

住宅装饰装修工程施工合同

发包方（甲方）：_____ 联系电话：
承包方（乙方）：_____ 联系电话：
营业执照号：
资质等级：_____ 证书号：
法定代表人：__ 委托代理人：__ 联系电话：
工程设计人：_____ 联系电话：
施工负责人：_____ 联系电话：
经营地址：

依照《中华人民共和国合同法》和其他有关法律、法规，结合本工程具体情况，经双方协商达成以下协议：

第1条 工程概况

- 1.1 工程地点：
- 1.2 建筑面积、结构、户型：
- 1.3 工程内容：（见工程预算表和施工图）
- 1.4 工程承包，采取下列第__种方式：
 - 1 乙方包工、包部分材料。
 - 2 乙方包工、包部分材料，甲方提供其余部分材料。
 - 3 乙方包工不包料。
- 1.5 工程期限：__天（__年__月__日至__年__月__日）。
此工程不含土建及家用中央空调、新风、采暖、智能家居等设备安装的安装时间。
- 1.6 本工程合同金额（人民币大写）¥_____元
（含__%增值税，税率按当地税务部门的标准执行。）
- 1.7 工程预算表应当以《湖南省住宅装饰装修一般项目参考基价（长沙地区）》为参考依据（市、州协会可根据本地实际情况制定参考基价），根据市场经济运作规则，本着优质优价的原则由双方约定，作为本合同的附件。

第2条 工程监理

若本工程实行工程监理，甲方应当与工程监理公司另行签订《工程监理合同》，并将监理工程师的姓名、单位、联系方式及监理工程师的职责等通知乙方。

第3条 施工图纸

- 3.1 施工图纸采取下列__种方式提供。
 - 1 甲方自行设计。

- 2 甲方委托乙方设计。
- 3.2 施工图纸必须完整、其设计深度应能满足施工的要求。
- 3.3 施工图纸所标明的材料、施工方法应符合湖南省室内装饰协会制定的《住宅装饰装修工程施工标准》(Q/OCLK002---2014) 的要求。
- 3.4 双方不得将对方提供的施工图纸、设计方案等资料擅自转让给第三方，也不得用于本合同以外的装修工程或装修项目。

第4条 甲方工作

- 4.1 为乙方入场施工创造条件，以不影响施工为原则。
- 4.2 无偿提供施工期间的水源、电源。
- 4.3 负责办理物业管理及相关行政部门开工手续，并支付相关费用。
- 4.4 遵守物业管理各项规定。
- 4.5 协调乙方施工人员与邻里之间的关系。
- 4.6 不得强令乙方违章作业。
- 4.7 施工期间甲方仍需部分使用该居室的，甲方则应当负责配合乙方做好安保及消防工作。
- 4.8 监督工程质量和施工进度。
- 4.9 按合同约定的条件和方式支付工程款。
- 4.10 不得拆动室内承重结构。如需拆改原建筑的非承重结构或设备管线，应负责到有关部门办理相应手续，并将手续的书面材料复印件交乙方，否则，乙方不施工。如甲方自行或另外请他人进行改动，乙方概不负责。如需改动煤气和冷暖气管道，由甲方聘请专业公司，乙方不负责此项工程。
- 4.11 甲方业主若为多人，乙方只认可本合同签字人的意见，如有变动需有本合同签字人签署的全权委托书。

第5条 乙方工作

- 5.1 拟定施工方案和工程进度计划，交甲方审定。
- 5.2 严格执行施工标准、安全操作规程、防火及环保规定，按质按量如期完成本合同约定的工程内容。
- 5.3 施工中做好半成品、成品、设备和居室留存家具、陈设以及甲方所购装修材料的保护、保管工作，并负责施工现场合同内容范围内的安全。因管理不善造成甲方经济损失的，应承担相应的赔偿责任。
- 5.4 施工中造成相邻居民的管道堵塞、渗漏、停电、停水和损坏公共设施、设备，由乙方负责维修并承担相应的赔偿责任。
- 5.5 保证施工现场的整洁，每日完工后清扫施工现场。
- 5.6 施工过程中应当尊重甲方生活方式和少数民族风俗习惯。
- 5.7 不得扰民及污染环境。每日12时至14时、18时至次日8时之间不得从事敲、凿、刨、钻等产生噪声的装修活动。
- 5.8 遵守物业管理各项规定。

第6条 工程变更

6.1 施工期间对合同约定的装修项目如需改变，双方应当协商一致，签订书面变更协议，同时调整相关工程费用及工期。工程变更协议经双方签字后作为竣工结算和工期顺延的依据。已施工项目不允许变更，否则由甲方承担该项目损失。凡甲方私自与工人变更施工内容或未办理变更相关手续，所引起的一切后果由甲方负责，同时乙方不负责此施工项目的售后维修。

6.2 增加项目的单位造价以合同预算为依据，原预算没有的双方协商约定。

6.3 甲方不得随意取消合同约定的装修项目，若减少项目造价与增加项目造价之差超过合同预算总价15%时，乙方可按减少项目造价的__%向甲方退还装修款。

6.4 乙方施工质量不合格，甲方有权取消未做部分的装修项目，乙方应全额退还取消项目的装修款，不受6.3条款的制约。

第7条 材料供应

7.1 甲方供应材料设备一览表：（表一）

7.2 甲方供应的材料、设备与《甲方供应材料设备一览表》不符合不能及时供应到施工现场影响施工时，应承担相应的违约责任。

7.3 甲方供应的材料、设备到达施工现场前应通知乙方验收并办理交接手续；办理完交接手续后，在施工使用中的保管由乙方负责。

7.4 甲方自购材料的损耗率按湖南省室内装饰协会发布的《住宅装饰装修一般项目参考基价》之附录《主要装饰装修材料损耗率参考表》执行。若损耗率超过此约定致使材料短缺，由乙方补足。

7.5 乙方供应材料设备一览表：（表二）

7.6 乙方供应的材料、设备与《乙方供应材料设备一览表》不符合应承担相应的违约责任。

7.7 乙方供应的材料、设备到达施工现场前应提前一天通知甲方验收，由甲方确认备案。

7.8 乙方供应的装饰装修材料和设备应有产品合格证书。

7.9 双方提供的装饰装修材料必须符合国家发布的《室内装饰装修材料有害物质限量标准》的要求。

7.10 一方对另一方供应的材料持有异议需要进行复检的，检测费用由主张方先行垫付，责任方承担。

工期延误

8.1 对以下造成竣工日期推迟的延误，经双方确认，工期延误。除此之外，工程不能按期竣工，乙方承担违约责任：

1 哪些工作延误多少时间可视为延误：

2 工作量增减多少可调整日期：

3 其它可调整工期的因素：

8.2 乙方在上述情况发生后 天内，就延误的内容向甲方提出延期报告。甲方在收到报告后 天内予以确认答复，逾期不予答复，乙方即视为延期要求已被确认。

8.3 乙方每延期竣工一天，应交付的违约金额和计算方法：

质量标准

9.1 本工程质量标准执行：

- 1 省标《住宅装饰装修工程质量验收规范》（QB43/T 262-2014）
- 2 省标《住宅装饰装修工程施工标准》（Q/OCLK002-2014）
- 3 国标《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB 50325-2010）

9.2 甲方对施工质量和室内空气质量持有异议，可委托具有资质的室内装饰装修质量检验检测机构进行质量鉴定，并以其出具的验收报告作为判定质量合格与否的依据。鉴定过程相关的费用由甲方垫付，责任方承担。

工程验收

10.1 本工程分阶段对工程质量进行验收：

- 1 材料验收；

- 2 隐蔽工程验收 (水电改造工程) ；
- 3 基层处理验收 (吊顶工程、防水工程) ；
- 4 竣工验收。

10.2 本工程按实结算，工程量的核实以《全国统一建筑装饰装修工程清单计量规则》为依据。

10.3 本工程各阶段验收前，乙方应提前一天通知甲方。工程完工后，乙方应进行自检，自检合格后通知甲方验收。甲方自接到乙方提交的竣工验收通知单3天内组织验收。验收合格后3天内，双方办理移交手续，结清工程尾款。乙方应向甲方提交水电安装图。

10.4 竣工验收前，乙方负责保护工程成品和工程现场的安全。

10.5 工程竣工验收合格，乙方在收齐结算款的同时给甲方开具工程质量保修卡。如双方未办理交接手续甲方擅自入住的乙方不发放工程质量保修卡且不负责售后。所造成的一切后果由甲方自行负责。

10.6 工程竣工验收不合格，乙方应对不合格装修项目进行整改。乙方无力整改或不愿整改或不按双方 (或三方) 约定的时间及时整改，甲方可另请他人整改，与整改有关的一切费用由乙方承担，整改验收合格后按10.5款执行。

10.7 工程竣工验收若存在个别的不涉及较大问题时，经双方协商一致签订“解决竣工验收遗留问题协议” (作为竣工验收单附件) 后，甲方亦可先行入住。

10.8 本工程自验收合格双方签字之日起，在正常使用条件下室内装饰装修工程保修期限为两年，有防水要求的厨房、卫生间防渗漏工程保修期限为五年。

工程款支付条件及方式

11.1 工程款按工程进度分次支付。合同签字生效后，甲方按下表中的约定向乙方支付工程款：

支付次数	支付条件	工程款支付比率	应支付金额
第一次	开工前三日	55%	
第二次	工程进度过半	40%	
第三次	竣工验收合格	5%	

11.2 工程进度过半：工程中水、电改造隐蔽工程基本完工；吊顶造型、家居门窗基本制安结构完成为界定工程过半的标准。

11.3 乙方施工质量不合格甲方有权拒付工程款，直至不合格装修项目整改合格后为止。

11.4 工程款全部结清后，乙方向甲方开具正式统一发票为工程款结算凭证。

11.5 变更金额：变更增加部分需在交纳二期款的同时交纳；二期款后变更增加项目需甲方及时交纳此费用后再施工该变更部分，否则乙方不施工。变更减少部分在双方结算时扣除。甲方支付乙方的款项 (包括现金和银行转账) ，必须交付给乙方财务。如甲方

将资金交付给其他人（如家装顾问、设计师、预算员、监理、项目经理等）而造成的损失，由甲方自行承担。

第12条 违约责任

12.1 甲方不能及时给出必要的指令、确认、批准，不按合同约定履行自己的义务、无正当理由拒付工程款或发生其它使合同无法履行的行为，应承担违约责任：

1 造成工期延误，工期顺延；

2 造成合同无法履行，应向乙方支付合同金额 % 的违约金，并承担因解除合同而产生的一切损失。

12.2 乙方不能按合同工期竣工，工程质量达不到合同约定的要求，不按合同约定履行自己的义务或发生其它使合同无法履行的行为，应承担违约责任：

1 施工质量不合格，乙方必须进行整改，因整改造成延期交付视同工期延误。

2 室内空气质量不合格，乙方必须进行综合治理。乙方无力治理或不愿治理或不及时治理，甲方有权另请他人治理，与治理有关的一切费用由乙方承担。室内空气质量经治理仍不达标的，乙方承担相应的损失赔偿。

3 造成合同无法履行，乙方应全额退还收取的工程款并承担因解除合同而造成的一切损失。

争议解决方式

双方发生合同纠纷自行协商解决不成功时，采取下列方式解决：

1 向湖南省室内装饰协会（市、州室内装饰装修协会）申请调解（湖南省室内装饰协会投诉电话：0731-82240808）

2 向消防申请调解。

3 向有管辖权的工商行政管理部门申请调解、仲裁。

4 向有管辖权的人民法院起诉。

第14条 其他约定事项：

①本合同预算以外的甲方自购项目，私下将资金交付乙方设计师、项目经理或其他工作人员代办而引起的所有直接、间接损失、安全问题均与乙方无关，甲方自行承担一切责任。②

