

合同编号：

杭州市住宅装饰装修施工合同

(示范文本)

杭州市建筑装饰行业协会 制

合同编号：

杭州市住宅装饰装修施工合同

(示范文本)

甲方(发包方)：_____ 签约时间：_____

乙方(承包方)：_____ 签约地点：_____

为规范住宅装饰装修施工，保护双方的合法权益，根据《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》、《浙江省实施<中华人民共和国消费者权益保护法>办法》、《杭州市城市房屋使用安全管理条例》、《杭州市物业管理条例》以及其他有关法律、法规规定，结合本工程的具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲、乙双方协商一致，达成如下协议，共同遵守。

一、工程概况

1. 工程地点：_____市_____区_____路(小区)_____幢号(单元)_____室。
2. 住房结构：_____室_____厅_____结构，建筑面积_____平方米。
3. 工程施工内容：见附件1《施工内容》
4. 工程承包方式，采取下列第_____种方式：
 - (1) 乙方包工、包全部材料；
 - (2) 乙方包工、包部分材料，甲方提供其余部分材料；
 - (3) 乙方包工不包料(乙方包清工，甲方提供全部材料)。
5. 本工程由_____设计。
6. 工期：总工期为_____天，开工日期_____年_____月_____日，竣工日期_____年_____月_____日。
7. 质量标准：国家及《浙江省家庭装饰装修工程质量规范》等相关标准。

二、合同价款及付款方式

1. 工程合同价款：(大写)_____元(详见工程预算书。预算书的少、错、漏算等工程价款增加不得超过合同价款的5%，否则，由乙方负责，合同价款不作调整)。设计费：_____元。经双方认可变更施工内容时，变更部分的工程款按实结算；变更部分的管理费、税金等按本合同约定的比例进行调整。

2. 付款方式:

(1) 设计费支付方式: _____。

(2) 合同签订后__天内工程施工开工前,甲方支付工程合同价款的__%(¥_____);

(3) 木工进场前或_____年__月__日前,甲方支付工程合同价款的__%(¥_____);

(4) 油漆进场前或_____年__月__日前,甲方支付工程合同价款的__%(¥_____);

交纳第三期款【即上述第(4)项】时,甲、乙双方应对已变更项目的工程及工程量进行核实和计算,并按合同约定比例支付和收取。

(5) 若留有尾款甲方应在本工程竣工验收合格后_____日内一次付清。

3. 为保证甲、乙双方资金安全,甲方应到乙方财务部门缴纳,或直接将款转入乙方指定专用账户,所有往来款项凭证均需盖乙方公司财务专用章方有效,否则视作甲方没有支付该部分价款。(工作人员、施工人员不得代收;收条不予认可)。

乙方收款部门联系电话:_____。

三、双方的权利与义务

(一) 甲方的权利义务

1. 工程开工前,甲方应当事先告知物业服务企业,按照物业装修有关规定办理手续,并承担相应费用。接受并服从物业的统一管理和指导监督。

2. 房屋装修中禁止下列行为:

(1) 违法拆改、变动建筑主体和承重结构;

(2) 将无防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房,或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室(厅)、书房和厨房的上方;

(3) 违法搭建、改建建筑物、构筑物,违法挖掘房屋地下空间;

(4) 擅自改变房屋用途或者将配套设施挪作他用;

(5) 擅自改变房屋外立面;

(6) 擅自将雨污水混接或者在排水管上接管,损害管道燃气设施,占用、堵塞、封闭管道设施影响公共安全;

(7) 损坏消防设施,占用、堵塞、封闭消防通道、消防登高面等消防场地;

(8) 占用共用部位、共用设施设备;

(9) 超过设计标准或者规范,擅自增加房屋使用荷载;

(10) 法律、法规和规章规定的其他影响房屋使用安全的行为。

3. 房屋装修涉及拆改、变动建筑主体和承重结构,或者超过设计标准增加房屋使用荷载的,甲方应当在施工前委托原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案,由具备专业施工资质的施工单位进行施工。

4. 住宅房屋装修中需要对房屋结构、墙体、使用荷载进行拆改、变动的,甲方应当

在装修施工前向区、县（市）房产主管部门备案。

5.甲方应在开工前_____天，向乙方进行现场交底；腾空房屋，清除影响施工的障碍物；对只能部分腾空的房屋中所滞留的家具、陈设等采取保护措施。应向乙方提供施工需要的水、电等必备设施，并说明使用注意事项。

6.做好施工中临时性使用公用部位操作以及产生影响邻里关系等行为的协调工作。非业主的住宅使用人，还需提供业主同意装饰装修的书面证明。

7.指派_____为甲方代表，负责合同履行，对工程质量、进度进行监管、验收、办理变更、工程款支付等手续和其他事项。

8.根据《杭州市城市房屋使用安全管理条例》、《杭州市城市房屋白蚁防治管理实施办法》等有关法规的规定，由甲方在装修时办理白蚁防治手续并实施防治处理。

9.甲方应按本合同约定按时支付工程款。

（二）乙方的权利义务

1.向甲方进行施工图纸、施工说明的现场交底，拟定方案和进度计划，交甲方审定。

2.指派_____为乙方代表，负责合同履行。按双方认可的设计方案组织施工，保质、保量、按期完成施工任务，解决办理由乙方负责的各项事宜。

3.未经甲方同意和房屋所在地区、县（市）房产主管部门备案批准，不得随便改变房屋结构和使用性质。

4.因进行装饰装修施工造成相邻住房的管道堵塞、渗漏、停水、停电等，由乙方承担修理和赔偿责任。

5.严格执行有关施工现场管理的规定，不得扰民及污染环境。

6.乙方不得将工程转包。

7.遵守施工所在地物业服务的相关规定。

四、材料与设备

1.甲方提供的材料：详见附件 2-1《甲方提供的材料、商品清单》

本工程甲方负责采购的材料、商品，应为符合设计要求的合格产品，必须符合国家标准，有质量环保检验合格证明和有中文标识的产品名称、规格、型号、生产厂名、厂址等，不得用国家明令淘汰的建筑装饰装修材料和商品。并应按时供应到现场。若因甲方原因不能及时提供，造成损失、延误工期由甲方承担；

材料到场时甲、乙双方应办理验收交接手续，并由乙方承担成品及材料保管责任。如甲方供应的材料、商品发生质量问题或规格差异或无法提供有关证明的，乙方应及时向甲方书面提出，甲方坚持使用经书面认可的，由此工程造成的损失或环保不达标，责任由甲方承担。

甲供材料的价款不列入合同价内，但由乙方负责施工、安装的，甲方应支付乙方相

应的人工费及管理费等。

2.乙方提供的材料：详见附件3《乙方提供的材料清单》(或在预算书上注明)。

甲、乙双方签字认可的工程预算书中所核定的材料按合同规定由乙方采购的，其质量必须符合国家标准，有质量环保检验合格证明和有中文标识的产品名称、规格、型号、质量等级、生产厂名、厂址等，不得使用国家明令淘汰的建筑装饰装修材料和商品。所提供的材料、设备应在使用前 天通知甲方验收。未经甲方验收及不符合合同要求的，禁止使用。如已使用，对甲方造成的损失由乙方负责。甲方不及时验收，应视作验收，但不免除乙方不按合同约定选购及使用材料所引起的责任。

3.无论是甲方供料或乙方包工包料都应提供材料清单，内容包括材料名称、品牌、规格、型号、等级、数量、单价、合价；属于甲方提供材料的，还需在附件中写明送达时间和送达地点。

五、安全文明施工与环境保护

施工图纸、施工说明及施工现场应符合防火、防事故的要求，主要包括电气、通讯线路、煤气管道、自来水和其它管道畅通、合格。乙方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、停水停电、物品毁坏等事故的发生。如遇上述情况发生，属甲方责任的，甲方负责修复或赔偿；属于乙方责任的，乙方负责修复或赔偿。在装修过程中形成的各种固体、可燃液体等废物，应当按规定的位置、方式和时间堆放和清运。若违反有关安全操作规程、消防条例，导致发生安全或火灾事故，乙方应承担由此引发的经济损失。

六、变更

1.乙方严格按施工图纸和施工说明施工。

2.在施工过程中，甲方提出设计变更及增减工程项目时须提前与乙方联系，双方在签订《工程项目变更单》后(详见附件4)，乙方才能进行该项目施工。因甲方变更导致的经济支出和乙方损失，由甲方承担，工期相应顺延。凡甲方私自与除乙方代表外的人员商定更改施工内容，所引起的一切后果，甲方自负，给乙方造成损失的，甲方应予赔偿。因乙方擅自变更导致的经济支出和甲方损失，由乙方承担，工期不予顺延。

七、工期

1.乙方应按合同约定的工期按时完成施工任务。

2.因以下原因造成竣工日期延误的，由甲方承担由此延误的工期和增加的费用。

甲方原因导致工程量变化或设计变更；

甲方未按合同约定支付工程价款的；

甲方未按合同约定提供施工条件；

由甲方原因引起工期顺延的其他情况。

3.因乙方责任不能按期完工的，工期不顺延，乙方按约定承担违约责任。

八、工程质量及验收

1.本工程质量以施工图纸、施工说明、设计变更、国家和浙江省现行有关标准为质量评定验收标准；室内环境质量应符合国家有关标准。

2.双方在施工过程中分以下阶段进行验收：

- (1) 隐蔽工程验收(电、气、网络管线，给排水管道等)；
- (2) 分项工程验收（地面、墙体、天棚、卫生间等)；
- (3) 竣工验收。

3.隐蔽工程及分项工程验收

隐蔽工程和分项工程完工后，乙方应及时通知甲方进行验收（见附件5《工程质量验收单》），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；甲方未及时参加验收的，乙方有权暂停施工，延误工期及增加费用由甲方承担；甲方无正当理由不参加验收超过三日的，由乙方对工程进行现场验收，甲方对此验收结果予以认可。如乙方未通知甲方进行隐蔽工程或分项工程验收而擅自进行下道工序施工的，甲方有权要求乙方暂停施工进行验收，由此造成的损失由乙方承担。

4.竣工验收

(1) 工程内容全部施工完毕后，乙方应当以书面方式通知甲方组织竣工验收。甲方自接到验收通知后七日内须组织验收，若甲方无正当理由逾期不组织验收，视为验收合格。工程未经竣工验收，甲方不得擅自使用。如甲方擅自使用视同验收合格。竣工验收合格后，双方应当签署《工程质量验收单》(附件5)，办理工程移交手续，并签署《工程保修单》(附件6)。

(2) 乙方应提供其施工部分的水、电隐蔽工程工程图，质量合格证明（含试水记录）和第三方专业机构室内环境质量检测合格证书。甲方对室内空气质量有异议时，可请有国家相关部门认可的专业检测单位予以认证并自负费用；若检测不达标则检测费用由乙方承担，乙方还需负责治理工作及承担治理费。（由于甲供材料、配饰等原因引起的由甲方承担所有费用）。

(3) 如甲、乙双方有质量争议，由法定质检机构进行检验，费用由责任方承担。

九、违约责任

1.本合同签订生效后，甲乙双方应履行合同所规定的各项条款（包括经双方确认的合同附件、预算及图纸等）。合同签订后施工前，任何一方若无理由终止合同，应以书面形式提出，经相对方同意后，办理终止合同手续，并由责任方按合同总价款____%支付违约金，合同终止。施工过程中任何一方无理由提出终止合同，应以书面形式提出，经相对方同意后办理清算手续，并由责任方按合同总价款____%赔偿，合同终止。

2.由于甲方原因导致工期延误的,工期每延长一天,甲方补偿乙方____元。

3.由于乙方原因逾期竣工的,每逾期一天,乙方支付甲方_____元违约金;逾期超过30天,甲方有权解除合同,乙方应按工程合同价款10%支付违约金。

4.甲方未按合同的约定付款的,每逾期一天,按逾期未付款的_____%支付滞纳金;逾期超过30天,乙方有权解除合同,甲方应按工程合同价款10%支付违约金。

5.因乙方原因致使工程质量不符合约定的,甲方有权要求乙方在合理期限内无偿修理或者返工。经过修理或者返工后,造成逾期交付的,乙方应当承担违约责任。

6.若乙方提供材料有欺诈行为的,除负责修复、更换外,应按提供材料款的双倍赔偿给甲方。

十、工程保修

1.保修期限从竣工验收合格之日起计算。埋设在墙体、地面内的电气网络管线和给排水管道等隐蔽工程的保修期限为八年,有防水要求的厨房、卫生间和外墙面的防渗漏为五年,其他装修部位的保修期限为两年。

2.由于甲方使用不当造成损坏或不能正常使用,不属保修范围。

3.凡由甲方自行采购并自己安排施工、安装的分项工程(如木地板、复合地板铺设、卫生洁具、浴霸等商品安装)其质量保修归甲方负责。

十一、纠纷处理

住宅室内装饰装修工程发生纠纷的,由双方协商或者调解解决。也可向杭州市建筑装饰行业协会的杭州市住宅装饰工程质量争议评审服务中心咨询,咨询电话:0571-87035965。

不愿协商、调解或者协商、调解不成的,当事人可按下列第_____种方式处理:

1. 提交杭州仲裁委员会仲裁;

2. 依法向人民法院提起诉讼;

十二、其它约定事项

十三、附则

1. 本合同由甲乙双方签字或盖章后生效。

2. 本合同一式_____份,其中甲方执____份,乙方执____份。

3.合同附件为本合同的组成部分,具有同等的法律效力。

甲方：

姓名（签名）：

身份证号：

地址：

邮编：

电话：

乙方：

单位名称（盖章）：

法定代表人：

委托代理人：

邮编：

电话：

统一社会信用代码：

建筑装饰装修工程资质证书号码：

浙江省《住宅室内装饰装修施工能力》证明书号：

开户银行：

账号：

税号：

年 月 日

年 月 日

附件：

附件 1：施工内容

附件 2-1：甲方提供的材料、商品清单

附件 2-2：客户自购、自选材料进度配合表

附件 3：乙方提供的材料清单

附件 4：工程项目变更单

附件 5：工程质量验收单

附件 6：工程保修单

附件 1：施工内容

分项工程名称	工程要求（装饰内容、使用材料、施工要求、承包方式）
地面	
墙体	
天棚	
门窗	
家具	
卫生间	
厨房	
水电气、工建 改造	
其他	

甲方代表：

乙方代表：

年 月 日

附件 2-1：甲方提供的材料、设备清单

序号	名称	品牌	规格型号	单位	质量合格证明	环保合格证明	数量	供应时间	送达地点	乙方验收意见

甲方代表：

乙方代表：

年 月 日

附件 2-2：甲方自购、自选材料进度配合参考表

材料名称	材料进场时间	尺寸登记	施工阶段 注意事项	备注
保险箱	水电施工阶段		是否安装、高度、位置确定	
布线通	水电施工阶段		是否安装、位置确定	
音响线	水电施工阶段		定位	
小便器、立柱盆	水电安装阶段		下水孔、冷热水管尺寸是否常规尺寸,若非常规尺寸应提供图纸	可在水电前期进场
拖把池、墙挂盆	水电安装阶段			可在水电前期进场
淋浴房、浴缸	水电安装阶段			外包尺寸、冷热水管高度要求、电源要求
热水器	卫生间吊顶前			
座便器	水电安装阶段			中心孔尺寸是否移位
洗衣机	搬家时		水电施工阶段提供尺寸	确定上排水或下排水
冰箱	搬家时		水电施工阶段提供尺寸	注意宽度、高度、深度尺寸
油烟机	瓷砖铺贴完毕			(确定油烟机位置)包安装
瓷地砖	水电中期(前)			确定花片位置及腰线高度
饰面板	泥工施工阶段			材料反面客户签字认可
地板	油漆后期			地板长度、厚度在木工施工时提供尺寸
水槽、煤气灶、米桶、拉篮、消毒柜。	橱柜制作阶段		水电施工阶段提供尺寸	台上放置另行处理
浴霸、换气扇	木工进场后			浴霸厂家或商家安装
筒灯样品、嵌入式灯具样品	吊顶施工阶段			注意卫生间顶灯是否用嵌入式灯具
门锁、拉手、裤架、挂衣杆	木工中途柜体结束后			拉手可提供样品,在油漆结束时安装
镜子、毛巾架、挂件	油漆基本结束,地板安装前两天			安装时由客户与水电工配合确定位置
开关插座、灯具	油漆基本结束,地板安装前两天			灯具外包装注明要求(安装高度是否有要求等等)
龙头、三角阀软管	油漆基本结束,地板安装前两天			若遇龙头装在台板上或开孔需要,应在木工施工阶段进场
空调	地板安装前一天			空调打孔在水电施工阶段
窗帘	安装,油漆收尾结束后挂装			

附件 3：乙方提供的材料清单

序号	名称	品牌	规格型号	质量合格证明	环保合格证明	环保等级	数量	单位	单价	总价	甲方验收意见

甲方代表：

乙方代表：

年 月 日

附件 4：工程项目变更单

变更项目内容	原价格	新价格	增减金额 (+、-)
详细说明：			
工程原定金额		甲方已付金额	
元		元	
增加工程金额	减项工程金额	增减金额	结算应付金额
元	元	元	元

甲方代表：

乙方代表：

年 月 日

附件 6：工程保修单

公司名称		保修电话	
客户姓名		联系电话	
装修房屋地址		合同编号	
施工单位负责人		联系电话	
工程竣工验收合格日期			
保修范围及期限	保修范围	保修期限	
	隐蔽工程	年 月 日—— 年 月 日	
	厨房、卫生间墙面	年 月 日—— 年 月 日	
	其他部位	年 月 日—— 年 月 日	
保修记录			
其他约定			

甲方代表：

乙方代表：

年 月 日