**中介代理协议**

**（模板）**

 合同编号：

甲方：

地址：

乙方：

地址：

广州市城投资产经营管理有限公司已与乙方于2025年【】月【】日签订《广州市城投资产经营管理有限公司招商代理服务框架协议》，约定广州市城投资产经营管理有限公司委托乙方为广州市城投资产经营管理有限公司及其分公司、下属公司提供招商代理服务。现甲乙双方根据前述框架协议约定，本着真诚合作、平等互利的原则，经过充分友好协商，就甲方委托乙方代理物业租赁招商事宜达成协议如下：

1. **委托代理项目基本情况**

甲方物业或代理之物业（以下简称“该项目”），甲方委托乙方对该项目进行租赁招商代理服务：

1.1项目名称：

1.2项目地址：

1.3商业面积：\_\_\_\_万平方米

1.4招商代理区域：具体以甲乙双方书面确认的范围为准。

1. **客户确认及有效期**

2.1乙方利用自有资源及网络，组织客户到该项目现场进行推介，并与甲方相关工作人员进行相关商业洽谈。乙方在带其推荐之客户到现场视察洽谈前应通过本协议第10.3条所列的指定邮件/微信方式向甲方报备并得到甲方邮件/微信确认回复，未经甲方事先确认的不视为乙方推介客户。在组织客户于现场洽谈后，双方应在10个工作日内就该客户达到现场的情况进行书面确认，由客户与甲方共同签署《物业推介确认书》（附件1）。若有其他招商代理机构与乙方推介同一客户的，由甲方按照物业推荐确认书载明的到场时间先后确定推介单位。经甲方确认属于乙方推介的客户且由乙方促成与业主或出租人签订租赁合同的，甲方应在租赁合同签订后十个工作日内与乙方签署《客户推介确认函》（附件2），乙方跟进至客户成交的，甲方应按本合同第四条约定与乙方结算代理费。乙方推介客户，自客户到访之日起算超过90天未签署《物业租赁合同》的，视为非乙方推介客户，物业出租方与该类客户签订《物业租赁合同》的，不计入乙方业绩。

2.2在本协议代理期限内，乙方已组织客户到该项目到访，若该客户自到访之日起90天内，但在本协议代理期限届满或本协议因非乙方原因提前解除后与业主方或出租人签署《物业租赁合同》的，则仍视为乙方成交客户，甲方仍按本协议约定支付乙方代理费。

1. **代理期限**

3.1 本协议代理期限自本协议生效之日起至【】年【】月【】日，为期一年。

3.2 代理期限内甲乙双方均可以提前解除本协议，但应当提前一个月以上书面通知对方，双方按本协议约定对乙方已推介成交的客户数量进行结算，各方互不就提前解除协议追究违约或赔偿责任。

3.3 若《广州市城投资产经营管理有限公司招商代理服务框架协议》提前解除的，本协议同时解除，双方按本协议约定对乙方已推介成交的客户数量进行结算。

1. **代理费用**

4.1代理期内，乙方推介的客户与业主方或出租人签署租赁合同、缴纳足额租赁保证金、缴纳首月租金及管理费且完成租赁物业移交手续，视为成交，由甲方按照以下方式与乙方结算代理费。

4.2乙方推介的客户，经甲方确认成交的，双方按照本协议附件约定的代理费标准和激励措施进行代理费结算。其中固定租金模式下，对于商业部分餐饮业态、体验业态、零售业态以及写字楼部分，甲方按相当于该租赁物业第一年的月固定租金金额为基准，结合倍数系数向乙方结算代理费；保底租金或提成模式下，对于商业部分餐饮业态、体验业态、零售业态，甲方按“不低于甲方批复同意的招租底价”或营业额提成两者取高标准的（不含物业管理费）金额作为基准，结合倍数系数向乙方结算代理费。

4.3上述“该租赁物业第一年的月固定或保底租金标准”是指业主方或出租人与承租客户签订的《物业租赁合同》中列明的第一年的月固定租金或月保底租金（含增值税），且免租期（含装修免租期及营业免租期等）及任何业主方或出租人向租户提供的其他优惠条件及利益均不牵涉在计算之内。

4.4本项目承租的客户已与业主方或出租人签署《物业租赁合同》但在成交前非因业主方或出租人原因单方解约的，甲方不再向乙方结算代理费用；承租的客户在成交之日起【90】天内非因业主方或出租人原因单方解约的，甲方按照代理费总额的【70】%向乙方支付代理费，甲方已支付的代理费总额超过前述比例的，乙方应当于租赁合同解除之日起【 】日内向甲方退还差额部分费用。客户在已正式开业后单方解约的或因甲方/业主方原因导致租赁合同解除的，甲方仍应按本协议的约定向乙方足额支付代理费。

4.5乙方有权向租户收取代理费，其代理费不计入甲方所结算的代理费用中。

1. **代理费之结算方式**

5.1 本协议签订后，在代理期内有成交客户的，双方就代理期内成交之客户及成交金额进行确认。由乙方提供《物业推介确认书》（附件1）、《客户推介确认函》（附件2）客户符合佣金奖励标准的相关证明及及结算申请单，甲方应自收到前述资料之日的15个工作日内确认成交情况及代理费用总额。乙方须按要求向甲方出具正式合法增值税专用发票（税率为：\_\_ %，开票内容为：中介服务费）。甲方应支付的全部款项均为含税价。由甲方确认成交后，甲方将分两次支付代理费用给乙方。

第一次支付：经甲方书面确认成交并收到乙方发票后，甲方在15个工作日内支付乙方代理费用总额的70%。

第二次支付：经甲方书面确认乙方推介的签约租赁客户完成装修并开业（最晚不迟于租赁合同签订后【 90 】日内），收到乙方发票后，甲方在15个工作日内支付乙方代理费用总额的30%。

5.4 若因乙方自身原因或所开票据本身之问题造成甲方日后发生税务风险而产生的直接经济损失，应由乙方承担，甲方保留进一步提起法律诉讼的权利。

乙方银行账户信息为：

开户行：

户名：

账号：

如乙方银行账户出现问题或者乙方出具发票发生迟延，则甲方付

款时间相应顺延。

甲方开票信息：

纳税人名称：

纳税人识别号：

地址：

联系电话：

开户行：

账号：

1. **甲方权利与义务**

6.1甲方应保证其拥有该项目代理方的身份，对该项目享有合法权利，有权出租该物业，并应向乙方提供该物业合法有效的产权证明文件、可出租的证明文件以及该物业的建筑图纸、效果图、平面图等资料，并保证自己提供的该物业资料真实、合法；如由于甲方提供的有关资料或信息不实、无效或者严重违反国家或地方法律法规规章的，或甲方在交易中故意隐瞒真实情况的，相关责任或及纠纷由甲方自行承担并负责处理。

6.2甲方应向乙方提供该项目的租金条件、招租文件/或资料予乙方，并保证该等文件/或资料的准确性、合法性。如代理期内租金条件发生变化的，甲方应提前书面告知乙方，乙方应当在收到甲方书面通知后无条件按照新租金条件向客户推介，乙方不承担因甲方不履行此告知义务导致的任何违约责任。

6.3甲方应负责指派工作人员与乙方及乙方推荐的客户进行接洽。

6.4甲方保证在合同履行过程中提供给乙方的数据、素材、图片、商业标志及logo等资料和信息，其版权及相关知识产权均应为甲方独立拥有或已取得所有权人授权，并不存在任何虚假宣传、违背公序良俗、侵犯第三方合法权益或违反法律法规等情形，否则因此引发的法律责任或纠纷由甲方自行承担和处理。给乙方造成损失的，甲方还应当予以赔偿。

6.5甲方应维护乙方作为代理方的权利，非经乙方事先书面同意不得将乙方提供的客户有关资料信息擅自公开或泄露给他人，不得将其用于本协议以外其他任何用途。否则，因此引发的全部责任，由甲方自行承担，因此导致乙方被追责或承担赔偿责任的，乙方有权向甲方追偿。

6.6甲方不得与乙方客户私下达成交易或签订合同，否则甲方仍应按本合同约定向乙方支付代理费用。

6.7甲方应按本合同约定按时足额支付乙方代理费。

1. **乙方权利与义务**

7.1利用乙方自有的资源，向所有目标客户进行该项目的推介。

7.2乙方应采取合适方式对该项目进行推介。推介内容应当不违反法律法规等强制性规定且经甲方确认、认可。

7.3负责促成及办理客户与甲方签订有关该项目之必要文件与合同（至少包括物业租赁合同及补充协议、物业管理合同、物业移交确认文件等）。

7.4负责协助甲方收取客户租赁保证金、首期租金及管理费等相关的费用。

7.5协助甲方与客户完成租赁物业移交手续。

7.6乙方有权按本协议约定收取代理费用。甲方未按期足额向乙方支付代理费用的，乙方有权暂停本协议项下服务而不承担任何违约责任，且乙方有权按本协议约定要求甲方承担逾期付款的违约责任。

1. **违约责任**

8.1 甲方未按本协议约定及时足额向乙方支付代理费的，每逾期一日按逾期未付金额的【万分之一】向乙方支付违约金；逾期超过【30】日的，乙方有权单方解除本合同，要求甲方赔偿乙方的损失。

8.2 如任何一方违反本协议约定，守约方可依照本协议及中华人民共和国有关法律法规定向违约方追究违约及赔偿责任。

8.3 如一方在本合同履行过程中进行任何有损任一方商誉及利益之行为，受损方有权即时解除本协议，造成受损方损失的，违约方应予赔偿。

1. **法律适用及争议解决**

9.1本协议的签订、解释、争议解决等均适用中华人民共和国法律（因履行本协议目的，不包括中国香港、中国澳门及中国台湾地区的法律）。

9.2本协议履行过程中发生争议的，应友好协商解决，协商不成的，各方均可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

1. **生效及其他**

10.1本协议经双方法定代表人或授权代表签字并盖公章后生效，如在执行中发现未尽事宜，可由各方协商，并予以补充或修改，并签订补充协议。对本合同文本的手动修改，除双方均对修改处盖章确认以外，对各方均不发生法律效力。

10.2乙方推介的客户与甲方签署租赁合同后，同一经营品牌再签署本项目的其他物业租赁合同时，乙方不再收取代理费用。

10.3各方确认本协议的以下地址等信息真实有效，如有相关信息（如联络人、地址、电话等）更改均应立即通知对方。任何一方将函件/通知等资料邮寄至该地址及联系人，自收件方实际签收之日或寄件方寄出之次日起3日（以较早达到的时间为准），视为已有效送达对方。

致甲方：

甲方联络人：

地址：

电话：

邮箱：

微信号：

致乙方：

乙方联络人：

地址：

电话：

邮箱:

微信号：

上述通讯地址持续适用于合同履行期间、履行本合同发生争议进入民事诉讼程序（包括一审、二审、再审、执行程序和特别程序）或仲裁阶段后，人民法院或仲裁机构向一方送达各类法律文书。在合同履行期间，一方向另一方送达催收债务函等文书同样适用该通讯地址。但是电子邮箱、微信仅用于日常工作沟通，不用作上述法律文书的送达。

10.5本协议一式 份，甲方执叁份，乙方执 份，具有同等法律效力。

10.6 本协议附件为本协议的组成部分，与本协议同具法律效力。

附件1：《物业推介确认书》

附件2：《客户推介确认函》

[以下无正文，为本协议签署页]

(本页无正文，为本协议签署页）

**甲方：**

**法定代表人或授权代表：**

**签约日期： 年 月 日**

**乙方：**

**法定代表人或授权代表：**

**签约日期： 年 月 日**

**附件1：**

**物业推介确认书**

关于：推介 项目物业的确认

兹确认 XXXXX（客户公司名称） 于 年 月 日经 XXXXX（代理公司名称） 推介，考察 项目 物业。

XXXXX公司（客户） XXXXX公司（甲方）

 日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

**附件2：**

**客户推介确认函**

甲方：

乙方：

关于：租赁 项目物业的客户确认

乙方介绍客户 XXXXX（客户公司名称） 予甲方经营的 项目 物业，于 年 月 日由乙方安排该客户代表 先生/女士考察该物业，乙方向客户详细介绍该物业之资料。若该客户在甲乙双方签订《中介代理协议》约定的情形下成功承租相关之物业（成交定义以《中介代理协议》内约定为准），甲方同意按双方签订的《中介代理协议》中约定的标准向乙方支付代理费用。

本确认函一式两份，在双方签字盖章之日起生效。

**甲方：**

**签约代表：**

**乙方：**

**签约代表：**

**日期： 年 月 日**