

安徽永宁集团蓝宁府建设项目开发全过程 委托管理咨询服务合同书

二〇二四 年【五】月【十四】日

委托人： 安徽永宁投资控股集团有限公司（以下简称甲方）

公司住所： 安徽省安庆市怀宁县高河镇政和路 17 号

法定代表人： 谢忠律

受托人(联合体牵头单位)： 蓝城控股集团有限公司（以下简称乙方）

公司住所： 浙江省杭州市余杭区五常街道三维智汇中心 3A9 楼

法定代表人： 徐雄翔

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，本着平等自愿、诚实信用、互利共赢的原则，经友好协商，签订本合同，以资共同遵守。

一、项目概况

1. 项目名称：蓝宁府（暂定）
2. 项目性质：住宅
3. 项目概况：本项目位于怀宁县城东至经二路，南至政和路，西至天发路、北至永安东街；地块用地面积：34290.90 平方米，约 51.44 亩；容积率2.0，计容面积68581.8 平方米，总建筑面积约 92572 平方米。

二、委托范围

1. 甲方委托乙方负责项目的整体开发管理，包括但不限于提供前期管理工作、策划定位管理、设计（总图、立面、户型、景观、精装优化调整及售楼处样板房规划方案，深度至规划调规）及管理、品牌使用、营销及销售管理、成本和招标（采购）管理、资金计划管理、工程管理、资料管理、前期物业咨询等与项目开发建设有关的服务，贯穿于项目开发建设的全过程。项目建设实行合同制管理，项目开发建设过程中的合同以甲方名义签订，由乙方进行合同签订、履行的全过程管理，并将项目纳入乙方项目运营管理体系、销售管理体系和审批管理流程，遵守乙方风险控制要求和管理制度。

3. 服务期限：暂定 33 个自然月（自本合同签订之日起）且项目集中交付完成。

三、甲方的权利义务

1. 甲方根据本合同约定，履行下列职权：
 - （1）参与确定本项目市场定位；
 - （2）参与确定本项目的规划设计方案；
 - （3）参与确定本项目的成本目标；
 - （4）参与确定本项目的开发周期；
 - （5）参与确定本项目的销售方案；
 - （6）参与确定本项目的行政办公费用和销售费用；

(7) 甲方根据乙方报送的方案，并根据项目实际情况，审核或确认项目开发进度、质量要求、销售目标。

2. 甲方拥有项目开发中的知情权、建议权、监督权、最终决策权。

3. 甲方有权对项目进行审计。

4. 甲方有权要求乙方更换不称职的工作人员。

5. 甲方根据本合同约定，承担以下义务：

(1) 甲方应完成项目前期交地工作，协助乙方办理项目前期相关审批手续。

(2) 甲方负责按项目进度及时核拨建设资金，并按时支付本合同约定的各项费用。

(3) 对乙方受托进行的项目日常经营管理，甲方有协助的义务。

(4) 甲方应在 10 个工作日内就乙方书面提交的报告给予书面答复，甲方没有在规定时间内书面答复的，视为同意。

(5) 甲方应在收到乙方提交的文书、合同以及资金支付申请等书面材料之日起 15 个工作日内及时签署。如甲方在收到乙方提交的前述书面材料后，对书面材料的内容有异议的，应及时向乙方提出书面异议，乙方答复异议的时间不包括在甲方签署时间内。

(6) 其他甲方作为项目的开发主体需要承担的义务；

四、乙方的权利和义务

1. 乙方应履行受托管理义务，维护甲方权益，并享有下列权利：

(1) 乙方负责组建项目管理团队，根据本合同的约定代表甲方行使项目日常经营管理权。基于甲方对乙方项目开发和管理能力充分信任，为保证项目产品品质，充分发挥乙方成本控制优势，甲方授权乙方对项目开发的日常经营管理事项有权自主决定并负责组织实施，上述事项包括但不限于项目的规划设计、成本管理、招投标工作协助、工程管理、营销管理等。

(2) 乙方按合同约定完成甲方委托履行项目管理职责和义务，有权收取合同约定的费用。

(3) 有权要求甲方支付应付的各项费用；

乙方受托从事项目管理，应切实履行管理职责，根据项目开发和管理经验，结合甲方和项目实际情况，努力实现项目各项管理目标。乙方应将项目纳入乙方项目管理体系，以不低于自己开发项目的管理要求，对委托方充分负责。

①委托过程中发生质量或安全事故，乙方应积极处理，对甲方造成的损失由责任方承担；

②项目代建管理过程中乙方应配备足够的人员，管理人员水平需满足项目需要。未经甲方同意，乙方不得擅自更换项目负责人和主要管理人员。乙方负责向甲方移交全部的工程建设及销售资料。

2. 委托期限届满后，乙方未履行完毕的合同义务，乙方应继续履行。且不得借此向甲方要求增加任何费用。

（一）项目前期管理与策划定位管理

1. 对项目的整体定位和运营思路和方案进行统筹规划，负责在充分与甲方沟通的基础上选定产品定位及重大规划设计方案；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。

2. 办理项目前期审批手续过程中产生的各项费用(包括但不限于各类测绘费、图审费、勘察费、水土保持相关费、绿色建筑相关费、市政配套费、道路开口费、土地清表费、渣土处置费等，以实际发生为准)，由甲方承担，并按照规定及时缴纳。

（二）设计

1. 规划方案（含建筑单体）设计：包含总体楼栋布置图、消防流线及登高布置图、竖向体系设计图、单体楼栋平立剖、立面分色分缝分材图、地库方案平面图等；

2. 方案深化设计：包含建筑单专业深化设计、典型楼墙身大样设计、单元门头屋顶构架深化设计等，确保立面效果落地性，完成全专业施工图配合工作，确保施工图顺利推进。

3、景观设计：包含小区软硬景景观规划设计，架空层主题空间设计，小区出入口，廊架、景墙、水景等重点部位的深化设计，单元入口软景搭配、典型组团软景组团等效果把控等。

（三） 品牌的使用管理及维护管理

1. 品牌使用：

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，甲乙双方同意授权并许可本项目中使用乙方品牌。乙方须使用自身品牌或其集团公司授权品牌，不得借用其他品牌开发商的品牌。

2. 品牌维护：

鉴于本项目使用乙方品牌，甲方应尊重乙方对于自身品牌产品的相关规范和标准，保证该项目的建筑标准、景观标准、材料设备标准、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乙方品牌产品要求。

3. 品牌使用终止：

甲方承诺按照法律法规的规定依法经营，合法合规地开发本项目，不违反任何法律法规的强制性或禁止性规定，配合乙方及时、完整、准确地履行上市公司信息披露义务。

在项目开发建设过程中，甲方不能保证项目建设所必需的资金，导致项目建设出现重大困难或停工，乙方有权终止本项目的乙方品牌使用许可。

在任何一方依据本合同约定解除合同或乙方终止乙方品牌使用许可后，本项目所有相关资料和实物中不得再出现乙方品牌的字样、商标及图形，甲方不得以任何方式继续使用乙方品牌，并负责消除因品牌使用终止而对乙方造成的影响。

（四） 项目营销管理

1. 营销策划和销售现场管理

对项目房产市场定位进行规划并制订销售目标和营销计划，经甲方同意后，严格按照制订的目标和计划实施；甲方委托乙方对项目的销售过程进行全面管理，乙方负责组织营销专业工作团队，选择各类营销专业工作单位并进行统筹管理，完成以下工作内容：

（1）进行本项目周边市场分析并提供报告，拟订项目推广案名，编制项目营销推广方案，包括各阶段的具体营销推广工作安排和费用预算；

（2）负责案场设计布置，包括售楼处、销售通道、样板房、样板区的装饰设计、布局效果、销售道具等；

（3）完成本项目的房展/推介会、营销等活动等工作，并承担客户接待等工作；

(4) 广告策划和设计，包括：进行主广告语策划，进行项目 VI、各类广告，以及楼书、折页、户型图册等宣传物料的设计等，提供广告和物料的制作单位、广告发布单位、营销活动策划单位、影视拍摄单位、效果图制作单位、模型等道具制作单位等营销策划工作的合格供方，并进行统筹管理，保证其工作品质和质量；

(5) 负责编制销售说辞，组织进行客户积累，制订开盘方案；

(6) 项目销售案场负责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；

(7) 销售人员管理，负责销售员招聘、培训、任免和薪酬奖惩政策设定等；

(8) 销售现场合同洽谈及签约、办理按揭手续、催缴各类合同资料等工作的管理以及客户资料归档；

(9) 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）。

2. 销售费用管理

(1) 销售管理：以甲方的名义负责办理项目销售所需的具体审批和许可手续，如预售、备案、预抵押、按揭、房产证（含总证）办理等，但合同另有约定的除外；本项目所有销售款项必须汇入甲方账户，由甲方统一管理。

(2) 乙方负责根据项目销售计划制定营销推广费用预算并在营销费控制范围内即项目含税总销售合同额的【3.0】%（含本数）范围内（暂定），在项目公司总体预算、据实列支。

(3) 营销费包括但不限于营销系统行政性费用、销售展示中心水电费及案场物业费及城市临时展厅租赁费、品牌建设费用、市场研究费用、公共关系维护费用、媒介广告费、策划及咨询费、推广活动费、销售代理费及营销管理人员薪酬性费用、销售人员佣金、销售资料费、促销费用、包装制作费用等。

(4) 营销费不包括渠道分销及泛营销费用、销售展示中心及样板房的建设、装修（包括软装及硬装）、修缮费等费用。如营销费用超出总额限制的，超出部分需报请甲方审批。

(5) 支付方式：由乙方编制营销费用使用预算，甲方审批通过后在预算范围内对

外支付。

（五）项目成本管理

1. 乙方对项目的成本管理以市场需求为导向、保证品质为前提、过程控制为环节、规范操作为手段，提高经济效益为目的，通过对项目各阶段的成本进行控制，最大限度的实现项目经营目标，确保项目经营方针的实现。

2. 在本项目的市场定位确定后，乙方上报本项目的初步成本目标，在项目施工图完成且总包单位确定，项目领取施工许可证正式开工前，甲乙双方在保证项目品质符合联合品牌许可使用要求的前提下，共同参与确定项目的工程成本管理目标。实际工程成本原则上不得超过工程成本管理目标；但甲方认可的设计变更、人工、主要建材费用变动或其他甲方认可的成本变更，乙方须及时书面向甲方报告，由甲方确认后，工程成本管理目标作相应调整，并以调整后的成本作为工程成本管理目标。

3. 乙方协助甲方进行项目招标采购管理：

（1）乙方应根据项目具体情况，编制招标文件，明确招标项目、标段划分、采购预算、采购条件、采购计划、采购市场符合性等。招标工作相关的招标代理、清单编制、过程审计等单位费用，由甲方承担。

（2）乙方应配合甲方进行招标采购实施工作，办理相关手续，并确保满足进度要求。

（3）乙方应根据项目实际情况，进行市场调研、方案对接、市场询价等工作。

（4）乙方应对招标采购的设备、材料应检验合格，并符合设计要求及相应现行标准的规定。

4. 在充分保障甲方的知情权和监督权的前提下，在甲乙双方确定的项目工程建设成本管理目标之内的成本费用，乙方有权按照乙方产品管理体系要求自主决定使用，甲方应按照乙方提交的付款计划审核后按时足额支付。

5. 乙方应将委托项目纳入乙方预结算管理体系，并对委托项目付诸与乙方自行开发项目同等水平的预结算管理要求。

（六）项目工程管理

乙方应将委托项目纳入乙方品质管理体系，接受乙方集团品质指导和督察，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。达到乙方同类产品

体系标准；

1. 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。

2. 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。

3. 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照安全标准组织施工，采取相应安全防护措施，并检查落实到位。

4. 项目安全目标为无重大安全责任事故，并设定相应责任。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，由事故责任方承担责任和发生的费用；如甲方因此被政府有关部门进行处罚的，乙方应协助甲方向相关的事故责任方进行追偿及相应的处罚。若因乙方管理原因导致的安全责任事故，甲方有权追究乙方相应管理责任。

5.建设周期按照双方与相关主管部门约定的开竣工时间执行；具体建设计划由乙方负责编制，经甲乙双方确定后实施。

6. 开发计划

(1) 进场日期：本合同签订后 5 个工作日内进场；

(2) 建设进度：自本合同签订之日起，暂定 33 个月内达到交付条件。

(3) 项目整体和各分期的建设进度目标以双方正式确定的建设进度计划为准。乙方在项目总体规划方案审批通过后 30 个工作日内将项目整体建设进度计划提交甲方确认。

7.遇下列情况，工期相应顺延，乙方不承担工期延期违约责任。

(1) 重大设计变更；

(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) 甲方未按合同约定提供所需指令、批准等，致使施工不能正常进行；

(6) 非乙方管理责任，施工单位造成工期延期；

(7) 不可抗力因素及政府行为、国家重大政策调整；

(8) 甲方原因导致工期需要延期的。

(七) 项目财务核算管理

1. 项目公司财务负责人由甲方委派。项目实行资金预算管理制度，项目经营团队负责定期编制资金使用计划，报甲方同意后，合理安排资金使用。

2. 在项目具备融资条件后，由甲方负责向金融机构融资，乙方可以给予必要的协助，但不提供任何形式的担保。

3. 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，支付给各专业公司。每次付款前，各专业公司应提出付款申请，并附上相应金额的发票及其他所需证明文件，经乙方签字确认后，报甲方审核付款。甲方须对签证文件及专业公司的合同履行情况进行核实，甲方核实后及时支付。

(八) 项目其他管理

1. 客户服务及房产保修管理：协助甲方设置或聘任客户服务组织，有效处理客户投诉，提升客户满意度；负责项目房产在本合同约定期限内质量保修的管理工作。

2. 前期物业服务督导：选择前期物业管理单位，协调制定物业服务方案，对前期物业服务的质量进行督导。

3. 人力资源管理：根据乙方的管理经验，建立委托管理项目的人力资源相关管理制度，并进行人力资源日常管理。

4. 行政管理：根据乙方的管理经验及甲方要求，建立委托管理项目的行政相关管理制度，进行行政后勤、公文管理、信息管理、档案管理工作。

(九) 竣工验收和交付管理

工程完工后，乙方负责组织竣工验收，并完成竣工验收备案。在房屋具备交付条件后，组织向业主交付物业，向物业公司移交物业公共区域、设备及相关资料。

五、合同价款和支付方式

（一）合同价款说明

1. 本项目暂估总销售额为：55000万元（项目实施过程中的总服务费（含管理咨询服务费和设计服务费）以此暂估总销售额为计算基数，最终按本合同项目模拟清算约定结果作为结算依据），管理咨询服务费费率为 3.05%（管理咨询服务费暂估为 55000 万元*3.05%=1677.5 万元），设计服务费费率为 0.25%（设计服务费暂估为 55000 万元*0.25%=137.5 万元）。

2. 以上费率在项目实际实施过程中不因具体内容、规模变更而调整。若因非乙方原因导致服务期满项目仍未完成交付，在双方均有意愿继续履约的前提下，按以下方法计算并支付乙方延长期管理咨询服务费：延长期管理咨询服务费（含税）=【管理咨询服务费】元/1005 日（含税）×延长管理期（日），暂估约 16691 元/日。延长期管理咨询服务费从《项目开发节点关键计划》约定的本项目竣工验收备案并交付至甲方的时间届满之日起计算并按月支付。

3. 因不可抗力原因，造成合同中止或终止，不视为双方合同违约，乙方必须积极配合做好善后工作，甲方对乙方已完成的工作阶段按上述条款支付相应费用；未达到相应支付阶段的，不予支付该阶段相应费用；不额外补偿乙方任何费用。

4. 本合同履行期间政策调整收费标准的，本合同各种费率和费用不调整。

5. 在本合同服务范围内，因乙方原因开发建设交付延期，服务期相应延长，不补偿乙方任何费用，仍按本合同约定计算服务费。

6. 甲方委托乙方对本项目新增工程提供全过程开发管理咨询相关服务，乙方应积极配合相关工作，新增工程内容的委托管理服务费用双方另行协商。

（二）管理咨询服务费

1. 乙方向甲方提供专业开发管理、咨询及品牌使用等服务，乙方对管理咨询服务费实行包干，该费用包含项目开发管理、咨询及品牌使用费、委派人员薪酬及办公费（不包含营销人员薪酬及办公费，不包括法务、造价咨询及审计费用）等，不包括项目建设过程中实际发生的应由甲方承担并支付给相关第三方的费用。

2. 管理咨询服务费与支付方式

(1)管理咨询服务费暂估为 1677.5 万元，其中 70%为管理咨询服务费进度款，按月支付，30%作为管理咨询服务考核费。

(2)管理咨询服务费进度款：本协议签订后次月，甲方按约定日期支付委托管理咨询服务费给乙方，分 33 个月支付，每月支付额度暂估为：35.58 万元。

(3)剩余管理咨询服务费的 30%，作为管理咨询服务考核费，其中项目建设节点考核占总管理咨询服务费的 6%、营销考核占总管理咨询服务费的 20%、利润考核占总管理咨询服务费的 4%。项目中标后，根据项目具体情况以及市场变化等情况，由双方事前分阶段、分批次协商确定具体考核指标与考核内容，待考核结果双方确认后，甲方 15 日内向乙方支付对应的考核费。考核内容如下：

1) 项目建设节点考核：待项目总包确定并进场，15 日内双方协商确定项目首批工程达到预售条件、主体结构封顶、项目竣备、项目交付等 4 个重要节点完成时间进行考核，原则上双方确定考核节点不得变更，但项目建设过程中遇到不可抗拒因素或非乙方原因导致项目无法正常建设，双方可另行协商考核内容。每个节点考核费为总管理咨询服务费的 1.5%，该项总考核费为项目总管理咨询服务费的 6%。

考核名称	考核内容	考核等级划分	考核占总管理咨询服务费的比例	考核奖惩系数	考核支付的费用
达到预售条件	首批工程达到预售条件	与约定时间延迟超 15 天（不含）	1.5%	0%	支付金额为 0，即：项目总货值*3.05%】*1.5%*0%
		与约定时间延迟超 10 天（不含）-15 天（含）		60%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*1.5%*60%
		与约定时间延迟超 5 天（不含）-10 天（含）		80%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*1.5%*80%
		与约定时间提前或延迟在 5 天（含）内		100%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*1.5%*100%
		与约定时间提前超 10 天（不含）-20 天（含）		110%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*1.5%*110%
		与约定时间提前超 20 天（不含）		120%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*1.5%*120%
主体结构封顶	住宅最后一批次封顶时间	与约定时间延迟超 30 天（不含）	1.5%	0%	支付金额为 0，即：项目总货值*【3.05%】*1.5%*0%
		与约定时间延迟超 20 天（不含）-30 天（含）		60%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*1.5%*60%
		与约定时间延迟超 10 天（不含）-20 天（含）		80%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*1.5%*80%

		与约定时间提前或延迟在 10 天（含）内		100%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*1.5%*100%
		与约定时间提前在 10 天（不含）-20 天（含）		110%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*1.5%*110%
		与约定时间提前超 20 天（不含）		120%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*1.5%*120%
项目竣备	通过竣工备案的时间	与约定时间延迟超 30 天（不含）	1.5%	0%	支付金额为 0，即：项目总货值*【3.05%】*1.5%*0%
		与约定时间延迟超 20 天（不含）-30 天（含）		60%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*1.5%*60%
		与约定时间延迟超 10 天（不含）-20 天（含）		80%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*1.5%*80%
		与约定时间提前或延迟在 10 天（含）内		100%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*1.5%*100%
		与约定时间提前在 10 天（不含）-20 天（含）		110%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*1.5%*110%
		与约定时间提前超 20 天（不含）		120%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*1.5%*120%
项目交付	集中交付的时间	与约定时间延迟超 30 天（不含）	1.5%	0%	支付金额为 0，即：项目总货值*【3.05%】*1.5%*0%
		与约定时间延迟超 20 天（不含）-30 天（含）		60%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*1.5%*60%
		与约定时间延迟超 10 天（不含）-20 天（含）		80%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*1.5%*80%
		与约定时间提前或延迟在 10 天（含）内		100%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*1.5%*100%
		与约定时间提前在 10 天（不含）-20 天（含）		110%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*1.5%*110%
		与约定时间提前超 20 天（不含）		120%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*1.5%*120%
合计			6%		

2) 住宅销售考核：住宅销售考核分为销售过程考核和销售结果考核两部分组成，销售考核费合计为项目总管理咨询服务费的 20%。其中销售过程考核为共分为 5 期，每期考核时间为半年，每期考核费为项目总管理咨询服务费的 2%，共 10%；销售结果考核为项目集中交付后第 30 日为止住宅实际销售完成率进行考核，销售结果考核费为项目总管理咨询服务费的 10%。原则上双方确定销售考核任务不得变更，但项目建设过程中遇到不可抗拒因素或非乙方原因导致项目不能正常销售，双方可另行协商考核内容。

销售过程考核：每半年（即 6 个连续自然月）为一个考核期，共分 5 期，独立考核。首期半年考核期目标任务为 120 套，第 2 至第 5 期考核期目标任务为 95 套，每期销售

过程考核费为项目总管理咨询服务费的 2%，5 期考核费合计为项目总管理咨询服务费的 10%。半年度考核从首开当月开始计考核期，后续考核期以此时间往后顺延。具体考核如下：

考核名称	考核内容	考核等级划分	考核占总合同价的比例	考核奖惩系数	执行对应合同价
首期销售过程考核	目标任务销售 120 套	完成低于 60 套（含）	2%	0%	支付金额为 0，即：项目总货值*【3.05%】*2%*0%
		完成在 60 套（不含）-72（含）套		30%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*2%*30%
		完成在 72 套（不含）-84（含）套		50%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*2%*50%
		完成在 84 套（不含）-96（含）套		65%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*2%*65%
		完成在 96 套（不含）-108（含）套		80%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*2%*80%
		完成在 108 套（不含）-120（含）套		100%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*2%*100%
		完成在 120 套（不含）-132（含）套		120%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*2%*120%
		完成在 132 套（不含）-144（含）套		135%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*2%*135%
		完成在 144 套（不含）以上		150%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*2%*150%
第 2 至 5 期销售过程考核	目标任务销售 95 套	完成低于 47 套（含）	2% （共 4 期）	0%	支付金额为 0，即：项目总货值*【3.05%】*2%*0%
		完成在 47 套（不含）-57（含）套		30%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*2%*30%
		完成在 57 套（不含）-66（含）套		50%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*2%*50%
		完成在 66 套（不含）-76（含）套		65%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*2%*65%
		完成在 76 套（不含）-85（含）套		80%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*2%*80%
		完成在 85 套（不含）-95（含）套		100%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*2%*100%
		完成在 95 套（不含）-104（含）套		120%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*2%*120%
		完成在 104 套（不含）-114（含）套		135%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*2%*135%
		完成在 114 套（不含）以上		150%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*2%*150%

合计			10%		
----	--	--	-----	--	--

销售结果考核：销售结果考核目标任务是项目集中交付后第 30 日为止住宅实际销售完成率（销售完成率=住宅实际完成销售面积÷住宅总可售面积）不低于 90%，总的住宅销售去化率考核费为项目总管理咨询服务费的 10%。具体考核如下：

考核名称	考核内容	考核等级划分	考核占总合同价的比例	考核奖惩系数	执行对应合同价
销售结果考核	目标任务整体去化率不低于 90%	完成率低于 60%（含）	10%	0%	支付金额为 0，即：项目总货值*【3.05%】*10%*0%
		完成率在 60%（不含）-70%（含）		60%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*10%*60%
		完成率在 70%（不含）-80%（含）		70%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*10%*70%
		完成率在 80%（不含）-90%（含）		90%	支付金额：项目总货值*【3.05%】*10%*90%
		完成率在 90%（不含）-100%（含）		100+（销售完成率-90%）*2	支付金额：项目总货值*【3.05%】*10%*【100+（销售完成率-90%）*2】

3) 项目利润考核：在项目规划方案批复确定且项目设计方案达到扩初阶段后 30 日内，双方协商确定目标税前利润额（项目开发成本含：土地款及大配套费、前期费、建安工程费、市政基础设施费、公用配套设施、管理咨询费、营销费、资金利息（股东投入从乙方进场开始按年化利息 5%计取，其中注册资本金不计息）、以及其他合理且必要的费用支出；项目收入包含：已售合同额、地上未售产品按照模拟清算约定计入相应销售额），该目标利润作为考核目标利润。待项目模拟清算时取得实际利润与目标利润进行比较，按照达成率进行考核。原则上双方确定考核目标利润不得变更，但项目建设过程中遇到不可抗拒因素或非乙方原因导致项目增加额外成本或无法正常建设，双方可另行协商考核内容。该项考核费为项目总管理咨询服务费的 4%。

考核名称	考核内容	考核等级划分	考核占总合同价的比例	考核奖惩系数	执行对应合同价
项目	模拟清	利润达成率在 0%（不	4%	15%	支付金额：项目总货值*

利润考核	算利润与目标利润比较	含)-20%(含)		【3.05%】*4%*15%
		利润达成率在 20%(不含)-45%(含)	30%	支付金额:项目总货值*【3.05%】*4%*30%
		利润达成率在 45%(不含)-60%(含)	45%	支付金额:项目总货值*【3.05%】*4%*45%
		利润达成率在 60%(不含)-70%(含)	55%	支付金额:项目总货值*【3.05%】*4%*55%
		利润达成率在 70%(不含)-80%(含)	65%	支付金额:项目总货值*【3.05%】*4%*65%
		利润达成率在 80%(不含)-90%(含)	80%	支付金额:项目总货值*【3.05%】*4%*80%
		利润达成率在 90%(不含)-100%(含)	100%	支付金额:项目总货值*【3.05%】*4%*100%
		利润达成率在 100%(不含)-110%(含)	120%	支付金额:项目总货值*【3.05%】*4%*120%
		利润达成率在 110%(不含)-120%(含)	135%	支付金额:项目总货值*【3.05%】*4%*135%
		利润达成率大于 120%(不含)	150%	支付金额:项目总货值*【3.05%】*4%*150%

(4) 管理咨询服务费支付至乙方指定银行账号,合同签订后不得擅自变更,否则甲方有权拒绝合同授予、有权停止合同工程款的支付,由此所造成的一切后果由乙方承担。

账户全称:蓝城控股集团有限公司

开户银行:中国银行杭州府苑支行

账户账号:368863931672

(三) 设计服务费

1. 乙方提供设计相关服务,甲方以【投标设计服务费费率(0.25%)折算成每平方米报价×规划核准面积】向乙方支付设计服务费。乙方对项目设计工作实行包干,包括但不限于方案规划(含建筑单体)设计、方案深化设计、景观设计等。

2. 设计服务费支付方式

- (1) 项目规划设计经甲方确认并通过专家评审后支付总设计服务费的 20%;
- (2) 项目规划通过规委会批复后的 10 个工作日内,支付总设计服务费 50%;

(3)项目初步设计经甲方确认后的 10 个工作日内，支付总设计服务费的 20%；

(4)项目封顶及典型楼栋外立面完成后的 10 个工作日内，支付总设计服务费的 10%。

(5)设计服务费支付至乙方指定银行账号，合同签订后不得擅自变更，否则甲方有权拒绝合同授予、有权停止合同工程款的支付，由此所造成的一切后果由乙方承担。

账户全称：蓝城控股集团有限公司

开户银行：中国银行杭州府苑支行

账户账号：368863931672

六、项目模拟清算

项目完成整体竣工验收备案并集中交付，且项目住宅销售率不低于 80%后 90 日内，双方协商可启动项目模拟清算：①住宅销售率在 80%（含）-90%（不含）之间时，进行模拟清算，未售部分不计入销售额；②住宅销售率大于等于 90%（含）时进行模拟清算，项目所有未售部分（包含住宅、商业、车位，不含人防车位）按照项目同业态产品销售均价计入销售额。模拟清算后，未销售部分，双方可约定由乙方继续负责销售。

七、违约责任

1. 本协议签订后，各方均应严格履行，任何一方违反其作出的陈述和保证或违反本协议的其他约定，均视为违约，任何一方违约的，违约方应赔偿守约方的损失。

2. 甲方有下列行为之一的，乙方有权解除合同：

（1）未能向乙方按期足额支付本协议约定款项逾期超过 60 日或未付款项总额累计达到 200 万元的；

（2）甲方无故拒绝履行合同约定的责任和义务导致乙方项目管理工作无法正常开展，经乙方向甲方书面形式通知后 10 个工作日内，甲方仍未予以更正的；

（3）在项目开发建设过程中，甲方不能保证项目建设所必需的资金，导致项目建

设出现重大困难或停工的；

(4) 甲方中断、终止项目开发或者销售，或乙方被通知无限期停止工作的；

(5) 其他因甲方原因导致合同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) 甲方就乙方的管理、营销工作提出书面整改意见，而乙方两次未按照甲方要求整改到位且不履行合同主要义务的；

(2) 项目质量不合格，经整改仍不能通过竣工备案，且乙方存在较严重管理责任的情形；

(3) 由于乙方无故拒绝履行合同约定的管理职责和义务，导致项目管理工作无法正常开展，经甲方向乙方书面形式通知后 10 个工作日内，乙方仍未予以更正的。

(4) 乙方派驻人员存在人员不稳定、主要管理人员经常不在现场，不配合甲方监督检查等不能正常开展管理工作的情形，经甲方向乙方书面形式通知后 10 个工作日内，乙方仍未予以更正的。

(5) 其他因乙方原因导致合同目的不能实现或者难以实现的。

4. 双方任何一方不得单方解除合同，否则违约方应向守约方承担由此造成的经济损失。因一方原因导致本协议解除的，违约方需向守约方支付违约金 200 万元，违约金不足以弥补守约方损失的，违约方应就损失部分予以赔偿。

5. 乙方如需更换项目负责人和主要管理人员应取得甲方的书面同意且更换人员资质不得低于招标文件要求。否则更换项目负责人，缴纳违约金 2 万元/人/次；更换项目其他人员，缴纳违约金 0.3 万元 /人/次。如拟配备人员在实际工作中，不能满足岗位工作及甲方要求，甲方有权要求更换相关人员。乙方按要求予以更换人员直至甲方满意时，不需缴纳违约金。

八、合同生效及其他

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他人。
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、确认等均以书面形式通过邮寄、联系人当面送交或传真方式送达给对方。
4. 双方在履行本协议过程中如因市场发生重大变化等原因导致双方在项目经营策略（包括但不限于产品销售价格调整等）等方面产生重大分歧且无法达成一致的情况下，双方可协商解除合同，甲方应按照乙方在合同解除时实际完成的工作量支付本协议项下的相关费用。
5. 在合同执行过程中引起的争议，由双方协商解决，如未能达成一致，任何一方均可向有管辖权的人民法院起诉。
6. 本合同一式【陆】份，甲方执【叁】份，乙方执【叁】份，各文本具有同等法律效力。

（本页以下无正文）

(签署页)

甲方：

法定代表人或授权代表：_____

乙方：_____

法定代表人或授权代表：_____

本合同于 2024 年 05 月 14 日签订于 怀宁县 。