

包销代理合作协议



甲方：

通讯地址：

联系人：

联系电话：

乙方：

通讯地址：

联系人：

联系电话：

鉴于：

1、甲方为于 年 月 日依据中华人民共和国法律设立并合法存续的民事主体，统一社会信用代码： ；

2、乙方为依据中华人民共和国法律依法设立并合法存续的企业，统一社会信用代码： ；且乙方承诺已对自身的资格条件进行核查，符合本项目受让方的主体资格条件，决定受让本标的，并自行承担本项目受让不能的全部后果，包括费用、风险和损失等。

3、本合同项下包销权已于 年 月 日经杭州产权交易所公开发布信息披露公告，公告期间只产生乙方一个意向受让方，由乙方受让本合同项下转让标的。

或：本合同项下转让标的已于 年 月 日经杭州产权交易所公开发布信息披露公告，公告期间产生 个意向受让方。杭交所于 年 月 日以在线报价方式组织各意向受让方竞价，由乙方受让本合同项下包销权。



根据《中华人民共和国民法典》、《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》、《商品房销售管理办法》等相关法律、法规、规章的规定，就乙方代理包销甲方开发建设的协安紫郡项目（部分住宅、商铺及车位使用权）之事宜，在平等、自愿的基础上，经双方友好协商一致，特订立本合同，以资共同遵照执行：

第一条 项目情况

1、项目名称：协安紫郡

2、包销代理销售房源：紫郡西苑住宅 10-2-201、紫郡东苑住宅 1-2-103、11-1-302、11-1-402、11-1-502、11-1-602、11-1-702、11-2-301、紫郡西苑商铺 8 号、9 号、17 号、18 号、20 号、21 号、22 号、30 个车位使用权（详见附件）。

3、住宅及商铺包销代理面积（建筑面积）：住宅 1220.35 平方米；商铺 748.55 平方米（最终面积以房产证登记面积为准）。

第二条 合作内容

1、本合作为代理销售模式，甲方给予乙方对外独家销售权及商铺、车位使用权售价定价权（车位使用权签约价不低于 25 万/个）。乙方需严格按照住宅备案价进行销售。甲方提供上述住宅房源备案价及商铺编号、车位编号（详见附件）。

2、总包销代理费用：_____万元。

3、本协议约定的金额均以人民币结算。乙方自行组织渠道和销售工作。

第三条 代理方式

项目采用独家包销代理方式。

第四条 代理期限

乙方对本项目的代理期限：自本协议签订之日起 60 天止。代理期满，乙方需按照本合同第五条、第六条规定履行。

第五条 代理期内销售指标

1、代理期内的销售指标：乙方完成包销代理住宅、商铺及车位使用权 100% 销售率。代理期限内未完成的住宅、商铺及车位使用权，由乙方或乙方指定房屋购买人（其中住宅购买人需有购房资格）买断，网签时间可适当延后，但代理期

限最长不超过三个月，网签前可以更名。根据房管局的相关要求，本楼盘上述住宅和商铺需集中安排签约，具体流程需遵循房管局的相关规定。

2、以上销售指标建立在甲方保证正常销售的基础上，若因政府宏观调控政策变化，严格控制房地产销售，使房地产市场或运营节点发生重大变化，影响销售进度，则双方对上述销售指标另行协商。

第六条 包销代理费用结算标准

1、自本合同签订之日起 5 个工作日内，乙方需按照包销代理费用的 20%向杭州产权交易所指定账户支付履约保证金（乙方已付的交易保证金可依次冲抵交易服务费、履约保证金，不足部分予以补足支付）。杭州产权交易所甲方申请之日起 3 个工作日内将乙方已支付的履约保证金全部划转至甲方指定账户。

2、乙方付清履约保证金 3 个工作日内，甲方与乙方办理包销代理手续并由甲方提供相关证件复印件和商品房销售委托书。在乙方支付履约保证金前，不得开展住宅、商铺及车位使用权销售工作。

3、自本协议签订之日起 60 天内，乙方需付清全部包销代理费用，待应支付的剩余款项全部到账后，已支付的履约保证金再转为包销代理费用的一部分。

4、至乙方代理期期满为止，乙方若未全额付清包销代理款项将触发违约。违约金额按本合同第八条规定履行。

5、乙方对外销售溢价收益或不足部分损失全部由乙方享有和承担，结算时乙方须向甲方提供对应正式合法有效税务发票。

6、销售款均由甲方收取，待乙方付清全部包销代理费用且完成房屋网签后 10 个工作日内与乙方完成整体结算。

7、鉴于住宅及商铺集中签约情形，该批次集中签约完成后，甲方在 3 个工作日内按照该批次已签约且已收款金额的 20%无息退还乙方履约保证金。

第七条 甲乙双方的权利和义务

1、甲方的权利义务

(1) 向乙方提供该项目销售所需之法律批文副本或复印件，并保证一切文件资料之合法性和真实性；

(2) 提供该项目之推介房源的户型平面图、交房标准、各户型销售面积及《浙江省商品房买卖合同》范本等有关文件资料;

(3) 甲方有权监督乙方向推荐客户提供服务的全部过程;

(4) 一切有关该项目与购房客户签署之合同文件均须由甲方签署, 乙方及其他任何单位或个人均无权签署;

(5) 由甲方财务人员负责统一收取购房方之全部购房款和定金及其他该房屋相关之款项。

(6) 甲方保证其具备签订、履行本合同和配合购房方完成网签、办证所需的所有能力和条件, 为签订和履行本合同, 其已办理了一切应当办理的法律手续包括但不限于获得一切应当获得的审批、同意及/或许可, 因该项保证不实而导致本合同无效、被撤销、不能履行或完全履行的, 甲方应无条件赔偿乙方因此而遭受的一切经济损失。

(7) 甲方与乙方各自按规定承担相应税费, 但乙方应承担溢价部分的税费。

(8) 乙方如未在规定时间内缴纳全部包销代理费用, 甲方有权没收履约保证金。

2、乙方的权利和义务

(1) 向甲方出示

营业执照、房管局备案资质等经营资格证明原件, 留存复印件, 并保证提供之证明材料真实性、合法性和有效性;

(2) 乙方不得擅自与认购者修改甲方审定之《定金合同》《浙江省商品房买卖合同》《车位使用权转让协议》之任何条款;

(3) 乙方发布销售宣传广告的, 广告内容必须真实、合法、科学、准确并经项目公司审核确认, 不得违反《中华人民共和国广告法》、《房地产广告发布暂行规定》等有关规定。在合作期内的销售讲解内容不得超越甲方提供的文件图纸的约定范围, 如乙方的讲解超出该范围, 并因此产生的一切后果均为乙方承担。乙方在销售过程中, 如发生该范围内未涉及内容, 乙方不得私自解释或承诺;

(4) 乙方及乙方向甲方提供渠道服务的人员，不得向任何人自称或者暗示自己是甲方的工作人员，不得以甲方名义向客户收取任何费用；

(5) 乙方可以指定房屋购买人分批支付房款，分批期限不超过 30 天。

(6) 乙方在签订《包销代理合作协议》后，甲方可配合受让人的销售要求协调金融机构做好按揭贷款。受让人销售的住宅涉及按揭贷款的，则受让人有义务及时按金融机构要求收集好客户按揭贷款所需的资料。

(7) 出售并交付购房业主的物业费由购房业主承担，若自本合同签订之日起 60 天内未出售的物业费由甲方承担。超出 60 天的，该未售出部分的物业费则由乙方承担。

(8) 乙方负责销售现场的日常管理及运作，负责客户的接待、签约、分析与跟踪，处理好销售过程中出现的客户纠纷或投诉，处理结果须向甲方通报。

第八条 违约责任

1、乙方未按第六条约定支付款项、或因自身原因受让不能或无法继续履行本合同、或未全面履行书面承诺事项的，甲方有权不予退还乙方已支付的履约保证金，履约保证金不足以补偿甲方损失的，甲方有权按照实际损失继续主张。

2、甲、乙双方任何一方未履行本合同之条款时，所造成之经济损失应由违约方承担。

3、违约方违约时，非违约方有权要求违约方继续履行本协议。

4、双方同意，若一方违约，违约方除约定承担违约责任外，还必须承担另一方因追溯违约方责任而产生的合理的调查费用、律师代理费等追溯违约方责任有关的所有费用。

第九条 保密条款

1、本协议任何一方应将本协议中的所有细节和商业秘密，包括但不限于：项目成本、客户资料、营销方案等以及各方之间相互联系的文件作为保密信息，未经对方书面同意，不得以任何方式向协议当事人之外的任何一方泄露。

2、本条所述义务在本协议终止后仍持续有效。

第十条 不可抗力

1、若任何一方因某一不可抗力事件而不能履行或迟延履行本协议项下的义务，应根据不可抗力事件的影响，部分或者全部免除其责任，但其应立即书面通知其他方该不可抗力事件的发生，并应在该不可抗力事件发生之日后 10 个工作日内向其他方提供该不可抗力事件的详尽资料及证明，并说明不能履行或迟延履行本协议项下义务的原因，否则视为未发生不可抗力事件。

2、倘若在不可抗力事件发生后 10 个工作日内，该不可抗力事件造成的影响仍不能恢复、免除或补救的，则各方均有权终止本协议，除本协议特别约定外，甲方在支付乙方已经符合销售条件的房屋所对应的佣金之后，各方均无需承担任何责任。

第十一条 争议解决条款

因履行本协议产生的争议，双方协商解决。协商不成，向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉解决。

第十二条 其他约定

1、本协议一式肆份，甲乙双方执贰份，具有同等法律效力。

2、本协议经双方协商同意后可签订变更或者补充协议，与本协议具有同等法律效力，变更或者补充协议与本协议不一致的，以变更或者补充协议为准。

3、本协议自双方盖章之日起生效。

(以下无正文)

(本页为签字盖章页)

甲方：

法定代表人/授权代表：

日期： 年 月 日

乙方：

法定代表人/授权代表：

日期： 年 月 日

附件

包销住宅、商铺及车位使用权清单

序号	类型	建筑物名称	建筑面积 (平方米)	备案价 (元)	备案单价 (元/平方米)
1	住宅	杭州市西湖区紫郡西苑 10 幢 2 单元 201 室	146.87	3,054,896.00	20,800.00
2		杭州市西湖区紫郡东苑 1 幢 2 单元 103 室	89.96	2,006,108.00	22,300.00
3		杭州市西湖区紫郡东苑 11 幢 1 单元 302 室	163.92	3,983,256.00	24,300.00
4		杭州市西湖区紫郡东苑 11 幢 1 单元 402 室	163.92	3,983,256.00	24,300.00
5		杭州市西湖区紫郡东苑 11 幢 1 单元 502 室	163.92	4,065,216.00	24,800.00
6		杭州市西湖区紫郡东苑 11 幢 1 单元 602 室	163.92	4,065,216.00	24,800.00
7		杭州市西湖区紫郡东苑 11 幢 1 单元 702 室	163.92	4,098,000.00	25,000.00
8		杭州市西湖区紫郡东苑 11 幢 2 单元 301 室	163.92	3,983,256.00	24,300.00
	小计		1220.35	29,239,204.00	
1	商铺	杭州市西湖区紫郡西苑 8 号商铺	79.20		
2		杭州市西湖区紫郡西苑 9 号商铺	118.20		
3		杭州市西湖区紫郡西苑 17 号商铺	135.70		
4		杭州市西湖区紫郡西苑 18 号商铺	119.36		
5		杭州市西湖区紫郡西苑 20 号商铺	89.15		
6		杭州市西湖区紫郡西苑 21 号商铺	116.19		
7		杭州市西湖区紫郡西苑 22 号商铺	90.75		
	小计		748.55		
1	车位	紫郡东苑 C203			
2		紫郡东苑 C205			
3		紫郡东苑 C206			
4		紫郡东苑 C207			
5		紫郡东苑 C208			
6		紫郡东苑 C209			
7		紫郡东苑 C210			
8		紫郡东苑 C211			
9		紫郡东苑 C242			

10		紫郡东苑 C243			
11		紫郡东苑 C244			
12		紫郡东苑 C245			
13		紫郡东苑 C249			
14		紫郡东苑 C250			
15		紫郡西苑 B-2F454			
16		紫郡西苑 B-2F455			
17		紫郡西苑 B-2F456			
18		紫郡西苑 B-2F457			
19		紫郡西苑 B-2F458			
20		紫郡西苑 B-2F459			
21		紫郡西苑 B-2F460			
22		紫郡西苑 B-2F461			
23		紫郡西苑 B-2F462			
24		紫郡西苑 B-2F463			
25		紫郡西苑 B-2F464			
26		紫郡西苑 B-2F465			
27		紫郡西苑 B-2F466			
28		紫郡西苑 B-2F467			
29		紫郡西苑 B-2F468			
30		紫郡西苑 B-2F469			