

恒投-御景嘉园项目销售代理服务项目服务合同

合同编号: _____

采购人: 安康市恒口示范区投资发展集团有限公司

(以下称甲方)

法定代表人: 侯晓东;

住所地: _____;

邮编: _____。

中标人: 安康市汉滨区辉煌房地产经纪有限公司

(以下称乙方)

法定代表人: 张紫辉;

住所地: _____;

邮编: _____;

根据招标文件采购编号 (AKZZT-ZFCG-2025-010) 在 2025 年 6 月 24 日开标会上, 经评标委员会评定 (乙方) 为中标人。甲乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等相关法律法规和招标文件的要求, 在平等自愿的基础上, 就 恒投-御景嘉园项目商品房、安置房、车位、商铺营销 提供代理服务事宜, 同意按照下面的条款和条件, 签署本合同。

第一条 委托的内容及期限

1、甲方正式委托乙方为 恒投-御景嘉园项目 商品房全程营销代理的独家营销代理商。

2、委托范围: 对安康市恒口示范区恒投-御景嘉园项目安置房 71 套, 商品房 632 套, 商铺 50 间, 车位地上 86 个, 地下 776 个营销代理, 具体内容 by 甲、乙双方商定。

3、本合同项目服务周期自合同签订之日起3年。

4、项目地点、服务范围及服务要求：对安康市恒口示范区恒投-御景嘉园项目安置房71套，商品房632套，商铺50间，车位地上86个，地下776个。服务内容：全面代理恒投-御景嘉园项目商品房的营销代理服务，包括：房屋销售、代理营销包含但不限于以下内容：全案广告服务、活动执行、媒体推广、销售物料制作印刷、销售系统搭建、大客户拓展、宣传片视频/照片、销售礼品采购等以上营销服务事项及相关费用包干；配合甲方办理合同登记、项目交付服务、（房）产证、销售许可证办理等有关服务，乙方不承担甲方因此而造成的责任；

服务范围：全程营销代理服务【包括但不限于：市场调研研究分析、项目营销策划、销售宣传广告创意（含媒体宣传、平面宣传与文本图册宣传等）、销售代理服务团队人员工资（含工装费、加班费、福利费、高温费、体检费）。营销推广覆盖范围不小于以项目所在地为中心半径100公里。

服务要求：最大限度开发本项目功能，提高附加值及项目利润率，提升甲方企业形象，树立甲方企业品牌效应，加快销售进度和资金回笼。

第二条 代理销售服务内容及需求

1、全程代理恒投-御景嘉园项目商品房的营销代理服务，包括：负责营销策划方案的编制；负责销售代理服务团队组

建；负责市场调研研究分析、提交销售价格建议；负责项目营销策划和销售广告宣传（含媒体宣传、平面宣传与文本图册宣传等）；负责日常销售实施和管理；负责销售合同拟定、备案、签订和管理；负责前期蓄客及客户的退房、投诉处理；

2、通过对项目市场调研研究、营销策划，根据项目区位、交通可达性、商业配套状况以及恒投-御景嘉园安置房、商品房、商铺、车位的存量与开发销售现状，多渠道开展媒体、平面、图文等营销宣传，建立以销售部为中心，通过模型或沙盘、多媒体演示等直感宣传，积极发挥销售团队的促销宣传作用，最大限度开发本项目功能，提高附加值及项目利润率，提升甲方企业形象，树立甲方企业品牌效应。

（1）市场调研与分析：①整体市场综合研判；②区域市场研判；③资源研判；④竞争调研与分析；

（2）市场定位：①目标市场定位策略建议；②目标客群消费及需求分析；③产品定位策略建议；④营销要点测评；

（3）产品定位：①产品主体概念定位；②产品功能定位；③产品形象定位；

（4）产品表示与展现：①展示表现方式及方案企划；②销售展示中心、样板房方案选择、优化和验收；③产品展示展位形象设计；

（5）营销策划：①营销策略拟定；②营销战术策划；③整体包装策划；④活动营销策划；⑤公共关系策划；⑥销

售价格方案，乙方申报价格时遵循市场常规定价规律及市场需求，乙方将价格以书面形式报甲方，最终执行价格以甲方书面确认为准，乙方不承担定价风险；

(6) 营销广告宣传：①广告定位确定；②媒体策略拟定；③广告内容设计、制作；④销售资料和道具制作；⑤营销广告宣传推广；⑥传播效果考评。

(7) 销售日常管理：①销售人员培训和管理；②活动方案拟定及执行；③销售方案拟定及执行；④销售合同的拟定、备案、签订和管理；⑤销售案场管理；⑥办理按揭贷款及回笼资金；

(8) 乙方配合甲方办理销售价格备案，甲方负责办理预售证及不动产权总证、已售房源的不动产转移登记办理和交房工作，在该过程中如需乙方配合提供相关资料，乙方予以配合。

3. 在服务期结束后，销售展示中心（售楼处）、临时展示中心及其开办所购置的所有设备、办公用品全部无偿移交给甲方，已报废无法继续使用的由乙方进行清理。

第三条 营销代理服务团队人员要求

1、乙方应及时组建本项目服务团队，按甲方要求入驻，统筹项目营销工作及日常运营工作。

2、乙方组建本项目的团队

乙方可根据销售阶段动态调整营销代理服务团队人

数，但须确保项目经理 1 人、策划 1 人、按揭 1 人、客服 1 人，财务人员 1 人。

3. 乙方负责其团队工作人员的工资、佣金、社会保险及相应的福利等。

第四条 款项结算细则

1、佣金标准及结算节点：

(1) 佣金标准：商品房以成交总价的 8.91% 为佣金价；

安置房：以成交总价的 5.94% 为佣金价。

商铺、车位租赁佣金价按照集团公司文件执行；

(2) 按揭付款：客户缴清首付款，完成网签合同后，甲方于次 5 日前，按照购房全款的 70% 向乙方结算佣金，剩 30% 的佣金，甲方将在年度结束后统一结算。如网签合同因客户自身原因未能办理银行按揭导致房屋销售合同无法继续履行或终止的，则乙方按购房全款 70% 计收的佣金应全额向甲方退还。甲方可从应支付给乙方的其他款项（包括其他已办理按揭贷款的客户佣金及甲方应支付乙方的专项服务费）中直接扣减。

一次性付款客户：客户支付全部房款，且签订网签合同后 5 日内，由甲方一次性结清给乙方。

2、月度结算流程：每月 5 日为固定结算日，乙方需在该日向甲方提交上月销售结算清单。甲方在收到乙方提交的结算清单后，须在 3 个工作日内完成审核并书面反馈异议，否则

视为确认，双方确认金额后，甲方应于 7-15 日内付款。将乙方当月应得的代理佣金按本协议约定的结算条件支付至乙方指定账户。

3、专项服务费支付：甲乙双方签订完合同后，甲方在 15 个工作日内向乙方支付年度 50%专项服务费(30 万元整)，剩余 50%专项服务费(30 万元整)，甲方对乙方年度销售商品房任务进行考核，考核合格后支付。乙方每少完成一套，甲方有权扣除 5 万元专项服务费，以此类推（若乙方提前完成任务，可向甲方提前申请结算），第二年、三年支付为准依照上述约定执行。

甲方免费提供的项目专用看房车。保险、年检等法定费用及该车使用期间燃油、维护费用和所发生的安全事故，均由乙方承担。

专项服务费由甲方以转账方式支付给乙方。所有款项乙方在每次申请支付前 7 个工作日，须向甲方提供有效的增值税专用发票。

乙方户名：安康市汉滨区辉煌房地产经纪有限公司。

乙方开户银行：安康市汉滨区农村信用合作联社恒口信用社。

乙方账号：2707014601201000032371。

4、发票开具要求：乙方应在结算日向甲方开具与收款金额等额的合法合规专用发票。发票内容应与款项性质精准对应，确保甲方财务入账规范。若乙方延迟提供发票，甲方有权顺延相应金额的付款，但最长不超过 15 日”。

第五条 双方责任和义务

1、甲方的责任和义务：

(1) 确保本项目的合法开发，并向乙方提供本项目国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、全套户型图、项目效果图、面积测绘报告、商品房买卖合同等一切涉及到销售的相关资料复印件，并及时通报施工计划、施工进度、交付期、合同承诺等与本项目有关的重要事项与相关资料；若资料不全或错误导致销售延误，由甲方承担全部责任。

(2) 对乙方提交的相关报告进行签收确认，并须在5个工作日内给予确认或提出修改意见，否则视为甲方认可；

(3) 在本项目所有房源正式销售前，保证本项目符合商品房预售的条件并具备办理按揭贷款条件及办理房产证条件（包括银行按揭贷款和公积金贷款）；

(4) 按合同约定向乙方支付营销代理服务费，甲方逾期付款超过30日，乙方有权暂停服务且每日按应付金额40%收取违约金。

2、乙方的责任和义务：

(1) 乙方开展的所有营销工作，应符合甲方的相关工作规范与要求，相关规定与要求在乙方签署后视为乙方知晓并同意遵照执行；

(2) 乙方需认真、负责、高效地完成合同所约定的工作。根据甲方要求及时汇报工作的完成情况，确保各项工作顺利

推进，工作计划、工作成果按双方约定的时间提交；

(3) 乙方负责派出本项目的驻场销售团队；

(4) 乙方负责乙方团队所有成员薪资、福利、提成、工装、保险、食宿、交通及市场营销等所有费用；

(5) 乙方需根据市场情况，按照双方约定的销售计划认真完成销售任务；

(6) 乙方应在收取营销代理服务费前，向甲方提供有效的增值税专用发票及相关凭证。

(7) 乙方在销售过程中，应严格遵守法律、行政法规等规定，不得违反规定销售房屋。如因乙方有奖销售或其他不当销售行为导致行政机构处罚的，所有责任均由乙方承担。若因甲方提供资料不实或指令违法导致处罚，由甲方承担责任。”

第六条 业绩考核机制

1、乙方在本合同期内完成的房屋销售数量不低于商品房和安置房总房源数量的 50%，且每月销售商品房不低于一套。

2、如因甲方原因（如延迟交房、手续问题、售价问题、项目问题等或其他不可抗力导致未达标，乙方不承担因此造成的一切责任。

第七条、其他约定

1、本项目所有房源的出售价格均以甲方审定且书面通知的价格为准，乙方销售价格不得低于甲方通知的审定价格，高出部分，不予计算溢价佣金。

2、甲方承担场馆建设、硬装/软装（（包含沙盘、液晶屏、户模、灯箱阵地包装等）、设备（办公用电脑、大型合同打印机、冰箱等）；乙方承担：销售团队工资、日常办公耗材（打印纸等）、日常水电网话费（含号码）。

第八条、特殊情况，关于甲方关系客户及退房客户

1、甲方关系客户定义：（1）在乙方接触且书面登记之前，甲方介绍并有书面联系单对接的客户，乙方负责所有的销售服务工作。（2）工抵房。

2、甲方关系客户的价格限制：以甲方发起、乙方签署的书面工作联系单为准，不受本合同相关条款约定的价格限制。

3、甲方关系客户成交金额计入乙方销售业绩，佣金按正常点位结算。

4、如发生客户已签订《商品房认购协议》或支付购房定金后，在合同网签之前，因客户自身原因不能继续签订《商品房买卖合同》的，由客户承担相应的违约责任。一般情况下应全额退还客户已交定金（或认购款等）；如产生没收客户所交定金（或认购款等），所收定金（或认购款等）甲乙双方各分配 50%，以当月付款时一并结算。

5、如因甲方原因造成客户退房，甲方承担相关的违法责

任，次月正常向乙方支付该套房源销售佣金（此条款以实际已结算佣金为准）。

6、如因乙方原因造成客户退房，乙方承担相关责任，次月正常向甲方退还该套房源销售佣金。（以实际已结算佣金为准）。

第九条 知识产权归属

1、乙方在履行本合同过程中创作的与项目营销直接相关的作品，如营销策划方案、广告宣传资料、销售物料设计等，其知识产权归甲方所有。乙方应按照甲方要求及时提交相关成果，并协助甲方办理知识产权登记等相关手续，费用由甲方承担。

2、乙方基于自身技术和经验，在项目服务过程中形成的一般性技术方法、操作流程等，若不涉及甲方项目特定信息，知识产权归乙方所有。但乙方使用该类成果时，不得侵犯甲方的商业秘密和项目相关权益；

3、对于涉及甲乙双方共同创作或合作完成的成果，双方共同享有知识产权。未经另一方书面同意，任何一方不得擅自许可第三方使用或转让其享有的知识产权份额。在使用共同知识产权时，双方应协商一致，确保不损害对方利益。若因共同知识产权产生任何收益，双方应按照贡献比例进行分配。

第十条 保密条款

1、乙方对甲方提供的资料负有保密义务，未经甲方同

意，不得向项目无关单位和个人提供有关资料。如发生以上情况，甲方有权索赔。

2、甲方有义务保护乙方的知识产权，未经乙方同意，甲方对乙方单位交付的成果文件、资料不得向第三方转让或用于本合同以外的项目。如发生以上情况，乙方有权索赔。

第十一条 争议的解决

本合同执行过程中发生的任何争议，如双方不能通过友好协商解决，由合同签订地法院处理。

第十二条 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或双方谅解确认后，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。

第十三条 具有下列情形之一的，合同终止：

- 1、自合同签订之日起 满3年自动终止；
- 2、乙方服务能力丧失，致使服务无法正常进行的；
- 3、在履行合同过程中，发现乙方已无承接营销代理服务应具备的条件、能力，造成合同无法继续履行的；
- 4、乙方拒不承担在销售过程中因任何事故产生的赔偿，导致甲方受到牵连的，甲方有权解除合同；
- 5、乙方在销售过程中拖欠销售人员费用，或因乙方原

因产生信访事件，乙方不积极解决的，甲方有权解除合同；

6、乙方在销售过程中违反法律、行政法规的规定，导致受到行政部门的处罚后，拒不改正的，甲方有权解除合同；

7、因乙方销售行为对甲方产生不良影响，双方不能就此协商解决的，甲方有权解除合同；

8、因房屋所在地政策变化或其他原因导致房屋不能继续销售的，甲方有权解除合同；

9、乙方无法完成本合同约定的销售任务，甲方有权解除合同，且不承担任何责任；

10、乙方未经甲方同意擅自终止销售或撤出销售场所的，甲方有权解除合同，并有权要求乙方返还已经收取的佣金及专项服务费，承担违约责任，但本合同另有约定的除外。

11、其他甲方有权根据法律规定享有单方解除合同的权力。

12、以上甲方解除合同需提前 15 个工作日通知乙方，并给予乙方 30 日整改机会，在整改期满后无任何改观的，合同解除。

第十四条 违约责任

1、甲方不按合同约定的时间和比例向乙方支付销售佣金或专项服务费的，乙方有权停止服务，每逾期一日甲方应按照所有应付但未付总金额的 20% 承担违约金，甲方延迟付

款超 30 日，乙方有权停止服务，并要求甲方支付相应的违约金；

2、乙方应妥善解决在销售过程中的一切纠纷（包括销售合同、劳资、工伤待遇、交通事故、安全事故、行政处罚等），甲方因乙方违约行为要求解除合同的，甲方承担按照法律规定应由乙方承担的责任的，乙方仅对因自身过错直接造成的纠纷承担赔偿责任。

3、因一方违约导致合同解除的，违约方应向守约方承担全部赔偿责任，赔偿范围包括但不限于违约金、赔偿金、交通费、律师服务费、保全费、保全担保费、住宿费等全部费用，甲方在本条中享受的所有优势约定，乙方也要对等享受。

第十五条 税费

因履行本合同产生税费由乙方负担。

第十四条 其它

1、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。

2、如一方地址、电话、传真号码发生变更，应在变更当日书面通知对方，否则，应承担相应责任。

第十五条 补充条款

1、谅解与备忘条

款：_____

—。

2、双方不可撤销的责任与义

务：_____。

3、双方约定以下补充条

款：_____。

第十七条 合同生效

1、本合同订立时间：2025 年 7 月 1 日

2、本合同订立地点：安康市恒口示范区投资发展集团有限公司。

3、本合同在甲乙双方代表或其授权代表签字盖章后生效。

4、本合同一式陆份，双方各执叁份。

甲方（盖章）：

法定代表人（盖章或签字）：

委托代理人（签字）：

地址：

电话：

传真：

开户名称：

日期：2025年7月1日

乙方（盖章）：

法定代表人（盖章或签字）：张紫玲

委托代理人（签字）：

地址：

电话：

传真：

开户银行：

日期：2025年7月1日