商业地产“安选房源”推广服务协议

本“商业地产“安选房源”推广服务协议（以下称"本协议"）系用户（以下简称“您”或“用户”）与平台的所有者及其关联服务提供方共同签署。本协议的内容用户勾选同意或点击确认本协议，或者实际接受了协议项下的安选房源推广服务，就表示用户已接受了本协议的全部约定并愿意受其约束。请您仔细阅读本协议，**充分理解各条款内容，特别是免除或者限制责任的条款、管辖与法律适用条款。如果您不同意本协议或其中任何条款约定，应立即停止使用本协议项下的安选房源推广服务。**如发生纠纷，您不能以未经仔细阅读为由进行抗辩。本协议是平台用户服务协议《58 同城使用协议》（链接：https://about.58.com/home/announcement.html）、《新三网用户服务协议》（链接：http://kfzx.anjuke.com/faqDetail/queryDetail?faqId=155&faqTypeId=10）及《三网房源发布规则》（链接：http://kfzx.anjuke.com/faqDetail/queryDetail?faqId=109&faqTypeId=2）的有效组成部分，本协议未涉及的事项依照上述平台用户服务协议及规则的约定处理。平台有权根据国家法律法规的更新、产品和服务规则的调整不时地调整、修订本协议并以平台公示的方式通知用户。如您继续使用本协议项下的“安选房源”推广服务的，即表示您接受最新的协议约束。

一、定义

1.1 平台：系指 58 同城平台、安居客平台、及用户编辑发布房源信息的中国网络经纪人后台系统（含 PC 端及 APP）。58 同城平台指包括网站（58.com）、无线站点及 58 同城移动应用软件（APP）（以下简称“58 同城平台”或“58 同城”），安居客平台指

包括网站（anjuke.com）、无线站点及安居客移动应用软件 APP，（以下简称“安居客平台”或安居客）。

1.2 用户：（或称“您”或经纪人）：是指注册或登录使用平台以中介或经纪人或非个人房东身份编辑发布房源信息，具有完全民事权利能力和完全民事行为能力的自然人。

1.3“安选房源”：是指用户对其发布的房源通过向平台缴纳一定数额保证金，自行保证/认证该房源信息真实、租售状态真实、价格真实、房源图片真实的房源信息，用户缴纳保证金后进行推广的安选房源将被标记为“安选房源”标签。

二、安选房源推广服务内容及相关流程

2.1 用户参与安选房源的前置条件

1） 用户条件：以购买商业地产端口的经纪人用户同一身份证下的全部账号近 30 天内的违规次数作为用户参与安选房源准入门槛的判定依据（以发起安选那一刻往前推 30 天），如 30 天内，发生过违规情形 3 次（不含 3 次）以上的，则用户不能参与安选房源推广；

2） 房源条件：参与安选房源的房源信息需在推广服务中，如未在推广中，则无法参与安选房源推广。

2.2 用户参与安选房源的方式：缴纳保证金。

2.3 保证金的缴纳规则：**一房一保证，每笔保证金会根据用户的指定对应一套房源。用户可向其在平台注册的 58 现金余额账户内充入保证金人民币 100 元/套房源（1 元人民币对应 1 现金余额），保证金缴纳成功后该套房源将被标记为安选房源。**

2.4 用户缴纳保证金后平台将该保证金对应的现金余额进行冻结。

2.5 冻结的期限：自缴纳保证金成功之日起至该房源推广下架之日止。

2.6“安选房源”的信息发布规则：（1）房源信息真实，不是虚构或虚拟房源且发布的信息不涉及违法违规的内容；（2）房源价格真实；（3）房源的在租/售状态真实；（4）展示房源图片与真实房屋完全匹配，且不存在侵犯任何第三方合法权利的行为。

2.7 安选房源违规处罚规则：

商业地产安选房源发布标准	**商业地产安选房源虚假情形**	**处罚规则**
租售状态真实	发布已租/售的房源	1、冻结保证金，未申诉或申诉失败的将扣除保证金； 2、删除违规房源； 3、记 1 次严重警告（账号禁止发布 7 天）； 4、近 30 天内累计禁发 3 次以上（不含 3 次），禁止购买安选产品。
价格真实	发布价格虚假的房源，对外告知的价格和在平台上发布标注的价格不符	
房源可带看	发布无法正常带看的房源	
房源信息真实	1.发布信息虚假的房源（包含且不限于房型、朝向、面积、楼栋信息、楼层、装修等） 2.同室内图出现在不同物理信息（楼盘、面积、户型等）的房源 3.保户型/面积与标题或房源描述介绍不符 4.装修/价格与标题或房源描述介绍不符	

房源图片真实	图片虚假及非本楼盘/房源图片的房源（存在其他不允许出现的符号标记水印 logo 等）

2.8 安选房源权益：1）享有“安选房源”专属标签；2）“安选房源”优先展示等。

三、安选房源质量保证及投诉申诉处理

3.1 用户参与安选房源推广后，需按平台安选房源应检机制接受应检；

1）电脑端应检：进入中国网络经纪人后台，左侧导航栏【服务中心】-【房源应检】，在当前应检列表查找到需要应检的房源，上传应检资料，等待应检审核结果。

提交材料时间：自收到应检通知的第二天开始计算 3 天内

2）APP 端应检：进入移动经纪人 APP，房源应检列表-【发现】-【安选服务】-【房源应检】，在当前应检列表查找到需要应检的房源，上传应检资料，等待应检审核结果。

提交材料时间：自收到应检通知的第二天开始计算 3 天内

3.2 应检时需提交的资料：

1）照片张数：2 张

2）照片要求：

② 拍摄 1 张门头图与经纪人用户的合照，拍摄 1 张经纪人用户与室内图的合照，完成应检。

②拍摄时的室内装修需与发布房源图保持一致；

③禁止上传对着图片、电脑或移动设备拍摄的应检材料；

④照片需保持清晰

重要提醒：所有提交的应检材料，禁止只拍房间的某个部分（例如单独天花板、单独墙壁、单独地板、单独门窗、单独家具），尽可能拍到房屋全貌，以便提高审核通过率。

3.3 应检时限：用户提交应检材料后的 2 个工作日内出审核结果，应检过程中，房源不受任何影响。可登陆中国网络经纪人（PC 端）后台首页，在最左侧导航栏最底部，找到服务中心入口，点击查看房源状态。或登录移动经纪人（APP 端），在【发现】-【安选服务】-【商业地产应检列表】查看房源状态。

3.4 保证金的扣除后的申诉机制

1）用户发生安选房源虚假情形违规时，保证金将被暂时冻结，平台将以移动经纪人 APP 消息的形式通知用户，用户应在收到保证金冻结通知之时起 **48 小时内进行申诉。如经纪人用户逾期未申诉的，视为用户自愿放弃申诉，冻结的保证金将被扣除，用户逾期申诉的，平台将不予退还扣除的保证金。**

2）用户申诉需提供相应的申诉证据材料，包括但不限于 1）与客户的沟通记录；2）实际房源地理位置标记截图；3）实际房源照片；4）产权人的委托书；5）其他材料等。

3）申诉审核：平台将在收到用户提供的全部申诉材料之日起，5 个工作日内，进行材料核实审核，同时将可能以电话、实地勘察等方式进行验证。

4）申诉审核结果：如平台判定用户申诉不成功的，保证金不予退还；如平台判定用户申诉成功的，保证金予以解冻并无息退还。

四、发票：对于经平台确认扣除的保证金，用户可向平台申请开具发票。本协议项下用户缴纳的保证金暂由五八有限公司代五八同城信息技术有限公司冻结，如用户因违反本协议规定保证金被扣除的，扣除的保证金用户可申请开具发票，发票将由五八同城信息技术有限公司向用户开具。**五八同城信息技术有限公司向经纪人用户账户实名认证身份主体开具发票，用户不得临时变更认证主体。如用户申请开具所属公司发票的，需提交认证的所属公司信息。**

五、安选房源取消

5.1 用户可在中国网络经纪人后台左侧导航栏【商业地产】—【安选服务】—房源右侧【取消担保】按钮，取消某套房子的安选担保，取消后该套房源对应的保证金解冻并原路无息退回。

5.2 若房源下架、删除或到期后，安选担保不会自动取消，需要手动在后台取消。

5.3 应检中的房源，必须完成应检，才可取消安选。

六、保证金的变更

6.1 用户使用安选房源推广服务属于自愿行为，用户明确同意不管以何种方式缴纳保证金后均不可要求退款，也不可兑换成现金，只能用于购买打包套餐、开通会员产品服务等。特殊情况下保证金对应的现金余额兑换成现金的，58 同城有权收取合理的手续费。

6.2 “安选房源”推广过程中，如用户提前取消该“安选房源”担保的，则现金余额账户中对应的该安选房源保证金部分的现金余额自动解冻，用户可将该笔现金余额用于担保其他房源或购买打包套餐、开通会员产品服务等。

6.3 用户知悉平台相关支付功能系由第三方提供技术支持及服务，您在点击“确认支付”前，请您仔细确认和了解第三方服务内容特别是风险情况，以决定是否接受第三方的服务；请合理判断您的风险承受能力，您应按照第三方服务提供者的相关协议与规则使用第三方服务，平台不属于支付功能的服务提供方且不承担由此可能产生的任何责任。

七、知识产权

58 同城或关联公司对 58 同城平台的任何内容（包括但不限于商标、标识、文字、图片、软件、资料、网站架构、网站画面的安排、网页设计和其他任何信息）独立享有知识产权。未经 58 同城和关联公司书面同意，任何人不得擅自（包括但不限于修改、复制、传播、改变、展示、镜像）使用。否则，58 同城和关联公司将依法追究法律法规责任。

八、不可抗力

平台会在现有技术基础上尽力向您提供服务，您完全理解并同意，平台涉及互联网、移动通讯等服务，可能会受到各个环节不稳定因素的影响。因此，平台对由于信息网络设备维护、连接故障，电脑、通讯或其他系统故障，计算机病毒，黑客攻击，电力故障，罢工，暴乱，火灾，洪水，风暴，爆炸，战争，政府行为等不可抗力情形给您造成的损害不承担责任。

九、其他

1.本协议的订立、执行、解释及争议解决均适用中华人民共和国法律。

2.因本协议的履行或本协议引起的任何争议双方应通过友好协商方式解决，如无法通过友好协商方式解决的，双方一致同意通过北京市朝阳区人民法院以诉讼方式解决。

3.本协议仅适用于全国经纪人写字楼租售、商铺租售/生意转让的安选房源。