附件一：

|  |
| --- |
| **资产租赁代理服务考核评分表** |
| **考核项目** | **考核标准** | **评分细则** | **分值** | **得分** |
| 租赁业务完成情况 | 连续3个自然月（平均值）完成租赁指标5套或月租金总额达3000元 | 若未完成租赁考核标准，扣20分。 | 20分 |  |
| 团队协作沟通 | 与采购方沟通协作，评估信息传递、工作配合的顺畅度 | 1.沟通顺畅、配合积极不扣分；2.沟通较顺畅，偶尔配合不及时得扣1-3分；3.沟通不畅、配合度差扣4-10分 | 10分 |  |
| 服务规范执行 | 检查租赁代理在业务操作过程中，是否严格按照既定的服务流程开展工作，如带看流程、签约流程等。 | 1.严格遵循服务流程，无违规操作，不扣分；2.基本遵循流程，偶尔有轻微违规，扣1-3分；3.频繁违反服务流程，扣4-10分 | 10分 |  |
| 客户满意度 | 未妥善处理客户投诉 | 1.无反馈，不扣分2.反馈1-3起，扣1-3分3.反馈4-10起，扣4-10分 | 10分 |  |
| 备注 | 1.考核满分为100分，合格分为80分，若低于规定考核分甲方有权按照违约解除合同；2.本考核评定根据项目运行、政策调整等情况，如需调整可经双方确认后调整；3.本考核办法因不可抗拒因素，则另行协商考核内容；4.每年服务期结束后5天由甲方组织完成考核评定； |

附件二：

资产租赁代理服务费报价单

报价单位(公章):

|  |  |
| --- | --- |
| 报价日期 | 2025年 月 日 |
| 报价金额(含税) | 成交房屋单月租金的 % |
| 联系人 |  | 联系方式 |  |
| 备注：1、最高限价为成交房屋单月租金的100%；2、成交房屋单月租金≤5000元的，按报价金额结算；3、5000元＜成交房屋单月租金≤20000元的，按报价金额的90%结算；4、20000＜成交房屋单月租金≤50000元的，按报价金额的70%结算。5、60000＜成交房屋单月租金≤100000元的，按报价金额的60%结算。6、100000元＜成交房屋单月租金的，按报价金额的50%结算。 |

附件三：

资产租赁代理服务协议

甲方（出租方）：

法定代表人：

地址：

联系电话：

乙方1（承租方）：

法定代表人：

地址：

联系电话：

乙方2（承租方）：

法定代表人：

地址：

联系电话：

经甲、乙1、乙2三方友好协商，本着发挥各自优势、平等互利的原则，就甲方委托乙方1、乙方2代理出租甲方管理的【国有资产】项目事宜，达成本合同如下：

第一条 租赁代理项目概况

1.1 项目名称：海经区国有资产。

1.2 项目地址：浙江省温州市海经区范围内。

1.3 项目类型：资产租赁。

第二条 委托代理租赁范围、期限及合作方式

2.1 本合同项下乙方1、乙方2代理的物业范围和期限如下：

2.2 代理租赁项目：国有资产(根据需要对外出租的项目，经甲方确认均可代理)。

2.3租赁代理期限：自XX年XX月XX日至XX年XX月XX日止，租赁期限到期，经考核达标可续签。

2.4 其他说明：其它确需对外出租的项目，经甲方确认，乙方1、乙方2均可代理。

第三条 租赁考核及服务细则

**3.1 租赁考核：**

3.1.1 在合同期内，乙方1与乙方2应分别接受甲方对资产租赁代理服务的考核。考核总分为100分，合格分数线设定为80分。

3.1.2 甲方应在合同期结束后的5个工作日内完成对乙方的考核评定工作。若考核得分低于规定的合格分，甲方有权单方面解除与该方的续签约定，且此解除行为仅针对考核未达标的一方，并不影响本合同对另一考核合格方的续签约定，另一方仍可依据合同约定继续推进相关业务，不受此影响。

3.1.3 合同期内，为租赁房源所产生的激励政策等费用由乙方1、乙方2各自支付。

**3.2 服务细则：**

3.2.1 甲方委托乙方1、乙方2的具体房源，以代理租赁项目为准。

3.2.2 资产出租价不得低于甲、乙1、乙2三方确认代理底价。

3.2.3 乙方1、乙方2带看客户并在本项目成交的，若向客户收取服务费，应以合理合法的方式收取。客户成交后乙方应提交成交结算凭证于甲方处备案，否则甲方有权暂缓发放该资产对应的租赁代理服务费。

3.2.4 乙方1、乙方2分别承诺若出现由于自身收取客户服务费所产生的一切责任由各自全部承担。

3.2.5 资产的租赁以间为出租单位，甲方与乙方推介的客户签订资产租赁合同，甲方收到客户支付合同约定的首期租赁费用和商业管理费、保证金等合同约定的相关款项的，即视为对应乙方成功出租服务。

3.2.6 三方约定合同期内乙方已带看的客户在合同期届满后15天内签订租赁协议并按照合同约定缴纳前述款项的，也计入对应乙方成功出租范围。

第四条租赁合同签订

4.1 本合同履行过程中，应由甲方与客户所签订的资产租赁合同（包括附加条款、补充协议、附件、说明等文件）均由甲方管理人员负责与客户直接签署，签约地点为甲方办公现场。

4.2 乙方1、乙方2均不得超越甲方授权向客户做出任何承诺，不得擅自与任何单位或者个人就代理项目的任何部分达成任何具有法律效力的正式或临时的租赁协议、合同或意向书或其它类似文书，不得擅自向客户收取定金、保证金等款项，不得以甲方的名义从事本合同约定的租赁代理服务以外的任何其它活动。乙方若违反上述约定与客户发生纠纷的，违约方自行承担相应法律责任，与甲方无涉。

第五条客户确认及报备判客规则

5.1 乙方1、乙方2带看客户需提前10分钟进行报备后，前往现场带看，并填写《客户确认书》签字确认，乙方带看中已拍摄时间水印照片（材料）。若报备不满10分钟，则需要提供10分钟以上的联系记录（联系记录是指通话记录、微信、短信聊天记录等），乙方驻场确认乙方报备客户，甲方招商人员进行接待工作，乙方需尽可能地配合甲方招商人员完成成交；

5.2 乙方1、乙方2带看的客户若与甲方系统内已有的客户重复，客户归属判定为甲方；

5.3 乙方1、乙方2推荐的客户，甲方若有证据（照片、视频等）证明客户及直系亲属已来过案场，则乙方推荐客户无效。

5.4 客户成交确认：乙方推荐客户与甲方签订《资产租赁合同》成功并付完合同约定的相关款项后,甲方应及时将签约信息填写在《客户(成交)确认单》上以书面形式分别告知乙方1、乙方2,作为三方费用结算的依据。

5.5 房源交易信息公布真实有效，不得租赁虚假房源，不得一房多租；

5.6 房源交易建立在公平公正，租赁双方平等自由的基础上，不得强买强卖；

5.7 甲方安排一名招商人员统筹对接乙方1、乙方2日常服务管理;

5.8 乙方1、乙方2均不得将该项目租赁价格信息泄露给第三方房产机构及其他人员。

第六条合同金额、付款办法相关商务条件

6.1 甲、乙1、乙2三方合同期间，乙方1、乙方2所整合的各自渠道成交资产租赁代理服务费结算金额为：成交资产单月租金≤5000元的，按成交资产单月租金的XX%；5000元＜成交资产单月租金≤20000元的，按成交资产单月租金的XX%；20000＜成交资产单月租金≤50000元的，按成交资产单月租金的XX%；60000＜成交资产单月租金≤100000元的，按成交资产单月租金的XX%；100000元＜成交资产单月租金的，按成交资产单月租金的XX%；年度代理服务费金额上限为人民币:300000元（人民币大写：叁拾万元整），由乙方1、乙方2共享额度，按季度进行核算。

6.1.1 若年度代理费用未超出上限，则每季度均正常结算代理费用，结算方式如下：按季度结算，每季度初乙方1、乙方2分别向甲方提出上季度租赁成功的房源进行结算申请，需提供材料如下：报备截图、《客户确认书》、客户带看水印照片、结算清单，经甲方验收无误后办理结算，乙方根据结算金额向甲方出具正确的、有各自公章的请款材料及对应金额增值税专用发票，甲方根据结算金额一次性付款。

6.1.2 若年度代理费用超出上限，超出上限的那一季度将采用比例分成模式。以该季度剩余可分配的代理费用为基数，按照2家代理公司该季度出租金额所占比例，对剩余代理费用进行分配。具体计算方式为：该季度乙方应得代理费用=该季度剩余可分配代理费用×（乙方该季度出租金额÷2家代理公司该季度出租总金额）。分配完成后，乙方按照6.1.1中规定的结算流程申请结算款项。

6.2 前述租赁代理服务费已包含增值税。本合同的增值税税款为签约时根据现行执行税率计算的结果，如结算时执行税率发生调整，则以实际税率进行结算。甲、乙1、乙2三方一致同意，如将来因国家政策变化导致增值税税率调整，增值税税款按照价税分离后的不含税合同价款根据实际执行税率计算，合同总价以上述不含税合同价款与增值税税款为基础进行动态调整。

6.3 付款办法：结算款按季度结算，每季度初乙方1、乙方2分别向甲方提出上季度租赁成功的房源进行结算申请，需提供材料如下：报备截图、《客户确认书》、客户带看水印照片、结算清单，经甲方验收无误后办理结算，乙方根据结算金额向甲方出具正确的、有各自公章的请款材料及对应金额增值税专用发票，甲方根据结算金额一次性付款。

6.4 甲方应在收到乙方上述材料后10个工作日内确认付款金额及付款依据。如乙方逾期提供前述材料的，甲方有权延期支付季度进度款而不承担任何违约责任；

6.5 乙方1、乙方2分别指定的接受款项的银行账户如下：

乙方1：

开户银行：

卡户账号：

乙方2：

开户银行：

卡户账号：

以上帐号信息如有变更，变更方应以加盖公章之书面文件通知甲方，因帐号信息错误导致的损失由变更方自行承担。

第七条双方义务

7.1 甲方义务：

7.1.1 甲方向乙方1、乙方2提供代理项目的相关宣传资料，包括但不限于出租所需的户型图、楼书、海报、易拉宝。

7.1.2 乙方负责推介客户的现场接待及讲解、签署定金合同，甲方负责签订资产租赁合同等事宜。

7.1.3 甲方同意乙方1、乙方2有计划组织租房团队，接待乙方组织的客户在现场的接待洽谈工作。

7.1.4 基于统一并规范项目招商口径的要求，乙方应按甲方要求对乙方主要推介人员进行项目推介口径的培训，并及时提供项目最新推介答客口径。

7.1.5 甲方有权对乙方1、乙方2工作进行监督、检查，发现不妥之处，随时提出整改及调整意见。

7.1.6 凡由于甲方自己的原因致使延期交房、项目本身质量问题、产权问题或配套等与当初给客户承诺不相符造成的客户追究责任，由甲方负责，乙方概不负责。对甲方的宣传资料给客户的特定承诺，乙方概不负责。

7.2 乙方义务：

7.2.1 在委托期限内，乙方1、乙方2应在合同约定的权限范围内开展租赁服务活动，不得越权代理，而且须严格遵守代理职业规范，维护甲方形象和信誉。

7.2.2 乙方1、乙方2可邀请其客户参加甲方组织的客户活动，并配合甲方进行客户邀请。

7.2.3 乙方1、乙方2任何一方违反本合同约定进行租赁代理服务活动（包括但不限于擅自对外发布项目的宣传资料及广告、擅自给予客户不当承诺、在销售系统中进行恶意操作等），甲方有权解除与违约方的合同部分，不影响本合同对另一方的效力。

7.2.4 如乙方推荐的客户成交并支付定金后,出现拖延付款或办理手续的,乙方有义务配合甲方督促客户及时付款或办理手续。

第八条奖惩规定

8.1 无论是否在甲方项目现场、乙方门店，以及其他相关场所，无论是口头、书面、还是通讯、网络等各种沟通方式，乙方1、乙方2均应向客户提供全面、如实的项目推介服务。

8.2 在合同有效期内，乙方1驻场人员及门店经纪人、乙方2驻场人员及门店经纪人不得以任何形式与他方发生争执和冲突，影响甲方租赁现场形象和秩序。若发生此类违规事件，甲方有权选择终止与违规方的合同关系，不影响本合同对另一方的效力。

第九条违约和解约

9.1 乙方1、乙方2任何一方过错造成甲方损失的，违约方应对甲方的损失负赔偿责任，甲方有权追究责任。

9.2 乙方1、乙方2任何一方违反合同约定的，甲方有权单方面提前7天书面通知违约方提前解除本合同中与违约方相关的部分，并按约定承担相应违约责任，不影响本合同对另一方的效力。

9.3 乙方1、乙方2任何一方在合同期内，若考核得分低于规定的合格分，甲方有权单方面解除与该方的续签约定，且此解除行为仅针对考核未达标的一方，并不影响本合同对另一考核合格方的续签约定，另一方仍可依据合同约定继续推进相关业务，不影响本合同对另一方的效力。

第十条其他事项

10.1 甲、乙1、乙2三方在本合同有效期内或终止后2年内，乙方1、乙方2及其各自雇员均不得泄露其因履行本合同所获取的任何信息包括但不限于商业秘密、甲方的客户信息、项目规划信息、内部管理信息等，也不得将前述信息超越代理权限使用。

10.2 服务期内，三方管理人员每月至少举行一次总结会议（具体时间由三方共同商定）；若乙方1或乙方2委派的驻场人员不能胜任相关工作或产生重大工作失误，甲方有权要求更换人员，违约方应在收到甲方发出书面要求后2日内撤换，并在5日内安排新的合适人选到岗，否则视为违约方违约，甲方有权解除与违约方的合同部分，并要求违约方承担相应违约责任，不影响本合同对另一方的效力。

第十一条合同生效及其他

11.1 针对上述合同如有未尽之处，任何一方都可以提出合理建议，在经过三方协商后通过书面形式作为本合同的补充协议，如补充协议与本合同内容不一致时，以补充协议为准。

11.2 对于因本合同而产生的争议，由三方协商解决；如协商不成，任何一方可依法向项目所在地的人民法院起诉。

11.3 本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方1、乙方2各执壹份，经三方加盖公章之日起生效。

<以下无正文，为签署页>

甲方：

法定代表人(负责人)：

日期：年月日

乙方1： 乙方2：

法定代表人(负责人)： 法定代表人(负责人)：

日期：年月日 日期：年月日