

郑州市住宅装饰装修工程施工合同

使用说明及释疑

- 1、本合同文本适用于本市行政区域内的承、发包住宅装饰装修工程。
- 2、工程承包方（乙方），必需具备工商行政管理部门核发的《企业法人营业执照》，并依法取得《建筑业企业资质证书》，且具有“建筑装修装饰工程专业承包”资格。外地进郑施工企业要到市建设行政主管部门备案。如是企业法人下属分支机构，需有企业法人出具的委托证明；经办业务员必需持有有效的法人代表委托证书。
- 3、工程发包方（甲方），对需装饰住房拥有合法使用权，或已取得拥有合法居住权人的正式委托。对本住宅装饰装修工程具有法定发包权。
- 4、开工：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、施工人员到达施工现场开始运作视为开工。
- 5、竣工：合同约定的工程内容（含室内空气质量达标）全部完成，经承包方、监理单位、发包方共同验收，签署《工程竣工验收单》确认工程合格后，视为竣工。
- 6、工期顺延：是指非因乙方的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、工程实践证明：垃圾清运、施工环境污染补偿、燃气管网改造、表前水电路改造，以及其它等外部费用由甲方直接给付相关单位或部门可减少工程施工的不必要麻烦。
- 8、本合同文本不得拆减页，增加条款可另行补充；划线部分必须填写，不得留空。
- 9、建议本合同一式三份，甲、乙双方及登记备案各一份。

发包方（甲方）名称（业主姓名）：_____

甲方现居所地址：_____

身份证号：_____

联系电话：_____

手机号：_____

承包方（乙方）：_____

法人营业执照编号：_____

法人办公地址：_____

法定代表人姓名：_____

联系电话：_____

建筑资质证编号：_____

资质专业等级：_____

委托代理人姓名：_____

办公处所：_____

联系电话：_____

设计负责人姓名：_____

办公处所：_____

联系电话：_____

施工负责人姓名：_____

办公处所：_____

联系电话：_____

郑州市住宅装饰装修工程施工合同

依照《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规的规定，结合本市住宅装饰装修的特点，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方承包甲方的住宅装饰装修工程（以下简称工程）的有关事宜，达成如下协议：

第一条 工程概况

1-1. 施工地点：_____区（县）_____路_____小区（村）_____号楼_____室（号）。

1-2. 房屋结构：_____结构_____层（式）_____室_____厅_____厨_____卫_____阳台；

(1)、_____室，建筑面积分别为：_____平方米；

(2)、_____厅，建筑面积分别为：_____平方米；

(3)、_____厨房，建筑面积分别为：_____平方米；

(4)、_____卫生间，建筑面积分别为：_____平方米；

(5)、_____阳台，建筑面积分别为：_____平方米；

(6)、其他（注明部位），_____建筑面积为：_____平方米。

1-3. 工程内容及做法（详见附件一、二和施工图纸）；

1-4. 工程承包, 采取下列第_____种方式:

- (1)、乙方包工、包全部材料(见附件四)。
- (2)、乙方包工、包部分材料, 甲方提供其余部分材料(见附件三、四)
- (3)、乙方包工、甲方提供所有材料(见附件三)。

1-5. 工程日期: 开工日期_____年__月__日, 竣工日期_____年__月__日。

1-6. 合同金额: 本工程合同金额为(人民币): _____(金额大写)元, 其中: 材料费: _____, 人工费: _____, 设计费: _____, 其他费用: _____。

双方约定: 如施工图纸变更, 造成材料、人工费用调整的, 工程价款据实调整。

第二条 工程监理

本工程可由甲方直接聘用专业监理公司实施工程监理, 与工程监理公司另行签订《工程监理合同》。监理公司名称、职责, 监理工程师姓名、联系方式等, 甲方应于_____年__月__日以前书面通知乙方。

第三条 工程施工图

3-1. 工程施工图包括效果图和施工详图, 其中工程效果图__张, 施工详图__张, 分别由_____方提供, 并交对方二份(必须提供水、电线路平面图)。

3-2. 所有图纸必须符合相应的国家设计规范要求。

3-3. 提供图纸一方, 应向对方作完整的技术交底, 所有图纸必须由甲方签字认可。

3-4. 任何一方未经对方许可不得将对方提供的图纸、设计方案等资料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 甲方责任与义务

4-1. 开工三日前为乙方提供必要的施工条件, 以便于施工为原则。

4-2. 提供施工期间安全合格的水源、电源。

4-3. 负责到物业管理部门告知家装工程开工事宜, 办理相关手续。

4-4. 支付应当由业主承担的有关对外相关费用。

4-5. 负责协调乙方施工人员与邻里之间以及其它相关部门之间的关系。

4-6. 不得有下列行为:

- (1)、随意改动房屋主体和承重结构, 破坏厨房、厕所地面防水层。
- (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)、对室内楼地面加载超过设计承载标准的荷载, 如铺贴较厚石材、砌筑墙体等。
- (4)、未经相关部门许可拆改热、暖、燃气等管道设施。

(5)、其他违章施工行为。

4-7. 凡涉及 4-6 款所列内容的, 甲方应当向物业管理部门提出申请并获得批准, 经由原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位对改动方案出具书面证明和施工图纸后, 交乙方存档实施。

4-8. 施工期间甲方仍需使用该处所部分居室的, 则应当负责配合乙方做好保卫及消防工作。

4-9. 履行本合同约定的工程质量、施工进度、材料供应等其它义务。

第五条 乙方责任与义务

5-1. 施工中严格执行相关施工规范、质量标准、安全操作规程、防火规定等, 安全、保质、按期完成本合同约定的工程内容。

5-2. 严格执行国家、省、市建设行政主管部门施工现场管理规定:

(1)、未经许可, 不拆改工程内的建筑主体和承重结构, 不对楼地面施加较大荷载, 未经许可不改动室内原有热、暖、燃气等管道设施。

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

(3)、承担因施工造成相邻居民住房停水、停电、管道堵塞、渗漏等事故的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的清洁。

(6)、保证施工现场的整洁, 每日完工后清扫施工现场, 并将垃圾存放于甲方指定地点。

5-3 . 告知甲方本合同签订及履行过程中涉及的各种技术标准、规范、计算书、参考价格等。

第六条 工程变更

在施工期间对合同约定的工程内容如需变更, 双方应当协商一致, 签订书面变更协议, 议定调整相关工程费用及工期, 作为竣工结算和顺延工期的根据。

第七条 材料供应

7-1. 甲方提供的材料: 详见附件三。

本工程甲方负责采购供应的材料、设备, 应符合设计要求, 产品合格, 并按时供应到施工现场; 乙方验收后由乙方承担保管和质量控制责任, 乙方可收取保管费, 费率由双方约定; 由于保管不当造成的损失, 由乙方负责赔偿。如甲方供应的材料、设备产品不合格, 乙方应

及时向甲方书面提出，甲方坚持使用的，由此造成的损失，由甲方承担。

7-2. 甲方采购的装饰材料、设备，未经甲方同意，乙方不得挪用到本合同规定以外的其它住宅装饰工程。如乙方违反此规定，应按挪用材料、设备价款的双倍赔偿给甲方。

7-3. 乙方供应的材料、设备（详见附件四），到施工现场前应通知甲方，双方就材料、设备的质量、环保标准共同进行验收，并确认备案签字。如不符合质量要求或规格有差异，应禁止使用。如使用，对工程造成的损失由乙方负责。如乙方提供的材料、设备系伪劣商品，应按材料、设备价款的双倍赔偿给甲方。

7-4. 双方所提供的合格材料、设备，以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为准。如一方对对方提供的材料持有异议需要进行复检的，检测费用由异议提出方先行垫付；材料经检测确实不合格的，检测费用由最终责任方承担。

第八条 工期延误

8-1. 对以下原因造成施工工期延误，经甲方确认，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. 对以下原因造成施工工期延误，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。

8-4. 判断造成工期延误以“双方签字认定的文字约定”为确定双方责任的依据。

第九条 质量标准

9-1. 本工程执行 GB50210-2001《建筑装饰装修工程质量验收规范》、GB50327-2001《住宅装饰装修工程施工规范》、GB18680-2001~GB18688-2001《室内装饰装修材料有害物质限量》、QB/T6016-97《家庭装饰工程质量规范》、《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部第 110 号令）和省、市建设行政主管部门制定的其它地方标准。

9-2. 室内环境污染控制，执行 GB/T18883-2001《室内空气质量标准》、GB50325-2001《民用建筑工程室内环境污染控制规范》。

9-3. 在竣工验收时双方对工程质量、室内空气质量发生争议时，应当由相关行政主管部门认可的专业检测机构予以检测认证；其费用先由申请方垫付，最终由责任方承担。

第十条 工程验收

10-1. 双方约定在施工过程中按下列若干阶段（不少于三次）对工程质量进行验收：

第一阶段

第二阶段

第三阶段

第四阶段

第五阶段

阶段验收合格后，双方共同签署工程验收单（见附件6）。

10-2. 各阶段工程完成，乙方应提前两天书面通知甲方进行验收，验收不合格不得进行下道工序，若甲方接到乙方通知后二天内不能按期参加验收，乙方组织人员进行验收，甲方应予承认。事后，若甲方要求复验，乙方应按要求办理复验。若复验合格，其复验及返工费用由甲方承担，工期也予顺延。

10-3. 工程完工后，乙方应提前三天通知甲方验收，甲方自接到竣工验收通知单后三日内组织验收。验收合格后，双方办理移交手续，签署保修单，结清尾款。乙方应向甲方提交其施工部分的水电改造图。双方进行竣工验收办理移交手续前，乙方负责保护工程成品和工程现场的全部安全。

10-4. 甲方不能如期组织验收，需及时通知乙方，另定验收日期，但时间不得超过三天。如甲方在接到竣工验收通知后，七日内既不组织验收也不通知乙方提出异议，视同验收合格。期间甲方应另外承担乙方所发生的看管以及其他相关费用。

10-5. 双方未办理验收手续，甲方不得入住，如甲方擅自入住视同验收合格，由此而造成的损失由甲方承担。因乙方责任使验收不能正常进行，耽误甲方按时居住的，乙方应赔偿甲方由此造成的相应损失。竣工验收在工程质量、室内空气质量及经济方面存在个别不涉及较大问题时，经双方协商一致签订“解决竣工验收遗留问题协议”（作为竣工验收附件）后，亦可先行入住。

10-6. 本工程自验收合格双方签字之日起，在正常使用条件下住宅装饰装修工程保修期限为二年，有防水要求的厨房、卫生间防渗漏工程保修期限为五年。

第十一条 工程款支付方式

11-1. 本合同工程款采用银行委收委付的支付方式。既合同生效后，甲方按进度先后分批

支付合同价款的70%给乙方，然后在_____银行，开立_____个人结算账

户，将合同价款的 30%存入银行，并向银行_____出具《委托监管存款申请书》。

11-2. 甲方按下列表中的约定时间进行验收后，向乙方出具委托付款通知书，乙方持付款通知书到银行取得工程款。

工程款付款比例与时间表

批次	形象进度时间	预期时间	付款比例	金额
1	对公司认可后	____年__月__日	定金(不超过1000元)	(第二次付款时扣除)
2	签订合同之日(预付款)	____年__月__日	30%	元
3	水、电、管线隐蔽工程通过验收	____年__月__日	20%	元
4	工程进度过半，油漆工进场前	____年__月__日	20%	元
5	工程竣工验收，确认合格当天	____年__月__日	30%	元
6	增加项目签订项目变更单时	____年__月__日	(现金支付)100%	元

备注：除合同尾款为银行划拨外，其余为现金支付。

11-3. 工程进度过半：指工程中水、电管线全部铺设完成，门、窗及细木白茬制品基本制作安装完成，为界定工程过半的标准。

第十二条 违约责任

12-1. 一方当事人未按约定履行合同义务给对方造成损失的，应当承担赔偿责任；因违反有关法律规定受到处罚的，最终责任由责任方承担。

12-2. 一方当事人无法继续履行合同的，应当及时通知另一方，并由责任方承担因合同

解除而造成的损失。

12-3. 甲方未按合同约定期限支付工程款，每延误一日，应当向乙方支付迟延部分工程款 2%的违约金。

12-4. 由于乙方责任延误工期的，每延误一日，乙方支付给甲方本合同工程造价金额 2%的违约金。

12-5. 由于乙方责任导致工程质量和室内空气质量不合格，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，乙方必须进行彻底返工修理。因返工造成工程的延期交付视同工程延误，按 12-4 的标准支付违约金。

(2)、对室内空气质量不合格，乙方必须进行综合治理。因治理造成工程的延期交付视同工程延误，按 12-4 的标准支付违约金。

(3)、室内空气质量经治理仍不达标且确属乙方责任的，乙方应当向甲方返还合同的全部价款。

第十三条 争议解决方式

本合同发生争议时，双方应协商或向行业主管部门、行业协会等申请调解解决，协商或调解解决不成时，直接提交_____仲裁委员会仲裁或起诉至甲方所在地人民法院。

第十四条 附则

14-1. 本合同经甲乙双方签字（盖章）后生效。并按甲方意愿决定是否到协会备案登记

14-2. 本合同签订后工程不得违法转包。

14-3. 双方可以书面形式对本合同进行变更或补充。

14-4. 因第三方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. 本合同履行完毕后自动终止。

第十五条 其它约定：

- 1、 _____
- 2、 _____
- 3、 _____
- 4、 _____
- 5、 _____
- 6、 _____
- 7、 _____

8、 _____

第十六条 合同附件

附件一：装饰施工内容表；

附件二：工程报价单；

附件三：甲方提供材料、设备表；

附件四：乙方提供材料、设备表；

附件五：工程项目变更单；

附件六：阶段验收通知单；

附件七：工程竣工验收单；

附件八：工程结算单；

附件九：工程保修单；

如企业另有合同附件，其内容应包括上列示范附件内容。

甲方（签章）： _____

乙方（签章）： _____

委托代理人： _____

法定代表人： _____

住 址： _____

委托代理人： _____

电 话： _____

电 话： _____

地 址： _____

邮 编： _____

邮 编： _____

签订日期： ____年__月__日

签订日期： ____年__月__日

签订地点： _____

签订地点： _____

备案登记 _____（签章）

登记编号： _____

登记时间： ____年__月__日

附件一：

郑州市住宅装饰装修工程施工内容表

甲方： _____

乙方:_____

序号	分项工程	施工说明
一	地面部位	_____
二	墙面部位.	_____
三	天棚部位.	_____
四	门窗部位.	_____
五	家具	_____
六	卫生间	_____
七	厨房	_____
八	电气、水管	_____
九	其它要求.	_____

附件二

郑州市住宅装饰装修工程施工报价单

序号	项目	单位	单价	数量	合计 金额	工艺 做法	用料 说明

备注：此表可复印续页。

附件三

郑州市住宅装饰装修工程甲方供给工程材料、设备明细表

序号	材 料 名称	单位	品种	规格	数量	供 应 时间	供 应 验收地 点

甲方代表（签字盖章）：_____				乙方代表（签字盖章）：_____			

备注：所供给的材料、设备须有有资质的专业检验单位提供的检测合格报告；

附件四

郑州市住宅装饰装修工程乙方供给工程材料、设备明细表

序号	材 料 名称	单 位	品 种	规 格	数 量	供 应 时间	供 应 验收地 点
甲方代表（签字盖章）：_____				乙方代表（签字盖章）：_____			

备注：所供给的材料、设备须有有资质的专业检验单位提供的检测合格报告；

附件五：

郑州市住宅装饰装修工程项目变更单

甲方：_____

乙方：_____

变更内容	原单价	新单价	增 减 金 额 (+)
详细说明：			
增加工程金额 (元)	减项工程金额 (元)	(增 - 减)金额 (元)	实付金额(元)

注：(1) 若变更内容过多可另附说明；	
(2) 增、减项目金额应一次确认兑付。	
甲方代表： _____ —	乙方代表： _____
_____ 年 ____ 月 ____ 日 —	_____ 年 ____ 月 ____日

附件六

郑州市住宅装饰装修工程阶段验收通知单

验收项目： _____

致（甲方）： _____

我单位已完成 _____ 阶段的施工，现通知你方，请予以验收。

附件：

	乙方（签章）： _____
	项目经理： _____
	_____ 年 ____ 月 ____ 日
甲方签署验收意见： _____	
结论： <input type="checkbox"/> 合格，可以进入下道工序施工。	甲方（签章）： _____
<input type="checkbox"/> 不合格，整改后再报验。	_____ 年 ____ 月 ____ 日
其它说明： _____	

附件七

郑州市住宅装饰装修工程竣工验收单

验收时间： _____ 年 ____ 月 ____ 日

工程名称： _____

工程地点： _____

竣工

验收

意见

甲方签字（盖章）：_____

监理单位签字（盖章）：_____

乙方签字（盖章）：_____

其它说明：_____

注：竣工验收中，经双方协商一致认为局部工程质量问题，不影响入住的，双方“签订先期入住遗留问题处理协议”后，甲方可入住，但遗留问题必须尽快解决。

附件八

郑州市住宅装饰装修工程施工合同（官方范本 06 版）

郑州市住宅装饰装修工程结算单

甲方：_____

乙方：_____

序号	项 目	金 额	备 注
1	工程合同总价	_____元	
2	变更增加项目	_____元	
3	变更减少项目	_____元	
4	工程结算总额	_____元	
5	甲方已付金额	_____元	
6	甲方结算应付 金额	_____元	
甲方代表（签字盖章）：_____		乙方代表（签字盖章）：_____	
_____年_____月_____日		_____年_____月 _____日	

附件九

郑州市住宅装饰装修工程保修单

甲方（盖章）：_____

_____年_____月_____日

甲方名称:_____ 乙 方 名 称:_____

代理人:_____ 委 托 代 理 人:_____

联系电话:_____ 联 系 电 话:_____

签字:_____ 签 字:_____

工 程 地 址:_____

开 工 日 期:_____

竣工日期:_____

保修期限至____年____月____日止

其它说明

备注：1、本保修单在甲、乙双方签字盖章后生效。自竣工验收之日起，装饰装修保修期为两年，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，乙方须及时无条件进行维修；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。