

项目名称：山与城项目 2022 年分销合作单位（第二次）竞争性比选文件

比选文件编号：

山与城项目 2022 年分销合作单位 （第二次）竞争性比选文件

比选人：重庆朗福置业有限公司

时 间：2022 年 4 月 8 日



比 选 公 告

根据比选人相关规定，计划采用竞争性比选方式确定山与城项目 2022 年分销合作单位。现公告如下：

一、比选范围与项目概况

1、比选范围：山与城项目 1.2 期住宅。

2、项目概况：山与城项目位于重庆绿肺“南山”之南，倚山而建，依城而立，四面环山，拥有绝佳的地理位置。本项目涵盖类独栋、联排、叠拼、洋房等多种物业形态，是主城少有的生态宜居盘。项目总占地面积约 53 万方，总建筑面积约 74 万方，容积率 1.16。项目在售的 1.2 期均为叠拼产品。

二、合作时间：

1、本次合同合作期自合同签订之日起至 2022 年 12 月 31 日止，若合作期内，与比选人签订分销合作协议的所有中选人产生的佣金总额达到 468 万元，则本合同立刻终止。

2、在合作期内，若中选人销售未达到比选人要求，比选人可单方面终止合同。

三、合作内容：

1、本次合作采用两家分销服务模式，比选人与两家分销单位签订合同。中选人需提供分销服务管理（含驻场管理人员），维护分销带客秩序。

2、中选人客户认定按比选人确认的案场分销管理制度执行。

3、中选人按照比选人的要求报备、带访，确认归属后成交的客户，中选人计提佣金；非中选人带访客户，包括但不限于通过比选人执行的老带新、大客户、团购客户及自然到访等成交的客户，计入中选人考核业绩，但不计提佣金，该部分业绩按照两个中选人实际成交占比进行分配。

四、考核标准：

1、合同销售任务（销售任务指完成认购）考核标准为不低于 8 套/月。

2、在合作期内，按3个月为考核周期，对中选人销售任务完成情况考核，若在考核期内，中选人累计完成任务未达到考核标准的80%，比选人有权单方面终止合作或选择继续合作。

3、佣金提取标准：（X代表中选佣金费率）

完成任务比例	提佣比例	备注
5套及以下	X-0.55%	比选人有权根据市场情况对项目的月度任务及佣金费率进行调整
6-7套	X-0.3%	
8-10套	X	
11-13套	X+0.3%	
14套及以上	X+0.5%	

五、参选人资格要求

1、经营资格：须具备独立法人资格；注册地址为重庆市范围内。（须提供有效的营业执照复印件并加盖鲜章）。

2、具有营业执照，经营范围须具备如“房地产经纪服务、房地产中介服务、市场营销策划、房地产销售代理、商品房销售、房地产营销策划、从事楼盘代理”等相关经营许可条件之一。（须提供有效的营业执照复印件并加盖鲜章）。

3、必须具备房地产经纪机构C级或C级以上执业资质。（须提供有效的执业资质证书复印件并加盖鲜章）。

4、须提交自2021年1月1日起至2022年2月28日，已完成或正在履行中不少于3个重庆市主城区范围内（渝中区、江北区、南岸区、九龙坡区、沙坪坝区、大渡口区、北碚区、渝北区、巴南区、两江新区、高新区）房地产住宅类分销、渠道、中介服务类合同（需提供合同、发票复印件及发票验真截图，并加盖鲜章）。

5、纳税人资格要求：为一般纳税人。（须提供一般纳税人资格证明并加盖鲜章）。

6、重庆世联行房地产顾问有限公司正在履行山与城项目销售代理合同，不能参与本次比选。

7、重庆帝房网络科技有限公司、重庆好家好房地产营销策划有限公司、重庆裕鼎房地产营销策划有限公司、重庆江上房地产营销策划有限公司、重庆尚恒房地产营销策划有限公司第一分公司，上述各单位不能参与本次比选。

六、参选保证金

参选保证金 5 万元（须提交参选保证金汇款凭证（银行回单）复印件加盖参选人公章，原件备查）。

备注：在《山与城项目 2022 年分销合作单位竞争性比选》中已缴纳参选保证金的参选人，本次无需再次缴纳，但仍应提供银行回单（提供有效复印件并加盖鲜章）。

七、发布公告的媒介

本次竞争性比选公告在渝开发公司网站（<http://www.cqukf.com>）、中国招标与采购网（<http://www.zbytb.com>）进行发布。

八、比选文件获取

比选人不提供纸质比选文件，自本公告发布之日起，参选人自行在本公告发布媒介下载比选文件、答疑文件等。

九、参选文件的递交

1、参选文件递交的截止时间（参选截止时间，下同）为 2022 年 4 月 15 日 15 时 00 分，地点为重庆朗福置业有限公司成本管理部（重庆市南岸区南山街道福寿路 2 号）。

2、逾期送达的或未送达指定地点的参选文件，比选人不予受理。

3、本次比选联系人：王女士；联系电话：023-62600666 转 6002。

比选人：重庆朗福置业有限公司

2022 年 4 月 8 日



比 选 文 件

根据比选人相关规定，计划采用竞争性比选方式确定山与城项目 2022 年分销合作单位。现公告如下：

第一条 比选范围与项目概况

一、比选范围：山与城项目 1.2 期住宅。

二、项目概况：山与城项目位于重庆绿肺“南山”之南，倚山而建，依城而立，四面环山，拥有绝佳的地理位置。本项目涵盖类独栋、联排、叠拼、洋房等多种物业形态，是主城少有的生态宜居盘。项目总占地面积约 53 万方，总建筑面积约 74 万方，容积率 1.16。项目在售的 1.2 期均为叠拼产品。

三、合作时间：

（一）本次合同合作期自合同签订之日起至 2022 年 12 月 31 日止，若合作期内，与比选人签订分销合作协议的所有中选人产生的佣金总额达到 468 万元，则本合同立刻终止。

（二）在合作期内，若中选人销售未达到比选人要求，比选人可单方面终止合同。

四、合作内容：

（一）本次合作采用两家分销服务模式，比选人与两家分销单位签订合同。中选人需提供分销服务管理（含驻场管理人员），维护分销带客秩序。

（二）中选人客户认定按比选人确认的案场分销管理制度执行。

（三）中选人按照比选人的要求报备、带访，确认归属后成交的客户，中选人计提佣金；非中选人带访客户，包括但不限于通过比选人执行的老带新、大客户、团购客户及自然到访等成交的客户，计入中选人考核业绩，但不计提佣金，该部分业绩按照两个中选人实际成交占比进行分配。

第二条 比选要求

一、参选人资格要求

(一)经营资格：须具备独立法人资格；注册地址为重庆市范围内。（须提供有效的营业执照复印件并加盖鲜章）。

(二)具有营业执照，经营范围须具备如“房地产经纪服务、房地产中介服务、市场营销策划、房地产销售代理、商品房销售、房地产营销策划、从事楼盘代理”等相关经营许可条件之一。（须提供有效的营业执照复印件并加盖鲜章）。

(三)必须具备房地产经纪机构C级或C级以上执业资质。（须提供有效的执业资质证书复印件并加盖鲜章）。

(四)须提交自2021年1月1日起至2022年2月28日，已完成或正在履行中不少于3个重庆市主城区范围内（渝中区、江北区、南岸区、九龙坡区、沙坪坝区、大渡口区、北碚区、渝北区、巴南区、两江新区、高新区）房地产住宅类分销、渠道、中介服务类合同（需提供合同、发票复印件及发票验真截图，并加盖鲜章）。

(五)纳税人资格要求：为一般纳税人。（须提供一般纳税人资格证明并加盖鲜章）。

(六)重庆世联行房地产顾问有限公司正在履行山与城项目销售代理合同，不能参与本次比选。

(七)重庆帝房网络科技有限公司、重庆好家好房地产营销策划有限公司、重庆裕鼎房地产营销策划有限公司、重庆江上房地产营销策划有限公司、重庆尚恒房地产营销策划有限公司第一分公司，上述各单位不能参与本次比选。

二、参选保证金

(一)参选保证金5万元，可采用汇款或转账等方式，不接受现金。参选保证金须于2022年4月15日15时前汇入比选人指定账户，否则比选人不予受理。指定账户如下：

单位名称：重庆朗福置业有限公司

开户行名称：中国银行民权路支行

账号：111607550977

参选人必须在转账备注中注明：参选人名称及“山与城项目 2022 年分销合作单位参选保证金”。

备注：在《山与城项目 2022 年分销合作单位竞争性比选》中已缴纳参选保证金的参选人，本次无需再次缴纳，但仍应提供银行回单（提供有效复印件并加盖鲜章）。

（二）比选人向中选人发出中选通知书后且与中选人签订合同之日起 30 个工作日内无息全额退还所有参选人（含中选人）缴纳的参选保证金。

三、合作要求

（一）报价要求

1、分销佣金基准费率：分销佣金基准费率最高限价为 2.5%。

2、分销佣金采取月度支付的方式，即比选人每月对上月中选人整体实际完成签约金额，按照任务完成比例情况相对应的分销佣金费率计提佣金。

实际完成签约：是指购房客户与比选人正式签订《商品房买卖合同》后，且客户支付首期房款即视为实际完成签约。

3、工作考核标准

（1）合同销售任务（销售任务指完成认购）考核标准为不低于 8 套/月。

（2）在合作期内，按 3 个月为考核周期，对中选人销售任务完成情况考核，若在考核期内，中选人累计完成任务未达到考核标准的 80%，比选人有权单方面终止合作或选择继续合作。

（3）佣金提取标准：（X 代表中选佣金费率）

完成任务比例	提佣比例	备注
5 套及以下	X-0.55%	比选人有权根据市场情况对项目的月度任务及佣金费率进行调整
6-7 套	X-0.3%	
8-10 套	X	
11-13 套	X+0.3%	
14 套及以上	X+0.5%	

4、付款进度

(1) 按月度付款，中选人向比选人提交上月的佣金报表，经比选人审核后，30个工作日内向中选人支付上月应提取的佣金。

(2) 比选人向中选人支付款项前，中选人需向比选人提供合规的增值税专用发票，否则，比选人有权不予付款且不承担逾期付款的违约责任。

(3) 若比选人向中选人支付佣金后出现退房情况，中选人需向比选人返还退房房源的所有佣金。

第三条 日程安排

一、比选文件的获取

比选人不提供纸质比选文件，自本公告发布之日起，参选人自行在本公告发布媒介下载比选文件、答疑文件等。

二、踏勘现场

参选人在获取比选文件后自行前往山与城项目所在地进行现场踏勘，期间产生任何费用由参选人独自承担，比选人联系地址：重庆市山与城营销中心，联系人：王威；联系电话：13996026253。

三、质疑和答疑

(一) 参选人获取比选文件后，应仔细检查比选文件所有内容，如有残缺或疑问等，应及时向比选人提出，否则，由此引起的损失由参选人自己承担。

(二) 比选人不举行现场答疑会，采取书面答疑方式，参选人提交书面质疑的截止时间：2022年4月12日12时前，比选人联系地址：重庆市南岸区南山街道福寿路2号，联系人：王女士；联系电话：023-62600666 转 6002。

(三) 比选人在比选期间所发出的答疑、纪要、补充通知或修订函件等，均是比选文件的组成部分，对参选人起约束作用。

(四) 比选文件、比选文件澄清、修改的内容，均以书面形式明确的内容为准。当比选文件、比选文件澄清、修改内容相互矛盾时，以最后发出的通知

(或纪要)或修改文件为准;电话或口头咨询和答复的均不具有法律约束力。

四、参选文件递交

(一)参选文件递交截止时间为2022年4月15日15时前,地点为重庆朗福置业有限公司成本管理部,重庆市南岸区南山街道福寿路2号,联系人:王女士;联系电话:023-62600666 转 6002。

(二)参选人递交参选文件须为其法定代表人或者委托代理人,否则比选人不予受理。

(三)参选保证金须于2022年4月15日15时前汇入比选人指定账户,且参选人须提交“山与城项目2022年分销合作单位参选保证金”付款凭据复印件,否则比选人不予受理。

备注:在《山与城项目2022年分销合作单位竞争性比选》中已缴纳参选保证金的参选人,本次无需再次缴纳,但仍应提供银行回单(提供有效复印件并加盖鲜章)。

(四)参选人递交参选文件份数与密封完整性若不满足比选文件要求,比选人不予受理。

(五)逾期送达的、未送达指定地点或者其他不满足比选文件要求等情形,比选人不予受理。

五、参选文件的评审

(一)时间:2022年4月15日15时,地点为重庆朗福置业有限公司,地址:重庆市南岸区南山街道福寿路2号。若有变动,具体以比选人正式通知为准。

(二)由比选人组建评审小组,按照公开、公平、公正、诚实信用的原则对参选人递交的比选文件进行评审。

资格审查不合格的参选人,现场取消其比选资格。比选人将在与中选人签订合同之日起三十个工作日内与其他未中选的参选人一并无息全额退还其缴纳的参选保证金。

(三)本次评审采用综合评分中选法的方式,通过《商务文件》、《经济文件》对参选人进行评比,总分100分,详见附件1《山与城项目2022年分销合作单位(第二次)商务经济评分表》。

(四)评审小组按各参选人的综合评分由高到低顺序排列,评分最高者及评分第二高者为第一中选候选人,评分第三高者为第二中选候选人,评分第四高者为第三中选候选人,以此类推。若综合评分一致,经济文件评分高者优先,若经济文件得分一致,以区域业绩实力得分高者优先。

(五)如评分最高者与评分第二高者的报价佣金费率不同,以二者较低的报价佣金费率作为比选人与两家第一中选候选人签订合同的佣金费率。

(六)如比选人与任一第一中选候选人合同谈判失败,或因其他原因导致任一第一中选候选人无法履行合同,可根据中选候选人排名顺序依次直接进行合同谈判。

第四条 参选文件的编制

一、参选文件的组成

(一)参选人获取比选文件后,应仔细检查比选文件所有内容,如有残缺或疑问等,应及时向比选人提出,否则,由此引起的损失由参选人自行承担。

(二)比选文件包括资格性审查文件、商务文件、经济文件。

二、资格性审查文件

(一)经营资格:须具备独立法人资格;注册地址为重庆市范围内。(须提供有效的营业执照复印件并加盖鲜章)。

(二)具有营业执照,经营范围须具备如“房地产经纪服务、房地产中介服务、市场营销策划、房地产销售代理、商品房销售、房地产营销策划、从事楼盘代理”等相关经营许可条件之一。(须提供有效的营业执照复印件并加盖鲜章)。

(三)必须具备房地产经纪机构C级或C级以上执业资质。(须提供有

效的执业资质证书复印件并加盖鲜章)。

(四) 须提交自 2021 年 1 月 1 日起至 2022 年 2 月 28 日, 已完成或正在履行中不少于 3 个重庆市主城区范围内(渝中区、江北区、南岸区、九龙坡区、沙坪坝区、大渡口区、北碚区、渝北区、巴南区、两江新区、高新区) 房地产住宅类分销、渠道、中介服务类合同(需提供合同、发票复印件及发票验真截图, 并加盖鲜章)。

(五) 纳税人资格要求: 为一般纳税人。(须提供一般纳税人资格证明并加盖鲜章)。

(六) 重庆世联行房地产顾问有限公司正在履行山与城项目销售代理合同, 不能参与本次比选。

(七) 重庆帝房网络科技有限公司、重庆好家好房地产营销策划有限公司、重庆裕鼎房地产营销策划有限公司、重庆江上房地产营销策划有限公司、重庆尚恒房地产营销策划有限公司第一分公司, 上述各单位不能参与本次比选。

(八) 参选保证金(5 万) 银行回单。(须提供有效复印件并加盖鲜章)。

备注: 在《山与城项目 2022 年分销合作单位竞争性比选》中已缴纳参选保证金的参选人, 本次无需再次缴纳, 但仍应提供银行回单(提供有效复印件并加盖鲜章)。

(九) 本次比选不接受联合体参选。

(十) 签章确认的附件 3《授权委托书》、附件 4《法定代表人身份证明书》与附件 5《承诺书》。

三、商务文件

按照比选文件要求及附件 1《山与城项目 2022 年分销合作单位(第二次) 商务经济评分表》中商务文件内容要求, 编制商务文件。

评分标准:

(一) 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 2 月 28 日参选人增值税纳税金额(在

此期间内增值税纳税完税证明金额总和)200万以上(含200万)得2分,每增加200万加2分,最多不得超过10分。(须提供增值税完税证明复印件,并加盖鲜章)。

(二)2021年1月1日至2022年2月28日,参选人在重庆市南岸区、巴南区、九龙坡区、大渡口区已完成或正在履行的房地产住宅(高层、大平层、洋房或别墅类)住宅类分销、渠道、中介服务项目且单个合同的佣金收入750万(含)以上,1个得3分,每增加一个加3分,最多不得超过30分。(须据实提供合同复印件,并加盖鲜章,合同是与开发商直接签订合同,与第三方签订无效;合同对应发票复印件(及发票验真截图,并加盖鲜章)、合同相对方对帐单复印件(若单个合同对应发票金额不足750万元,可提供合同相对方对帐单复印件补足,对账单需要合同对方公司盖章或合同载明的项目授权人签字确认)一并在评审过程中查验)。

(三)2021年1月1日至今,参选人在重庆市主城区实体门店10个及以内得0分,高于10个,每增加1个得1分,最高不高于10分。(提供门店租赁合同复印件或门店产权证复印件或公司门店注册证明复印件并加盖公司鲜章。同时提供对应合同合作期间内产生的经济往来发票或收据复印件盖鲜章)。

四、经济文件

经济文件为比选文件中“附件2《报价书》”。参选人应依据本次比选文件要求认真填写附件2《报价书》。参选人含税包干总报价不得高于最高限价,超过最高限价的一律视为无效报价。

五、参选文件份数及密封

(一)装订与密封:参选人应严格按照比选文件要求,分别将《资格性审查文件》、《商务文件》、《经济文件》装订成册,分别装入纸袋并密封。资格性审查文件独立装袋密封并在密封处加盖公章,在封袋上注明:山与城项目2022年分销单位比选文件资格性审查文件;商务文件独立装袋密封并在密

封处加盖公章，在封袋上注明：山与城项目 2022 年分销单位比选文件商务文件；经济文件独立装袋密封并在密封处加盖公章，在封袋上注明：山与城项目 2022 年分销单位比选文件经济文件。比选人不接受未作密封或密封不严的比选文件。

(二)份数：《资格性审查文件》、《商务文件》、《经济文件》各 1 份。

第五条 特别提醒

一、比选人将进一步核查参选人在参选文件中提供的资料，若在比选期间有参选人投诉并经查实或评审小组发现参选人提供了虚假资料，参选人的参选文件按废标处理，并将该参选人列入黑名单库，罚没参选人缴纳的 5 万元参选保证金。

二、若在比选结果公示期间或合同谈判过程中有参选人投诉或经比选人核查并经查实发现作为中选候选人的参选人提供了虚假资料，比选人将取消其中选资格，并将该参选人列入黑名单库，罚没参选人缴纳的 5 万元参选保证金。

第六条 附件

以下附件是比选文件的组成部分。

附件 1：《山与城项目 2022 年分销合作单位（第二次）商务经济评分表》

附件 2：《报价书》

附件 3：《授权委托书》

附件 4：《法定代表人身份证明书》

附件 5：《承诺书》

附件 6：《山与城项目 2022 年分销合作协议》

附件 1

山与城项目 2022 年分销合作单位 (第二次) 商务经济评分表

项目名称		分值	评分标准	评分				备注
商务文件 (50 分)	公司实力	10	在 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 2 月 28 日, 增值税纳税金额 (在此期间内增值税纳税完税证明金额总和) 200 万以上 (含 200 万) 得 2 分, 每增加 200 万加 2 分, 最多不得超过 10 分。(须提供增值税完税证明复印件, 并加盖鲜章)。					
	区域业绩实力	30	在 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 2 月 28 日, 在重庆市南岸区、巴南区、九龙坡区、大渡口区已完成或正在履行的房地产住宅 (高层、大平层、洋房或别墅类) 住宅类分销/渠道/中介服务且单个合同的分销佣金收入 750 万以上 (含), 1 个得 3 分, 每增加一个加 3 分, 最多不得超过 30 分。(须据实提供合同复印件, 并加盖鲜章, 合同是与开发商直接签订合同, 与第三方签订无效; 合同对应发票复印件 (及发票验真截图, 并加盖鲜章)、合同对帐单复印件 (若发票不足额, 可提供合同相对方对帐单复印件, 对账单需要合同对方公司盖章或合同载明的项目授权人签字确认) 一并在评审过程中查验)。					
	门店数量	10	在 2021 年 1 月 1 日至今, 分销单位在重庆市主城区实体门店 10 个及以内得 0 分, 高于 10 个, 每增加 1 个得 1 分, 最高不高于 10 分。(提供门店租赁合同复印件或门店产权证复印件或公司门店注册证明复印件并加盖公司鲜章。同时提供对应合同合作期间内产生的经济往来发票或收据复印件盖鲜章)。					
经济文件 (50 分)	佣金报价 (最小单位为 0.01%)	50	<p>所有通过评审的参选人的报价中去掉六分之一 (不能整除的按小数点前整数取整, 不足六家报价则不去掉) 的最低价和相同家数的最高价后的算术平均值, 即为本次比选报价的基准价。基准价计算的最终结果取小数点后两位, 第三位四舍五入。在基准价计算完成后 (除计算错误外), 在后续的评审中不得再对其做出调整。</p> <p>所有有效报价高于基准价 1% 扣 0.6 分, 低于基准价 1% 扣 0.3 分。保留小数点后两位, 四舍五入, 直到扣到 0 分为止。</p> <p>经济文件得分 = $50 - \left \frac{\text{报价} - \text{基准价}}{\text{基准价}} \right * 60$ (当报价大于基准价)。</p> <p>经济文件得分 = $50 - \left - \left(\frac{\text{报价} - \text{基准价}}{\text{基准价}} \right) \right * 30$ (当报价小于基准价)。</p>					

附件 2

报 价 书

致：重庆朗福置业有限公司

我司经踏勘现场和研究山与城项目 2022 年分销合作单位（第二次）竞争性比选文件等所有内容后，完全认可其全部内容，决定参加该项目的报价。

我方承诺如下：

1、我方接受比选文件中规定的各项要求，并按比选文件中的一切要求及内容进行山与城项目 2022 年分销工作内容的实施。

2、我方的报价为：山与城项目 2022 年分销佣金费率为 _____%，（填报最小单位为 0.01%）。

3、我方承诺，在贵司支付佣金前，我司将等额开具增值税专用发票。

4、若我司作为中选单位，将接受贵司对我司合同期限内任务目标要求与工作综合考核。

报价人（公章）：

法人代表或委托代理人（盖章或签字）：

地址：

邮编：

电话：

年 月 日

附件 3

授权委托书

本人_____（姓名）系_____（参选单位名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、递交山与城项目 2022 年分销合作单位（第二次）竞争性比选文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：

代理人无转委托权。

参选人：_____（盖法人公章）

法定代表人：_____（签字）

身份证号码：_____（签字）

委托代理人：_____（签字）

身份证号码：_____（签字）

_____年____月____日

（委托代理人身份证复印件正面）

（委托代理人身份证复印件背面）

附件 4

法定代表人身份证明书

参选人名称：

单位性质：

地 址：

成 立 时 间：____年____月____日

经 营 期 限：

姓 名：____ 性别：____ 年龄：____ 职务：

系_____（参选人名称）的法定代表人。

特此证明。

参选人：_____（盖法人公章）

____年____月____日

（法定代表人身份证复印件正面）

（法定代表人身份证复印件背面）

注：如由法定代表人参加比选并签署比选文件，需提供法定代表人身份证明书，否则需提供法定代表人身份证明书和授权委托书。

承诺书

致：重庆朗福置业有限公司

我司已收悉并认真阅读和研究贵司《山与城项目 2022 年分销合作单位（第二次）竞争性比选文件》，郑重决定参加比选并承诺如下：

1、我司愿意按照竞争性比选文件的一切要求，向贵司提报真实有效的参选文件。若在比选期间、比选结果公示期间或合同谈判过程中发现我司提供了虚假资料，贵司有权罚没我司 5 万元参选保证金，并将我司列入黑名单库。

2、若我司中选，将严格按照竞争性比选文件约定及贵司合作要求尽快组织开展山与城项目 2022 年分销服务工作，不任意对比选文件所列项目或工作考核降低标准，按时分阶段完成全部约定工作内容，接受贵司对我司合同期限内的要求与考核，并在履行合同期满且完成全部工作内容。

特此承诺

报价人：（加盖公章）

附件 6

山与城项目 2022 年分销合作协议

甲方（委托方）：重庆朗福置业有限公司（以下简称甲方）

法定代表人：

地址：

电话：

乙方（受托方）：（以下简称乙方）

法定代表人：

地址：

电话：

根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律规定，甲乙双方本着平等、自愿、互利合作的原则，经协商一致就甲方委托乙方对山与城 1.2 期提供分销服务，达成如下协议。

一、项目概况

项目概况：山与城项目总用地面积约 53 万方，总建筑面积约 74 万方，容积率约 1.16，项目在卖的 1.2 期均为叠拼产品。

二、分销服务范围及工作内容

1、服务范围：山与城 1.2 期住宅。

2、合作内容：

(1) 乙方需提供分销服务管理（含驻场管理人员*名）；维护分销带客秩序；负责现场客户报备。

(2) 乙方有效客户的确认：乙方带访客户提前 15 分钟向甲方报备（电话号码前三后四），报备成功后在客户首访当日由乙方人员陪同到访并依照

案场流程完成确客动作，确认客户归属。从客户首访日起 30 日为带看保护期，经确认的乙方客户保护期为从确认之日起 30 日，客户在保护期内复访的，保护期从复访之日顺延 30 日，若客户最终完成实际签约超过保护期后开盘销售的物业，则客户保护期延长至该物业开盘销售后 30 日。保护期届满，若客户未与甲方签署认购协议，则保护期失效，乙方需重新报备带访，保护期重新起算 30 日。乙方客户保护期不因本协议合作期结束（包括但不限于合作期限届满、本协议提前终止或解除）而提前届满。

（3）乙方客户在本协议和保护期内认购，但在本协议合作期结束（包括但不限于暂停合作、合作期限届满、本协议提前终止或解除）后才达到佣金结算条件的，甲方仍按本协议约定向乙方支付全额佣金。

（4）直系亲属（包括配偶、父母及配偶父母、子女及其配偶、兄弟姐妹及其配偶、祖父母、外祖父母、孙子女(外孙子女)及其配偶、曾祖父母、曾外祖父母）视为同一组客户。

（5）乙方按照甲方的要求报备、带访，确认归属后成交的客户，乙方计提佣金；非乙方带访客户，包括但不限于通过甲方执行的老带新、大客户、团购客户及自然到访等成交的客户，计入乙方考核业绩，但不计提佣金，该部分业绩按照两个分销单位实际成交占比进行分配。

三、分销服务期限

1、本次合同合作期自合同签订之日起至 2022 年 12 月 31 日止，若合作期内，与甲方签订分销合作协议的所有中选人产生的佣金总额达到 468 万元，则本合同立刻终止。

2、在合作期内，若乙方销售未达到甲方要求，甲方可单方面终止合同。

四、分销佣金计取标准及提取办法

1、分销佣金基准费率： %（中选佣金费率）。

2、分销佣金采取月度支付的方式，即甲方每月对上月乙方整体实际完成签约金额，按照任务完成比例情况相对应的分销佣金费率计提佣金。

实际完成签约：是指购房客户与甲方正式签订《商品房买卖合同》后，且客户支付首期房款即视为实际完成签约。

3、项目开票信息

帐户信息：

公司名称：重庆朗福置业有限公司

纳税识别号：91500000696570393P

地址：重庆市南岸区南山街道福寿路2号

开户行：中国银行民权路支行

银行账号：111607550977

电话：62600666

4、乙方信息

公司名称：

纳税人识别号：

开户行及账号：

五、工作考核标准

1、合同销售任务（销售任务指完成认购）考核标准为不低于8套/月。

2、在合作期内，按3个月为考核周期，对中选人销售任务完成情况考核，若在考核期内，中选人累计完成任务未达到考核标准的80%，比选人有权单方面终止合作或选择继续合作。

3、若甲方选择单方面终止合作的，乙方在甲方发出《合同终止通知书》后5个工作日内必须退场。

4、佣金提取标准：（X代表中选佣金费率）

完成任务比例	提佣比例	备注
5套及以下	X-0.55%	甲方有权根据市场情况对项目的月度任务及佣金费率进行调整
6-7套	X-0.3%	
8-10套	X	
11-13套	X+0.3%	
14套及以上	X+0.5%	

六、付款进度

1、按月度付款，每月1日至每月最后一日为一个佣金支付周期。每月最后一日乙方向甲方提交当月符合结算条件的《佣金结算表》（如实际使用的对账、结算文书名称与本合同约定名称不符，以实际使用的对账、结算文书名称为准，下同），甲方应于次月5号前完成审核确认工作，并签字或盖章后返还乙方一份，同时甲方于每月30号之前向乙方支付上月服务佣金。

2、甲方向乙方支付款项前，乙方需向甲方提供合规的增值税专用发票，否则，甲方有权不予付款且不承担逾期付款的违约责任。

3、若合作房源在被乙方成功销售后60日内，因乙方原因导致客户退房的（退房是指客户与甲方解除、终止、撤销《商品房买卖合同》），在甲方提供退房凭据并书面通知乙方，甲方有权从应支付乙方的佣金中等额扣除该房源对应的佣金，若无应结佣金的，则乙方应在甲方退还对应发票或配合乙方开具红字发票后30个工作日内退还对应已收取的佣金。若合作房源在被乙方成功销售后60日后，无论因为何种原因退房的，则乙方无需退还佣金。

七、甲方之义务和权利

1、按3个月为考核周期，乙方未完成甲方下达的月度任务、开盘销售任务目标，甲方享有合同解除权。

2、在售房屋售价、付款方式均由甲方决定，但乙方须提供专业意见和方案供甲方决策参考。

3、服务期限内，所有房源优惠策略由甲方制定。乙方无权也不得单方向购房者作出任何优惠的承诺。

4、甲方有权根据乙方工作效果及项目实际情况增加新的合作单位，乙方不得有异议。

5、合作期内，总分销佣金上限为468万元，与甲方签订分销合作协议的所有单位产生的佣金总额达到468万元本合同立刻终止，超出468万元的部分甲方将不予支付。

6、甲方明确授权(姓名:_____ ;邮箱:_____ ;电话:_____),代表甲方负责与乙方开展信息通报、单据审核签收以及签字确认乙方客户、确认成功销售、确认阶段性奖励、成交业绩和对账结算确认等相关工作,以上授权人签署的任何销售文件甲方予以认可。如合作期间甲方更换授权代理人,甲方应提前 15 天书面通知乙方,否则由此导致的所有责任由甲方自行承担。该授权人也负责与乙方人员的沟通和联络,乙方将所有资料提交给此人发送指定邮箱即视为甲方已收到并知悉该等资料。对于乙方提交的各项资料,项目联络人应代表甲方在收到时向乙方出具确认收到该资料的书面文件或邮箱回复。

八、乙方职责与权利

1、合同期内,乙方应对整个楼盘销售业绩负责。乙方应保证完成由甲方下达的销售任务。在此期间乙方需配合下一家单位进行交接工作。乙方的客户保护期为 30 天,即退场后乙方客户享有 30 天保护期,乙方已带访客户在乙方退场后 30 天内认购的,成交金额计入乙方总销售金额并进行相应佣金计提。

2、乙方将客户成功导入到甲方项目之后,乙方需继续协助甲方进行客户的沟通及协助订立合同工作。

3、乙方应为甲方保守有关商业机密,遵守职业道德。乙方不得以甲方的名义进行本合同约定范围之外的业务活动。甲方授权乙方使用甲方提供的图片、数据、信息等,提供包括直接提供,和乙方自行从甲方网站、微信公众号、微博等平台下载的间接提供。因乙方非使用甲方提供的图片、数据、信息等引发的纠纷和索赔,概由乙方承担一切经济和法律責任。

4、乙方全程与甲方密切联系、加强沟通。乙方指定:_____,联系电话:_____,邮箱:_____,作为该项目主要对接人,负责协调双方在执行本合同过程中的相关事宜。甲方将所有资料提交给此人或发送到上述指定邮箱即视为乙方已收到并知悉该等资料。该负责人不能随意变更,

若有特殊情况需要变更的，应提前十五天书面通知甲方。若未能按约通知甲方，由此产生的一切责任和后果由乙方承担。

5、甲方逾期支付乙方佣金的，甲方应自逾期之日起向乙方支付每日万分之五的违约金。

6、若乙方及员工擅自违规收取客户资金的，乙方应承担全部法律责任和经济责任，对造成甲方或客户损失的，甲方可从乙方佣金里扣除，未有应结佣金或应结佣金不足以赔偿的，则乙方应在甲方通知后2日内补足，同时，甲方可单方终止合同。

九、通知和送达

1、通讯地址和联系方式：合同各方一致确认以下通讯地址和联系方式为各方履行合同、解决合同争议时向接收其他方商业文件信函或司法机关（法院、仲裁机构）诉讼、仲裁文书的送达地址和联系方式。

甲方送达地址和联系方式为：

乙方送达地址和联系方式为：

2、通讯地址和联系方式适用期间。上述通讯地址和联系方式适用至本合同履行完毕或争议经过一审、二审至案件执行终结时止，除非各方依下款告知变更。

3、通讯地址和联系方式的变更。任何一方通讯地址和联系方式需要变更的，应提前五个工作日向合同其他方和司法机关送交书面变更告知书（若争议已经进入司法程序解决）。

4、承合同各方均承诺：上述确认的通讯地址和联系方式真实有效，如有错误，导致的商业信函和诉讼文书送达不能的法律后果由自己承担。

十、违约及处理

除本合同另有约定的外，若乙方在分销销售服务过程中因乙方原因造成甲方或客户、第三人损失的，概由乙方承担全部法律责任和经济赔偿责任。其中赔偿部份甲方可从乙方佣金里扣除，若乙方未有应结佣金或应结佣金不

足以赔偿的，则乙方应在甲方通知后 2 日内补足，同时，甲方可单方终止合同。

十一、其他

1、本合同的订立、生效、解释及争议，均适用中国法律。发生争议协商不成时，向甲方项目所在地人民法院提出诉讼。

2、本合同若有未尽事宜，由双方协商另行签订补充协议，补充协议与本合同具同等法律效力。

3、本合约壹式陆份，双方各执叁份，均具同等效力，自双方签字并盖章之日起生效。

以下无正文

甲方(签章):

重庆朗福置业有限公司

法定代表人(盖章或签字):

地址:

经办人:

联系电话:

乙方(签章):

法定代表人(盖章或签字):

地址:

经办人:

联系电话:

2022 年 月 日

2022 年 月 日

