

NO. 2019G77 (河西南部 22-4 号地块) 项目三级转介服务(2025 下半年度) 合同

甲 方: 南京深邨置业有限公司

乙 方: 贝壳找房(南京)科技有限公司

甲方是深业龙湾上府项目(以下简称本项目)的开发商,乙方是具有合法房地产渠道销售资格的专业公司,双方经友好协商,本着发挥各自优势、平等互利的原则,就乙方为甲方提供本项目合作房源的渠道服务事宜达成本合同,以资共同遵守。

第一条 经营资格

1.1 双方系依据相关法律法规合法设立并有效存续的法律实体。双方均符合本合同标的所需的资质等级要求和经营此合同标的所需的工商核准经营范围。

1.2 双方均拥有合法权利、许可和授权签订、履行本合同,且本合同一经签署即构成对该方有效、有约束力、并可执行的义务。双方已采取一切适当和必要的行动获得签署本合同所需的全部授权,且前述行动应持续有效。

1.3 签署及履行本合同均不会与双方作为一方的任何合同或其他合同或文件的条款冲突和不履行,或者据此任何一方的财产可能受到限制。

1.4 甲方委托乙方为本项目渠道服务商,乙方整合自有的线上媒体资源和线下有独立客户资源、客户开发渠道的经纪公司,为甲方进行该项目商品房买卖行为提供居间服务,甲乙双方之间不构成关系。为避免歧义,经甲乙双方共同声明,原合同内所有“分销”、“”的表述,均特指“渠道服务”,本补充协议的签署不代表甲方授权乙方作为甲方代表或对外从事经营活动。

1.5 甲乙双方一致确认双方为渠道服务关系,不构成任何代理关系。

第二条 渠道服务期限

2.1 合作期范围以 2.2 中规定的渠道服务期限和 2.3 渠道服务总金额上限共同管理。

2.2 渠道服务期限: 自【2025】年【10】月【14】日起至【2025】年【12】月【25】日止。期限届满后,经甲乙双方洽商同意,乙方继续为本项目合作房源

推介客户的，双方可签订新协议。在此期限内甲方有权视市场和客户情况提前中止合同（甲方须提前七天书面告知，乙方已带访客户保护期内完成认购的正常结算佣金）；同时甲方有权以周、月为单位下达任务，根据任务完成情况对乙方进行考核，若未达标，则甲方有权单方解除本合同（甲方须提前七天书面告知，乙方已带访客户保护期内完成认购的正常结算佣金）。

2.3. 渠道服务总金额上限：478万元，且为本次项目所有渠道公司共享金额。当全部合同累计金额达到上限后，甲方有权续签或终止合同（甲方须提前书面告知，乙方已带访客户保护期内完成认购的正常结算佣金），如乙方的累计服务金额超过143.4万元，在不突破渠道服务总金额和甲方同意的前提下，乙方可与甲方协商沟通以补充协议形式合理调整额度。

合同形式：费率合同，按照最终经甲方确认的房屋签约总价乘以合同费率作为最终合同价。

第三条合作事项

3.1 合作项目概况：

3.1.1 本项目名称为 深业龙湾上府；本项目推广名和实际名称的改变不影响本合同的履行。

3.1.2 项目地址：位于 建邺区新亭街30号、元前路86号；项目性质为 住宅、商业。

3.2 合作房源为：合作期限内项目可售住宅、可售商业。

3.3 服务内容：甲方委托乙方为本项目合作房源提供渠道渠道服务，即乙方通过自有或合作渠道，为本项目合作房源推介购房意向客户。客户通过明源系统可录入即为报备成功（客户是否认购成功依据后续该客户是否能和甲方签定认购，签约等手续），报备成功后的客户到访、带看样板区、选房认购、签约手续均由现场销售团队负责，乙方可配合服务，客户签约后、并办理完成过户后，甲方应按本合同约定标准支付乙方相应费用。

第四条渠道服务佣金

4.1 成功推介的界定：乙方客户与甲方签署网签版《商品房预售/买卖合同》，且缴纳买卖合同中约定房屋首付款后，视为乙方推介成功，且视为达到结算条件计入乙方业绩。

4.2 佣金标准：佣金含税费率：住宅5.0%，一楼商业6.5%，其余楼层商业8%。

4.3 佣金结算

4.3.1 乙方每周向甲方提供已达到结算条件的成销确认单、结算单及《来访确认单》（包括报备客户非实际购买客户，需要提供的客户关系证明），甲方应在收到乙方提交的成销确认单、结算单的3日内予以确认（若甲方对成销确认单、结算单内容有异议，也应在此3日内与乙方核实确认），并将确认的成销确认单、结算单交回给乙方。上述报表甲乙双方书面确认后，各执一份留存。

4.3.2 客户签署《商品房预售/买卖合同》，全款缴纳买卖合同中约定房屋总金额（房屋签约总价）或贷款缴纳首付款后30日内支付全部佣金。乙方应在甲方通知后按照双方对账金额开具合格的增值税专用发票。若后期非因甲方原因退房产生已结算佣金房源退房，则在乙方未发放佣金中扣除，若未发放佣金不足以扣除时，乙方应当在收到甲方提交的退款通知后次月底之前予以退还，退款前需甲方配合开具红字发票。

开户名：南京深邳置业有限公司 开户行：平安银行股份有限公司南京分行营业部 账 号：15000102123419

4.3.3 渠道服务期限届满后，乙方客户在30天之内（即为客户保护期）成功认购本项目合作房源的，无论该客户最终是否通过乙方与甲方签订《商品房预售/买卖合同》，甲方仍需按照本合同第4.2、4.3.1、4.3.2条约定的佣金标准和结算时间向乙方支付渠道服务佣金（合同终止或乙方月度业绩不达标被解除合同同样适用本条款）。

4.3.4 乙方客户因非甲方原因导致退房的，则已结算的渠道服务佣金乙方应当在收到甲方提交的退款通知后次月底之前予以退还或甲方有权在次月佣金结算中扣减；合作期内（不包含客户保护期）该客户再次与甲方签订《商品房买卖合同》或完成认购的，甲方应再次支付乙方佣金。

4.4 甲方应按照本合同约定时间，以转账或支票形式支付乙方佣金至如下银行帐户：

开户名：贝壳找房（南京）科技有限公司

开户行：中国工商银行南京市新街口支行

账 号：4301010019100719379

4.4.1 乙方须在甲方付款前提供正式合法有效增值税专用发票，税率：6%。乙方提供的发票不作为甲方已付款证明，乙方收到银行出具的甲方付款相关单据才能作为甲方已付款的证明。乙方应按照甲方的实际付款金额向甲方开具足额增值税专用发票。因乙方迟延开具发票的，甲方有权拒绝或迟延支付相应佣金。

4.4.2 乙方需按甲方要求，开具合乎规范的发票。发票开具要求如下：

- A、开票信息齐全，不得遗漏、错误；
- B、字迹清楚，不得压线、错格；
- C、发票各联次加盖发票专用章；
- D、货物或应税劳务名称需与合同保持一致，无法开列齐全的应提供货物或劳务清单，并加盖发票专用章。
- E、应符合税法或其他法律要求。
- F、发票无论何种原因丢失，配合我方按照国家法律、法规、规章、政策等规定重新取得相关凭证。
- G、乙方未按本合同约定开具、送达发票的，或违反国家法律法规等开具发票的，应按甲方要求采取重新开具发票等补救措施，如对甲方造成损失，除由乙方承担该损失外，甲方有权要求乙方支付 5 万元的违约金。

第五条 客户确认

5.1 客户界定：

5.1.1 基本原则：客户界定原则上以甲方明源客户系统为准。

5.1.2 乙方提供的客户数据未在甲方客户系统以来访数据出现，该客户应界定为乙方客户，三代直系亲属视为同一组客户。

5.1.3 乙方推介的客户与甲方客户系统中出现重名现象，在乙方提出有效举证证明该组客户与系统中客户非同一人后，该组客户应界定为乙方客户（有效举证包括但不限于手机号，身份证号，案场置业顾问或项目负责人核实等）。

5.1.4 客户界定最终以甲方确认的《成销确认单》为准。

5.2 客户界定特殊情况，按如下条款处理：

5.2.1 一组客户（含直系）认定：如出现一个家庭的成员分别被不同渠道推荐，则以到访的优先顺序来判断客户归属。

5.2.2 一组客户（含直系）认定：如出现一个家庭的成员已在乙方推荐名单中，且已界定为乙方客户，则该组客户中以其他成员名义实现的购房签约应界定为乙方业绩。

5.3 客户备案流程：

(1) 乙方将潜在购房人姓名、手机号码前三后四位提前 30 分钟通过微信端搜索明源云客提供的“中介驻场小程序”设立分销渠道专属账号进行报备，均以客户到访售楼处作为唯一判客依据；报备客户有效期为 48 小时，过期可重新

报备。到访客户带看保护期为 30 天，过期可重新报备带访。合作期内带访客户，在保护期内完成认购，甲方需计算乙方业绩。乙方客户的带看保护期与甲方的客户保护期相同。带看保护期内如客户重新到访，带看保护期自到访之日起重新计算。若双方合同到期或终止合作，乙方客户的带看保护期依然有效。乙方有权将本协议相关内容向合作方及经纪人公示。本款所述甲乙双方客户范围，仅限于本项目。

(2) 甲方确认并同意，乙方向甲方提供客户电话号码的前三后四位进行客户报备及客户带看（以下简称“隐号报备带看”），客户认购时提供客户电话号码全号（以下简称“全号”）。如客户认购前隐号在甲方查重系统中有重复的，则乙方提供全号至甲方。

(3) 乙方同时向甲方提供客户虚拟号码，虚拟号码仅便于甲方联系客户、不作为客户报备带看查重等之用，客户报备带看查重等仍以前款约定的隐号为准。

(4) 甲方承诺及保证，隐号报备带看与全号报备带看不存在任何差别待遇，即甲方应当认可隐号报备带看相关凭证，并按照完全相同的标准、流程、时效及其他判断要求对隐号报备带看同等进行客户报备确认和/或客户带看确认和/或客户归属确认和/或成销确认和/或佣金结算等，不得因隐号报备带看拒绝、延迟、怠于或以其他任何形式进行客户报备带看归属成销结算等的任何差别对待。

(5) 甲方的客户包括：甲方的到访客户、甲方的成交客户。

(6) 甲方的客户，超过带看保护期的，乙方可正常报备带看及确认客户归属。如甲方主张非乙方客户的，甲方应向乙方提供证明文件（包括但不限于甲方系统截图、客户末次到访记录、认购书等能证明客户到访或成交的文件）。

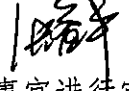
5.4 客户确认流程

乙方将客户于报备系统中成功推介，邀约至售楼处现场，到达现场后乙方驻场人员填写《来访确认单》，根据前台判客结果，甲方安排置业顾问进入接待程序，乙方不可指定人员接待，乙方驻场人员于当日（最晚不超过 3 日）将《来访确认单》（甲方留存联）交给甲方。

第六条 双方权利义务

6.1 甲方有义务配合乙方提供政府有关部门对本项目批准的有关证照，包括但不限于：《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用证》、《商品房预售许可证》，并将相关证件复印件盖公章

交乙方，并保证本项目具备房地产合法销售的条件，并向乙方提供项目的相关销售资料（产品介绍、价格及付款方式、购房文件及税费等）。

6.2 甲方指定工作对接人 张益平，职务：15961164496，联系电话：15961164496 亲笔签字样式 ，以签字或者加盖公章的形式代表甲方对乙方提供的需要确认的各项事宜进行审核、汇报、确认：包括但不限于推介客户确认表、成销确认单、结算单及每月成交对账单。调整佣金点位，承诺除佣金以外的成交奖励政策、带看奖励政策等事宜，由对接人及时向乙方传达甲方发生有关本项目销售事宜的变动。如工作对接人变更，甲方需以书面盖章形式提前通知乙方。如对接人变动未及时通知乙方的，甲方以签章（包括但不限于公章、合同章、销售专用章等）的形式予以确认，对于以上所有确认事项，甲方需在乙方提出需求之日起 3 日内进行确认（如有异议，双方亦需在此期间内核实确认），逾期未确认，视同甲方认可乙方所需确认内容。

6.3 甲方对乙方提供的客户应予以积极配合接洽，甲方应指定人员负责在销售过程中配合乙方的推荐介绍工作，并且甲方指定现场销售团队负责登记、按揭、交房、办证等售后服务工作。

6.4 甲方保证提供给乙方的报价、销控情况及其他销售条件（包括日后的变动）与其他销售公司保持平等一致，乙方不可超出甲方提供的价格、折扣对外报价，否则视为恶意抢客，取消该笔渠道服务成交业绩，且应赔偿由此给甲方造成的一切损失。

6.5 乙方落实本项目销售，可以委派 1 名驻场人员行使现场销售的客户确认及相关销售协调工作。

6.6 乙方在渠道服务过程中，遵循甲方的各项管理政策，严格按甲方提供的政策和资料及本合同的规定进行渠道服务。

6.7 甲方应保证所提供的企业、产品、服务的相关信息（文字、图片）真实、合法。乙方所有对外推广宣传、介绍说辞内容须经甲方书面确认。乙方应严格遵循诚信渠道服务，不向客户作不实承诺或对外披露（培训）。

6.8 乙方可根据实际情况对本项目进行推介，包括但不限于利用互联网平台、大数据进行精准化、多渠道推广，具体推介策略和推介方案由乙方自行确定。

6.9 乙方应积极利用其销售网络、推广平台向客户推荐项目并努力促使成交，并及时向甲方通报业务处理情况和市场信息。

6.10 乙方应主动将客户的相关要求登记反映给甲方，在与甲方事先沟通的

情况下安排客户参观项目。

6.11 乙方指定工作对接人：杨琳（亲笔签字样式： 电话： ）
作为本合同履行过程中乙方的联系人，负责合同履行过程中的联络、沟通及协调事项，代表乙方就本合作项目签字确认提交给甲方的各项材料（包括但不限于成销确认单等）。

第七条保密条款

7.1 甲、乙双方在本合同有效期内及本合同有效期届满或终止之日起的二年内均应严格保守本合同、项目的内容及对方商业秘密。非经另一方书面同意，不得将保密信息对外发布或披露、提供给第三方（甲乙双方关联公司除外）。

7.2 甲、乙双方在本合同有效期内及本合同有效期届满或解除、终止之日起的一年内，非经对方同意均不得聘用对方任一职员（含解聘、离职及开除之职员）

第八条合同终止、解除与违约

8.1 除本合同另有约定以外，任何一方不得擅自解约，擅自解约方向另一方支付人民币 20000 元作为违约金以赔偿对方损失。

8.2 乙方不得以任何名义向客户违规收取额外费用及款项。否则甲方可立即终止合同且无需赔偿违约金，甲方不予结算对应房屋相应佣金，且保留由此引起的（包括但不限于）客户纠纷，销售影响，商誉影响的追究权利，且乙方应赔偿 50000 元给甲方，乙方承担相关法律、经济纠纷等责任。

第九条处罚条例

9.1 如发现乙方业务员私下与甲方、渠道公司业务员“走私单”、“套优惠”、“返点”一经发现，甲方有权立即终止与乙方的合作，该套佣金不予结算（如已结算乙方须退还甲方或甲方有权在次月佣金结算中扣减）。

9.2 “走私单”、“套优惠”、“返点”系指包括但不限于如下情形：

9.2.1 乙方串通甲方人员及已来访客户在认购前更改来访信息（客户的父母、子女及配偶）再推荐。

9.2.2 乙方串通甲方、公司业务员把已来访客户在认购前更改来访信息，并以客户的父母、子女及配偶字再推荐。

9.2.3 甲方、公司业务员明明接到过客户但不录明源，私下与乙方合作，后期推荐成功而乙方以此获得利益。

9.2.4 乙方串通甲方、公司业务员将房源优惠以返点形式返还，从中获取利益。

9.2.5 乙方串通甲方、公司业务员，拆分佣金、激励金并以返点形式返还给甲方案场相关人员。

9.3 如发现乙方在本项目 1 公里范围内截客，第一次甲方将罚款乙方 5000 元；如有第二次，将罚款 10000 元；如有第三次，则甲方有权立即终止与乙方的合作（对应客户归属甲方，不结算该客户佣金，已发放佣金必须退回或甲方有权在次月佣金结算中扣减）。

9.4 乙方须每月带访 10 组及以上有效客户，并由甲方现场确认其有效性，否则甲方有权立即终止与乙方的合作。

9.5 如发现乙方任何人员编造、散布不实信息，违规使用本案销售资料，第一次甲方对乙方罚款 10000 元；如有第二次，将罚款 20000 元；如有第三次，则甲方有权立即终止与乙方的合作，且乙方应赔偿由此给甲方造成的实际损失。

第十条送达

10.1 甲乙双方所有的书面信函及通知均以挂号邮寄、特快专递或双方认可的其他形式发出，如因对方地址有误或未及时拿取信函而导致的任何后果均由该方自行承担。如一方需更改联系方式，则应提前书面通知对方。甲方指定接收电子发票的邮箱为：zhangyiping@shumyip.com.hk；乙方指定接收电子发票的邮箱为：yanglin094@ke.com；任一方变更接收邮箱，应提前【3 个工作日】以书面形式通知对方，否则由此导致的损失由变更方自行承担。电子发票通过电子邮件发送至约定邮箱，视为已交付；自发票发送至指定邮箱之日起，视为签收完成。若接收方邮箱系统自动生成回执（如“送达回执”或“已读回执”），则该回执为有效签收凭证；接收方如对电子发票内容有异议，应在收到后【3 个工作日】内提出，逾期视为无异议。双方确认，通过电子邮箱接收的电子发票可用于财务报销、税务抵扣等用途，其效力等同于纸质发票。

甲方地址：建邺区保双街 286 号南湾上府营销中心 乙方地址：南京市建邺区新地中心二期 A 区 3 楼

10.2 根据合同约定进行的通知、答复等，特快专递的，以收件方签收日为送达时间；收件方未签收的，特快专递发出后的第二个工作日为送达日，异地以特快专递发出后的第三个工作日为送达日；挂号邮寄的，同地以发出后的第三个工作日为送达日，异地以信件发出后的第七个工作日为送达日。

第十一条不可抗力

11.1 如果一方在履行本合同时直接受到某一不可抗力事实的影响、迟延或阻碍，该方应在不可抗力事件发生后的十天内通知另一方并提供有关的详细信息。

11.2 对不可抗力事件造成的未履行或延迟履行义务，经有关主管部门证实

以后,任何一方均不承担责任。受不可抗力事件影响的一方须采取积极措施以减少或消除不可抗力的影响,并尽快恢复受不可抗力事件影响的履行义务。致使当事人一方不能履行或不能全部履行合同的,应向对方书面通报,并允许双方协商一致时解除合同,但解除合同前需支付乙方已完成部分的全部项目佣金等费用。

11.3 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。不可抗力事件包括但不限于以下方面:自然灾害、暴动、战争、内乱、瘟疫、爆炸、火灾、洪水。

第十二条 其它约定

12.1 因履行本合同所发生的或与本合同有关的争议,甲乙双方协商解决;协商不成的,向项目所在地法院起诉。败诉方应承担对方实现债权的费用,包括但不限于诉讼费、保全费、律师费、差旅费等。

12.2 本合同经双方签字盖章后生效,一式肆份,甲方执贰份,乙方执贰份,本合同(文件)以打印稿为准,如有手写添加内容,手写处双方盖章方为有效。

12.3 合同未尽事宜,双方可另行协商,如有需要,双方可另立补充协议,补充协议与本合同具有同样法律效力。

12.4 如有附件,甲乙双方盖章

【以下无正文】

甲方(盖章):

甲方(签字):

签订时间:2015年10月15日



乙方(盖章):

乙方(签字):

签订时间:2015年10月15日



廉政合同

委托方（全称）：（甲方）南京深邳置业有限公司

受托方（全称）：（乙方）贝壳找房（南京）科技有限公司

为保证甲乙双方全面、合法、正常地开展业务合作，防止各种违法、违纪、违规行为的发生，根据《深业集团工程建设项目及物资采购经济合同与廉政合同双签管理暂行办法》签订本廉政合同。

一、甲乙双方及其工作人员应当自觉遵守国家和项目所在地区有关廉政建设的法律、法规及有关规定（以下简称“廉洁规定”）。

二、甲方及其工作人员不得以任何形式向乙方索要或收受各种名义的回扣、手续费等好处费。

三、甲方及其工作人员不得索要或收受乙方的礼金、有价证券和贵重物品等礼物，不得向乙方报销任何应由个人支付的各种费用。

四、甲方工作人员不得单独擅自参加乙方的宴请和娱乐活动。

五、甲方工作人员不得要求或者接受乙方在其住房装修、婚丧嫁娶、亲属工作安排以及出国等方面提供的各种方便。

六、甲方工作人员不得向乙方介绍其家属或者亲友（包括家属或亲友开办的公司企业）从事与甲乙双方签订的经济合同相关的业务活动。

七、甲方工作人员不得进行违反廉洁规定的任何其他活动。

八、乙方工作人员不得为谋取不正当利益，给予甲方工作人员任何形式的财物。

九、乙方及其工作人员不得违反国家规定，给予甲方工作人员各种名义的回扣、手续费等好处费。

十、乙方及其工作人员不得向甲方赠送礼金、有价证券和贵重物品等礼物，不得为甲方工作人员报销应由其个人或其亲属支付的各种费用。

十一、乙方及其工作人员不得为甲方工作人员承担住宿费用、虚开发票、给予零花钱等甲方规定甲方工作人员在出差（出国）期间应自行负担的费用。

十二、乙方及其工作人员不得以洽谈业务、签订合同等为借口，宴请甲方工作人员或者安排其外出旅游或进行高消费娱乐、健身活动。

十三、乙方及其工作人员不得为甲方及下属各单位和工作人员购置或者提供通讯工具、交通工具、高档办公用品、家电等物品。

十四、乙方及其工作人员不得为谋取不正当利益，为甲方工作人员提供住房装修、婚丧嫁娶、亲属工作安排以及出国等方面的各种方便。

十五、乙方不得安排甲方工作人员的家属或者亲友（包括家属或亲友开办的公司企业）从事与甲乙双方签订的经济合同相关的业务活动。

十六、乙方及其工作人员不得进行违反廉洁规定的任何其他活动。

十七、乙方若发现甲方工作人员有违反廉洁规定的行为的，应及时对其进行教育帮助以中止其行为；若甲方工作人员的行为已构成违法、违纪或违规的，乙方应当及时向甲方纪检监察部门举报。甲方纪检监察部门进行调查时，乙方应给予积极配合。

十八、甲方若发现乙方工作人员为谋取自身的不正当利益，有违反廉洁规定的行为的，应及时对其进行教育帮助以中止其行为；若乙方工作人员的行为已构成违法、违纪或违规的，甲方应当及时向乙方监察部门举报。乙方监察部门进行调查时，甲方应给予积极配合。

十九、若甲方发现乙方及其工作人员有违反本合同行为的，甲方有权以书面通知的方式，全部或部分解除双方之间签订的尚未履行完毕的经济合同，因解除合同产生的损失由乙方自行承担。

甲方发现乙方及其工作人员违反本合同或采用不正当手段行贿甲方工作人员，致使甲方工作人员构成违纪的，甲方有权根据情节和造成后果追究乙方其行贿金额 10 倍的违约金，全部或部分解除双方之间签订的尚未履行完毕的经济合同，将乙方列为不受欢迎单位，在深业集团内予以公布。

造成恶性刑事案件的，甲方有权追究乙方其行贿金额 20 倍的违约金，甲方有权与乙方解除业务关系并视乙方为禁止准入的单位，并在深业集团内予以公布。

二十、乙方因违反廉洁规定的行为而获得的非法所得，应返还甲方。

因乙方违反廉洁规定的行为给甲方造成经济损失的，乙方还应赔偿甲方经济损失。

二十一、因本合同发生的任何争议，甲乙双方应友好协商解决。

二十二、因甲乙双方对本合同的争议协商不成，应提交甲方所在地人民法院起诉。

二十三、本合同由甲乙双方盖章并由法定代表人或委托代理人签字后，根据规定的期间发生法律效力。

二十四、本合同作为施工合同的从合同，不因原施工合同的无效而无效。

甲

方（公章）：

乙

方（公章）：

2025年10月15日

2025年10月15日