

装修工程合同

装修工程施工合同

发包人(甲方): 新疆维吾尔自治区能源安全监测中心

承包人(乙方): 新疆岩海工程建设有限公司

按照《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国建筑法》等有关法律法规的规定,结合本工程具体情况,双方达成如下协议。

第 1 条 工程概况

1.1 工程名称: 和平南路办公用房维修改造

1.2 工程地点: 新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市天山区和平南路 77 号

1.3 承包范围: 招标工程量清单及施工图纸设计中的全部内容,具体详见清单

1.4 承包方式: 包工包料

1.5 工期: 本工程限 45 天,自 2022 年 12 月 11 日开工,于 2023 年 1 月 24 日竣工

1.6 工程质量: 合格

1.7 合同价款(人民币大写): ¥789,809.81 元(大写:柒拾捌万玖仟捌佰零玖元捌角壹分)(含税价)

第 2 条 甲方工作

2.1 开工前 7 天,向乙方提供经确认的平面布局

图，并向乙方进行现场交底。向乙方提供施工所需的水、电、气及电讯等设备，并说明使用注意事项。

2.2 甲方指派联系人负责合同履行。对工程质量、进度进行监督检查，办理验收、变更登记手续和其他事宜。

2.3 委托新疆建筑科学研究院监理公司进行工程监理，监理公司任命 刘照华 为总监理工程师，其职责在监理合同中应明确，并将合同副本交乙方 / 份。

第 3 条 乙方工作

3.1 参加甲方组织的的现场交底，拟定施工方案和进度计划，提交施工一览表、材料设备采购明细表等资料，交甲方审定后方可施工。

3.2 指派胡登国为乙方驻工地项目经理，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，代表乙方确认工程所涉事项，签署各项文件、资料等。

3.3 办理施工所涉及的各种申请、批件手续，甲方予以配合。

3.4 负责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滞留的家具、陈设等采取保护措施。

3.5 负责保护好周围建筑物及装修、设备管线、消防设

施、古树名木、绿地等不受损坏，并承担相应费用。

3.6 如确实需要拆改原建筑物结构或设备管线，负责到有关部门办理相应审批手续，甲方予以配合。

3.7 协调有关部门做好现场保卫、消防、垃圾处理等工作，并承担相应费用。

3.8 乙方承担缴纳装修押金及垃圾清运费。

3.9 严格执行施工规范、安全操作规程、防火安全规定、环境保护规定。严格按照图纸或作法说明进行施工，做好各项质量检查记录。

3.10 参加竣工验收，编制工程结算。

3.11 遵守国家或地方政府及有关部门对施工现场管理的规定，妥善保护好施工现场周围建筑物、设备管线、古树名木不受损坏。做好施工现场保卫和垃圾清除等工作，处理好由于施工带来的扰民问题及与周围单位(住户)的关系。

3.12 施工中未经甲方同意或有关部门批准，不得随意拆改原建筑物结构及各种设备管线。

3.13 在施工期间所产生水、电费由甲乙双方协商解决，明显超出正常使用范围的由乙方承担。

3.14 工程竣工未移交甲方之前，负责对现场的一切设施和工程成品进行保护。

3.15 隐蔽工程必须经三方代表检查、验收签章后，方

可进行下一道工序。

3.16 乙方应按《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和建设部《房屋建筑工程质量保修办法》的有关规定，对交付甲方使用的工程在质量保修期内承担质量保修责任。

3.17 甲方付款之前乙方提供符合合同内容的增值税专用发票。

第 4 条 关于工期的约定

4.1 甲方要求比合同约定的工期提前竣工时，乙方应积极配合。

4.2 施工期为 2022 年 12 月 11 日至 2023 年 1 月 24 日，因甲方原因影响工期，工期顺延。

4.3 因乙方原因，不能按期开工或中途无故停工，影响工期的，工期不顺延。

4.4 因设计变更或非乙方原因造成的停电、停水、停气及不可抗力因素影响，导致停工 8 小时以上(一周内累计计算)，工期相应顺延。

第 5 条 关于工程质量及验收的约定

5.1 本工程以《建筑装饰装修工程质量验收标准》(GB50210-2018)、《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》(GB50242-2002)、《建筑电气工程施工质量验收规范》

(GB50303-2002)等国家制订的施工及验收规范为质量评定验收标准。

5.2 本工程质量甲方要求全部工程项目达到合格标准，若达不到合格标准，按照工程总造价 10%扣除质量违约金。

5.3 甲、乙双方及监理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。若复验合格，由此造成停工工期顺延；若复验不合格，其复验及返工费用由乙方承担，由此造成停工工期不予顺延。

5.4 由于乙方原因造成质量事故，其返工费用由乙方承担，工期不顺延。

5.5 工程竣工后，乙方应通知甲方验收，甲方自接到验收通知 15 日内组织验收，并办理验收、移交手续。如甲方在规定时间内未能组织验收，需及时通知乙方，另定验收日期，但甲方应承认竣工日期。

5.6 资料移交。工程竣工时，应将下列资料移交甲方：

(a) 原材料(半成品)及设备、器材出厂质量合格证明、材料代用清单、材料使用清册、材料来源依据等；

(b) 未按方案施工的各项明细表及附图；

(c) 施工缺陷处理明细表及附图；

(d) 工程开工、竣工报告；

(e) 中间验收、竣工验收签证书。

第 6 条 关于工程价款及结算的约定

6.1 双方商定本合同价款采用第 1 种：

(1) 固定价格。

(2) 固定价格加 / % 包干风险系数计算。包干风险包括 内容。

(3) 可调价格：按照国家有关工程计价规定计算造价，并按有关规定进行调整和竣工结算。

6.2 本合同生效后，甲方分 3 次，按下表约定支付工程款，尾款竣工结算时结清 97%，剩余 3% 作为质保金在质保期结束后支付。

支付次数	支付时间	支付比例	支付金额（元）
首付款	进场 7 日内	50%	394905 元
第二次付款	工程竣工完成验收后	47%	371210.81 元
第三次付款	质保期结束	3%	23694 元

每次付款前，乙方须提供符合合同内容的增值税专用发票，否则付款时间顺延且不视为甲方违约。

因财政审批、拨付等非委托人原因导致无法按时支付的，支付时间顺延，双方另行协商支付方式及时间，委托人不承担违约责任。

6.3 工程竣工验收后，乙方提出工程结算并将有关资料送交甲方。甲方自接到上述资料 15 天内审查完毕，到期未提出异议，视为同意。工程质保期限为 1 年，质保期

内无质量问题应当支付总价款3%的质保金。

第 7 条 关于材料供应的约定

7.1 凡由乙方采购的材料、设备，如不符合质量要求或规格有差异，应禁止使用。若已使用，对工程造成的损失由乙方负责。乙方购买的设备或材料的具体生产厂家、型号、品牌、产地等见合同附件预算表设备、配件、材料明细表。乙方购买设备、材料同时需符合双方签订的技术协议书及相关行业标准。上述设备材料的价款已经包括于本合同约定的工程总造价中，甲方无需再向乙方支付费用。

7.2 若在合同履行中，发现乙方采购、安装或使用的材料、设备等与合同约定不一致时，视为乙方严重违约，每发现一次，乙方应向甲方支付违约金壹万元。在支付违约金后，应当按照甲方的要求将该材料设备等更换为合同约定的材质。

第 8 条 有关安全生产和防火的约定

8.1 甲方提供的平面布局图，应符合<中华人民共和国消防条例>和有关防火设计规范。

8.2 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》和其它相关的法规、规范。

8.3 由于乙方在施工生产过程中严格遵守有关安全操

作规程、消防条例。发生安全生产事故或火灾事故的，乙方应承担由此引发的一切经济损失。

第 9 条 违约责任

9.1 由于甲方原因导致延期开工或中途停工，工期顺延。

9.2 由于乙方原因，逾期竣工，每逾期一天，乙方支付甲方 1000 元违约金。乙方逾期 30 天仍未交工的，甲方有权解除合同。合同解除后，甲方按照乙方完成工程量的 70% 支付工程价款并由乙方向甲方支付支付合同总价款 20% 的违约金。乙方其他违约行为造成合同解除的，甲方按照乙方完成工程量的 70% 支付工程价款并由乙方向甲方支付合同总价款 20% 的违约金。

9.3 因施工造成工程质量不符合合同规定的，乙方负责无偿修理或返工，并承担因此所发生的全部费用，并赔偿因此给甲方造成的一切损失。

9.4 乙方应妥善保管甲方提供的设备及现场堆放的家具、陈设和工程成品，如造成损失，应照价赔偿。

9.5 未经甲方同意，乙方擅自拆改原建筑物结构或设备管线，由此发生的损失或事故(包括罚款)，由乙方负责并承担损失。

9.6 因一方原因，合同无法继续履行时，应通知对方，办理合同终止协议，并由责任方赔偿对方由此造成的经济损

失。

9.7 乙方其他违反其施工方案、施工预算、施工总进度计划，现场管理组织和关键人员安排、劳动力和管理人员需求计划、材料设备、成品、半成品等进场计划及各项文件中义务或承诺的，每发生一次应向甲方支付 1000 元 违约金。

9.8 该工程禁止转包、分包，如乙方擅自将工程转包、分包他人，或产生拖欠农民工工资等违法行为的，造成不良影响的，则由乙方承担所有法律责任，甲方有权终止本合同，并由乙方支付给甲方 合同总额 10% 违约金。

第 10 条 争议或纠纷处理

10.1 本合同在履行期间，双方发生争议时，在不影响工程进度的前提下，双方可采取协商解决或请有关部门进行调解。

10.2 当事人不愿通过协商、调解解决或者协商、调解不成时，本合同在执行中发生的争议双方同意由装修房屋所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

第 11 条 附则

11.1 本工程需要进行保修或保险时，应另订协议。

11.2 本合同正本 8 份，甲方执 4 份，乙方执 4 份。

11.3 本合同履行完成后自动终止。

第 12 条 附件

(1) 工程质量保修书

(2) 承包人主要施工管理人员表

(3) 材料明细表

发包人： (公章)

承包人： (公章)

法定代表人： (签字)

法定代表人： (签字)

委托代理人： (签字)

委托代理人： (签字)

组织机构代码：

组织机构代码：

地 址：

地 址：

邮政编码：

邮政编码：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

电子信箱：

电子信箱：

开户银行：

开户银行：

账 号：

账 号：

附件 1:

工程质量保修书

发包人（全称）：新疆维吾尔自治区能源安全监测中心

承包人（全称）：新疆岩海工程建设有限公司

发包人和承包人根据《中华人民共和国民法典》和《建设工程质量管理条例》，经协商一致就办公用房维修改造工程项目签订工程质量保修书。

一、工程质量保修范围和内容

承包人在质量保修期内，按照有关法律规范和合同约定，承担工程质量保修责任。

质量保修范围包括地基基础工程、主体结构工程，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，供热与供冷系统，电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，以及双方约定的其他项目。具体保修的内容，双方约定如下：

施工图纸及招标工程量清单范围内。

二、质量保修期

按照《建设工程质量管理条例》第四十条规定或更加严格约定工程保修期：施工单位对施工过程中出现质量问题的建设工程或者竣工验收不合格的建设工程，应当负责返修。

（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 1 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 1 年。

质量保修期自工程竣工验收合格之日起计算。

三、缺陷责任期

工程缺陷责任期为 24 个月，缺陷责任期自工程通过竣工验收之日起计算。单位工程先于全部工程进行验收，单位工程缺陷责任期自单位工程验收合格之日起算。

缺陷责任期终止后，发包人应退还剩余的质量保证金。

四、质量保修责任

1. 属于保修范围、内容的项目，承包人应当在接到保修通知之日起 7 天内派人保修。承包人不在约定期限内派人保修的，发包人可以委托他人修理。

2. 发生紧急事故需抢修的，承包人在接到事故通知后，应当立即到达事故现场抢修。

3. 对于涉及结构安全的质量问题，应当按照《建设工程质量管理条例》的规定，立即向当地建设行政主管部门和有关部门报告，采取安全防范措施，并由原设计人或者具有相应资质等级的设计人提出保修方案，承包人实施保修。

4. 质量保修完成后，由发包人组织验收。

五、保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

六、双方约定的其他工程质量保修事项： / 。

工程质量保修书由发包人、承包人在工程竣工验收前共同签署，作为施工合同附件，其有效期限至保修期满。

发包人：（公章）

承包人：（公章）

组织机构代码：_____

组织机构代码：_____

地 址：_____

地 址：_____

邮政编码：_____

邮政编码：_____

法定代表人：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

委托代理人：_____

电 话：_____

电 话：_____

电子信箱：_____

电子信箱：_____

开户银行：_____

开户银行：_____

账 号：_____

账 号：_____

附件 2:

承包人主要施工管理人员表

名 称	姓 名	职 务	职 称	主要资历、经验及承担过的项目
一、总部人员				
项目主管				
其他人员				
二、现场人员				
项目经理				
项目副经理				
技术负责人				
造价管理				
质量管理				
材料管理				
计划管理				
安全管理				
其他人员				

附件 3:

