

WX-RWJ(2020)-051

# 《无锡理想湾项目二期项目》

车位及底商 独家代理 合同



# 车位及底商独家代理合同

甲方：无锡永庆房地产开发有限公司  
乙方：北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司无锡分公司

甲乙双方本着自愿、平等、公平、诚信的原则，经过友好协商，就甲方委托乙方对车位及底商进行包销事宜达成以下协议，并承诺共同遵守，订立条款如下：

## 第一条 具体项目

本项目名称为无锡理想湾项目（二期），甲方委托乙方对该项目车位及底商进行代理服务，其中可租赁使用权的地下车位数量共计 643 个（车位以车位租赁或使用权转让的模式进行推广，无车位产权），可出售未售底商 2 个（103 号 290.2 m<sup>2</sup>, 104 号 159.4 m<sup>2</sup>）。

## 第二条 合同期限

1. 本合同代理期限为：自 2021 年 1 月 1 日 至 2021 年 12 月 31 日。
2. 在本合同有效代理期限内，除非合同终止条件出现，否则，任何一方不得单方终止合同。

## 第三条 服务费用及结算方式

1. 本合同书约定之车位及底商由乙方全权负责提供代理服务。

2. 甲、乙双方按“甲方得底价、乙方得超过底价部分的溢价”原则进行合作。

3. 甲方按下列方式给付乙方溢价收入作为乙方的代理佣金：

(1) 车位底价：甲、乙双方确定，项目车位使用价款的底价为每个车位 40000 元（大写：肆万元整），底价部分为甲方收入。车位使用价款由乙方向业主代收，高于底价部分为溢价，该溢价为乙方的收入，乙方应当向甲方开具溢价部分服务费发票。

底商底价：甲、乙双方确定，项目两个底商销售底价为 13000 元/m<sup>2</sup>，底价部分为甲方收入。底商销售价款由乙方代收，高于底价部分为溢价，该溢价为乙方的收入，乙方应当向甲方开具符合甲方要求的含税服务费发票。

(2) 结算方式：乙方在每月 5 日前向甲方上报上个月的《溢价结算申请》。该申请中列明上个月已转让使用权的车位（或已售底商）、转让款总额、底价溢价款项明细和乙方应收取溢价款项。

(3) 甲方在收到该申请后 3 个工作日内审核完毕，审核完毕后的【10】个工作日内乙



方将底价款项汇至甲方指定账户，甲方退还乙方对应卖出部分数量车位或底商的履约保证金。

#### 第四条 履约保证金

1、本协议约定此批车位履约保证金总额为 2572 万元（大写：贰仟伍佰柒拾贰万元整），即每个车位履约保证金为 4 万元（大写：肆万元整）；两个底商销售履约保证金总额为 584.48 万元（大写：伍佰捌拾肆万肆仟捌佰元整），即底商销售履约保证金标准为 13000 元/m<sup>2</sup>。以上履约保证金总额为 3156.48 万元（大写：叁仟壹佰伍拾陆万肆仟捌佰元整）。

乙方于 2021 年 1 月 5 日前按照上述标准向甲方支付履约保证金 2000 万元（大写：贰仟万元整）；剩余 1156.48 万元（大写：壹仟壹佰伍拾陆万肆仟捌佰元整）履约保证金于 2021 年 1 月 31 日前支付完成。

2、在乙方按照第三条第 3 款约定的结算方式结算上个月的溢价款项，在甲方收到底价款后的 30 日内，甲方按照乙方转让使用权的车位及已售底商的数量，同步退还乙方上个月已完成部分的履约保证金，直至乙方全部租赁或出售任务完成。

3、该履约金为合同保证金，保证乙方履行代理义务。合同期满后若存在未转让的车位或未销售的底商的，甲方有权选择是否续签合同。若不再续签的，则甲方在本合同到底后 10 个工作日内退还剩余履约保证金。若续签的，则按照本条第 2 款的约定进行退还。

#### 第五条 合作方式

双方按下列步骤实行合作：

##### 1、车位的给付

(1) 甲方自本合同签署之日起七个工作日内一次性向乙方交付车位，甲方向乙方交付车位后，由乙方负责将车位交付业主，如乙方未能按时将车位交付业主的，由此引发的所有责任均由乙方承担，若由此给甲方造成损失或导致甲方需要按照与业主签署的协议承担违约责任的，由乙方负责，甲方有权在乙方的履约保证金中扣除。

(2) 甲方应以《车位一览表》的书面形式，将本次合作的车位交给乙方。该《车位一览表》作为本合同附件。

##### 2、费用支付方式以本协议第三条约定为准。

##### 3、本条所述所有文本、计划、表格，均以双方对接人签字为准。

#### 第六条 双方权利和义务

##### 1. 甲方权利和义务

(1) 在本合同代理期限内，本批次车位使用权转让(底商出售)必须由乙方独家代理，



甲方不得指定其它代理商代理本批次车位。

(2) 为保障乙方有效地进行本批次车位及底商代理工作，甲方应向乙方提供项目策划和代理所需要的有关规划设计的图纸、资料以及该车位所需的各项文件资料。

(3) 甲方应向乙方授权并提供对外委托代理证明等相关文件，以确保本批次车位及底商代理工作的顺利展开。

(4) 甲方负责完成地下停车场的指示牌、地坪、车位标线、照明等基础设施。

(5) 甲方负责销售合同的编制和制作，甲乙双方签字确认后执行。

(6) 甲方指定专人配合乙方工作，包括协调相关部门（交警、公安、城管等）配合乙方工作。

(7) 甲方必须按合同约定按时确认乙方的代理佣金。

(8) 甲方同意乙方代收客户使用车位的使用价款及其他附属应缴款、底商销售款。

(9) 甲方委托乙方代理的车位无产权，暂时无法办理任何权属登记，乙方对此完全理解，并确保对外宣传时向业主披露车位的真实情况及可能存在的风险，若因乙方披露不实引发的车位合同纠纷或车位交付引发的争议由乙方负责处理和承担，其他原因引发的车位合同纠纷，由甲方负责处理和承担责任。

## 2. 乙方权利和义务

- (1) 乙方负责本批次车位及底商独家代理工作。
- (2) 乙方负责推广人员的组织、培训和管理工作。
- (3) 乙方代收客户使用车位的使用价款及其他附属应缴款、底商销售款。
- (4) 乙方工作人员的工资、提成、奖金、福利、住宿、工装、差旅培训等费用全部由乙方承担。
- (5) 乙方工作人员的一切安全责任由乙方全部承担，因乙方工作人员在甲方场所内发生的侵权事件，由乙方承担最终责任。
- (6) 乙方受甲方委托负责与客户签订车位合同、底商买卖合同，必须以甲方确认的合同样本内容为准，任何与客户额外的约定事宜，必须事先经甲方书面确认，否则由此产生的所有经济损失，将由乙方承担赔偿责任。
- (7) 乙方全权负责制定相关车位（或底商）策划、设计符合法律规定的广告及其它促销方案。
- (8) 乙方负责办理车位（或底商）交接工作。
- (9) 乙方负责价目表的制作（在双方商定好均价的基础上）交甲方签字后执行。



(10) 乙方负责优惠方案的编制和制作，甲方审核签字后执行。  
 (11) 在本合同执行期间，如因甲方向第三方整体转让或部分转让项目权益或产权等性，而导致所委托物业的权益或者产权变更的，甲方在转让时必须向受让方说明本合同的有效性，三方就有关的权利义务签订协议。如未能签订新的代理协议，则甲方应按合同总金额（本项目违约部分车位代理佣金总额）的 200 % 支付给对方违约金。

### 第七条 违约责任

1. 甲方未按本合同约定的时间退还履约保证金，每逾期一天，甲方应按佣金的万分之一向乙方偿付滞纳金；逾期超过30天，乙方有权解除本合同，甲方应支付乙方按本项目所有代理车位及底商底价总额的 10 % 支付给对方违约金。
2. 乙方未按本合同约定的时间返还已租赁车位或已销售底商的底价款，每逾期一天，乙方应按佣金的万分之一向甲方偿付滞纳金；逾期超过30天，甲方有权解除本合同，乙方应支付甲方按本项目所有代理车位及底商底价总额的 10 % 支付给对方违约金。
3. 在本合同代理期限内，甲方不得与其他单位或个人签订该项目车位及底商的代理合同或协议，否则，乙方有权解除本合同，甲方应支付乙方按本项目所有代理车位及底商底价总额的 10 % 支付给乙方违约金。
4. 甲方与业主签署的车位合同或底商买卖合同应任何原因被解除或终止，需要甲方返还业主相关费用的，乙方应当在甲方向业主退还费用的同时，乙方将收取的溢价部分即代理佣金如数退还给甲方，否则甲方有权直接在履约保证金中直接扣除。若甲方与业主签署的车位合同或底商买卖合同被解除或终止时，乙方存在向甲方补足款项的情形的，甲方亦需要将“乙方向甲方补足的款项”退还给乙方。
5. 若本合同任何一方违反本合同条款，须承担所发生的一切法律和经济责任。

### 第八条 合同自动解除

1. 若发生不可抗力原因导致合同无法继续履行的；
2. 双方协商一致的；
3. 本合同所称不可抗力事件指无法克服、无法预见、超出一方或双方合理控制范围且妨碍双方完全履行合同义务的事件。
4. 因以上原因而终止合同的，已经发生的佣金据实结算。

### 第九条 合同生效、终止及其它

1. 本合同自双方签字或盖章之日起生效。未尽事宜，甲乙双方本着互利互惠的原则订立补充合同，补充合同作为本合同组成部分，并具有与本合同同等法律效力。



扫描全能王 创建

2. 本合同如有任何争议之处，双方可友好协商另立补充合同，协商不成的任何一方可依照中华人民共和国有关法律及规定，向本项目所在地人民法院提起诉讼。
3. 在本合同规定的委托期内，乙方完成本合同所指的销售代理工作且甲、乙双方结清一切费用后，本合同终止。

4. 本合同一式肆份，甲乙双方各持贰份。



授权委托人：

日期：2020年1月1日

联系电话：



授权委托人：

日期：2020年12月30日

联系电话：



扫描全能王 创建