

横琴国际科技创新中心项目

专项法律服务协议

协议编号：

甲方：珠海大横琴创新发展有限公司

乙方：

甲方是横琴国际科技创新中心项目的开发建设单位，横琴国际科技创新中心项目 3-4 栋住宅建筑即将对外销售。

甲、乙双方现经友好协商，本着平等自愿、双赢的原则，就乙方为甲方开发的横琴国际科技创新中心项目 3-4 栋住宅建筑（以下简称：“本项目”）提供专项法律服务事宜达成本协议，以资共同遵守：

一、服务内容

在甲方销售商品房过程中，乙方根据甲方委托就本项目为甲方提供如下法律服务：

（一）销售合同文件专项法律服务

1、提供房地产销售阶段、《珠海市商品房买卖合同》及其补充协议、《银行按揭贷款合同》等合同签署阶段、房地产售后等阶段的法律咨询服务；

2、起草、修订、拟定《认购书》、《珠海市商品房买卖合同》及其补充协议、《售后返租合同》（如需）、《车位购买合同》等全套销售合同格式文本，以及《认购须知》《按揭须知》《商品住宅使

用说明书》、《商品住宅质量保证书》《不利因素告知书》《前期物业服务合同》《临时管理规约》及商品房开售前的各项宣传单等与购房客户签订及向购房客户送达的相关文件；**为免疑义，双方确认前述合同、文件不含大宗交易情形下需个性化拟定交易条款时的销售合同文件；**

3、协助审查项目销售过程中的宣传物料、广告等；协助起草、审核项目各类促销活动的合同、推广营销类合同及代理销售合同等；

4、根据购房客户逾期办理、付款、收楼等情况，协助审查各类型的交易表单，如催款通知书、拟定通知书、交付通知书、解除买卖合同通知书等，并协助邮寄、送达相关文件及律师函；

5、针对销售模式以及销售、交付、维修保养阶段中遇到的法律问题，接受咨询并出具回复意见；

6、协助起草和发送与本商品房销售、签约办证有关的律师函；

7、其他与商品房销售有关的法律服务。

（二）商品房销售签约、按揭办理、办证等法律服务事项

1、项目开盘前，协助甲方到项目现场进行销售全流程包括销售法律文件检查、现场公示文件检查、售楼书等宣传广告文件检查等在内的开盘前风险检查，提出相应的法律意见，督促整改，确保销售合法合规；

2、协助甲方办理《珠海市商品房买卖合同》网签手续及账号的申请。

3、协助甲方到公积金中心办理公积金贷款之项目备案手续。

4、根据甲方要求制定商品房销售签约、办理按揭及办证的流程，明确甲方、乙方、客户、按揭银行、公证处、不动产登记中心之间的工作协调及相关程序，做到流程清晰，对接无误，以提高销售与资金回笼的效率。

5、形式上审查购房客户（包括境外人士，下同）身份的基本情况（包括审查购房客户的法定身份证明文件及公证、认证等资料）。

6、为购房客户提供有关购买楼宇、房地产预告登记、不动产权登记、入伙、物业管理、政府税费等方面的房地产法律咨询服务。

7、协助签署商品房买卖合同及相关配套文件

乙方向甲方工作人员和客户提供法律咨询、房管部门相关办事流程及购房政策咨询、合同条款的释明工作。向甲方工作人员和客户介绍签约办证所需的资料及提交资料的时限，协助银行收集客户按揭资料并递交给银行，协助甲方客户签署商品房买卖合同及相关配套文件（包括但不限于认购书、商品房买卖合同及其补充协议、车位购买合同、前期物业服务合同、临时管理规约、承诺函、不利因素的特别提示等），对商品房买卖合同及相关配套文件中的法律问题进行解释。在认购阶段，协助甲方与购买客户签署换房、更名、加减名等特殊申请文件，并审核资料的完整、准确、有效性。

乙方负责收集办理产权登记、银行按揭贷款、水电报装等所需资料（如有遗漏，需协助甲方销售人员进行相关资料的催、补工作），形式审查客户材料的完整性和有效性，整理完毕并送交甲方审核签字盖章。

8、乙方按照甲方通知，代表甲方与购房客户办理《珠海市商品房买卖合同》的网签手续，并于网签手续办理完毕后五个工作日内整理、审核完毕并送交甲方签字盖章。如甲方商品房需提前解押，乙方还应协助甲方办理解押手续。

9、协助办理《不动产权证》

甲方于房地产项目确权后整理有关资料移交乙方，乙方于收到甲方移交的资料后三个工作日内送至不动产登记中心办理《不动产权证》。

10、协助办理《不动产他项权证》

乙方在领取《不动产权证》后整理有关资料，并于三个工作日内送至银行以便其至不动产登记中心办理《不动产他项权证》。

11、领取和移交相关证书

针对办理按揭贷款客户，乙方在不动产登记中心规定的领证日期领取《不动产权证》及《不动产他项权证》后三个工作日内列表整理完毕并将该两证送交银行封存保管。针对一次性付款客户的《不动产权证》，乙方在领证后三个工作日内列表整理完毕并通知《不动产权证》的证载权利人前来领取《不动产权证》。

12、公证协助及其他法律服务

对于需要办理合同、委托书公证、中文名公证或抵押合同公证的，乙方律师协助客户准备公证机关所需资料。

13、客户资料归档

乙方需按照甲方指定的归档要求，根据房号、车位（如有）分别

建档，每个客户每个产品均建立一个档案并设定相应的档案编号。

14、制作相关进度表

乙方须制作并及时填写进度表，每日下班前提交甲方，以供定期查看客户办理签约、按揭等进度。进度表包含客户信息、房号、面积、总价、签约日期、付款方式、贷款信息、银行审批信息、房产证登记办理情况等相关信息。乙方应根据实际情况添加进度表的信息，保证全面如实反馈签约办证进度，甲方也可根据需要要求乙方进行添加。

15、负责对甲方销售及售后等工作人员进行签约、办证、税费相关方面的培训。

16、代理或协助客户申报房屋交易的契税及相关税费。

17、及时告知客户在购房或登记、备案、办证过程中因政策原因可能发生的任何特殊情况，并做好相应的解释说明工作。

18、协助甲方办理客户的入伙手续。

19、负责甲方与客户签署的法律文件的履约监督及跟踪，履约监督及跟踪的内容包括电话催告、发函催告、违约金计算及录入系统等，代表甲方处理合同履行过程中的非诉讼法律事务。

20、乙方应协助甲方跟进客户的付款情况，应甲方的要求发出律师函催款，律师函不再另行收费。

21、乙方应协助甲方跟进个别客户的挹定(挹定：因客户未能在约定时间内签约，甲方有权取消该客户认购权利，并不退还定金的操作方法)事宜及善后工作。

22、如遇客户特别要求，乙方应安排人员进行上门签约服务。

23、乙方负责协助客户及甲方及时完成其他有关本项目商品房销售签约办证的事项。

24、本协议终止后，乙方应当在规定期限内就协议期限内开展、完成的全部工作内容与甲方人员进行交接，向甲方移交乙方所保存的本项目文件及相关材料，并提供交接清单供双方签署，确保本项目后续工作的顺利进行。

二、甲方的配合义务

为配合乙方开展本协议第一条约定的服务，甲方为乙方提供如下协助：

1、提供甲方营业执照复印件，法定代表人身份证明及授权代理人的授权书和代理人身份证明，相关房地产项目的商品房建设开发、销售文件，包括甲方土地使用权证书或土地出让合同、规划许可证、建设许可证、施工许可证、开发资质证书等证件的复印件；以及其他法律法规规定销售商品房所需的其他文件的复印件。甲方应保证上述文件的真实性、合法性。

2、提供签署《珠海市商品房买卖合同》及其他法律文件的办公场地及办公桌椅、电脑、打印机、复印机及所需纸张等办公设备和用品供乙方使用，并保证办公设备能正常使用。

3、提供签署《珠海市商品房买卖合同》及其他法律文件所需的项目资料、合同附图和测绘报告等文件、图纸。

4、协助乙方及时在《珠海市商品房买卖合同》及其他法律文件等资料处加盖甲方公章或合同专用章。

5、对购房客户要求修改《珠海市商品房买卖合同》及其他法律文件条款或要求的其它必须由甲方处理解决的相关事宜给予及时的回复和必要的协助。

6、其他为履行本协议所需甲方提供的必要协助。

三、乙方及乙方工作团队服务要求

为顺利履行本协议内容，有效开展服务工作，乙方及乙方工作团队应按以下要求提供服务：

1、乙方指派_____律师负责主管工作。如乙方需更换工作团队人员（名单见附件1），应提前五个工作日书面通知甲方，经甲方书面确认后方可更换。如乙方指派的工作人员的专业素质不足以满足甲方需要，或者经甲方通知改进后仍无改善的，甲方有权向乙方发出通知，要求乙方更换，乙方应在接到通知后两个工作日内按照甲方的意见予以更换，因更换迟延导致的损失由乙方承担。

合作期限内，乙方派驻本项目的工作人员不能随意变动，如确因员工离职或其他原因需要调整的，乙方应提前两个工作日书面通知甲方并更换具有同等专业技能的工作人员接管，确保本协议的顺利履行。

2、乙方须有效规范乙方团队工作人员的分工和绩效审核，保障业务高效完成且权责清晰。

3、乙方的现场办公时间为周一至周日 9:00 至 18:00，具体以甲方售楼部上下班时间为准且根据购房客户签约工作需要安排人员按正常工作时间进行接待。因个别购房客户特殊时间要求，超出上述办公时间的，乙方应有值班人员或临时指派工作人员及时进行处理并积

极配合甲方满足购房客户需求，不得影响业务的顺利进行。

4、乙方指派的工作人员人数应足够接待前来办理签约的购房客户。如乙方工作人员的人数不足以满足甲方的需求，乙方应在甲方提出需求之日起两日内增加其工作人员以配合甲方的实际需要。

本协议服务范围为横琴国际科技创新中心项目 3-4 栋住宅建筑，甲方将根据需要设置售楼处。为满足项目签约任务的需要，乙方应在甲方售楼处派驻不少于 1 名人员，以保质保量高效完成签约。如遇项目客流量剧增或出现大批量签约任务的情况，乙方应按甲方要求无条件调配、增派人员，且项目售楼处应至少派驻 2 名人员，以满足项目服务需求，保证顺利完成签约任务。项目销售周期接近尾声，经甲方、乙方协商一致后可按实际项目需求安排人员，完成日常的少量签约任务。

5、乙方工作人员在甲方现场办公应穿职业装，并维持良好的职业形象。男士不能留胡须，胡子刮干净；头发长度，前不能遮额，两侧不能过耳，后不能盖衣领。女士化淡妆，过肩长发及头发蓬松者要扎起，头发前不能过眉，两侧要露耳。乙方工作人员应对客户及各合作方保持亲和力，专业耐心解释协议及相关文件条款。如因乙方工作人员态度恶劣导致客户投诉的，乙方应作出书面解释。如情况属实，甲方有权要求更换该人员。如投诉属于甲方的原因造成的，乙方应以书面形式向甲方反映意见，甲方应向客户提交相关书面答复。

6、对于乙方在签订及履行本协议过程中所接触涉及的甲方或与甲方有关的信息（包括但不限于甲方购房客户提交的资料、购房客户

信息、甲方的营销策略、《认购书》、《珠海市商品房买卖合同》及其补充协议、《前期物业服务合同》、《临时管理规约》等销售法律文件）予以保密。

7、乙方应妥善保管购房客户的相关资料，若因乙方原因导致资料遗失或损毁、泄密，甲方有权立即解除本协议，如对购房客户或甲方造成损失的，由乙方负责解决或赔偿所有直接或间接损失。

8、乙方应及时办理完成本协议项下的签约办证事宜，如因乙方原因导致办证迟延的，甲方有权立即解除本协议，如对客户或甲方造成损失的，由乙方负责解决或赔偿。

9、如乙方工作人员在为购房客户提供服务的过程中发生任何纠纷或因工作人员过失导致购房客户索偿的，概由乙方自行负责，与甲方无关。

10、乙方应当依法忠实地维护甲方的一切合法权益，不得从事任何损害甲方合法权益的行为。

11、乙方提供的销售合同文件专项法律服务主要通过电话和电子邮件进行，且乙方就销售合同文件专项法律服务出具的合同、文件及相关材料须经甲方审核通过，否则乙方应当按照甲方要求无条件进行修订。如事情较复杂，通过电话、电子邮件无法高效响应的，或有重要、紧急的事项或会议，应甲方要求，乙方律师应到甲方或其指定的场所进行沟通或工作。

12、对于一般法律文书的起草、审查意见，乙方应在 36 小时内响应；对于甲方在工作时间内发出的法律咨询，乙方应在 8 小时内响

应。对于紧急事项，乙方应当尽最大可能配合甲方的时间要求，但甲方应当预留合理时间给乙方。

13、乙方应及时告知甲方最新房产政策、银行按揭政策等相关信息。

14、未经甲方同意，乙方不得转让本协议项下任何权利或义务。

四、服务期限及范围

服务期限：完成本项目范围内全部商品房销售签约办证服务时止。

本项目服务范围以本项目范围内最终销售区域为准。

五、服务报酬和支付方式

内地一次性/分期付款：人民币____元（大写：____）/户（含____%增值税），其中不含税价格为人民币____元（大写：____）/户；

内地按揭付款：人民币____元（大写：____）/户（含____%增值税），其中不含税价格为人民币____元（大写：____）/户；

港澳台及外籍客户一次性/分期付款：人民币____元（大写：____）/户（含____%增值税），其中不含税价格为人民币____元（大写：____）/户；

港澳台及外籍客户按揭付款：人民币____元（大写：____）/户（含____%增值税），其中不含税价格为人民币____元（大写：____）/户；

上述服务费由乙方方向甲方购房客户直接收取。如购房客户无需乙方提供签约办证服务的，则乙方无权向购房客户收取服务费用。

上述费用不包括公证机关收取的公证费，公证费由购房客户自行

支付。如因实际情况无需其中一项或几项服务内容的，上述服务费亦不减少。

除双方另有书面约定外，甲方无需向乙方支付任何服务费用。

2、以上收费标准适用于住宅，服务费用由乙方在见证购房客户签署《商品房买卖合同》时向购房客户收取，由乙方向购房客户开具发票或收款凭证。甲方销售人员在销售商品房及通知购房客户前来签约之同时，应向购房客户明确说明该服务费。若发生购房客户拒绝缴纳服务费的情况，甲方应积极协助乙方解决。甲方对购房客户的付款情况不承担任何责任。

3、购房客户可自主选择法律服务机构，乙方不得以本合同存续为由强迫或者其他非法手段要求购房客户将乙方作为唯一选择的法律服务机构。

4、乙方承诺在上述第1款约定的收费标准基础上对5%的购房客户予以减收200元/户、对另外5%购房客户予以收取半价的优惠，该10%购房客户名单以甲方通知为准。

六、违约责任

1、乙方应保证签约、按揭、备案、办证过程中相关资料准确无误，如因乙方原因造成《珠海市商品房买卖合同》签错，乙方应负责及时联系购房客户予以更正，同时相关注销合同手续费由乙方自行承担。签错或注销合同累计超过【5】套的，甲方有权单方面解除本协议，并由乙方承担因此给甲方造成的实际损失。

2、在签约、按揭、备案、办证过程中，乙方应保证准时取件、

送件，在资料及手续齐全的情况下，如因乙方原因造成延期取件、送件超过【15】天的或延期累计达【5】次的，甲方有权单方面解除本协议，并由乙方承担因此给甲方造成的实际损失（属甲方和业主或政府部门的原因除外）。

3、如因乙方操作不当或者过失导致不能按照本协议规定的工作流程的环节及时间完成上述委托事项，乙方在收到甲方发出的通知书之日起三日内给予书面解释，如确属于乙方的原因，乙方应在收到甲方发出的通知书之日起七日内改正。若七日后仍未改正的，则甲方有权停止乙方服务的工作，解除本协议，双方办理工作交接。

4、乙方与购房客户之间的争议或纠纷（包括但不限于退费纠纷、服务质量争议等），均由乙方自行解决，与甲方无关，如造成甲方损失，包括但不限于购房客户向相关部门投诉给甲方造成的经济损失（如行政处罚等）、商誉损失，乙方应赔偿甲方的所有损失（包括但不限于律师费、差旅费、评估费、诉讼仲裁费、为恢复商誉支出的费用、可得利益损失等）。

5、未经甲方同意，乙方擅自改变甲方确定的商品房等交易条件，或擅自变更合同条款，由此而导致甲方遭受损失的，乙方应赔偿甲方直接经济损失（包括但不限于律师费、差旅费、评估费、诉讼仲裁费等）。

6、由于乙方过错导致出具的法律文书出现错误或重大遗漏，造成甲方经济损失的，乙方应赔偿甲方直接经济损失（包括但不限于律师费、差旅费、评估费、诉讼仲裁费等）。

7、如发生本条第 4、5、6 款情形而导致甲方涉及诉讼、仲裁或行政处罚等，则甲方有权选择要求乙方无偿代理甲方前述诉讼、仲裁或行政复议等案件，乙方应积极配合；但甲方也有权选择由其他法律服务机构进行代理，所产生的律师费由乙方负责赔偿。

8、除协议另有约定外，乙方违反本协议约定或乙方服务未达到本协议约定及甲方标准的，经甲方书面告知后仍未改正，甲方有权单方解除本协议，由此而导致甲方遭受损失的，乙方应赔偿甲方直接经济损失（包括但不限于律师费、差旅费、评估费、诉讼仲裁费等）。

9、甲方在提前 30 天书面通知乙方后有权单方面提前解除本协议，无需向乙方说明理由，且无需向乙方进行其他任何赔偿或补偿。

10、乙方无正当理由单方面提前解除本协议的，应向甲方支付人民币 100,000 元【壹拾万元】的违约金。

七、保密条款

1、乙方及乙方工作人员承诺对在订立、履行本协议过程中所获悉的属于甲方及其关联公司所有的或由甲方转发的第三方所有的不为公众所知悉的技术、设计、财务、商业信息和其他材料（包括口头、书面、电子数据或其他形式，以下简称保密信息）予以保密。

2、未经甲方事先书面许可，乙方及乙方工作人员不得以任何理由通过任何形式（口头、书面或视听等）将上述保密信息用于非本协议履行之目的，或以任何形式泄露或披露给任何第三方（包括乙方中与本协议履行无关的人员）。对于依据法律、法规的强制性规定、政府命令或经司法机关、仲裁机构、证券交易所或有关监管机构等要求

披露的保密信息，乙方应充分并且及时地提前书面通知甲方，并协助甲方采取有效的补救措施，以尽可能地减少甲方因该等披露而可能遭受的损失，且仅限于在必要的范围内披露。

3、乙方及乙方工作人员违反保密义务给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方赔偿其所有损失（乙方及乙方工作人员违反保密义务而获得的全部收益视为甲方的损失），以及甲方因追究保密义务的违反或者因失密而发生的其他维权行动而产生的必要费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、公告费、公证费、鉴定费、律师费、差旅费、滞纳金等）。

4、甲方有权于本协议解除或终止时要求乙方及乙方工作人员返还或销毁基于本协议自甲方或其关联公司处获取的保密信息原件及其复印件（不论保密信息包含于何种载体中）；并且乙方及乙方工作人员在返还或销毁时应附有书面陈述，该书面陈述应注明，此类返还或销毁时，乙方未故意保留或控制任何保密信息原件或复印件，并已经停止使用甲方的保密信息。

5、本条约定的保密义务始于本协议生效之日，并在本协议解除或终止后持续有效，直至保密信息成为公共领域的信息。

八、其他

1、服务期限内，甲方因项目与购房客户产生法律纠纷案件的，如需由乙方提供案件代理服务，双方应另行签订委托代理合同和支付费用。除乙方外，甲方也有权另行委托其他代理人代理与购房客户产生的法律纠纷案件。

2、本协议提前终止的，乙方已收取甲方购房客户律师服务费的，应当继续完成相应签约办证的服务内容；自本协议终止之日起发生的本项目购房签约客户，乙方无权再向购房客户收取费用，亦不再提供签约服务。

3、本协议中的“银行”指为本项目的购房客户办理按揭贷款业务的金融机构。

4、本协议没有约定或约定不明确的，双方可以另行协商补充，并以书面形式由双方签字并盖章后确定。

5、甲方指定 陈舒琳（电话 13631233341，邮箱 chenshulin@zhukuangroup.com）代表甲方向乙方发送指令，并代表甲方签收乙方提交的文件，甲乙双方交接资料、文件应以书面形式（包含微信、短信，下同）进行，甲方发送指令亦应当以书面形式。若甲方变更指定代表，应及时以书面形式通知乙方以避免产生不利的后果。

6、因履行本协议而产生的争议，双方协商解决，协商不成的，任何一方均有权提交珠海国际仲裁院，按照申请仲裁时该院实施的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。由此产生的仲裁费、律师费、鉴定费等合理费用均由败诉方承担。

7、本协议一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，自双方法定代表人/负责人或授权代表签字（或盖签名章）并加盖公章（或合同专用章）之日起生效，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方：珠海大横琴创新发展有限公司

法定代表人或授权代表：

乙方：

负责人或授权代表：

签署日期： 年 月 日

附件 1：团队人员名单

姓名	职责	联系电话	邮箱	备注

附件 2: 年度服务考核评价表

甲方有权每年度对乙方的服务进行一次综合考评, 考评标准见本附件《年度服务考核评价表》。服务期不满一年的, 于服务期届满时进行考评。考评结果分为优秀 (得分 ≥ 90 分)、良好 (90 分 $>$ 得分 ≥ 80 分)、合格 (80 分 $>$ 得分 ≥ 60 分)、不合格 (得分 < 60 分) 四种情形, 考评结果将计入乙方履约档案, 并作为后续双方合作的核心参考因素。

年度服务考核评价表

企业名称				
法律事务所名称				
序号	考核内容	分值	考核标准	得分
1	人员配备	20	优: 人员配备齐全, 专业能力强, 业务水平优于合同或项目要求; [15-20]分 良: 人员配备齐全, 专业能力较强, 业务水平满足合同或项目要求; [10-15) 分 中: 人员配备较齐全, 专业能力、业务水平基本满足合同或项目要求; [5-10) 分 差: 人员配备、专业能力和业务水平不能满足合同或项目要求。 [0-5) 分	

2	工作质量	30	<p>优：过程及成果质量优于合同或项目质量要求； [25-30]分</p> <p>良：过程及成果质量良好，可以达到合同或项目质量要求； [20-25)分</p> <p>中：过程及成果质量一般，整改后可以达到合同或项目质量要求； [15-20)分</p> <p>差：过程及成果质量较差，不能达到合同或项目质量要求。 [0-15)分</p>	
3	工作效率	25	<p>优：过程节点及项目总进度目标控制优于合同或项目进度要求； [20-25]分</p> <p>良：过程节点进度控制良好，可以达到合同或项目进度要求； [15-20)分</p> <p>中：过程节点进度控制一般，经催促后可以达到合同或项目进度要求； [10-15)分</p> <p>差：过程节点进度控制较差，不能达到合同或项目进度要求。 [0-10)分</p>	
4	工作态度	15	<p>优：过程配合度好，响应及时，可以满足项目需求；</p>	

			<p>[10-15]分</p> <p>良：过程配合程度一般， 响应时间基本可以满足项目需求；</p> <p>[5-10)分</p> <p>差：过程配合程度较差，响应时间不能满足项目需求。</p> <p>[0-5)分</p>	
5	其他	10	<p>综合衡量法律服务单位工作量与法律服务费用是否匹配。</p> <p>[0-10]分</p>	
6	合计			
7	考评结果			
市场营销中心部门负责人				
市场营销中心分管领导				
考核时间				