**合同编号：**

**广东省装饰装修工程施工合同**

**（三方装修合同）**

**甲方（发包人）：**

**乙方（承包人）：**

**丙 方： 广东省装饰行业协会消费者专业委员会**

**广州市装付宝装饰工程质量鉴定有限公司**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **广东省工商行政管理局** |  | **审查备案** |
| **广东省装饰行业协会** |  | **编 制** |

**说 明**

**1、此合同文本适用于广东省行政区域内的室内装饰装修工程。此版合同文本适用期至新版合同文本发布时止。**

**2、本合同乙方应具备工商行政管理部门核发的营业执照，并具有建设主管部门批准的室内装饰装修工程的施工资质。**

**3、本合同丙方主要为甲乙两方提供咨询、协助组织、协调及监督服务。丙方应为广东省装饰行业协会或经广东省装饰行业协会认可的具备法人资格的建筑、装饰相关行业协会或其直属机构、下辖单位。**

**4、本合同解释权归广东省装饰行业协会。**

**5、为防止仿冒伪造，请到www.zhuangxiu315.org 网站下载合同的正式版本。**

|  |
| --- |
| **粘帖印花税票处** |

广东省装饰行业协会消费者专业委员会

广州市越秀区寺右新马路111-115号五羊新城广场2717室 　电话:020-87386506 87386501

E-mail: [zhuangxiu315@139.com](http://zhuangxiu315@139.com) 官方网站:www.zhuangxiu315.org

甲方（发包人）：

法人营业执照注册号（个人此项填身份证号）：

法定代表人： 身份证号：

委托代理人： 身份证号：

地址：

联系电话：

乙方（承包人）：

法人营业执照注册号（个人此项填身份证号）：

法定代表人： 身份证号：

委托代理人： 身份证号：

地址：

联系电话：

行业准入证书编号：

工程设计师： 身份证号：

施工负责人： 身份证号：

丙方：广东省装饰行业协会消费者专业委员会

社团登记证号码：粤社证字第 0898A0906号

法定代表人： 江波涛 身份证号：

委托代理人： 身份证号：

地址：广州市越秀区寺右新马路111-115号五羊新城广场2717室

联系电话： 4008831516

丙方：广州市装付宝装饰工程质量鉴定有限公司

法人营业执照注册号： 440104000070151

法定代表人： 江波涛 身份证号：

委托代理人： 身份证号：

地址：广州市越秀区寺右新马路111-115号五羊新城广场2717室

联系电话： 4008831516

合同签订地址：

说明：广州市装付宝装饰工程质量鉴定有限公司在业务上受广东省装饰行业协会消费者专业委员会的监督与指导，是广东省装饰行业协会消费者专业委员会的下辖单位。

根据《中华人民共和国合同法》、《建设工程质量管理条例》（国务院令第279号）、《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部第110号令）及其他有关法律、法规、规章等，结合室内装饰装修工程的特点，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲、乙、丙合同三方当事人就合同装饰装修工程的有关事宜，友好协商达成以下协议：

**第一条 工程概况**

1.1 施工地点： 。

1.2 工程装饰装修面积： 。

层数： 。

结构： 。

1.3 工程户型（以房管局登记备案为准）： 。

1.4 施工内容及做法：

（1）地面工程□楼地面：□石材；□块料；□木地板；□地毯；其他：

（2）墙面工程□石材墙面：□块料墙面；□墙面装饰板；其他：

（3）吊顶工程□造型吊顶：□平面吊顶；其他：

（4）电气照明安装工程：□配管；□配线；□开关插座安装；□照明灯具安装；

其他：

（5）给排水安装工程：□给水管敷设；□排水管敷设；□卫生洁具龙头安装；

其他：

（6）通风空调安装工程：□制冷管道安装；□通风管道安装；□制冷设备安装；

其他：

1.5 工程承包方式，经商定采取下列第 种方式：

（1）乙方（承包人）包工、包料、包施工机械、包质量、包安全、包文明施工；

（2）乙方（承包人）包工(包部分材料）、包施工机械、包质量、包安全、包文明施工；

(3)成本加酬金（此方式由双方书面另行约定）；

1.6本合同附件：

1.6.1本工程设计施工图纸；

1.6.2本工程工程量清单（原则上由设计方或业主提供，如业主全权交给施工方设计施工一体化的项目则由施工方提供，经业主确认之后的清单项目内容作为报价和施工的依据）；

1.6.3本工程预算书：(工程量清单计价表)；

1.6.4合同外增加费用部分：（设计变更、现场签证、索赔）；

1.7 工程期限：

计划开工日期 ；

计划竣工日期 。计划工期： 日历天；

实际开工时间由甲方（或甲方委托的监理人）发出的开工令

1.8 工程合同价款

1.8.1签约合同价为：人民币 元，金额大写 。

1.8.2经甲乙双方协商确定选择第 种合同价格形式：

(1) 固定单价合同。

（2）可调单价合同。

（3）总价合同（固定总价大包干）。

1.8.3工程价款的调整

工程价款变化的产生因素及调整方法：

（1）后继法律、法规、规章和政策发生变化，当出现这种情况时可按照《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500—2013）规定调价。

（2）工程量偏差，当出现这种情况时可按照《广东省建设工程计价通则》（2010）第13.0.5条规定调价。

(3)工程量清单项目特征描述不全，按照实际发生调价。

（4）工程量清单项目缺项漏项、工程变更，可按照实际发生调价;引起措施项目变化的，还应调整措施项目费。

(5)市场价格波动，可以根据《广东省建设工程计价通则》（2010）第13.0.8条规定调价。

（6）不可抗力造成价款变化，可按照《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500—2013）规定调价。

**第二条 工程质量标准**

2.1 本工程质量标准符合《建设工程质量管理条例》（国务院令第279号）、GB 50096－2011《住宅设计规范》、GB 50327－2001《住宅装饰装修工程施工规范》、GB 50210－2001《建筑装饰装修工程质量验收规范》、G​B​5​0​2​0​9​-​2​0​1​0《建筑地面工程施工质量验收规范》、《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部第110号令）

甲乙双方约定执行的其他标准，原则上不得低于国家强制性标准，但甲方明知乙方施工工艺水平有限而对装修质量执行标准进行低于国家标准约定的，按双方约定的执行标准进行验收，甲方自行承担相应责任；对甲乙双方执行的以上任一种或多种标准造成的后果，丙方不承担任何责任。

2.2 装修室内环境污染控制应严格执行GB 50325－2010《民用建筑工程室内环境污染控制规范》等相关国家标准、地方标准和行业标准。

2.3 甲乙双方约定的其他标准（在“是”或“否”对应的“□”中打“√”或填写其他标准）：

(1) GB/T 18883－2002《室内空气质量标准》□是 □否 执行；

(2) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**第三条 设计、施工图纸**

经甲乙双方协商设计、施工图纸采用以下第 种方式执行：

（1）甲方委托乙方制作设计、施工图纸（如选择此种方式则需合同当事人另行签订一份设计合同，推荐使用《广东省装饰装修工程委托设计合同》（三方设计合同）。

（2）甲方自行制作或另聘他人制作并提供设计、施工图纸。

**第四条 丙方权利及义务**

4.1 原则上由甲方自行联系确定具备资质的装饰装修设计和施工单位，但甲方如\_\_\_\_\_（填“有”或“无”）需要，丙方协助组织不少于 家具备资质的装饰装修设计和施工单位为甲方进行工程方案的设计与工程报价，供甲方择优选择。甲方亦可另寻设计单位或自带设计方案。由甲方与设计单位签订《广东省室内装饰装修工程委托设计合同》（合同编号： ）或选择其他合同，约定具体事宜。

4.2 甲方如\_\_\_\_\_（填“有”或“无”）需要，丙方协助组织材料供应商为甲方配售建筑装饰材料，同时协助组织具备资质的检测实验室对以上材料进行验收，确保达到相关国家标准的要求。甲方亦可自行选购材料，并选择丙方协助组织的检测实验室进行有偿验收。由甲方与检测单位签订《广东省室内装饰装修工程装修材料进场验收委托合同》（合同编号： ），约定具体事宜。

4.3甲方如\_\_\_\_\_（填“有”或“无”）需要，丙方协助组织具备资质的工程监理单位有偿为甲方作工程投资、质量、进度等方面的监理和验收服务。由甲方与监理单位签订《广东省室内装饰装修工程委托监理合同》（合同编号： ），约定具体事宜。

4.4甲方如\_\_\_\_\_（填“有”或“无”）需要，在本工程竣工后，丙方协助组织具备资质的检测实验室对室内环境质量进行有偿检测验收，以确保达到GB 50325—2010《民用建筑工程室内环境污染控制规范》及其他约定标准的要求。由甲方与环境检测验收单位签订《广东省室内装饰装修工程室内环境检测委托合同》（合同编号： ），约定具体事宜。

4.5 对验收室内环境质量不合格的项目，丙方应督促乙方进行治理或修复，直至达标为止。

4.6 甲乙两方对工程质量有争议时，默认认可由广州市装付宝装饰工程质量鉴定有限公司对工程质量进行检测和鉴定。质量鉴定费用原则上由甲乙双方各自全额垫付，无责任方获得退款。鉴定费用缴纳的方式也可由甲乙双方另行约定。甲乙双方签署本合同即视为确定认可广州市装付宝装饰工程质量鉴定有限公司的鉴定资质及报告内容。

4.7 甲乙两方对工程造价的预算、结算有争议时，默认认可由广州市装付宝装饰工程质量鉴定有限公司或由其委托的其他具有工程造价资质的公司对工程造价的预算、结算进行评估和鉴定。评估鉴定费用由申请鉴定方承担。甲乙双方签署本合同即视为确定认可广州市装付宝装饰工程质量鉴定有限公司的鉴定资质及报告内容。

4.8 丙方应合理监控工程款，保证任何组织和个人均无权且在技术上无法擅自挪用工程款所在第三方托管特约账户的资金，目的是保障资金的绝对安全，甲方可以向开户银行咨询确认资金的安全性；在乙方顺利履行职责后，按约定及时向乙方出示同意拨款证明材料；工程款有结余时，及时出示证明材料同意甲方取走工程结余款。在施工项目变更时，负责督促甲方补交增加项目对应的工程款或保证甲方能取回剩余的工程款。在甲乙两方出现纠纷、甲乙双方尚未对纠纷达成统一意见并提供有效书面材料时，不得同意甲方提走剩余的工程款（具体可参见5.1款）。

4.9 当甲方委托丙方协助组织相关建材配售、工程监理及环境监测单位或委托丙方协助组织工程验收时，应另行签订《广东省室内装饰装修工程装修材料进场验收委托合同》、《广东省室内装饰装修工程委托监理合同》、《广东省室内装饰装修工程室内环境检测委托合同》、《广东省室内装饰装修工程阶段性验收委托合同》，丙方应及时履行职责，以不影响工期为准。

**第五条 甲方权利及义务**

5.1 本合同签订后 日内，甲方按约定分期或一次性将工程款项存入丙方指定的第三方托管特约账户，并由甲方和丙方共同监管和划拨。甲方有权单方面划拨款项至乙方账户；如甲方没有合理理由拖延工程款，且工程经验收合格后，甲方默认授予丙方划拨款项权，丙方有权划拨约定款项到乙方账户。

若甲方委托乙方购买材料，则乙方购买材料对应的款项属本工程款的一部分，应一同缴存于第三方托管特约账户。若变更施工，增加工程对应的材料和施工等费用款项应一同缴存于第三方托管特约账户；但若精简工程，除非另有约定，减少施工所对应的费用款项不得提前从该第三方托管特约账户提出，须等工程完工后再返还甲方。

5.2 开工前 天，甲方为乙方入场施工创造条件，并进行现场交底。全部腾空或部分腾空房屋，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、陈设等采用保护措施。若甲方自带设计方案，在现场交底前还应向乙方提供经确认的施工图纸或施工说明文件 份。

5.3 甲方向乙方提供施工所需水、电等到位，并说明使用注意事项，水电费用约定由 方承担。甲方负责办理施工所涉及的各种申请、批文等手续，并承担相关费用。

5.4 甲方应遵守物业管理的各项规章制度，并负责协调乙方施工人员与邻里之间的关系。

5.5 甲方不得有下列行为：

（一）未经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，变动建筑主体和承重结构；

（二）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；

（三）扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

（四）损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

（五）其他影响建筑结构和使用安全的行为。

本款所称建筑主体，是指建筑实体的结构构造，包括屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、墙体、连接接点和基础等。

本款所称承重结构，是指直接将本身自重与各种外加作用力系统地传递给基础地基的主要结构构件和其连接接点，包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等。

5.6甲方未经批准，不得有下列行为：

（一）搭建建筑物、构筑物；

（二）改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；

（三）拆改供暖管道和设施；

（四）拆改燃气管道和设施。

本款所列第（一）项、第（二）项行为，应当经城市规划行政主管部门批准；第（三）项行为，应当经供暖管理单位批准；第（四）项行为应当经燃气管理单位批准。

5.7 凡涉及5.6款所列内容的，甲方应当向相关主管部门提出申请，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的安全使用性进行审定并出具书面证明，再由相关主管部门批准。建设行政主管部门规定的施工许可的一切相关手续由甲方申报、办妥，由此造成的一切后果由甲方承担。

5.8 施工期间甲方仍需部分使用该居室的，甲方应当负责配合乙方做好保卫及消防工作。

5.9原则上施工完成后，乙方应提供竣工图，但甲方在施工过程中由于自身原因造成相关工程变更如需设计方协助编制竣工图，甲方应支付设计方竣工图编制费。竣工图编制费为人民币 元，金额大写 元。

5.10 甲方指派 ，身份证号： 为甲方驻工地代表，负责合同履行和对工程质量、进度进行监督检查，办理验收、变更、登记、签证手续和其他事宜。甲方驻工地代表所签署的文件应视为甲方对有关事宜的确认。

5.11经验收合格后的工程，甲方须按约定支付工程款项。

5.12 经丙方对工程质量进行鉴定，确认工程存在质量问题的，甲方有权要求乙方对工程存在的质量问题进行全面修复或者按照丙方提出的修复意见进行修复，否则甲方有权不支付或部分支付乙方工程款。对于需部分支付的工程款，甲、乙方在丙方的调解下进行协商。

**第六条 乙方权利及义务**

6.1 乙方根据施工图纸或施工说明，拟定施工方案和进度计划，交甲方审定。

6.2 乙方指派 ，身份证号： 为乙方驻工地代表，负责合同履行，按要求组织施工，保质、保量、按期完成施工任务，解决由乙方负责的各项事宜。乙方驻工地代表所签署的文件应视为乙方对有关事宜的确认。

6.3 乙方应严格执行施工规范、质量标准、安全操作规范、防火安全规范和环境保护规定。

6.4 乙方应积极配合甲方和丙方开展正常工作。配合甲方委托的工程监理开展工作，做好各项质量检查记录和阶段性工程验收。配合竣工验收，编制工程结算。安全、保质、按期完成本合同约定的工程内容。

6.5 乙方在施工的过程中，对涉及装修工程的房屋拆卸的可再回收利用的装修材料，未经甲方同意，不得擅自处理，否则按该材料的市面价格补偿给甲方。

6.6 乙方应严格执行建设行政主管部门施工现场管理规定：

（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、燃气等管理设施。

（2）遵守物业管理规定的施工时间，不得扰民及污染环境；

（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、停电等，由乙方承担相应修理和损失赔偿的责任；

（4）负责工程成品、设备和居室留存家具陈设的保护；

（5）保证室内上、下水管道畅通和卫生间的清洁；

（6）负责将装修垃圾装袋，及时清运到物业指定位置，并支付物业管理所收的相关费用。

6.7 乙方应自备施工工具，并充分利用辅材和主材，减少材料浪费。常规做法的主要材料的损耗率不高于《广东省建筑与装饰工程定额》2010、《广东省安装工程定额》2010等相关专业定额中有关主材损耗率表的规定，特殊做法的主要材料损耗率，应当在预算表中作出对应的说明。

a.乙方包工料：由乙方根据施工图设计要求综合单价内考虑一切费用、风险；具体约定在预算表中体现；

b.乙方包工：该承包的费用内容和范围需在综合单价组成内体现，具体约定在预算表中体现。

由于乙方施工过程造成的主要材料浪费且损耗率超出以上约定的部分，超过部分的费用由乙方承担。

6.8 乙方应向甲方提供项目完善、清楚规范的报价文本，根据工程实际情况由专业的报价师或报价系统提供标准报价。甲乙双方达成一致后，在施工项目不变更的情况下，工程的结算价格与预算价格误差不超过\_\_\_\_%，超出部分由乙方承担（本项除单价合同（固定单价、可调单价）以外适用）。

（说明：此项规定借鉴《家居行业经营服务规范》第6.2.10的规定：“组织出具的工程合同预算报价书，不应在工程项目、工程数量上出现漏报、少报的情况。出现工程项目漏报情况，由组织承担相应责任；出现工程数量少报情况，若少报金额超过合同金额的8%，超过部分由组织承担（顾客主动要求增加的项目除外）。”）

6.9原则上施工完成后，乙方应提供竣工图，但乙方在施工过程中由于自身原因造成相关工程变更如需设计方协助编制竣工图，乙方应向设计方支付竣工图编制费。甲方应协助监督乙方支付设计方竣工图编制费，如乙方委托设计方编制竣工图后拒付竣工图编制费用的，甲方有权在工程结算价款中扣除此部分费用支付至设计方。

6.10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。

6.11乙方的项目管理班子机构健全、职责明确、各专业施工员齐备、专业配套，满足招标工程要求，各专业施工员应按中标文件提交的人员配置，人员证件应在有效期且现场人员应予证件符合，未经甲方同意不得更换现场施工人员。

**第七条 工程变更**

7.1 合同签订后，在施工前或施工过程中如果甲方还需增加huo\_%方和丙方开展正常工作。配合甲方委托的工程监理开展工作，工程项目，在增加制作之前，乙方作预算造价；如需变更，甲乙两方须协商一致，签订《广东省室内装饰装修工程施工合同工程变更审批表》（附件9），参照同类工程价格调整相应费用，必须签订《广东省室内装饰装修工程施工合同工程变更现场签证单》（参见附件10），并用书面或其他方式通知丙方。

7.2 增加项目所需的费用，甲方按约定在增加项目施工前分期或一次性存入丙方指定的本工程款项第三方托管特约账户，由甲丙双方共同监管和划拨（参见5.1款）。

7.3在合同履行过程中对某分部分项工程项目，因工程量增减导致偏差超过15%，则超过或减小15%的部分综合单价应予调整。当工程量增加15%以上时，超过15%以上的部分的工程量的综合单价应予调低 %，当工程量减少15%以上时，减少15%后的剩余部分工程量的综合单价应予调高 %.

7.4由于工程项目的增减，导致原签约合同价变化幅度在15%以内时 (含15%)，不需要另定补充协议按原合同执行；如履行合同中增加的工程内容导致原签约合同价款与工程变更的费用合计超过15%以上时，需另外签订本工程补充协议，同时创建新的保修单（操作流程及合同条款与原签约合同相同）；如履行合同中减少的工程内容导致竣工结算时与原签约合同价与工程变更的费用合计减少15%以上时，双方应对减少15%后的所有工程项目的综合单价提高 %，同时调整对应的保修款。

7.5 合同签订后，在施工前或施工过程中如果甲方需减少工程项目，甲乙两方协商一致后，签订《广东省室内装饰装修工程施工合同工程变更审批表》，调整相应费用，签订《广东省室内装饰装修工程施工合同工程变更现场签证单》，并用书面或其他方式告知丙方。乙方提议或要求减少施工项目，经甲方及丙方同意后，由此减少的费用甲方无需支付，若已存入第三方托管特约账户甲方可以在工程完工后取回。

**第八条 工期的变更**

8.1在施工期间对合同约定的工程内容如需变更，甲乙两方须协商一致，共同签署书面《广东省室内装饰装修工程施工合同工程变更现场签证单》，并告知丙方。同时调整相关工程费用及工期。《广东省室内装饰装修工程施工合同工程变更现场签证单》是竣工结算和顺延工期的依据。

8.2 甲方要求乙方提前竣工时，应征得乙方书面的同意并以书面的方式告知丙方。甲方要求压缩工期的时间不能超过《施工工期定额》的时间20%，提前竣工天数按照确定的计划竣工日期减去实际竣工日期计算，其公式为：

提前竣工天数=计划竣工日期-实际竣工日期

8.3合同工程提前竣工，甲方应承担乙方由此增加的费用，经商定采取下列第 种方式约定提前竣工奖：

（1）不约定提前竣工奖，本款不适用。

（2）约定提前竣工奖，每日历天应奖额度为\_\_\_\_\_元。

（3）约定提前竣工奖，额度为合同价款的\_\_\_%（提前竣工奖的最高限额为合同价款的5%），\_\_\_\_\_元。

提前竣工奖列入竣工结算文件中，与结算款一并支付。

8.4 因甲方的原因造成暂停施工而引起工期延误的，乙方有权要求甲方增加由此发生的费用和（或）顺延工期，并支付合理利润。

8.5 因乙方下列的原因造成暂停施工，增加的费用和（或）延误的工期由乙方承担：

（1）工作失误或违约造成的；

（2）为合同工程合理施工和安全保障所必需的；

（3）施工现场气候条件（除不可抗力停工外）导致的；

（4）擅自停工的；

（5）乙方造成工期延误的其他原因。

8.6因丙方的原因造成暂停施工而引起工期延误的，增加的费用和（或）延误的工期由丙方承担。

8.7 误期（实际延误天数）按照实际竣工日期减去计划竣工日期计算，其公式为：

实际延误天数=实际竣工日期-计划竣工日期

8.8如果乙方未按照合同的约定按计划进度施工，导致实际进度迟于计划进度，引起工期延误的，乙方向甲方支付误期赔偿费。即使乙方支付误期赔偿费，也不能免除乙方按照合同约定应承担的任何责任和应履行的任何义务。

8.9不可抗力事件导致工期延误的，工期相应顺延；不能按期竣工的，乙方无需为此支付任何误期赔偿费。甲方要求赶工的，乙方应采取赶工措施，赶工费用由甲方支付。但因合同任何一方当事人延迟履行合同后发生不可抗力事件的，由延迟履行合同一方当事人承担因不可抗力造成损失的责任。

**第九条 工程质量验收**

9.1在施工过程中分下列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（包括但不限于水、电隐蔽工程的验收）；

（3）竣工验收（包括但不限于室内环境质量验收）；

（4）其他约定的项目验收。

9.2 工程竣工后，乙方应通知甲方验收，并告知丙方。甲方自接到通知起 个工作日内组织工程验收， 日内组织室内环境质量检测验收（根据国家标准，室内环境质量检测验收须于竣工七天以后进行），并办理验收、移交手续。如甲方（或甲方委托人）在规定时间内未能组织验收，需及时通知乙方和丙方，另定验收日期。但甲方应承认竣工日期，并承担乙方的看管费用和相关费用。该费用约定为 元/天。

当甲方接受丙方组织工程监理及环境检测单位时，丙方有义务督促相关工程监理及环境检测单位进行工程验收，并协助验收；因工程监理及环境检测单位原因造成验收延迟时，由工程监理及环境检测单位承担延迟责任。

9.3甲方提供的材料、设备质量不合格等原因而影响工程质量、达不到合同约定验收标准的，包括乙方拆除和重新施工费用在内的由此增加的费用和（或）延误的工期由甲方承担，并向乙方支付合理利润。

9.4因乙方的原因而影响工程质量、达不到合同约定验收标准的，由此增加的费用和（或）延误的工期由乙方承担。

9.5甲方委托的工程监理代表与乙方应及时办理隐蔽工程和中间工程的检查与验收手续。若甲方要求复验时，乙方应按要求办理复验。如复验合格，甲方应承担由此增加的费用和（或）延误的工期由甲方承担，并向乙方支付合理利润；若复验不合格，乙方应重新返工，直至验收合格为止，由此增加的费用和（或）延误的工期由乙方承担。

9.6 当甲乙两方对工程质量有争议时，默认认可由广州市装付宝装饰工程质量鉴定有限公司对工程质量进行检测和鉴定。甲乙双方签署本合同即视为确定认可广州市装付宝装饰工程质量鉴定有限公司的鉴定资质及报告内容。

**第十条 装修质量保证金与质量保修**

10.1本合同约定装修总额的 %（家庭装修建议5%-10%，工装建议3%-10%）为装修质量保证金。《住宅室内装饰装修管理办法》规定的质量保证期内或者双方约定的保修期内存放在第三方托管特约账户，如在法定或约定期间不存在质量问题，则质量保证金会自动返还至乙方账户。如存在装修质量问题，则乙方有义务进行维修整改。乙方不进行整改，甲方有权拒绝支付这笔质量保证金给乙方。

10.2当出现上述7.4条所指的情形后，应同时调整对应的保修款。

10.3本工程自验收合格后、甲乙双方签字验收之日起，在正常使用条件下室内装饰装修工程保修期限为 年，有防水要求的厨房、卫生间防渗漏工程保修期限为 年，电路工程的保修期限为 年。同时由甲乙两方签订《广东省室内装饰装修工程施工合同工程保修书》（详见附件12）。

（说明：《建设工程质量管理条例》（国务院令第279号）第四十条规定：“正常使用条件下，建设工程的最低保修期限为：（一）基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；（二）屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为5年；（三）供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期；（四）电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为2年。其他项目的保修期限由发包方与承包方约定。建设工程的保修期，自竣工验收合格之日起计算。”；《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部110号令）第三十二条规定：“在正常使用条件下，住宅室内装饰装修工程的最低保修期限为二年，有防水要求的厨房、卫生间和外墙面的防渗漏为五年。保修期自住宅室内装饰装修工程竣工验收合格之日起计算。”）

10.4 乙方应在质量保修期内对交付甲方使用的合同工程承担质量保修责任。合同工程出现质量问题的，乙方应及时进行检查、检验和修复；乙方修复属于质量缺陷以外的费用，由责任方承担。

10.5 由于乙方的原因造成的某项缺陷或损坏使某项工程或工程设备不能按照原定目标使用而需要再次检查、检验和修复的，甲方有权要求乙方相应延长缺陷责任期，但缺陷责任期最长不得超过2年。

10.6甲方在缺陷责任期内，发现已接收的工程存在新的缺陷或已修复的缺陷部位或部件又遭损坏的，应及时通知乙方修复，乙方应在收到通知后的7天内（水电不通，水管爆裂应在24小时内）派人修复，直至检验合格为止。乙方未能在规定的时间内修复的，甲方可自行或委托第三方进行修复，所需费用由造成缺陷和（或）损坏的责任方承担。

10.7甲方基于对乙方提出的工程缺陷部位维修意见的信任，而根据该维修意见未对工程缺陷部位进行修复，且有证据证明乙方作出此维修意见，如甲方在使用的过程中，发现未进行修复的工程缺陷部位仍存在缺陷或者缺陷更为严重，即使超过缺陷责任期，乙方也应承担修复、返修的费用。

10.8经丙方验收合格交付甲方使用后，甲方在保修期后使用过程中再发生任何质量的问题，乙方不再承担质量责任；但乙方可优先为甲方提供有偿维修服务。

**第十一条 工程款的托管与结算、支付**

11.1甲乙双方签订本合同承诺采用“先装修，后付款”的付款方式，甲方有权单方面通过托管账户划拨款项至乙方账户。合同工程分为\_\_\_期验收，则工程款分为\_\_\_期支付。在每一期工程竣工验收合格之日起\_\_\_\_个工作日内，甲方通过托管账户自主支付或者委托支付相应的工程款项给乙方。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 工程内容 | 预计施工时间 | | 金额 | | 备注 |
| 开始日 | 截止日 | 工程预算金额 | 预计支付金额 |
| 1 | 隐蔽工程完成 |  |  |  |  | 电气照明布管布线、给排水管道敷设、防水工程等 |
| 2 | 湿作业工程完成 |  |  |  |  | 砌筑、抹灰、地面、墙面等工程 |
| 3 | 干作业工程完成 |  |  |  |  | 木作工程、吊顶及墙面装饰工程等 |
| 4 | 其他部分工程 |  |  |  |  | 刮腻子油漆、木器油漆、墙纸裱糊以及水电气照明给排水安装工程终端器具安装 |
| 5 | 余款结算阶段 |  |  |  |  | 质量保证金从每次支付的进度款中扣留，直至扣留的保质金达到合同约定的金额为止。 |
| 6 | 保修款 |  |  |  |  | 保修期2年 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

甲方未按合同约定支付相应的工程款，乙方应及时向甲方发出要求支付的通知；甲方收到通知后仍不按要求支付的，乙方有权要求甲方支付延期支付的利息；甲方无正当理由不按要求支付工程款的，且工程经验收合格后，甲方默认授予丙方划拨款项权，丙方有权划拨约定款项到乙方账户（参见5.1款），但丙方不对乙方依约应获得工程款承担任何担保责任。

11.1.1、单价合同工程进度款支付方式: 根据双方确定的工程量计量结果，承包人向发包人提出支付工程进度款申请，14天内发包人按不低于已完成合格的该工程项目工程价款的60%，不高于90%向承包人支付工程进度款。

11.1.2、固定总价合同工程进度款支付方式: 按上表各工程内容的形象进度的比例由双方商定后填写实际支付金额。

**11.2 第三方托管特约账户具体信息如下：**

该账户为银行全封闭性账户，丙方保证任何组织和个人均无权且在技术上无法擅自挪用该账户的资金，目的是保障资金的绝对安全，甲方可以向开户银行咨询确认资金的安全性。

11.3 款项往来均应出具收据，施工结束乙方应开具统一发票交予甲方。

11.4 本合同生效后，丙方根据甲方书面认可，尾款在保修期满后，并无发生任何工程质量问题时一次结清。

11.5 在乙方按合同约定向甲丙两方提出工程确认（阶段验收）及拨款要求后，甲方应在 个工作日内自行或委托他人进行前期工程确认或阶段验收，并在确认或阶段验收达标后\_\_\_\_\_个工作日内出具同意拨款的书面证明材料；甲方对前期工程提出异议，应在异议解决后 个工作日内出具同意拨款的书面证明材料。在工程确认或阶段验收合格，并具有相应证明文件时，甲方默认授予丙方划拨款项权，丙方有权划拨约定款项到乙方账户。

11.6 甲乙双方应在除装修质量保证金外的工程款结清后，办理移交手续，签订《广东省室内装饰装修工程施工合同工程结算单》（详见附件13）。

11.7 本合同工程款在存放于第三方托管特约账户时所产生的利息归 丙 方所有；每批次工程款划拨手续费用，甲乙双方协商由 方支付。

11.8甲方托管在丙方托管账户的每期工程款的来源须合法，不得通过丙方的托管账户进行资金的非法交易；丙方对甲方的作为工程款的资金来源不负有查证、确认合法的义务，若甲方利用丙方的托管账户进行非法交易，丙方一概不承担任何责任；因甲方的不法行为而产生的法律责任，由甲方自行承担。

11.9甲方在托管的工程款上设定质押、担保等从权利，第三方对托管款项主张相应权利，甲方未按合同约定支付相应的工程款，丙方因该托管的工程款的权利存在异议而不能行使单方划拨款项权，导致对乙方给付不能的法律责任由甲方独立承担，丙方不承担任何责任；若乙方对甲方实施的行为知情，乙方承担相应甲方不能及时给付的风险，丙方不承担任何责任。

**第十二条 材料供应**

12.1 本工程使用的建筑装饰材料，应为符合工程设计要求和《室内装饰装修材料有害物质限量标准》系列国家标准的合格产品，并具有法律效力的合格证书或检验报告。

甲方有权与丙方签订《广东省室内装饰装修工程装修材料进场验收委托合同》，委托丙方为其进行专业的建材验收工作，相关费用由甲丙双方另行约定。

12.2 甲方负责供应材料和工程设备的，应在供应材料和工程设备前，与乙方确认应本合同的附件6《广东省室内装饰装修工程施工合同发包人提供材料明细表》及附件7《广东省室内装饰装修工程施工合同发包人提供设备明细表》。明细表应包括甲方供应的材料和工程设备的品牌、生产厂家、产地、规格、型号、质量等级、单价、数量、供应时间和地点等内容。

12.3甲方负责供应材料和工程设备的，应保证供应的材料符合标准与规范、设计要求和合同的约定，应按时供应到现场，并与乙方办理好交接手续。因供应的材料不符合标准与规范、设计要求和合同的约定、供应的材料和工程设备不按时供应或质量存在问题，甲方应承担由此增加的费用和（或）延误的工期，并向乙方支付合理利润。乙方发现由甲方供应的材料、设备发生了质量问题或规格差异，应及时向甲方提出，甲方仍表示使用的，对工程造成损失，由甲方承担相应的责任。

12.4凡约定由乙方提货的，甲方应将提货手续移交给乙方，由甲方承担运输费用。甲方供应的材料和工程设备，经合同双方当事人共同清点后或组织检测验收后交乙方妥善保管，保管费用由甲方承担。由于乙方保管不当或其他原因造成损失，乙方应予赔偿。

12.5甲方供应的材料和工程设备应用于本合同规定室内装修，非经甲方同意，乙方不得挪作它用。如乙方违反此规定，应按挪用材料、设备价款的双倍补偿给甲方。

12.6 乙方负责供应材料和工程设备的，应在供应材料和工程设备前，与甲方确认应本合同的附件4：《广东省室内装饰装修工程施工合同承包人提供材料明细表》、附件5：《广东省室内装饰装修工程施工合同承包人提供设备明细表》。明细表应包括乙方供应的材料和工程设备的品牌、生产厂家、产地、规格、型号、质量等级、单价、数量、供应时间和地点等内容。

12.7乙方负责供应材料和工程设备的，应保证供应的材料符合标准与规范、设计要求和合同的约定，应按时供应到现场。因供应的材料不符合标准与规范、设计要求和合同的约定、供应的材料和工程设备不按时供应或质量存在问题，乙方应承担由此增加的费用和（或）延误的工期。

12.8乙方负责供应材料和工程设备的，由乙方负责运输和保管。运输费和保管费由\_\_\_方承担。

12.9乙方供应材料和工程设备经合同双方当事人共同清点或组织验收后，由甲方确认备案，不符合质量要求或规格有差异，应禁止使用。若已使用，对工程造成的一切损失由乙方负责。但甲方书面同意使用的除外。

**第十三条 工程安全**

13.1 施工图纸和施工要求说明应符合《中华人民共和国消防条例》和有关防火设计规范、相关设计要符合《工程建设施工强制性条例》的规定。

13.2 乙方在施工期间应严格遵守《建筑安装工程安全技术规程》、《建筑安装工人安全操作规程》、《中华人民共和国消防条例》和其他相关的法律、法规、规章等。

13.3 由于乙方在施工生产过程中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一切经济损失。

**第十四条 法律责任**

14.1本合同所指工程项目应按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证；但是，国务院建设行政主管部门确定的限额以下的小型工程除外。若甲方在申请报建不成功的情况下仍然自行施工，由此导致违法建筑遭到强行拆除或其他不利后果，仍应支付乙方作为施工方的合法权益。

14.2建筑工程依法实行招标发包，对不适于招标发包的可以直接发包。建设单位应当将工程发包给具有相应资质等级的单位，建设单位不得将建设工程肢解发包。施工单位应当依法取得相应等级的资质证书，并在其资质等级许可的范围内承揽工程，禁止施工单位超越本单位资质登记许可的业务范围或以其他施工单位的名义承揽工程。若建设单位明知施工方没有相应资质而发包或施工单位明知自己资质不符而承揽则应承担相应的法律责任。

14.3 施工期间，若甲方或丙方发现乙方违规施工或有其他违反合同的行为时，有权要求乙方暂时停工，与乙方交涉，要求返工或作相应补救措施，情节严重时，甲方有权终止合同。施工期间，甲方无正当理由阻止工程施工，或未按约定支付工程款项，或未按约定将工程款项存入第三方托管特约账户，经乙方交涉无果时，乙方有权终止合同。

14.4、如乙方的项目管理班子机构不健全、职责不明确、各专业施工员不齐备、专业不配套，无法满足招标工程要求，各专业施工员未按中标文件提交的人员配置，未经甲方同意更换现场施工人员，则乙方应立即停工并向甲方赔偿合同价款的 %并承担由此造成的工程损失和一切后果。

14.5 一方当事人未按约定履行合同义务给他方造成损失的，应当承担赔偿责任；因违反有关法律法规受到处罚的，最终责任由责任方承担。

14.6 一方当事人无法继续履行合同的，应及时通知其他两方，并由责任方承担因合同解除而造成的损失。

14.7 甲方未按合同约定期限同意划拨每批次工程款，甲方采取下列第\_\_\_种方式向乙方支付迟延支付工程款的违约金。

（1）每延误一日，按日支付\_\_\_元违约金。

（2）每延误一日，按迟延支付工程款的千分之\_\_\_支付违约金。

14.8乙方未按照合同的约定按计划进度施工，导致实际进度迟于计划进度，引起工期延误的，乙方采取下列第\_\_\_种方式向甲方支付误期赔偿费。

（1）每日历天应赔偿额度为\_\_\_\_元。

（2）按合同价款的\_\_\_%（误期赔偿费的最高限额为合同价款的5%，恶意延期不受此比例限制），即\_\_\_\_元。

14.9 丙方在工程验收合格后未按合同约定期限同意划拨每批次工程款，每延误一日，应向乙方支付迟延部分工程款千分之 的违约金；丙方无正当理由未按约定同意甲方提取工程结余款，每延误一日，应向甲方支付结余款千分之 的违约金。

**第十五条 争议处理**

15.1 甲乙两方因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，经甲乙双方同意，应当由丙方进行调解。

15.2 本合同在执行中发生的任何争议，调解不成时，选择以下第 种解决方式：

（1）提请 仲裁委员会仲裁；

（2）依法向 人民法院提起诉讼。

**第十六条 其他约定**

16.1 签订合同时，由甲方自行审定乙方的相关营业资格及相应资质。乙方不具备相关营业资格及相应资质的，甲方有权终止本合同，乙方应当立即返还甲方已支付的费用，并赔偿甲方损失。甲方事先知晓乙方不具备相关营业资格及相应资质或不谨慎审查乙方的相关营业资格及相应资质，合同签订后，视同甲方认同乙方的相关权益，由此造成的后果由甲乙双方自行承担，丙方不承担任何责任。相关营业资格及相应资质以《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部110号令）、《建筑业企业资质管理规定》（建设部159号令）、《建筑装饰装修工程设计与施工资质标准》等相关规定为准。

16.2 施工期间，甲方将门钥匙 把交给乙方保管；工程竣工验收后，乙方应将门钥匙交还给甲方。

16.3若合同所涉室内装饰装修工程不在广东省行政区域内，但甲乙双方仍签署本合同，则视为甲乙双方认可本合同中的所有条款，不受合同《说明》中广东省的地域限制约束，甲乙双方均必须按约定履行本合同。

16.4、甲乙双方协商由 方在三方装修合同签订之后购买安装工程一切险、建筑工程一切险以及建筑工人团体人身意外险。

16.5 其他补充约定：

（1） 。

（2） 。

**第十七条   附则**

17.1 本合同经甲、乙、丙三方签字（盖章）或经合法有效的电子签名后生效。除保修条款之外的其他条款，在工程验收、交接完毕，甲方支付相应款项后自动终止；保修期满，甲方支付保修对应尾款后有关保修条款终止。本合同一式三份，甲、乙、丙三方各执一份，均具同等法律效力。

17.2 本合同签订后工程不得转包。

17.3 本合同附件为本合同的有效组成部分，经三方签字（盖章）或经合法有效的电子签名后生效，与本合同具同等效力。

（本合同正文到此结束，以下为签署项）

甲方（签章）：

法定代表人：

委托代理人：

年 月 日

乙方（签章）：

法定代表人：

委托代理人：

年 月 日

丙方（签章）：

法定代表人：

委托代理人：

年 月 日