

北京市家庭居室装饰装修工程施工合同

发包方（甲方）：_____

承包方（乙方）：_____

合 同 编 号：_____

北京市工商行政管理局

二〇一三年十二月

使用说明

1. 本市行政区域内的家庭居室装饰装修工程适用本合同文本。
2. 乙方应当具有工商行政管理部门核发的营业执照。
3. 开工：甲乙双方通过设计方案、首期工程款到位、工程技术交底等前期工作完成后，材料、施工人员到达工程现场开始施工。
4. 竣工：本合同约定的工程内容（含室内空气质量检测）全部完成，经甲乙双方、监理单位验收合格。
5. 验收合格：甲乙双方、监理单位在《工程验收单》上就验收事项签字、盖章。
6. 工期顺延：是指非因乙方责任导致工程进度受到影响后，工程期限予以相应延展。在工期顺延的情况下，乙方不承担违约责任。
7. 甲方所付工程款等款项应当交至乙方财务部门，乙方应当为甲方开具发票。
8. 本合同中除特别标注外，所称“日”均指“工作日”。

粘贴印花税票处

北京市家庭居室装饰装修工程施工合同协议条款

发包方（以下简称甲方）：_____

委托代理人（姓名）：_____民族：_____

住所：_____身份证号：_____

联系电话：_____电子邮箱：_____

承包方（以下简称乙方）：_____

营业执照号：_____

住所：_____

法定代表人：_____联系电话：_____

委托代理人：_____联系电话：_____

工程师：_____职称：_____证书号：_____联系电话：_____

施工负责人：_____职称：_____证书号：_____联系电话：_____

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》等有关法律、法规的规定，结合本市家庭居室装饰装修的特点，甲、乙双方在平等、自愿、公平、诚实信用的基础上，就乙方承包甲方的家庭居室装饰装修工程（以下简称工程）有关事宜，达成如下协议：

第一条 工程概况

1.1 工程施工地点：_____

1.2 工程装饰装修面积：_____

1.3 工程户型：_____

1.4 工程内容及做法，见《工程报价单》（附件三）和施工图纸。

1.5 工程承包，采取下列第_____种方式：

（1）乙方包工、包全部材料（附件二）。

（2）乙方包工、包部分材料，甲方供应其余部分材料（附件一、二）。

（3）乙方只包工。

1.6 工程期限_____日（以实际工作日计算）。

开工日期：_____年____月____日；

竣工日期：_____年____月____日。

1.7 工程款和报价单

（1）工程款：本合同工程造价为（人民币）_____

金额大写：_____

（2）《工程报价单》（附件三）应当参考建设行政主管部门发布的上一年度建设工程计价依据，由双方本着优质优价原则约定。

第二条 工程监理

若本工程实行工程监理制,甲方应当与经建设行政主管部门核批的工程监理公司另行签订《监理合同》,并将监理工程师的姓名、单位、职称、联系方式及监理工程师的职责等内容以书面形式告知乙方。

第三条 施工图纸

3.1 施工图纸采取下列第_____种方式提供:

- (1) 甲方自行设计的,应当提供施工图纸一式三份,甲方执一份,乙方执二份。
- (2) 甲方委托乙方设计的,乙方应当提供施工图纸一式三份,甲方执一份,乙方执二份。

3.2 开工三日前,甲方应当协助提供施工地点的原结构、水路、电路施工图。

3.3 双方应当对施工图纸予以签收确认。

3.4 对施工图纸的变更应当以甲方签字确认为准。

3.5 双方不得将对方提供的施工图纸、设计方案等资料擅自复制或转让给第三方,也不得用于本合同以外的项目。

第四条 甲方义务

4.1 开工三日前为乙方入场施工创造条件,以不影响施工为原则。

4.2 开工三日前对水电工程量予以确认。

4.3 无偿提供施工期间的水源、电源和冬季供暖。

4.4 办理物业部门开工手续并承担相关费用。

4.5 遵守物业部门的规章制度,并告知乙方。

4.6 协调乙方施工人员与邻里之间的关系。

4.7 不得强制乙方有下列行为:

- (1) 随意改动房屋主体和承重结构;
- (2) 在外墙上开窗、门或扩大原有门窗尺寸,拆除连接阳台门窗的墙体;
- (3) 在室内铺贴厚度一厘米以上石材、砌筑墙体、增加楼地面荷载;
- (4) 破坏厨房、卫生间地面防水层或拆改热、暖、燃气等管道设施;
- (5) 强令乙方违章作业施工的其他行为。

4.8 凡必须涉及 4.7 款所列内容的,应当向房屋管理部门提出申请,由原设计单位或具有相应资质等级的设计单位对改动方案的安全性进行审定并出具书面证明,再由房屋管理部门批准。

4.9 施工期间甲方仍需部分使用该居室的,应当配合乙方做好安全及消防工作。

4.10 参与工程质量施工进度的监督,参加材料验收、隐蔽工程验收、中期工程验收、竣工验收。

第五条 乙方义务

5.1 施工中严格执行有关法律法规及施工规范、质量标准、安全操作规程、防火规定,安全、保质、按期完成本合同约定的工程内容。

5.2 严格执行建设行政主管部门的施工现场管理规定：

(1) 无房屋管理部门审批手续和加固图纸，不得拆改工程内的建筑主体和承重结构，不得加大楼地面荷载，不得改动室内原有热、暖、燃气等管道设施；

(2) 不得扰民及污染环境，每日十二时至十四时、十八时至次日八时之间不得从事敲、凿、刨、钻等产生噪声的装饰装修活动；

(3) 因进行装饰装修施工造成相邻居民住房的管道堵塞、渗漏、停水、停电、墙体开裂等，由乙方承担修理和损失赔偿责任；

(4) 负责工程成品、设备和居室留存家具陈设的保护；

(5) 保证居室内上、下水管道畅通和卫生间清洁；

(6) 保证施工现场整洁，每日完工后清扫施工现场。

5.3 通过告知网址、统一公示等方式为甲方提供本合同签订及履行过程中涉及的各种标准、规范、计算书、参考价格等书面资料的查阅条件。

5.4 甲方为少数民族的，乙方在施工过程中应当尊重其民族风俗习惯。

5.5 遵守物业部门的规章制度并承担相应责任。

5.6 未经甲方同意，不得擅自在施工地点做饭、住宿。

第六条 工程变更

6.1 施工期间本合同约定的工程内容如需变更，双方应当协商一致，共同签订书面变更协议，同时调整相关工程费用及工期。工程变更协议，作为竣工结算和顺延工期的根据。

6.2 甲方对本合同约定的工程内容提出减项时，如该项目已开工，甲方应当承担由此造成的损失。

6.3 工程增项时，甲方应当根据工程量适当延长工期，并在工程变更协议中予以注明。

6.4 甲方不得与乙方设计师或施工人员私自确定工程变更内容，否则乙方有权拒绝承担相应责任。

第七条 材料供应

7.1 按乙方编制的《工程材料、设备明细表》(附件一、二)约定的供应方式、内容提供。

(1) 由甲方供应的材料、设备，甲方应当在材料、设备送到施工现场前通知乙方。双方就材料、设备的数量、质量、环保等内容按照约定共同验收并办理交接手续。甲方供应的材料、设备在施工使用中的保管和质量控制责任由乙方承担。

(2) 由乙方供应的材料、设备，乙方应当在材料、设备送到施工现场前通知甲方。双方就材料、设备的数量、质量、环保等内容按照约定共同验收，由甲方确认备案。

(3) 双方供应的装饰装修材料，应当符合《室内装饰装修有害物质限量标准》，并具有由有关行政主管部门认可的专业检测机构出具的检测合格报告。

第八条 工期延误

8.1 因以下原因造成竣工日期延误的，经甲方确认后工期应当顺延：

- (1) 工程量变化或设计变更；
- (2) 不可抗力；
- (3) 甲方同意工期顺延的其他情况。

8.2 因以下原因造成竣工日期延误的，工期应当顺延：

- (1) 甲方未按合同约定完成其应当负责的工作而影响工期的；
- (2) 甲方未按合同约定支付工程款影响正常施工的；
- (3) 因甲方责任造成工期延误的其他情况。

8.3 因乙方责任不能按期完工的，工期不顺延；因乙方责任造成工程质量存在问题需要返工的，返工费用由乙方承担，工期不顺延。

第九条 质量标准

9.1 工程的室内环境污染控制应当严格按照《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB50325-2010）的标准执行。

9.2 工程施工质量按下列第_____项标准执行：

- (1) 北京市地方标准（《居住建筑装修装饰工程质量验收规范》）。
- (2) _____。

9.3 验收时双方对材料、工程质量、室内空气质量发生争议的，应当申请由相关行政主管部门认可的专业检测机构进行检测认定；相关费用由申请方垫付，最终由责任方承担。

第十条 工程验收

10.1 双方在施工过程中分以下阶段对工程质量进行联合验收：

- (1) 材料验收；
- (2) 隐蔽工程验收；
- (3) 中期工程验收；
- (4) 竣工验收。

10.2 隐蔽工程和中期工程完工后，乙方应当通知甲方在三日内进行验收，待双方验收合格并签字确认后，乙方方可进行下道工序施工；如甲方不进行验收，乙方有权暂停施工，相应工期损失由甲方承担；如乙方未通知甲方进行隐蔽工程或中期工程验收而擅自进行下道工序施工的，甲方有权要求乙方停止施工，由此造成的损失由乙方承担。

10.3 工程完工后，乙方应当通知甲方进行竣工验收，甲方自接到通知后三日内组织验收。竣

工验收合格后，双方应当签署《工程验收单》（附件四）、《工程决算单》（附件五），结清尾款，办理工程移交手续，并签署《家装工程保修单》（附件六）；乙方应当向甲方提供其施工部分的水、电隐蔽工程改造图。

10.4 双方竣工验收前，乙方负责保护工程成品和工程现场的全部安全。

10.5 为分清责任，双方未办理竣工验收手续前，甲方不得入住；如甲方擅自入住，视同验收合格，由此造成的损失由甲方承担。

10.6 竣工验收在工程质量、室内空气质量及结算方面存在个别的非重大问题时，经双方协商一致签订《解决竣工验收遗留问题协议》（附件七）后，甲方也可先行入住。

第十一条 工程款支付方式

11.1 工程款支付采用下列第_____种方式：

(1) 本合同签字生效后，甲方按表中约定向乙方支付工程款：

工程进度	付款时间	付款比例	金额（元）
对预算、设计方案认可	签订合同当日		
隐蔽工程竣工	水、电管线隐蔽工程验收通过 3 日内		
工程进度过半	中期工程验收通过 3 日内		
竣工	竣工验收通过 3 日内		

(2) 双方协商一致的其他支付方式：_____

_____。

11.2 工程进度过半：是指现场工程中，水、电管线铺设完成，厨房、卫生间墙砖铺设完成，现场木作类定制完成。

11.3 中期工程验收通过后，甲方对乙方提交的按实际施工情况编制的《工程报价单》（附件三）、《工程决算单》（附件五）进行审核。甲方自提交之日起三日内如未提出异议，视为甲方同意支付乙方工程中后期款。

11.4 工程竣工验收通过后，甲方应当在三日内到乙方财务部门支付尾款。工程款全部结清后，乙方应当向甲方开具正式发票作为工程款结算凭证。

11.5 乙方应当自收到甲方尾款后三日内办理工程交接，并开具《家装工程保修单》（附件六）。

第十二条 违约责任

12.1 签订合同后未开工前，如单方要求解除合同，解约方除承担对方的实际损失外，还应当

按工程造价总金额的_____ %支付违约金。

12.2 一方因违反有关法律规定受到行政处罚的，最终责任由责任方承担。

12.3 一方无法继续履行合同的，应当书面通知对方，并由责任方承担因合同解除而造成的损失。

12.4 甲方无正当理由未按合同约定期限支付第二、三、四次工程款，应当向乙方按日支付迟延部分工程款 2%的违约金，但累计不得超过工程造价总金额的 20%。甲方延迟支付超过_____日的，乙方有权解除合同。

12.5 由于乙方责任延误工期的，应当按日向甲方支付工程造价总金额 2%的违约金，但累计不得超过工程造价总金额的 20%。乙方延误工期超过_____日的，甲方有权解除合同。

12.6 由于乙方责任导致工程质量或室内空气质量不合格的，乙方按下列约定进行返工修理、综合治理和赔付：

(1) 对工程质量不合格的部位，乙方应当进行彻底返工修理。因返工造成工程延期交付视同工程延误，按 12.5 的标准支付违约金。

(2) 对室内空气质量不合格的，乙方应当进行综合治理。因综合治理造成工程延期交付视同工程延误，按 12.5 的标准支付违约金。

(3) 室内空气质量经综合治理仍不达标且确属乙方责任的，甲方有权要求乙方返还不达标工程项目涉及的工程款；不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿。

第十三条 争议解决方式

本合同项下发生的争议，双方应当协商解决或向市场主办单位、北京市建筑装饰协会、消费者协会等组织申请调解解决；经协商或调解未达成一致的，按下述第_____种方式解决：

1. 向_____人民法院起诉。

2. 向_____仲裁委员会申请仲裁。

第十四条 附则

14.1 本合同经甲乙双方签字（盖章）后生效。

14.2 本合同签订后工程不得转包。

14.3 双方可以书面形式对本合同进行变更或补充，但变更或补充减轻或免除本合同约定应当由乙方承担的责任的，仍应当以本合同为准。

14.4 因不可归责于双方的原因影响了合同履行或造成损失的，双方应当本着公平原则协商解决。

14.5 乙方撤离市场的，由市场主办单位先行承担赔偿责任；主办单位承担责任之后，有权向乙方追偿。

14.6 本合同履行完毕后自动终止。

14.7 本合同一式_____份，其中甲方_____份，乙方_____份，市场主办单位_____份。

第十五条 其他约定事项： _____

甲方（签字）：

乙方（盖章）：

法定代表人：

委托代理人：

年 月 日

年 月 日

市场主办单位（盖章）：

法定代表人：

委托代理人：

联系电话：

年 月 日

工程验收单

验收时间： 年 月 日

工程名称			
工程地点			
工程进度		<input type="checkbox"/> 隐蔽工程验收 <input type="checkbox"/> 中期工程验收 <input type="checkbox"/> 竣工验收	
验收意见	甲方		签字：
	监理单位		签字（盖章）：
	乙方		签字（盖章）：

备注：此表可按工程分期复印使用

工程决算单

工程名称			
工程地点			
工程款	分期支付	付款时间： <input type="checkbox"/> 签订合同时 <input type="checkbox"/> 隐蔽工程验收通过后 <input type="checkbox"/> 中期工程验收通过后 <input type="checkbox"/> 竣工验收通过后 <input type="checkbox"/> _____	付款金额： _____
	其他支付方式		
增减项	增项部分 (+)		
	减项部分 (-)		
	增减项合计		
应付款 (合同款+增减项)			
已付款			
未付款 (应付款-已付款)			

甲方代表 (签字):

乙方代表 (签字盖章):

年 月 日

年 月 日

备注：此表可按工程分期复印使用

家装工程保修单

工程地点			
竣工验收时间			
甲方		联系电话	
乙方			
法定代表人		联系电话	
保修期限	装饰装修工程	自 年 月 日到	年 月 日
	厨房、卫生间 防渗漏工程	自 年 月 日到	年 月 日

甲方代表（签字）：

乙方代表（签字盖章）：

备注：

1. 自竣工验收之日起，装饰装修工程保修期为两年，有防水要求的厨房、卫生间防渗漏工程保修期为五年；
2. 保修期内因乙方施工、用料不当的原因造成的装饰装修质量问题，乙方须及时无条件维修；
3. 保修期内因甲方使用、维护不当造成饰面损坏或不能正常使用，乙方酌情收费维修；
4. 本保修单在甲、乙双方签字盖章后生效。

解决竣工验收遗留问题协议

工程名称				
工程地点				
验收时间				
遗留问题	处理方法	责任划分	完成时限	费用承担

甲方代表（签字）：

乙方代表（签字盖章）：

年 月 日

年 月 日