

沿河县枕头堡棚户区改造项目 3#地块楼房

代 销 合 同

甲方：贵州沿河滨江置业有限责任公司

乙方：贵州久泰创惠房地产营销策划有限公司

日期：2020 年 7 月



扫描全能王 创建

甲方：贵州沿河滨江置业有限责任公司

法定代表人：赵毅

地址：沿河土家族自治县团结街道汇鑫苑5楼

联系电话：0856-8823456

乙方：贵州久泰创惠房地产营销策划有限公司

法定代表人：赵有金

地址：贵州省贵阳市云岩区中华北路53号美佳大厦南楼2单元16层4号

联系电话：15885515988

甲、乙双方本着互惠互利、真诚合作的原则，就甲方委托乙方独家代理销售【沿河县枕头堡棚户区改造项目3#地块】（下称“本项目”）事项，达成如下合同。

一、委托销售物业及销售价格

（一）项目概况：

（1）物业类型：住宅、商业、停车场。

（2）委托销售物业住宅建筑面积约：143597 m² 剩余住宅（1071 套房），（未售房源 1071 套），最后以甲方书面确认为准，每间套房面积以房产部门认可或指定的测绘公司出具的测绘报告数据为准。

（3）委托销售物业商业建筑面积约：16391 m²，最后以甲方书面确认为准，每间套商业面积以房产部门认可或指定的测绘公司出具的测绘报告数据为准。





创建全能王扫描

(4) 停车场 1120 个, 最后以甲方书面确认为准。

2、甲方以书面形式向乙方提供委托销售商品房明细表。

3、甲乙双方确定销售底价均价住房: 4280 元/m², 商业:

16000 元/m², 车位 60000 元/个, 乙方按商品房销售底均

价制作每套商品房销售价表, 报甲方书面确认后, 方可对外

销售。甲方所确认的每套房销售价格表为本合同附件, 未经

甲方书面确认的销售价格, 乙方不得对外销售, 且销售行为

无效。如双方对每套房的销售价格意见不统一, 以甲方书面

确认的为准。后期住宅及商业底价另行制订补充协议并另附

价格表。

二、委托销售代理期限和销售任务

1、在本合同代理的有效期内, 甲方委托乙方为项目代理销售 (含后期产品)。乙方不得将本合同下的代理销售责任转移给第三方;

2、本合同的代理销售期限为自销售之日起, 代理期间销售本项目所有可售房源 100%。销售之日是指双方以书面形式确认本项目开始销售日期, 如对销售之日双方意见不一, 以甲方出具销售之日通知书为准。

三、乙方销售代理服务内容

1、乙方自签订本合同之日起一个月内提供《营销实施方案》、《认筹实施方案》, 主要包括从项目卖点提炼、增加项目内涵到项目 VI 系统、公共区域、园林、样板房、售楼

中心及现场接待流程规范、价格策略、拓客策略等实施方案。

2、营销策划推广、市场调研服务

(1) 每月定期从策划和销售角度为甲方提供书面专业意见和建议；进行市场调研、客户访谈、销售推广研究，并向甲方提供必要的项目市场、客户、竞争分析调研报告或媒体监控、推广效果分析报告。

(2) 项目销售过程中，乙方负责制定阶段性推广和销售计划、促销活动计划、推广活动计划等营销方案；营销方案经甲方认可后乙方负责落实、执行；对广告和推广的效果进行监测和反馈，根据反馈实际情况及时对营销推广策略进行调整和提报。以上计划的提报周期为月度。

3、销售代理服务

(1) 正式驻场前，乙方应组建好本项目营销团队，统筹本项目营销工作。乙方应根据销售各阶段的实际情况调配资源，保证每日有足够的销售人员在售楼现场从事销售工作。乙方指派人员应以书面形式报甲方备案，并将销售人员的职务、身份证明报甲方。

(2) 正式销售之前，乙方应完成对本项目销售团队人员的培训，并建立起项目销售管理制度。

(3) 销售现场管理：乙方受甲方委托负责项目销售全过程组织管理，维持现场销售秩序。

(4) 客户接洽：代表甲方接洽客户、市调人员以及交

流参观人员。

(5) 客户信息管理: 负责收集来电来访客户信息(包括客户财产及征信调查), 并将所收集信息交由甲方录入指定办公系统, 建立来电来访客户档案。

(6) 前期客户积累: 负责进行项目推广及客户积累, 在不违反国家及地方法律、法规、政策的情况下, 完成客户登记的相关工作。

(7) 签订认购协议: 协助甲方与客户签订《认购协议》, 并促成客户交付认购定金; 该认购行为应严格按照甲方商品房买卖管理制度。客户交付认购定金由甲方负责收取。

(8) 签订正式商品房买卖合同: 负责促成购房客户按照《认购协议》约定的条件和期限, 与甲方签订商品房买卖合同及其补充协议, 及相关文件。

(9) 乙方承诺积极配合甲方, 负责收集客户按揭资料, 协助贷款客户在签约时办妥贷款手续, 贷款客户按揭资料收集齐备后应负责办理按揭, 并将资料整理完善后交甲方保管。

(10) 乙方应在自有销售渠道范围内组织好楼盘的销售工作, 按合同约定配合甲方向客户履行交房的义务。

(11) 严格执行保密义务, 保证所有客户来访资料、在售房源销控表、价格统计表、销售均价统计表以及其他销售信息不发生泄密。

4、组织管理分销, 包括内外合作分销商组织与维护管



理。

5、乙方负责销售工作人员的工资、开支等费用并依法承担用人单位责任。

6、乙方负责日常销售过程中涉及的推广费用(DM 单页、出街广告、广告位租用、活动)

7、甲方提供售楼部、办公桌椅、模型。其他办公设备设施由乙方自行承担。

四、权利与义务

1、甲方权利与乙方义务:

(1) 甲方有权对乙方服务进行监督, 提出整改、完善意见。乙方应予执行。

(2) 甲方有权要求乙方对其销售人员不当行为做出处罚及更换不符合甲方要求的销售及策划人员。

(3) 甲方有权随时向乙方人员了解销售进展情况; 如遇销售相关突发事件, 乙方应在第一时间内告知甲方。

(4) 甲方指派专人负责签订购房合同及管理销售文件, 包括但不限于《认购协议》、《认筹协议》、《商品房买卖合同》及其《补充协议》、《临时管理规约》等销售涉及全部销售合同、协议、承诺函等, 均由甲方负责审定或提供, 乙方应以甲方确定(加盖公章)文本实施销售。

未经甲方书面同意, 乙方不得以任何理由或形式, 擅自修改或调整甲方销售文件, 或改用其他版本。

(5) 甲方全权负责向购房客户收取定金、认筹金、购房款、代收税费及违约金等一切款项；乙方负责沟通客户、促成相关款项及时足额交付及逾期付款催缴工作。乙方不得以任何理由收取房款或购房定金等，否则，甲方有权解除本合同，其合同解除责任由乙方承担。

(6) 乙方指定协调对接人，负责对甲方提出、需乙方确认事项进行签字确认。乙方发生与本合同项下委托销售代理相关事项变动，应由授权代表及时向甲方通报。该授权代表协调人的确定与变更，乙方应及时书面通知甲方。

(7) 乙方负责承担购房客户的相关接待费用（含看房客户的餐饮、交通等费用）。

2、乙方权利与甲方义务

(1) 甲方应向乙方提供该项目的合法来源资料及承担以下义务：

①代理销售项目所需的有关资料，包括：本项目销售代理所需规划设计图纸资料；本项目开发整体计划、及前期策划方案及

甲方要求；本项目对外销售所需的政府审批文件复印件（五证等）。项目立面效果图等各类效果图及户型平面图及户型面积、装修建设标准（交房标准）及预售许可证等。

以上文件和资料甲方保证其提供给乙方资料均为真实、合法，并承担相应法律责任。甲方应在本合同签订后向乙



创建全能王扫描

方交付相关商品房销售资料。甲方保证若客户购买该项目房产的实际情况与其提供的材料不符合或因产权不清所发生的任何纠纷均由甲方负责。

②正式委托乙方为该项目销售代理的委托书。

③甲方承诺在签署本合同后提供售楼处给乙方全权使用。

④负责落实按揭银行及按揭事宜的办理。

⑤负责落实产权证的办理及过户事宜。

⑥安排专人负责签署《商品房买卖合同》并收取购房款，未经甲方签订的《商品房买卖合同》无效，其法律责任由乙方承担。

(1) 甲方向乙方提供可对外使用的售楼处、样板房等必要硬件固定设施，供乙方代理期限内无偿使用。该设施、财产归甲方所有，乙方应在委托销售代理期限内承担维护、妥善使用等责任。

(2) 甲方应按时足额向乙方支付销售报酬。

(3) 商品房买卖合同签署和执行涉及争议，包括但不限于房屋质量问题、房屋产权抵押、房屋交付等，均由甲方处理和承担责任，乙方给予积极配合。

(4) 委托销售代理期届满或提前终止的，不影响甲乙双方对已发生、尚未支付销售报酬的结算和支付。

(5) 委托销售代理期内，乙方负责营销、策划、广告



扫描全能王 创建

宣传，包括售楼资料、媒体广告、有关本项目网页（甲方公司网页除外）、展销会宣传品、各种载体广告牌等营销计划，经甲方书面审核同意后方可实施。

五、作为本合同签署前提和执行基础，乙方不可撤销或变更承诺和保证：

- 1、乙方具备房地产交易代理资格，保证其代理经营的合法性，且该合法性将持续至本合同执行终止之日。
- 2、乙方不得对甲方确认的商品房买卖合同及其补充协议等文件文本进行任何修改，乙方采取所有销售手段必须符合相关法律法规规定。
- 3、乙方不得以低于甲方认可的价格销售本项目，不得擅自给客户超出甲方授权之外的任何形式的折扣或承诺，不得向客户收取未经甲方同意的任何费用。
- 4、乙方需委派经验丰富的项目经理负责本项目营销策划和销售执行工作。

如因工作需要乙方更换主管级别（含）以上人员的，乙方须提前 3 天书面通知甲方，并经甲方同意（员工辞职情形除外）。若乙方委派的项目经理不能胜任项目的销售工作或产生重大工作失误，甲方有权要求更换项目经理，在甲方下发更换管理人员通知书 10 天之内，乙方须完成候补人员招聘，经过甲方审核后行上岗。
- 5、乙方应对甲方所售楼盘如实进行宣传和推广，不得



进行误导或欺骗性宣传。

6、乙方销售代理过程中涉及侵害第三方权益的，涉及纠纷概由乙方处理，与甲方无关；若甲方因此对外承担赔偿责任的，有权向乙方全额追偿。

7、除本合同约定销售代理服务外，乙方不得以甲方代理人或代表名义从事任何销售外的行为。

8、乙方在销售代理过程中要加强安全管理工作，非甲方原因造成的安全责任由乙方自行负责。

六、销售代理报酬结算时间和程序

（一）、销售代理报酬结算：

（1）住宅部分代理报酬：住宅部分按跳点形式计算，乙方从甲方拿到预售许可证正式开始销售起算，一年内（12个月）销售项目住宅总货值80%以下按2%结算，销售80%及以上按2.6%结算。

（2）商业部分代理报酬：商业部分（不含车位）按点位形式计算，乙方从甲方拿到预售许可证正式开始销售起算，销售项目商业按跳点形式计算，一年内完成（12个月）销售商业部分总货值60%以下按2.5%结算，60%以上按3%结算。（前期按最低点位结算佣金，如完成任务甲方按最高佣金在一个月內补齐前面剩余佣金。）

（3）车位代理报酬：车位按点位形式计算，按实际销售金额的3%结算。



(4) 回迁安置房部分。乙方完成选房、签约、备案等全程服务, 按 1000 元/套结算, 按月按 100%比例支付。

(5) 溢价部分: 商业、住宅及车位基价由甲方提供, 溢价部分按税后溢价 50%计取。

(二) 结算时间和程序。按月结算。结算程序: 乙方于次月 5 号之前将上月销售业绩与资金结算清单报送甲方审核, 甲方在 7 个工作日内审查完毕并反馈给乙方, 乙方收到甲方确认的结算清单后于 2 个工作日内提交审核定销售报酬专用增值税发票后, 甲方在 5 个工作日内将上月应付的销售报酬划转至乙方指定银行账号。

(三) 代理销售报酬支付方式如下:

(1) 商业、住宅及车位。所有代理报酬, 甲方按当月应付销售报酬 90%比例支付, 按揭部分待银行实际放款后分批按月结算。剩余 10%为滞留押金, 待乙方按计划时间完成项目住宅总货值 100% (不含车位) 后, 一次性无息支付剩余部分滞留押金。

(2) 回迁安置房部分。乙方完成选房、签约、备案等全程服务, 按 1000 元/套计算, 按月按 100%比例支付。

(3) 溢价部分: 商业、住宅及车位基价由甲方提供, 溢价部分按税后溢价 50%计取。销售完成住宅总货值 40%时开始结算, 支付应支付溢价部分的 90%; 销售完成住宅总货值 80%时, 支付应支付溢价部分的 90%; 乙方销售完成住宅



总货值 100% (不含车位) 时开始结算剩余溢价部分资金。

(4) 客户违约金: 销售过程中不予退回的客户购房定金, 乙方按扣除税费后 30% 的比例计取, 与当期销售报酬同步支付。如遇已购房客户因各种原因退房, 该房销售报酬已结算, 则乙方在下次结算时应退回此房销售报酬; 退房手续办理须经甲乙双方同意。乙方结束该项目的代理后, 无论何种原因客户退房, 乙方所结销售报酬不予退还。如重新销售, 销售报酬按本合同约定执行。

(四) 合同履行保证金: 在合同签订之前, 乙方以转账形式向甲方支付 100 万元作为合同履行保证金。合同履行完毕后 (即住宅销售 100% 后) 10 个工作日内甲方无息一次性退还乙方。

七、违约责任

1、本合同签订后, 双方应积极遵守, 任何违反本合同规定的行为均属违约;

2、如有违约, 违约方应承担违约金 50 万元, 并赔偿另一方因违约而造成的损失;

3、甲方应按时足额支付乙方代理销售报酬, 如未按时足额支付销售报酬而对乙方造成的销售影响, 甲方须承担一切由此造成的后果及责任。

八、特别约定

1、乙方股东变更的, 不影响本合同的效力。

2、本项目产权转让等原因导致甲方失去本项目控制权的，应提前一个月通知乙方，届时双方据实结算已售房屋到账款对应销售报酬，终止合同。

九、争议解决

本合同项下如有争议，甲乙双方应通过友好协商，解决在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争端。如果协商仍得不到解决，任一方均有权向项目所在地法院起诉。

十、其他

1、本合同经甲乙双方签署盖章后生效；一式陆份，甲方肆份乙方贰份，具同等法律效力。

2、如下合同附件为本合同组成部分，与合同主文具有同等法律效力。

3、本合同期限届满前，双方若同意终止本合同，双方应妥善处理终止合同的有关事宜，结清与本合同相关的费用。

附件 1：委托销售商品房明细

附件 2：甲乙双方友好协商后的补充条款

(以下无正文)



扫描全能王 创建

甲方（签章）：

法定代表人：

委托代理人：



乙方（签章）：

法定代表人：



委托代理人：

开户行： 中国建设银行股份有限公司贵阳河滨支行

账号： 5205014236000000892

签约时间： 2020 年 7 月 17 日

签约地点：



扫描全能王 创建

六四



扫描全能王 创建