

装饰装修工程施工合同

合同编号: _____

发包方: _____

(以下简称甲方)

承包方: _____

(以下简称乙方)

为明确各方责任和权利, 现经甲、乙双方友好协商, 达成如下合同条款, 双方达成如下协议:

一、工程概况

工程地点:

施工单位:

房屋结构:

装饰施工内容及要求: [详见装饰装修施工项目确认表、装饰装修工程设计图纸、一式二份, 甲乙双方各一份, 并双方签字确认]。

二、工程承包方式, 双方商定采取下列第 (2) 种承包方式:

- (1) 乙方包工、包全部材料;
- (2) 乙方包工、包部分材料, 甲方提供部分材料; (详见清单)
- (3) 乙方包工、甲方包全部材料。

三、工程期限: 按甲方进度要求, 工程期限____天, 开工日期____年____月____日, 竣工日期____年____月____日 (施工期以材料进场日第二天算起)。

四、工程造价及付款方式:

工程总造价: (大写) _____ (小写) _____(元), 工程造价已包含人工、材料、机械工具、管理费、配合费等。

五、付款方式: 合同签定后, 在乙方进场 (以发出开工报告为准) 开始施工后 5 个工人日内, 甲方向乙方支付工程造价的 30% 作为备料款。

工程完成 50% 以上 (即在天花布线完成、墙面装修完成一半以上), 甲方向乙方支付工程造价的 20% 的工程款;

工程完成 90% 后 (主要工作基本完成, 剩余施工收尾准备验收工作), 甲方向乙方支付工程造价的 20%;

工程竣工后, 乙方向甲方移交全部竣工资料, 甲方审核无误后, 甲方向乙方支付工程造价的 20% 工程款。

工程全部完工验收后二个月内, 甲乙双方按实际工程量进行结算. 甲方留下总造价的 10% 作为装修质量保证金, 其余余额应在二周内支付给乙方。

六、结算方式:

1、 凡因工程变化、设计变更等原因调整工程造价的, 即预算表内容以外以增加或变更工程项目处理, 凡增加或变更的项目内容, 以甲方签字确认为准, 并计入工程造价中, 总工程造价的预算误差不得超 2%. 否则甲方有权拒付.

2、 双方款项往来, 均应出具发票(或收据)。

3、 工程结算以双方确认的预算表项目内容为基础,

4、 依据预算报价表中所列的施工项目内容及按甲、乙双方确定实量实算方式结算, 工程增减, 造价按实增减。

5、 竣工验收达到合同质量标准后, 在七天内将所有竣工结算资料交付给甲方, 甲方在二个月内协助乙方进行结算审核工作, 并将除保修金外的工程余款付给乙方

6、 装修质量保证金按总工程造价的 10% 计算, 保修期为 12 个月, 从工程竣工验收签字确认之日起计算。保修期满后, 如无质量问题, 甲方应在一周内付清质量保证金 (不计利息)。保修期内如有任何质量问题, 乙方进行包工包料全负责保修 (除甲方购买的主材料外)。其它工程保修, 见工程保修单。

七、甲方工作

1、 向乙方提供施工所需的水、电等设施, 装修期间的水电费用由甲方负责。

2、 负责办理施工所涉及申请、审批等手续, 负责缴纳收楼后发生的物业管理费。

-
- 3、对工程质量、进度进行监督检查，按时办理验收结算。
 - 4、甲方如需对原设计图纸进行修改，应提前三天书面通知乙方。

八、乙方工作

1. 乙方接受甲方监督，乙方拟定进度计划交甲方审定，应全面按照合同履行，组织施工，保质、保量，按期完成施工任务。
2. 乙方必须编制施工组织设计方案，报甲方审核批准，乙方派 _____ 为项目助理，全权负责本工程的全面施工管理，施工协调等工作
3. 乙方必须在每一个隐藏工序完工时会同甲方进行工序验收，验收合格后方可进行下一工序施工。并做好隐蔽签证记录（包括施工质量、完工质量等）。
4. 严格执行有关安全规范进行施工、安全操作规程、防火安全规定。因乙方原因造成事故由乙方自负。

九、关于设计与施工

- 乙方设计师完成的施工图必须由甲方审图，经甲方确认后签字认可，乙方方可施工。
- 乙方必须严格按甲方认可的图纸施工（安装）。

十、关于材料供应的约定

1. 本工程所需，按报价单规定应由甲方自购的施工材料，应为符合设计要求的合格产品，分别在各项工程开工之日前三天内由甲方采购供应到工地现场，采购数量由乙方提供，如因乙方计算不准确导致材料浪费并超出规定时间不能退回给商家，由此造成甲方的损失由乙方承担，如材料数量不够，由甲方补够，工期不变。甲方供应材料，经乙方验收后，由乙方负责保管，乙方保管不当造成损失，由乙方负责赔偿。
2. 乙方无权擅自更换甲方提供的材料，没有甲方签字确认，不支付费用。
3. 甲方如果要求更换不同档次或品牌的材料，则根据市场价格作差额增减补贴。在施工过程中，如原定材料缺货时，乙方可在甲方认可下更换由公司指定的相同质量的材料。
4. 乙方采购的材料，如乙方提供的材料系伪劣商品的，应按提供材料原价格的三倍补偿给甲方。
5. 乙方采购的材料、设备，如不符合质量要求或规格有差异，应禁止使用。如已使用，对工程造成的损失由乙方负责。

十一、关于质量标准、工程验收的约定

- 本工程质量标准应达到国家质量评定的优良等级
- 验收标准：按国家现行的《建筑装饰装修工程质量验收规范》（G B 5 0 2 1 0 – 2 0 0 1）、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（G B 5 0 3 2 5 – 2 0 0 1）等其他及最新版现行的相关施工规范及标准；双方确定的施工图和审定的预算表及变更确认书
- 隐蔽工程在隐蔽前，由乙方通知甲方到场验收，甲方收到乙方通知后，五天内甲方或甲方组织的有关部门进行验收。验收期为两天，如甲方不能按时验收，乙方可自检后如实填写隐蔽记录，甲方应予以承认。

十二、工程保修

隐蔽工程保修 6 年，其它工程 2 年，详见工程保修单附表。

十三、违约责任

1. 不能按期开工或中途无故停工，影响工期，工期不顺延，相应损失由乙方承担，由于乙方原因逾期竣工，每逾期一天，乙方支付甲方违约金 1 %。
2. 如非乙方过错造成的其它不可预见的原因造成工期延误，甲方确认后工期可顺延。
3. 对竣工验收后，所有工程在保修期内发现并证实属于乙方责任的问题，乙方免费返修。由于乙方施工中违反操作常规造成人员伤害，责任乙方自负。
4. 乙方应妥善保护甲方提供的设备及现场堆放的材料、家具、陈设或其它物品，如有损坏，乙方应照价赔偿。
5. 由于乙方违反物业管理规定所造成罚款和赔偿费用，由乙方负责。
6. 由于乙方擅自拆改原有建筑承重结构及共用设备管线，由此发生的损失或事故（包括罚款）由乙方负责并承担责任。

十四、合同的变更和解除:

- 合同经双方签字生效后，双方必须严格遵守。任何一方需变更合同的内容，应经协商一致后，重新签订补充协议。合同签订后施工前，一方如要终止合同，应以书面形式提出，经双方协商同意，并按合同总价款 10% 支付违约金，办理终止合同手续。
- 施工过程中任何一方提出终止合同，须向另一方以书面形式提出，经双方同意办理清算手续，订立终止合同协议，解除本合同。

十五、有关安全生产和防火的约定

乙方提供的施工图纸或做法说明及施工场地应符合防火、防事故的要求，主要包括二楼倒水泥板隔层、电气线路、煤气管道、自来水和其它管道畅通、合格。乙方应在施工中应采取必要的安全防护和消防措施，保障作业人员及相邻居民的安全，防止相邻居民住房的管道堵塞、渗漏水、停电、物品毁坏等事故的发生。如遇上述情况发生，属乙方责任的，乙方负责修复和赔偿。

十六、工程开工前，甲方应将房屋外门钥匙 一 把交由乙方施工队负责人保管。工程竣工结算后，由乙方施工队负责人交回甲方。

十七、装饰工程报价单、施工图和经双方协商后，达成一致的其他具体问题协议，作为合同的附件，与合同具有同等效力。

十八、本合同一式两份，甲、乙双方各执一份。

十九、本合同经双方签章后生效，如有未尽事宜，双方本着友好互利原则协商解决；如协商调解不成时，双方同意向 人民法院裁决。

甲方：

乙方：

代理人：

法定代表人（或负责人）：

签字代表：

签字代表：

电话：

电话：

质量投诉电话：

____年____月____日

____年____月____日

合同编号			
甲方（业主）		装饰工程地址	
乙方（公司）		保修电话	
设计师		联系电话	
施工负责人		联系电话	
进场开工日期		竣工验收日期	
保修期限	1、 年 月 日至 年 月 日	保修有防水要求的厨房、卫生间及阳台和隐蔽工程中的水电项目（十周年）。详见保修项目清单	
	2、 年 月 日至 年 月 日	保修的其余的装修项目（两周年）。详见保修项目清单	

备注：

- 1、从竣工验收合格之日起计算，除有防水要求的厨房、卫生间及阳台和隐蔽工程中的水电项目保修十周年外，其余项目的保修期为两周年。
- 2、保修期内由于乙方施工不当造成质量问题，乙方应无条件进行维修。
- 3、保修期内如因甲方使用不当造成损伤或损坏等，乙方维修酌情收费。
- 4、所有项目的维修，原则上乙方在接到甲方通知后 12 小时内到场查看情况，确定维修方案，维修时间由甲乙双方根据实际情况商定。

保修项目清单

类别	保修内容	保修年限	维修方式	备注
木工类	天花造型发裂	二年	修补	
	门类变型	二年	校正或更换	
	面板层脱落	二年	修补或更换	
	地板起鼓发响	二年	返工	
	框架发霉黑	二年	重做	
	木制品生白蚁	二年	灭虫、防治	
	推拉门失灵	二年	调整、更换吊轮	
	其他木质工程	二年	维修	
泥工类	墙体发裂、地面/地砖空鼓开裂,起砂	二年	返工	
	沉箱漏水、	二年	返工	
	外墙漏水		不属保修范围	
水工类	水管破裂、水管渗水	十年	更换	
	墙面、厨房和卫生间地面、管道渗漏	十年	维修	
	接头漏水	十年	重新修复	
	管道堵塞	五年	返修	
电工类	电线绝缘	十年	更换	
	电源断路及短路	十年	修复	
	电面板失灵	二年	更换	
	漏电开关损坏/电器开关	二年	更换	
	空气开关失灵	二年	更换	
	电路故障	十年	修复	

	电视电话电脑线	五年	修复	
油漆类	多乐士乳胶漆、喷涂	二年	返修	
	表面变色、表面脱落	二年	重新刷漆	
墙 灰 类	墙体发裂	二年	修补	
	表面起泡	二年	修补	
	表面脱落	二年	修补	

甲方：
代理人：
签字代表：
电话：

乙方：
法定代表人（或负责人）：
签字代表：
电话：
质量投诉电话：

____年____月____日

____年____月____日