

2025 年度盐龙街道商品房团购项目

合 同 书

甲方：盐城市盐都区人民政府盐龙街道办事处

乙方：江苏高地置业有限公司

二〇二五年九月



项目名称：2025 年度盐龙街道商品房团购项目

项目编号： JSZC-320903-JSJW-G2025-0047

甲方：盐城市盐都区人民政府盐龙街道办事处

乙方：江苏高地置业有限公司

甲、乙双方根据 2025 年度盐龙街道商品房团购项目 公开招标的结果，签署本合同。

一、项目内容

序号	户型	数量	面积 (m²)	单价(元/m²)	总价 (元)	备注
1	户型 (70-140 m²)	210 套	25095.16	7990.00	200510328.40	
2	非机动车 库(约 10 m²)	210 个	1743.05	3500.00	6100675.00	
3	机动车位 (非人 防)	1.2 辆 /100 m²	8357.29	2500.00	20893225.00	
4	合计	人民币 (大写) 贰亿贰仟柒佰伍拾万零肆仟贰佰贰拾捌元肆角整 (¥227504228.40 元)				

二、合同金额与质量标准

2.1 本合同金额为：人民币 (大写) 贰亿贰仟柒佰伍拾万零肆仟贰佰贰拾捌元肆角整 (¥227504228.40 元)。其中包含：商品房 7990.00 元/m², 房屋面积为 25095.16 m², 总计人民币 (大写) 贰亿零伍拾壹万零叁佰贰拾捌元肆角整 (¥200510328.40 元), 非机动车库 3500.00 元/m², 总计 1743.05 m², 总计人民币 (大写) 陆佰壹拾万零陆佰柒拾伍元整 (¥6100675.00 元), 机动车位 2500.00 元/m², 总计 8357.29 m², 总计人民币 (大写) 贰仟零捌拾玖万叁仟贰佰贰拾伍元整 (¥20893225.00 元); 商品房及车库、车位总合计人民币 贰亿贰仟柒佰伍拾万零肆仟贰佰贰拾捌元肆角整 (¥227504228.40 元), 详细房源见附件, 住宅户型以实际交付为准, 最终面积以实测面积为准, 误差不超过 ±2%。

结算方式：以最终网签的总套数和不动产权证面积为依据计算总建筑面积，

根据中标每平方的单价据实结算。

2.2 乙方提供的房屋质量标准执行建设部门的相关工程质量标准以及验收交付标准。

2.3 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第 1、2、3、4 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. 乙方应在约定的时间里协助甲方办理房屋产权登记;
4. 商品房相关设施设备交付条件, 具体如下:

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。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, 使用自建设施供电的, 供电按设计要求施工, 交付时达到使用条件;

③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;

④电话通信: 交付时线路敷设到户;

⑤有线电视: 交付时线路敷设到户;

⑥宽带网络: 交付时线路敷设到户。

以上第 1、2、3 项由乙方负责办理开通手续并承担相关费用; 4 项需要甲方自行办理开通手续。

2.4 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及地方标准, 标准名称: 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》, 标准文号: GB503025-2010, 该商品房为住宅的, 建筑隔声情况符合国家及地方标准, 标准名称: 《江苏省绿色建筑设计标准》, 标

准文号：DGJ32/J173-2014，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，由乙方负责整改，整改后仍不符合标准的，甲方有权解除合同。甲方解除合同的，应当书面通知乙方。乙方应当自解除合同通知送达之日起15个工作日内退还甲方已付全部房款，给甲方造成损失的，由乙方承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的，检测费用由乙方承担，整改后再次检测发生的费用仍由乙方承担。因整改导致该商品房逾期交付的，乙方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，乙方应当按照相应标准要求补做节能措施，并承担全部费用，给甲方造成损失的，乙方应当承担相应赔偿责任。

三、技术资料

3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供使用货物的有关技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同货物和服务或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的不动产的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

六、履约保证金

6.1 乙方交纳人民币壹仟壹佰叁拾柒万伍仟贰佰壹拾壹元肆角贰分作为本合同的履约保证金。

6.2 履约保证金的缴纳形式：

6.2.1 乙方应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交履约保证金。依据《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》，鼓励供应商自愿使用电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

6.2.2 如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，乙方可通过政府采购电子履约保函（保险）平台（www.jsdzbh.com）在线申请履约保函（保险）。

6.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

6.4 履约保证金的退还：

6.4.1 方式：无息退还至乙方缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

6.4.2 时间：验收合格且甲方收到履约保证金缴纳凭证后 30 日内。

6.4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经甲方验收合格，且甲方收到乙方出具的履约保证金缴纳凭证。

6.4.4 不予退还情形：

除不可抗力情况外，乙方出现下列情形之一的，其履约保证金，甲方将视情节决定不予退还或部分不予退还。

（1）乙方无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向采购人提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

（2）乙方不履行与采购人订立的合同的；

（3）乙方所供货物或服务不符合招标文件规定要求的；

（4）乙方采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其它投标人串通投标的；

（5）乙方将合同内容转包、违法分包的；

（6）乙方故意捏造事实或伪造证明材料，进行虚假恶意投诉或反映的。

6.4.5 逾期退还的违约责任：甲方逾期无故未退还履约保证金的，按中国人民银行同期贷款基准利率上浮 20%后的利率支付超期资金占用费，但因乙方自身原因导致无法及时退还的除外。

七、转包或分包

7.1 本合同范围的货物，应由乙方直接供应，不得转让他人供应；

7.2 除非得到甲方的书面同意，乙方不得部分分包给他人供应；

7.3 如有转让和未经甲方同意的分包行为，甲方有权给予终止合同。

八、商品房质量、保修责任

8.1 商品房质量

（一）地基基础和主体结构乙方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，甲方有权解除合同。甲方解除合同的，应当书面通知乙方。乙方应当自解除合同通知送达之日起15个工作日内退还甲方已付全部房款。给甲方造成损失的，由乙方支付赔偿金。因此而发生的检测费用由乙方承担。

甲方不解除合同的，甲方同意乙方享有免除责任。

（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；如给甲方造成损失的，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，甲方有权解除合同。甲方解除合同的，应当书面通知乙方。乙方应当自解除合同通知送达之日起15个工作日内退还甲方已付全部房款（含已付贷款部分），并自甲方付款之日起，按照同期贷款基准利率（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。给甲方造成损失的，由乙方承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由乙方承担。甲方不解除合同的，甲方同意乙方享有免除责任。

（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，甲方有权要求乙方按照下列第（1）、（2）方式处理：

（1）及时更换、修理；

（2）乙方赔偿双倍的装饰、设备差价。

8.2 保修责任

(一) 商品房实行保修制度。该商品房为住宅的,乙方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。

(二) 下列情形,乙方不承担保修责任:

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害;
2. 因甲方不当使用造成的房屋及其附属设施的损害;
3. 房屋交付使用后,因甲方违反国家、省、市相关规定和住宅装修规约或使用不当,所造成的质量、安全等一切后果由甲方承担责任,如因此给乙方造成损失的,则乙方有权向甲方追偿。如该房系相邻房装修,改变水、电、卫设施而造成甲方损失的,乙方不承担责任,由侵害方承担责任。

(三) 在保修期内,甲方要求维修的书面通知送达乙方 10 个工作日内,乙方既不履行保修义务也不提出书面异议的,甲方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乙方承担。

九、交货期、交货方式及交货地点

9.1 交货期:购置盐龙街道境内居住或商住地块后 1 个月内交付商品房。

十、货款支付

10.1 付款方式:①在签订合同后,乙方需在不动产权交易中心将房源锁定不得对外销售,经甲方确认且收到预付款凭证后 10 个工作日内支付合同总价的 45%作为预付款;②正式交房后并且甲方收到凭证后 10 个工作日内支付合同总价的 25%;③取得全部不动产权证后并且甲方收到凭证后 10 个工作日内支付合同总价的 20%;④交房后满一年并且甲方收到凭证后 10 个工作日付清余款。(以上付款均无银行利息,一律通过银行结转)(以上①-③款项仅用于居住或商住地块土地出让金缴纳)

注:在签订合同时,乙方明确书面表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的,甲方可就预付款比例作相应调整。

10.2 当采购数量与实际使用数量不一致时,乙方应根据实际使用量供货,合同的最终结算金额按实际使用量乘以成交单价进行计算。

10.3 如需向与财政部门签署融资合作协议的银行办理授信申请的,需在协作银行开立结算户作为回款专用户,作为该笔合同唯一的收款帐户,供货结束货款结算时,财政部门将政府采购款项直接支付到该账户。

十一、税费

11.1 本合同执行中相关税费依照相关法律、行政法规规定,由相应主体承担。团购商品房相关契税、印花税、维修基金、工本费、产权登记费、物业费等由房屋使用人依规向相关部门缴纳。

十二、违约责任

12.1 乙方如未按本合同规定的期限将该商品房交甲方使用,双方同意分别按下列方式处理:乙方未在交付期内向甲方交付全部房源的,乙方按未交付房源房价的3%向甲方支付违约金。

12.2 自交房之日起 12 个月内,乙方未能移交所有资料并配合甲方办理房屋过户手续的,乙方按合同总价的1%向甲方支付违约金。

12.3 因乙方原因,在本项目合同实施过程中损害甲方或他人利益的,由乙方承担相应的赔偿责任。

12.4 乙方未按投标时承诺购置盐龙街道境内居住或商住地块,甲方有权解除合同,并扣除履约保证金,履约保证金不够覆盖甲方实际损失的,甲方有权向乙方请求追加赔偿。乙方应赔偿的损失除甲方的直接损失外,还包括甲方因追究乙方责任,产生的交通费、诉讼费、律师费、鉴定费、保全费等费用。(详见附件)

12.5 如乙方收到相关款项后挪作他用,发生未用于土地出让金缴纳等情形的,则视为乙方违约,则所采购商品房归甲方所有,不再支付后续相关费用。

12.6 乙方交房且达到办理不动产权证条件后一个月内,如因甲方原因未能办理产权证,乙方发函催促后 7 日内仍未办理的,则视为乙方已完成办理产权证。

12.7 其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

十三、房屋交付

13.1 团购商品房达到交付使用条件后，乙方应当在正常工作日内书面通知甲方办理交付手续。乙方应当按甲方的书面分房通知，乙方（含乙方所属地块开发企业）与房屋使用人签订《商品房买卖合同》，根据《商品房买卖合同》的约定，乙方向房屋使用人交付商品房，依规履行房屋交接事宜，并提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。乙方不出示证明文件或出示证明文件不齐全，甲方有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任按照本合同第六条的约定执行。

13.2 乙方要对楼栋入户单元、电梯间、过道等公共区域进行装修，达到直接使用要求。

十四、产权责任

14.1 乙方应保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因乙方原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由乙方承担全部责任。

十五、关于产权登记的约定

15.1 乙方负责法律规定的办理产权登记义务和责任，协助房屋使用人办理产权转移等事项。

15.2 因甲方的原因未能在约定期限内完成该商品房的房屋交付、所有权转移登记等事项的，与乙方无关。

十六、保修责任

保修责任按现行法律法规执行。

十七、其它事项约定

17.1 该商品房所在楼栋的屋面和外墙面使用权属为业主共有，房屋使用人必须服从业主委员会和物业管理公司的统一管理。

17.2 甲方团购的商品房仅作住宅使用，房屋使用人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，

房屋使用人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位分摊面积承担义务。

17.3 乙方不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

十八、不可抗力事件处理

18.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

18.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

18.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十九、诉讼

19.1 双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向合同签订地法院起诉，合同签订地在此约定为盐城市盐都区。

二十、合同生效及其它

20.1 合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

20.2 本合同未尽事宜，遵照《民法典》以及商品房销售等有关条文执行。

20.3 本合同正本一式捌份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执肆份。

甲方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

2025 年 9 月 6 日

乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

2025 年 9 月 6 日

