**服务合作框架协议之补充协议（租金借款）**

甲方： （以下称甲方）

地址：

乙方： （以下称乙方）

地址：

鉴于甲方利用自身“蘑菇公寓”品牌的影响、O2O（Online to Offline“线上到线下”）营销模式、全方面规范化管理及租赁相关服务等资源优势与乙方达成了合作关系，并且签订了《服务合作框架协议》，现针对合作房源的承租方通过甲方向第三方办理了租金分期支付业务之事宜，甲乙双方经友好协商，达成本补充协议：

1. 相关定义
2. **分期还款：**指承租方在乙方租房时，通过甲方向第三方申请租金借款（含服务费，以下不再赘述），以分期付款的方式租住甲乙双方确认的合作房源，经过第三方核准后，由第三方代承租方向乙方支付租金，而承租方按月向第三方等额支付全额租金借款的行为。
3. **代收租金借款：**指承租方向第三方申请租金借款，第三方核准后，乙方同意第三方将该合作房源的租金借款支付至甲方账户，由甲方先行代收。
4. **手续费：**承租方的租金借款及按月分期还款都支付至甲方账户，甲方向乙方提供代收代付服务，则乙方同意按照分期期数及交易金额向甲方支付相应比例的手续费用，乙方应承担的手续费用在甲方向乙方转付的租金借款中予以扣除，有关手续费计算标准以本协议规定为准。
5. **保证金：**承租方选择办理分期业务支付合作房源房租的，乙方应按照分期交易总金额向甲方支付相应比例的保证金，乙方应承担的保证金在甲方向乙方转付租金借款项中予以扣除，有关保证金计算标准以本协议规定为准。保证金在客户分期还款结束时甲方全额无息退还给乙方。
6. 手续费计算标准

1、商品品类： 合作房源的租金

2、房源间数、房源类型、期数与手续费率标准（房源类型按照甲方房源分类标准分类）：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **房源间数** | **房源类型** | **分期期数** | **分期年手续费率** |
| 100间以下（含100） | 除群租外房源 | 5、6 | 7% |
| 100间以上 | 除群租外房源 | 5、6 | 6% |

说明：1）如果是整租房，按照收房间数加一计算（即N+1)；2）如果乙方与甲方合作代收款的房源套数达到上表约定的数量后，新办理的租金借款按照对应的手续费率计算，达到新标准前的租金借款手续费率按照前旧档计算。

3、分期手续费= [房屋租金(含服务费）\*分期期数/12\*分期手续费率。

4、保证金比例：10%。保证金= [房屋租金(含服务费）\*分期期数\*保证金比例（10%）。

1. 分期还款业务具体流程及事项
2. 分期业务办理
3. 承租方通过甲方向第三方提出以分期方式支付其所租住的甲乙双方确认的合作房源租金，乙方应配合承租方根据第三方或甲方的要求提交相关申请资料，包括但不限于承租方身份信息、联系方式、《租赁合同》等（第三方或甲方对提交资料的要求如发生变更，可在客户端进行调整或邮件通知乙方调整）。
4. 第三方对承租方的授信审核通过后，由甲方代为乙方收取客户1个月房屋租金(含服务费）及1个月押金［押金金额为1个月房屋租金(含服务费）］，甲方于《租赁合同》中起租日期T+5个工作日内，且已收到第三方支付的承租方的租金借款后，将代收的租金借款中的5个月的总租金(含服务费）并扣除分期总手续费和保证金后的款项转付给乙方。甲方于《租赁合同》中第七期租金支付日的T+5个工作日将代收的租金借款中后6个月的总租金(含服务费）并扣除分期总手续费和保证金后的款项支付给乙方。
5. 乙方银行账户信息：

开户行：

账户名：

账户号：

1. 根据业务不同阶段需要，如需对产品模式及流程有变更在甲乙双方经过协商并均同意的情况，甲乙双方可另行签署补充协议。
2. 客户逾期缴费的催收流程
3. 承租方在租赁存续期因在第三方指定还款银行账户存款余额不足导致还款失败或其他原因未在还款日及时支付租金(含服务费）的情况（还款日为放款日的前2日；如遇还款日为月底最后一天,且后面自然月无对应日期，则每月最后一天为还款日），甲方将在 T（指当日）+2个自然日将催收名单上传系统或直接通知给乙方，由乙方进行催收。
4. 乙方按自身催收规则进行催收，还款日+3个自然日内继续托收，如在此期间租客完成全额支付，则租客继续履行租约及分期合同；如果超过还款日3个自然日租客未完成全额支付的由乙方进行补足差额，并从租客未还款开始按日收取滞纳金。每个超过3日未付款的甲方向乙方收取100元的手续费。
5. 如客户借记卡出现遗失等情况，需客户通过或甲方代理机构客户服务渠道（客服电话400-766-6666或客户端）进行更改并再次授权甲方或甲方代理机构进行验证或账户扣款。
6. 租客每逾期一日按每日千分之五收取滞纳金。
7. 特殊账务处理
8. 如因承租方或乙方原因发起退租申请，乙方须为第三方或甲方提供退租承租方信息，第三方或甲方根据乙方提供的承租方信息在二个工作日内完成承租方代扣解约，同时乙方应将甲方已转付但承租方未向甲方偿还的房屋租金（含服务费）扣除保证金后的金额退还甲方，并由甲方退还给第三方。
9. 乙方应退还的租金(含服务费）须在收到甲方通知后的一个工作日内汇至甲方指定账户。如果乙方没有退还，甲方将从乙方在甲方代收的所有款项中扣除前述应还的租金(含服务费）。每个租客提前退租的甲方收取100元的手续费。
10. 甲方在收到乙方退还的租金(含服务费）后，将按“资金实际使用时间”重新核算分期手续费，并于第二个工作日将“资金未实际使用时间”的分期手续费退还乙方。
11. 资金实际使用时间核算起始日期：资金开始使用日期为甲方将客户申请的分期资金拨款至乙方之日，资金结束日期为乙方将退还的租金(含服务费）及退货手续费拨付至甲方之日。

甲方账户信息如下：

开户行：中国银行上海市北京东路支行

账户名： 上海墨果资产管理有限公司

账户号： 433865630766

（3）如果甲方没在前述日期有收到乙方退还的租金(含服务费）也没有扣到还款金额则视为乙方逾期还款，逾期还款在第1天，甲方应通知乙方，乙方在收到通知的当天须支付应还款金额。如果当日甲方没有收到还款，从当日起按每日千分之五收取违约金。

1. 保证方式
2. 除乙方对预租金的本金和手续费承担偿还责任之外，乙方同意将乙方承租的房源的租金和服务费收入作为上述借款本金总额、手续费、因逾期产生的滞纳金、其他费用以及诉讼费、律师费等的还款保证。若乙方逾期不偿还的，甲方有权代乙方向租客收取房源的租金和服务费收入以抵乙方应承担的偿还款项。
3. 退租结算后，乙方逾期7日不向甲方偿还应退款项的，对应合作房源剩余租期委托代理权或转租权归甲方所有。
4. 乙方同业主的租赁合同原件必须质押在甲方。
5. 双方的权利与义务
6. 甲方向甲乙双方认可客户提供分期付款的支付方式，乙方或乙方相关人员有义务予以配合及提供相关文件（包括但不限于客户逾期按约定时效及时处理、财务报表及时提供等），如经多次协商仍存在乙方处理不及时等情况，甲方有权单方面解除本协议。
7. 乙方的违约责任：乙方有下列情形之一，甲方有权与乙方单方面终止本协议；造成甲方损失的，乙方应当予以赔偿。
8. 有欺诈行为的；
9. 财务状况恶化无法为客户购买的商品或服务提供应有的后续服务的；
10. 出现违规操作，经指出拒不纠正的；
11. 无理拒绝或故意拖延甲方查询和监查要求的；
12. 无理拒绝或故意拖延向甲方支付退租金额的；
13. 乙方不得将甲方授信对应的客户房屋租赁合同在第三方进行任何形式的抵押或融资。
14. 甲方的违约责任：甲方有下列情形之一，乙方有权与甲方单方面终止本协议；造成乙方损失的，甲方应当予以赔偿。

（1） 有欺诈行为的；

（2） 出现违规操作，经指出拒不纠正的；

（3） 甲方营业执照被吊销；

（4）甲方未按本协议约定及时清算款项。

1. 甲乙双方（包括各自的经营管理人员及雇佣人员）中任何一方均应对双方的合作内容、从对方知悉的客户资料、数据（包括但不限于客户姓名、审批结果）及其他一切合作信息负永久保密义务（但依照法律法规或监管机构规定必须予以披露，或客户同意或授权甲乙方进行披露的除外），如有违约，由违约方承担由此造成的一切损失。
2. 若客户对分期付款有关细节有查询或投诉时，甲方应于接到乙方通知后及时回复乙方并立即处理客户所提出的问题或投诉。甲方不介入乙方与客户之间的账务处理，如客户与乙方间有交易纠纷，应由乙方自行解决并承担相应责任。
3. 违约责任
4. 如乙方出现严重违约现象或因承租方退租后第三方先行向甲方催收结算后应退款项的，甲方有权终止本协议并保留依法向乙方催收、追索已垫付款项的权利。甲方因向乙方催收欠款而引致的一切费用（包括但不限于诉讼费用、律师费用、催收产生的交通费等催收费用）均由乙方承担。
5. 协议的实施、变更和解除
6. 合作期间内，若一方欲变更或终止本协议，需提前一个月向对方书面提出，经双方协商一致可变更协议或终止协议。若一方未经对方同意，擅自变更或终止本协议，则需赔偿对方因此而遭受的经济及声誉损失。本协议另有规定的除外。
7. 合作期间内，甲乙双方不得因单位名称的变更或者法定代表人、负责人和承办人等事项的变动而不履行本协议。
8. 与保密、款项支付、赔偿损失等相关的条款不因本协议的解除、终止、变更而失效。
9. 附则
10. 在执行本协议过程中如有争议，各方应友好协商解决。如协商无效，可向本协议签订地人民法院提起诉讼。
11. 本协议自各方签字或盖单位公章（或合同专用章）之日起生效。本协议一式两份，甲乙双方及保证人各执一份，具有同等法律效力。

甲方： 乙方： 保证人：

日期： 日期： 日期：

签约地： 上海市长宁区