

新房分销合作框架协议

甲方: 重庆字节跳动科技有限公司

注册地址: 重庆市渝北区仙桃街道数据谷东路 19 号

联系人: 杨佳丽

联系电话: 17723694070

工作邮箱: yangjiali.1102@bytedance.com

联系地址: 重庆市渝中区阳光金融中心 2 栋 3401

(本协议约定的电子邮箱或确认后缀为 @bytedance.com 的邮箱均为甲方发送及接收通知的有效邮箱)

乙方: 重庆步升房地产经纪有限公司

注册地址: 重庆市沙坪坝区天星桥正街 96-99 号

联系人: 王文

联系电话: 13677692771

工作邮箱: 313176963@qq.com

联系地址: 重庆市沙坪坝区天星桥正街 96-99 号

(本协议约定的电子邮箱或确认后缀为 L 的邮箱均为乙方发送及接收通知的有效邮箱)

鉴于甲乙双方是合法设立并有效存续的企业法人或个体工商户, 已取得经营本协议项下合作业务的合法资质和授权, 本协议的签署、履行不违反任何对其有约束力的法律文件的限制。甲乙双方友好协商, 甲方授权乙方参与甲方承接楼盘的销售工作。甲乙双方本着自愿、平等、互利的原则签署本协议, 以资共同遵守。

一、 合作方式

乙方可参与甲方承接楼盘项目的销售工作, 甲方根据乙方推荐客户的成交量向乙方结算分销服务费。

二、 合作期限

双方合作期限自 2021-05-01 起, 至 2021-12-31 止。

三、 双方权利义务

1. 甲方权利与义务

- 1) 甲方负责向乙方提供合作项目的相关资料。
- 2) 合作期间, 甲方负责与项目开发商协调项目房源销售及合作的相关事宜, 乙方负责进行市场拓展, 为项目推荐购房客户。

- 3) 如本协议约定内容与开发商要求不一致的,甲乙双方均应遵守开发商的要求;若开发商根据市场情况对项目合作时间、销售政策、销售优惠待遇、客户确认规则、分销服务费及现金奖的结算标准或计算标准、违约责任等内容进行调整,以开发商调整之后的内容为准,甲方应及时通知乙方,乙方应遵照执行。
- 4) 甲方应按照本协议约定,及时支付给乙方分销服务费。

2. 乙方权利与义务

- 1) 乙方应按照甲方要求,在约定的合作范围内,完成甲方指定的项目销售工作。
- 2) 乙方应积极寻找有能力且愿意与开发商签订商品房买卖合同的客户,同时协助甲方对此类客户进行确认。后续客户维护若需乙方协助,乙方应积极配合。
- 3) 乙方应协助完成购房客户相关款项的收取工作,但乙方不得自行或以甲方名义、开发商名义收取购房客户款项。经甲乙双方确认的乙方有效客户成交时,甲乙双方应签署《推荐客户签约确认单》(样式见附件一)。
- 4) 乙方应按照甲方及开发商的相关要求协助购房客户签署与购房有关的相关文件,督促客户按时支付购房款。
- 5) 合作期间,乙方带领客户至售楼处应遵守项目案场的管理制度,并遵守案场秩序。
- 6) 乙方应根据甲方提供的物业资料、价目表及本协议约定条款进行如实的介绍和销售。售楼过程中不得对客户进行误导以及超范围承诺,若因乙方原因导致任何法律责任均由乙方自行承担,如给甲方和/或甲方关联公司造成损失的,乙方还应全额赔偿。
- 7) 乙方应提供参与分销业务的人员信息名单,若有人员变更应在正式变更前【7】日以邮件的方式向甲方报备。
- 8) 乙方应对上述参与分销业务的人员进行培训,确保上述人员在项目销售过程中的行为、话术合法合规,乙方和/或上述乙方人员违反本条款约定,造成的一切后果由乙方承担,甲方有权要求乙方更换业务人员或单方终止协议,乙方应赔偿由此给甲方和/或甲方合作的公司造成的一切损失。
- 9) 乙方与客户之间产生的任何纠纷均与甲方无关,由乙方自行解决。如甲方代为处理并赔偿客户相关费用的,乙方应自甲方赔偿之日起5日内将赔偿客户的全部费用支付至甲方,给甲方造成其他损失的,乙方应承担赔偿责任。
- 10) 双方合作过程中,乙方应遵守本协议约定和开发商的各项制度,因乙方违反相关规定导致甲方损失的(包括但不限于甲方被开发商扣除服务费、保证金,开发商要求甲方赔偿等情况),甲方有权要求乙方承担全部责任,并赔偿甲方的一切损失。

四、 项目参与细则

1. 执行流程

甲方以甲方成交确认相关单据或相关系统平台数据为分销服务费结算依据,乙方应按照甲方相关操作流程,将客户信息在甲方系统中进行带看预登记或带看报备。由于乙方未按相关业务流程或系统流程操作导致业绩确认不及时、不准确、影响分销服务费结算时间等,相关责任由乙方承担。

2. 客户报备

- 1) 报备方式为:甲方系统、手机终端APP或其他书面形式报备。

- 2) 如非乙方原因导致客户报备失败,则双方以项目开发商提供的记录为准。

3. 客户界定原则

- 1) 甲方将根据项目开发商的反馈来判定乙方带看客户是否为有效客户。乙方带看客户经项目开发商确认为有效客户后,可认定为有效带看,乙方工作人员方能要求开发商及相关工作人员配合签署《推荐客户信息确认单》(样式见附件二)。如开发商要求签署开发商版客户确认单,甲乙双方应积极配合,最终客户判定依据以开发商签字确认的客户确认单为准。
- 2) 客户确认原则及保护期事宜由甲乙双方另行签署补充协议确认。

4. 客户认定争议处理

如甲乙双方对客户的认定发生分歧,产生如下争议情形的,应当按照本条约定的处理规则进行处理。

- 1) 乙方登记的带看客户信息与最终签署认购协议或商品房买卖合同中的客户信息不一致的,如乙方能够协调客户提供亲属关系证明,证明其与实际签约人系夫妻关系或直系亲属的,则可视为同一客户。若甲乙双方由此产生业绩纠纷,以开发商登记的信息为准。
- 2) 乙方在销售工作中所产生的其他客户认定争议的,应当以甲方的判定确认为准进行处理,如该争议经协商无果,最终应当以项目开发商的判定确认为准。
- 3) 客户认定争议处理达成一致后,确认客户不归属乙方的,若甲方已经就该争议客户向乙方支付分销服务费,则乙方应于争议处理完毕后5天内将该笔分销服务费足额返还甲方,同时,甲方有权于未结算费用中扣除相应金额分销服务费。

五、 业绩确认及分销服务费支付流程

1. 成功购房及业绩确认

- 1) 成功购房:乙方推荐客户签署《商品房买卖合同》并支付相应购房款;支付相应购房款具体指:全款、分期付款的购房客户付清全额房款;按揭付款的购房客户付清房屋首付款且与银行签署贷款合同,具体以甲方与项目开发商约定的成交标准为准。
- 2) 业绩确认:业绩确认的必要条件为乙方推荐的有效客户成功购房,具体以开发商的确认规则为准。处于项目合作期和保护期内的客户成功购房后,乙方可通过甲方平台系统或其他书面形式进行业绩确认。

2. 分销服务费支付

- 1) 分销服务费按甲方确认的乙方推荐客户成功购房的业绩进行计算;具体结算标准以双方另行签订的补充协议为准。
- 2) 分销服务费支付条件:乙方推荐客户成功购房、乙方结算资料齐全且甲方收到开发商关于已销售房源应支付的所有服务费。
- 3) 分销服务费支付流程:甲方每月核对上一月乙方推荐客户符合本协议约定结算标准的成交房源数量,并通知乙方向甲方开具符合本协议约定的合规的增值税专用发票及乙方盖章确认的结算清单(结算单格式见附件三),开票项目:*经纪代理服务*房产经纪服务,税率为6%
(若乙方提供的发票是增值税普通发票,结算时需扣除税额的部分,举例来说,如按照成交业绩计算出的服务费金额为100元,扣除税额后的实际结算金额为 $100 / (1+6\%) = 94.34$ 元;若乙方提供的发票是增值税专用发票但税率不是6%,结算时则扣除与6%的差额,举例来说,如按照成交业绩计算出的服务费金额为100元,首先按照增值税税率6%计算出不含增值税的

价款为 $100 / (1+6\%) = 94.34$ 元, 如果乙方的增值税税率为 1%, 则乙方的实际结算金额为 $94.34 * (1+1\%) = 95.28$ 元); 甲方审核无误后于【15】个工作日内向乙方支付分销服务费; 因乙方逾期开票导致甲方未能及时付款的, 甲方无需就此承担任何责任。

- 4) 甲方对于乙方提交结算清单有异议的, 有权暂缓支付分销服务费, 甲乙双方达成一致后支付。
- 5) 退房客户的处理: 若乙方推荐的客户发生退房、认定, 即不能成功签订商品房买卖合同的, 或签订商品房买卖合同后退房且办理了退房手续的, 甲方无需就该客户向乙方支付分销服务费, 若甲方已就该客户向乙方支付分销服务费的, 甲方有权选择要求乙方于收到甲方退房通知后 5 个工作日内将退房客户的全部分销服务费足额返还甲方, 或从未结算费用扣除相应金额全部分销服务费, 如未结算费用不足抵扣前述分销服务费, 乙方应在甲方发出书面通知后 5 个工作日内退还差额部分, 乙方逾期退还前述分销服务费的, 每逾期一日, 乙方应按日向甲方支付应退还分销服务费* 0.3 %作为违约金。
- 6) 业绩确认后, 若开发商在客户成交后通过电话回访等方式最终核实某客户非乙方有效客户, 且甲方已经就该客户向乙方支付分销服务费的, 乙方应于收到甲方通知后 5 日内将该客户的全部分销服务费足额返还甲方, 否则甲方有权从未结算费用中扣除相应金额全部分销服务费, 如未结算费用不足抵扣前述分销服务费, 乙方应在甲方发出书面通知后 5 个工作日内退还差额部分, 乙方逾期退还前述分销服务费的, 每逾期一日, 乙方应按日向甲方支付应退还分销服务费* 0.3 %作为违约金。
- 7) 除特别说明, 本协议项下的所有金额均包含增值税。在本协议履行过程中, 如遇国家税收政策调整, 导致增值税税率发生变化的, 增值税适用税率按照国家税收政策相应调整, 不含税金额保持不变。

六、 客户个人信息保护

1. 甲乙双方均应按照《中华人民共和国网络安全法》等法律法规和国家标准的要求收集、使用、处理和共享客户个人信息, 数据接收方承诺采用不低于行业现有安全标准的方式保护个人信息, 未经数据提供方及个人信息主体同意和授权, 不得向第三方共享、转让个人信息, 不得超出授权范围使用个人信息。
2. 乙方应确保推荐客户信息及看房意愿真实, 并已告知客户会将上述信息提交开发商进行报备。甲方作为开发商渠道方, 受开发商委托接收客户信息, 以协助开发商验证报备信息。如客户有疑问, 由乙方为其解释。

七、 违约责任

1. 乙方通过各种渠道及方式发布信息应以甲方和/或项目开发商向乙方提供的相关资料为准, 若未经允许私自发布不实、虚假信息的, 一旦查实, 甲方有权单方终止合作并要求乙方赔偿由此给甲方造成的全部损失。
2. 合作期间, 乙方应遵守法律法规及本协议约定, 如发生如下违约情形的, 甲方有权单方终止协议并要求乙方支付人民币 5 万元的违约金。如乙方支付的违约金无法弥补甲方损失的, 甲方有权要求乙方继续承担赔偿责任。甲方单方终止协议的, 自甲方的通知送达至乙方之日起, 本协议自动终止。违约情形包括但不限于:
 - 1) 乙方或者其近亲属、关系密切的人员, 与甲方的工作人员或者售楼处现场的工作人员串通, 将售楼处现场的来访客户界定为乙方推荐客户的。

- 2) 乙方或者其近亲属、关系密切的人员在开发商禁止拓客区域内拦截客户并报备为乙方客户的。
 - 3) 乙方将没有带看的客户进行带看确认登记的。
 - 4) 乙方的工作人员恶意散布谣言, 意图妨碍客户成交的。
 - 5) 乙方与其它公司之间相互串通, 将两个或者多个乙方成交的房源归总到一家公司或者乙方名下, 以获取更高分销服务费的。
 - 6) 利用窃取、骗取、套取、窃听、利诱、刺探或者私下交易等不正当手段获取客户信息并报备为乙方客户的。
 - 7) 乙方违反客户个人信息保护条款的。
 - 8) 其他严重违反房地产经纪职业道德, 影响甲方平台的健康发展, 损害甲方、甲方关联公司和其他经纪公司合法利益的行为。
3. 如因乙方未按甲方要求提供发票及收款信息、业绩存在争议或未能明确业绩归属等情形, 导致甲方无法按时付款的, 甲方不构成违约。

八、 保密条款

1. 一方因订立及履行本协议所知悉、了解到的对方的任何信息为对方当事人的专有信息。未经对方事先书面同意, 任何一方将对任何专有信息保密, 不得向任何人或实体披露。但基于正常履行本协议义务的需要或者国家法律、法规另有规定的除外。
2. 双方对本协议的具体内容负有保密责任, 未经对方事先书面同意, 任何一方不得将双方的合作及本协议的具体内容披露给任何第三方。
3. 本协议的终止、解除、撤销或无效均不影响本保密条款的有效性及对双方的约束力。

九、 反商业贿赂条款

为了保护合作双方的合法权益, 确保双方的业务往来符合诚信和公平交易等原则, 着眼于双方建立长期友好的商业伙伴关系, 促进双方关系良好发展, 经双方友好协商, 达成以下条款:

1. 本条所指的商业贿赂是指在双方合作中, 双方或其雇员给予、承诺、诱导、要求或者收受任何人, 包括但不限于双方员工, 一切物质及精神上的直接或间接的不正当利益, 或影响和/或试图影响任何人在其职务上所做的行为或决定, 或不正当的获取、保留业务的行为。
2. 任一方或其雇员不得以一方或个人名义向任何另一方员工、关联人员或任何第三方提供、给予、承诺、诱导、要求或者收受(赠予或非公允价值给予)合作业务范围外的直接或间接的任何利益, 包括但不限于: 明扣、暗扣、现金、购物卡、实物、有价证券、旅游、股份、红利、礼金、礼品、娱乐活动票券, 特别折扣或样品, 乙方支付的旅行、餐饮、娱乐、合作业务衍生利益或其他物质利益和非物质性利益。
3. 本协议所述利益冲突: 包括但不限于(1) 一方或其雇员不得向另一方员工及其关联人员提供任何形式的借款;(2) 一方的股东、监事、经理、高级管理人员、合作项目负责人及项目成员系另一方员工或其关联人员的, 应在合作前以书面方式如实、全面告知甲方, 并主动回避(3) 合作过程中, 一方或其雇员不得允许另一方员工及其配偶持有或由第三方代持有本公司股权(但通过公开的证券交易市场且低于发行在外5%的权益、通过直接或间接持有无实际控制权的基金、或通过受益人非本人或关联人员的信托方式持有的股份除外)。一方有义务就存在或可能存在的利益冲突向另一方作出及时披露, 并配合另一方采取措施以消除对双方合

作可能产生的影响。

4. 在雇佣分包商或其他代表前,乙方应自行开展尽职调查,确保对方是合法的、有资质履行服务的企业。乙方与任何第三方,包括但不限于分包商(无论该分包商为乙方自行选择还是甲方指定)、供应商、代理或其他与乙方有合作关系的独立第三方的所有协议必须包含第三方的声明或保证,即其不会为影响或试图影响任何人的行为或决定或为其公司获取或保留不正当业务或其他好处而向任何人提出给予、许诺或要求、收受任何不正当利益。上述第三方及其员工违反相应反商业贿赂条款,给甲方造成影响的,视为乙方违反本协议约定,甲方有权按照本协议之约定要求乙方承担违约责任。
5. 本协议“雇员”指:(1)公司任何董事、管理人员或者员工;(2)公司的任何子公司或者关联方的任何董事、管理人员及员工;(3)任何以公司名义行事的公司直接或间接股东,和/或;(4)任何以公司名义行事的公司直接或间接股东的员工。一方雇员保证将在依协议与另一方进行的所有交易和业务中遵守本协议及相关法律法规的规定。双方应抵制其雇员和/或任何第三方进行的腐败行为。一方雇员违反本协议规定的,即视为一方违反,另一方有权要求乙方承担违约责任。
6. 若一方违反上述约定行为之一的,另一方有权单方部分或全部终止协议,协议在一方向另一方发出通知时立即终止。违约方应承担全部违约责任,同时违约方应向另一方支付所涉协议总金额的30%(如相关法律法规有更高比例,则适用该更高比例)作为违约金,如前述违约金金额不足人民币10万元的,以人民币10万元为准。一方因此遭受的所有损失、损害、索赔和罚金,违约方应对甲方进行赔偿、辩护并使其方免受损害。
7. 如果在业务合作中发现任何违反或者试图违反反商业贿赂协议,任何关于反商业贿赂、反贪污、反腐败的法律法规以及甲方制度的行为,以及甲方员工或/及其关联人员存在受贿、侵占、吃拿卡要、利益冲突、造假、泄密、渎职、滥用职权等侵犯合作双方合法权益等违法、违纪等行为的,乙方可向甲方举报。对于任何举报行为和举报者,甲方予以保密;并对于真实有效的举报行为和举报者,在被举报事件查证属实后,甲方根据甲方公司相关制度以及举报事件的具体情况,给予举报人1万元至100万元人民币的奖励。
8. 甲方专用举报投诉邮箱: jiancha@bytedance.com 和 clean@bytedance.com。

十、 不可抗力

1. 甲方或乙方因不可抗力或情势变更导致部分或全部迟延或不能履行义务的,不承担违约责任,但应及时采取措施减少因不可抗力或情势变更造成的损失。不可抗力包括但不限于政府管制、国家政策调整、恐怖袭击、黑客攻击、自然灾害、突发公共事件、战争、停电、电信部门技术调整、技术故障以及病毒入侵等。
2. 由于以上所述不可抗力事件致使协议的部分或全部不能履行或延迟履行,则双方于彼此间不承担任何违约责任。如不可抗力事件或情势变更持续20日或在本协议有效期内累计超过30日,则任何一方有权以书面通知的方式单方提前解除本协议。

十一、 法律适用和争议解决

1. 本协议的订立、履行和解释均适用中华人民共和国法律。
2. 本协议的签订地为北京市海淀区，因本协议引起的任何争议，双方应友好协商解决，协商不成的，任何一方均有权将争议提交北京市海淀区人民法院诉讼解决，或依据级别管辖由海淀区人民法院的上级法院进行属地管辖。

十二、 其他

1. 除协议另有约定外，甲乙双方因订立和履行本协议而相互发出的通知、文件、资料均为本协议的组成部分，与本协议具有同等法律效力，前述通知、文件、资料可以以首页所列地址邮寄、电子邮件方式送达。以邮寄方式的，投送到邮寄地址视为送达；以电子邮件方式发送的，自发出时起 24 小时视为送达。
2. 一方变更联系人、邮寄地址或电子邮箱的，应当在变更前【五】个工作日内书面通知对方。
3. 本协议构成双方之间就本协议项下内容所达成的完整协议，并取代双方之前就本协议项下内容所做出的全部口头和书面意向、合同、谅解及通讯。甲方签约代表无权承诺本协议及信息服务单之外的任何事项，乙方主张本协议及信息服务单约定外权利的，甲方均不予以认可。
4. 本协议未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可另行签署补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力，如补充协议与本协议存在冲突，以补充协议为准。
5. 甲方有权选择不同的签约方式，乙方应配合甲方完成最终的签约。甲乙双方通过电子签名、数据电文等形式签署的协议，与纸质版协议具备同等法律效力，对甲乙双方具有法律约束力。
6. 本协议一式贰份，双方各持壹份。自双方盖章后生效，具有同等的法律效力。
(本行以下无正文)

甲方：重庆字节跳动科技有限公司

(合作方盖章处)

日期：2021 年 05 月 01 日

乙方：重庆步升房地产经纪有限公司

(客户方盖章处)

日期：2021 年 05 月 01 日

协议编号：

附件一：（仅为样式）

推荐客户签约确认单

客户姓名	/	首次到访时间	/
身份证号	/	联系电话	/
项目名称	/		
购房房号	/		
购房面积	/		
购房单价	/		
付款方式	/		
付款情况	/		
购房成交总价	/		
认购时间	/	签约时间	/
带看经纪人签字	/		
分销案场人员签字	/		
开发商案场人员签字	/		
开发商负责人签字	/		

协议编号：

附件二：（仅为样式）

推荐客户信息确认单

客户姓名	/	客户电话	/
其他联系人信息	/		
首访日期	/	身份证号	/
推荐人姓名	/	推荐人电话	/
带看经纪人签字	/		
分销案场人员签字	/		
开发商案场人员签字	/		
开发商负责人签字	/		

协议编号：

附件三：（仅为样式）

幸福里新房结算对账单

甲方：

乙方：

一、协议情况

协议编号：

协议期限：

结算周期：

二、订单汇总

订单 ID	城市名称	项目名称	客户名称	房号	面积	签约总价	结算金额	认购日期	成销日期

总金额（小写）：

总金额（大写）：

三、甲方以双方签署的协议为付款依据，对本结算单所产生的费用，应支付到乙方账户内。

乙方账户信息：

账户名称：

开户行：

账号：

四、甲方发票信息

发票类型：增值税发票（相关税率根据国家当期税收政策要求）

发票抬头：

纳税人识别号：

地址：

联系电话：

开户银行名称

开户账号：

可选开票项目：

本结算单经双方盖章后与协议具有同等法律效力。

甲方：

（盖章处）

日期：

乙方：

（盖章处）

日期：