容与投标文件中明细表内容不一致的，以报价一览表(报价表)为准。

(2) 投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；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；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

如果投标人不接受按上述方法对投标文件中的算术错误进行更正，其报价将被拒绝并没收其保证金。

### 17.3 资格性检查和符合性检查

17.3.1 资格性检查。依据法律法规和招标文件的规定，在对投标文件详细评估之前，评标委员会将依据投标人提交的投标文件按投标人须知前附表第2项所述的资格标准对投标人进行资格审查，以确定其是否具备报价资格。如果投标人不具备报价资格，不满足招标文件所规定的资格标准或提供资格证明文件不全的，其报价将被拒绝。

17.3.2 符合性检查。依据招标文件的规定，评标委员会还将从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否符合对招标文件的实质性要求作出响应。（招标人可根据具体项目的情况对实质性要求作特别的规定。）实质性偏离是指：(1) 实质性影响合同的范围、质量和履行；(2) 实质性违背招标文件，限制了招标人的权利和中标人合同项下的义务；(3) 不公正地影响了其它作出实质性响应的投标人的竞争地位。对没有实质性响应的投标文件将不进行评估，其投标将被拒绝。凡有下列情况之一者，投标文件也将被视为未实质性响应招标文件要求：

- (1) 投标文件未按照本招标文件第 14 条的规定进行编制、密封、标记的；
- (2) 未按规定由投标人的单位负责人或其授权代表签字，或未逐页加盖投标人公章的；或签字人未经单位负责人有效授权委托的；
- (3) 未按规定提交投标保证金的；
- (4) 投标文件有效期不满足招标文件要求的；
- (5) 一个投标人不止响应一个标；
- (6) 投标文件组成不符合招标文件要求的；
- (7) 投标文件中提供虚假或失实资料的；
- (8) 未按规定提交加盖骑缝章及盖公章；未用胶装(为永久性、无破坏不可拆分)装订成册的；
- (9) 未按规定提交由企业加盖公章并注明复印件与原件一致的被授权人身份证复印件；
- (10) 所有证明文件复印件须注明“与原件一致”并加盖投标人公章；
- (11) 未按规定的格式填写，内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的；
- (12) 投标人名称或组织结构与资格性审查时不一致且未提供有效证明的；
- (13) 违反规定采取分包、转包方式履行合同的；
- (14) 响应内容与招标内容及要求有重大偏离或保留的；
- (15) 投标人提交的是可选择的报价；
- (16) 未提供分项报价的；
- (17) 不符合招标文件中规定的其它实质性条款。

#### 17.4 串通报价（若有）的情形

评标委员会在评标过程中发现投标人存在下列情形之一的，可认定其有串通投标行为，并做出其投标无效的决定：

- (1) 不同投标人的响应文件错、漏之处一致或雷同，且不能合理解释的；
- (2) 不同的投标人的单位负责人、委托代理人等由同一个单位缴纳社会保险的；
- (3) 由同一人携带两个以上(含两个) 投标人的企业资料参与资格审查、领取招标资料，或代表两个以上(含两个) 投标人参加招标答疑会、交纳或退还投标保证金、开标的；
- (4) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
- (5) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- (6) 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人；
- (7) 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- (8) 不同投标人的投标文件相互混装；
- (9) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。
- (10) 有关法律、法规或规章规定的其他串通报价行为。

#### 17.5 对于投标文件中细微偏差的处理：

(1) 细微偏差是指投标文件实质性响应招标文件要求，但在个别地方存在漏项或者提供了不完整的技术信息和数据等情况，并且补正这些遗漏或者不完整不会对其他投标人造成不公平的结果。细微偏差不影响投标文件的有效性。

(2) 评标委员会将以书面形式要求存在细微偏差的投标人在评标结束前予以补正。补正的程序和方法按照法律法规对澄清的规定执行(即：按本文件第二章第 18 条规定执行)。无法补正的，在评审时对细微偏差作不利于该投标人的认定。

17.6 评标委员会决定投标文件的响应性只根据投标文件本身的内容，而不寻求其他的外部证据。

17.7 投标截止时间结束后无投标人参加投标的，本次招标程序终止，除招标任务取消情形外，招标单位将依法重新组织招标或者采取其他方式招标。

## 18、投标文件的澄清

18.1 对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会可以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正。投标人的澄清、说明或者纠正应当在评标委员会规定的时间内以书面形式作出，由其单位负责人或者授权代表签字，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

## 19、比较与评价

19.1 评标委员会将按投标人须知前附表第 7 项所述评标方法与标准，对资格性检查和符合性检查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

19.2 对漏(缺)报项的处理：招标文件中要求列入报价的费用(含配置、功能)，漏(缺)报的视同已含在报价总价中。但在评标时取有效投标人该项最高报价加入评标价进行评标。对多报项及赠送项的价格评标时不予核减，全部进入评标价评议。

19.3 评标委员会将按比较与评价最优在先原则，排列评价顺序，根据在投标人须知前附表中确定的中标候选人数量推荐出中标候选人。

19.4 在评标期间，若出现符合本须知规定的所有报价条件的投标人不足三家情形的，本次招标程序终止，除招标任务取消情形外，组织招标单位将依法重新组织招标或者采取其他方式招标。

## 六、 定标与签订合同

### 20、定标准则

20.1 最高报价或最低报价不作为中标的保证。

20.2 投标人的投标文件符合招标文件要求，按招标文件确定评标标准、方法，经评标委员会评审并推荐中标候选人。

### 21、中标通知

21.1 评标结束后，评标结果经招标人确认后，招标代理机构方应在刊登本招标项目公开招标公告的媒介上对中标结果进行公示，同时招标代理机构向中标人发出中标通知书，中标人在中标结果公示后 10 日内自行前往招标代理机构处领取中标通知书。中标通知书对招标人和



中标人具有同等法律效力。中标通知书发出后，招标人改变中标结果，或者中标人放弃中标，应按相关法律、规章、规范性文件的要求承担相应的法律责任。投标人对中标公告有异议的，应当在知道或应当知道其权益受到损害之日起 7 个工作日内，以书面形式招标代理机构提出质疑。

21.2 《中标通知书》发出同时应将落标书面通知没有中标的其它投标人。

21.3 《中标通知书》将作为签订合同的依据。《合同》签订后，《中标通知书》成为《合同》的一部分。

21.4 《中标通知书》发出后 5 个工作日内，招标代理机构以原缴交方式向未中标的投标人退还其保证金。

21.5 在合同签订后 5 个工作日内，以原缴交方式退还中标人的保证金。

## 22、签订合同

22.1 招标人、中标人在《中标通知书》发出之日起 15 日内，根据招标文件确定的事项和中标人投标文件，依照本招标文件第四章的《合同》文本签订合同。双方所签订的合同不得对招标文件和中标人投标文件作实质性修改。

22.2 招标文件、招标文件的修改文件、中标人的投标文件、补充或修改的文件及澄清或承诺文件等，均为双方签订《合同》的组成部分，并与《合同》一并作为本招标文件所列招标项目的互补性法律文件，与《合同》具有同等法律效力。

22.3 招标人在合同履行中，需追加与合同标的相同的货物或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可与投标人协商签订补充合同，但所有补充合同的招标金额不得超过原合同招标金额的百分之十。

22.4 中标人因不可抗力不能履行合同的，招标人可以与排在中标人之后综合得分第一位投标人签订合同，以此类推。

## 23、公开招标项目行政监督部门

23.1 公开招标项目招标人监督部门可视情依法派员对本公开招标活动的全程进行监督。

23.2 投标人如对公开招标活动有异议，可以按照有关规定向投标人须知前附表所述公开招标项目招标人监督部门投诉。

## 七、本项目的有关信息

24、本项目的有关信息，包括但不限于：招标公告、更正公告（若有）、招标文件、招标文件的澄清或修改（若有）、中标公告、终止公告（若有）、废标公告（若有）等都将在招标文件载明的指定媒体发布。

24.1 指定媒体：详见招标文件第一章。

24.2 本项目的潜在投标人或投标人应随时关注指定媒体，否则产生不利后果由其自行承担。

## 八、其他事项

25、投标截止时间后，参加投标的投标人不足三家的，不进行开标。同时，本次招标活动结束，福建华真招标代理有限公司将依法组织后续招标活动（包括但不限于：重新招标、采用其他方式招标等）。

## 第三章 招标内容及要求

### 一、概述

#### 1、项目提出背景

福清市大中型水库移民群众当前收入来源主要集中在工资性收入和经营性收入，商品经济发展意识比较强，移民就业渠道相对较少、单一，可开发利用的土地资源十分有限，移民人均纯收入低于全县农民平均收入水平。近几年来，福清市认真贯彻落实中央大中型水库移民后期扶持政策，主要致力于移民安置区基础设施建设。目前，已基本完成政府组织集中安置移民所在自然村的通村道路硬化、安全饮用水和“亮化”、“净化”、“绿化”方面建设。为进一步深入贯彻福建省移民开发局和省财政厅《关于印发规范和加强大中型水库移民后期扶持生产开发项目管理意见的通知》（闽政移文〔2011〕27号）的精神，达到可持续扶持移民生产生活，不断增加移民收入，保障库区和移民安置区的稳定和发展，福清市决定转变原有后扶资金投入使用方式，将有效资金用于生产项目的开发建设上。

固定资产购置后，以出租方式增加移民收入，促进移民长期稳定增收。通过项目实施形成了一些有固定资产经营收入的生产开发项目，打造帮助移民创业增收的平台，增强移民自身“造血”功能，促进库区经济发展和社会和谐稳定。

#### 2、福清市移民基本情况

全市大中型水库移民为 3 座水库移民（东张、三峡、建新水库）和省外大中型水库自迁我县的移民。截止 2017 年底，全市大中型水库移民 24342 人，直补到人 21404 人，登记到村 2938 人。主要分布在东张、镜洋、宏路、石竹、太城、渔溪、上迳、一都、龙江、龙田、港头、玉屏、龙山、音西、江阴、阳下等 16 个乡镇（街道、农场），涉及 89 个行政村（居委会），253 个自然村。总户数 36900 户，总人数 123651 人，其中农村移民 6976 户，24342 人。

### 二、技术和服务要求（不允许负偏离的实质性要求）

#### 1、购置项目地点

福清市城区（仅包含音西街道、玉屏街道、宏路街道、石竹街道共四个街道辖区范围的商业建筑）内。

#### 2、购置内容

购置商业建筑。

#### 3、商业建筑要求

3.1 建筑类型：可用于商业经营活动的建筑，为整体的同一项目，不接受商墅类建筑。提供经福清规划部门审批的拟售项目总平面图复印件及本次投标所提供的商业建筑相对应的平面图复印件（原件备查）。

3.2 结构要求：钢筋混凝土结构、框架结构。提供拟售项目产权证或房产总登材料复印件（原件备查）。

3.3 建筑年限：投标截止日期起，土地使用权剩余年限不得少于 25 年。提供拟售项目房

屋所有权证（不动产权权证）或土地使用证复印件（原件备查）。

3.4 楼层要求：商业建筑地上一层总的面积不少于 500 平方米，且地上一层层高不低于 4.5 米的，其它层高不小于 3.5 米的建筑。提供拟售项目施工立面图或剖面图。

4、投标人所报商业建筑应处于已办理房产总登或房屋所有权证（不动产权权证），并处于无抵押状态（由福清市不动产登记和交易中心出具证明），中标人应于收到预付款之日起三个月内负责完成产权过户、产权证办理等手续（含中标人应缴纳的各种税费）。中标人应缴纳的税费由中标人负责同时缴纳。

5、投标人应在投标文件中提供本次投标所提供的商业建筑的详细地址及面积情况说明。

6、投标人所提供的总商业销售价值不低于 4000 万元（以福清市不动产登记和交易中心登记记录为准，须在投标文件中提供证明材料复印件）。投标人所报的商业销售单价金额不得高过其所在项目于 2020 年 6 月 30 日前项目同类型商业销售均价（以福清市不动产登记和交易中心登记的交易价格为准，若拟售项目未有销售价格计录的应提供福清发展和改革局提供的销售备案明码标价的总金额价格，须在投标文件中提供证明材料复印件）或者同类型商业已有的拍卖价格（以法院拍卖的相关文件为准，须在投标文件中提供证明材料复印件）。总商业建筑销售价值以投标的有效商业销售单价乘以拟售商业建筑面积得出的总价格。

### 三、商务条件（不允许负偏离的实质性要求）

1、交付地点：福清市城区（仅包含音西街道、玉屏街道、宏路街道、石竹街道共四个街道辖区范围的商业建筑）内。

2、交付时间：完成产权过户、产权证办理手续后 10 个工作日内交付。

3、交付条件：中标人应负责办理完成产权过户、产权证办理手续后交付招标人，招标人应予以配合。

4、付款方式：合同签订后招标人在 15 天内支付合同金额的 30%，中标人于收款后三个月内负责办理房屋所有权证（不动产权权证）过户手续（含中标人应缴纳的各种税费），招标人取得房屋所有权证（不动产权权证）后 15 个工作日内付清余下房款。招标人应缴纳的税费由招标人负责同时缴纳。

5、投标人所报商业建筑应处于已办理房产总登或房屋所有权证（不动产权权证），并处于无抵押状态（由福清市不动产登记和交易中出具证明）。

6、中标人在签订中标合同前需提供商业银行履约保函，担保金额为总中标价\*中标承诺年回报率，中标人按年提供商业银行履约保，到期前三个月内继续提交下一年度商业银行履约保，总期限与承诺的出租保证年限相同，保函内容须包含违约条款、责任、租金支付方式、违约滞纳金金额、处理方式等。

7、中标人商业银行履约保函的违约责任

7.1 因中标人原因造成合同无法按时签订的，视为中标人违约，对招标人造成的损失，中标人还需另行支付相应的赔偿。

7.2 在签定合同之后，有下列情形之一的，将视为中标人违约，对招标人造成的损失，中标人还需另行支付相应的赔偿。

(1) 签定合同后，中标人未按合同规定提供商业建筑的；

(2) 中标人逾期交付的，每逾期一天，按合同价格的万分之五偿付违约金；

(3) 中标人未能按合同规定履行其义务的；

(4) 在签定合同之后，中标人要求解除合同的；

(5) 中标人在投标时承诺的出租保证年限期间，非招标人原因，双方所交易的商业建筑无法出租或出租的租金达不到投标人承诺的年回报率时，投标人须向招标人缴纳或补足租金。须提供专项承诺函加盖投标人公章及法定代表人签章，未提供视为投标无效(专项承诺函格式详见第五章投标文件格式)。

7.5 在明确违约责任后，中标人应在接到书面通知书起七天内支付违约金、赔偿金等。

#### 四、其他要求

1、本项目不允许中标人以任何名义和理由进行转包，如有发现，招标人有权单方终止合同，视为中标人违约，没收投标保证金。如投标保证金不能弥补中标人违约对招标人造成的损失，中标人还需另行支付相应的赔偿。

2、本次中标人提供商业建筑若已出租，中标人负责按原出租合同条款办理变更出租方为招标人的相关手续，如租金达不到本次招标约定的回报率或出租保证年限，由中标方补足不足部分租金，原租户租赁合同到期的，在同等条件下获得优先承租权。**本次中标的商业建筑若未出租，中标人有优先承租权。**

3、投标人须承诺愿以中标的单价及租金价格与招标人成交，须提供专项承诺函加盖投标人公章及法定代表人签章，未提供视为投标无效(专项承诺函格式详见第五章标文件格式)。

4、本招标文件未明确的其它约定事项或条款，待招标人与中标人签订合同时，由双方协商订立。

## 第四章 合同

本格式条款仅作为双方签订合同的参考，为阐明各方的权利和义务，经协商可增加新的条款。但不得与招标文件、投标文件的实质性内容相背离。

GF-2014-0172

合同编号：

# 商品房买卖合同（现售） 示范文本

出卖人：\_\_\_\_\_

买受人：\_\_\_\_\_

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；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，\_\_\_\_\_。

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件六。

## 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。

\_\_\_\_\_。  
交付该商品房时，出卖人应当出示满足第十条约定的证明文件。出卖人不出示证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 and 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）\_\_\_\_\_。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件七。

### （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) 买受人已仔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商品房。

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: \_\_\_\_\_

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】【\_\_\_\_\_】；

\_\_\_\_\_。

（3）顶棚：【水泥抹面】【石膏吊顶】【\_\_\_\_\_】；

\_\_\_\_\_。

（4）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、配电箱等有遮挡或妨碍房屋正常使用的情况）

**附件十二 补充协议**

注：福清市移民购置固定资产项目（福清市库区移民创业园）（项目编号：FJHZ-GK-2020070）的招标文件及投标文件为本合同组成部分，同样具有法律效力。

## 第五章 投标文件格式

本附件所有格式仅供制作投标文件时参考，投标人应根据行业特点，结合本次招标项目的要求，对有关表格进行补充或修改，但不得对实质性文件的相关条款作出变动。

注:1、本附件格式分第一册“报价部分格式”和第二册“技术商务部分格式”两册,装订时要求第一册和第二册均须单独装订。

# 福清市移民购置固定资产项目 (福清市库区移民创业园)

## 投 标 文 件

(第一册 报价部分)

项目名称:

招标编号:

所投合同包:

投标人名称:

地 址:

日 期:

## 报价标目录

- 一、开标一览表
- 二、投标分项报价表
- 三、评分报价表

## 一、开标一览表

招标编号：\_\_\_\_\_

货币及单位：人民币元

合同包	招标标的	大写	小写
1	购置商业建筑	大写_____	¥_____

★注意：

1、本表应按照下列规定填写：

1.1 投标人应按照本表格式填写所投的合同包的“投标报价”，未投的合同包不填写。

1.2 “大写金额”指“投标报价”应用“壹、贰、叁、肆、伍、陆、柒、捌、玖、拾、佰、仟、万、亿、元、角、分、零”等进行填写。

2、投标文件正本中的本表应为原件。

投标人：（全称并加盖单位公章）\_\_\_\_\_

投标人代表签字：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日



### 三、评分报价表

招标编号：\_\_\_\_\_

出租年限	年回报率 (%)
第一年	$N_1 = \underline{\hspace{2cm}}$
第二年	$N_2 = \underline{\hspace{2cm}}$
第三年	$N_3 = \underline{\hspace{2cm}}$
第四年	$N_4 = \underline{\hspace{2cm}}$
.....	$N_N = \underline{\hspace{2cm}}$
总计N (出租年限内年回报率累计总额)	$N = \underline{\hspace{2cm}}$

★注意：

1、投标文件正本中的本表应为原件。

2、“N”代表在出租保证年限内承诺的年回报率累计相加总回报率；“ $N_1$ ”代表第1年的年回报率，“ $N_2$ ”代表第2年的年回报率，以此类推；即  $N = N_1 + N_2 + N_3 + \dots + N_N$ 。

投标人：（全称并加盖单位公章）\_\_\_\_\_

投标人代表签字：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

# 福清市移民购置固定资产项目 (福清市库区移民创业园)

## 投 标 文 件

(第二册 技术商务部分)

项目名称:

招标编号:

所投合同包:

投标人名称:

地 址:

日 期:



## 技术商务标目录

- 一、投标函
- 二、投标人的资格及资信证明文件
- 三、投标保证金
- 四、招标内容及要求响应表
- 五、商务条件响应表
- 六、投标人提交的其他资料（若有）



日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 二、投标人的资格及资信证明文件

### 二-1 单位负责人授权书

致：福建华真招标代理有限公司

我方的单位负责人（填写“单位负责人全名”）授权（填写“投标人代表全名”）为投标人代表，代表我方参加（填写“项目名称”）项目（招标编号：\_\_\_\_\_）的投标，全权代表我方处理投标过程的一切事宜，包括但不限于：投标、参加开标、谈判、澄清、签约等。投标人代表在投标过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我方均予以认可并对此承担责任。

投标人代表无转委权。特此授权。

（以下无正文）

单位负责人：\_\_\_\_\_身份证号：\_\_\_\_\_手机：\_\_\_\_\_

投标人代表：\_\_\_\_\_身份证号：\_\_\_\_\_手机：\_\_\_\_\_

授权方

投标人：（全称并加盖投标人公章）

单位负责人签字或盖章：\_\_\_\_\_

接受授权方

投标人代表签字：\_\_\_\_\_

签署日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附：单位负责人、投标人代表的身份证正反面复印件

**要求：真实有效且内容完整、清晰、整洁。**

★注意：

- 1、若投标人代表为单位负责人授权的委托代理人，应提供本授权书；若投标人代表为单位负责人，应在此项下提交其身份证正反面复印件，可不提供本授权书。
- 2、投标文件正本中的本授权书（若有）应为原件。

## 二-2 营业执照等证明文件

致：福建华真招标代理有限公司

现附上由\_\_\_\_（签发机关全称）\_\_\_\_签发的我方营业执照复印件，该证明材料真实有效，否则我方负全部责任。

★注意：

1、投标人提供的相应证明材料复印件均应符合：内容完整、清晰、整洁，并加盖投标人公章。

投标人：（全称并加盖投标人公章）

投标人代表签字：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 二-3 参加招标活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录书面声明

致：福建华真招标代理有限公司

参加招标活动前三年内，我方在经营活动中没有重大违法记录，也无行贿犯罪记录，否则产生不利后果由我方承担责任。

特此声明。

★注意：

1、“重大违法记录”指投标人因违法经营受到刑事处罚或责令停产停业、吊销许可证或执照、较大数额罚款等行政处罚。

2、投标文件正本中的本声明应为原件。

3、请投标人根据实际情况如实声明，否则视为提供虚假材料。

投标人：（全称并加盖投标人公章）

投标人代表签字：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 二-4 信用记录查询结果

致：\_\_\_\_\_

现附上截至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时我方通过“信用中国”网站  
(www.creditchina.gov.cn) 获取的我方信用信息查询结果(填写具体份数)份，信用信息查  
询结果真实有效，否则我方负全部责任。(须注明网址)

★注意：

投标人应在招标文件要求的截止时点前通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn) 查  
询并打印相应的信用记录，投标人提供的查询结果应为其通过上述网站获取的信用信息查询结  
果原始页面的打印件(或截图)。

投标人：(全称并加盖单位公章)

投标人代表签字：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 二-5 无行贿犯罪说明或承诺函

(格式自拟)

投标人：(全称并加盖单位公章)

投标人代表签字：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 三、投标保证金

1、在此项下提交的“**投标保证金**”材料可使用转账凭证复印件。

## 四、技术和服务要求响应表

招标编号：\_\_\_\_\_

合同包	招标内容及要求	投标响应	是否偏离及说明
*			

	.....		

★注意：

1、本表应按照下列规定填写：

1.1 “招标内容及要求”项下填写的内容应与招标文件第三章“招标内容及要求”的内容保持一致。

1.2 “投标响应”项下应填写具体的响应内容并与“招标内容及要求”项下填写的内容逐项对应。

1.3 “是否偏离及说明”项下应按下列规定填写：优于的，填写“正偏离”；符合的，填写“无偏离”；低于的，填写“负偏离”。

2、投标人需要说明的内容若需特殊表达，应先在本表中进行相应说明，再另页应答，否则**投标无效**。

3、投标文件正本中的本表应为原件。

投标人：（全称并加盖投标人公章）

投标人代表签字：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

### 五、商务条件响应表

招标编号：\_\_\_\_\_

合同包	商务条件	投标响应	是否偏离及说明
*			
...			

★注意：

1、本表应按照下列规定填写：

1.1 “商务条件”项下填写的内容应与招标文件第三章“商务条件”的内容保持一致。

1.2 “投标响应”项下应填写具体的响应内容并与“商务条件”项下填写的内容逐项对应；对“商务条件”项下涉及“ $\geq$ 或 $>$ ”、“ $\leq$ 或 $<$ ”及某个区间值范围内的内容，应填写具体的数值。

1.3 “是否偏离及说明”项下应按下列规定填写：优于的，填写“正偏离”；符合的，填写“无偏离”；低于的，填写“负偏离”。

2、投标人需要说明的内容若需特殊表达，应先在本表中进行相应说明，再另页应答，否则**投标无效**。

3、投标文件正本中的本表应为原件。

投标人：（全称并加盖单位公章）

投标人代表签字：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 六、投标人提交的其他资料（若有）

### 编制说明

1、招标文件要求提交的除“**资格及资信证明部分**”、“**报价部分**”外的其他证明材料或资料加盖投标人的单位公章后应在此项下提交。

2、招标文件要求投标人提供方案（包括但不限于：组织、实施、技术、服务方案等）的，投标人应在此项下提交。

3、除招标文件另有规定外，投标人认为需要提交的其他证明材料或资料加盖投标人的单位公章后应在此项下提交。

### 六-1 专项承诺函

致：福清市后扶投资有限公司、福建华真招标代理有限公司

针对福清市移民购置固定资产项目(福清市库区移民创业园)(项目编号:FJHZ-GK-2020070)要求的商业建筑有关事项，本公司郑重承诺如下：

一、本公司提供的商业建筑完全符合招标文件“第三章 招标内容及要求”规定的所有要求，若中标后，本公司（本人）投标所报的本商业建筑销售报价的总价系向招标人出售的商业建筑交易总价，为\_\_\_\_\_万元人民币作为合同中的“商品房价款”，不包含契税、维修基金、不动产权证工本费、产权过户费用等产生的税费及其它费用。

二、若中标后，本公司（本人）无条件按照投标时承诺的出租保证年限计\_\_\_\_\_年内，在非因为招标人原因情况下，所交易的商业建筑无法出租或出租的租金达不到承诺的年回报率时，10个日历天内向招标人缴纳或补足不足租金，否则无条件接受招标人从本公司（本人）提供的商业银行履约保函中获取赔偿，并承担违约责任。

三、若中标后，本公司（本人）无条件按照投标文件规定办理年度商业银行履约保函，在出租保证年限内，按次向招标人提交年限一年的履约保函，并在每年到期前三个月内办理下一年度的商业银行履约保函，直至出租保证年限结束为止，否则承担违约责任。

投标人：（全称并加盖单位公章）

投标人代表签字：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日