

# 广东省政府采购

## 合同书

采购计划编号：441802-2024-03038

项目编号：GDYC24-ZC075

项目名称：2024年清城区公租房采购项目



# 合同通用条款

甲方：清远市清城区住房和城乡建设局  
电话：0763-3665532  
地址：清远市清城区永安南路 68 号恒利大厦 4 楼

乙方：清远君威房地产有限公司  
电话：0763-3887763  
地址：清远市光明路城市百合雅居首层 09 号

根据 2024 年清城区公租房采购项目（项目编号：GDYC24-ZC075）的采购结果，按照《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《中华人民共和国民法典》的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

## 一、采购标的、数量：

序号	楼盘名称	户型（改造后）	户型描述 （包括座向位置、厅、房、卫的数量等）	建筑面积（平方米）	单价（元/平方米）	套数（套）	合计（元）	说明
1	财富大厦 2 梯 21 层 01 号	一室一厅一卫一阳台一厨房	北向一室一厅一卫一阳台一厨房	46.34	6301.25	1	292000	
2	财富大厦 2 梯 21 层 02 号	一室一厅一卫一阳台一厨房	北向一室一厅一卫一阳台一厨房	47.49	6296.06	1	299000	

3	财富大厦 2梯21层 03号	一室一厅一 卫一阳台一 厨房	北向一室一厅 一卫一阳台一 厨房	47.49	6296.06	1	299000	
4	财富大厦 2梯21层 04号	一室一厅一 卫一阳台一 厨房	北向一室一厅 一卫一阳台一 厨房	47.49	6296.06	1	299000	
5	财富大厦 2梯21层 05号	一室一厅一 卫一阳台一 厨房	北向一室一厅 一卫一阳台一 厨房	47.49	6296.06	1	299000	
6	财富大厦 2梯21层 06号	一室一厅一 卫一阳台一 厨房	北向一室一厅 一卫一阳台一 厨房	47.49	6296.06	1	299000	
7	财富大厦 2梯21层 07号	一室一厅一 卫一阳台一 厨房	北向一室一厅 一卫一阳台一 厨房	47.59	6703.09	1	319000	
8	财富大厦 2梯21层 08号	一室一厅一 卫一阳台一 厨房	南向一室一厅 一卫一阳台一 厨房	41.58	6685.91	1	278000	
9	财富大厦 2梯21层 09号	一室一厅一 卫一阳台一 厨房	南向一室一厅 一卫一阳台一 厨房	41.91	6442.38	1	270000	
10	财富大厦 2梯21层 10号	一室一厅一 卫一阳台一 厨房	南向一室一厅 一卫一阳台一 厨房	42.36	6232.29	1	264000	
11	财富大厦 2梯21层 11号	一室一厅一 卫一阳台一 厨房	东向一室一厅 一卫一阳台一 厨房	40.40	6559.41	1	265000	

12	财富大厦 2梯21层 12号	一室一厅一 卫一阳台一 厨房	东向一室一厅 一卫一阳台一 厨房	41.97	6552.3	1	275000	
13	财富大厦 2梯21层 13号	一室一厅一 卫一阳台一 厨房	南向一室一厅 一卫一阳台一 厨房	50.82	7221.57	1	367000	
14	财富大厦 2梯21层 14号	一室一厅一 卫一阳台一 厨房	南向一室一厅 一卫一阳台一 厨房	49.81	6524.79	1	325000	
15	财富大厦 2梯21层 15号	二室一厅一 卫一阳台一 厨房	南向二室一厅 一卫一阳台一 厨房	73.99	6081.9	1	450000	本套房改造分 隔后, 面积为 60平方米, 其 余13.99平方 米独立改造为 管理用房
<b>合 计</b>		<b>套数合计: 15 套</b>		<b>建筑面积合计:</b> 714.22 <b>平方米</b>			<b>费用合计:</b> 4600000 <b>元</b>	

1、本合同价格包括房产价值、改造费、税费、办理不动产证费用等合同实施过程中应预见和不可预见性费等完成本次采购项目所需的一切费用, 但不包含专项维修基金、水电有线电视通讯网络初装费、物业管理费。

2、合同金额不因房屋的户型品种、楼层、面积、座向或相关政策等原因变动。

3、若由于本项目市政配套设施建设的原因导致在交楼时采用临水、临电交楼的, 则一直到转换成用永久用水、用电期间的水、电费均由乙方承担。

## 二、房屋情况

1、15套房屋的总建筑面积为714.22 m<sup>2</sup>, 其中一室一厅一卫一阳台一

厨房为 14 套，每套面积为 40.4 m<sup>2</sup>至 50.82 m<sup>2</sup>；二室一厅一卫一阳台一厨房为 1 套，面积为 73.99 m<sup>2</sup>，改造后面积为 60 m<sup>2</sup>，另外 13.99 m<sup>2</sup>改造为独立管理用房。

2、房屋为单体独栋高层电梯楼房，房源聚集在同一栋楼的同一平层，平层带有 96.24 m<sup>2</sup>的公共走廊及 13.99 m<sup>2</sup>的管理用房。

3、房屋为新建楼房，主体结构的使用年限为 50 年，房屋工程竣工验收时间不超过 3 年全新精装房。

4、在交房时，乙方所交付的房屋具备全新装修，室内装修具体应配备地面瓷砖、墙身刮塑油漆、厨房配备普通灶台可以正常使用燃气、卫生间配备普通洁具、全屋门窗、水电（燃气），且已通过房屋建筑工程竣工联合验收备案，具备入住使用的条件、功能和相关配套设施设备，可以直接入住使用。使用的装修材料符合国家相关标准要求。

5、全部房屋产权的归甲方所有，乙方负责协助办理相关契税和过户手续。合同签订后，所提供的房屋可立即进行网签。如因特殊情况或相关政策导致不能在规定时间内办理完成，经甲方确认后，可双方约定完成办理时间。

6、实际套数和面积均以不动产登记部门的产权登记信息为准。房屋的性质为住宅，房屋及其所在宗地的建设手续合法、各项产权清晰，可以办理不动产交易过户和产权登记手续。

7、要求所提供的房屋应配备物业管理服务，物业管理费不包含在本次采购预算中，在房屋交付后由甲方和乙方（或物业服务公司）协商费用。

### **三、质量验收标准及相关要求**

1、根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，本合同采购房屋已通过相关行政主管部门联合验收合格，并满足甲方需求。

2、甲方组成验收小组按国家有关规定、规范和采购文件及乙方的投标文件响应情况进行验收，必要时邀请相关的专业人员或机构参与验收。因房屋或设施质量问题发生争议时，由本地质量技术监督部门鉴定。房屋或设施符合质量技术标准的，鉴定费由甲方承担；否则鉴定费由乙方承担。房屋或设施若有国家标准按照国家标准验收，若无国家标准按行业标准验收，房屋内设施为原制造商制造的全新产品，整机无污染，无侵权行为、表面无划损、无任何缺陷隐患，在中国境内可依常规安全合法使用。

3、验收时乙方负责将全部有关验收资料等文档复印加盖乙方公章后交付甲方。

#### **四、交付期限**

采购合同签订后可立即进行网签，并在 75 天内交付使用能直接入住。

#### **五、付款方式**

由采购人按下列程序付款：

1、1 期：支付比例 50%，采购合同签订生效之日起 30 个工作日内，支付合同金额约 50%，取整为人民币：2300000 元；

2 期：支付比例 21%，房屋验收合格并交付入住后，于 2025 年 12 月 31 前支付合同金额的 21%，取整为人民币：966000 元；

3 期：支付比例 29%，剩余款项于 2026 年 12 月 31 日前结清，取整为人民币：1334000 元。

2、乙方凭以下有效文件与甲方结算：

- (1) 有效合同；
- (2) 乙方开具的正式发票；
- (3) 中标通知书；
- (4) 验收报告（加盖甲方公章）。

3、因甲方使用财政资金，甲方应在前款规定付款时间内向政府财政支付部门提出办理财政支付申请手续(不含政府财政支付部门审核的时间)，具体到账时间以政府财政支付部门为准。如因政府财政支付管理流程或财政资金分年安排等原因导致的支付延期，甲方不承担责任，乙方不得以此为由迟延履行或不履行合同义务。

收款人：清远君威房地产有限公司

开户行：广东清远农村商业银行股份有限公司新城支行

卡号：80020000012881598

## 六、质保期及售后服务

1、房屋的质量保修期自房屋交付使用之日起计算。其中，基础设施工程、房屋建筑的地基基层工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间、厨房和外墙面的防渗漏为（5）年；其他根据《建设工程质量管理条例》及有关规定执行。在保修期内一切维护保养和因施工质量而造成返修，其返修工作和费用由乙方负责。

2、质保期内，如设备或零部件因非人为因素出现故障而造成短期停用时，则质保期和免费维修期相应顺延。如停用时间累计超过 30 天则质保期重新计算。

3、对甲方的服务通知，乙方在接报后（5）分钟内响应，若采购人需要现场服务的，乙方应在（0.5）小时内派人到达现场处理，在（24）小时内处理完毕。若在 24 小时内仍未能有效解决，乙方须向甲方提供相关的处理措施及进度计划。

4、质保期内进行房屋及设施维修的，维修完毕正常运作后，乙方须填写维修报告（包括故障原因、处理情况及用户意见等）报甲方备案，其中

产生的费用由乙方承担。

## 七、履约保证金

- 1、提交时间：合同签订之日起 10 个工作日内；
- 2、金额：合同金额的 5%；
- 3、方式：转账、支票或银行履约保函；
- 4、退还说明：乙方按时完成交付手续后，在完成房屋交付入住之日起 30 天内全额退还。若存在交付手续延期的，则扣除相应违约金后按实退还。

## 八、违约责任

1、甲方不按合同规定接收房屋或拒付货款时，甲方须向乙方偿付合同总额的 10%作为违约金，并承担由此给乙方造成的一切损失。

2、乙方交付的房屋质量不符合招标文件和本合同规定的，甲方有权拒收房屋，乙方须向甲方赔付合同总额的 10%作为违约金，并承担由此给甲方造成的一切损失。

3、乙方不按合同规定交付房屋时，每延期一天乙方须向甲方支付合同总价款的 1%作为违约金，逾期 90 天以上，甲方有权拒收房屋，乙方须向甲方偿付合同总额的 10%作为违约金，并承担由此给甲方造成的一切损失。甲方要求对房屋进行改造的情况除外。

4、甲方不按照本合同第五条的约定支付相应合同款项，每延期一天甲方须向乙方支付合同总价款的 1%作为违约金。

## 九、不可抗力

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后 1 日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

## 十、争议解决

合同执行过程中发生的任何争议，如双方未能通过友好协商解决，应向甲方所在地人民法院提起诉讼。因房屋质量问题发生的争议，统一由有资质的鉴定机构进行终局鉴定，鉴定结果符合质量技术标准时，鉴定费由甲方承担；否则鉴定费由乙方承担。

十一、在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分。

十二、如一方地址、电话、传真号码有变更，应在变更当日内书面通知对方，否则，违约方应承担相应责任。

十三、本合同所有附件、招标文件、投标文件、中标通知书均为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

十四、除甲方事先书面同意外，乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

十五、政府采购合同的双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同。政府采购合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当变更、中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

## 十六、合同生效：

- 1、本合同在甲乙双方代表或其授权代表签字盖章后生效。
- 2、合同一式肆份，具有同等效力，甲乙双方各执贰份。

## 十七、附件

附件：《公租房装修交楼标准》

甲方（盖章）：清远市清城区住房和城乡建设局

代表：

签订日期：2024年11月19日



乙方（盖章）：清远君威房地产有限公司

代表：

签订日期：2024年11月19日



开户名称：清远君威房地产有限公司

银行账号：80020000012881598

开户行：广东清远农村商业银行股份有限公司新城支行



附件：

## 房屋装修交楼标准

1. 外墙：做防水处理，优质瓷砖。
2. 起居室：
  - (1) 内墙：腻子找平，刷乳胶漆。
  - (2) 顶棚：腻子找平，刷乳胶漆。
  - (3) 室内地面：客餐厅、房间铺贴耐磨瓷砖。
3. 厨房：
  - (1) 地面：做防水处理，铺贴防滑砖。
  - (2) 顶棚：做防水处理，腻子找平，刷乳胶漆。
  - (3) 厨具：配备橱柜、不锈钢手工洗菜盆（单盆）、水龙头。
4. 卫生间：
  - (1) 地面：做防水处理，铺贴防滑砖。
  - (2) 墙面：做防水处理，铺贴瓷片。
  - (3) 顶棚：吊顶。
  - (4) 卫生器具：洁具、淋浴龙头、洗脸台含水龙头。
5. 阳台：做防水处理，铺贴防滑砖。
6. 电梯：优质电梯。
7. 管道：预制砼管烟道、PVC排水、排污管，燃气管道敷设到表前（含燃气表，需住户按规定向燃气公司申请安装）。
8. 窗户：优质铝合金窗。
9. 水电：每户均独立设水、电表、强电箱、弱电箱一个，配开关及插座。
10. 灯具：客厅、餐厅、房间、厨房、卫生间、阳台顶部等方位（位置）配装吸顶灯，其他预留电源线。
11. 其他：各单元套间配置入户门，厨房、卫生间设铝合金玻璃门、各单元套间大门、卧室、厨房、洗手间均需配置门，不配备任何家私家电。
12. 楼房公共部分：
  - (1) 内墙：铺贴瓷片。
  - (2) 顶棚：吊顶。
  - (3) 室内地面：铺贴防滑砖。
  - (4) 楼梯间：配置消防门，设铝合金窗。