# **房地产项目开发委托管理合同**

****甲方（委托方）：****

法定代表人（代理人）：

地址：

统一社会信用代码：

财务电话：

开户银行：

银行账号：

电子邮箱：

签约地点：

时间：    年    月    日

****乙方（受托方）：****

法定代表人（代理人）：

地址：

统一社会信用代码：

财务电话：

开户银行：

银行账号：

电子邮箱：

签约地点：

时间：    年    月    日

鉴于：

1.甲方取得了位于        编号为        地块的国有土地使用权，依法进行房地产开发建设。

2.乙方为        房地产开发专业公司，具备多年的房地产开发经验，逐步建立起完善的品牌管理与维护体系、质量控制体系以及房地产延伸价值服务体系等，并储备了大量优秀管理人才，在房地产开发建设各阶段、各环节均具有强大的专业技术支持力量。乙方有意通过输出专业的管理及技术，为委托方创造更高的效益，为社会奉献更多高品质的商品房。

3.甲方充分认可乙方在房地产开发建设领域的管理能力和经验，同意委托乙方全面负责上述地块项目开发建设的管理工作，乙方也同意接受该项委托。

为此，甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》等有关法律法规的规定，本着诚实信用、平等、自愿、互利等原则，经友好协商，签订本合同，以资共同遵守。

## **第一部分 合同书**

一、项目概况

1.项目名称：

2.项目地点：        ，土地四至为        ，界址点座标见国有土地使用权出让合同附件《出让宗地界址图》 。

3.土地使用权获取方式为        【拍卖/招标/收购等 】 ，用地性质为         【住宅/商业 /综合或其他】用地。

4.地块面积：宗地面积        平方米，其中建设用地面积        平方米，最终以国有土地使用权证上登载的面积为准。

5.主要规划建设指标： 容积率为    ，限高为    米，公共配套        。其中，规划住宅建筑面积        平方米， 建筑密度为    ，绿化率为    %，商业配套         平方米，（最终以规划部门核准的指标为准） 。

6.建设内容：        【住宅、商业配套、公共服务设施】。

7.土地现状：        【净地/待拆迁】 【周边大市政配套建设情况、土地平整情况】 【已交付/于确定期限前交付】

8.与项目有关的合同文件及审批文件：

（1）《国有土地使用权出让合同》 ；

（2）《国有土地使用权证》 ；

（3）        。

9.其他项目描述：        【重大不利因素/特别规划限制条件/部分动工等情况】 。

### **二、委托方式**

甲方现委托乙方负责项目部分前期管理、规划设计管理、工程营造、成本管理、营销管理、竣工交付管理等环节的项目开发管理。

### **三、项目委托管理的基本原则**

1.甲方作为项目的开发建设单位，拥有项目开发中的投资决策权、知情权、建议权和监督权。甲方依法享有项目的投资收益，承担项目投资风险。

2.乙方根据本合同的约定履行委托管理职责和义务，获得合同约定的收益。

3.乙方组建项目管理团队，对甲方董事会负责，根据本合同的约定或甲方董事会的特别授权许可行使项目日常经营管理权，努力实现项目管理各项目标。

4.项目建设活动实行合同制管理，项目开发建设过程中的合同以甲方名义签订，由乙方项目管理团队进行合同签订、履行的全过程管理。

### **四、甲方委托乙方开发管理工作内容**

1.在甲方的协助下完成项目的前期报批工作。

2.负责项目规划设计阶段的管理工作，把控设计成果质量。

3.协助甲方通过招投标或其他符合规定的方式，选择工程勘察、设计、施工、监理和材料设备采购等的具体承包、供应单位。

4.协助甲方进行项目开发建设过程中各类合同的洽谈、签署，负责合同履行的全过程管理。

5.负责现场施工管理，确保安全文明施工。

6.负责项目策划、推广、销售管理。

7.审核、签证工程进度报表及提出进度拨款意见，负责施工中出现的工程设计变更的报批手续。

8.组织中间验收、竣工验收和规划验收，组织、督促各承建单位及时编制工程结算及有关技术资料的整理汇编，并提交甲方。

9.负责组织实施房屋交付使用工作。

10.负责合同约定期限内的房屋维保工作。

### **五、项目委托管理的目标**

1.工程质量管理目标：符合设计要求、符合国家现行相关施工质量验收规范的合格标准，并达到乙方类似系列产品品质。

2.工期管理目标：本项目总体建设周期暂定为    个月（以首批施工许可证领取之日起开始计算） ；以上时间目标均为估算，以双方正式确定的框架性开发计划与项目分期开发方案为准。乙方在本合同签订后    个工作日内将框架性开发计划提交甲方确认，在项目总体规划方案审批通过后    个工作日内将项目分期开发方案提交甲方确认。

3.工程成本管理目标：在项目定位、产品设计阶段，形成甲乙双方共同认定的概算成本管理目标；在项目施工图设计完成后    个工作日内，由乙方组织施工图预算，经甲方审核确认后作为工程预算成本管理目标。根据项目招投标情况，及时跟踪成本变动情况，如成本发生重大变动，应随时上报甲方，由甲方审核、确认后实施。

4.项目房产销售周期及销售率目标：本项目分期开发、销售， 预计项目第一期不晚于    年    月获得预售许可证并正式开盘销售，于    年    月之前完成可销售面积    85       %的销售 （甲方保留物业计入已销售面积） 。项目销售周期以双方正式确认的销售计划为准。 乙方在项目总体规划方案审批通过后    个工作日内将项目整体销售计划提交甲方确认，并根据项目分期情况在每一期取得施工许可证后    个工作日内将当期销售计划提交甲方确认。 如遇特殊情况，包括房产市场发生重大变化或甲方特别要求放缓销售节奏， 则双方协商适当决定延长销售周期。

5. 安全文明施工管理目标：无重大伤亡事故，符合项目工程所在地安全文明工地的标准。

### **六、项目管理团队及双方代表**

1. 为方便项目的开展，乙方同意派驻相关专业管理人员组成管理团队，负责具体实施本合同约定的管理事项。管理团队的人员编制、人选及基本薪酬福利标准应在本合同签订后    个工作日内由乙方书面报送甲方确认。

2. 乙方派驻人员履行甲方经营管理班子的相关职责，并以甲方名义对外开展工作。甲方可委派人员参与项目开发建设的管理工作，但如果甲方委派规划设计、工程营造、成本管理、营销策划专业技术人员并承担相应的管理工作的，其专业能力应得到乙方的认可。

3. 甲方代表为其委派的        ，姓名为        ，乙方代表即其委派的项目负责人。甲乙双方之间有关文件的传递、接收以及指令的发布等均由各自代表签字确认，但任何涉及甲乙双方实质性权利义务关系的文件，均须由甲乙双方代表签字并加盖公章后生效；除在文件签收中予以确认外，双方代表对文件的签收并不表明对签收文件内容的确认。

4.甲乙双方任何一方代表更换的，必须提前    个工作日以书面方式通知另一方。

5.甲乙双方均可以正式方式对各自代表进行授权，代表双方履行各自的权利和义务。

### **七、与委托管理相关的费用**

乙方完成本合同项下的委托事项，甲方应承担或向乙方支付以下几个方面的费用：

1.根据乙方派驻的管理团队人员情况，乙方派驻人员的基本管理费由甲方承担，具体见本合同第三部分附件一 。

2.甲方应按项目房产销售总金额的一定比例向乙方支付项目开发委托管理费，具体见本合同第三部分附件二 。

3.项目开发委托管理费由甲方支付给乙方或其指定单位，并由收款单位向甲方开具发票。

4.上述费用不包括甲方根据合同应向第三方支付的涉及项目开发的相关费用，包括但不限于前期工程费、市政配套费、招标代理费、设计费（包括但不限于规划设计费、建筑设计费、景观设计费、精装修设计费、人防设计费、弱电设计费、综合管线设计费等） 、监理费和工程造价、审计、法律服务、物业管理等咨询费以及营销费用等各项相关费用。

5.在项目建设过程中，发生额外工作的，根据实际情况和乙方实际工作量，根据本合同约定或甲方、乙方另行协商费用标准及支付方式。

### ****八、争议解决****

1.本合同的签订、解释及其在履行过程中出现的、或与本合同有关的纠纷之解决，受中华人民共和国现行有效的法律约束。

2.因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由合同各方协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，按下列第    种方式解决：

（1）提交位于        （地点）的        仲裁委员会仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力；

（2）依法向        所在地有管辖权的人民法院起诉。

### **九、其他事项**

1.本合同中的有关词语含义与本合同【第二部分 合同条件】中赋予它们的定义相同；本合同中的【第一部分 合同书】【第二部分 合同条件】【第三部分 合同附件】为本合同的有机组成部分，不可分割，具有同等法律效力。

2.本合同一式    份，经双方法定代表人或其授权代表签字并加盖单位公章后生效，甲方执    份，乙方执    份，具有同等法律效力。

****甲方（盖章）：****

法定代表人或授权代表（签字）：

****乙方（盖章）：****

法定代表人或授权代表（签字）：

签订时间：    年    月    日

签订地点：

## **第二部分 合同条件**

一、词语定义及合同条件

下列词语除本合同另有约定外，应具有本条所赋予的定义：

1.“项目”是指甲方委托乙方管理的房地产项目。

2.“委托人”是指承担投资责任并进行项目开发的一方，即        。

3.“受托人”是指按照本合同约定受托承担项目组织管理工作的一方，即        。

4.“正常工作”是指在项目委托管理期限内双方在本合同中约定，乙方从事的管理工作。

5.“额外工作”是指：

（1）甲方在委托管理范围以外，通过书面合同委托乙方承担的另外增加的工作内容；

（2）由于甲方、政府主管部门或其他非乙方原因，使委托管理工作受到阻碍、延误、中断，造成工作量变大或持续时间变长而增加的工作。

6.“月”是指根据公历从一个月份中任何一天开始到下一个月相应日期前一天的时间段。

7.“专业工作单位”是指由乙方通过招标等方式选择的承担本项目勘察、设计、施工、监理、材料和设备供应及安装等工作且具备相应资质的单位。

8.“重大设计变更”指涉及项目总体规模、项目特性、建设标准、项目总体布局的变更，从而导致项目投资增减超过50万元人民币或项目工期延长超过20个工作日的设计变更。

9.预估销售额是指甲乙双方作为项目开发委托管理费支付依据而事先约定的项目预计销售总额。

10.销售额是指乙方完成的实际销售额，包括房屋、地下车位的销售额以及甲方保留物业但按照双方约定方法计算的销售额。

11.甲方保留物业是指在可合法销售的物业范围内甲方自留不对外公开销售的物业，可销售物业以预售许可证中记载的为准。

12. 管理费用包括工资性费用（包括工资、福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费）、车辆费用、业务招待费、差旅费、会务费、通讯费、水电费、劳保费、租赁费、摊销费、折旧费、维修费、法律咨询费、审计咨询费。

13. 营销费用是指包括但不限于广告策划、销售佣金（或销售代理费）、广告费、促销费、市场调查费、营销管理费、展览会费、售后服务、临时性销售展厅建设、租赁、装修装饰等因销售目的而产生的全部费用，不包含临时性用于销售目的的永久性建筑的工程建设成本。

二、本合同适用的法律是指《中华人民共和国合同法》等法律、相关法规以及相关政策性与规范性文件。

三、甲方的权利和义务

1.甲方有权根据本合同规定，对委托管理项目的资金使用、工程建设进度、质量进行综合性监督、控制、检查，对违规行为予以纠正；

2.甲方有权对因技术、水文、地质等原因造成的设计变更进行核准；

3.参与委托管理项目工程中招投标活动；

4.甲方有权要求乙方更换不称职的工作人员，更换从社会招聘的不称职员工；

5.甲方应完成项目前期交地工作，如因项目交地问题造成施工障碍，甲方应承担甲方自身的延期损失。因政府政策或者办事原因引起的交地延期，甲方应主动说明，项目工期相应顺延；

6.甲方应负责协调乙方及与项目有关的各政府行政主管部门的关系，负责协助乙方办理项目前期相关审批手续；

7.甲方应监督和指导项目的建设实施，并参加项目的竣工验收和移交；

8.甲方有权要求乙方赔偿因擅自变更建设内容、扩大建设规模、提高建设标准，致使工期延长、投资增加或工程质量不合格所造成的损失；

9.甲方负责筹措建设资金，应按相关合同约定及时核拨建设资金；

10.甲方应在10个工作日内就乙方书面提交并要求做出决定的一切事宜给予书面答复；甲方没有在规定时间答复的，应承担相应的后果；

11. 按时支付本合同约定的各项费用。

四、乙方的权利和义务

1.乙方应恪尽职责，按照法律对于受托人的规定，尽心尽力履行受托管理义务，维护甲方的合同权益，并享有下列权利：

（1）有权要求甲方支付本合同约定的各项费用；

（2）有权拒绝甲方提出的本合同约定之外的要求。无论因何种原因解除合同的，甲方应向乙方人员支付人员的基本管理费。

2.乙方应履行以下义务：

（1）在项目委托管理实施过程中，乙方应根据乙方开发和管理经验，结合甲方和项目实际情况，为甲方建立公司基础管理制度和项目管理制度，包括人力资源和薪酬福利制度、财务管理制度、行政管理制度、工程营造制度、成本管理和招投标制度等，经甲方审批后执行，作为具体开展受托管理工作的依据；

（2）在甲方的协助下完成项目前期报批工作；

（3）依法通过招投标或者其他市场化原则确定包括但不限于设计、土建、安装、监理等专业工作单位。在确定上述专业工作单位后代表甲方执行上述合同项下甲方的有关权利、义务（付款义务除外）；

（4）按约定范围负责项目建设管理，协调项目所有参建单位间的关系，按照乙方自有项目的工作品质控制标准，实施进度、成本、质量和安全等四大控制的具体工作；

（5）接收并归档保存设计方和承包商提供的资料，并在项目建成移交时统一提交给甲方；

（6）按要求向甲方报送计划、财务、工程、销售等工作情况报告，如遇方案、开发计划、成本等重大调整，须及时向甲方汇报；

（7）协助甲方做好项目建设中与有关专业工作单位的结算工作；

（8）协助和监督监理方进行相关的工程监理工作；

（9）组织竣工验收；

（10）负责督促、审核承包方编制的项目竣工报告；

（11）竣工验收通过后，及时与甲方办理移交手续；

（12）乙方应建立完整的项目建设档案，在项目完成后将工程档案、财务档案及相关资料向甲方和有关部门移交。未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料；

（13）负责自项目取得竣工验收综合备案之日起的    个月内房屋整改和维保管理工作；负责质保期内的相关协调工作，但质量保修责任由相关专业工作单位依据合同约定承担；

（14）乙方应按季度和年度向甲方提交项目管理报告，并在项目正式开工、主体结顶、竣工验收等重要阶段，专项向甲方提交专题工作报告。项目管理报告应包括以下内容：

A：项目开发主要工作（包括前期、规划设计、工程营造）的进度和进展情况，以及和项目开发计划的对比分析；

B：项目成本的发生和异动情况分析；

C：项目各项费用的发生和异动情况分析；

D：项目当季的资金使用情况和下个季度的资金需求计划；

E：项目营销执行情况；

F：项目公司人力资源的状况；

G：甲方关注的其他重点工作情况。

（15）在项目分期或总体达到约定的完成时间时，乙方应向甲方提交项目分期或总体经营报告，就本合同约定的各项委托管理目标完成情况向甲方出具总结报告；

（16）涉及款项支付的合同在签署前应征求甲方指定的项目负责人对价格及付款方式的意见。上述涉及款项支付的合同在签订后3个工作日内，乙方应当将合同副本报甲方负责人处备案。

五、项目管理人员的组成

1.乙方根据项目开发建设管理的需要，委派专业人员及通过社会公开招聘优秀人员组成项目管理团队。乙方管理团队负责人在该项目管理过程中，代为履行本合同约定的甲方总经理的职权，乙方派驻管理团队分别负责项目规划设计、工程营造、成本管理、营销策划等具体管理工作。

2.为确保本合同的履行，甲方指定    人可根据甲方的授权行使下列职权：

（1）代表甲方审核、接受乙方提出的项目开发计划；

（2）对乙方管理中的相关行为进行签证；

（3）代表甲方签收乙方每月的财务报告和管理工作报告；

（4）代表甲方批准重大设计变更、洽商；

（5）参与项目设计、招投标、营销策划等业务会议；

（6）代表甲方进行现场检查，提出监管和整改意见；

（7）代表甲方检查财务帐薄和凭证；

（8）代表甲方审批应当由甲方负责人批准的费用；

（9）代表甲方签署设计、监理、施工总包、重要分包、主要设备采购（如电梯、变电等设备）、项目借款、土地抵押、担保等重要合同；

（10）其他应由甲方行使的权利（双方在合同中未明确约定，在实施过程中存在争议的权利，其权利由甲方行使）。

3.甲方委派    名财务管理人员，负责项目开发建设过程中的财务管理；委派    名行政人员，负责在项目开发建设过程中保管档案文件并按甲方规划实施；委派    名前期管理人员，协助乙方进行项目前期工作；委派        使用公章；委派        名工程管理人员，协助乙方进行工程管理；委派工程造价管理人员    名，协助进行工程造价管理。【注：本款具体内容需根据甲乙双方沟通结果具体设定。】

4. 除甲乙双方各自委派人员外，甲方应协助乙方对外招聘适当的工作人员参与项目开发建设的管理工作。该部分工作人员向社会公开招聘，用人条件由乙方管理团队拟定，与甲方项目公司签订劳动合同。

六、项目前期管理及规划设计管理

1.乙方负责以甲方名义办理项目前期审批各项手续，甲方给予协助，涉及到与土地取得以及主要规划指标调整相关的前期审批事项，由甲方负责，乙方给予协助。

2.办理项目前期审批手续过程中产生的各项费用，由甲方项目公司承担，并按照规定及时缴纳。

3.乙方应在对项目情况与项目所在地市场情况进行充分调查了解后，提出项目框架性开发计划，经与甲方充分沟通后，共同书面予以确认。双方认可的框架性开发计划，作为确定项目管理时间目标的参考依据，如在项目开发过程中甲方提出调整的，则各类时间目标相应予以调整。

4.在项目开发建设过程中，根据双方确认的框架性开发计划，结合项目的具体规划设计，乙方应制订项目（分期）开发方案，并报甲方确认后实施。

5.对于本合同签订前，甲方就项目已签署合同、协议（如有），由乙方在接受相关材料后，提出整体的处理意见：乙方统筹提出处理意见，报甲方董事会审批后实施。涉及到项目产品品质等方面的规划设计等合同文件，原则上应由甲方协调予以解除，在解除合同关系过程中，乙方应提出建议，协助甲方尽量将相应的损失控制在最小范围内。

6.乙方负责以招标或其他符合规定的方式选择规划设计各阶段（包括但不限于规划设计，建筑方案设计、初步设计、施工图设计、景观设计、装修设计等）的设计单位，选定的设计单位应当具有相应的资质条件及专业技术能力。为保证规划设计的品质，双方同意优先选择和乙方长期合作的优秀规划设计单位。

7.各类设计合同以甲方名义签署，由乙方负责具体组织实施。

8.乙方应负责编制设计任务书，并确定各类设计的范围、深度、标准、质量等具体要求，督促各设计单位按规定期限及要求完成设计任务，设计中应当充分利用各项规划指标，以利于实现项目的最佳整体效益。

9.对于各设计单位提交的设计成果，甲乙双方共同参与评审，乙方在保证设计质量的前提下，应听取并尊重甲方意见。为保证项目房产品质符合“        ”品牌许可使用的要求，以下设计相关工作在与甲方充分沟通并听取意见后，由乙方负责选定：

（1）规划设计方案；

（2）主要外立面设计方案及材料选样定板，如主要石材、面砖、外墙涂料、外立面门窗、玻璃幕墙等；

（3）景观设计方案；

（4）室内硬装设计和软装饰设计方案（含样板房、精装交付标准、公共空间装修）；

（5）其他乙方认为对产品品质和外立面效果有重大影响的设计环节。

10.项目设计费用由甲方项目公司承担并按照合同约定方式按实、足额支付。

11.项目建设过程中，重大设计变更在确定实施前，乙方应取得甲方的书面认可。

七、项目工期管理

1.项目整体施工计划及施工组织方案由施工单位编制完成，乙方审核确认后，报甲方审批同意后实施。乙方应责成项目总承包商按月、季、年编制阶段进度计划并监督实施。

2.项目分期实施工期控制，具体以该期工程合同约定的工期为准。

3.遇下列情况，由乙方提供联系单经甲方签证确认，工期相应顺延：

（1）重大设计变更、洽商；

（2）因施工过程中发现地质情况与详勘资料有较大出入而导致重大技术方案调整；

（3）因需对接的区域市政工程等不能及时跟进而导致延期；

（4）甲方未及时拨付资金造成工程延误；

（5）施工合同中规定的施工单位可以顺延工期的其他情形；

（6）不可抗力因素及政府行为、国家重大政策调整；

（7）甲方原因导致工期顺延。

4.乙方应对承包商完成进度计划的情况进行监督和检查，掌握项目实际进度状况。当某一进度计划将无法按时完成并影响到总体竣工期限时，应及时告知甲方，并提出相应的整改措施，确保按期完工。

八、项目成本管理

1.在规划设计方案确定后，由乙方编制项目投资概算，报甲方董事会审批。在甲方董事会批准的投资概算范围内，乙方负责要求设计单位进行限额设计。

2.建筑施工图设计完成后，乙方编制工程造价预算，报甲方董事会审批，经甲方董事会批准的工程造价预算作为成本控制目标。其中，环境（景观）工程部分、精装修工程部分（如为精装修交付标准），以及其他需深化设计方案确定后方可编制成本预算的工程部分，在相应施工图或深化设计方案确定后及时编制该部分工程的造价预算，经甲方董事会审批后补充作为该专项成本控制目标。在施工过程中，如发生引起工程造价调整的重大因素，乙方应及时书面向甲方董事会报告，并相应调整工程造价预算金额。

3.乙方制定项目工程成本管理制度，对项目成本管理、招投标和采购工作进行管理。

4.项目开发建设过程中按规定必须招标的内容，由乙方拟定招标方案，报甲方董事会审批后实施。招投标工作由乙方负责组织实施，乙方应在招标工作开始前准备招投标整个的工作流程、评标办法，准备招标材料。甲乙双方依据工程成本管理制度共同委派人员组成招投标小组，进行招标、评标、谈判，招投标小组提出中标意见后，书面报甲方董事会确认后由甲方发出中标通知书。

5.通过招投标或其他方式选择专业工作单位时，专业工作单位的资质条件及具体要求由乙方根据项目实际情况确定。

6.为确保本项目房屋质量能达到乙方类似产品的标准，并且为节省成本、提高效率，乙方应利用其合格供应商的资源，推荐合适的单位参与投标或竞争性谈判，甲乙双方也同意在施工招标及材料设备采购时，同等情况下，优先考虑乙方的合格供应商。

7.设计变更：

（1）对于非重大设计变更，乙方有权根据项目实际情况，在充分征求监理方和设计方意见的基础上，与有关承包商就变更施工合同的事宜进行协商，达成一致意见后报甲方备案。

（2）对于重大设计变更（重大设计变更见合同条件第一款定义），乙方应向甲方提供一份要求进行变更的书面文件，阐明需进行变更的理由，文件中还应附上监理方和设计方对此问题的书面意见及对变更后施工合同价格调整额度的预测，并经甲方确认后予以变更。甲方应在收到乙方提供的要求进行变更书面文件后5个工作日内召开由甲方、乙方、设计方、监理方及其他有关各方的代表共同出席的审查会。审查会应根据乙方提出的文件，对变更施工合同的必要性和合理性开展充分的讨论和论证，并作决定。

（3）如重大设计变更涉及前期政府审批手续变更的，甲方负责按规定程序报有关政府职能部门审批，乙方予以协助。

（4）如重大设计变更（重大设计变更见合同条件第一款定义）涉及到调整项目预算投资额度，经甲方确认后，相应调整成本控制目标。

8.乙方应建立完善的工程变更及现场签证管理制度，在施工过程中，由作为发包人代表的管理人员严格按照制度做好施工现场的工程变更及签证管理工作。签证涉及工程价款调整的，应由成本管理专业人员出具意见。

9.项目竣工验收通过后，乙方应要求施工单位及时提交竣工结算报告，由乙方成本控制人员提出初审意见或委托第三方中介机构出具审核意见，与竣工结算报告一并报甲方审定。在竣工结算过程中，乙方应全力配合甲方完成审核、对账等工作，协助甲方控制工程结算造价。

10.竣工结算过程中，乙方为甲方利益出发，可以委托第三方中介机构提供协助预算编制，结算价款审核等成本造价咨询服务。

11.核定的工程成本目标有下列情况之一的，由乙方提出，经甲方书面同意，并予以变更：

（1）不可抗力；

（2）国家重大政策调整；

（3）主要原材料、人工费用等价格出现重大变化；

（4）从项目实际出发，对项目内容、标准等设计方案有重大变更，单项变更超过     50    万元；

（5）因受地质等自然条件制约，施工图设计时有重大技术调整；

（6）其他经甲方同意的变更情形。

九、项目工程质量及施工现场管理

1.项目工程质量标准应达到国家或行业现行的施工质量验收规范的合格标准。因乙方原因工程质量达不到约定的质量标准，乙方承担违约赔偿责任，赔偿额以乙方已收取的项目开发委托管理费为最高限额；

2.乙方应认真按照标准、规范和设计图纸要求督促施工单位进行施工，并随时接受甲方的检查检验，并为检查检验提供便利条件；

3.乙方应根据质量管理的实际需要，参加工程各关键节点的隐蔽工程验收、中间验收等，一旦发现工程质量达不到约定标准的，乙方应立即责成施工单位负责修复、整改、或者返工，直至符合质量要求；

4.乙方应做好本项目安全施工的相关管理工作，督促、教育相关施工单位严格按安全标准组织施工，采取相应安全防护措施，并检查落实到位；

5.如发生伤亡及其他安全事故，乙方应立即通知甲方，由甲方按有关规定上报有关部门，同时按政府有关部门要求处理，由事故责任方承担发生的费用；如甲方因此被政府有关部门进行处罚的，由乙方向相关的事故责任方进行追偿；

6.对于施工现场，乙方至少应每月进行一次安全检查。

十、项目营销管理

1.乙方负责项目营销策划管理，主要工作包括：

（1）拟定项目推广案名，经甲乙双方协商共同确定；

（2）编制营销策划书，包括：项目市场定位，项目营销总体思路，各分期、阶段营销推广策略和计划；

（3）乙方负责选择市场推广方案实施过程中各类合作单位，并进行总体协调管理，对包括项目品牌标识系统（VI），广告定位、诉求和表现，销售物料和道具制作，公共关系活动策划和执行，销售中心、项目工地、样板区包装布置，房交会展示等策划推广工作环节的质量负责。

2.营销费用管理

（1）营销费用按项目总销售额的    %进行总体预算控制。乙方负责根据项目销售计划制定年度营销费用预算，经甲方审批后执行。在预算额内的营销费用支出由甲方项目公司按实承担，因乙方原因造成的超过核定额的费用支出由乙方承担，但乙方承担额度以乙方应收取的开发委托管理费为上限。其中，营销费用的核算口径，根据本合同名词解释，并参照会计准则，税法规定及一般惯例执行；

（2）样板房装修装饰如属于可销售的部分，应该冲减营销费用；

（3）销售佣金参照        市/县当地        其他类似项目标准，结合当地市场状况，佣金比例按销售额的    ‰提取。（如项目委托销售代理公司进行销售，销售代理费标准按销售代理合同约定确定。）

（4）如因市场环境或者甲方的营销策略、目标发生重大变化，客观需要延长销售周期或加大营销推广投入，甲方同意增加营销费用，乙方不承担增加的营销费用。

3.销售管理工作

（1）乙方负责根据项目开发计划制订销售计划，经甲方审批后执行；

（2）乙方负责日常销售管理工作：

A：项目销售案场管理：组织销售人员做好日常案场接待，制定案场工作流程并组织实施；

B：销售人员管理：销售员招聘、培训、任免和薪酬奖惩政策设定等；

C：销售现场合同洽谈、签约，办理按揭手续，催缴各类合同款项；

D：客户资料的管理和归档；

E：其他日常销售管理工作。

（3）销售准备工作：乙方负责领取预售许可证，制定物业销售经营过程中的整套合同文本（包括但不限于：商品房预售合同、商品房买卖合同、地下车位购置合同、地下库房购置合同、房屋租赁合同等）；

（4）如项目销售采取外包代理制，乙方负责协调管理销售代理完成上述销售管理的工作，并对其工作结果负责。

4.销售价格管理工作：

（1）乙方负责提供价格定位建议包括：总体价格策略制定、项目单价设定、项目总价设定等；

（2）项目优惠方案制定，包括开盘折扣方案、持续销售期折扣方案制定等；

（3）由乙方根据市场实际情况制订销售价格体系（含每套单价）报甲方审批后执行；销售过程中价格上调超过   5      %及一切的销售价格下调均需报甲方审批后执行。如甲方对乙方审核的价格方案提出重大修改意见的，则乙方有权要求对销售额目标、利润额目标做相应调整。

5.乙方同意受托管理项目房产的买受人均可成为“        会”会员，享受“        会”各项服务。

十一、竣工验收和交付管理

1.工程完工后，乙方负责组织竣工验收，一次性验收未能通过的，应要求施工单位整改直至验收通过。竣工验收通过后，乙方督促施工单位按照城建档案管理的要求整理并提交完整的竣工资料，并完成竣工验收备案。

2.在房屋具备交付条件前，乙方应制定房屋交付方案并组织实施，编制《使用说明书》《质量保证书》等物业交付资料，组织物业公共区域和设备、资料向物业公司移交。

3.乙方应协助甲方选定物业服务单位，对前期物业服务质量进行督导。

4.乙方应负责协调完成房屋建筑面积测绘，并按照房屋买卖合同的约定协助办理不动产权属转移登记手续。

十二、财务和资金管理

1.委托管理项目应单独建帐、单独核算、专人管理，做到专款专用。

2.项目建设管理资金全部由甲方负责解决。在项目具备融资条件后，由甲方负责向金融机构融资，乙方给予必要的协助。项目融资由金融机构发放到项目专项账户后，必须全部用于项目的开发建设，甲方不得挪作他用。

3.项目开发过程中，乙方应根据项目建设需要，编制项目现金流计划和年度预算/季度资金使用计划，经甲方核准后实施。

4.项目开发建设过程中的各类合同款项，由甲方直接按相关约定及乙方的签证文件，支付给各专业工作单位。每次付款前，各专业工作单位应提出付款申请，并附上相应金额的发票及其他所需证明文件，经乙方签证确认后，报甲方审核付款。

5.项目实现销售收入后，除用于项目本身建设资金需要、日常管理费用、税金缴纳及支付乙方各项服务费用外，应优先保证归还金融机构贷款本息及其他第三方借款本息。

6.各类非合同款项的支付，以及各类费用报销，按照甲方董事会批准通过的财务管理制度执行。甲方日常管理费用，在经甲方董事会批准的年度预算额度内，由项目总经理负责审批，报甲方代表备案；超过预算额度的款项，必须经甲方委派的财务人员审核并报甲方董事会批准。

7.项目总经理每年度委托第三方中介机构对项目财务进行专项审计，并组织编制财务报告，书面提交给甲方。在本合同履行期间，甲方有权定期或不定期委托第三方中介机构对项目财务进行审计，如发现财务审批、资金支付等各方面存在问题的，有权向项目管理团队提出整改意见。

十三、项目品牌的使用管理及维护

1.为提升项目房产的市场美誉度，增加项目房产的品牌附加价值，乙方同意授权并许可本项目宣传推广中使用“        ”品牌。

2.乙方“        ”品牌许可使用的范围：

（1）乙方许可本项目使用“        ”品牌字样作为项目推广案名，形式为“        项目”；

（2）乙方许可本项目在推广销售阶段的广告、销售资料和项目工地现场包装等推广物料中使用“        ”品牌字样和商标（包括图形）；

（3）未经乙方另行书面许可，甲方公司名称中不得使用“        ”字样；

（4）“        ”品牌字样和图形不作为项目正式的立项报批等任何法定名称使用，也不作为报地名办核准的项目名称和地址门牌号等任何法定地址使用，不用于任何甲方和项目相关注册商标的任何组成部分；

（5）“        ”品牌字样及图形不用于甲方公司形象识别系统，包括办公区、办公物品，文件、公函等，如为项目推广而需要部分使用，具体使用形式和范围双方另行协商；

（6）“        ”品牌字样及图形不用于本项目建筑物的永久性标志。

3.甲方承诺按照下列方式使用“        ”品牌：

（1）甲方在项目推广过程中使用“        ”品牌字样和图形的，其具体内容应事先经过乙方书面审批同意；甲方不得任意改变“        ”注册商标的文字、图形或者其组合，不得超越许可的项目范围使用乙方的注册商标、文字及图形；

（2）甲方承诺不侵犯与“        ”品牌有关的任何商标权和其他知识产权；未经乙方书面授权，甲方不得将乙方授权许可的案名、商标、图形以任何形式和理由允许第三方使用；

（3）甲方承诺在许可范围内使用“        ”品牌时，应正确说明本项目与        的关系，不会以造成任何第三方误解        为本项目房产的投资商、开发商、业主或出卖人，以及项目公司为        的子公司；

（4）甲方在使用乙方品牌时，因甲方原因引起的经营纠纷、债权债务均由甲方自行承担；

（5）品牌许可使用到期或甲方中途停止使用“        ”品牌的，则本项目所有宣传推广资料中不得再出现“        ”字样、商标及图形。

4.乙方对“        ”品牌许可使用的支持：

（1）乙方同意本项目参与“        ”品牌统一宣传，利用各种集中展示机会对本项目进行推广，如涉及到需要在各参展项目中分摊推广费用，甲方同意按照         有关费用分摊规定执行；

（2）乙方同意本项目房产买受人加入        会，并利用        会客户平台对本项目进行联动推广，甲方同意对        会客户购买本项目房产给予        会规定的类似优惠；

（3）乙方同意在项目推广中，充分利用其各方面优势资源，为本项目提供品牌宣传支持。乙方应向本项目的客户、意向客户以及其他关系单位免费提供乙方的专业杂志和刊物，并结合本项目的特点和阶段性重点，刊发本合作项目的资料、信息，以提高本项目的市场认知度和美誉度；

（4）为进一步提升项目长期价值，甲乙双方同意引进        公司作为本项目前期物业服务单位。

5.品牌维护：

（1）鉴于乙方许可本项目使用“        ”品牌，甲方必须尊重乙方对于“        ”产品的相关规范和标准，保证该项目的建筑标准、景观标准、产品定位、户型配比、配套设施规模和标准、房屋精装修标准及其他涉及产品品质的各方面均符合“        ”产品要求；

（2）乙方协助甲方建立完善的客户服务体系，设立专门的客户服务部门，并制定客户服务各项业务的管理制度和操作规程，对甲方客户服务人员提供相应的培训。自项目取得竣工验收综合备案之日起的    个月内，本项目所涉及的客户投诉、房屋维保等各类事项均由乙方负责，该期限届满后客户投诉及房屋维修由甲方客户服务部门负责组织；

（3）甲方保证按照乙方的标准和要求承担客户服务和“        ”品牌维护义务，以避免“        ”品牌遭受损害。甲方应设立售后服务和产品维保的专用资金，按销售收入的    %计提，自项目竣工交付后    2     年内不得挪作他用；该项资金专项用于处理各类客户纠纷、补偿、赔偿，并在各施工单位未能及时提供质量保修服务且质量保修金不足时用于房屋维修和投诉客户补偿。

6. 品牌使用终止：

（1）如本合同因任何原因终止，则乙方有权终止“        ”品牌使用许可并立即生效，且无需做出任何进一步行动或通知；

（2）如在本项目建设过程中甲方执意不听取乙方意见，导致项目房产品不能达到“        ”品牌标准的基本质量标准，或甲方未能按本合同约定使用品牌并履行品牌维护义务的，乙方可送达一份终止通知给甲方。如果在该通知送达之日后的十五个工作日内甲方未能充分纠正该通知中指出的全部不足之处，或者未提出一项乙方可接受的纠正这些不足之处的计划，则在该十五个工作日期满后，乙方可自行决定终止“        ”品牌使用许可并立即生效，且无需做出任何进一步行动或通知。甲方应将上述品牌的所有标志按照乙方的要求无条件予以处理，所发生的全部费用由甲方承担。

十四、保险和法律服务

1.乙方应要求各承包商或供应商在项目工程施工期间或在为项目提供设备、材料或服务期间根据法律、施工合同及/或材料设备供应合同的规定购买相应的保险。

2.为防范和减轻建设单位风险，甲方同意乙方以甲方名义投保必要的工程保险。

3.当承包商或供应商投保范围内的保险事故发生时，乙方应根据保险证明文件的要求，促使投保的承包商或供应商采取一切可能的措施保护现场，并要求其及时办理索赔及其他手续。

4. 当工程保险范围内的保险事故发生时，乙方应及时采取一切可能的措施，以甲方名义办理索赔及其他手续

5.甲乙双方应各自为其相关工作人员投保人身意外保险。履行本合同期间所发生的人身保险事故，由甲乙双方各自向保险公司索赔。

6.为防范和规避项目开发建设过程中的法律风险，甲乙双方均可聘请专业的房地产法律顾问，并各自承担费用，服务的形式包括但不限于电话咨询、法律培训、参与重大合同谈判、审核和监督履行程序。

十五、经营成果及奖励

1.乙方作为受托人，应严格按照本合同的约定及相关的制度、流程，在甲方的监管下，本着认真负责的态度，尽心尽力做好项目经营管理工作，在合理合法的范围内争取项目效益最大化。在此前提条件下，无论出现何种经营成果，甲方均予以认可。

2.如果最终项目经营成果良好或优秀，即实际经营利润超过约定的经营利润目标的，则甲方同意给予乙方奖励，具体奖励标准及支付方式见本合同附件三。

3.如实际经营利润低于经营利润目标的，乙方同意接受一定处罚，具体见合同附件三。

十六、合同变更、解除和终止

1.甲乙双方经协商，可以书面协商变更本合同；

2.甲方有下列行为之一的，乙方有权解除合同：

（1）未能按期足额支付本合同约定的项目人员基本管理费用、项目开发委托管理费，未付款项总额超过    万元且付款延迟时间超过    日的；

（2）由于甲方拒绝或怠于协助合同约定义务导致乙方管理工作发生困难的；

（3）其他因甲方原因导致合同履行目的不能实现或者难以实现的。

3.乙方有下列原因之一的，甲方有权解除合同：

（1）乙方派驻人员存在人员不稳定，主要管理人员在一年内更换率超过    %或者驻场人员月出勤率不足    %，不配合甲方监督检查等不能正常开展管理工作的情形，经甲方负责人要求整改后，在规定期限内仍未改正的；

（2）由于乙方的管理原因导致项目质量与合同严重不符、建设成本增加超过20%等情形；

（3）由于乙方严重违反合同约定，未能履行管理职责，经甲方书面提出意见后拒绝整改的。

4.解除合同的程序：当事人一方要求变更或解除合同时，应当提前    日以书面形式通知其他各方，另一方应在    个工作日内给予答复，另一方未答复的，合同自被通知方收到解除合同通知满    日起自动解除。因解除合同使对方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

5.本合同所有内容均履行完毕或者本合同因任何原因被解除的，则本合同自动终止。

6.项目停建或缓建

（1）当甲方终止项目开发或乙方被通知停止大于一年甚至无限期停止工作时，则视为项目“停建”。此时，甲方应向乙方支付各阶段已经完成部分的所有委托管理费用，并按本合同第十九条第一款约定承担违约责任，乙方收清费用后，合同终止。

（2）当中断开发的项目于一年内恢复进行，无重大修改，则视为项目“缓建”，此时本合同仍有效。乙方需继续依据合同条件开展所有工作。因缓建而引致乙方的额外工作，甲方应按实际情况给予乙方补偿。

十七、陈述和保证

1.甲方陈述和保证

（1）甲方系依据中华人民共和国法律合法设立的公司，拥有与本项目开发建设相适应的营业许可和房地产开发资质条件，并且甲方保证在合同期间有效存续；

（2）甲方具备签订和履行本合同的完全、独立的能力，并已就本合同的签订和履行取得其股东会充分、有效的授权和许可。并且本合同不违背甲方的公司章程、董事会、股东会决议，以及其他的合同、承诺，不会引发任何利益冲突；

（3）甲方拥有本项目合法的土地使用权，不会有任何政府机关或其他实体或个人启动或可能启动任何程序、主张、诉讼，并导致本项目的正常开发建设存在障碍；

（4）本合同签署时，甲方不存在未披露的债务、或有债务，也不存在任何诉讼、潜在的诉讼或者任何影响其业务以及主体存在的任何政府处罚。

2.乙方陈述和保证

（1）乙方系依据中华人民共和国法律合法设立的公司，拥有与本项目开发建设受托管理相适应的营业许可和专业技术能力，并且乙方保证在合同期间有效存续；

（2）乙方具备签订和履行本合同的完全、独立的能力，并已就本合同的签订和履行取得其股东会充分、有效的授权和许可。并且本合同不违背乙方的公司章程、董事会、股东会决议，以及其他的合同、承诺，不会引发任何利益冲突；乙方承诺取得        商标的再许可使用的权利；

（3）乙方作为本项目开发建设的受托管理单位，应按照有利于项目整体利益的原则履行合同约定义务，不得损害甲方利益。

十八、违约责任

1.甲方的违约责任：

（1）甲方未能按约定向乙方支付任何费用的，逾期在    60     日内的，每延迟一日，应按照未付金额承担万分之    1    的违约金；逾期超过    60    日的，每延迟一日，应按照未付金额承担万分之    2    的违约金；

（2）在委托管理过程中，甲方无正当理由擅自解除合同或者因为甲方违约乙方提出解除合同的，乙方有权不退还甲方支付的定金与费用，甲方应按照不同的管理节点向乙方结算并支付项目开发委托管理费；在竣工验收之前，应按本合同附件三约定的各节点结算项目开发委托管理费；在竣工验收之后，应按该期项目开发委托管理费的全额进行结算；

（3）甲方未按时向各专业工作单位支付建设费用的，应承担延期付款的责任，因延期拨付工程款导致停工的，工期顺延。乙方不承担各节点延迟的违约责任；

（4）若因甲方原因延误工期的，工期控制目标相应延长，如因此给乙方造成损失，或增加额外工作的，甲方应按照本合同附件三标准补偿乙方的损失；

（5）甲方在品牌使用及维护过程中，违反本合同约定，且经乙方书面通知后仍未能纠正的，则乙方有权终止品牌使用的许可，甲方即不得以任何方式使用“        ”品牌，并负责消除因品牌使用终止而对乙方及/或“        ”品牌造成的影响，且由此产生的责任与后果全部由甲方承担。

2.乙方的违约责任

（1）因甲方同意的变更设计导致管理期限、工程成本总额发生变化的，乙方不承担法律责任，如非经甲方同意，乙方擅自变更设计导致管理期限、工程成本总额发生变化的，乙方应承担赔偿责任；

（2）开发过程中，每发生一起重大安全事故（指死亡一人以上或重伤二人以上的事故），应支付甲方违约金    万元；

（3）对房屋买受人的交付日期应按照《商品房买卖合同》的约定执行，因乙方管理责任导致甲方对房屋买受人承担责任的，乙方应予赔偿；

（4）项目建设质量未达到合同约定标准而致使甲方产生损失的，损失部分由乙方承担；

（5）由于乙方的原因产生项目的工期、质量、成本总额等与合同不符的，经乙方协助甲方向第三人索赔后获得赔偿的，可以在获得赔偿的范围内免除乙方相应的责任；

（6）如因乙方管理责任导致实际工程成本与目标成本发生偏差并超过  15     %的（不含经甲方确认的成本变更），超出   15    %部分由乙方承担   50    %；

（7）因乙方管理原因造成的管理费用超支，超支部分由乙方承担；

（8）为避免歧义，上述乙方承担违约责任的赔偿额（若有），无论单项或是合计总额，均以乙方应收取的全部项目开发委托管理费为最高限额。

3. 免责

（1）因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，由甲方与乙方协商解决。乙方如仍为甲方提供委托管理服务的，甲方仍须支付本合同附件约定的人员费用。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同双方责任造成的爆炸、火灾、一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害；

（2）由于非乙方的原因或者市场变化的因素导致本合同中有关工程成本、质量、工期、安全与本合同不符的，乙方不承担赔偿责任；

（3）因政策变化、政府办事原因导致合同不能全部或部分履行，在提供充分证据后可免除违约责任；

（4）甲方同意对项目成本、质量、工期等事项进行变更的，乙方不承担责任。无论甲乙双方因何种原因违约的，在本合同解除前，均不免除甲方向乙方支付人员费用的责任。

十九、合同的持续与转让

1.甲乙双方均保证在本合同签订后，将积极促成本合同的持续履行。同时甲方保证在本合同履行期间，将维持其股权结构的稳定性，甲方股权结构发生变更不得影响本合同的效力，且甲方应在股权结构变更后及时向乙方提供新一届股东会关于认可本合同内容的决议文件。

2.本合同履行过程中，甲乙双方任何一方工商登记事项发生变更的，应在该项变更发生后十日内书面通知另一方。

3. 未经另一方同意，任何一方不得将其在本合同项下的任何权利或义务全部或部分转让或授予他人，但乙方指定其下属的专业公司履行本合同约定的管理职责除外。

二十、其他事项

1.在本合同履行过程中，如出现经营环境等客观因素发生重大不利变化导致甲方发生重大经营困难，双方约定乙方有权选择终止“        ”品牌许可使用，或者选择收购甲方的股权，乙方应将选择结果书面通知甲方。如乙方选择收购甲方股权的，甲方应与乙方共同聘请中介机构对甲方资产净值进行估算，并按如下情况分别处理：

（1）如甲乙双方共同认可中介机构的估算结果，则甲方应协调其全部股东与乙方就股权转让事项进行协商，经双方认可的估算结果作为甲方股权作价的依据。经甲方股东与乙方协商，如三十日内仍未达成股权转让合同也未能就后续协商事宜作出安排的，则乙方有权终止“        ”品牌的许可使用；

（2）如甲乙双方对中介机构的估算结果未能达成一致意见，则乙方有权终止“        ”品牌的许可使用。

2. 其它事项：        。

二十一、争议的解决

1. 在合同执行过程中引起的争议，应当协商解决，如未能达成一致，任何一方均可向委托管理项目所在地人民法院起诉；

2.诉讼过程中，本合同不存在争议的部分应继续履行。

二十二、合同生效及其它

1.本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后即行生效；

2.未经对方同意，任何一方不得将其在本合同项下的任何权利或义务全部或部分转让或授予第三人，但乙方指定其下属的专业公司履行本合同约定的管理职责除外；

3.任何一方在合同项下向另一方发出的要求、指示、指令、批准、报告、确认等均应以书面形式通过邮寄、当面送交或传真发至以下地址：

甲方地址：

邮编：

乙方地址：

邮编：

4.对本合同所做出的任何修订或修改，须用书面形式作出并经双方签署后生效。生效后的修订或修改条款取代本合同原来的相应内容，并作为本合同的组成部分。

## **第三部分 合同附件**

## **附件一：人员基本管理费和项目公司管理费**

1. 乙方向项目公司派出工作人员的基本管理费标准（包括薪酬、社会保险费、住房公积金以及现金或实物形式的福利），根据乙方派驻项目公司的人员情况，参照乙方类似区域项目公司的薪酬福利标准，由乙方拟订并提供给甲方确认备案。

2.甲方项目公司根据项目开发需要面向社会招聘人员的薪酬福利制度和标准（包括薪酬、社会保险费、住房公积金以及现金或实物形式的福利），由项目管理团队参照乙方同区域城市或可参考城市公司薪酬福利制度并结合行业普遍标准、项目所在地物价水平拟定，由甲方董事会审批后执行。

3.项目公司的管理费用总额，根据本合同约定的开发建设周期，暂按总预估销售额的    %预算，根据附件二的预估销售额，即管理费预算总额为    万。年度管理费用预算由乙方制定，经甲方董事会审批后执行。实际管理费用在预算额度内的，由甲方项目公司承担。超过管理费用总额度的，由乙方承担。由于市场环境发生重大变化或其他非乙方管理原因造成开发周期延长的，甲方同意增加管理费用预算，具体金额视具体情况由双方另行协商确定。

4.乙方派出员工的人员基本管理费的日常支付，根据项目公司薪酬福利制度规定，由甲方派出财务人员审核、乙方项目负责人批准后及时支付，并按国家规定代扣代缴相关的个人所得税。关于乙方派出员工的社会保险费及住房公积金缴纳等具体事宜的办理方式，可由双方进一步协商后确定。

5.其他形式的管理费用，根据项目公司财务管理等相关制度执行。

6.乙方委派的主要管理人员配置情况和薪酬福利标准，项目公司的组织架构和各开发建设阶段人员编制情况，在合同签订后    个工作日内由乙方提交给甲方审核确认。

7.项目公司薪酬福利制度在合同签订后    个工作日内由乙方提交甲方审批。

## **附件二：项目开发委托管理费**

### **一、付费标准**

双方同意在委托乙方管理上述项目过程中，以项目总销售额（包括地上、地下所有可售物业的销售金额）为基数，按照以下约定向乙方支付项目开发委托管理费：

1.双方同意在销售实际发生前，按本项目预估总销售额来作为项目开发委托管理费的支付依据，具体如下：预计本项目住宅销售均价为    元/平方米，总面积为    ，可销售面积为    平方米，总销售额预计约为    万元；商业配套销售均价为    元/平方米，可销售面积为    平方米，总销售额预计约为    万元；地下车位为    个，地下车位预计为    万元/个，总销售额预计约为    万元。以上物业销售总额为    万元（暂不计入车位销售额）；其他可售物业    万元，项目总体预估销售额为    万元。

2.甲方应向乙方支付的委托管理费: 按项目总体总销售额的    %计算项目开发委托管理费预计约为    万元。

3.甲方保留物业参照市场价格计算可售金额，计入项目销售额，且该部分物业视同其销售资金已全部回笼。

4.乙方完成项目可销售面积   85  %的销售时（甲方保留物业计入已销售面积），视为乙方已完成销售目标，双方同意将剩余部分可售面积作为剩余物业，按当期同类物业销售价格的    %折算，计入已实现销售额，且该部分剩余物业视同其销售资金已全部回笼。

### **二、支付方式**

1.如项目分成多个部分分期开发，项目开发委托管理费的支付以项目分期为单位进行计算和支付。各分期的面积以施工许可证所批准的面积为准。在各分期实现销售前，项目各分期的委托管理费根据该分期预估销售额进行计算和支付，在该分期的修建性详规确定后    个工作日内，由乙方提供该分期预估销售额，经甲方确认后确定。

2.定金

为确保整个委托项目的履行，甲方同意向乙方支付    万元作为合同定金，并于合同签订后    个工作日内一次性支付，双方同意该定金在甲方支付最后一个项目分期的下述第3款（7）项项目开发委托管理费时，等额冲抵。如有多余定金，乙方应在    个工作日内退还甲方。注：原则上代建收入在10000万元以上的项目，定金不得低于1000万；收入在5000-10000万以上的项目，定金不得低于500万。

3.项目（或每个项目分期）开发委托管理费的支付节点及比例如下：

（1）房屋获得施工许可证后10个工作日内支付   15   %；

（2）房屋主体结构结顶后10个工作日内支付  15   %；

（3）房屋竣工验收后10个工作日内支付  10   %；

（4）房屋开盘销售率达到可售面积20%后10个工作日内，支付 20  %；

（5）房屋销售率达到可售面积50%后10个工作日内，支付  20 %；

（6）房屋销售率达到可售面积80%后10个工作日内，支付  1   %；

（7）剩余部分在该期房屋整体竣工验收合格满一年内结清。

4.上述（1）-（6）项根据各分期预估的项目开发委托管理费进行计算与支付，第（7）项根据实际销售额进行调整并结清。

5.当预估销售额和实际销售额出现较大偏差时，甲乙双方均可要求在销售价格确定时要求按销售价格对项目（或分期）的预估销售额进行重新计算，并用以作为之后的委托管理费支付依据。

6.上述（1）-（7）的付款节点为并列时间关系。

7.本条所称销售率是指完成签订商品房买卖合同的面积与当期地上可销售面积（不含车位）之间的比例。

8.甲方支付每期项目开发委托管理费的同时，乙方或其指定单位向甲方提供合法有效的发票。

## **附件三：业绩奖励及支付方式**

略