# **房地产全程营销代理合同**

****甲方（委托方）：****

法定代表人：

地址：

联系方式：

****乙方（受托方）：****

法定代表人：

地址：

联系方式：

甲、乙双方经友好协商，根据《中华人民共和国合同法》的有关规定，就乙方向甲方开发的位于        的        项目（以下简称“该项目”），提供全程营销代理服务事宜，在互惠互利的原则下达成如下协议，并承诺共同遵守。

### ****第1条 营销代理范围、目标、代理费及结算办法****

1.1 代理物业的概况

1.1.1 项目名称：        。

1.1.2 项目地点：        。

1.1.3 项目规模：约    平方米；

1.1.4 项目业态：        。

注：项目具体资料以甲方提供、政府批准的文件为准。

1.2 营销代理范围

1.2.1 销售物业为        。

1.2.2 营销范围：提供独家销售代理和全程策划顾问服务。包括但不限于：

本项目全案整合推广、广告设计服务、宣传物料的设计与公关活动的策划。

1.2.3 广告方面由甲方选定并经乙方同意后选定一家专业的广告公司实施，其费用由乙方每月承担    万元，其余由甲方承担，广告公司的服务周期为开盘前    个月至项目销售面积    %时结束。

1.3 营销代理期限及销售目标

1.3.1 本合同规定的完成销售目标是指销售面积。销售目标完成的标准是客户足额缴纳购房全款并签定购房合同或足额缴纳合同约定的首付款并签定购房合同，提交全部银行所需的贷款资料或。本合同约定的销售周期为本项目房源取得预售许可证之日起满    年为止。

1.3.2 本合同约定销售阶段分为四个阶段进行考核：

第一阶段：本项目房源取得预售许可证开盘销售之日起    天内（    个月），乙方需完成销售目标的    %，若本阶段没有完成销售目标，则甲方扣除乙方        %的保证金，即    万元整。

第二阶段：第一阶段结束之日起    天内（    个月），乙方需完成销售目标的    %，如果上阶段完成销售目标，本阶段没有完成销售目标，则甲方扣除乙方    %的保证金，即    万元整。如果上阶段未完成销售目标，本阶段也没有完成销售目标，则甲方扣除乙方    %的保证金，即    万元整。并且甲方有权单方面解除本合同。

第三阶段：第二阶段结束之日起    天内（    个月），乙方需完成销售目标的    %，如果上阶段完成销售目标，本阶段没有完成销售目标，则甲方扣除乙方    %的保证金，即    万元整。如果上阶段未完成销售目标，本阶段也没有完成销售目标，则甲方扣除乙方    %的保证金，即    万元整。并且甲方有权单方面解除本合同。

第四阶段：第三阶段结束之日起    天内（    个月），乙方需完成销售目标的    %，若本阶段没有完成销售目标，则甲方扣除乙方    %的保证金，即    万元整。如果上阶段未完成销售目标，本阶段也没有完成则本阶段扣除保证金中的    %，即    万元整。

以上阶段中，如遇春节假期，则相应阶段销售目标完成日需推后    天。

1.3.3 以上销售目标完成的前提是工程形象进度按计划进行，广告推广费用按        的标准计划投入。

1.4 营销代理费标准及支付方式

1.4.1 营销代理费标准

（1）本合同规定乙方在完成双方约定的销售目标的    %以上的前提下，各阶段的代理费用结算标准为各阶段合同销售金额的    %。（但每期代理费结算支付以实际销售金额为准）；

（2）本项目暂定底价均价为    元/平方米，甲方可根据实际销售情况和市场行情与乙方协商一致后对底价进行调整；

（3）甲方可根据实际销售情况和市场行情与乙方协商一致后对第三、四阶段的销售目标做出适当调整和要求。

1.4.2 代理费支付方式

（1）乙方于每月    日前向甲方报送上月销售及应付代理费报表，由甲方审核无误后按乙方申报数额于每月    日向乙方支付上月代理费和考核乙方的销售目标完成情况。本合同之“实际销售”是指甲方与购房者签定商品房买卖合同并实际收到已售房屋的全部价款（含银行按揭贷款）的销售，“合同销售”是指甲方与购房者签订商房买卖合同但实际只收到已售房屋的部分价款的销售，仅预收定金不计入“合同销售”；

（2）代理费用按月结算，各阶段前    个月的代理费结算按其实际销售金额的    %结算，第    个月后将对整个阶段的合同销售额进行统计，若完成本阶段合同销售目标的    %以上，则代理费按    %标准结算并按此标准补齐前    个月的费用。若乙方未能完成阶段合同销售目标，则按    %的标准结算相应阶段的代理费。（注：是否完成销售目标依据合同销售金额为准，但单项物业全部回款才能支付其代理费，结算发生歧义时以本条解释为准。）；

（3）团购或其它原因低于底价销售的情况必须经甲方书面批准后执行。由乙方组织的团购活动，其代理费按实际销售金额的    %结算；由甲方组织的团购活动代理费按实际销售金额的    %结算，团购计入乙方任务；

（4）若为甲方关系客户购买的房屋，甲方支付乙方的代理费按实际销售额的    %结算，计入乙方任务。（关系户界定标准为客户成交前后由甲方负责人通知乙方到场代表的客户）。

### ****第2条 保证措施****

2.1 履约保证金

2.1.1 合同签订后乙方前期向甲方支付项目合同履约保证金人民币（大写）            （￥    元）。

2.1.2 乙方完成本合同约定的全部销售目标的    %以上并且撤场后，甲方     个工作日内退还乙方履约保证金（不计利息）。

2.2 营销过程的监督及管理

2.2.1 乙方在正式销售前，需向甲方提交包括营销策划方案、销售底价、销售流程、销售人员配备及相应的规章制度、广宣费用计划在内的甲方认为需要提交的所有文件、资料，提交方式为装订成册的书面文件和电子文件各一套。

2.2.2 甲方以乙方提交的营销方案、管理制度等为依据，监管乙方的营销过程并提出改进意见，对乙方管理落实不到位的地方随时提出整改意见，对不合格的营销人员甲方有权要求乙方更换。

2.3 退场

2.3.1 在合同履行过程中，如乙方在连续两个阶段不能完成本合同约定销售目标的    %以上，甲方可以单方面解除合同，要求乙方无条件退场并只退还其剩余保证金。

2.3.2 乙方退场时，乙方应将所有甲方认为需要移交的包括客户资料在内的所有资料移交甲方，乙方应积极配合新进场人员的工作并充分考虑过渡时间。乙方如不配合，甲方将不结算剩余代理费，不退还保证金。

### ****第3条 双方的权利及义务****

3.1 甲方的权利及义务

3.1.1 对乙方的销售工作提供支持及协助。及时提供乙方所需的各类图片文字资料和相关的各种批文，并应对上述资料的合法性、真实性负责。如因甲方提供的资料而引起法律纠纷，其相关的一切责任由甲方负责，乙方不承担任何直接责任或连带责任。

3.1.2 合同生效后及时向乙方提供全套合法的售楼文件（包括但不限于五证、总平面效果图、外立面效果图、户型图、景观效果图等），保证售楼的合法性，同时应向乙方提交银行同意向此项目提供按揭贷款的文件，保证按揭的可行性。

3.1.3 甲方负责营销推广费用的支付，推广费用额度按待销售额的    %计算并投入（含售楼部及现场包装费用）。具体投入方案由乙方制定计划报送甲方审定后执行。

3.1.4 负责在销售的过程中与工商、税务、公安、城管等政府部门和其他部门的对外协调等工作并负责售楼部的保安、保洁工作。

3.1.5 保证物业的工程质量、工程期限等甲方认可的对客户的一切承诺。

3.1.6 甲方负责免费提供看房车，并负责各售楼部内外装修及必要的包装，保证客户看房通道的安全畅通。并一次性配齐各售楼部各类必需的家具设施、电话通讯设备（电话宽带甲方只承担初装费），保证其能安全正常使用。后续需要的费用以及办公文具类由乙方自行解决。甲方承担现场售楼部（不承担市内售楼部）的水电费用，从开盘之日起市内售楼部的租金由乙方承担。

3.1.7 甲方负责派出专人收取购房款、审查并在乙方协助下签订售房合同（开发商签字盖章时间不超过24小时），负责办理银行按揭手续并负责管理销售完成的合同。财务人员需在项目现场办公，其作息时间与销售部作息时间同步。

3.1.8 甲方应及时回复乙方对项目提出的各项工作建议。按时依据合同足额向乙方支付营销代理服务费。

3.1.9 如乙方要求增加或改换售楼部，需经甲方同意。甲方同意后负责装修及包装，租金则由乙方承担。

3.2 乙方权利及义务

3.2.1 负责协助广告公司拟定整合推广思路以及宣传资料文稿，一切对外宣传文稿交甲方审阅并书面批准后执行。不得超出甲方规定的书面宣传内容范围进行宣传和承诺。乙方的宣传不能破坏甲方形象，并应接受甲方的监督。

3.2.2 合同签定后，乙方应根据项目开发进度及市场策略作出具体的销售实施计划及销售底价表，报甲方批准后实行。

3.2.3 在甲方取得销（预）售许可证后开盘销售。并根据市场形势合理掌控项目宣传及销售节奏，并以书面形式报甲方审批。

3.2.4 定期向甲方提交销售动态报告及相关的客户基础资料（销售成交日报表、周报表、月报表及销售现场来客、来电登记表），提交方式为书面文件和电子文档。保证项目经理每天（节假日除外）驻现场指导销售。乙方需在甲方确定的开盘之日起    个工作日内提供月度任务分解表作为合同附件。

3.2.5 负责安排客户交纳购房款。

3.2.6 协助甲方收集客户银行按揭资料。

3.2.7 完成项目销售后    天内向甲方移交所有的项目文件资料，及客户档案资料，合同文件等。

3.2.8 在销售期间内负责售楼场所内的办公秩序，小心使用售楼场所的办公设备，销售完成后及时向甲方移交售楼场所办公用品及设施。承担相应的费用。

3.2.9 乙方应尽职尽责为甲方服务，完成本合同规定的各项业务。

3.2.10 负责乙方销售人员的招聘、培训，乙方在履行配合过程中所产生的市场调研、项目策划、创意设计费用、工作人员（含策划人员、设计人员、推广人员、现场销售人员及外勤销售人员等）工资、福利、奖金、差旅费以及各售楼部内的电话费、水费（含各售楼部饮用水）、市内售楼部电费（现场售楼部的水电费由甲方承担）及日常办公耗材（含但不限于打印纸）以及看房车的日常使用费（含但不限于油费、违章、保险、年审等）、以及市内售楼部从开盘之日的租金均由乙方负责承担。

3.2.11 乙方签订的合同，应符合甲方要求。非格式化合同条款的签订应事先书面报甲方确认签字后方为有效。

3.2.12 项目看房车调配权由乙方控制，但乙方不能用作它用。

3.2.13 在入伙前后，乙方应全力协助甲方进行乙方销售业主入伙交接手续，确保无重大纠纷发生。

3.2.14 乙方所有工作人员的安全问题由乙方负责。

3.2.15 乙方应对甲方的项目信息保密，不得外泄其有关资料如：价格，营销方案等（包括电子文本）。如若出现信息外泄，则需承担相关责任。

3.2.16 乙方应配备足够的销售人员满足销售需要，并承担费用。

3.2.17 乙方足额承担本合同1.2.2条之约定费用。

### ****第4条 退房退定处理****

如有退房退定应由乙方现场销售经理报甲方授权人员书面同意。甲、乙双方应在规定时间内视具体情况按相关规定将客户所交房款退还客户，并按以下具体情况处理：

4.1.1 如因乙方原因（如乙方乱承诺等过错，客户能提供法律认可的证据）造成退房，乙方应退还相关代理费。并扣减乙方相应的实际销售金额，按扣减后的实际销售金额重新考核乙方销售目标及计算销售代理费。

4.1.2 如因甲方工程质量或延期交房的原因造成退房，由甲方承担责任，乙方不退还相关代理费。

4.1.3 如因购房者自身的原因退房，甲方在不致影响销售的原则下可酌情收取购房者违约金，此违约金由甲方享有。乙方已收取该单位代理费不予退还。

### ****第5条 违约责任****

5.1 甲方

5.1.1 任何有关工期与房屋质量等问题或非乙方原因造成客户与甲方的纠纷，其后果由甲方独自承担。

5.1.2 甲方如不按合同规定的期限向乙方支付乙方所得，每超过一天甲方应向乙方支付应付款总额    的违约金。超过    天乙方有权停止工作，其造成的后果由甲方负责。

5.2 乙方

5.2.1 不得以虚假夸大之辞，欺骗客户，只能在甲方核准的书面宣传资料范围内对客户进行承诺；如乙方违背（客户能提供法律认可的证据），所造成的后果由乙方承担。

5.2.2 销售房款全部由甲方人员收取并存入指定的帐户，乙方不得以任何形式收取房款，否则乙方应向甲方支付人民币（大写）        （￥    元）的违约金，并将已收取的购房款全额返还甲方。

5.2.3 乙方不得弃盘，否则甲方有权要求乙方退还全部已付款，且没收乙方全部保证金作为违约金，如不足以弥补甲方损失的，甲方仍有权继续向乙方追索。

5.2.4 排他竞争：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，且没收乙方全部保证金。

### ****第6条** **知识产权与保密责任****

6.1 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。

6.2 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。

6.3 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。

6.4 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。

6.5 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。

6.6 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7条 合同的终止、变更及其它****

7.1.1 本合同生效后，甲、乙任何一方单方无故提出终止合同均属违约行为，提出方需向对方支付人民币（大写）        （￥    元）违约金。

7.1.2 本合同一式    份，甲、乙双方各执    份，经双方代表签字盖章和乙方支付履约保证金后生效。各份合同文本具有同等法律效力。

7.1.3 本合同在执行过程中如有争议，双方应协商解决，协商不能达成一致时，任何一方可向项目所在地人民法院提起诉讼处理。

7.1.4 本合同的所有附件形成后经双方签字盖章后成为本合同不可分割的一部分，与本合同具同等法律效力。

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）：