# ****商业地产项目策划与招商代理合同****

****甲方：****

法定代表人：

****乙方：****

法定代表人：

甲乙双方在平等互利的基础上，经充分友好协商，根据《中华人民共和国民法通则》和《中华人民共和国合同法》的有关规定，就甲方委托乙方对“        项目”（以下简称：本项目）进行商业项目策划顾问及招商代理服务事宜达成以下协议，供双方共同遵守。

### ****第1条 服务标的及合作方式、范围****

1.1 标的名称：        广场。

1.2 标的地址：        。

1.3 本合同服务范围        。

1.4 标的面积：商场面积约        万平方米。

1.5 标的开业时间：约为    年    月。

1.6 本合同的顾问服务总共分为三大阶段，其中策划咨询阶段、招商执行阶段为主要服务内容，经营管理顾问服务为辅助内容，具体的工作内容和工作详见各阶段服务内容。

1.7 合作方式：甲方指定乙方为该标的的独家策划招商代理。乙方在项目策划方案的指导下，制定具体的产品包装和推广计划，拟定符合项目定位及经营的招租方案，为甲方提供项目营销及招商策划；在项目产品招商期间深入跟进项目营销及招商策略，组建招商团队，为甲方提供招商代理服务；根据招商进度，针对项目后期的商业运营提供科学合理的管理策划方案与建议。

### ****第2条 策划咨询服务内容****

2.1 策划咨询阶段工作内容

（1）商业物业业态调查：业态规模与结构、功能规划、商家组合、租赁经营模式、租赁政策、人流表现、经营管理模式以及状况与趋向、物业外观与户外广告经营状况等。

（2）商业价格及促销策略调查：物业租金价格市场行情、价格构成、促销手段、租金减免方案、租金递增策略、商家扶持办法等。

（3）城市（区域）民生状况及行为习惯调查：收入与日常支出状况、消费模式与习惯消费结构、娱乐休闲习惯与喜好、消费潜力与趋向等。

（4）城市（区域）媒介及推广环境调查：媒介力量状态与价格、推广渠道挖掘、推广模式现状、市民接受状况、广告表现方式、线下广告状况及价格等。

2.2 项目可行性分析

（1）在充分调研市场的基础上，通过对本项目主体功能经营的定位、面积比例、投资规模、收益分析和经济分析，进行多方位的比较和分析，从而确定项目总体经营方向和策略，提出符合甲方整体利益最大化的对策和意见。

（2）项目招商方向定位及依据：在已确认的可行性分析的基础上，根据总体经营策略，对投资项目进行进一步的市场细分、市场定位，并对各分项功能区的有关经济技术问题提供专业咨询建议。

2.3 项目招商策划

（1）项目招商定位及策略详细阐述。

（2）平面布局及商业功能规划。

（3）人流导向及配套功能规划。

（4）项目租赁价格分析与定位。

（5）项目租赁价值及收益评估。

（6）招商客户群定位。

（7）初步招商资料及文件编订。

2.4 项目推广策划

（1）项目形象定位（描述）及推广定位及策略详细阐述。

（2）广告策略及模式计划。

（3）推广阶段、目标、原则、手段及内容拟订。

（4）媒介分析、媒介策略及媒介计划。

（5）项目形象识别系统（VIS）平面创意表现。

2.5 项目经营管理辅助内容

（1）经营管理定位阐述。

（2）经营管理模式、目标、方案及流程设计。

（3）管理岗位职能规划。

（4）行政管理制度目录。

### ****第3条 招商执行阶段工作内容****

3.1 招商团队管理及招商实施执行工作：

（1）制定该项目招商人员编制方案，组建项目小组、开展严格有效的招商培训。

（2）派驻招商小组，负责执行具体的招商工作，包括但不限于销控表的管理，根据实际情况调配资源，保证每日有足够的招商人员在岗，按时提交招商进度，实时进行市场调查，对项目商业规划及建筑设计、业态布局、物业配套、景观设计等提供专业意见等。

（3）向甲方反映客户的要求、条件，促成客户与甲方签署租赁合同。

3.2 招商策划细则规划工作：

（1）根据策划方案制定具体的项目招商计划及价格政策，对营销推广、招商策略、招商组织及招商部署进行总体规划。

（2）编辑及整理该项目的招商文件、资料及工具。

（3）制定付款方式、折扣办法、市场定位、目标客户分析、客户定位、投资分析、招商时机、分期招商方式、推销渠道及策略、租赁合同范本及签订程序、租赁款收取及退还程序等内容。

（4）以月报告形式，通过每月的报告会议向甲方反馈招商工作计划及招商工作进度。

（5）客户承租资料、客户资料整理与管理，确保资料及时更新准确，安排相关的租后跟进，包括定期提供招商报告、客户统计分析、媒介分析、招商策划等方面。

（6）招商工作须遵循先主力店、后次主力店、最后零散商铺的顺序进行，招商结果不得背离初始的定位和规划。

3.3 招商资料平面设计：

（1）招商推广计划及媒介计划。

（2）招商推广平面创意表现。

（3）招商推广工作具体实施。

3.4 监控项目的整体招商进度。

### ****第4条 经营管理顾问内容（部分内容及实施时间取决于招商完成进度）****

4.1 招商工作完成后组建项目经营管理团队进行顾问工作。

4.2 根据经营管理要求帮助甲方完善团队架构。

4.3 协助甲方制定物业管理办法。

4.4 协助编划经营管理成本预算案。

4.5 协助编划各岗位人员招聘工作、编制相关岗位职能。

4.6 协助甲方对团队人员进行入职岗前学习培训。

4.7 建立项目客户档案和管理处档案。

4.8 铺位设计审核及备案管理。

4.9 装对接与铺位恢复审核。

4.10 经营性广告投放计划。

4.11 楼体、立面广告位经营与管理。

4.12 经营计划与支持。

4.13 协助物业管理公司（团队）开展物业管理工作。

4.14 日常经营管理及物业服务顾问工作。

4.15 指导及协助甲方的日常事务及客户的纠纷、投诉及突发事件之处理。

4.16 主动记录或收集经营管理相关的资料、问题及客户反馈情况，并出具分析报告。

### ****第5条 合同期限、服务方式及费用负担****

5.1 本合同期限自    年    月    日起至    年    月    日，共计约    个月，在本合同到期前的    天内，如甲乙双方就续签代理合同的事项达成一致的，就达成事项重新签订合同（后续合同以经营管理为主、委托代理为辅，服务内容及款项支付等内容须甲乙双方重新订立合同），合同到期后，如甲方或乙方提出终止本合同，则按本合同终止处理。

5.2 在本合同执行期限内，甲方不得指定其他代理商租赁该项目，除非甲方或乙方违约，否则双方不得单方面终止本合同。

5.3 甲方须确定与乙方的项目对接人，如有招商业务发生，由对接人审核租赁协议书条款、代甲方在合同上加盖公章、处理在招商过程中应当由甲方负责的事宜，并协调甲乙双方工作。

5.4 甲方须确定财务对接人，如有招商业务发生，由对接人负责收取或退还租赁款和代收款，并配合乙方招商工作。

5.5 乙方须在招商中心派驻招商服务团队，代表乙方行使职权。负责一切招商租赁事宜，协调甲乙双方工作。甲方有权建议调整乙方的项目组人员，乙方在调整项目组人员时，需与甲方进行沟通，征得甲方的同意。

5.6 乙方须在    年    月    日前进入甲方商业招商中心(商业招商中心应设在    内，由乙方负责设计装修，使用面积不小于平米，商业招商中心前期作为租赁中心，后期作为商业营运中心)，正式开展招商业务。

5.7 广告宣传、广告设计、市场推广、项目包装、公关活动、媒体投放等所需的所有费用均由乙方承担，相关方案由乙方研究论证后提交甲方审定，经甲方最终修改确认后执行。

5.8 招商工作人员的开支及日常工作支出均由乙方负责。

### ****第6条 费用支付及支付条件****

6.1 商业可招商总面积：约    平方米。

（1）招商佣金计算及支付。乙方佣金为每平方米    元。

（2）商业物业租金水平由乙方根据市场情况提供合理的建议方案，由甲方论证、审核，签字确认后执行。

（3）招商佣金支付条件：在代理期内，甲方根据乙方的业绩支付代理佣金，以完成招商面积的比例及一年租金金额作为考核条件，以累计总成交金额的    %向乙方支付代理佣金，其余部分佣金作为履约保证金，待乙方完全履行合同后再行支付；以甲方与租赁客户签订租赁合同，并甲方已经收取首期租金或保证金，作为甲方向乙方结算并支付招商佣金的唯一条件。

6.2 客户交纳    个月（含本数）及以上的租金（或保证金），甲方正常向乙方结算佣金。

6.3 客户交纳低于    个月（不含本数）的租金（或保证金），甲方在客户进场装修前无须向乙方支付佣金，待客户正式进场装修后    日后，甲方再向乙方支付佣金。

6.4 甲乙双方均有指定专人负责相互联络工作，于每月做销控上的核对。

招商佣金的支付方式：乙方于每月    日（节假日顺延）向甲方报当月应付佣金申请，甲方于乙方提出申请后    个工作日内完成审核并支付。乙方收取佣金同时向甲方提供等额的正式增值税发票。

6.5 商业策划及经营管理顾问服务。

（1）收费标准：每月服务费为人民币（大写）        （￥    元）。

（2）付款方式：每三个月支付一次，每次支付人民币        元，具体支付日期如下：

    年    月    日前，甲方向乙方支付服务费人民币（大写）        （￥    元）；

    年    月    日前，甲方向乙方支付服务费人民币（大写）        （￥    元）；

    年    月    日前，甲方向乙方支付服务费人民币（大写）        （￥    元）；

    年    月    日前，甲方向乙方支付服务费人民币（大写）        （￥    元）；

    年    月    日前，甲方向乙方支付服务费人民币（大写）        （￥    元）；

    年    月    日前，甲方向乙方支付服务费人民币（大写）        （￥    元）；

如乙方未能按照合同规定的标准向甲方按期提供工作成果，甲方有权拒绝支付该阶段服务费，由甲方负责人签字盖章的“付款确认书”是甲方向乙方支付服务费的唯一凭证。

6.6 招商代理期限内由乙方成功租赁，甲方应当向乙方支付佣金；经乙方接触由甲方成交者或经甲方接触由乙方成交者，视具体情况由甲方向乙方支付部分佣金（不高于佣金总额的    %）；由甲方成功租赁，甲方不向乙方支付佣金（甲方自主招商比例不超过商业总体量的    %）。

6.7 若有客户签署《承租书》并交纳定金（法律认可无需退还）违约，客户无法律诉讼或者诉讼后经判决所交定金归甲方所有，鉴于乙方已提供了招商工作，甲方同意向乙方支付相当于甲方所实际收取定金总额    %的佣金（最高不超过本单位交易的佣金总额）。凡与客户协商退换定金的，则佣金不予计提。

6.8 若有客户签署《租赁合同》，支付首期或办理鉴证后违约，乙方所收取的代理佣金不得超过客户已付款项的一半，如之前已收取的代理佣金已超过此限额，超出部分须在当月返还给甲方。凡与客户协商解除租赁合同并退还承租款的，则佣金不予计提。

6.9 乙方于收到甲方所付款项的同时开具等额增值税发票。

### ****第7条** **双方的权利和义务****

7.1 甲方权利及义务

（1）本案正式租赁前，甲方应提供政府有关部门对开发建设        广场批准的有关证照(包括：国有土地使用权证书、建设用地批准证书和规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证和预售许可证等)、甲方正式委托乙方为该项目招商独家代理的委托书和确保        广场具有可租赁条件，符合相关法律法规的规定并且保证相关的租赁承诺内容真实合法。

（2）本案正式租赁前，甲方应当向乙方提供真实有效的关于代理招商项目所需的有关资料，包括：外形图、平面图、地理位置图、室内设备、建设标准、电器配备、楼层高度、面积、规格、价格、其他费用的估算等。

（3）本案正式租赁前，甲方应当向乙方提供甲方甲方营业执照副本复印件和银行账户、代理项目所需的收据、租赁合同，以实际使用数量为准，余数全部退还给甲方。

（4）甲方保证若客户租赁的        广场的实际情况与其提供的材料不符合或产权不清，所发生的任何纠纷均由甲方负责。

（5）甲方应负责因建筑材料、施工质量、产权等方面与租赁客户产生的纠纷。

（6）甲方负责整个招商及运营管理过程中一切合同文件的签署；负责与承租者签订商铺租赁的一切合同文件；负责统一收取承租客户的定金和全部租金；负责针对乙方提供的意见在五个工作日内做出书面答复，以甲方指定确认人签字或公司盖章形式认可为准。

（7）乙方可向甲方提供招商中心的整改意见，整改内容须双方共同确定。

（8）甲方承诺乙方在        前可进入招商中心（具体位置：    层、    室）。甲方免费为乙方提供招商中心所需的场地，配合乙方办理有关招商事宜。由乙方负责租赁中心办公设施、接待及办公桌椅、水、电、电话费、电脑、网络、清洁、保安等费用及能耗，以及与客户有关的接待茶点、饮水设备、办公设施（纸张、墨盒、复印打印传真一体机）等费用。

（9）合同期内，因推广工作需要经甲方同意举办的各项活动，需要临时增加的人员及设备等所产生的费用与甲方无关，均由乙方承担。

（10）甲方同意乙方在商业推介材料上刊登乙方公司的名称及        标识。

（11）按期支付本合同所列明的各款项，并甲方无需承担合同履行期间发生的其他任何费用（包括但不限于推广费用、招商团队的管理费用、差旅费、招待费等）。

（12）甲方项目对接人对乙方上报的客户情况及谈判条件、谈判进程负有保密责任。

7.2 乙方权利与义务

（1）乙方负责在合同范本所承诺的范围内，协助甲方与客户签订本案招商租赁协议书，并对协议书的内容及客户的付款方式进行讲解。

（2）乙方与客户最终确认的租赁协议，应经甲方审核确认后签署。

（3）整个招商过程必须遵守        省        市的有关法律法规，本合同涉及的所有报告、意见分析、设计方案等服务均应以书面形式提交给甲方。

（4）在合同履行期内，乙方须及时有效地完成合同“第二条”“第三条”“第四条”所规定的所有工作内容及完成合同总目标所需但条款中未详列之工作项目。

（5）由乙方负责招商人员的具体组织管理、业务培训等，负责招商工作的操作执行、负责项目的策划与执行监控。

（6）乙方应在进场后，向甲方提供针对本案制定的招商租赁计划，并且按照甲乙方约定的时间即及向甲方汇报工作。（每周为周例会时间）

（7）未经甲方书面承诺，乙方对客户予以的任何书面承诺均由乙方承担全部责任。

（8）乙方不得将因本案获取的客户资料泄漏给第三方，因此给甲方造成的损失，应当由乙方负责赔偿。

（9）乙方有责任指导并督促承租者将相关款项直接划入甲方指定的银行账户，在按时完成当期工作任务的情况下，有权要求甲方按时支付各阶段收费标准及支付方式的合同价款。

（10）合同履行期内，乙方根据甲方认可的租金均价制定租金表及付款方式，经甲方批准后进行招商。招商过程中，所有的折让、条款的让步须得到甲方的书面同意，方可作出修改，如遇特殊个案，需书面上报甲方得到确认后方可执行。乙方应向客户作如实介绍，尽力促成租赁行为，不得夸大、隐瞒或过度承诺，不得擅自改变计划、任意放盘或加减租金，不得擅自给客户任何形式的折扣，不得向客户收取任何未经甲方同意的费用，否则视为乙方违约，甲方有权终止合同，并要求乙方承担全部法律责任。若甲方根据市场情况，认为租金水平可以适当改变时，经甲方提议，双方协商一致，乙方应执行新的租金标准。

（11）合同履行期内，乙方必须按照甲方的要求如实进行招商工作，若发现乙方工作人员为提高业绩，未经甲方允许擅自向客户承诺优惠条件，或脱离甲方的招商资料做不当陈述造成甲方经济或名誉损失的，由乙方承担全部责任。乙方不得在招商过程中错误、虚假引导客户，进行不正当竞争，由此造成的一切经济纠纷和法律责任由乙方承担。

（12）乙方保证在合同期内完成本包括但不限于合同界定的所有顾问及服务工作，确保完成工作成果的质量。

### ****第8条 违约责任****

8.1 甲方如不依照合同规定支付合同款项，视为违约，乙方有权每天按该笔应付未付款项的    %向甲方收取违约滞纳金；如甲方在规定时间内不对乙方提交的成果资料作出答复，视为同意。

8.2 由于甲方的原因，甲方要求提前解除合同的，应向乙方承担违约责任，则甲方须向乙方支付已工作的阶段全部价款，双方解除合同。

8.3 由于乙方原因，乙方要求提前解除合同的，应向甲方承担违约责任，将该阶段所有工作成果无偿提交给甲方，并承担由此给甲方带来的经济和名誉上的损失，双方解除合同。

8.4 如乙方不按期完成并提交各阶段成果资料，视为违约，甲方有权每天按当期应付款项的    %扣减违约金；超出合理期限，甲方同时有权解除本合同，并根据实际情况要求乙方支付不低于合同总标的额    %的赔偿金。

8.5 如乙方在合同期内不能有效地完成各阶段招商工作，或者没有按照双方协定的标准完成（招商工作完成指标如“第九条合同的中止和变更”所述），预计会对后期商业运营及物业升值产生影响，由此给甲方带来的任何有形及无形损失，概由乙方负责。

8.6 如因甲方原因，未能按乙方要求提供与建设项目有关的真实、准确的资料、及时答复乙方提交的各项文件和指派人员配合有关工作，造成工作的失误和延误所引致的损失，概由甲方负责；如因乙方原因，未能按时完成有关计划任务或工作失误所造成的损失，概由乙方负责。

8.7 本合同期满时，如不续约，乙方须将已承租客户的所有资料移交甲方，未经甲方许可乙方不得利用所获知的客户资料从事与本项目无关的经营活动。

### ****第9条** **合同的中止与变更****

9.1 合同签订后，乙方招商及咨询工作正式开展，    个月内，乙方所招商未达到当期可招商面积的    %（含    %），乙方自动退场，甲方不支付乙方佣金，根据实际情况要求乙方支付不低于合同总标的额    %的赔偿金；    个月内未达到    %（含    %），    个月内未达到    %（含    %），    个月内未达到    %（含    %），甲方有权要求结束合同，代理关系中止后，乙方须将所有已承租和未承租正在洽谈中的客户资料、招商及推广工作进展资料、日常管理所有资料移交甲方，以便甲方继续跟进，未经甲方许可乙方不得利用所获知的客户资料从事与本项目无关的经营活动，甲方在不迟于移交后一个月内向乙方支付不高于所有符合合同规定款项    %的费用，并根据实际情况要求乙方支付不低于合同总标的额    %的赔偿金

9.2 经双方协商可签订变更或补充合同，其条款与本合同具有同等法律效力。

### ****第10条 知识产权与保密责任****

10.1 合同期内，乙方各阶段服务向甲方提供的一切报告、营销、策划、创意、设计方案等工作成果，一经由甲方审核、确认并采用，其使用权、著作权（除著作人身权外）、载体所有权等权利均归甲方所有，甲方有权用于广告发布、对外宣传以及再转让等。本合同期满或提前解除后，未经甲方同意，乙方不得使用上述工作成果。

10.2 乙方须保证其向甲方提供的营销、策划、创意、设计、方案等服务和作品的内容，包括所使用的图片、标志、用语、音乐、肖像、数据、表现形式等均合法取得，保证有权使用并可用于甲方项目的使用和广告发布，乙方不得侵犯他人的著作权、版权、肖像权等权利。如侵犯他人权利或违反相关规定的，由乙方承担责任、费用及行政处罚。如造成甲方损失的，乙方并应当赔偿甲方的损失，包括但不限于：诉讼费、仲裁费、律师费、鉴定费、公证费、差旅费等。如甲方为继续使用而支付使用费等，该费用由乙方承担。

10.3 有关项目招商或其他招商工具的设计、制作，如甲方以图书的形式正式出版发行，则版权归甲方所有。

10.4 为履行本合同，甲方向乙方提供经营、业务、产品、技术等有关的文件、信息、图纸及软件等，乙方须对甲方所提供的上述资料和所知悉的甲方的一切未经公开的商业秘密负有保密义务，并应采取一切合理的措施以使其所接受的资料免于散发、传播、披露、复制、滥用及被无关人员接触。如乙方违反本条款，甲方有权解除本合同，同时乙方须赔偿甲方因此而受到的损失。

10.5 对于甲方提供的资料及乙方完成的服务成果，乙方应当在合同解除或终止时交还甲方，甲方无需为此而额外支付费用。

10.6 上述保密义务及于乙方的工作人员或与乙方有合作的第三方，若因乙方的原因导致前述人员泄密的，乙方应当承担连带责任。

### ****第11条 排他条款****

乙方须在合同期内，保证不再接受与本合同同等地段、同等档次、风格或其他存在竞争冲突的其他楼盘的类似委托，否则甲方有权无责与乙方解除本合同，要求乙方返还全部已付合同款，并要求乙方承担  六十 万元人民币违约金。鉴于此项约定，甲方可要求乙方提交   三十 万元人民币作为保证金，或者 个 月的合同款，待乙方完成全部合同义务后支付。

### ****第12条** **合同生效****

11.1 本合同自双方代表签字并加盖公章之日起生效，合同正本壹式    份，甲乙双方各执    份。

### ****第13条** **合同期限****

本合同期限从合同生效起计至本合同履行完成时截止。

### ****第14条** **不可抗力****

当合同执行过程中，遭遇洪水、地震、战争或其它如国家强制性法律包括但不限于政府行为（如土地或项目征用；商业持有、租赁、运营等宏观政策发生重大变革等）等情况时，视为不可抗力，由此给甲乙双方带来的损失，双方均不负违约责任。

### ****第15条** **争议解决****

合同出现争议时，先由双方友好协商解决，若协商不成，可以向        人民法院起诉。

### ****第16条** **其它条款****

本合同未尽事宜，或与本项目相关但不在本合同范围内的工作内容，可以由双方另行签订补充合同的形式解决，其它形式的补充文件与本合同具有同等法律效力。

签署时间：    年    月    日

****甲方（盖章）：****

法定代表人或授权代表（签字）：

****乙方（盖章）：****

法定代表人或授权代表（签字）：