# 房地产销售代理合同（范本）

**房地产销售代理合同**

协议双方：

甲方名称：

注册地址：

联系电话：

乙方名称： 房地产经纪有限[公司](https://v.66law.cn/shuofa/gsf/gsfgd/" \o "公司" \t "https://www.66law.cn/contractmodel/_blank)

注册地址：

联系电话：

本合同术语解释：

1)该项目:商业项目(暂定名)。

2)报告:全案策划内容，该报告内容详见附件一。

3)代理佣金:甲方按合同规定付给乙方之全案策划费用及招商、销售代理费用。

甲、乙双方本着友好合作、相互协商的精神，就该项目之全案策划代理共同达成如下协议：

第一条：项目名称及标的物地址

1.项目名称：

2.地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_街号\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，占地面积约为-\_\_\_\_万平方米，规划总建筑面积约-\_\_\_\_万平方米，可销售面积约为-\_\_\_\_万平方米(以有关部门许可或批准的内容为准)。

第二条：委托要求

1.该项目的战略策划方案应具有高起点、高品质、高水准，具有独特个性和可操作性;

2.方案的运作要建立在以地块为基础的资源整合基础上，要求方法科学、数据真实;同样具有高起点、高品质、高水准的特点，具有与本项目相谐调的独特个性;

3.通过方案的实施能够使甲方获得良好的经济效益和一定的社会效益。

第三条：委托内容

1.甲方委托乙方就该项目进行全案策划、独家招商、销售代理工作，乙方所出具报告及服务内容以本合同附件一所列之内容为准;

2.在乙方提交报告、已经提供甲方认可的策划方案的基础上，如甲方需要，乙方将应甲方要求聘请有关专家(主要为房地产资深人士、商业经营行家等)与甲方通过会议进行交流、讨论与确认，以使最终成果更科学、更切合实际;甲方须承担聘请专家所需之全部费用;

3.本条第1、2款所述之乙方提供该项目之报告及策划方案的形式包括：

3.1乙方应向甲方提交正式报告2-4套;

3.2如甲方须增加报告份数，则以整套 元，每本 元计算(此费用为现金形式支付，乙方不负责提供发票);

3.3乙方待甲方所支付应收之策划费全部到帐后，应向甲方提供报告之电子版2-4份;

3.4项目整体功能规划、店铺分割等草图部分(设计建议草图(仅供参考)，并提供电子文件)。

(二)

第四条：本合同期限

1.本合同之策划部分有效期自本合同签订之日起计算，即 年月日至年月日终止;

2.本合同之招商、销售代理期为招商及销售工作正式开展之日起计算，共计月，即日;

3.合作期限结束时，双方可再次洽谈延长合作期限事宜，并根据具体情况另行签约。

第五条：工作人员组成

1.乙方针对该项目成立专门的专案小组全程操作本项目，专案小组人员由市场分析人员、经济分析人员、商户研究人员、市场营销人员组成，该专案小组人员包括本合同附件二所列之工作人员，乙方可以根据工作需要增加辅助工作人员;

2.乙方应当将专案小组成员名单及资历以书面形式通知甲方。乙方更换所派工作人员的，应于实际更换前三个工作日内，提前通知甲方并说明原因。

第六条：甲方责任及权利

1.甲方须根据本合同之第八条向乙方支付有关的服务费用;

2.甲方应按乙方合理要求及时向乙方提供该项目之有关资料(见附件)，并保证资料的真实性，为乙方顺利进行分析研究、策划工作提供方便。甲方必须提供的资料，以已经向计划管理部门、建设管理部门、土地管理部门、房屋管理部门或其他行政机关提供的，以及已经自勘察、设计、施工或者其他单位所获得的范围为限。甲方不能提供的部分，乙方应当自行收集。甲方提供之资料准确性、精确性不足的，乙方应当自行补充调查;

3.甲方指定专人作为本协议的甲方代表负责本项目策划工作。乙方应当向甲方以及该代表进行密切联系，加强沟通。甲方以及甲方代表应当为乙方开展本协议约定的工作提供方便。甲方应当以书面形式将该代表人通知乙方。如有变更，应提前七日向乙方书面通知;

4.甲方代表以及甲方其他有关工作人员有权参加由乙方为本项目工作主持的会议，对乙方提供之项目及策划方案进行交流、讨论与确认;

5.对乙方提供之报告进行审查验收，审批乙方提供的广告宣传计划以及营销计划，与乙方沟通协商;

6.对乙方建议的招商、销售价格表、付款方式、销控方案、策划及宣传推广方案进行修改，并经双方协商后执行;

7.合同签订后，如甲方还需乙方提供合同约定外之服务及支持，则甲方须以书面形式向乙方提出，乙方则根据其服务内容及工作量向甲方收取相应费用;

8.甲方负责办理该项目的房地产开发、商品房预售所需的全部文件;

9.有关现场售楼处、样板间、户外广告(围墙、指示牌、广告牌、车身广告等)、模型、效果图、楼书、折页、展板、DM、海报、展销会包装、推广活动、电台广告、报纸杂志广告及软性文章等的委托制作费用及发布费用均由甲方负责，有关委托制作及发布合同的谈判乙方配合甲方完成。上述广告和宣传的内容属于乙方提供策划咨询服务的范围。

(三)

第七条：乙方责任及权利

1.乙方须根据本合同之第八条向甲方收取有关的服务费用;

2.乙方将组成四至六人的专案小组进行本项目的策划工作(辅助人员不计在内)，全程与甲方密切联系，加强沟通;并调动公司重要部门和优秀专业资源全力配合;

3.甲乙双方合同签订后，乙方应立即有效的开展工作，但如甲方在合同签订后三日内首付款仍未到帐，则乙方有权暂停工作，直至甲方应付款到帐为止，而由此产生的相应损失，乙方不予负责，且有权向甲方收取相应滞纳金;

4.乙方应本着客观的原则，按附件一(商业项目全案策划纲要)的规定以及甲方提出之有关项目策划工作的合理要求完成策划工作，并尽力提供准确的资料以供参考。策划报告以附件一之内容为标准。报告要详细、切实可行、富有创新性和个性，保证本项目的开发质量;

5.自本合同签订之日起日内，向甲方提交项目前期发展策划报告(包括市场调研报告、市场定位报告);

6.自本合同签订之日起日内，向甲方提交项目产品定位报告;

7.自本合同签订之日起日内，向甲方提交项目营销、招商推广策划报告;

8.乙方在提交策划报告的各种文件时，应同时提供内容一致且相应的电子版文件;书面文件均至少要一式两份;

9.乙方提供有关策划报告后，有责任向甲方详细解释、解答报告有关内容;

10.乙方应通观全局，对项目可预见和不可预见之问题及时给甲方提供预警性提示及解决方案，以保证项目的顺利进行;

11.乙方有责任根据项目进展的实际需要对已经完成的策划进行修改，防止由于策划瑕疵给甲方造成的损失、或者导致甲方错失商业机会;

12.乙方应组织专案组定期与甲方就本项目举行例会，例会时间根据项目进展的需要由甲、乙双方合理确定;

13.乙方应组织专案组为甲方选择设计方案提供顾问服务。顾问期至策划报告书提交完毕后方可结束;

14.乙方应制订详细的营销策划执行方案，密切配合并代理甲方实施策划方案，同时协助相关专业设计单位准确执行策划方案;

15.根据项目进展情况，甲方可提议召开项目报告及策划方案的交流、讨论与确认会，乙方在必要时可聘请有关专家出席，甲方须承担聘请专家之全部费用;

16.乙方亦应积极参与甲方或甲方与其他合作单位的会议，并就本项目提出有益的建议;

17.乙方应协助甲方设计、执行和各种媒体发布或制作的工作;

18.乙方所制定的所有方案均需由甲方最终确定认可后，方可执行;

19.乙方保证全部文件均以快捷方法予以及时处理;

20.甲方同意在所有该项目的宣传品上印刷乙方为全案策划公司，并配有乙方的公司名称及商标标识;

21.乙方委派所有工作人员的费用全部由负责承担。本项目售楼处、样板房及办公家具、办公用品由甲方提供，折旧由甲方承担。

第八条:策划服务费用

1.本合同签订之乙方应收取的全程策划代理佣金，具体金额与结算细则如下：

1.1策划费用合计：人民币万元整(小写：RMB元)。

1.2策划工作进程：

1.2.1.乙方应于2004年月日或之前，完成报告第一部分(市场调研、市场定位)，并就报告第一部分所涉及的内容与甲方举行[专题](https://www.66law.cn/special/" \o "专题" \t "https://www.66law.cn/contractmodel/_blank)会议进行商讨后向甲方提交正式报告;

1.2.2.乙方应于2004年月日或之前，完成报告第二部分(产品定位)，并就报告第二部分所涉及的内容与甲方举行专题会议进行商讨后向甲方提交正式报告;

1.2.3.乙方应于2004年月日或之前，完成报告第三部分(营销、招商报告)，并就报告第三部分所涉及的内容与甲方举行专题会议进行商讨后向甲方提交正式报告。

1.3策划费用的结算：

1.3.4本合同签订后三个工作日内，甲方须向乙方支付策划费用，计人民币万元整(小写：RMB元);

1.3.5在乙方提交第一部分正式报告后(即市场调研、市场定位)，并经甲方签收后的三个工作日内，甲方须向乙方支付策划费用，计人民币万元整(小写：RMB元);

1.3.6在乙方提交第二部分正式报告(即产品定位)，并经甲方签收后的三个工作日内，甲方须向乙方支付策划费用,计人民币万元整(小写：RMB元);

1.3.7在乙方提交第三部分正式报告(即营销、招商推广报告)，并经甲方签收后的三个工作日内，甲方须向乙方支付策划费用,计人民币

万元整(小写：RMB元);

1.3.8乙方在双方合同签订后须按本合同所规定期限向甲方提交阶段性报告书，甲方也应依合同所限定日期向乙方支付相应费用;

1.3.9如甲方无故拖延付款期限，则乙方有权自报告应收费用之日起，向甲方以所欠金额5‰/每日计算收取滞纳金;

1.3.10如甲方拖欠款项超过一百日，则乙方可视甲方违约，同时停止一切相关之工作，并有权单方面终止本合同，并向甲方收取所欠款项及滞纳金。同时甲方应向乙方补偿因欠款所导致的一切相关损失(其中包括因项目而产生的[律师费](https://www.66law.cn/lvshishoufei/" \o "律师费" \t "https://www.66law.cn/contractmodel/_blank)、交通费等各项相关开支)。

(四)

1.4策划费用之招商部分补充条款：

1.4.1乙方将按照合同约定，按时完成项目招商推广报告，但由于涉及后期招商等操作问题，因此待乙方代理之物业招商率达到50%时，并经甲方确认后的七个工作日内，甲方须向乙方支付人民币

万元整(小写：RMB元)，本部分费用为策划费用，甲方须按时支付乙方，以推动双方工作的顺利进展;

1.4.2待本项目招商率达到80%时，甲方应根据乙方工作完成时间、程度等因素，甲方可自行决定考虑奖励人民币万元整(小写：RMB

元)予乙方，奖励幅度可适当上调;

1.4.3甲方应付乙方之策划、招商代理费用通过以下指定账号支付：[北京](https://www.66law.cn/beijing/" \o "北京" \t "https://www.66law.cn/contractmodel/_blank)中原房地产经纪有限\*司4001201070058-24北京市商业银行\*星支行。

2.乙方需在甲方向其支付策划费用的同时，向甲方开具正式发票。乙方因收取策划费用所应缴纳的所有税费，由乙方自行承担;

3.甲方应按照上述约定条款日期向乙方支付策划费用，逾期支付的乙方将按照每日万分之二(甲方应支付未支付乙方的策划费用的万分之二)的比例向甲方收取滞纳金。同时，乙方在上述款项支付后方才进行下一阶段之工作。若因甲方延期付款导致乙方延迟完成工作，将视为甲方之责任;

4.甲乙双方结算时，发生的汇款费用和银行手续费由汇款方负担;

5.乙方负责项目广告、宣传、推广之策划方案的制定;甲方负责按照乙方营销推广方案内容聘请适合项目之专业广告公司进行广告设计，聘请广告公司之费用由甲方承担。

第九条：招商、销售服务费用

1、招商费用、目标、范围的确定：

1.1招商费用：乙方将收取甲方以本项目商业物业租出楼面面积相当于首年月租金之180%，即1.8个月的租金作为招商代理服务佣金;

1.2招商范围：自本合同正式签订之日起，乙方负责本项目之全部招商工作;

1.3招商过程中甲方应对乙方之商户进行确认，并向乙方提供商户之签约文件一份(注：复印文件即可)，以做乙方建档之用;

1.4本项目如需引入外埠之商户，乙方应将目标意向客户列出以书面形式提交给甲方。如过程中产生各项差旅费用(即乙方及目标商户所发生的)则由甲方支付;

1.5租金价格：

1.5.1乙方招商之租金限定标准，待项目价格定位后甲乙双方拟定补充协议共同确定;

1.5.2本项目在招商过程中所成交商户租金支付方式以扣点及流水倒扣等方式约定的，则甲方对乙方之佣金结算须以双方开盘前之定价形式为标准依据;

1.5.3成交商户所租用之铺位如未明确定价，则甲方以本项目中最高租金单价与最低租金单价之和的平均值作为结算依据;

1.5.4招商过程中如乙方租赁之租金水平高于甲乙双方确定之租金水平，则甲方将给予乙方相应奖励，具体奖励条款待项目价格定位完成后甲、乙双方拟定补充协议确定。

(五)

2、招商销售费用结算：

2.1招商及销售费用的结算为月结，甲方每月5日前向乙方结清上月相应之招商销售代理佣金;

2.2甲方如在合同规定日期十日后仍未向乙方支付佣金，则乙方有权以合同金额之5‰/每日向甲方收取滞纳金;

2.2甲方如在合同规定日期三十日后仍未向乙方支付佣金，则乙方有权终止本合同。并视甲方为违约。同时有权向甲方收取合同中招商及销售面积所余部分应付佣金总额的1/2代理费用以作甲方单方面之补偿;

2.3招商代理佣金的结算以客户与甲方签订《[商铺](https://www.66law.cn/special/sp/" \o "商铺" \t "https://www.66law.cn/contractmodel/_blank)租赁合同》并交纳[定金](https://www.66law.cn/special/djhdjdqb/" \o "定金" \t "https://www.66law.cn/contractmodel/_blank)为依据。

3、招商补充条款：

3.1为保证策划与招商工作的统一性与连续性，招商工作需严格执行策划报告之内容;

3.2待项目整体策划工作完成，甲乙双方拟定补充协议确定项目招商原则，项目招商工作均按照招商原则执行;

3.3若乙方客户在签署合约后悔约，客户所付定金由甲方没收并按甲、乙双方对半比例平均分配，而其成交业绩依然符合并计入乙方之成交标准。

3.4甲方在合同签订后个工作日内，必须出台《客户签约标准》，其中包括客户要求、签约价格等描述。若因甲方超出约定日期后出台，则乙方招商服务期顺延相应天数。乙方招商客户达到以上标准，或虽未达到，但甲方给予书面认可，则视为该客户招商成功，甲方必须指定相关负责人员为乙方签订《商户租赁合同》，签约日期为乙方正式书面通知甲方起10个工作日内完成。如甲方未经乙方同意，无故推延签约日期而导致乙方客户流失，则甲方仍应支付乙方就该客户应得佣金并计入乙方业绩。

3.5甲乙双方达成共识，并由甲方出台《客户签约标准》后，乙方有权代甲方向达标商[户口](https://www.66law.cn/special/hkszd/" \o "户口" \t "https://www.66law.cn/contractmodel/_blank)头承诺进驻许可。

3.6甲乙双方签约后5日内，甲方必须向乙方提供《商户租赁合同》范本。

3.4独家招商之补充条款

3.4.1乙方将每隔\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_周向甲方提交意向客户之列表文件，甲方应在收到后二日内向乙方提供书面确认函;

3.4.2乙方应及时将市场信息及利于本项目之定价方案向甲方汇报，甲方在了解后应即时做出相应调整决定，以便适应市场之需求;

3.4.3如甲方建议定价与市场偏离较大，且导致对乙方之招商任务的把握度出现问题，则乙方须将合理的市场依据作为调整定价之支持提交甲方，如甲方仍不予采纳，则双方应在友好协商下将乙方佣金及任务重新调整作为双方合作的基本支持;

3.4.4甲乙双方在达成定价标准后，乙方应及时开展工作。但如甲方因自身原因频繁、大幅更改定价，而导致乙方人力、物力大量消耗、且工作无法实施，甲方须给予乙方相应补偿，或就本合同制定一次性补偿费为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

3.4.5若甲方或与之相关人士欲入驻本项目，则甲方应提前通知乙方，乙方根据项目总体要求对该商户进行入驻评定，并最终做出成交决定，成交后甲方应向乙方支付佣金的1/2作为服务费。

3.5非独家招商之补充条款

3.5.1乙方将每隔\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_周向甲方提交意向客户之列表文件，甲方应在收到后2日内向乙方提供书面确认函。如部分商户未得到确认，则甲方须以书面形式或合理证据向乙方提出合理解释，否则如该商户在日后成功入驻签约，则甲方须支付合同中应付佣金的1/2给乙方;

3.5.2为保证本项目对外形象的统一，招商过程中甲方应给予乙方公平之对待，此“公平”特指：报价、租期、免租期等各项招商条款;

3.5.3甲方应在对外公开报价前向乙方以书面形式通知报价内容，如甲方未以此形式及时通知而造成乙方一定损失的，则甲方须以乙方受损店铺应得佣金的1/2向乙方支付;

3.5.4对于甲方洽谈中之客户名称及相应条款应定时向乙方汇报，以增加招商之透明度;

3.5.5若乙方已洽谈上报之商户因某种原因直接与甲方进行商务接洽，甲方有义务通知乙方继续跟进。若甲方违反此项规定且该商户成交入驻，则甲方须按应付佣金的1/2向乙方支付客户之代理费用;

3.5.6如乙方在已引入商户等待签约期间，甲方在未通知乙方、且未说明其原因的情况下就同一铺位与另一商户签约，则甲方须支付该铺位应付佣金的1/2给乙方作为补偿。

(六)

3、销售费用的确定

项目商场内部商业物业之销售代理佣金：乙方销售代理佣金为所售商业物业价目表成交额的1.2%。

4、销售费用结算：

1.自该项目商业物业正式销售至本[合同终止](https://www.66law.cn/special/htzzh/" \o "合同终止" \t "https://www.66law.cn/contractmodel/_blank)时止，乙方须于每月月底向甲方提供当月销售报表;

2.销售代理佣金的结算为月结，甲方每月五日前向乙方结清上月销售额之相应代理佣金;

3.销售代理佣金结算以客户与甲方签订《商品房销售合同》并交纳首期款，且完成[贷款](https://www.66law.cn/question/20535979.aspx" \o "贷款" \t "https://www.66law.cn/contractmodel/_blank)所需的全部文件及手续为依据;若客户选择分期付款方式以与甲方签订《商品房销售合同》并交纳首期款为依据;若客户选择一次性付款方式以客户交纳全款的50%以上为依据。

第十条：违约责任

1.本合同的任何一方因不履行本合同中所规定的任何责任或义务，而使对方造成损失的，须赔偿对方因此造成的相应损失;

2.因一方未遵守合同中的任何条款，或未履行本合同中的任何责任或义务，守约方在提前七个工作日书面通知违约方后，有权提前终止本合同的履行。守约方因违约行为而受到损失的，违约方应承担相应的赔偿责任;

3.合同有效期间，因不可抗力(系指如洪水、地震、火灾等自然灾害及战争等人力无法抗拒、不能预料又不可避免的事件;但无支付能力、破产等不视为不可抗力)而一方不能履行本合同的，在取得有关部门的不可抗力的认定后不视为违约，但是应当在发生不可抗力事件后立即向对方通知，并于七日内向对方出具合法、有效的证明;

4.如因甲方未按本合同约定向乙方提供乙方需求的合理文件致使乙方不能按期完成工作的，乙方对甲方不负赔偿责任，同时甲方应按本合同第八条的规定向乙方支付应付费用。

第十一条：保密及[知识产权](https://www.66law.cn/special/zscq/" \o "知识产权" \t "https://www.66law.cn/contractmodel/_blank)

1.乙方应保守甲方提供的和本项目有关的[商业秘密](https://www.66law.cn/special/symm/" \o "商业秘密" \t "https://www.66law.cn/contractmodel/_blank)(包括数据、图纸、客户名单、经营策略等)，除工作小组及公司领导级外，非经甲方同意不得将有关资料、信息擅自泄漏给他人，不得将策划工作中的有关资料与内容使用于本项目以外的用途;

2.乙方违反上款规定，应承担由此给甲方造成的所有损失，包括律师费。

第十二条：争议的解决方式

凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，均应提交华南国际经济贸易[仲裁](https://www.66law.cn/special/zc/" \o "仲裁" \t "https://www.66law.cn/contractmodel/_blank)委员会，按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

第十三条：甲方在此不可撤销地陈述并保证

1.甲方系依中国法律合法注册成立，并有效存续的有限公司，为该项目之合法所有者，已取得了或保证在正式开盘前取得销售该项目之一切必须的合法授权和许可;

2.甲方保证向乙方提供的有关该项目的一切政府批文、物业状况、说明、设计、装修标准等文件和资料均真实、正确、合法、有效，无任何虚假或非法之处;

3.甲方保证为乙方完成物业的宣传和销售工作提供支持与帮助，合理协调并及时通报乙方有关工作进展;

4.若因物业本身之缺点、缺陷或甲方之原因导致与第三人发生争议、引起诉讼或提起仲裁，则甲方保证积极解决上述争议、诉讼或仲裁并承担应诉义务，承担因此发生的费用。

(七)

第十四条：乙方在此不可撤销地陈述并保证

1.乙方系依中国法律合法注册并有效存续的有限公司;

2.乙方依照中国法律及项目所在地的有关政府部门的规定已经取得代理房地产销售之资格证书;

3.乙方在本合同履行中忠实于甲方利益，并保证其委派、聘请的工作人员在代理以及服务中忠实于甲方利益。

第十五条：其他

1. “商业项目(暂定名)全案策划纲要”为本合同附件一;

2.乙方工作人员之组成要求为本合同附件二;

3.本合同与本合同的附件为不可分割的完整组成部分，具有同等法律效力;

4.本合同自双方签字盖章后即可生效;

5.本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力;

6.本合同如有未尽事宜，由双方协商确定或另行签订补充合同，补充合同与本合同的规定如有不同，以补充合同为准，具有同等法律效力。

甲方：                 乙方：

(章)                   (章)

代表签字：　　　　　　 代表签字：

签署日期：年月日