

(合同编号: _____)

项目名称: 龙泉市经开大厦营销代理服务项目

甲 方: 龙泉市江南新城开发有限公司

乙 方: 杭州方策房产咨询有限公司

签署地点: 浙江省龙泉市

签署日期: 2024年10月17日



采购人：（以下称甲方）龙泉市江南新城开发有限公司

成交人：（以下称乙方）杭州方策房产咨询有限公司

龙泉市经开大厦营销代理服务项目(项目名称)经 龙泉中信项目管理有限公司(采购代理机构)以 LQZX2024-02-74号招标文件在 2024年9月24日进行采购。确定 杭州方策房产咨询有限公司 (乙方)为中标人。甲乙双方依据《中华人民共和国民法典》，在平等自愿的基础上，同意按照下面的条款和条件，签署本合同。

第一条 项目概况

经开大厦（原项目名称龙泉市综合电商大楼）位于龙泉市经济开发区，剑川大道与松溪弄路交叉路口，主要用于电商办公、电商直播、电商培训、总部经济办公、餐饮配套等，项目用地为商务金融。用地面积20亩（建筑用地面积1.36万m²），容积率3.30。总建筑面积6.16万m²（其中地上部分面积约4.5万m²，可销售商品房面积约3.1万m²，地下部分面积约1.66万m²）。

第二条 营销代理服务工作范围及内容

龙泉市经开大厦营销代理服务项目的销售服务，包括：本项目的营销策划、企划设计、广告宣传、销售执行及甲方交代的与本项目销售工作有关的其他业务。

1、市场调研与分析：（1）整体市场综合研判；（2）区域市场研判；（3）资源研判；（4）竞争调研与分析。

2、市场定位：（1）目标市场定位策略建议；（2）目标客群消费及需求分析；（3）产品定位策略建议；（4）营销要点测评。

3、产品定位：（1）产品主体概念定位；（2）产品功能定位；（3）产品形象定位。

4、产品表示与展现：展示表现方式及方案企划和过程监督、验收

5、营销策划：（1）营销策略拟定；（2）营销战术策划；（3）整体包装策划；（4）活动营销策划；（5）公共关系策划；（6）销售价格方案。

6、广告宣传：（1）广告定位确定；（2）媒体策略拟定；（3）广告内容设计；（4）销售资料和道具制作；（5）营销广告宣传；（6）传播效果考评。

7、销售日常管理：（1）销售人员培训和管理；（2）活动方案拟定及执行；（3）销售方案拟定及执行；（4）销售合同的拟定、备案、签订和管理；（5）销售案场管理；（6）办理按揭贷款及时催收资金回笼。

8、负责房款结算、交房及前期物业的对接配合物业管理服务单位组织前期的物业管理服务工作。

9、负责销售价格备案、不动产权证、已售房源的不动产转移登记办理和交房等工作。

10、负责展示中心营销相关的案场物料（如宣传资料、接待茶水糕点等），相关费用包含在营销代理服务费用中。

第三条 管理目标和服务期

4.1 代理销售目标：可销售商品房面积（约 3.1 万 m^2 ）去化率 100%。

4.2 代理销售服务期：商品房预售许可证办理完成之日起至 36 个月止。

第四条 营销代理服务团队人员要求

中标人应及时组建本项目的销售团队，并根据采购人要求按时进驻售楼处，统筹本项目营销工作。人员要求包括但不限于：

分类	最低岗位配置要求	人数要求	同等岗位最低工作年限要求
营销	营销经理	1人	3年
	策划主管	1人	
	置业顾问	6人	
合计		8人	

1) 项目营销经理须通过面试或以其他方式经采购人确认后审核后方可上岗，项目营销经理不得兼职其他项目的营销工作。

2) 中标人负责中标单位工作人员的服装、工资、佣金、社会保险及相应的福利等。

第五条 合同金额

5.1 营销代理服务费合同价

1. 人员基本费用、营销广告策划费、综合推广费，合计（大写）伍佰叁拾陆万（¥5360000 元）。

2. 销售代理佣金签约合同价为：人民币（大写）陆佰伍拾捌元肆角肆分（¥ 5900000 元）。

费用分类	单价或费率	服务时间	最高限价（万元）	备注
人员基本费用	6万元/每月	3年	合计 216	包含案场销管人员等。
营销广告策划费	第1年 87万元， 第2年 70万元， 第3年 53万元。	3年	合计 210	含广告费用，每个阶段的推广内容，根据业主及建设管理单位审核

				同意后实施。
综合推广费	第1年65万元， 第2年25万元， 第3年20万元。	3年	合计110	每个阶段的推广内容， 根据业主及建设管理 单位审核同意后实施。
销售代理佣金	2.95%	3年	约590	可销售面积约：31000 m ² （中介等分销费用包 含在内，最终结算按实 际销售金额为准）。
注： 1. 部分房源由甲方自行组织去化的，则不作为佣金结算基数。 2. 所有考核指标均以网签为准。 3. 如达不到上述阶段目标的可提前解约，最终解释权归采购人所有。 4. 若采购人决策调整须提前终止代理销售合同，相关费用同时终止。				

（二）付款方式

- 1、人员基本费用支付方式：自合同签订生效后10个工作日内，支付三个月人员基本费用作为预付款；之后按月度支付直至中标价付满为止。本项不做报价计算；
- 2、当年度营销广告策划费及综合推广费每月申请支付一次，满一月后支付（营销广告策划费+综合推广费）。
- 3、销售代理佣金的支付方式：开盘后按月支付，在次月的10个工作日内支付，
 $\text{支付金额} = \text{上月（实际网签销售金额 - 优惠政策奖励金额）} \times \text{销售代理佣金中标费率}$ 。

注：经采购人审核后，中标人提供增值税专用发票。

（三）结算方式

- 1、人员基本费用结算方式：采用固定总价承包，根据中标价（合同价）进行去化率考核结果（详见考核机制）扣除后即为结算价。若招标人有决策调整的，则经双方协商后按调整后的方案结算。
- 2、当年度营销广告策划费及综合推广费每月申请支付一次，满一月后支付（营销广告策划费+综合推广费）。
- 2、销售代理佣金结算方式：代理销售服务费结算价 = $(\text{实际网签销售金额} - \text{优惠政策奖励金额}) \times \text{中标费率} - \text{考核扣除}$ 。若招标人有决策调整改变销售面积的，增加部分面积将计入采购人去化率考核任务，按相应佣金给予支付；减少部分面积不计入采购人去化率考核任务。

第六条 双方责任和义务

6.1 甲方的责任和义务：

(1) 确保本项目的合法开发，并向乙方提供本项目相关有效资料的复印件，并及时通报施工计划、施工进度、房屋交付期、合同承诺等与本项目有关的重要事项与相关资料；

(2) 对乙方提交的相关报告进行签收确认，并须在 5 个工作日内给予确认或提出修改意见，否则视为甲方认可；

(3) 按合同约定向乙方支付营销代理服务费。

6.2 乙方的责任和义务：

(1) 乙方开展的所有营销工作，应符合甲方的相关工作规范与要求，相关规定与要求在乙方签署后视为乙方知晓并同意遵照执行；

(2) 乙方需认真、负责、高效地完成合同所约定的工作。根据甲方要求及时汇报工作的完成情况，确保各项工作顺利推进，工作计划、工作成果按双方约定的时间提交；

(3) 乙方团队成员若因能力或工作态度不适应，甲方有权要求更换，在甲方提出更换要求后经双方协商确实需要更换的，乙方须在 15 个工作日内完成人员更换工作；

(4) 负责客户房款收取、处理客户投诉、与房管与银行的对接工作；

(5) 乙方需根据市场情况，按照双方约定的销售计划认真完成销售任务；

(6) 本项目所有房源的出售价格均以甲方审定且书面通知的价格为准，乙方不得擅自定价，不得擅自改变销售价格。

(7) 营销广告策划与综合推广事项需向甲方提交方案与费用预算，经甲方同意后实施，甲方对销售计划、销售活动等具有最终确认权。

(8) 乙方负责采购展示中心营销相关的案场物料（如宣传资料、接待茶水糕点等）及乙方认为营销所需的小家电。

(9) 乙方在收到甲方退场通知书后应于一周内与甲方做好一切交接手续。

(10) 乙方应在日常工作中做好所有物料的存档工作，在退场时一并交由甲方保管。

6.3 保密条款

6.1 乙方对甲方提供的资料负有保密义务，未经甲方同意，不得向项目无

关单位和个人提供有关资料。如发生以上情况，甲方有权索赔。

6.2 甲方有义务保护乙方的知识产权，未经乙方同意，甲方对乙方单位交付的成果文件、资料不得向第三方转让或用于本合同以外的项目。如发生以上情况，乙方有权索赔。

第七条 违约责任

7.1 乙方未能按本合同规定的服务时间（以甲方书面通知时间为准）提供服务，从逾期之日起每日按 10000 元向甲方支付违约金；逾期 30 日以上的，甲方有权终止合同，由此造成的甲方经济损失由乙方承担。

7.2 未经甲方同意乙方不得私自将该服务转包第三方完成。如私自转包，则处本合同总价 5% 的违约金。且甲方有权单方面终止合同，由此造成甲方损失的全部由乙方承担。

7.3 因乙方不具备服务条件或丧失服务能力原因造成合同无法继续履行的，甲方有权单方终止合同。

7.4 因乙方超越甲方确定的营销方案和说辞、虚假宣传或承诺而引起的相关赔偿责任和相关赔偿费用由乙方承担，乙方须在相应范围内消除影响，并承担因此给甲方造成的损失。

7.5 乙方的工作成果如侵犯他人任何权利，由此引起的法律责任由乙方自行承担，与甲方无关，如造成甲方损失的，由乙方负责赔偿。

7.6 乙方如在收到甲方书面整改意见后 10 个工作日内仍未实施整改或未按要求整改到位的，每次处以 1 万元/次违约金。

7.7 其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

第八条 补充条款

8.1 合同价款调整

如因甲方要求延长服务周期、增加人员等工作内容，则双方协商后签署补充协议。

8.2 知识产权归属

所有方案、建议等相关资料、成果的知识产权归甲方所有。

8.3 不可抗力

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后 10 个工作日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全

部免于承担违约责任。

8.4 合同的终止

8.4.1 合同期满，双方未续签的；

8.4.2 乙方服务能力丧失，致使服务无法正常进行的；

8.4.3 在履行合同过程中，发现乙方已无承接代理销售服务应具备的条件、能力，造成合同无法继续履行的。

8.5 其他

8.5.1 在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分。

8.5.2 如一方地址、电话、传真号码发生变更，应在变更当日书面通知对方，否则，应承担相应责任。

第九条 本合同一式陆份，甲方肆份、乙方执贰份。本合同执行过程中发生的任何争议，如双方不能通过友好协商解决，由合同签订地人民法院处理。

甲方（签章）：龙泉市江南新城开发有限公司

法定代表人（签章）：李光侠

传真：

开户银行：

账号：

地址：

邮编：

电话：

乙方（签章）：杭州方策房产咨询有限公司

法定代表人：（签章）李光侠

传真：/

开户银行：中信银行杭州经济技术开发区支行

账号：8110801013701690057

地址：杭州市拱墅区万广汇商务中心 3-902

邮编：310000

电话：18157719230

本合同签于2024年10月17日

合同签订地点：浙江龙泉

见证方：龙泉中信项目管理有限公司

盖 章：



2024年10月17日

10月17日