**附件一：关于城壹顾问公司代理物业引入二级租赁代理的函**

**关于城壹顾问公司代理物业引入二级**

**租赁代理的函**

致：广州市城壹房地产顾问有限公司

根据贵司发出的《城壹顾问公司代理物业引入二级租赁

代理的公告》（以下简称“公告”）及其他相关文件，我司已经详细地阅读并清楚理解全部文件及附件内容。如成为贵司代理物业的二级租赁代理机构，我司将按公告所示内容及条件，按贵司制订的《二级租赁代理委托服务合同》的格式和内容与贵司签署合同。

意向二级租赁代理机构： （公章）

 法定代表人/授权人： （签字）

日期： 年 月 日

**附件二：中介代理协议**

**创业路物业二级租赁代理服务委托合同**

甲方：广州市城壹房地产顾问有限公司

法定代表人：林海

地址：广州市越秀区流花路117号内自编22号楼5楼

乙方：

负责人：

地址：

鉴于：

（1）甲方受广州市城兴贸易有限公司（以下简称“产权人”）的委托为其不动产提供租赁代理服务工作，其中具体标的为【创业路19号物业】项目（以下简称“标的物业”）。

（2）乙方具备相应市场资源及客户推介能力，有能力向甲方提供标的物业二级租赁代理的客户推介服务，促成产权人与其推介客户达成交易。甲方同意委托乙方作为标的物业的【中介方】，乙方同意接受该委托。

甲乙双方本着真诚合作、平等互利的原则，经过充分友好协商，就甲方委托乙方提供标的物业二级租赁代理服务进行达成如下协议：

1.甲方就标的物业委托乙方提供二级租赁代理服务。

1.1 标的物业名称：创业路19号物业项目

1.2 标的物业地址：广州开发区创业路19号

1.3 代理租赁区域：物业内所有区域，含地下

**2.代理内容**

2.1 甲方委托乙方对标的物业进行二级租赁代理的招租工作，乙方严格按照甲方或产权人确定的租金标准开展租赁代理工作。如乙方在招租过程中根据市场租赁情况需低于甲方或产权人确定的租金标准出租的，乙方须经甲方或产权人书面审批同意后方可执行。

2.2 甲方委托乙方代理标的物业的招租，租赁期限原则上不低于一年。

2.3 乙方作为本项目二级租赁代理，工作内容如下：

负责组织自有客户到本项目现场进行推介，并按甲方及产权人认可的出租方案进行相关商业洽谈，协助甲方及产权人按国有企业物业租赁管理相关要求落实招租工作。以上的工作，经甲方及产权人确认属于乙方或与乙方合作的第三方代理公司洽谈/推介的客户（以下统称乙方推介客户），不论由甲方人员跟进成交或乙方人员跟进成交，成交后甲方均按本合同第4条约定向乙方支付代理服务费。

2.4乙方推介服务程序:

2.4.1 乙方推介客户：乙方推介客户到访，需提前2个小时将客户信息报备到甲方指定的微信或邮箱，经由甲方或产权人复核确认。

2.4.2 客户签约：乙方协助产权人与客户签订《物业租赁合同》。

2.4.3 收取费用：客户缴付的与租赁有关的所有款项（含诚意金、保证金），由甲方协调产权人向客户开具收款收据；租金由客户直接汇入产权人指定账号，并由产权人办理相关财务手续。

2.5 推介客户确认

2.5.1 客户保留制度：乙方推介到访客户需签订《客户信息确认书》（详见附件），一经甲方书面签章确认，即认定为乙方推介客户。到访客户在《客户信息确认书》签署之日6个月内与产权人签署《物业租赁合同》，则认定为乙方推介客户成交。

2.5.1.1尽管有第2.5.1款约定，若乙方推介客户在本合同终止或服务期限届满前已经获得甲方及产权人的确认，但尚未与产权人签署《物业租赁合同》的，若在本合同终止或服务期限届满后6个月期间内签署《物业租赁合同》的，则仍视为乙方客户成交，推介成功后乙方仍有权获得该笔交易的推介服务费；否则该客户转为甲方客户，乙方无权主张任何费用。

2.5.1.2当乙方推介客户到访后符合本协议2.5.1或2.5.1.1约定的条件及期限内，客户未与产权人签署《物业租赁合同》且甲方及开发商未审批确认乙方按本协议约定向甲方及产权人关于客户保留延期的申请，该客户视为非乙方推介客户，乙方无权主张任何费用。

2.5.1.3当乙方推介客户到访后在2.5.1.1约定的期限内，客户未与产权人签署《物业租赁合同》，但乙方推介客户符合下列情形之一的，乙方可向甲方及产权人提出客户保留延期申请，产权人审批通过后向乙方重新签发该客户新的《客户信息确认书》：

（1）客户已支付意向金、保证金；

（2）客户已出具租赁意向书；

（3）客户在前一次到访之日起三个月内再次到访。

2.5.1.4 同一到访客户最多可额外签发1次新的《客户信息确认书》，乙方每次延期申请应在该客户保留期届满之日前至少三日提出，每次客户保留期限为该次《客户信息确认书》签发之日起计三个月内有效。《客户信息确认书》对应的客户保留限期内该客户仍未能与产权人签订《物业租赁合同》，则乙方不得再就同一客户再次申请客户保留延期，该客户不视为乙方推介客户。

2.5.2 以下情形不视为乙方推介客户，乙方对此无异议：

（1）乙方未能陪同客户到销售现场；

（2）乙方未提前2个小时报备至甲方指定的微信或邮箱，或乙方虽然提前报备但客户未在报备后15日内抵达项目的；

（3）乙方推介客户经过产权人查询在产权人系统内已经有登记记录的。

2.5.2 通知

本合同的通知、报备和联络应以书面形式按以下地址进行或按照当事人以书面通知指定的任何其他地址进行：

甲方收件人姓名及地址：

姓名：

地址：

电话：

电邮：

微信：

产权人收件人姓名及地址：

姓名：

地址：

电话：

电邮：

微信：

乙方收件人姓名及地址：

姓名：

地址：

电话：

电邮：

微信：

如直接交付，在交付时视为送达；如用微信或电邮，在成功发出后视为送达；如通过预付邮资挂号邮寄，在寄出[七（7）]天后，视为送达。

3.**代理服务期限**

自签订本合同之日起至2025年12月31日止。期满双方另行商议续约事宜。任何一方如需要续约，可提前一个月以书面的形式向另一方提出，续约的期限及条件按实际情况由双方另行商定。

4.**代理服务费用**

4.1 代理佣金：代理租赁工作如下进行，乙方成功将物业出租，按以下约定执行：

4.1.1乙方自有客户在代理期内成功签约（以产权人发出的中选通知书且客户成功签约、足额缴纳完毕租赁合同履约保证金、首期租金、首期管理费（如有），同时满足前述条件为准），代理费用按租赁期限收取，租赁期限每满1年（非整数年的向下取整，如租赁期限为1.5年的则按1年计算，下同），甲方向乙方支付租赁物业第一年首月租金（含税）标准的0.9倍作为代理服务费，最高不超过2.7个月租金（即租赁期限3年及3年以上按第一年首月租金标准的2.7倍作为代理服务费）。

4.2 乙方有权向客户收取合理的代理服务费，其收取的代理服务费不计入甲方所支付的代理服务费用之中。

4.3如承租客户合同到期后续租，甲方及产权人不须再支付额外代理费至乙方。

**5.代理服务费结算方式**

5.1 甲乙双方就成交之客户及相应代理服务费用等每月对账确认一次，甲方按本合同第4条相关约定，在双方对账确认完成后10个工作日内向乙方支付代理服务费，甲方付款前，乙方应向甲方开具等额有效的增值税发票。

5.2 乙方银行账户信息为：

户名：

开户银行：

账号：

6.**甲方权利义务**

6.1 甲方对委托乙方进行的本项目物业租赁代理服务工作有全面的监督指导权、审批权。

6.2 对乙方提交的出租方案建议进行确认。

6.3 提供本项目商业物业租赁信息及相关资料，包括建筑图纸、商场效果图、客户组合、项目推广资料等履行本合同所必须的资料，在社会媒体（如网站或报纸等）发布招商信息、招商广告。

6.5 甲方应当尽力配合乙方的工作，并及时签署相关文件，促成交易的达成。

6.6 按本合同约定向乙方支付相应的应付代理费用。

**7.乙方权利义务**

7.1 负责按本合同约定的要求和内容完成各项租赁代理服务。

7.2 如有需要，负责为本项目租赁业务提供相关资力支持并形成成果文件，包括但不限于市场调研、定价策略、出租方案建议等，并提交予甲方进行确认。

7.3 利用乙方自有资源或其他第三方代理公司资源，并利用自有宣传途径，向所有目标客户进行本项目的推介和招租。乙方在经甲方书面同意的情况下，可在乙方相关渠道平台上进行本项目的推广。相关费用由乙方自行负担。

7.4负责跟进从客户推介到客户签约后的整个交易流程，包括但不限于协助甲方按国有企业物业租赁管理相关要求落实招租工作。

7.5 全面协助甲方、产权人与客户签订有关本项目之一切文件及合同。

7.6 向甲方递交客户租赁意向书前，乙方应充分做好客户资信背景、经营情况等调研。

**8、合同变更**

8.1 合同中如有未尽事宜，由双方共同协商，如做出修改或补充规定应签订书面补充合同，补充合同条款若与本合同有关条款发生抵触的，以补充合同为准。

**9.违约责任**

9.1乙方与第三方（包括但不限于客户、其他中介渠道等）间发生的争议，由乙方负责处理，若造成甲方或产权人损失的，甲方有权追究乙方赔偿责任。

9.2乙方未完全履行本合同约定的义务，且在收到甲方要求纠正违约的通知之日起的3天内未对违约行为加以纠正，甲方有权单方解除本合同，且无需承担违约责任。

9.3乙方不得超出租赁宣传资料或经甲方书面确认的内容对外宣传或做出任何承诺和解释，否则给甲方造成任何损失的，乙方应承担全部责任，且甲方有权单方解除合同并要求乙方赔偿甲方损失。

9.4乙方因过错造成甲方及产权人损失的，应对甲方及产权人的损失负赔偿责任，甲方可在应向乙方支付的推介服务费中直接予以扣除，不足以弥补甲方及产权人损失的，甲方可继续向乙方索赔。

9.5因法定不可抗力因素导致本合同无法履行，不视为违约，由甲乙双方各自承担损失。

9.6如任何一方未履行本合同条款，所造成的一切损失应由违约方承担。

9.7 本合同中乙方需赔偿给甲方或产权人造成的损失，包括但不限于直接损失、违约金、补偿款、赔偿款、罚款以及维权产生的相关费用，如律师费、诉讼费、保险费、保全费、鉴定费、公证费等。

**10.合同解除**

10.1有下列情形之一的，合同相对方有权解除合同：

10.1.1 因一方严重违约致使合同无法履行。

10.1.2 因一方违约致使合同目的无法实现。

10.1.3 因不可抗力致使合同无法履行。

10.2一方按上述情形提出解除合同的，应提前5日书面通知对方。

**11.其他**

11.1 本合同履行过程中发生争议的，双方应友好协商解决，协商不成的，甲乙双方均可向项目所在地人民法院提起诉讼。

11.2 甲乙双方均同意本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后即时生效。未尽事宜，由双方协商同意后予以补充或修改。

11.3 如乙方在本合同履行过程中，未尽合同要求的义务和责任，或未能按本合同约定完成租赁代理服务，或进行有损甲方商誉及利益的行为，甲方有权单方面解除该合同而不需负任何费用赔偿或责任，乙方应当赔偿甲方损失。

11.4 双方确认本合同约定的地址真实有效，如任何一方的通讯地址及联系人有变化，须提前7个工作日书面通知对方，否则视为未有变化。凡专递方式送达对方的有关函件，对方必须在3个工作日内予以签收，拒绝签收的，视为送达。

11.5 乙方对签订、履行本合同过程中获悉的甲方商业秘密负有保密义务，否则，乙方应当赔偿甲方的一切损失，且甲方有权解除合同。本款项下的保密义务在本合同期间以及本合同无论因何原因解除、终止、撤销或者失效后两年内持续有效。

11.6 乙方不得使用甲方及甲方关联公司的名称、商标、标识、品牌等进行除本合同约定以外的其他商业宣传或开展任何盈利行为。

11.7 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，均具有同等法律效力。

**12. 不可抗力**

12.1 不可抗力的定义

“不可抗力”系指所有不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，是在合同生效之日后发生的并使任何一方无法全部或部分履行本合同的事件。这些事件应包括地震、台风、洪水、火灾、战争、国内外运输的中断、政府或公共机构的行为、流行性传染病、国内动乱、罢工或任何不能预见、不能避免和无法控制的事件。

12.2 不可抗力的后果

(a) 受不可抗力影响的一方应当立即书面通知对方，并在15个工作日内提供充分证明及不可抗力的持续时间。受不可抗力影响的一方应当尽力制止或管理不可抗力的影响。

(b) 在发生不可抗力时，双方应协商以寻求合理的解决方案以减少该不可抗力造成的影响，并讨论进一步行动。

（以下无正文）

甲方:广州市城壹房地产顾问有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：

乙方:

法定代表人或授权代表：

日期：

附件：

**客户信息确认书**

甲方：

代理人：

联系地址：

乙方：

代理人：

联系地址：

甲方是创业路物业的租赁代理人。乙方基于《创业路物业二级租赁代理委托服务合同》（以下简称“《二级租赁代理合同》”）约定对项目提供租赁代理服务，并推介到访客户。现甲乙双方就到访客户相关事宜确认如下：

一、到访客户信息

|  |  |
| --- | --- |
| 名称： |  |
| 营业执照/身份证号码： |  |
| 合法授权代理人及其身份信息： | 名称： 营业执照/身份信息： |
| 联系方式： | 地址： 电话： |
| 租赁意向物业： |  |

二、乙方保证到访客户非在甲方及产权人到访客户登记系统内已登记的客户。若该到访客户最终租赁上述意向物业且与产权人签订《意向书》和《物业租赁合同》，甲方应按甲乙双方《二级租赁代理合同》及《补充协议》（如有）约定的租赁代理服务费标准及支付时间向乙方支付相应租赁代理服务费。乙方每次收取租赁代理服务费应向甲方提交合法有效增值税发票（普通/专用）。

三、除本确认书约定无效情形外，本确认书一式【贰】份，签约方各执一份，自各方授权代表签字并盖公章之日起生效。

甲方： 乙方：

 授权签署及公司盖章 授权签署及公司盖章

日期： 日期：