

已审

《鸿坤理想湾车位》

包销协议



车位包销协议

甲方1：涿州鸿泰房地产开发有限公司

甲方2：涿州鸿顺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涿州分公司

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

本项目名称为鸿坤理想湾于河北省涿州市高铁新城鸿坤理想湾，甲方委托乙方对该项目车位进行代理服务，共计可租赁开放使用权的地下车位数量共计360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。）

第二条 合同期限

1. 本合同包销期限为：自本协议签订日起至包销车位售罄。
2. 在本合同有效包销期限内，除非合同终止条件出现，否则，任何一方不得单方终止合同。
3. 在同等条件下，乙方享有优先续约权。双方应当在合约期满前一个月，协商续签合同。

第三条 服务费用及结算方式

1. 本合同书约定之车位由乙方负责提供代理服务。
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. 底价及溢价结算方式

（1）底价：

标准车位价格：30000元；子母车位：理想湾2号车库53500元、理想湾3、4号车库48500元、叠拼车位40000元、迷你车位25000元；（如特异车位以最终明源价格为准）

（2）结算方式：溢价部分由物业收取，甲方无需向乙方另行支付服务费及其他费用。

第四条 履约保证金

- 1、甲、乙双方确定，本次包销车位共计360个，每个车位保证金为30000元/个（大写：叁万元/个），预计包销签约额为1080万元整。
- 2、本协议约定此批车位履约保证金总额为10800000元（大写：壹仟零捌拾万元整），即每个车位履约保证金为30000元（大写：叁万元整）。乙方应于本协议签订日前向甲方支付履约保证金5400000元（大写：伍佰肆拾万元整）；剩余5400000元（大写：伍佰肆拾万元整）履约保证金应于2021年2月28日日前向甲方支付。

2、该履约金为合同保证金，保证乙方履行代理义务，因业主车位款由物业自刷，合同期即包销部分车位售罄后，甲方无需退还乙方保证金。

第五条 合作方式

双方按下述步骤实行合作：

1、甲、乙双方确定，项目车位使用价款的底价本合同中“第三条的底价约定”，底价部分由保证金抵扣，高于底价部分为溢价，该溢价为乙方的收入，由乙方直接收取溢价，乙方应当向业主开具符合要求的服务费发票；

2、若根据甲方与业主签署的车位协议确定的使用价款不足底价的，则不足部分由业主补足，如业主不补足差额，甲方有权在乙方缴纳的履约保证金中直接扣除该部分并减少对应车位个数。

3、本条所述所有文本、计划、表格，均以双方对接人签字为准。

双方的对接人为：

联系方式为：

如双方要更换对接人，由一方书面向另一方提出。

第六条 双方权利和义务

1. 甲方权利和义务

(1) 为保障乙方有效地进行本批次车位代理工作，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。

(2) 甲方负责完成地下停车场的指示牌、照明灯禁等基础设施。

(3) 甲方应提供乙方接待场所及日常办公设备。

(4) 甲方负责销售合同的编制和制作，甲方审批确认后执行。

(5) 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全部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。

2. 乙方权利和义务

(1) 乙方负责本批次车位代理工作。

(2) 乙方负责推广人员的组织、培训和管理工作的。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 乙方受甲方委托负责与客户签订车位合同，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。

(6) 乙方负责制定相关车位策划、设计符合法律规定的广告及其它促销方案。

(7) 乙方负责办理车位交接工作。



(8) 乙方负责业主车位款的收取及票据开具工作。

(9) 乙方负责优惠方案的编制和制作，甲方审核签字后执行。

(10) 乙方承诺未经甲方书面同意，乙方不得低于销售底价销售本合同委托之车位，否则，差额部分由乙方负责补足。

(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，则甲方应按保证金总金额（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。

(12) 乙方对客销售价格必须经线上审批且与甲方协商一致后对外释放，溢价部分属于乙方就该项目的投资风险与收益，即销售价格与包销价格产生收益或增值利润的归乙方自行全部享有。甲方无权参与乙方收取以上收益或者增值利润，同时不承担由此产生的税费风险、法律风险，上述收益和风险由乙方享有和承担。

第七条 违约责任

1. 乙方需要按照本协议约定补足履约保证金，若乙方未按照本协议约定补足履约保证金的，每逾期一天，乙方应按未补足部分的万分之三向甲方支付违约金，逾期超过30天的，甲方有权解除本合同，乙方应按本批次车位保证金总额的10%向甲方支付违约金。

2. 甲方与业主签署的车位合同因任何原因被解除或终止，需要甲方返还业主相关费用的，乙方应当在甲方通知时间内，将乙方收取的车位款及溢价部分如数退还给业主，否则甲方有权直接在履约保证金中直接扣除（即核减包销车位个数）。

3. 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，双方协商沟通合同解除事宜。

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。

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，向甲方所在地法院提起诉讼。

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，甲乙双方各持两份。

甲 方：

授权委托人：

日 期：

联系电话：



乙 方：

授权委托人：

日 期：2021.2.15

联系电话：



