

南住建〔2024〕688号附件1

南宁市住宅室内装饰装修管理服务协议  
(示范文本)

南宁市住房和城乡建设局制  
二〇二四年

## 装饰装修管理服务协议（示范文本）

物业服务企业：\_\_\_\_\_（以下称为甲方）

装修人（业主）：\_\_\_\_\_（以下称为乙方）

装饰装修企业：\_\_\_\_\_（以下称为丙方）

为加强\_\_\_\_\_小区室内装饰装修活动的管理与服务,保护小区内规划原貌不被改变及确保共用部位、共用设施设备的质量安全,维护区内全体装修人、使用人的合法权益以及良好的生活环境。根据《物业管理条例》《建设工程质量管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》及《广西壮族自治区物业管理条例》《南宁市房屋使用安全管理规定》之相关规定,特订立本协议。

### 第一条 装饰装修工程的基本情况

1.1 装饰装修地点：南宁市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_小区\_\_\_\_\_号楼\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_室。

1.2 装修内容：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### 第二条 装饰装修工程的实施期限

2.1 装饰装修工程的实施期限：

自\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止。

2.2 应严格遵守本物业区域装修施工时间：\_\_\_\_\_；

本物业管理区域内在\_\_\_\_\_时间内,禁止使用电钻、电锯及其他产生高噪声或者振动的工具进行施工作业。

注：根据《南宁市环境噪声污染防治条例》第二十二条 在城市市区范围内,禁止在午间、夜间进行产生噪声的施工作业。“午间”是指北京时间十二时至十四时三十分。“夜间”是指北京时间二十二时至次日六时。

2.3 如因生产工艺要求及其他特殊情况必须连续施工作业的,需要延时加班,请提前向甲方进行申请,并提前二日告知邻里。延时加班期间内不得从事高噪音、粉尘、气味等装饰装修施工作业,以免造成对其它住户的影响。

### 第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方有义务将房屋室内装饰装修的相关法规、装修的禁止行为、禁止敲凿的部位、注意事项等告知乙、丙方，并确定建筑垃圾集中堆放点。

3.2 甲方有义务根据乙方的要求，提供房屋相关的图纸电子版资料。

3.3 甲方有义务在乙方、丙方装修期间为乙方装饰装修提供必要的施工水电接口，水电费用由乙方承担。

3.4 甲方有权按国家、政府相关法规在装饰装修现场进行巡查。就实际情况提出的合理建议，乙方、丙方应听取；发现本协议或《住宅室内装饰装修管理办法》及《广西壮族自治区物业管理条例》之相关规定中所约定的禁止行为和违规行为，甲方有权禁止施工人员、施工工具、装修材料、家具物品等进入物业管理区域，同时，甲方有权向相关行政主管部门报告违规行为或向人民法院提起诉讼，并追究违约责任。

3.5 装饰装修日常检查巡查人员：

(1) 姓名：\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_

(2) 姓名：\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_

(3) 24 小时联系电话：\_\_\_\_\_

3.6 甲方有权利对乙方的施工人员进行小区出入管理。甲方有义务提醒乙方及时办理、退还施工人员临时出入证，对进入小区内的施工人员临时出入证进行核查，凡无证、证件过期或冒用他人证件的，甲方有权谢绝进入小区内。

3.7 甲方不得向乙方、丙方指派装饰施工单位或强行推销材料。

3.8 甲方应将装饰装修情况在本楼座和小区宣传栏公示，内容包括但不限于：装饰装修人房号，开工和计划完工日期，每天施工时间段，装饰装修施工人员数量、姓名和联系方式，登记并签订装饰装修管理服务协议和承诺书情况，物业服务企业、居委会（或街道办）投诉电话。

3.9 甲方对乙方、丙方的装饰装修物资进入本小区履行核查职责，对违章装饰装修物资（如防盗窗、封闭阳台材料、搭建阳光房材料等），甲方有权拒绝乙方、丙方携带入内。

3.10 甲方有义务对乙方、丙方携带大件物品、物资离开小区进行登记。对未能出示大件物品、物资离开小区相关凭证（如《物品放行单》等）的丙方人员，

甲方有权拒绝其携带大件物品、物资离开小区。

3.11 甲方对乙、丙方施工中的消防、施工安全负有监督的权利，在发现乙、丙方施工有不安全的因素，有权责令乙、丙方改正直至停工，并进行处理。

3.12 甲方有权督促乙方对违章装饰装修工程进行整改，对逾期未整改的违章装饰装修工程，甲方应制止并应及时上报至相关行政管理部门。

3.13 对乙方和丙方整改不及时，甲方有权收回装修施工人员的临时出入证，直至乙方、丙方整改合格为止。对施工不当造成公共部位或设备设施损坏的，应当督促责任人及时恢复原状并赔偿损失。对劝阻无效的，可直接按本协议约定，向房屋所在地人民法院提起诉讼。

3.14 其他\_\_\_\_\_。

#### **第四条 乙方、丙方的权利和义务**

4.1 乙方在装饰装修时，应当事先向甲方申报登记，并提供完整的装饰装修申报资料，服从相关管理单位和甲方的管理。应遵守《建设工程质量管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》《广西壮族自治区物业管理条例》等相关规定，及禁止性行为和注意事项。

4.2 乙方和丙方在室内装饰装修活动，禁止下列行为：

（1）影响房屋建筑主体和结构安全

①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；

②将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；

③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；

④损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

⑤其他影响建筑结构和使用安全的行为。（如：开凿承重墙、剪力墙、柱，在承重墙、剪力墙、柱上预埋管线、踢脚线等。）

（2）影响建筑消防安全

①违规使用可燃夹芯彩钢板或易燃装饰装修材料；

②擅自拆除或破坏建筑内部的消防设施；擅自拆改或破坏公共部位、疏散走道、楼梯间和防火分隔，违规停用、使用公共区域的自动喷淋、室内消火栓等设施；

③占用、阻塞、封闭消防疏散通道、安全出口、消防车道等；

④违规动用明火和进行焊接作业；

⑤违反规定将室内装饰装修过程中所形成的各种固体、可燃液体等废物堆放于住宅垃圾道、楼道或者其他地方。

4.3 装饰装修工程过程中，甲方工作人员对工程施工（包括但不限于噪音、垃圾处理、施工人员着装、施工时间等）提出合理整改意见的，乙方应及时要求丙方整改。

4.4 乙方和丙方应根据装饰装修工程的实际情况合理安排施工时间、布置施工环境等，应采取必要防护措施，减少噪声、粉尘、气味对周边环境的影响，尽量避免因装饰装修工程而影响其他业主正常生活。

4.5 乙方应严格约束自身及丙方行为、言语、举止及装饰装修行为等，如在装饰装修过程中，因乙方行为致使业主共有设施设备、第三人人身或财产损害的，乙方应承担相应法律责任。

4.6 改动卫生间、厨房防水层的，应当按照防水标准制定施工方案，必须委托具有相应资质的装饰装修企业承担，并做闭水实验。因房屋装饰装修或其专有部分中发生渗水等问题影响其他装修人安全、正常使用物业的，乙方、丙方应及时予以修复处理，由此造成的损失，相关责任人要及时予以赔偿。

4.7 应按设计预留的位置安装空调室外机，若安装时将墙面破坏，有碍观瞻，必须做出整改，并承担相关费用。未预留位置的，应按建设单位要求或甲方统一指定的位置安装，空调室外机要注意安装牢固，防止跌落，空调机冷凝水集中收集；空调室外机如发出超标噪声的，应立即修复或更换，直至符合国家噪声标准后再使用。

4.8 乙方、丙方不得随意悬挂招牌、招贴广告和宣传画。如经批准悬挂招牌、招贴广告和宣传画的，应符合相关规定，不得影响物业整体形象，不得损害相邻装修人权益。

4.9 一楼私家花园、业主户内可通达的平台等不得违章搭建建筑物、构筑物。在不影响结构安全与使用功能、不损害原建筑设计风格的前提下安装花架、遮阳（雨）篷等改变建筑物外立面外观的，须经该幢（栋）楼专有部分面积占建筑物总面积四分之三以上且占总人数四分之三以上的业主同意及有利害关系的业主同意，并依法办理相关手续。

4.10 安装太阳能热水器应征得甲方、顶层住户等相关人员同意并符合相关安装规范，不得违反房屋安全使用规定、破坏楼宇外观、侵害其他装修人利益，不得在没有设置安装基座和水管通道的楼顶面安装太阳能热水器，若因为安装太阳能热水器造成房屋渗漏的，由乙方和丙方承担相应赔偿责任。

4.11 乙方与丙方共同负责装饰装修期间的消防安全责任，保证不发生火灾，火警事故。装修时应当遵守施工安全操作规程，按照规定采取必要的安全防护和消防措施，不得擅自用明火和进行焊接作业，保证作业人员和周围住房及财产的安全。施工区域内按照每 50 平方米配备 1 具 2 公斤灭火器标准配备消防设施。

4.12 如需动用明火，必须向甲方办理装修动火申请，经同意后由具有相应上岗证人员进行施工，并按照《装修动火申请》所准予的时效及位置作业。禁止在装修房内做饭炒菜、吸烟等。

4.13 乙方和丙方在装修过程中应分批进材料，严禁材料集中堆放，沙、石、地砖等装修材料及建筑垃圾的地面堆放高度应满足甲方要求，并应分散堆(码)放，实际堆(码)放面积不得大于房间面积 1/4，以免引起楼面超荷载使用。

4.14 装修过程中所需的装修材料，乙方应自行存放在其专有部分范围内，不得存放在公共区域；如因特殊情况，确需占用公共区域的，应事先向侵占公共区域的相关业主征询意见并得到同意后，同时双方遵照如下约定执行：

(1) 由甲方在乙方所在楼栋附近指定区域并设置围合存放，同时，甲方应在现场放置提示标识；

(2) 乙方应在规定的期限内存放（最长存放期限不得超过一个月）；具体存放期限由甲方根据乙方实际装修情况判定；

(3) 约定的存放期满前，乙方应对堆放物进行处理。超期未处理的同意由甲方作为废弃物进行清理，由此产生费用由乙方以实报实销的方式承担。

4.15 乙方未经批准不得有下列行为：

- (1) 搭建建筑物、构筑物；
- (2) 改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；
- (3) 拆改燃气管道和设施。

本条所列第(1)项、第(2)项行为，应当经城市规划行政主管部门批准；第(3)项行为应当经燃气管理单位批准。

4.17 其他\_\_\_\_\_。

## 第五条 装饰装修管理服务的各项费用

经甲、乙、丙三方协商,乙方可以向甲方交纳以下\_\_\_\_\_项费用。

(1) **装修保证金。**乙/丙方于本协议签订的\_\_\_\_日内向甲方交纳装修保证金元。装修完毕后,经甲方检查,没有造成物业共用部位、公用设施设备损坏的,装修保证金应当自检查合格之日起5个工作日全额退还给乙/丙方。

### (2) 装修垃圾清运费

装修期间产生的装修垃圾采取以下方式进行清运:

☐ 由乙、丙方自行清理;

☐ 由乙、丙方委托甲方清运的,甲方按照建筑面积收取装修垃圾清运费,单价\_\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>。

(3) 其他\_\_\_\_\_。

## 第六条 废弃物的清运与处置

装修中产生的垃圾及废弃物须及时入袋外运,按照甲方指定的时间、方式和地点进行清运堆放。严禁在窗外、阳台外、楼梯、过道、天台、消防通道等共用部位随意堆放、抛散装修垃圾及废弃物。

## 第七条 其它约定

本协议自三方签字盖章之日起生效;

本协议未尽事宜另行约定,附件与本协议具有同等法律效力。

本协议一式\_\_\_\_\_份,甲、乙、丙三方各执\_\_\_\_\_份,具有同等法律效应。

## 第八条 违约责任

协议各方应严格履行本协议规定,任何一方违约都应承担违约责任,违反相关法律法规规定的,承担法律责任。

8.1 甲方未按本协议的约定为乙方、丙方办理相关装修手续的,应承担延误工时的责任。

甲方不履行管理职责,故意刁难乙方、丙方造成损失的,甲方应依法予以赔

偿。

8.2 装修施工造成公共设施、设备及公共部分损坏或给他人生命财产造成损失的，由责任方承担相应责任。

8.3 因装修施工造成管线堵塞、漏水、停电、坠落等事故，丙方负责修复或承担修复费用，造成其他财产损失的，还应负赔偿责任，对以上丙方的行为，乙方承担连带责任。

8.4 丙方擅自调换装修施工人员不办理小区临时出入证的，甲方可拒绝其进入小区从事施工作业，由此造成的损失由丙方自行承担。

8.5 乙方对丙方不按原申报装修方案施工或丙方违章施工造成的损失承担连带责任。

#### **第九条 协议争议的解决方式**

9.1 本协议履行期间各方发生争议时，应协商解决。

9.2 当事人不愿通过协商、调解解决或协商、调解解决不成时，对本协议在执行中发生的争议各方同意按下列第\_\_\_\_\_种方式解决：

(1) 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

(2) 向房屋所在地人民法院起诉。

#### **第十条 其他约定**

10.1 其他\_\_\_\_\_。

(本页以下无正文)

（本页无正文，为《装饰装修管理服务协议》之签字盖章页）

甲方（物业服务企业）：

注册登记地址：

法定代表人：                    联系电话：

项目负责人：                    联系电话：

年 月 日

乙方（装修人/物业使用人）：

通讯地址：

委托代理人：                    联系电话：

年 月 日

丙方（装饰装修公司）：

注册地址：

法定代表人：                    联系电话：

项目负责人：                    联系电话：

施工现场负责人：                    联系电话：

年 月 日

合同编号：

南宁市住宅室内装饰装修施工合同  
(示范文本)

发包方(甲方)：\_\_\_\_\_

承包方(乙方)：\_\_\_\_\_

南宁市住房和城乡建设局制

二〇二四年

## 目录

使用说明 .....	1
住宅室内装饰装修工程施工合同（示范文本） .....	2
第一条 工程概况 .....	2
第二条 合同价款及付款方式 .....	3
第三条 甲方的权利与义务 .....	4
第四条 乙方的权利与义务 .....	5
第五条 开工前的准备 .....	7
第六条 工程设计 .....	7
第七条 施工图纸 .....	7
第八条 工程监理 .....	7
第九条 工程变更 .....	8
第十条 装饰装修材料的提供 .....	8
第十一条 工期延误 .....	9
第十二条 质量标准 .....	9
第十三条 工程验收和保修 .....	10
第十四条 违约责任 .....	11
第十五条 合同解除与终止 .....	12
第十六条 合同争议的解决方式 .....	12
第十七条 其他约定事项 .....	12

## 使用说明

1. 《示范文本》适用于广西壮族自治区南宁市范围内的住宅室内装饰装修施工工程。

2. 本合同文本供双方当事人签订合同时参照使用，签订合同前请仔细阅读。参照合同示范文本订立合同的，当事人应当充分理解合同条款，自行承担合同订立和履行所发生的法律后果。

3. 为更好地维护双方当事人的合法权益，双方当事人签订合同时应慎重，力求内容具体、全面、严密，结合具体情况选定示范文本所提供的选择性条款。

4. 本合同所称住宅室内装饰装修是指住宅竣工验收合格后，业主或者住宅使用人对住宅室内进行装饰装修的建筑活动。

5. 住宅室内装饰装修属于居民较大的一次性消费项目，涉及的标的额较大，专业性较强，合同履约期长。为更好地维护双方当事人的合法权益，双方签订合同时应当慎重，力求内容具体、全面、严谨，正确选择示范文本所提供的选择项条款。

6. 签订合同前发包人（甲方）要验看承包人（乙方）的《企业法人营业执照》和企业资质证书。与乙方分公司（分部）签订合同的，除验看其《营业执照》和企业资质证书外，合同应加盖与《营业执照》一致的、具有法人资格的公司印章。

7. 住宅室内装饰装修工程禁止损坏房屋承重结构及共用管线和设施。

8. 签订本合同前，应至少提前 3 天，向消费者提供拟签合同文本及合同附件一至附件八，确保消费者能详细阅读了解合同条款。

9. 双方可以协商以书面形式变更或者补充本合同。

10. 经营者若在本合同（示范文本）中自行拟订或修改格式条款，不得使用本合同（示范文本）的样式，不得以合同（示范文本）名义与消费者签订合同。

11. 《示范文本》由南宁市住房和城乡建设局负责组织编制，由南宁市住房和城乡建设局负责解释。请各单位在执行过程中，总结实践经验，积累资料，可随时将有关意见、建议反馈给南宁市住房和城乡建设局房屋使用安全监管科（电子邮箱：fwsyaqigk@163.com）

## 住宅室内装饰装修工程施工合同（示范文本）

发包人（甲方）：\_\_\_\_\_身份证号：\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_

承包人（乙方）：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

营业执照号：\_\_\_\_\_

建筑企业类别及资质等级：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_

工程设计负责人：\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_

现场施工负责人：\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国消费者权益保护法》、建设部《住宅室内装饰装修管理办法》、《广西壮族自治区消费者权益保护条例》及有关法律、法规的规定，结合南宁市住宅室内装饰装修工程施工的特点，双方在平等、自愿、互惠互利、协商一致的基础上，就乙方承包甲方的住宅室内装饰装修工程（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 工程地址：

南宁市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_小区\_\_\_\_\_号楼\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_室。  
住房户型\_\_\_\_\_房型\_\_\_\_\_房\_\_\_\_\_厅\_\_\_\_\_厨\_\_\_\_\_卫\_\_\_\_\_阳台，套内建筑面积\_\_\_\_\_平方米。（户外面积\_\_\_\_\_平方米。）

1.2 甲方为以上装饰装修住宅的所有权人或代管该住宅装饰装修被委托人。

1.3 工程内容（详见工程预算单（附件一）和施工图纸。）。

1.4 工程承包方式：双方商定采取下列第\_\_\_\_\_种承包方式。

- (1) 乙方包工、包料；
- (2) 乙方包工、部分包料，甲方提供部分材料；
- (3) 乙方包工、甲方包料；
- (4) 乙方以套内建筑面积每平方\_\_\_\_\_元单价包干方式。
- (5) 乙方以\_\_\_\_\_元总价包干方式。

1.5 工程开工日期\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，竣工日期\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，总工期\_\_\_\_\_天（节假日及物业服务企业不允许施工日应顺延）。

## 第二条 合同价款及付款方式

2.1 合同价款为人民币（大写）：\_\_\_\_\_元。增、减项目经甲、乙双方签字同意后，按实际工程量结算。

2.2 工程预算单应当与材料质量工艺标准配套编制，共同作为确定工程价款的依据；其中隐蔽工程项目由双方约定，详见隐蔽工程预算单（附件二）。乙方免费赠送项目见赠送项目清单。

2.3 工程预算款是甲乙双方对设计方案、工程报价确认后的金额，在没有项目变更的情况下，竣工结算时应按照实际发生工程量结算，增幅超过工程预算款的\_\_\_\_\_%（包含隐蔽工程）时，对增加部分另行签订补充协议。

2.4 双方同意以《工程预算单》为本工程单价及工程量的基础约定，结算时以双方确认的实际工程量为准。

2.5 双方约定按以下第\_\_\_\_\_种方式支付工程款：

(1) 合同生效后，甲方按下表中的约定直接向乙方支付工程款；

工程进度	付款时间	付款比例	金额
对预算、设计方案认可	签订本合同后三个工作日内	%	元
施工过程中	水、电、管线隐蔽工程通过验收	%	元
工程过半	油漆工进场前	%	元
竣工验收	验收合格后七个工作日	%	元

注：工程进度过半：是指现场工程中，水、电管线铺设完成，厨房、卫生间墙砖铺设完成，门窗安装、现场木作类定制基本完成，油漆工进场前。

(2) 其他支付方式：\_\_\_\_\_。

2.6 工程进度过半，中期工程验收通过后，甲方对乙方提交的按实际施工情况编制的《工程报价单》（详见附件五）、《工程结算单》（详见附件七）进行审核。甲方自《工程报价单》《工程结算单》提交之日起\_\_\_\_日内如未提出异议，视为甲方同意支付乙方工程中款。

2.7 乙方应当自收到甲方尾款后\_\_\_\_日内办理工程交接，并开具《住宅室内装饰装修工程保修单》（详见附件八）。工程结算价的 3%作为质保金。自工程竣工验收合格之日起计算，经贰年缺陷责任期满后，甲方一次性返还结算价的 3%。

2.8 双方约定的工程款收款账户为：

开户名：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

开户行：\_\_\_\_\_

2.9 甲方支付相关工程款项后，乙方应向甲方出具合规的收款凭证。

### 第三条 甲方的权利与义务

3.1 甲方应当遵守相关法律、法规和物业临时管理规约、管理规约，并事先告知物业服务企业。

3.2 住宅室内装修施工前，甲方负责向物业服务企业申报登记，并应当与物业服务企业签订装饰装修管理协议。办理施工手续及施工人员出入证手续，并支付有关费用。如在整个施工过程中，由于乙方违规原因造成甲方所支付的费用被物业服务企业没收，乙方应对被没收部分进行全额赔偿，赔偿款项在工程款中扣减。

3.3 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。不能全部腾空的，甲方应对滞留物采取保护措施并与乙方共同对滞留物现状进行确认；若委托乙方采取保护措施的，双方应另行协商、约定。甲方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。

3.4 甲方应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。甲方非住宅产权人的，还需提供产权人同意装饰装修的书面证明。

3.5 甲方指派\_\_\_\_\_为甲方代表，联系电话\_\_\_\_\_，负责处理合同履行过程中与发包人相关的具体事宜，包括但不限于对工程质量、进度进行监管与验收，办理变更、工程款支付等手续。

3.6 甲方委托监理单位对本工程进行监理的，应及时将监理工程师的身份信息及联系方式告知乙方

3.7 甲方提供的施工现场必须符合安全施工条件，若达不到安全施工条件，可委托乙方完善，并向乙方支付相应费用；

3.8 甲方应将物业服务企业关于装饰装修的有关规定书面告知乙方。

3.9 甲方应将房屋分户钥匙交乙方保管，工程交付时退回甲方。

3.10 甲方提供施工期间的水源、电源等施工必备条件。

3.11 甲方负责协调因施工而发生的邻里之间的纠纷。

3.12 甲方不得要求乙方拆改室内承重结构。如需要拆改原建筑的非承重结构、燃气管道、设备管线等，负责到有关部门办理相应的审批手续。

3.13 施工期间甲方仍需部分使用该居室的，应当配合乙方做好安全及消防工作。

3.14 甲方应参与工程质量和施工进度的监督，负责对乙方采购的材料进场验收和工程竣工验收。

3.15 甲方应按约定依时支付工程款和结算工程款。

#### **第四条 乙方的权利与义务**

4.1 乙方应具备市场监督管理部门核发的营业执照和建设行政部门核发的资质证书。

4.2 4.2 乙方在装饰装修时，应配合甲方向物业服务企业申报登记，并配合甲方提供完整的装饰装修申报资料，服从相关管理单位和物业服务企业的管理。对于工程投资额在 30 万元以上或者建筑面积在 300 平方米以上的建筑工程，乙方应配合甲方在开工前向工程所在地的县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门申请领取施

工许可证。

4.3 乙方指派\_\_\_\_\_为乙方代表，联系电话\_\_\_\_\_，全权负责合同履行。做好各项质量检查及施工记录，在施工中严格执行安全操作规范、防火规定、施工规范及质量标准，按期保质完成工程。

4.4 乙方开工前应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并提交甲方审定。

4.5 开工前负责检查水、电、燃气、管道、楼（地）面、墙面、防水等前序施工质量，发现问题应及时通知甲方，由甲方负责协调解决。若开工前乙方对前序施工质量未提出疑议，则视同通过检查，竣工验收时施工质量由乙方全权负责。

4.6 乙方应严格执行有关法律法规的规定，遵守政府部门、小区物业的规章制度，并遵守相关施工规范、质量标准、安全操作规程、防火规定等，确保安全、按期、保质、保量完成本合同约定的工程内容。

4.7 乙方应负责合同约定施工范围内的安全保卫和照明工作。

4.8 需乙方办理的相关证件由乙方负责办理，甲方尽可能的帮助办理。

4.9 对于只能部分腾空的房屋中滞留的家具、陈设等，乙方应采取保护措施，以防止在施工或安装过程中造成损坏。

4.10 若甲方自行采购了衣柜等家具，乙方应配合完成这些家具的安装工作。乙方应配合甲方进行家具、电器的安装。

4.11 乙方应保证施工现场的整洁，工程完工后负责清扫施工现场。

4.12 因工程施工而产生的垃圾，由乙方负责运出施工现场，并负责将垃圾运到物业服务企业指定的地点，甲方负责支付垃圾清运费。

4.13 未经甲方同意和所在的建设行政部门批准备案，不得随意改变房屋结构和使用性质，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。

4.14 不得随意更改燃气管道、水表前管道和电表前管线。

4.15 乙方施工质量应达到合格标准，如达不到合格标准，则乙方应无条件返修直至达到合格标准。

4.16 自行购买工程保险，并承担相应的安全责任。

## 第五条 开工前的准备

开工前双方共同检查居屋的水、电、电视、电话、网络、下水管道等线路是否畅通；墙体、窗台有无渗水漏水；室内物品是否完好。要做好相关的现场记录，双方签字认可后，甲乙双方各持一份。

## 第六条 工程设计

甲方与设计公司另行签订《工程设计合同》的，应将设计公司项目负责人的姓名、单位、联系方式及设计师的职责、权限等以书面形式通知乙方。

## 第七条 施工图纸

6.1 施工图纸由☐甲方/☐乙方提供，施工图纸一式\_\_\_\_份，甲方执\_\_\_\_份，乙方执\_\_\_\_份。

6.2 甲方提供设计方案的，应当向乙方提供相关部门认可的施工图纸，并由乙方勘察现场核对设计方案。

6.3 甲方委托乙方设计的，甲方应当在合同签订后提供施工地点的原结构、给排水、电气竣工图。

6.4 双方应当对施工图纸予以签字确认，明确水电管网布局、功能区预留空间等设计内容。

6.5 对施工图纸的变更应当以双方签字确认为准，设计变更产生的费用由双方协商。

6.6 任何一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。

## 第八条 工程监理

若本工程实行工程监理，甲方与监理公司另行签订《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、权限等以书面形式通知乙方，甲方承担相关费用。

## **第九条 工程变更**

9.1 施工期间本合同约定的工程内容如需变更，双方应当协商一致，共同签订书面变更协议，同时调整相关工程费用及工期。工程变更协议，作为竣工结算和顺延工期的依据。

9.2 甲方对本合同约定的工程内容提出增减时，造成乙方损失的，应当赔偿相应损失。

9.3 工程有增项时，甲方应当根据工程量适当延长工期，并在工程变更协议中予以注明。

9.4 甲方不得与乙方设计师或施工人员私自确定工程变更内容，否则乙方有权拒绝承担相应责任。

## **第十条 装饰装修材料的提供**

10.1 按《工程材料、设备明细表》（详见附件三、四）约定的供应方式、内容提供。

10.2 甲方负责提供的装饰材料、设备，应是符合设计要求的合格产品。甲方提供的材料、设备按时送达现场后，甲、乙双方应及时办理验收交接手续，甲方供应的材料、设备在施工使用中的保管和质量控制责任由乙方承担，遗失或造成损失的，由乙方负责赔偿。

10.3 甲方采购供应的装饰材料、设备，均应用于本合同规定的住宅装饰，未经甲方同意，乙方不得挪作他用。如乙方违反此规定，按挪用材料、设备价款的30%补偿给甲方；若乙方造成的损失超过材料、设备价款的30%的，按甲方的实际损失赔偿。

10.4 乙方提供的材料、设备，应当在材料、设备送到施工现场前通知甲方，双方就材料、设备的数量、质量、环保等内容按照约定共同验收，应提前\_\_\_\_\_天通知甲方验收。未经甲方验收及不符合工程报价单要求的，应禁止使用。否则，对工程造成

的损失由乙方负责。在规定的时间内甲方不按时验收，应视作验收，但不免除乙方不按工程报价单选购及使用材料所引起的责任。

10.5 甲方或者乙方提供的材料应当符合《民用建筑工程室内环境污染控制标准》（GB50325-2020）、国家质检总局颁布的《室内装饰装修材料 10 种有害物质限量》所规定的要求，应当具备有效的出厂证明及合格的检验单。

10.6 施工中如乙方发现甲方提供的材料、设备有质量问题、规格差异或有害物质超标等问题，应及时向甲方提出。甲方仍坚持确认使用的，由此造成工程质量不符合标准或人身伤害问题，责任由甲方承担。

## 第十一条 工期延误

11.1 对以下原因造成竣工工期延误，经甲方确认，工期相应顺延：

- (1) 工程量变化及设计变更；
- (2) 不可抗力；如自然灾害、政府禁令；
- (3) 梅雨季节下大雨、空气潮湿影响工程质量时；

(4) 不能保证双方约定的作业时间及甲方同意工期顺延的其他情况。小区物业服务单位禁止施工或小区停电、停水 4 小时以上或连续间歇性停水、停电一天以上（每次连续半小时以上）、电梯停运检修半天等影响施工的情况。

11.2 因甲方未按约定完成其应负责的工作影响工期的，工期顺延；因甲方提供的材料、设备进度未能保证施工需要而影响进度，工期顺延；因甲方提供的材料质量不合格而影响工程质量的，返工费用由甲方承担，工期顺延。

11.3 甲方未按期支付合同款，合同工期相应顺延。

11.4 因乙方责任不能按期开工或无故中途停工而耽误工期的，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。

## 第十二条 质量标准

12.1 双方约定本工程施工质量标准执行国家：

- (1) 《建筑环境通用规范》（GB55016-2021）

- (2) 《住宅室内装饰装修工程质量验收标准》（T/CBDA 55-2021）
- (3) 《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB50210-2018）
- (4) 《全装修住宅室内装饰装修工程质量验收标准》（DBJ/T45-085-2019）
- (5) 《全装修住宅室内装饰工程质量验收规范》（DB33/T1132-2017）
- (6) 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB 50325-2020）
- (7) 《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB 50210-2018）
- (8) 《住宅建筑室内装修污染控制技术标准》（JGJ/T436-2018）

12.2 工程质量要求：合格

### 第十三条 工程验收和保修

13.1 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（包括水、电等隐蔽工程的验收）；
- (3) 中期工程验收；
- (4) 竣工验收；
- (5) 其他约定的项目验收。

13.2 隐蔽工程在隐蔽前，乙方应提前 2 天通知甲方进行验收，阶段验收合格后甲乙双方应签字确认。甲方 2 天内不验收，乙方可自检后隐蔽并如实填写验收单，甲方应予以承认。

13.3 工程竣工后乙方应提供该工程的建筑装饰、水电安装、机电设备等各专业的竣工图纸给甲方，作为竣工验收和结算的依据。

13.4 工程竣工后，乙方应通知甲方验收，甲方应自接到验收通知后 2 天内组织验收，填写工程验收单。在工程款结清后，办理移交手续。如甲方不能在规定时间内验收，需及时通知乙方，另定验收日期，否则乙方视甲方同意通过验收。若另定验收日期，验收合格甲方应承认第一次通知验收时间为竣工日期。

13.5 工程未经验收，甲方即入住，视为验收合格，甲方应自行承担工程有关质量问题，但乙方仍应承担合同的保修责任（详见附件六《工程验收单》）。

13.6 如甲方要求进行室内环境质量检测,应在工程完工 7 天以后、交付使用以前,由甲方(或委托乙方)组织安排建设行政主管部门认可、具有室内环境质量检测资格的机构进行室内环境质量检测,检测费用由甲方负担。室内环境质量验收合格后,方可投入使用。若检测不合格,视其原因对发生的治理费用及再次检测费用按下列情况确定双方承担责任的大小:

(1) 乙方包工、包料的由乙方完全承担;

(2) 甲方提供材料的由甲方完全承担;

(3) 甲乙双方共同提供材料的,由甲乙双方所提供影响居室环境材料的比例相应承担。

13.7 乙方在合同施工范围内承担保修责任,保修期自本工程竣工甲方验收合格之日起,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,水电工程的保修期限为五年。由甲乙双方签订《住宅室内装饰装修工程保修单》(详见附件八《住宅室内装饰装修工程保修单》)。

#### **第十四条 违约责任**

14.1 签订合同后未开工前,如单方要求解除合同,解约方应承担对方的实际损失,违约金由双方另行协商解决。乙方收取甲方的定金不得超过 1 万元。因甲方的原因违约,定金不再退还;因乙方违约,定金双倍退给甲方。

14.2 合同双方当事人中任何一方因未履行合同约定或违反国家法律、法规及有关政策规定,受到罚款或给对方造成损失的均由责任方承担责任,并赔偿给对方造成的经济损失。

14.3 未经办理竣工验收手续,甲方擅自进场使用,视作验收合格,当即结算工程款。

14.4 因一方原因,造成合同无法继续履行时,非违约一方终止合同,并由违约方赔偿对方相应的经济损失。造成损失的一方,无正当理由不办理合同终止手续,造成损失扩大,由造成方就扩大的损失承担责任。

14.5 甲方未按期支付合同价款的,每延误一天按欠付合同价款的\_\_\_\_\_%向乙方

支付违约金。

14.6 由于乙方的原因致使工程质量达不到双方约定的质量标准，乙方负责返工，工期不予顺延。

14.7 由于乙方原因致使工期延误，每延误一天按欠付合同价款的\_\_\_\_\_%向甲方支付违约金。

### **第十五条 合同解除与终止**

15.1 发生以下情形，甲方有权解除本合同，甲方解除合同的同时应按乙方已实际施工的工程量向乙方支付工程款：

- (1) 乙方因己方原因造成工程停工累计达 15 天以上；
- (2) 因发生不可抗力等情形造成本合同目的无法实现。

15.2 发生以下情形，乙方有权解除本合同，乙方解除本合同时有权向甲方收取已实际施工的工程款。

(1) 甲方因己方原因支付工程款（包括进度款、结算款）延后达 15 天以上；乙方有权单方面解除本合同，双方按已完成工程量进行结算。

- (2) 因发生不可抗力等情形造成本合同目的无法实现。

15.3 甲乙双方均履行完毕本合同约定的权利义务，则本合同自动终止。

### **第十六条 合同争议的解决方式**

16.1 本合同履行期间双方发生争议时，在不影响工程进度前提下，双方可采取协商解决或请装饰施工住房所在地的消费者协会调解。

16.2 当事人不愿通过协商、调解解决或协商、调解解决不成时，对本合同在执行中发生的争议双方同意按下列第\_\_\_\_\_种方式解决：

- (1) 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。
- (2) 向房屋所在地人民法院起诉。

### **第十七条 其他约定事项**

17.1 本合同经双方签字（盖章）后生效，合同完全履行完毕后终止。

17.2 本合同签定后本项工程不得转包。

17.3 本合同一式\_\_\_\_\_份，双方各执\_\_\_\_\_份。

17.4 合同附件及经双方签订的补充协议为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

附件：一、工程预算单

二、 隐蔽工程预算单

三、 甲方供应工程材料、设备明细表

四、 乙方供应工程材料、设备明细表

五、 工程报价单

六、 工程验收单

七、工程结算单

八、住宅室内装饰装修工程保修单

甲方：（签字或盖章）

负责人(签名)(或授权代表)：

地址：

电话：

乙方：（盖章）

法定代表人（签名）：

委托代理人（签名）：

地址：

电话：

统一社会信用代码：

建筑装饰装修工程资质证书号码：

年 月 日

年 月 日

附件一

### 工程预算单

序号	项目	单位	单价（元）	数量	合计金额（元）	工艺做法、用料说明
合计金额（元）：						
隐蔽工程金额（元）：						
工程预算款总计（元）：						

甲方（签字/盖章）：

乙方（签字/盖章）：

年 月 日

年 月 日

备注：此表用量较多，企业可复印作为合同附件。

## 附件二

## 隐蔽工程预算单

序号	项目	单位	单价(元)	数量	合计金额(元)	工艺做法、用料说明
	<input type="checkbox"/> 给排水工程					
	<input type="checkbox"/> 电气管线工程					
	<input type="checkbox"/> 地板基层					
	<input type="checkbox"/> 护墙板基层					
	<input type="checkbox"/> 门窗套板基层					
	<input type="checkbox"/> 吊顶基层					
	<input type="checkbox"/> 砖砌体					
	<input type="checkbox"/> 找平层					
	<input type="checkbox"/> 保温层					
	<input type="checkbox"/> 隔热层					
	<input type="checkbox"/> 防水层					
	<input type="checkbox"/> 网络综合布线线缆					
	<input type="checkbox"/> 其他：_____					
合计金额(元)：						

甲方(签字/盖章)：

乙方(签字/盖章)：

年 月 日

年 月 日

备注：此表用量较多，企业可复印作为合同附件。

附件三

甲方供应工程材料、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）：

年 月 日

年 月 日

备注：所供给的材料、设备须具有检测资质的专业检验单位出具的检测合格报告。

附件四

乙方供应工程材料、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）：

年 月 日

年 月 日

备注：所供给的材料、设备须具有检测资质的专业检验单位出具的检测合格报告。

附件五

工 程 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

甲方代表（签字/盖章）：

乙方代表（签字/盖章）：

年    月    日

年    月    日

备注：此表用量较多可复印作为合同附件。若有设计费用或代购材料费用，可一并计入《工程报价单》。

附件六

## 工程验收单

验收时间：      年    月    日

工程名称			
工程地点			
工程进度	<input type="checkbox"/> 隐蔽工程验收 <input type="checkbox"/> 中期工程验收 <input type="checkbox"/> 竣工验收		
验收意见	甲方		签字（盖章）：
	乙方		签字（盖章）：

备注：此表可按工程分期复印使用。若乙方委托有监理方，则同在乙方一栏签字（盖章）。

## 附件七

## 工程结算单

工程名称			
工程地点			
工程款	分期支付	付款时间： <input type="checkbox"/> 签订合同时 <input type="checkbox"/> 隐蔽工程验收通过后 <input type="checkbox"/> 中期工程验收通过后 <input type="checkbox"/> 竣工验收通过后 <input type="checkbox"/> _____ 付款金额： _____	
	其他支付方式		
增减项	增项部分 (+)		
	减项部分 (-)		
	增减项合计		
应付款 (合同款+增减项)			
已付款			
未付款 (应付款-已付款)			

甲方代表 (签字/盖章)：

乙方代表 (签字/盖章)：

年 月 日

年 月 日

备注：此表可按工程分期复印使用。

附件八：

### 住宅室内装饰装修工程保修单

公司名称		联系电话	
用户姓名		登记编号	
装饰房屋地址			
设计负责人		施工负责人	
进场施工时期		竣工验收日期	
保修期限	_____年____月____日至_____年____月____日		

甲方（签字/盖章）：\_\_\_\_\_ 乙方（签字/盖章）：\_\_\_\_\_

备注：

①从竣工验收之日计算，保修期为\_\_\_\_\_年，其中水、电隐蔽工程保修期为\_\_\_\_\_年。

②保修期内由于乙方施工不当造成质量问题，乙方无条件地进行维修。

③保修期内如属甲方使用不当造成不能正常使用的，乙方酌情收费。

④本保修单在甲方签字、乙方签章后生效。

监督电话：