

老旧小区维修改造工程施工合同

甲方（发包方）：_____

合同编号：_____

乙方（承包方）：_____

签约地点：_____

签订时间：_____

依据《民法典》《建筑法》《建设工程质量管理条例》及国家老旧小区改造相关政策法规，甲乙双方在平等自愿、协商一致基础上订立本合同。

第一条 工程概况

1、工程名称：____市____区____小区老旧小区综合改造工程

2、工程地点：_____

3、改造楼栋：共____栋，住户____户

4、施工范围：

(1) 基础改造：屋面防水翻新、外墙修缮保温、楼道粉刷、给排水管网更换、强弱电规整、落水管更换、楼道门窗维修更换、消防隐患整改；

(2) 配套改造：小区道路修补硬化、围墙修缮、公共照明、非机动车棚修缮、绿化补植、车位划线、单元门禁安装；

(3) 其他：施工垃圾清运、场地清理、成品保护、竣工资料编制、配合验收。

第二条 合同工期

1、开工日期：____年____月____日；竣工日期：____年____月____日；总工期：____日历天。

2、非乙方原因出现甲方设计变更、政府管控、不可抗力，乙方 3 日内提交书面工期签证，甲方 7 日内签字盖章确认后工期顺延，逾期未签证不予顺延。

3、施工时间遵守当地噪音管控规定，午休、夜间禁止噪声施工，违规扰民整改工期不予顺延。

第三条 合同价款及付款方式

1、计价方式（二选一）

固定总价：含税总金额人民币（大写）：_____元整（¥_____元），除甲方书面变更签证外总价不作调整。

固定单价：按工程量清单、施工图纸结算，最终造价以甲乙双方实测工程量核算，如需审计以审计结果为准。

2、税率：乙方开具 9% 建筑服务增值税专用发票。

3、质保金：结算总价款 3% 作为质量保证金。

4、付款节点

(1) 预付款：合同生效乙方进场 3 日内，甲方支付合同总价 20%；

- (2) 进度款：隐蔽工程验收合格付至已完工程量 70%；主体改造完工付至已完工程量 80%；
- (3) 竣工款：工程竣工验收合格、竣工资料全部移交完毕 30 日内，付至结算总价 97%；
- (4) 质保金：防水工程质保满 5 年一次性无息付清，其余项目质保满 2 年无息付清。

第四条 材料供应与验收

- 1、本工程除列明甲供材料外，全部主材、辅材由乙方采购。所有材料进场前须提供产品合格证、检测报告，经甲方及业主代表查验合格后方可使用；不合格材料乙方无条件退场更换，费用、工期由乙方自行承担。
- 2、甲供材料由甲方送至现场，乙方负责保管，超出合理损耗部分由乙方照价赔偿。

第五条 工程质量与保修

- 1、施工执行国家现行建筑工程施工验收规范，工程质量必须达到合格标准。
- 2、质保期限（自竣工验收合格之日起计算）
 - ①屋面、厨卫等防水工程：5 年；
 - ②给排水、地下隐蔽管线：2 年；
 - ③外墙涂料、楼道装修、门窗、照明、门禁等：2 年。
- 3、质保期内因乙方施工质量问题故障，甲方报修后 48 小时内乙方上门免费维修；逾期不修，甲方委托第三方维修，费用直接从质保金扣除；人为损坏、业主私自改动、自然灾害不在保修范围。

第六条 双方权利义务

（一）甲方责任

- 1、开工前协调物业、业主配合施工，落实施工进场条件；
- 2、按合同约定及时拨付工程款，组织分段及竣工验收；
- 3、改造方案、变更内容在小区公示栏公示，接受业主监督。

（二）乙方责任

- 1、不得转包、违法分包本工程主体项目，项目经理全程驻场管理；
- 2、落实安全生产责任，自行承担施工安全事故全部赔偿、行政处罚责任；施工损坏原有管线、居民财物由乙方全额赔付；
- 3、文明施工、控制扬尘噪音，及时处理居民投诉，因施工扰民造成停工损失由乙方承担；
- 4、竣工后完整移交竣工图纸、检测报告、隐蔽施工影像等全套竣工资料。

第七条 变更与现场签证

- 1、工程量增减、设计变更必须出具甲方加盖公章书面变更单，口头变更无效。乙方收到变更文件 7 日内报送报价，甲方确认后方可施工，无签字盖章签证的增项不予结算。
- 2、业主私自要求的额外改造项目，未经甲方书面确认乙方不得擅自施工。

第八条 工程验收

- 1、隐蔽工程施工完毕，乙方提前 24 小时通知甲方验收，甲方 48 小时无故不到场视为验收合格；后续复检不合格，返修费用由乙方承担。
- 2、工程完工乙方提交竣工验收申请，甲方 15 日内组织甲方、乙方、业委会 / 物业四方联合验收；甲方无故拖延 30 日不组织验收，视同工程验收合格。
- 3、验收不合格项目，乙方限期整改，整改产生的费用及工期延误由乙方承担。

第九条 违约责任

- 1、甲方无故逾期付，逾期 60 日以上，乙方可暂停施工，工期顺延并由甲方赔偿窝工损失。
- 2、乙方逾期完工超 30 日甲方有权解除合同，乙方赔偿甲方另行发包差价损失。
- 3、乙方非法转包工程，甲方可单方解约，乙方承担合同总价 15% 违约金。

第十条 不可抗力

地震、洪水、政府强制停工等法定不可抗力，受影响方 3 日内书面通知对方，工期相应顺延，双方互不承担违约责任。

第十一条 争议解决

本合同履行发生纠纷，优先协商调解；调解不成，依法向工程项目所在地人民法院提起诉讼。

第十二条 其他约定

- 1、本合同未尽事宜，双方签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力；合同手写涂改无双方盖章签字无效。
- 2、本合同一式叁份，甲方壹份、乙方壹份、住建主管部门备案壹份，签字盖章后生效。
- 3、本合同附件为本合同不可分割组成部分：

(以下无正文)

发包方（甲方）	承包方（乙方）
单位名称(印章):	单位名称(印章):
单位地址:	单位地址:
法定代表人:	法定代表人:
委托代理人:	委托代理人:
电 话:	电 话:
传 真:	传 真:
开户银行:	开户银行:
账 号:	账 号: