# **精装修工程施工合同**

****发包人：（以下简称“甲方”）****

****承包人：（以下简称“乙方”）****

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，结合本工程实际情况，双方就甲方委托乙方精装修施工事宜在协商一致的基础上达成如下条款，订立本合同，以资共同遵守。

### **第一条 工程概况**

1.1 工程名称：        。

1.2 工程地点：        。

1.3 工程装饰装修面积：        。

1.4 工程概况：        。

1.5 工程范围及内容：本合同工程范围及内容为        精装修施工图纸全部内容，具体包括但不仅限于以下内容：装饰工程、电气工程、给排水工程、弱电工程、通风空调工程等所有工作（工程范围详见附件一        精装修施工工程范围及技术要求）。

1.6 工程承包方式： 本工程包工、包料。包机械设备工具、包工期、包深化设计、包加工制作、包运输、包安装、包质量及包安全文明、包验收交付、包保修等。

1.7 本合同工期

本合同计划工期    日历天；计划开工日期：    年    月    日； 竣工日期：        。实际开工时间以甲方通知时间为准。

1.8 工程款

（1）本合同为施工图纸范围内固定总价/固定单价合同，合同总价/合同暂定总价为人民币（大写）        （￥    元）。

（2）合同单价及总价中已包括但不限于：承包范围全部工程内容的人工费、材料费、设备费（除甲供设备外的所有设备）、机械费、措施项目费、管理费、利润及税金，也包含二次深化设计方案、施工工艺及图纸费用、竣工图纸及资料费用、环境保护、安全施工、文明施工、临时设施、冬季施工费、抢工费、成品保护费、夜间施工、夜间照明、测量、监测、各种机械设备的进出场及安拆、已完工程及设备保护等措施费用，所需剔凿及修补，甲供设备/材料的现场保管、二次搬运、试验检测费、调试费、垂直运输费用、垃圾清运费等，与总承包商及其它各专业承包商的协调、配合费用及其它相关风险费用，在工程交付业主之前的配合整改费用等，甲方不再就本合同另行向乙方支付任何费用。本合同总价不会因人工、材料、机械费的上涨而调整。

### **第二条 施工图纸设计**

2.1 施工图纸采取下列第 （1） 种方式提供：

（1）甲方自行设计图纸，施工前会同乙方、监理方对图纸进行会审，施工交底。

（2）甲方委托乙方设计的，乙方需提供施工图纸一式两份，甲方执一份，乙方执二份。

2.2 双方提供的施工图纸符合《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB50325-2001）的要求。

2.3 双方应当对施工图纸予以签收确认。

2.4 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。

### **第三条 甲方工作**

3.1 甲方向乙方指定施工所需用电、用水（指定接点位置，由乙方负责将水、电接至各工作面）及部分堆放材料场地，所发生相关费用由乙方自行解决。

3.2 甲方指派        为甲方驻工地代表负责合同的履行，解决施工过程中出现的需要甲方协调的相关问题，并参与工程的初验、各种验收和签证工作。如变更现场代表应及时通知乙方。

3.3 如乙方未按本合同约定进行施工，甲方有权取消本合同范围内的任何工程项目或另行安排分包，相关价款从合同总价内扣除，乙方不得有异议或因协议施工项目的减少而要求发包人补偿或额外支付任何费用。

3.4 组织相关部门进行工程竣工验收，并签字确认完成工程量。

### **第四条 乙方工作**

4.1 乙方对本合同工程内容、工程范围、工程概况等所有内容及要求完全理解。

4.2 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。

4.3 乙方应服从现场项目施工总承包单位管理，并遵守本合同附件二《工程分包管理规定》的现场管理要求。乙方进场后，需提供详细的符合甲方总体施工计划、工程设计图纸的施工组织设计，签字并盖公章后报甲方及监理确认备案。施工组织设计内容包括施工方案、劳动力计划、材料进场计划、确保进度与质量及安全文明施工的各项措施方案等内容。

4.4 乙方指派        为乙方驻工地代表（以下简称“项目经理”），负责合同的履行。乙方项目经理必须定期按甲方要求的时间参加工程协调会。乙方在进场后三日内上报相应施工组织管理体系及人员名单，经甲方代表确认后方可开始施工。乙方项目经理出勤率不低于90%，在紧急情况和进行主要施工项目时，乙方项目经理必须出勤，并科学组织工程施工，保质、保量、按时完成施工任务，解决由乙方负责的各项事宜。如乙方所指派项目经理或其它相关项目管理人员对甲方指令执行不力或不服从监理或甲方的统筹指挥，甲方有权要求乙方更换其项目经理或其它相关管理人员。

4.5 乙方应按合同规定时间及时提供工程所需的所有材料，经甲方审核认可后方可使用，乙方须确保施工过程中使用的材料的型号及质量符合国家相关标准及设计要求，同时乙方负担本工程一切材料的任何检测费用。

4.6 为确保工程质量，乙方工程技术人员必须具有丰富的施工经验和较高的技术水平。乙方发现图纸问题，应及时向甲方提出疑问，甲方及时协调相关单位予以解决。未经甲方确认，乙方不得擅自施工，否则由此造成的一切后果均由乙方承担。

4.7 乙方驻现场管理人员和所有进场操作人员应具有相关资质及岗位证书，且年龄不低于18周岁不超过55周岁；特殊工种应持相应有效上岗证书上岗，同时报甲方备案。

4.8 乙方必须对管理人员及工人的安全生产、食品卫生、交通安全等负责，应严格遵守甲方现场管理的各项规章制度的有关安全文明施工规定，乙方进场前应与总承包单位签订《安全施工协议书》并报甲方工程部备案。乙方负责对进驻现场的全体人员进行入场前的安全知识教育，并保证在施工过程中遵守安全管理规定。施工中造成的人员伤亡或其他安全质量事故等均由乙方自行承担全部责任。

4.9 工程竣工未正式移交前，乙方负责对本合同工程现场的一切设备、设施及工程成品、半成品进行妥善保护，一切材料安装完毕后如有丢失或损坏均由乙方承担。

4.10 乙方须注意本合同工程是甲方所建造整体工程的一部分。乙方及其它专业分包方均有其它工程同时在工地进行。乙方须与其它专业分包方协调合作，并配合总工程进度计划以令甲方满意及准时完成工程。如因乙方原因造成其他专业分包方的工期、窝工等一切损失并引起索赔的，均由乙方自行承担全部责任。

4.11 施工及生活等临时设施费用由乙方负责，水、电费由乙方负责；如现场发现乙方浪费水、电，监理及甲方有权及时制止，并根据具体情况乙方应向甲方支付每次500～2000元的违约金。

4.12 甲方有权向乙方发出设计变更、洽商，乙方必须及时遵照执行并受其约束，乙方所提所有设计变更、洽商必须有甲方项目负责人签字确认，否则在结算时甲方有权不予认可。

4.13 施工技术资料管理与移交：乙方应根据现行《建筑安装工程技术资料管理规程》及        市相关规定及时收集、整理相关施工技术资料，技术资料质量、数量及真实性应符合相关要求；在工程验收前，按        市城建档案馆技术资料管理要求整理成册（一式四份）提供给甲方，并由乙方承担以上相关费用。

4.14 工程完工后乙方对工程保修期内出现的质量问题进行免费维修。

4.15 乙方不得私自将工程转包或分包，不得冒用他人资质承包本工程。

4.16 乙方应保证在施工过程中不发生噪音扰民、污染环境、影响交通，否则由此造成的相关责任由乙方承担。如发生扰民与民扰事件并产生费用，由乙方承担。

4.17 乙方在施工中发生的质量事故，应及时报告甲方驻现场代表与相关部门。一般质量事故的处理方案及结果应送甲方备案；重大质量事故的处理方案，应按        市质量事故处理程序办理，但须先向甲方现场负责人报告。

4.18 为满足工期质量要求，乙方应根据施工现场需要，随时按甲方代表指令追加现场所需设备、器具、材料、安全设施及人员投入，以达到甲方要求。乙方为达到上述要求而采取的各种措施的费用均已包含于合同价款中。

4.19 乙方负责乙方所属员工务工手续、暂住证及员工意外伤害保险的办理工作。乙方进场施工人员其工资、福利、医疗、国家规定的社会保险等费用均由乙方自行承担。

4.20 因进行装饰装修施工造成管道堵塞、渗漏、停水、停电等，由乙方承担修理和损失赔偿的责任。

4.21 装修完毕后，乙方应负责施工现场清理及初次保洁。

### **第五条 工程变更**

5.1 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，该变更协议作为竣工结算和顺延工期的根据。

5.2 甲方有权对工程进行变更，乙方必须根据甲方发出的设计修改通知单进行施工，乙方没有甲方的书面通知，不得任意更改设计内容。

5.3 工程变更在工程实施变更前7天内，由甲方发出正式的书面通知后，乙方方可施工，否则不能作为结算依据。

5.4 工程变更具体如下：

5.4.1 设计变更需甲方、乙方、监理工程师、设计单位四方共同签字后方可生效。

5.4.2 其他变更需甲方、乙方、监理工程师三方共同签字后方可生效。

5.4.3 工程变更中涉及经济部分必须以甲方成本部门确定为准。乙方在工程变更确定后14天内，提出变更工程价款的报告，经甲方成本部门确认后调整合同价款。变更合同价款按下列方法进行：

（1）合同中已有适用于变更工程的价格，按合同已有的价格变更合同价款；

（2）合同中只有类似于变更工程的价格，可以参照类似价格变更合同价款；

（3）合同中没有适用或类似于变更工程的价格，由乙方提出适当的变更价格，经甲方成本部门确认后执行；

（4）由于甲方提出对所封样材料进行更换调整，结算时总价只做材料价差及材料价差部分税金进行调整。

5.4.4 单份变更签证单中单个分部分项清单项审定金额小于±2000 元的设计变更和现场签证不计入结算工程款。

5.4.5 变更合同价款只计取分部分项清单费用、规费和税金，其他费用不再计取。

5.4.6 变更合同价款不随进度款支付，竣工验收结算后随结算款支付。

### **第六条 材料供应**

6.1 应当由甲方提供的材料、设备，甲方应在材料设备运送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。

6.2 应当由乙方提供的材料、设备，乙方应在材料、设备运送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。

6.3 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。

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

6.5 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。

### **第七条 工期延误**

7.1 对由于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。

7.2 乙方应严格按照甲乙双方确认的施工组织设计或甲方通知的进场日期开展施工工作。因乙方责任不能按期开工或中途无故停工而影响工期，工期不予顺延，乙方承担逾期完工的违约责任。

7.3 进度计划控制过程中的工期：因乙方原因未能按经双方认可的进度计划完成阶段性工程进度计划，甲方有权要求乙方在3个工作日内赶回计划进度。如乙方未按规定日期赶回进度，工期不予顺延，乙方承担逾期完工的违约责任。

7.4 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，工期不予顺延，乙方承担逾期完工的违约责任。

### **第八条 质量标准及保修约定**

8.1 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，装修结束后确保甲醛等有害气体达标。

8.2 本工程施工工艺、原材料及施工质量应符合设计要求、国家及        市现行相关技术规范、规程、标准、图集、施工及验收规范以及本合同中甲方规定、要求。工程所涉及的技术标准和规范、产品标准和规范、工程标准和规范、验收标准和规范等都必须符合国家标准。

8.3 本工程验收后若因乙方原因造成修改，乙方应按要求修改，并承担自身原因造成修改的费用和延误工期责任。

8.4 工程具备工程验收条件，乙方按现行国家工程竣工有关规定，向甲方代表提供完整的四套竣工资料（并由乙方承担相关费用）和竣工验收报告，甲方代表收到竣工验收报告后组织有关部门进行验收。

8.5 竣工日期为乙方满足下列全部条件时的日期：

（1）场地已完全清理好，可向甲方办理移交手续，不影响甲方正常使用。

（2）完成本合同所有承包管理责任。

（3）工程验收合格，具备正常使用功能，符合本合同的各项要求。

8.6 本工程竣工验收一律以        市相关主管部门现行的验收手续作为工程竣工验收合格的最终依据。

8.7 由于乙方采购材料存在质量问题造成达不到验收要求，由乙方重新购置或修理，并负责拆除及重新安装，由乙方承担相关费用。乙方须在2日内通知甲方进行验收和重新检验。验收后若因乙方原因造成修改，乙方应按甲方要求进行整改，并承担自身原因造成修改的费用和违约责任。

8.8 工程经甲方组织有关部门竣工验收合格后，即由乙方向甲方办理工程移交手续。保修期内，乙方对本工程出现的质量问题进行免费维修。乙方应在接到甲方修理通知 2 日内派人修理，否则，甲方可委托其他单位或人员维修，所发生的费用在质保金内扣除，不足部分由乙方交付。保修期过后，乙方对本工程负有终身维护的义务，对于维护期内发生的维修费用，乙方只收取适当的成本费。

8.9 乙方对本工程负有终身的质量保障责任，若因乙方工程质量问题导致甲方或第三方受到的损失，乙方负责赔偿甲方或第三方的全部损失。

8.10 如因乙方自身原因造成整体工程未能在正常期限内通过验收，由此给甲方带来的一切损失由乙方承担。

### **第九条 工程验收**

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；

（3）竣工验收。

9.2 工程具备竣工验收条件，乙方按国家工程竣工有关规定，向甲方代表提交完整竣工资料和竣工报告，同时向甲方提供3份竣工图。

9.3 甲方代表收到竣工验收报告后应在10天内组织验收。

9.4 经检查验收工程不合格，由乙方负责返修并承担全部费用。若工程质量未达到有权的要求时，所有因此而发生的任何罚款、处罚均由乙方承担。

9.5 竣工验收合格后，2天内双方应完成办理交接手续，在办理完交接手续后2天内，乙方须撤离现场，并按国家工程竣工有关规定，向甲方移交所有相关竣工资料。

9.6 工程在竣工验收进入保修期时，工程保修期限为贰年。在保修期内因保修原因而发生的费用和责任一概由乙方承担。

### **第十条 工程款支付**

10.1 本工程无预付款；

10.2 工程款按月进度支付，经监理单位、甲方签证付款，支付已完工程进度款的70  %，支付时间为：每月25日之前 。

10.3 本工程项目全部完工验收合格并办理完成结算后，十个工作日内甲方向乙方支付至结算总价的95%工程款（甲方对乙方提交的工程结算单进行审核，自提交之日起 60 日内甲乙双方完成工程结算）；

10.4 本工程质保期自工程验收合格之日起计算，为期贰年，若在质保期内无质量问题，质保期满贰年后十日内甲方无息支付给乙方结算总价的5%。贰年期内凡属于施工质量问题引发的工程缺陷乙方无偿保修。

10.5 工程款每次支付前，乙方向甲方开具正式合规的发票作为工程款结算凭证。

10.6 本工程为施工图纸范围内固定总价合同/固定单价合同形式，结算时除本合同另有约定外，合同总价不作调整。

### **第十一条 违约责任**

11.1 工期：由于乙方原因，致使工程未能按合同工期如期完成，每延期一天处罚违约金为合同总价的2‰/天；如超过 10天，甲方有权无条件终止合同，视乙方违约，并赔偿甲方由此造成的经济损失。

11.2 质量：因乙方原因工程质量达不到约定的质量标准，乙方承担违约责任，工程质量达不到甲方所报工程质量目标按合同总价款的5‰处罚， 并赔偿甲方由此造成的经济损失。

11.3 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11.2的标准支付违约金。

（2）对室内空气质量不合格，乙方必须进行综合治理。因治理造成工程的延期交付视同工程延误，按11.2的标准支付违约金。

（3）室内空气质量经治理仍不达标且确属乙方责任的，乙方应当向甲方返还合同的工程全部价款；甲方对不达标也负有责任的，乙方可相应减少返还比例。

11.4 乙方未经甲方书面同意单方解除合同的，应向甲方返还已付款项，并支付不低于合同价款的20%的违约金。

11.5 合同终止前，如乙方未严格履行协议所规定的义务而造成的工程、财产损失和人身伤害，由乙方承担全部责任及所发生的费用。

11.6 因乙方管理不善已经对工程进度、质量带来严重影响，但乙方又无有效的改善措施和方法，或甲方认为乙方的改观措施和方法已不能挽回被动局面时，甲方有权终止合同，乙方应无条件退场，甲方已支付的款项视为乙方最终结算款，给甲方造成的其他损失亦由乙方承担。如甲方已付款项超出乙方完成的工程量的部分，由乙方于甲方终止合同之日起5日内返还甲方。

11.7 如甲方不按合同约定期限付款，每延期一天按应支付当期金额的2‰/天支付违约金；如超过 10天，乙方有权无条件终止合同，视甲方违约，并赔偿乙方由此造成的经济损失。

### **第十二条 争议解决方式**

本合同在履行中发生的争议，双方当事人应及时协商解决。也可由当地建设行政主管部门调解，调解不成时，双方当事人同意由        市仲裁委员会按照其届时有效的仲裁规则进行仲裁。双方当事人未在合同中约定仲裁机构，当事人又未达成仲裁书面协议的，可向项目所在地人民法院起诉。

### **第十三条 附则**

13.1 本合同经甲乙双方签字盖章后生效。

13.2 本合同签订后工程不得转包。

13.3 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，有关协议及双方认可的来往电报、传真、会议纪要等，均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力

13.4 本合同一式 捌 份，发包人 陆 份，承包人 贰 份。

### **第十四条 其他约定事项**

14.1 乙方须满足甲方《        精装修施工工程技术要求》的要求并遵守发包人现场管理规定制度的相关规定。

14.2 其它未尽事宜详见施工图纸。

合同附件：

附件一：        精装修施工工程范围及技术要求

附件二：廉政责任书

附件三：承诺文件：关于工程质量承诺书

附件四：承诺文件：关于施工安全承诺

附件五：工程分包管理规定

附件六：工程质量保修书

签署地点：    省    市    区

签署时间：    年    月    日

发包人名称：（盖章）

法定代表人：（签字）

委托代理人：（签字）

住所：

邮政编码：

电话：

传真：

承包人名称：（盖章）

法定代表人：（签字）

委托代理人：（签字）

住所：

邮政编码：

电话：

传真：

## **附件一：        精装修施工工程范围及技术要求**

### **一、承包范围及界面划分**

1.承包范围：

精装修施工图纸范围内的全部土建（二次结构完成面的抹灰及其后续工作）、室内卫生间防水、室内门、管井门（不含非精装区域的防火门工程）、强弱电、给排水、通风空调、消防等的供应、安装、调试、检测、验收等全部内容。 包括但不限于：

（1）土建施工（二次结构完成面的抹灰及其后续工作）；

（2）强弱电气，包括精装照明灯具、开关插座等的施工、设备供货、安装、调试及验收。

（3）水暖设备，包括洁具、龙头及配件五金等的施工、设备供货、安装、调试及验收。

（4）负责所有通风空调专业（含卫生间）的设备供货、安装、调试运行及竣工验收；负责通风空调系统交付后的维保工作；配合钢结构单位进行通风空调专业的预留预埋工作；通风空调系统风口及检查口开口；负责风口、百叶等的末端安装；

（5）大堂、走廊、客户通道、卫生间的精装修施工；

（6）室内标志标识的安装的配合工作（内外标识由其他单位施工）；

（7）        内户门、管井门（装饰）等的供应及安装。

（8）其他专业的配合工作。

2.与钢结构总承包合同界面划分：

（1）墙：总包单位完成至结构面，找平层及装饰面层（石膏、腻子和涂料）由精装修施工，精装区域的二次防水处理由精装单位完成；管道井以井门为界，井道内装修由总包单位完成；

（2）楼板：总包单位完成至结构面（垫层），找平层及装饰面层由精装修施工，二次防水处理由精装单位完成；管道井以井门为界，井道内装修由总包单位完成；预留洞口由总包单位统一封堵，若孔洞位于精装区域内则装修面层由精装单位统一负责收口处理；

（3）顶：总包单位完成至结构面，找平层及装饰面层（包括吊顶、腻子和涂料）由精装修施工；管道井以井门为界，井道内装修由总包单位完成。

（4）精装单位负责精装区域内所有后装套管；所有套管的封堵及防火与防水处理均由精装单位自行完成；

（5）精装单位负责所有后装配电管、接线（转线）盒及末端设备的金属软管的供应安装；

（6）精装单位负责精装区域穿线及灯具的供应、安装；

（7）总包单位负责结构所有的预埋套管；所有套管、套筒、预留孔洞等处（套管以外部分）的封堵及防火与防水处理由总包单位完成，所有套管内的封堵由精装单位自行完成；

（8）总包单位负责预埋线管及底盒；所有明装配电管（含吊顶内敷设线管）、底盒及末端设备的金属软管的供应安装由分包单位负责；

（9）总包单位负责防雷接地接驳接地导体，精装单位负责实施接驳接地导体至其有需要的设备或管路；

（10）精装单位负责内外标志标识的安装的配合工作；

（11）主次入口大门与幕墙交界处外由幕墙单位收口；

（12）精装修单位负责将自身产生的垃圾、废料清运至现场指定地点，由总包负责外运。

3.与幕墙合同界面划分：

幕墙与室内精装修交界处的装修收口均由精装修实施；

4.与泛光照明单位的配合工作：泛光照明的部分线管或金属线槽需要精装修单位进行装饰处理。

### **二、计划开竣工时间**

    年    月    日—    年    月    日，具体开工时间以甲方通知为准。

### **三、验收标准及要求**

1.适用国家、行业标准及规范

除招标文件另有注明外，本工程须符合设计图纸要求和相关国家、地方及行业标准，主要包括但不限于以下标准，以下规范按最新版执行。

《工程建设标准强制性统一标准》2002年版；

《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300－2001）；

《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210－2001）；

《住宅装饰装修工程施工规范》（GB50327－2001）；

《砌体结构工程施工质量验收规范》（GB50203-2011）

《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB50325－2001）；

《建筑内部装修防火规范》（GB50222-95）；

《民用建筑电气设计规范》（JGJ/T16-92）；

《建筑电气工程施工质量验收规范》（GB50303-2002）；

《灯具一般安全要求与试验》（GB7000－2000）；

《室内外灯具光度测试》（GB9467－2000）；

《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》（GB50242-2002）；

《国家建筑标准设计图集》（99S304）；

《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2003）；

《建筑采暖卫生与煤气工程质量检验评定标准》（GBJ-88）；

《陶瓷大便器冲洗功能试验方法》中国行业标准（JC502－93）；

《建筑地面工程施工质量验收规范》（GB50209-2002）

《建筑给排水及采暖工程施工质量验收规范》（GB20242-2002）

《通风与空调工程施工质量验收规范》（GB50243-2002）

《建筑材料放射性核素限量》（GB6566）

《室内装饰装修材料 人造板及其制品中甲醛释放限量》（GB18580）

《室内装饰装修材料 溶剂型木器涂料中有害物质限量》（GB18581）

《室内装饰装修材料 内墙涂料中有害物质限量》（GB18582）

《室内装饰装修材料 胶粘剂中有害物质限量》（GB18583）

《室内装饰装修材料 木家具中有害物质限量》（GB18584）

《室内装饰装修材料 壁纸中有害物质限量》（GB18585）

《室内装饰装修材料 聚氯乙烯卷材地板中有害物质限量》（GB18586）

《混凝土外加剂中释放氨限量》（GB18588）

2.材料要求及样板确认：

（1）精装单位对现场所有工序的做法必须遵循“样板先行”原则。任何工序须先做样板确认后方可进行下道工序或大面积施工，否则自承后果，无条件返工。

（2）精装修施工的所有乙供材料使用前必须向建设单位提供供货样板，经建设单位确认后方可施工。本工程所有乙供材料检测费用由精装单位承担。

（3）装修施工所用的材料和设备必须符合国家标准，有质量检验合格证，严禁使用国家明文禁止、淘汰和可能存在安全隐患的材料和设备；所有成品和半成品必须按照现行国家和地方有关规范、规定要求进行送检，并提交检测报告。本工程所有乙供材料必须提供合格证和检测报告。

（4）精装单位需要充分考虑每批次石材、瓷砖、吊顶、木地板、墙纸等可能存在的色差，充分预留维修材料。同一房间禁止出现两个批次或两个色号及以上的瓷砖、吊顶、木地板、墙纸。

（5）精装单位可以根据自身的经验对图纸做法的可操作性、安全性、美观性进行合理化建议，但必须以样板引路，待建设单位和设计确认后方可执行。

（6）甲指乙供材料、乙供材料的材料、色板、尺寸的报样、封样，并按建设单位和设计确定并封样的样品供货。

（7）施工工艺做法、工艺质量水准均须做在现场做小面积的样板，在得到建设单位和设计确认后方可大面积施工。

3.施工过程控制及隐蔽验收要求：

（1）对于所有需要进行隐蔽验收的项目，必须经过建设单位及监理验收合格后方可隐蔽，否则建设单位有权要求进行返工，由此造成的工期拖延及损失由精装单位负责。需要隐蔽验收的分项工程包括但不限于水电管道安装、防水工程、木制品防腐防虫处理、铁件基层防锈处理、吊顶龙骨等。

（2）装修工程施工必须符合国家有关装饰装修消防安全管理规定、规范和标准，正确敷设护线套管，设置在吊顶等隐蔽部位的电气电线必须穿入金属管或其他阻燃材料管内蔽护。所有木质材料必须按规定涂刷防火涂料。

（3）在卫生间装修时严禁破坏卫生间地面、墙面防水层，如发生破坏应及时向建设单位汇报并及时修补经建设单位验收方可隐蔽，如破坏后擅自隐蔽将进行处罚并要求返工。在卫生间墙面贴砖时，应直接在防水上进行施工，更应注意进行保护。

（4）对建设单位分包工程，精装单位必须积极配合，根据施工计划要求及时为分包单位提供工作面，精装单位应对整个工期负责，对非甲分包及甲供材滞后导致的工期延误等一切后果由精装单位负责。分包单位施工完毕后，在建设单位和监理工程师见证下和精装单位进行交接，交接完毕后成品保护即由精装单位负责。

（5）精装单位负责一切现场施工单位的现场协调和文明施工管理，如发生其他建设单位分包单位和甲供材料单位违反现场管理规定情况，都有义务进行管理并向建设单位汇报。

（6）所有木质基层材料均需要做防火漆处理，与结构或后砌墙接触的面须用环保防腐材料做防腐处理。

（7）所有钉头须先打扁钉入嵌填油灰，并刷防锈漆，表面处理无工具之痕迹及不密合之离缝，所以焊点须刷防锈漆。均须经监理人员检验后方可安装、隐蔽工作。

（8）装修范围内不同材质拼缝的基层须进行防裂处理，避免装修面产生裂缝。

（9）对于用于精装工程的成品和半成品必须严格控制其质量标准。基层材料，如水泥、砂、石、木龙骨、钢龙骨、型材等均要求是合格品，且有出厂合格证及检报告，对木龙骨的干燥度、防腐程度必须进行再次复核，堆放必须防潮；面层材料，如石材、磁砖、铝合金属板、埃特板、木夹板、木皮、实木线条、石膏线条、油漆、涂料、玻璃、装饰门及五金件等，均要求达到国家规范及图纸要求。

### **四、土建技术要求**

1.石材材质、加工要求

（1）若采用天然矿料，质量及镜面光泽度应为国家标准优等品，石材表面不得有隐伤、风化等缺陷， 花纹、图案、纹理、颜色必须均匀。

（2）石材厚度最少为20mm，具体尺寸需复核现场实际大小。石材底层做防渗、防碱背涂处理，且应做六面防水处理，面层做抗渗封填剂及抛光处理，侧边打磨抛光要与面层相同，用于地面的石材需作防滑处理。应用于窗台、台面的石材，外露的侧边除设计指定外须上下各倒角2mm，并抛光。地面于木地板相接的石材侧边需倒角并侧边抛光。

（3）石材加工前应进行严格的挑选，确认各部位的品种、图案、颜色、纹理、缝隙，核实现场尺寸后加工。加工后对每件石材按双向编号码放。

（4）石材进场前，须经监理、建设单位检查，包括加工场地。

（5）石材供货须跟现场进度吻合，并有一定量存货。

（6）必须符合相关国家、地方和行业标准。石材材质和安装须符合环保GB50325中的相关要求。必须出具所供石材瓷砖的产品合格证及产品检测报告。进口石材必须提供在工程期内有时效的备案证明，并必须有保证工程总需求量的备货。

（7）所有石材必须提供样品，每种石材可提供3块样品作为可接受的花纹范围，经由设计师确认，封样。样品尺寸规格至少400 x 400mm。

（8）所有石材铺设完成后必须做专业石材保护（修补、平整、封填、抛光、打胶收边等）。

2.木饰面、壁纸及软包技术要求：

（1）所有木饰面、壁纸、软包材料需提供样品。经设计师确认后方可采购加工，样品尺寸规格至少400 x 400mm。

（2）壁纸铺贴前需墙面粉刷平整，黏贴后无明显拼缝、有花纹壁纸需严格对花铺贴。

3.墙地面石材/瓷砖铺贴技术要求：

（1）墙地石材/瓷砖排版应尽量避免小于1/3的小条石材/瓷砖出现，若排到边上有小条将其与相临整石材/瓷砖取平均，且非整石材/瓷砖宜铺贴在阴角或家具下面，原则上排放在视觉不明显处，且要求放在两侧，禁止放中间。墙地石材/瓷砖排版以建设单位确认为准。

（2）墙砖贴砖前，在抹灰墙面做好灰饼；每隔1～3排，在结合层上弹出纵横或对角的控制线；对于墙面有非方正型的大于90度的阴阳角时，贴砖必须吊垂线控制，涂刷腻子、涂料时，宜预留地面踢脚线高度150mm不施工；卫生间间墙贴砖顺序：墙砖（最下一排砖暂不贴）à地砖à墙面最下排砖；

（3）墙砖阴角搭接处两侧墙砖的先后顺序由建设单位现场工程师指定。地砖与墙砖阴角应先贴地砖，墙砖碰接于地砖。墙釉面砖采取预留1～2mm的45°倒角碰角方式，抛光砖和石材预留2～3mm的45°倒角方式。

（4）卫生间地面必须坡向地漏，地漏盖板必须经建设单位确认，盖板牢固不松动，不能发生变形。

（5）墙砖使用填缝剂勾缝，填缝剂品牌由精装单位申报，建设单位确认同意后方可使用。勾缝前必须清理缝内砂浆或杂物，勾缝完成后，保持1～2天的养护，避免勾缝材料开裂脱落。

地砖施工过程中，应根据要求设置施工通道，防止地砖贴完过早上人。

（6）必须对墙、地面瓷砖石材进行详细的深化及排版，以显示切割、排版尺寸、纹理方向。排版图须报建设单位和设计确认。

（7）石材干挂件、龙骨、固定螺栓等均需采用低碳钢材，并进行热浸镀锌处理。所有焊点须刷防锈漆。该要求同样适用与干挂或挂贴工艺施工的其他饰面安装。

（8）石材及瓷砖工程必须做好成品保护工作，在最终验收之前的所有责任由施工单位负责。地面石材在最终验收前必须做石材养护及晶面处理。

4.吊顶技术要求：

（1）吊顶拟采用硅酸钙板或石膏板吊顶，其具体形式以图纸为准。钻孔装吊杆时，必须加装限位器≤40mm，否则建设单位将追究违约索赔；主龙骨的相互间距≤1.2m，主龙骨端部距离墙体的间距≤0.3m，当大于0.3m时，应增加吊杆；固定板材的次龙骨间距≤600mm；吊杆长度≥1.5m时，应设置反支撑；禁止采用铁丝代替吊杆。

（2）石膏板选用至少为9.5mm厚防水石膏板，吸水率小于10%、表面吸水量每平方小于160克。必须符合GB/9775-1999的各项要求。

（3）硅酸钙板选用应满足以下规范之一1、JC/564.1-2008 无石棉纤维增强硅酸钙板　2、JC/564.2-2008 温石棉纤维增强硅酸钙板。

（4）所有吊顶不得出现变形、裂缝等质量缺陷。

（5）龙骨材质如无设计明确要求的均需尽量采用钢质龙骨。如需采用木龙骨材质必须经建设单位、监理同意批准，木龙骨无特殊要求的均应采用松木材质，并做防火、防腐处理。木材含水率不得高于12%，并符合设计和有关规范要求。

（6）各种材料进场后，宜在室内防潮存放，并注意堆放、保管和搬运时，防止受潮、变形和碰损。轻钢构件扭曲变形，必须矫正后方可使用。

（7）根据吊顶的设计标高必须在四周墙上弹线，弹线应清楚，位置准确，其水平允许偏差±5mm内。

（8）安装灯具、风口的附加龙骨，在顶棚设置灯具、通风口时，根据灯具、风口的重量大小，决定固定方法，轻型的可固定在中龙骨或附加横撑上，稍重的可吊在主龙骨或附加主龙骨上。重型灯具不得与吊顶龙骨连结，应另设吊钩。

（9）龙骨工程完毕后，应将各种穿墙洞口封堵严密后进行隐检工程检收，验收合格后方可进行下道工序施工。

（10）罩面板安装前，需对板材进行检查，如颜色图案不一，有缺楞掉角以及明显裂纹的应挑出另行处理。

（11）吊顶骨架及罩面板安装时，应注意保护顶棚内各种管线，轻钢龙骨不得固定在通风管道及其它设备上。

5.涂料工程技术要求：

（1）本项目涂料工程腻子要求充分打磨，平整、干燥合格后方可上涂料。

（2）涂料工程的等级和产品的品牌应符合设计要求和国家现行有关技术标准的规定。涂料工程基体或基层的含水率：混凝土和抹灰表面施涂溶剂型涂料时，不得大于8%；施涂水性和乳液涂料时，不得大于10%；木制品，不得大于12%。为满足施工条件，必需对基层做好的适当的处理工作。

（3）施工前，必须对墙面基层问题进行全面检查，对墙面空鼓、开裂、露钢丝网、墙面返锈等问题在施工前必须全部处理。并对施工工具进行全面检查，滚筒避免掉毛、损伤等情况，并注意及时清洗干净。

（4）施工过程中，先用腻子对阳角修整，阳角采用刮白水泥＋108胶修整，完成后再施工大面墙面腻子、底漆和面漆等工序；每完成满刮一遍腻子后，所有阴角部位必须弹出控制线，以便对其阴角进行修补调直；阳角的腻子完成后，要用2m长靠尺，贴边进行砂纸打磨；在清理干净的腻子上满涂一遍底漆，若底漆刷涂后显露的裂纹、刮花用腻子修补后，再补刷底漆一道；底漆干透后，进行第一遍面漆的施工；先边角后大面，阴角部位和开关面板等边角位置可采取毛刷或小滚筒涂刷；要求均匀、无色差、不漏涂、不过厚；第一遍面漆干透后，用600#砂纸大面积打磨，再进行第二遍面漆施工，大面施工时按W形涂刷，滚筒或漆刷不能蘸太多涂料以免流挂。

（5）与木地板施工的工序要求：在墙面完成第一遍面漆后，待木地板安装完成方可进行第二遍面漆施工，同时需对踢脚线部位进行腻子及乳胶漆修补，保证踢脚线上端部位顺直并于墙壁紧贴。

（6）有水房间应采用具有耐水性能的腻子。

（7）建筑物中的细木制品或金属构件制品，如由工厂制作，其涂料应在生产制作阶段施涂，最后一遍涂料宜在安装后施涂。如在现场制作组装，组装前应先施涂一遍底子油（干性油、防锈涂料），安装后再施涂涂料。

（8）涂料工程所用涂料和半成品（包括施涂现场配制的），均应有品名、种类、颜色、制作时间、贮存有效期、使用说明和产品合格证。

（9）涂料工程中采用的腻子应与基层、基体、底涂料和面涂料的性能相配套。腻子的塑性和易涂性应满足施工要求，干燥后应与基层或基体粘结牢固，无粉化、起皮、裂纹等现象。

涂料应由三层做法组成，即一遍基底两遍饰面处理。其他饰面制品及特殊要求的需按设计要求的效果合理的进行。

（10）所有饰面涂料处理必须满足防裂及防火、防腐等要求。饰面表面及阳角必须做好成品保护工作。

（11）墙面涂料须提供色卡给设计和建设单位选样。木饰面油漆施工之前须做三块样板给设计和建设单位确认，大面积施工之前须先做小面积样板给设计和建设单位确认，建设单位和设计同意之后方可施工。

6.卫生间防水工程

（1）本工程厕卫间防水拟采用1.5厚聚合物水泥基（JS）防水涂料。原材料进场前应附有产品合格证及材质证明书，并应送检检测合格后才可用于工程。

（2）施工要点：

A：基层必须坚实平整、无松动、起鼓、起壳、起砂或凹凸不平、粗糙现象。

B：管根部位、水落管部位与地面结合处应用防水砂浆将其堵实封严。

C：基层表面应保持干燥、洁净、无灰尘、浮浆及油污。

D：若涂料（尤其是打底料）有沉淀应随时搅拌均匀。

E：涂覆要尽量均匀，不能有局部沉积，并要求多滚刷几次，使料与基层之间不留气泡，粘接、严实。

F：每层涂覆必须按规定厚度（每层约0.5mm取料，且不能过厚或过薄，若最后防水层厚度不够，可加涂一层或数层。

G：施工顺序应先作节点、附加层，然后再进行大面积涂布。

7.室内门安装

（1）木门表面应光洁，不得有刨痕、毛刺或锤痕，无脱胶和虫蛀。安装应牢固，开关灵活，关闭严密，且无反弹、倒翘现象。门窗配件应齐全，位置正确，安装牢固。门套底层用木龙骨固定牢固，基层用厚板材不少于15mm，不可用劣质拼接有缝隙板材，安装上乳胶校平固定，门套木结构完成与墙身平齐，不能小于墙身厚度，木线条封边严密，夹角对接紧密。

（2）根据办公室门、卫生间门原设计尺寸进行统一安装。

（3）核查墙体尺寸，上下垂直度.按最大尺寸为基准.如有个别地方高出墙需进行打凿处理保证整体垂直度，平整度。

（4）在进行门套基层安装时，如原门洞尺寸大于标准5㎝的可采用木龙骨及石膏板进行施工。

验收要求和方法.木门窗的质量验收要求和方法应符合以下规定。安装质量和表面质量全数检查，其余项目每室随机测量两处，取最大值。

门槽口对角线长度差≦3MM  检验方法：钢卷尺测量；

门框的正侧面垂直度≦2MM  检验方法：塞尺测量；

门扇与上下框预留缝2~3MM 检验方法：塞尺测量；

8.柜子安装

（1）柜子的安装 根据图纸进行施工，如有转角柜应先安转角柜（没有转角柜先从靠墙的柜往外开始安装）根据图纸上所标踢脚板的高度把底脚调到相应的尺寸。

（2）现场割口方法及要点

如柜内有穿线穿孔等需求，必须留出来，需保持正面不崩齿（特殊情况除外），所割部位必须美观大方，口径一致。

（3）下柜之间的连接，需牢固。

（4）所有柜体连接完以后，调整底脚，误差保持正负1毫米水平，所有调整完后底脚必须全部落地。

（5）吊柜安装打孔时，要注意墙体的电线与管道分布位置，避免冲突。

（6）五金配件的安装 根据说明书进行操作，所上镙丝钉位置必须准确，不能出现漏上、少上的现象，如出现配件有误差的情况，不能野蛮操作，应及时更换。

（7）门板 把门板平行固定在箱体上，注意门板与铰链之间的间隙，所上位置必须准确，不能出现铰链钉重上的现象。所有镙丝钉必须上全，固定牢固。

（8）茶水台石材与木板交接处，应打上密封胶，台面与墙体接缝处打上玻璃胶，所打玻璃胶必须大小均匀，胶高不能超过5MM。

9.石材踢脚线安装

（1）踢脚线的平直度，各部位无外撇、内斜现象，与整面墙体顺直平整；水平方向应平直，通长高差不大于3mm 。

（2）踢脚线与地板面拼装严密、平直，缝隙不大于2mm。突出墙面厚度应一致，安装后应能覆盖地板留出的涨缩缝

（3）踢脚线整体色泽、纹路必须一致。

10.室内环境污染防治技术要求：

（1）木质材料、粘结剂、涂料（包括油漆）、水性处理剂、无机非金属材料在进场前应由精装单位提供合格证和检测报告，并抽样检验甲醛、TVOC和其他有害物质；

（2）应采用水性粘结剂或聚氨酯粘结剂，不得使用溶剂型粘结剂和聚乙烯醇缩甲醛粘结剂；应使用成品粘结剂，不得现场搅拌粘结剂；各种成品粘结剂使用前应送样确认；

（3）装修中使用的无机非金属材料，必须有合格的放射性指标检测报告；

（4）木制品需涂刷甲醛清除剂并保持通风24小时后方可封面板；

（5）油漆、粘结剂、涂料、密封胶等使用后需及时密闭存放，废料及时清出室外；

（6）我司在精装单位竣工后，会委托相关检测中心对户内进行环保检测，若出现不合格现象，产生的检测费用及整改费用由精装单位承担。

11.木制品及特殊材料

（1）所有本工程使用木材品种、规格、质量，必须符合设计及规范要求。并提供相关的检测报告。除门套外所有细木制品应在工厂加工，建设单位、监理根据工程进度定期到加工厂进行检查，严禁在现场制作加工。

（2）各类木料、均须干爽平直，不得有腐朽、节疤、扭曲、劈裂和虫蛀等弊病。应提前进行干燥处理，含水率不大于12%。如有需要主要部位根据建设单位及监理的要求，应做含水率检测。

（3）木料与砌体、混凝土或抹灰层接触处，埋入砌体或混凝土中的木砖，均应进行防腐处理。有防火要求的部位应刷防火涂料。

（4）细木制品制成后，应立即刷一遍底油（干性油），以防受潮变形，金属配件应涂刷防锈涂料。

（5）木料如属进口材料，应先送当地商检局检验，取得无虫蛀证明后，才可运抵工地。

（6）饰面板材应对木纹、颜色等进行挑选拼对，尤其是门套、窗套两侧饰面板、色泽、花纹及图案要基本一致。薄本贴面板应薄厚均匀，无潮湿、无裂缝、本节疤等瑕疵，且本纹清晰，样品封样，并应得到设计师及建设单位、监理的认可。

（7）特殊材料必须严格按图纸设计进行安装制作，并提交施工方案由建设单位、监理审批后方可施工。

12.玻璃工程

（1）到场的玻璃必须具备产品检测报告及产品合格证。到场的玻璃厚度、样式及长宽规格必须满足建设单位及设计的要求。外观质量，不得有爆边、划伤、缺角、结石、气泡、水印、波浪、裂缝等现象。

（2）玻璃胶的品种、颜色及性能要注意与玻璃配套使用，必须符合设计要求和有关材料标准。

如需倒角的玻璃，必须在工厂内加工成型，不能在现场打磨；倒角一边必须光滑、平直、角度一致。

（3）清镜面上需安装镜前灯，精装公司必须严格按照建设单位提供的图纸尺寸安排厂家提前完成打孔的工作，孔位一定要精确无误。无框清镜安装前应在背后墙上镶贴衬板，衬板的尺寸比镜面每边小50mm，表面低于石材表面1mm。

（4）玻璃安装前，应将槽口内清扫干净，清除木碎渣，灰沙渣，胶渍和尘土等。不得使用超能胶等化学粘接剂，应使用优质双面胶纸粘贴至稳固为合格。安装好的玻璃应平整、牢固，不得有松动现象。

（5）竣工后的玻璃工程，表面应洁净，不得留有油灰，浆水，玻璃胶，涂料等斑污。

### **五、电气技术要求**

1.原则：精装修范围内的电气施工，按照“装饰满足电气功能要求，电气满足装饰定位和效果要求”的原则，电气专业须按照装饰要求进行定位和安装工作。

2.预留预埋：按照精装修设计图纸及相关验收规范标准进行预留预埋，按照检验批标准报监理进行隐蔽验收，验收不合格的部位，要在规定时间内按照相关验收标准完成施工，通过再次验收，合格后方可进行下道工序施工。

3.电线电缆敷设：

（1）电线电缆进场后，要及时报送监理验收，检查材料外观、材质、合格证及检测报告等，按规范规定进行进场材料取样复检，合格后方可施工；

（2）施工前应对电线电缆进行详细检查，规格、型号、截面、电压等级均须符合要求，外观无扭曲、坏损等现象；

（3）电线电缆敷设前进行绝缘测定。如工程采用1kV以下电缆，用1kV摇表摇测线间及对地的绝缘电阻不低于10MΩ。摇测完毕，应将芯线对地放电；

（4）电线电缆敷设过程中要防止管道和桥架内的尖锐物或毛刺损伤电缆；

（5）电线电缆敷设完毕要悬挂标志牌，标志牌上应注明回路编号、电线电缆编号、规格、型号及电压等级和敷设日期等；

（6）电缆头做干包或热缩手套后接接线鼻子，然后与电器器具进行压接。

4.配电箱柜安装：

（1）配电箱柜进场后，要及时报送监理验收，检查设备外观、材质、合格证、检测报告及3C认证等，合格后方可安装；

（2）配电箱柜安装前土建施工工序均要按图纸和规范完成，门窗要封闭，无漏水等现象发生；

（3）配电柜底部需要预制加工型钢基础，并刷防锈漆做防腐处理；

（4）配电箱应安装牢固，平正，其垂直偏差不应大于3mm；安装时，配电箱四周边缘应紧贴墙面，箱体与建筑物，构筑物接触部分应涂防锈漆；

（5）明装配电箱固定于木结构或轻钢龙骨结构墙上及空心砖墙上时，应采取加固措施，另外，如配管在护板墙上暗敷设时有暗接线盒时，要求盒口应与墙面齐平，在软包装修或木制墙处应做防火处理，可涂防火漆或防火材料进行防护。

（6）绝缘摇测：配电箱柜安装完毕后，用500V的兆欧表对线路进行绝缘摇测，摇测项目包括相间、相对地、相对零、零对地，两人摇测，做好摇测记录，做为资料存档，绝缘电阻值馈电线路必须大于0.5MΩ，二次回路必须大于1MΩ。

5.灯具安装

（1）精装修房内样品应提前经建设单位和设计单位确认；

（2）灯具安装注意事项：

A：灯具进场后，由监理单位和装修单位按数量清单进行收货，检查合格证和检测报告是否齐全有效，灯具配件是否齐全，无机械损伤和变形，油漆无脱落，灯具无损坏等；

B：灯具安装前应保证墙面及顶棚的抹灰和表面装饰工作已完成，并且场地清理干净；

C：灯具在安装完后正常使用的情况下出现的光源及变压器等部件的损耗，装修单

位应及时更换，该工作持续至合同保修期满为止；

D：灯具安装完成后，装修单位应及时进行通电试验及检查验收。

6.开关插座的安装

（1）精装修区域内开关插座采用建设单位指定品牌，在装修过程中，因装修需要对原有的开关、插座、户内电箱、弱电箱盖进行拆除、保管、再恢复等工作由装修单位全权负责，相应的丢失和损坏由装修单位负责。其中不需安装的过线盒等由装修单位用白面板封盖；

（2）开关插座安装要牢固，接线正确，容量匹配合理。单相三孔插座接线时，面

对插座左孔接工作零线，右孔接相线，上孔接地线；单相两孔插座，面对插座的右孔或上孔与相线联接，左孔或下孔与零线连接。插座的接地端子不能与零线端子连接；

（3）开关安装位置应便于操作，开关边缘距门框边缘的距离150mm至200mm。同一室内

的开关或插座的安装高度应保持一致，并排安装的开关或插座安装高度应保持一致；

（4）插座安装选型要求：所有插座按设计图纸要求施工；

（5）卫生间等电位接线盒应在移交过程中配合总包进行检查确认，在卫生间装修完成后由装修单位用白面板封盖；

（6） 整个装修完成后，如有部分插座未封盖，应由装修单位全部统一用白板封盖；

（7）开关插座面板安装完成后由精装修单位负责作好成品保护，防止污染与磕碰。

7.施工临时用电，总承包单位在精装修施工区域外20米内提供用电接驳点，接驳点后的工作及费用均由精装修单位承担，并负责向总承包单位交纳自身施工所用的电费。

### **六、给排水及通风空调技术要求**

1.给排水及通风空调要求

（1）所有进场材料、设备必须满足国家相关质量标准及图纸设计要求；

（2）设备、材料的材质、规格型号、颜色应符合设计要求，达到总体精装效果；

（3）甲指设备、材料，厂家品牌（空调设备、水暖管材等）应得的监理、甲方认可，在监理、甲方认可后，进行现场材料封样；

（4）工程使用的设备材料应符合环保、辐射等检测要求，并出具相关检测报告。所有进场设备、材料必须经过监理、甲方验收合格后才能使用；

（5）精装单位水暖专业施工前，应做施工样板，在施工样板得到甲方、设计、监理认可后才能进入正式施工工序；

（6）施工中，精装单位应及时参加现场专业协调会，精装单位有配合其他单位的施工顺利开展的义务，和其他单位一道，及时处理现场有关施工交叉问题；

（7）水暖专业的施工质量，应达到国家及        市地方质量验收规范要求；

（8）精装单位应自行组织预验收合格后方可通知甲方、监理正式验收，力争验收一次通过的要求，避免才改，以达到满足施工计划的要求；

（9）若验收不合格，精装单位无条件拆改，由此造成的成本、工期损失由精装单位承担，同时，甲方保留处罚的权利。

（10）严禁精装单位私自篡改设计、私自更换材料的事件发生，严禁精装单位未验收，私自进行工程隐蔽，如一旦发现，甲方可给予重罚。

（11）精装单位应严格按照各方认可的进度计划施工，如无特殊情况，工期延误的一切损失由精装单位承担。

（12）精装单位应安装相关规范要求进行打压、灌水、通球、通水等各种试验，保证水暖专业的整个系统管网的顺利运行，如由于跑水造成的一切成本、工期损失由精装单位承担。

（13）精装单位有义务保证工程竣工资料的完整性，有义务完成工程竣工资料的按时组卷、存档及移交工作。

（14）工程竣工时，精装单位及时组织及参与工程的验收、移交工作，保证整个水暖工程顺利运行。

（15）工程保修期前，精装单位有义务对施工单位的接受人员进行培训，同时移交维保协议；工程维保期内，精装单位应按照相关法规要求，保质保量的做好维保义务。

（16）施工临时用水，总包在施工区域内提供接驳点，中标单位负责新接分水表的费用；负责自行排管的费用；负责向总包交纳自身施工所用的用水费用。所需费用已包含在投标总价中。

2.卫生间五金洁具安装

（1）成品镜：所有的镜子带镜框需为正规厂家定制产品到现场安装，不得在现场加工制作。根据建设单位提供的样品提供不小于300\*300的成品镜小样一个，供建设单位确认后封样。

（2）盆面沿墙周边用硅胶密封；与管道连接的严密。

（3）卫浴五金（龙头）安装：角阀标高：允许偏差10mm；水嘴标高：允许偏差10mm龙头开关灵活，无滴漏 ，无损坏、锈斑，划痕 。

（4）2.4 马桶：坐便器与水箱安装位置应准确，位置允许误差为10mm，垂直度误差不得大于10mm；与管道连接的严密性；阀门控制符合规范的通、止水效果；通水调试中排水畅通；洁净无损坏；与地面交界打胶固定。

### **七、成品保护措施**

1.精装修各分项工程的成品保护工作均在精装单位施工完成此分项工作并经初验合格后立即予以实施，待竣工验收后拆除，清理出场，期间精装施工单位须安排专门人员对成品保护进行不间断的检查和维护，及时更换破损的保护材料，有关费用应包含在报价当中。

2.针对成品保护问题，必须明确人员的投入程度以及具体人员安排，责任到人，成立成保小组、奖罚措施等。有针对性地对不同的部位、不同程序诸石材瓷砖工程、木饰面、吊顶工程、玻璃工程、特殊材料等编写专项的成品保护项目。

3.精装单位对现场一切土建设施、设备、产品承担看护照管责任，如发生破坏，一切后果和损失由精装单位负责。

4.精装单位对施工楼层的楼梯间、室内门窗、消火栓等的开关负责，如发生雨水从窗口进入、消火栓被打开、室内给水龙头打开等，造成损坏电梯、室内墙地面及部品的情况，一切后果和损失由精装单位负责。

5.施工时必须对卫生间、阳台等地漏口、下水口进行保护，防止砂浆等垃圾堵塞，如果出现堵塞等问题，返工地面、橱柜、门框、门体等一切材料损失由精装单位负责。

6.所有成品保护措施，未经建设单位项目部工程师允许，不得拆除或挪作他用。精装单位有责任做好成品保护的后续检查和维护工作，对于成品保护措施被损坏、拆除的，必须再恢复保护措施。

7.精装单位对施工期间所有成品负保护责任，建设单位分包安装工程完成后由精装单位进行验收和移交，验收完成后成品保护责任由精装单位承担，由建设单位供货由精装单位施工的内容，由精装单位进行成品保护并负全部责任；

8.建设单位有权利根据现场实际情况对装修管理、成品保护责任归属进行补充说明和明确；

精装单位成品保护措施不到位，建设单位有权对精装单位处以每次不超过合同金额1%的处罚，问题较严重的，建设单位有权要求停工整顿，由此引起的工期延误由精装单位负责。

9.施工完成，精装单位认为可以提交验收，应申请拆除成品保护措施，经建设单位工程师同意后开始拆除。

10.精装单位已安装完成的工作在移交给建设单位前，须提供适当的保护；若有关工作遭受其它分包商损坏，建设单位可协助精装单位找出责任方并协调追讨相关损失赔偿，但精装单位在获得赔偿前仍需自费对受损部分工作进行修复。

### **八、其它要求**

1.管理人员配置要求

精装单位在现场必须配置（常设）专业精装修设计人员、专职质量员、专职安全员、专职机电工程师，其他管理人员请投标单位自行考虑。

2.与钢结构施工单位交接的要求

（1）按现行土建的国家、地方、行业等相关施工及验收规范进行毛坯房交接验收。

（2）如毛坯房达不到土建相关施工及验收规范要求，由土建施工单位进行整改，直至验收通过；如毛坯房达到土建相关施工及验收规范要求，则为达到精装修质量要求而必须进行的土建整修工作由精装修中标单位完成，在投标报价中请充分考虑由于这些因素的影响而产生的为达到精装修质量要求而必须进行的土建整修工作的费用，此项报价在中标后将不予调整，包干使用。

（3）此工作的验收及土建单位整改、精装单位整修所需时间均包括在总工期中，中标单位在进度计划中必须考虑此工作所占用的时间，与土建总包单位的协调不顺不能作为顺延工期的理由。

3.安全及文明施工的处罚规定遵守总包管理规定

4.精装修完工后，清理整洁，且必须通过发包方验收。

5.建筑垃圾清理方面：精装修区域内施工产生的建筑垃圾一律由精装单位清理至总包指定地点，并且当天清理、当天下楼。同时，我司将组织监理、总包实期对对现场精装范围内的垃圾清扫情况进行检查，对垃圾清理不到位的精装单位将采取每次1000元的罚款处理。

6.配合专业工程质量检测单位进行装修质量检测。

7.整个精装工作的验收以建设单位、使用方、监理三方验收使用方接管作为最后验收标准。

8.在工程竣工后七天内和建设单位签订保修合同，并制定保修计划，并报建设单位批准。

9.对于在保修期内的质量问题，精装单位必须无条件地按照建设单位质量标准和建设单位要求的时间期限内完成整改。若精装单位的整改标准或是整改时限被认为是无法达到建设单位要求的，建设单位有权利要求其它单位进行整改工作，而由此产生的费用由精装单位。

## **附件二： 建设工程廉政责任书**

****发包人：****

****承包人：****

集体和当事人的合法权益，根据国家有关工程建设的法律法规和廉政建设的有关规定，订立本廉政责任书。

### **一、双方的责任**

1.应严格遵守国家关于建设工程的有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

2.严格执行建设工程合同文件，自觉按合同办事。

3.各项活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反建设工程管理的规章制度。

4.发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

### **二、发包人责任**

发包人的领导和从事该建设工程项目的工作人员，在工程建设的事前、事中、事后应遵守以下规定：

1.不得向承包人和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

2.不得在承包人和相关单位报销任何应由发包人或个人支付的费用。

3.不得要求、暗示或接受承包人和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

4.不得参加有可能影响公正执行公务的承包人和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

5.不得向承包人和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同发包人工程建设管理合同有关的业务活动；不得以任何理由要求承包人和相关单位使用某种产品、材料和设备。

### **三、承包人责任**

应与发包人保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行工程建设的有关方针、政策，执行工程建设强制性标准，并遵守以下规定：

1.不得以任何理由向发包人及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

2.不得以任何理由为发包人和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

3.不得接受或暗示为发包人、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

4.不得以任何理由为发包人、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

### **四、违约责任**

1.发包人工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，依据有关法律、法规给予处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给承包人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

2.承包人工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，依据有关法律法规处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给发包人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

3.本责任书作为建设工程合同的组成部分，与建设工程合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

### **五、责任书有效期**

本责任书的有效期为双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格时止。

### **六、责任书份数**

本责任书一式二份，发包人承包人各执一份，具有同等效力。

发包人：（公章）

法定地址：

法定代表人或其委托代理人：（签字）

电话：

传真：

电子邮箱：

开户银行：

帐号：

邮政编码：

监督单位：（盖章）

承包人：（公章）

法定地址：

法定代表人或其委托代理人：（签字）

电话：

传真：

电子邮箱：

开户银行：

帐号：

邮政编码：

监督单位：（盖章）

## **附件三：承诺文件：关于工程质量承诺书**

****关于工程质量承诺****

        郑重承诺：

一、工程质量达到 合格（一次性达到）标准。

二、我公司承建范围内工程质量原因引起的贵公司对购房客户的赔偿、补偿费及相关费用，贵公司可先行扣除，但贵公司扣除费用后须通告我公司，该费用由我公司承担。

在缺陷责任期内，由我公司原因造成的质量缺陷，我公司负责维修，并承担鉴定及维修费用。如我公司未能在通知期限内维修，由我公司承担违约责任，贵公司可另行组织维修，其费用可从保证金中扣除。由他人原因造成的质量缺陷，我公司可以组织维修，但不承担费用。

本段承诺具有不可撤消性、相对独立性，不管是否有其他相反的说明，本段承诺是合同文件的有效组成内容，是我公司真实意思的表示，对我公司在与该项目有关的任何行为中始终具有优先的法律约束力。

特此向        承诺。

签署时间：    年    月    日

承诺人（盖章）：

## 

## **附件四：承诺文件：关于施工安全承诺**

施工安全承诺书

        （乙方） 郑重承诺：

为保证施工质量和安全生产，保持良好的工作秩序和施工场所的环境卫生，本公司做出本施工安全生产包保承诺。

一、乙方按《        项目精装修施工合同》的要求进场后应熟悉并严格遵守、执行建设部《建筑施工安全检查标准》以及相关的各项规范；严格遵守政府有关安全施工的各项规定和行业主管部门颁布实施的有关安全生产的法律、法规、规范、标准及各项规定，并且积极参加各种有关促进安全生产的各项活动，切实保障施工工作人员的安全与健康。

二、进场施工前，乙方应对其所有工作人员进行三级安全教育，经考试合格后方可上岗，所有人员持证上岗；乙方必须执行安全技术交底制度、周一安全例会制度与班前安全讲话制度，并做好跟踪检查管理工作。

三、乙方施工单位项目经理为第一安全责任者，对施工过程中的安全负全责。同时乙方必须明确安全生产责任制，组织现场安全员制定可靠的安全措施及技术措施。

四、乙方应在指定工作范围和双方约定的时间内进行工作。乙方应服从甲方的管理，不得违章作业和违反本协议的有关规定，如乙方有违章行为或违反甲方的管理规定甲方有权停止乙方的工作，造成一切后果均由乙方负全部责任。

五、乙方应在施工区域设置明显标志，对于时间较长的集中性施工项目应设围挡做封闭处理，围挡上挂设照明灯，引导夜间车辆行人出行；施工人员应在施工区域内活动，不得随意进入非施工区域，甲方人员有权随时检查。

六、施工过程中甲方实行公司、 工程管理部、岗位员工三级监督检查制度。甲方有权随时进行检查，有权制止违章作业，有权对违反安全规定的行为进行处罚或责令施工队伍停工整顿。

七、乙方必须在施工过程中遵守下列规定：

1.设立现场工作负责人和安全监督员，对现场施工安全进行全过程监督，对工作地点的临近带电部位，要设有专人监护。

2.施工人员进入施工场地必须佩带施工证，施工人员应按规定正确使用合格的安全防护用具，防止发生物体打击，高空物体坠落事故。特种作业人员还必须携带特种作业操作证。

3.施工机器进出场或在场内作业应遵守相关规定，注意安全；施工人员场内作业或场外活动应注意交通安全；车辆进场应降低车速，应不大于15km/h；需要断路施工时，应设隔离措施，并须有专人引导，施工用料和工器具应按规定地点摆放整齐，不得随意乱堆乱放。

4.施工过程中如需动火作业，应根据动火级别按照有关规定和程序进行申请，经批准并确认达到动火条件、落实安全防范措施后方可进行动火作业。

5.使用临时电源时，必须配置合格的漏电保护装置，应经常检查漏电保护装置的可靠性。

6.使用电动工具前，必须认真检查其是否完好，有无漏电，禁止使用不合格的工器具。

7.电气焊作业人员应持证上岗，应具备一定水平的电气焊作业的安全知识和技能。

8.搬运梯子和长物时，必须放倒搬运，防止触碰带电设备。

9.进入旧有管线检查井工作时，应注意通风防止缺氧及有毒气体对人员造成影响或事故。在电缆通道内使用手持电动工具应有防工具受潮造成漏电的措施，须做好消防措施。

10.施工现场，禁止流动吸烟、乱丢烟头及其他杂物，保持工作现场的整洁。

11.乙方应认真学习和贯彻国家颁布的《卫生防疫法》，做好预防HINI流感等传染性疾病，保证饮食卫生，防止食物中毒。

12.乙方在雨季应做好防汛工作，夏季应做好防暑降温，冬季采取冬施措施，保证生产人员健康安全，保证工程质量。

八、完全响应甲方的三标体系认证中的环境职业健康安全管理体系要求。

签署时间：    年    月    日

承诺人（盖章）：

## **附件五：工程分包管理规定**

### **一、分包人项目经理部组织机构的组成及要求**

1.针对该项目，分包人项目经理部（以下简称“项目经理部”）核心管理人员应包括项目经理1人，项目副经理至少2人（分管技术、生产、安全文明施工）；项目经理部下设至少包括负责施工、技术、质检、物资管理、安全文明施工、经营等职能部门，负责施工现场对口工作。

2.为保证各单位工程管理到位，规定项目部人员要求如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 核心管理人员 | 每一个标段核心管理人员素质要求 |
| 项目经理 | 二级注册建造师或满足分包资质要求，中级以上职称，大专以上学历， 50岁以下，分包专业工程专业，八年以上工作经验 |
| 项目副经理（总工程师） | 中级职称，大专以上学历，45岁以下，分包专业工程专业，八年以上工作经验 |
| 生产副经理 | 中级以上职称，大专以上学历，45岁以下 |
| 安全副经理 | 大专以上学历，具有安全员资格，45岁以下 |

其他专业人员数量配置按照国家相关规定执行。

3.建设单位、项目监理人、总承包人对分包项目经理部拟定管理人员进行考核答辩，如通过考核，经三方确认后才能进驻现场工作。

4.三方确定分包人项目经理部名单后，分包人不得擅自更换或裁减项目经理部管理人员，否则建设、监理单位可对分包人进行合同款0.1%／（人次）的经济处罚；在工作过程中，分包人如需进行项目经理部管理人员调整，必须征得建设单位、监理人、总承包人的同意并以书面形式通知，否则建设单位、监理单位对分包人进行合同款0.1%／（人次）的经济处罚。

5.在工作过程中，如果建设单位或监理人或总承包人发现项目经理部有关人员不称职或出现了严重的失误，建设单位或监理人可责成分包人调换项目经理部的组成人员，分包人在接到建设单位或监理人书面通知后3日内落实更换人选并上报建设单位或监理人审批，如仍未达到要求则3日内继续落实，直至建设单位或监理人审核同意为止。

6.项目工程阶段，项目经理部的组成人员只能担任该委托施工合同的项目工程管理工作，不得在其他项目兼职，一经发现建设单位可对总承包人进行合同款0.1%／（人次）的经济处罚。

7.项目经理部组成人员必须常驻现场。

8.项目经理每周在施工现场的时间不得少于5天，否则少一天对项目经理处罚500元/天。

9.项目经理部管理人员应具备相应的资格证及上岗证，若按投标文件及施工组织设计，配置的人员不具备资格证及上岗证，建设单位和监理人有权要求总承包人撤换相应人员，同时建设单位可对总承包人进行合同款0.1%／（人次）的经济处罚。

### **二、会议管理制度**

1.施工现场会议包括：每周监理人例会，各专业专题会议，各专业协调会议，图纸会审，以及临时召开的由建设单位、监理人、总承包人组织的施工现场会议。监理人例会定期于每周 按规定时间   召开，其他会议临时通知召开。

2.项目经理部在第一次监理人例会上按监理人提出的要求以书面的形式将参加例会人员的名单，呈报建设单位、监理人、总承包人备案，要求分包人每周参加监理人例会的人员为常住工地的管理人员及项目经理。

3.对分包人参加会议人员的要求：项目经理及其主要管理人员。

4.每周监理人例会程序和内容：

（1）由承包人指定负责人汇报上一周工程情况级下一周计划安排（含分包工作和各专业）

具体内容：

A：工程进度及周进度完成情况，并分析原因。

B：汇报上周例会议定事项的落实情况。

C：汇报一周质量、安全状况及发现的质量安全问题，并针对存在的问题提出改进措施。

D：汇报提出下周进度计划及落实措施。

E：提出工程中需建设单位、总承包人和监理人协调解决的事宜。

（2）各专业负责人或分包单位对未尽事宜的补充。

（3）由监理人单位各标段专业负责人提出一周现场工程质量、安全、进度等问题，并提出改进措施和要求。

（4）由建设单位传达公司的指示和对工程的要求，并对下一步工作作出指示。

5.为达到每周监理人例会短、精、好的效果，分包人必须提前组织进行一周工作总结和资料汇总，并认真编写工程周报（内容包括工程形象进度、质量、洽商签证、进场、材料进场、施工人员、安全文明施工、控制措施、下周计划等情况），并于监理人例会前4小时报建设单位、监理人、总承包人，若建设单位、监理人、总承包人发现分包人对待工作周报不重视、不编报，首次提出警告，并在当天将资料补报，对发现补报不及时或再次发生的现象，则监理人对项目经理部进行300元/次处罚，为了提高工作效率，监理人例会时间原则上应不超过2小时。

汇总资料内容：（各专业分开）

（1）周进度计划（周进度必须服从月进度，否则说明原因和补救措施）；

（2）上周例会议定事项的落实情况；

（3）自检存在的质量、安全、进度等施工情况；

（4）需协调事宜等；

（5）每月25日前的监理人例会，项目经理部再增报下月进度计划横道图（月进度要服从总进度计划，否则说明原因和补救措施），本月实际进度与月进度计划完成情况比较横道表，本月实际进度与总进度计划比较横道表，工、料、机动态表；

（6）下周工作安排内容。

6.施工现场会议实行签到制（另详签到表），要求参加会议有关单位的所有人员准时到会（特殊情况可提前告知监理人），凡是迟到15分钟以内的，则进行200元/人·次的经济处罚；凡是迟到15分钟以外的，进行500元/人·次的经济处罚；对无故不参加会议的相关人员进行1000元/人·次的经济处罚。

7.每周监理人例会（或其他现场会议）所议定事项，项目经理部在没提出任何异议的情况下，必须按监理人限定时间落实。无任何理由又未执行的，监理人将对项目经理部（涉及分包单位对分包单位相应处罚）进行500元/次·天经济处罚。

8.为保证每周监理人例会不受外界干扰，使会议顺利进行，要求参加会议的人员关闭通讯工具（或放置振动状态），对不关闭手机者，进行200元/人·次的经济处罚。

9.参加监理人例会的管理人员对工程中存在的质量、进度、安全和下周工作安排提不出任何问题的（如开会不发言者），监理人将对相关人员进行500元/人·次的处罚，直至更换不允许参加会议。

10.项目经理部必须参加由建设单位和监理人组织的技术交底会及相关的专项、专题会议；如项目经理部组织召开临时会议，需建设单位、监理人单位、设计人及其他相关单位参加，应提前通知。

### **三、项目资料管理制度**

1.分包人中标后，必须根据工程实际情况和建设单位、监理人、总承包人的要求调整施工组织计划，项目经理部必须在中标后10天内向建设单位、监理人、总承包人报调整过的施工组织计划、各专项施工方案、季节性施工方案、各应急预案措施、单项工程进度计划、施工网络计划及施工进度横道图表，每滞后一天监理人将给予项目经理部500元/次的经济处罚。

2.工程技术资料应根据国家《建筑工程施工质量验收统一标准》和        市《建筑工程资料管理规程》进行检验批、分项、分部划分和资料收集整理，要求编号划分清楚，字迹工整，内容准确，用统一资料软件进行打印。资料签字人员必须是提前在监理人单位已备案的持证人员本人签字，凡代签和未备案人员所签资料无效，资料将予以退回，并要求其整改。分包单位的工程技术资料由总承包人项目经理部统一负责管理，其资料格式、填写内容、字迹大小、使用资料软件应符合总包单位统一要求。分包单位工程技术资料经项目经理部审核后，由项目经理部报送给监理人，项目监理人不直接对分包单位。项目经理部应保证分包单位资料与工程进度同步，监理人和建设单位进行抽查，如分包单位资料完成进度滞后，则建设、监理人可对项目经理部进行500元/次的经济处罚。

3.项目经理部所有工程资料（包括所有隐蔽验收资料，分部、分项及检验批资料）的编写、填报及整理必须与实际工程进度同步完成，监理人和建设单位对工程资料进度定期、不定期的进行检查，如资料进度滞后，则监理人可对项目经理部进行500元/次的经济处罚。

4.分包人项目经理部及分包单位管理组织机构资料报验内容：

（1）企业资质，营业执照；

（2）管理体系，质量保证体系，技术管理体系的组织机构和管理分工、职责、制度；

（3）专职管理人员和特种作业人员的资格证、上岗证；

（4）分包工程进场前，报送分包单位资格报审表和分包单位的营业执照、企业资质等级证书、特殊专业施工许可证、分包单位业绩，拟分包的内容、范围，专职管理人员和特种作业人员的资格证、上岗证。

（5）分包单位所选定的试验室要求报送：资质等级及测试范围、计量检定证明，承担有见证要求的试验室出示备案资料（选定一周后报）。

（6）承担本工程商砼资料的商砼单位，报送单位资质和材料合格证明（选定一周后报）。

以上资料在警告后2天内不能补报的，每滞后一天监理人可对项目经理部进行200元/次的经济处罚。

5.项目经理部必须认真编写工程周报（内容包括工程形象进度、质量、洽商签定、分包进场、材料进场、施工人员、安全文明施工、控制措施、下周计划等情况）、工程月报、工程季报、工程阶段报告、工程工作总结，以上工程报告必须按时提交监理人审定，若建设单位和监理人发现项目经理部不重视，不编报，则监理人可对项目经理部进行500元/次的经济处罚。

6.建筑工程施工材料、物资、构配件的质量控制：

（1）施工材料、物资、构配件在进场之前必须提供相关的资料，需要复试的必须复试合格。

（2）专业工程设备、主要材料定货前需经建设单位、监理人单位、总承包人相关人员对产品质量、生产厂家企业资质、生产能力等进行考察，一般不少于三个厂家，选出质量好、价格低，符合设计和建设单位要求的产品，并办理相关的订货前手续。

（3）施工材料、设备进场前先检查资料，资料不全不准进场，设备与材料考察后留样本以便物资进场核对，发现进场物资与样本不符，则监理人可对项目经理部进行500元/次的经济处罚，且此批材料不能用于工程中，。

（4）设备要提供产品使用说明书、产品合格证、检测报告等有关资料原件提供给监理人，以便监理人统一归档。

7.工程物质资料所提供的复印件应与原件内容一致，并加盖原件存放单位公章，注明原件存放处，并由经办人签字和注明时间。

8.外用电梯、塔吊安检资料、计量设备检定资料如有使用应于开始使用前报监理人审核，留存备案。资料未报审的不允许使用，自行使用的，监理人可对项目经理部进行1500元/项·次的经济处罚，待资料补办后恢复使用。

9.工程竣工前分包人要提前安排人员配合及提交总包人竣工资料和完善竣工图，并于备案后1个月内，由总承包单位或分包人单独向建设单位提供完整的竣工资料和竣工图，否则每滞后一天监理人可对项目经理部进行3000元/天的经济处罚。

10.项目经理部必须及时整理验收资料提交总包单位，保证总包总包单位竣工备案，否则视为分包人违约，建设单位对分包人进行合同款1%的经济处罚。

11.分包单位对所有施工物资资料按分级管理要求进行汇集、整理，保证工程资料的可追溯性。

### **四、项目材料管理制度**

1.工程进场物资按照规范要求提供相关资质证明后，先报验后使用。需要复试的必须复试合格，对未经报验或验收不合格的材料，责令补报或退场。当发现未经报验或报验不合格擅自使用的，施工部位应全部拆除返工，并对其违规操作行为，监理人可对项目经理部进行300—500元/项·次的经济处罚。

2.涉及结构安全和使用功能的材料代换，应提前办理材料代换洽商，得到设计人、建设单位和监理人单位三方认可后，再进行现场代换，未经许可发现私自代换的，针对现场实际情况采取返工或补办洽商的处理，同时监理人可对项目经理部进行300—500元/次·项的经济处罚。

3.凡涉及安全、功能的进场物资应按工程施工质量验收规范及相关规定进行现场抽样复试，未作抽样复试的，所报资料不予签认，擅自使用的，施工部位应全部拆除，所造成的经济损失承包单位自负。并对其违规操作行为进行1500元/项·次的经济处罚。

4.凡涉及安全、卫生、环保的物质应有相应资质等级检测单位的检测报告，否则视为不合格。不合格材料处理和违规使用处罚同上。

5.涉及装饰材料应做有害物检测（GB50205最新版强制条文），否则视为不合格材料，不合格材料处理和违规使用处罚同上。

6.有见证取样要求的送检项目，必须通知监理人单位现场见证取样，否则视为不合格材料，不合格材料的处理和违规使用处罚同上。（依据强制条文）

### **五、项目质量管理制度**

1.监理人每月20日根据工程进展情况，对已施工完的项目依据《建筑工程施工质量验收统一标准》进行质量观感，实测检查，检查结果在监理人例会上进行通报。检查质量未达标的，监理人可对项目经理部进行3000元/次的经济处罚，并进行限期整改，如在期限内未整改完或整改不合格，则监理人可对项目经理部进行500元/天的经济处罚；对质量优良的给予2000元/次的经济奖励。

2.项目经理部专业施工人员必须持证上岗，实行专职专责，不得无证上岗（持证人员包括：质检员、试验员、安全员、测量、钢筋工、焊工、脚手架工、塔吊司机、信号指挥、资料员、电工、防水工等），监理人将通过每天的安全巡视、旁站检查和每月两次的安全检查进行抽查，发现无证上岗的，除责令退场，并对项目经理部进行200元/次·项的经济处罚。

3.项目经理部必须严格按照设计图纸、规范、检验评定标准和批准的施工组织设计及专项施工方案进行认真技术交底和施工操作，不得采取擅自修改图纸、方案违规施工。监理人一旦发现违规施工的，视情节严重采取拆除、返工处理，并同时给予项目经理部500元/次的经济处罚。

4.项目经理部要严格按照监理人规程要求逐项进行隐蔽报验，未经隐蔽验收而擅自进行下道工序施工的，监理人将视现场情况提出警告，并对其违规操作行为给予500元/次的经济处罚。

5.项目经理部对监理人在监理人例会和现场旁站检查验收中提出的质量等问题，要认真对待，及时解决，对拖延不办的、扯皮的，监理人将签发质量问题通知单限时整改，要求返工的一定要进行返工，如项目经理部不执行监理人的整改或返工指令，过时不改的，监理人将给予项目经理部500元/天·项的经济处罚。

6.分包单位对监理人发出的《监理人通知单》和《停工通知单》必须严格执行，并按时返回，不返回的每拖延一天监理人将给予300元/天·项的经济处罚；对不执行的，监理人将给予项目经理部600元/项的经济处罚。

7.项目经理部要严格按照内部三检制要求进行交接自检，项目经理部质检员对所有隐蔽项目必须进行旁站检查，自检合格后，报监理人验收。隐蔽工程要求实行“一次验收合格制”，首次验收不合格的进行警告，当同样问题反复发生，达不到一次合格率的，监理人对项目经理部进行500元/次·项的经济处罚，同时，监理人也将对项目经理部质检员旁站工作进行检查，发现脱岗现象达半天的，监理人对项目经理部进行200元/次的经济处罚，直至更换不合格质检员。

8.项目经理部要对每一工序进行详细的施工技术交底，并针对施工质量问题，写出行之有效的防范措施，项目经理部要随时检查质量问题和通病，并拿出解决措施，不得任其质量问题和质量通病继续发展下去，对质量问题解决不力或任其发展下去的，监理人对项目经理部进行500元/次·项的经济处罚，直至更换技术副经理。

9.项目经理部在施工过程中不得用赶进度为理由而降低质量，忽略对质量的管理或违反施工程序进行违规操作，一旦发现，对违规操作行为监理人将对项目经理部进行500元/次的经济处罚。对因此而造成质量问题的，除进行返工和整改外，监理人对项目经理部进行800元/次·项的经济处罚，直至更换项目经理。

10.竣工验收阶段，总包单位要成立各专业配套的验收整改小组并制定验收配合方案，分包人项目经理部对提出的质量问题并立即整改。要求质量问题不过夜，当发现总承包人在验收阶段配合不利、拖延、扯皮的，每拖延一天，监理人对项目经理部进行500元/次·项的经济处罚。

11.如果由于分包人工程质量问题导致建设单位对小业主的赔偿，分包人应承担全部责任并全额赔偿由此造成的建设单位的损失。

12.对于工程实施阶段未进行系统整体调试的甩项工程（如采暖系统、小区供电系统等），分包人须在工程竣工后、条件具备时积极配合建设单位进行调试。

### **六、项目进度管理制度**

1.项目经理部必须按规定编制本标段切实可行的年、季、月、周阶段性施工进度计划（包括单位工程的年、季、月、周阶段性施工进度计划）并分解到单项工程（单体楼座），报建设单位和监理人审批执行。年施工进度计划应在每年12月25日前、季施工进度计划应在每季度上一个月的25日前、月施工进度计划应在上月25日前、周进度计划在每周监理人例会前报项目监理人，若施工进度计划报表申报延期一天，监理人将对项目经理部处以500元/天的罚款；若周进度计划不能按时完成的，每滞后一天，监理人将对项目经理部进行500元/天的处罚，同时责成本月进度应重新调整，并保证本月进度按照计划按时完成；若本月进度计划不能按时完成的，每滞后一天，监理人将对项目经理部进行3000元/天的处罚；若每月进度计划提前完成，每提前一天，建设单位或监理人将对项目经理部进行3000元/天的奖励。

2.项目经理部应提前制定详细完善的人力、物力、材料、机械设备等采购计划，并保证施工进度顺利进行，对发生停工待料、人力不足、机械设备配置不够等现象而影响施工进度和工期，监理人、总承包人将对项目经理部进行3000元/天处罚。

3.项目经理部必须根据现场实际情况调整工程年、季、月、周阶段性及单项工程施工进度计划，并报建设单位和监理人审定执行，确保总进度计划的按时完成。

4.施工过程中因不可抗力造成的工期延迟，项目经理部必须进行相应的考虑，延迟的工期必须制定赶工计划，报监理人和建设单位批准实施。

5.为保证工程进度，针对一些特殊情况，监理人可要求某些关键部位整改验收时间以小时为单位限制，整改时间应严格按照监理人发出的《监理人工作联系单》或《监理人通知单》等相关指令要求，项目经理部质检人员必须在现场督促整改，整改超时的监理人对项目经理部进行500元/小时的罚款。

### **七、项目成本管理制度**

项目经理部严格按图施工的同时，也应对认为设计中存在不足之处，积极的向建设单位、设计人提出建设性的意见，供设计工程师参考，施工单位无权直接修改设计，必须通过建设单位和设计人，同时做好工程变更工作；如施工单位的设计修改建议予以采纳，并有效节约了工程成本，则建设单位奖励项目经理部该项成本节约额度的10%。

### **八、报验制度**

1.工程报验由分包人项目经理部向总承包人报验，分包单位参与向监理报验，总包人项目经理部质检员要对分包单位的质量进行验收合格后再报验。对项目经理部未验收或未参加验收的，监理人对项目经理部进行500元/次·项的经济处罚。

2.项目经理部要指定在监理人已备案的专业质检员、材料员、试验员负责工程报验和材料报验及见证取样复试。施工过程中不得安排其他人临时替代和频频更换，否则对临时替代的人员监理人原则上不进行验收，对多次存在频繁更换报验人员的现象，监理人对项目经理部的管理混乱进行500元/次的经济处罚。

3.隐蔽工程报验，项目经理部质检员要提前通知监理人（夜间报验，在下班前通知监理人单位），质检员自检合格后进行工程报验时，要同时递交报验表及附相关资料，否则监理人将拒绝验收。

4.项目经理部要严格执行工程见证取样规定，对工程的材料见证取样和材料的报验、取样复试等不得流于形式。必须每项都通知监理人进行见证取样和材料验收、抽样复试。否则监理人对未参加见证等项检查的资料不再签字，并对其进行警告，对再次发生的，监理人对项目经理部进行500元/次·项的经济处罚。

### **九、相关管理制度**

1.分包单位是指总承包人分包单位和发包人分包单位。

2.分包单位制定相应的管理制度，报建设单位、监理人、总包人审定执行。

3.分包人在选择专业劳务分包时，应选择整建制劳动力队伍，有较强的施工组织和管理能力，作业者具有相当的技术素质和完成相关施工作业的能力。并承建过同类优质工程项目，优秀劳务施工企业。并在投标文件中明确，若进场施工劳务分包与投标文件不符，建设单位或监理人可对项目经理部进行该劳务分包合同款额1%的罚款。

4.《分包资格报审表》附有关的证明资料，经监理人审查通过后方可进行施工。若分包单位未经审查或审查不合格而进场施工，除责令总承包人对分包单位停止施工外，建设单位或监理人应对分包人进行合同款额1%的罚款。

5.分包单位的施工组织设计应纳入总包人项目经理部的统一部署。如有必要，分包人可根据实际情况对其施组设计进行调整，并报建设单位和监理人、总包人审定后执行。

6.切实落实总承包人责任制。各分包单位的工程进度、质量、安全文明施工、资料等指标均由总包单位负责，如分包单位施工组织计划不能落实，则监理人可对项目经理部进行相应的经济处罚。

7.总包项目经理部可建立对分包单位申请处罚机制，如因分包单位不服从总包项目经理部管理，而影响其总体部署和目标的实现，总包单位可提出处罚申请，建设单位和监理人落实情况后，由建设、监理单位进行处罚。

8.分包单位负责自己分包工程的成品保护工作，成品保护不利造成的损失自己承担。

9.分包单位的工程款支付需总包人项目经理部签署付款意见。

### **十、安全管理制度**

1.安全生产责任制的建立和执行

（1）分包人项目经理部要建立健全安全生产责任制，并按照安全生产责任制执行，未建立健全安全生产责任制或未按照安全生产责任制执行，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚1500元。

（2）分包人项目经理部要有安全生产指标，如无安全生产指标，建设单位或监理人对项目经理部处罚1500元。

（3）分包人项目经理部要制定各种安全技术操作规程，如项目经理部没有制定各种安全技术操作规程，建设单位或监理人对项目经理部每项处罚1500元。

（4）分包人根据工程的实际需要，应配备1名以上专职安全员，具体人员多少根据有关规范决定，安全员必须佩带袖标。专职安全员配备不到位，每少一人，每天建设单位或监理人对项目经理部处罚300元。

（5）建设单位或监理人每两周对分包人项目经理部管理人员责任制进行考核，对考核不及格的管理人员进行经济处罚200元。

2.目标管理

（1）未制定安全管理目标（伤亡控制指标和安全达标、文明施工目标）的，建设单位或监理人对分包人项目经理部每项处罚500元。

（2）未进行安全责任目标分解的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚300元。

（3）无责任目标考核规定的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚300元。

（4）考核办法未落实或落实不好的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚300元。

3.施工组织设计

（1）施工组织设计中无安全措施或施工组织设计未经审批的，建设单位或监理人对分包人项目经理部每项处罚1500元。

（2）对专业性较强的项目应单独编制单项安全施工组织设计或施工方案，对施工组织设计或方案措施不全面、无针对性、安全措施未落实的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚500元。

4.分部（分项）工程安全技术交底

（1）对无书面安全技术交底的或交底针对性不强的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚500元。

（2）对交底不全面或交底未履行签字手续的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚200元。

5.安全检查

（1）无定期安全检查制度或安全检查无纪录的，建设单位或监理人对分包人项目经理部每项处罚500元。

（2）对检查出安全事故隐患整改做不到定人、定时间、定措施的，建设单位或监理人对分包人项目经理部每次处罚800元。

（3）对重大事故隐患整改通知书所列项目未如期完成的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚2000元。

6.安全教育

（1）无安全教育制度或进入工地未进行三级安全教育的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚300元。

（2）无具体安全教育内容的或每有一人不懂得本工种安全技术操作规程的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚300元。

（3）管理人员或专职安全员未按规定进行年度培训考核，建设单位或监理人对分包人项目经理部每缺一项处罚800元。

7.班前安全活动

对未建立班前安全活动制度或班前安全活动无纪录的，建设单位或监理人对分包人项目经理部每缺一项处罚300元。

8.特种作业持证上岗

对发现一人未经培训从事特种作业或未持操作证上岗的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚500元。

9.工伤事故

对工伤事故未按规定报告、工伤事故未按事故调查分析规定处理、未建立工伤事故档案的，建设单位或监理人对分包人项目经理部每缺一项处罚300元。

10.安全标志

无现场安全标志的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚500元/天。

11.总承包人对安全施工管理严格，施工现场不存在各种安全问题隐患，建设单位或监理人对分包人项目经理部进行1000元/月的奖励。

12.分包人项目经理部相关负责人定期会同建设单位、监理人、总包人进行安全、文明施工大检查，要求每月至少两次，如建设单位、监理人发现安全、文明施工出现问题，则可对分包人项目经理部进行相应的经济罚款。同时制定整改措施，分包人必须按时整改。

13.建立安全事故处理预案，报建设单位、监理人审定。重大安全事故发生后，分包人项目经理部必须积极组织抢救，保护事故现场，同时立即向建设单位和监理人汇报事故情况，并要求在12小时内写出事故书面报告。

### **十一、文明施工管理制度**

1.现场围挡

（1）对分包人施工边界周围未设置2.5m的围，建设单位或监理人对分包单位每缺一项处罚1500元。

（2）围挡材料不坚固、不稳定、不整洁、不美观或围挡没有沿工地四周连续设置的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚800元。

2.封闭管理

进入施工现场未佩戴工作卡的，建设单位或监理人对分包人项目经理部每缺一项处罚50元。

3.施工现场

（1）分包人无防止泥浆、污水、废水外流或堵塞下水道和排水河道措施的，建设单位或监理人对分包人项目经理部每缺一项处罚300元。

（2）对施工现场随意吸烟的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚50元/人.次。

4.材料堆放

（1）建筑材料、构件、料具不按总平面图布局堆放的或料堆未挂名称、品种、规格等标牌及堆放不整齐的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚500元/次。

（2）对未做到工完场地清的、建筑垃圾堆放不整齐、未标出名称、品种及易燃易爆物品未分类存放的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚500元/次。

（3）施工现场要求设专人负责清理，对未达标的单位，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚200元/次。

5.现场住宿

（1）对分包工程兼作住宿的、施工作业区与办公、生活不能明显划分的，建设单位或监理人对项目分包人经理部每项处罚500元。

（2）对宿舍无保暖和防煤气中毒措施、宿舍无消暑和防蚊虫叮咬措施的，建设单位或监理人对分包人项目经理部每缺一项处罚500元。

（3）对无床铺、生活用品放置不整齐的、宿舍周围环境不卫生、不安全的，建设单位或监理人对分包人项目经理部每项处罚200元。

（4）对工人宿舍内对使用电炉子、电褥子、电饭锅、电热水器、碘钨灯取暖的，建设单位或监理人对分包人项目经理部每项处罚200元，并将其使用的相关电器没收。

6.现场防火

（1）无消防措施、制度、或无灭火器材的及灭火器材配置不合理的，建设单位或监理人对分包人项目经理部每缺一项处罚600元。

（2）对不能满足消防要求的、无动火审批手续和动火监护的，建设单位或监理人对分包人项目经理部每缺一项处罚500元。

（3）消防器材不准擅自动用、或挪为它用，否则建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚200元/次。

7.治安综合治理

（1）未建立治安保卫制度的、责任未分解到人的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚500元。

（2）要求分包人项目经理部对参与本项目的员工及劳务人员进行核查，严禁有涉案记录及不良人员进驻现场，要求进场人员证件齐全。

（3）治安防范措施不力，常发生失盗事件的，建设单位或监理人对项目经理部处罚500元。

（4）施工现场及住宿区内严禁赌博、看淫秽录像、打架斗殴的现象，如发现上述问题，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚500元/次，对情节严重的移交司法部门处理。

8.保健急救

无保健医药箱、无急救措施和急救器材、未开展卫生防病宣传教育的，建设单位或监理人对项目经理部每缺一项处罚3000元。

9.社区服务

（1）无防粉尘、防噪声措施的、夜间未经许可施工的，建设单位或监理人对分包人项目经理部每项处罚800元。

（2）现场焚烧有毒、有害物质的；未建立施工不扰民措施的，建设单位或监理人对分包人项目经理部每项处罚1500元

### **十二、其他安全管理制度的考核办法**

1.对脚手架的安全检查，参照有关脚手架安全检查评定表，对每一项安全检查不合格的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚200元。

2.对深基坑支护的安全检查，参照基坑支护安全检查评定表，对每一项安全检查不合格的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚200元。

3.对模板的安全检查，参照模板安全检查评定表，对每一项安全检查不合格的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚200元。

4.对“三宝”、“四口”防护的安全检查，参照“三宝”、“四口”防护安全检查评定表，对每一项安全检查不合格的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚100元。

5.对施工用电的安全检查，参照施工用电的安全检查评定表，对每一项安全检查不合格的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚200元。

6.对物料提升机（龙门架、井字架）的安全检查，参照物料提升机（龙门架、井字架）的安全检查评定表，对每一项安全检查不合格的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚500元。

7.对外用电梯（人货两用电梯）的安全检查，参照外用电梯（人货两用电梯）的安全检查评定表，对每一项安全检查不合格的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚500元。

8.对塔吊的安全检查，参照塔吊的安全检查评定表，对每一项安全检查不合格的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚500元。

9.对起重吊装的安全检查，参照起重吊装的安全检查评定表，对每一项安全检查不合格的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚500元。

10.对施工机具的安全检查，参照施工机具的安全检查评定表，对每一项安全检查不合格的，建设单位或监理人对分包人项目经理部处罚300元。

### **十三、项目保修管理**

1.分包人应依据招标文件约定的时间、范围和内容开展工作。

2.分包人项目经理部必须积极配合建设单位进行交房工作，交房期间必须服从建设单位的同意部署和人员安排，对交房期间小业主提出的施工质量及施工缺陷严格按照相关规范、规定及建设单位要求的时间、标准进行维修。

3.保修期内分包人必须留驻现场部分管理人员及相应的维保人员。在竣工备案后15天内编制完成《维保工作计划》，该计划应包括维保人员、人数、报修处理时限、质量问题处理措施、分包协调措施等，报建设单位审定后执行。

4.分包人项目经理部保修期内的维修工作，必须积极主动的配合物业公司，物业公司或小业主报修后，必须及时响应，各项质保金的支付均需物业公司的签认。

5.在质量保修期内，如果由于施工质量问题而造成建设单位经济损失，由总承包人承担。

### **十四、项目制度管理**

1.分包人进场后，必须严格执行建设单位、监理人、总承包人制订的项目现场管理制度，制度包括但不限于质量管理、进度控制、成本控制、资料管理、信息管理、材料管理、现场安全、消防、文明施工管理、验收、保修环节控制、项目现场会议、分包管理等方面内容。

2.分包人项目经理部必须对所确定的各项管理制度严格遵守，加大执行力度，切实落实制度条例。建设单位、监理人、总承包人对制度执行情况进行监督，如发现制度条例落实不到位或执行无力，则监理人可对项目经理部进行相应的经济处罚。

### **十五、激励约束机制**

1.分包人项目经理部进场前，必须针对项目经理部各岗位制定岗位工作职责和目标，并报建设单位、监理人、总承包人审定。

2.分包人根据项目经理部各岗位职责建立绩效考核体系、奖罚机制，报建设单位、监理人审定，由分包人和项目经理每月对各岗位人员进行考评，考评结果报监理人。

## **附件六：工程质量保修书**

工程质量保修书

****甲方：****

****乙方：****

签订地点：

工程质量保修书

甲方：

地址：

法定代表人：

联系人：

联系电话：

传真：

邮政编码：

乙方：

地址：

法定代表人：

联系人：

联系电话：

传真：

邮政编码：

甲乙双方根据《中华人民共和国建筑法》、《建筑工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》及其他与本工程相关的法律法规及规章，经协商一致，对        工程签订本质量保修书。

### **第一条 工程质量保修范围和内容**

乙方在质量保修期内，按照有关法律、法规、规章的管理规定和双方约定，承担本工程质量保修责任。质量保修范围为主合同中乙方承接范围内的所有工程及变更洽商内容。

具体保修范围：详见        （简称“主合同”）对工程范围的约定。

### **第二条 质量保修期**

双方根据《建筑工程质量管理条例》及有关规定，约定本工程的质量保修期为：        。

供热与供冷系统工程的质量保修期为：    年    月    日—    年    月    日。

保修期具体时间在工程竣工验收合格后，根据主合同约定填写。

### **第三条 质量保修责任**

3.1 属于保修范围、内容内的项目，乙方应当自接到保修通知之日起 12 小时内派人到现场保修完毕。如果不能当时完成的维修工作，乙方须当时提出解决方案及完成时间（最长不超过 24 小时）。

3.2 发生须紧急抢修事故（如突发事件、紧急情况等），乙方接到事故通知后，应在  2  小时内到达事故现场抢修完毕。

3.3 如乙方未在前述时间内到场维修或维修质量不合格或维修后仍无法正常使用，甲方或甲方委托的物业公司（以下简称“物业公司”）可随时自行或委托第三方进行维修而无需承担违约责任，并有权直接从乙方质量保修金中扣除维修费两倍金额的费用，质量保修金不足以支付该费用的，甲方或物业公司有继续追索权。前述甲方或物业公司的自行维修或第三方维修行为，不能免除乙方的工程质量保修责任，乙方仍应继续对前述维修工程及与此相关的维修项目承担保修责任。

3.4 因质量问题给与更换/变更产品/变更服务的部分，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工程的保修期自更换/变更完成之日起自动顺延 5 年；装修工程的保修期自更换/变更完成之日起自动顺延 2年；电气管线、给排水管道、设备安装工程的质量保修期自更换/变更完成之日起自动顺延 2 年；供热与供冷系统工程的质量保修期自更换/变更完成之日起自动顺延 2 个采暖期、供冷期；住宅小区内的给排水设施、道路等配套工程的质量保修期自更换/变更完成之日起自动顺延 2 年；保修期或顺延期间内再次发生同类事件的，保修责任按照第3.3条继续执行。

3.5 质量保修完成后，由甲方或物业公司组织验收。

3.6 保修期结束，由物业公司出具保修情况说明，双方据实结算剩余工程质量保修金。

3.7 保修实施细则作为保修书的附件，是本保修书不可分割的一部分，与保修书具有同等法律效力。

### **第四条 质量损害赔偿**

在保修期限内，因工程质量缺陷造成房屋所有人、使用人或者第三方人身、财产损害，导致甲方承担赔偿责任的，或导致甲方与房屋所有人、使用人或者第三方产生争议或者纠纷的，乙方应积极协调处理，并承担包括诉讼（仲裁）费、律师费在内的所有费用和赔偿责任，为弥补甲方名誉等各方面损失，甲方可以从质量保修金中扣除相当于赔偿金额或索赔金额两倍的款项，不足部分，甲方有权向乙方追偿。质量保修金返还后出现的上述质量损害赔偿，由乙方直接向受害方或索赔方承担赔偿责任，乙方还应赔偿由此给甲方造成的其他损失。

### **第五条 保修款的支付**

乙方在质量保修期内应履行保修义务、修复本工程所有质量缺陷，如乙方在接到甲方或甲方授权物业公司通知后，未按时履行质量保修义务，或保修质量不合格，甲方可自行维修或委托第三方进行维修，并从乙方的质量保修金中扣除维修费两倍金额的费用，质量保修金不足以支付该费用的，甲方有继续追索权。上述甲方的自行维修或第三方维修行为，不能免除乙方的工程质量保修责任，乙方仍应继续对前述维修工程及与此相关的维修项目承担保修责任。

如乙方履行前述约定的义务，本工程质量保修期满后10个工作日内甲乙双方据实结算剩余工程质量保修金。

### **第六条 其他**

6.1 未尽事宜，双方可协商另行签订补充协议如下：        。

保修实施细则作为本保修书的有效组成部分，具有同等法律效力。

6.2 本保修书一式肆份，甲方、乙方各执贰份，自双方签字盖章后生效。

6.3 本工程质量保修书作为主合同附件，应在签署主合同同时签署本工程质量保修书。

6.4 本工程质量保修书规定保修标准低于招标文件、投标文件、双方会谈纪要或主合同等以及国家、工程所在地颁布的现行有效的有关法律、法规、规章及其他规范性文件中任一文件规定的，以标准高的前述文件为准。

6.5 甲方有权委托物业公司负责监督管理本项目的质量保修工作，届时甲方将以书面形式通知乙方，明确被委托物业公司的名称及项目移交日期。自本项目移交之日起物业公司将全权行使甲方在本保修书及保修实施细则中有关质量保修方面的权利义务，且物业公司有权与乙方另行签署保修期内的保修实施细则，乙方须服从物业公司的监督管理，并配合物业公司的相关工作。甲方有权根据物业公司对保修情况的确认作为甲方支付质保金的前提条件。

附：保修实施细则

签署时间：    年    月    日

甲方：

法定代表人或代理人（签字）：

签署时间：    年    月    日

乙方：

法定代表人或代理人（签字）：

附：保修实施细则

## **保修实施细则**

### **第一条 保修负责人及保修人员的确定**

1.1 乙方指定保修负责人：        ，联系电话：办公电话        （9：00-18：00），手机        （常年24小时开机），保修负责人应技术全面、责任心强，有较强的沟通、组织、协调能力。乙方必须保证保修工作质量和维修及时率。

1.2 保修负责人若有变更，乙方应提前30天书面通知甲方，并经甲方同意后方可变更，未经甲方同意，乙方不得自行更换保修负责人；甲方认为保修负责人不称职的，乙方应在接到更换通知后两日内予以更换并在更换当日向甲方提交变更后的保修负责人名单。

### **第二条 保修责任范围和保修程序**

2.1 保修责任及处理期限按照国家相关法律法规及本保修书约定执行。

2.2 电话报修为通知乙方履行保修义务的有效方式，为此，乙方须保证保修负责人24小时手机开机，随时联系提供保修服务。

2.3 甲方负责填写保修相关单据，乙方现场负责人负责签收。

2.4 乙方保修工作完成后应及时通知甲方，甲方检查乙方保修工作完成时间及完成质量情况并确认。办理入住或已入住的业主户内的维修还需由业主签字确认。

2.5 对保修工作中责任模糊的工程项目，乙方应先进行维修，并作好记录，由甲方和乙方共同组织有关人员作出相应的责任确定，由乙方督促责任方承担维修工作的费用。

### **第三条 保修责任的违约金**

3.1 对乙方的下列行为，甲方有权要求乙方支付相应违约金：

（1）未按规定向甲方提供保修负责人名单并明确其联系方式、分工与职责的。

（2）未按规定更换保修负责人并向甲方提交变更后的保修负责人名单的。

（3）乙方保修人员接到报修通知后未按照规定及时到达维修现场的。

（4）乙方保修人员未能按规定的时间完成维修工作的。

（5）乙方以各种理由（无配件、无维修人员等）拖延、拒绝维修的。

（6）由于乙方原因造成重复维修或维修人员态度恶劣造成业主有理由投诉的。

（7）乙方保修人员维修完毕后未清理现场，甲方在现场发现烟头、垃圾等杂物的。

（8）乙方保修人员不服从甲方统一管理（包括入户维修不穿工作服、不配带胸卡，对待业主态度专横、敷衍了事等）及不遵守甲方制定的各项规章制度的。

3.2 乙方或乙方保修人员有前款所列行为之一的，甲方可向乙方收取500-1000元/次的违约金。乙方或乙方保修人员有前款3.1.3、3.1.4、3.1.5项所列行为之一的，甲方可以自行或者委托他人维修，并从乙方质量保修金中扣除相当于维修相关费用两倍的款项，不足部分，甲方有权继续向乙方追偿。

3.3 前款规定的各项违约金可以单独或合并适用，甲方应在维修单上记录违约金扣款原因及数额并由乙方保修人员在维修单上签字，乙方保修人员对此有异议的，可以签署意见，但不得拒绝签字。乙方保修人员拒不签字的，不影响违约金扣款的实施。甲方根据维修单定期从保修款中扣除违约金金额。

## **后附：违反现场相关管理的处罚决定单**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 违反现场相关管理的处罚决定单 | 编号 | |  |
|  | 日期 | 年    月    日 | |
| 致：        （单位）：  事由：关于违反现场相关管理的处罚决定  内容：根据本项目施工总承包合同及施工总承包与分包合同中《工程分包管理规定》第    项第    条的相关规定，贵单位在        （时间）由于        （事由）违反了该规定的相关要求，根据合同及该规定要求，给予贵单位        （处罚）。  同时，为确保工程项目的相关管理得以执行、维护现场良好的施工秩序；相关罚款将在贵单位（总包或分包；根据工程款支付协议，由业主支付的业主结算时扣除；由总包结算的，业主在总包工程结算款中扣除，罚款单抬头写总包单位名称）工程进度款申请或竣工结算时予以扣除，同时望贵单位对以上问题认真落实整改，避免发生类似事件。    ****发出单位名称：（章）****  单位负责人（签字）：  时间：    ****总包单位确认：（章）****  单位负责人（签字）：  时间：    ****建设单位确认：（章）****  时间：  单位负责人（签字）：  时间： | | | |

注：可由总包单位、监理单位、建设单位发出；对分包单位，该决定需总包、监理、建设单位盖章确认；总、分包单位拒签收的，以监理、建设单位盖章为确认。