

BF—2021—0203

北京市家庭居室装饰装修工程施工合同

(2021 版)

发包方（甲方）：_____

承包方（乙方）：_____

合 同 编 号：_____

北京市工商行政管理局监制

二〇二一年一月修订

使用 说 明

1、本市行政区域内的家庭居室装饰装修工程适用此合同文本。此版合同文本适用期至新版合同文本发布时止。

2、工程承包方（乙方），应当具备工商行政管理部门核发的营业执照，和建设行政主管部门核发的建筑业企业资质证书。

3、甲、乙双方当事人直接签订此合同的，应当一式两份，合同双方各执一份；凡在本市各市场内签订此合同的，应当一式三份（甲、乙双方及市场主办单位各执一份）。

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（含室内空气质量检测）全部完成，经承包方、监理单位、发包方验收合格视为竣工。

6、验收合格：承包方、监理单位、发包方在《工程竣工验收单》上签字盖章或虽未办理验收手续但发包方已入住使用的，均视为验收合格。

7、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。

粘贴印花税票处

北京市家庭居室装饰装修工程施工合同协议条款

发包方（以下简称甲方）：_____

委托代理人（姓名）：_____民族：_____

住所：_____身份证号：_____

联系电话：_____手机号：_____

承包方（以下简称乙方）：_____

营业执照号：_____

住所：_____

法定代表人：_____联系电话：_____

委托代理人：_____联系电话：_____

建筑资质等级证书号：_____

本工程设计人：_____联系电话：_____

施工队负责人：_____联系电话：_____

依照《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规的规定，结合本市家庭居室装饰装修的特点，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方承包甲方的家庭居室装饰装修工程（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 工程地点：_____

1.2 工程装饰装修面积：_____

1.3 工程户型：_____

1.4 工程内容及做法（见报价单和图纸）；

1.5 工程承包，采取下列第_____种方式：

(1) 乙方包工、包全部材料（见附表三）。

(2) 乙方包工、包部分材料，甲方提供其余部分材料（见附表二、三）。

1.6 工程期限_____日（以实际工作日计算）；

开工日期_____年_____月_____日；

竣工日期_____年_____月_____日。

1.7 工程款和报价单

(1) 工程款：本合同工程造价为（人民币）_____

金额大写：_____

(2) 报价单应当以《北京市家庭装饰工程参考价格》为参考依据, 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。

(3) 报价单应当与材料质量标准、制安工艺配套编制共同作为确定工程价款的根据。

第二条 工程监理

若本工程实行工程监理, 甲方应当与具有经建设行政主管部门核批的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。

第三条 施工图纸和室内环境污染控制预评价计算书

3.1 施工图纸采取下列第_____种方式提供:

(1) 甲方自行设计的, 需提供施工图纸和室内环境污染控制预评价计算书一式三份, 甲方执一份, 乙方执二份。

(2) 甲方委托乙方设计的, 乙方需提供施工图纸和室内环境污染控制预评价计算书一式三份, 甲方执一份, 乙方执二份。

3.2 双方提供的施工图纸和室内环境污染控制预评价计算书必须符合《民用建筑工程室内环境污染控制规范》(GB50325-2001) 的要求。

3.3 双方应当对施工图纸和室内环境污染控制预评价计算书予以签收确认。

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 甲方工作

4.1 开工三日前要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、电源和冬季供暖。

4.3 负责办理物业管理部 门开工手续和应当由业主支付的有关费用。

4.4 遵守物业管理部 门的各项规章制度。

4.5 负责协调乙方施工人员与邻里之间的关系。

4.6 不得有下列行为:

(1) 随意改动房屋主体和承重结构。

(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) 在室内铺贴一厘米以上石材、砌筑墙体、增加楼地面荷载。

(4) 破坏厨房、厕所地面防水层和拆改热、暖、燃气等管道设施。

(5) 强令乙方违章作业施工的其他行为。

4.7 凡必须涉及 4.6 款所列内容的, 甲方应当向房屋管理部门提出申请, 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, 再由房屋管理部门批准。

4.8 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。

4.9 参与工程质量施工进度监督，参加工程材料验收、隐蔽工程验收、竣工验收。

第五条 乙方工作

5.1 施工中严格执行施工规范、质量标准、安全操作规程、防火规定，安全、保质、按期完成本合同约定的工程内容。

5.2 严格执行市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、燃气等管道设施。

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

(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。

5.3 通过告知网址、统一公示等方式为甲方提供本合同签订及履行过程中涉及的各种标准、规范、计算书、参考价格等书面资料的查阅条件。

5.4 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。

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。由合同双方共同签订书面变更协议，同时调整相关工程费及工期。工程变更协议，作为竣工结算和顺延工期的根据。

第七条 材料供应

7.1 按由乙方编制的本合同家装《工程材料、设备明细表》所约定的供料方式和内容进行提供。

(1) 应当由甲方提供的材料、设备，甲方在材料设备到施工现场前通知乙方。双方就材料、设备质量、环保标准共同验收并办理交接手续。

(2) 应当由乙方提供的材料、设备，乙方在材料、设备到施工现场前通知甲方。双方就材料、设备质量、环保标准共同验收，由甲方确认备案。

(3) 双方所提供的建筑装饰装修材料，必须符合国家质量监督检验检疫总局发布的《室内装饰装修有害物质限量标准》，并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。

(4) 如一方对对方提供的材料持有异议需要进行复检的，检测费用由其先行垫付；材料经检测确实不合格的，检测费用则最终由对方承担。

(5)甲方所提供的材料、设备经乙方验收、确认办理完交接手续后，在施工使用中的保管和质量控制责任均由乙方承担。

第八条 工期延误

8.1 对以下原因造成竣工的日期延误,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 对以下原因造成竣工的日期延误,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;因乙方原因造成工程质量存在问题的返工费用由乙方承担,工期不顺延。

8.4 判断造成工期延误以“双方认定的文字协议”为确定双方责任的依据。

第九条 质量标准

9.1 装修室内环境污染控制方面,应当严格按照《民用建筑工程室内环境污染控制规范》(GB50325-2001)的标准执行。

9.2 本工程施工质量按下列第_____项标准执行:

- (1)《北京市家庭居室装饰工程质量验收标准》(DBJ/T01-43-2003)。
- (2)《北京市高级建筑装饰工程质量验收标准》(DBJ/T01-27-2003)。

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,应当申请由相关行政主管部门认可的专业检测机构予以认证;认证过程支出的相关费用由申请方垫付,并最终由责任方承担。

第十条 工程验收

10.1 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;
- (3)竣工验收。

10.2 工程完工后,乙方应通知甲方验收,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,结清尾款,签署保修单,乙方应向甲方提交其施工部分的水电改造图。

10.3 双方进行竣工验收前,乙方负责保护工程成品和工程现场的全部安全。

10.4 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。

10.5 竣工验收在工程质量、室内空气质量及经济方面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，在正常使用条件下室内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 合同签字生效后，甲方按下列表中的约定向乙方支付工程款：

支付次数	支付时间	工程款支付比率	应支付金额
第一次	开工三日前	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，指工程中水、电管线全部铺设完成，墙面、顶面基层按工序要求全部完成，门、窗及细木白茬制品基本制安完成成为界定工程过半的标准。

11.3 工程验收合格后，甲方对乙方提交的工程结算单进行审核。自提交之日起二日内如未有异议，即视为甲方同意支付乙方工程尾款。

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。

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 甲方无正当理由未按合同约定期限支付第二、三次工程款，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。

甲方（签字）：

乙方（盖章）：

法定代表人：

委托代理人：

年 月 日

年 月 日

市场主办单位（盖章）：

法定代表人：

委托代理人：

联系电话：

年 月 日

附表四

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）：

备注：竣工验收中，尚有不影响整体工程质量问题，经双方协商一致可以入住，但必须签订竣工后遗留问题协议作为入住后解决遗留问题的依据。

附表五

家装工程保修单

甲方			
甲方代理人		联系电话	
乙方			
法定代表人		联系电话	
家装工程地址			
开工日期		竣工日期	
保修期限	自 年 月 日到 年 月 日		

甲方代表（签字盖章）：

乙方代表（签字盖章）：

备注：

- 1、自竣工验收之日起，计算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；
- 3、保修期内因甲方使用、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；
- 4、本保修单在甲、乙双方签字盖章后生效。