

陕西省马栏监狱
罪犯伙房屋面防水维修工程

施工合同

住房和城乡建设部

制定

国家工商行政管理总局



发包人：陕西省马栏监狱

承包人：陕西万璟科技有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方经过磋商，就马栏监狱罪犯伙房屋面防水维修工程及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况及其他说明

1. 工程名称：马栏监狱罪犯伙房屋面防水维修工程
2. 工程地点：咸阳市渭城区望贤路 11 号
3. 资金来源：已落实。
4. 本合同为：固定单价合同。
5. 工程内容：本项目工程内容包含马栏监狱罪犯伙房屋面防水维修工程等内容以及合同约定的其他内容，具体内容及要求详见本磋商文件、工程量清单、图纸、答疑文件中所涵盖的全部工程内容。
6. 工程承包范围：本项目的磋商文件、工程量清单、图纸、答疑文件及其他补充说明文件等。

二、合同金额及工期

签约合同金额：489261.45 元

工期：自接到采购人开工通知之日起 45 日历天

三、项目经理

承包人项目经理：庞凯。项目经理无正当理由不得更换，否则发包人有权解除本合同并由承包人承担由此带来的全部损失。

四、质量要求

1. 本工程质量：满足现行《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》的要求，质量验收合格。
2. 承包人必须严格按照磋商文件和建筑工程规范、规程和标准进行施工，并接受发包人代表及监理人员的管理和监督。
3. 承包人应严格按照质量验收标准对工程组织施工。工程完工应会同发包人进行验收。承包人应提交竣工资料（一式三份），逾期未提交的，每天按总造价万分之三向发包人支付违约金。

4. 工程竣工后, 承包人应按规定对工程进行保修, 自工程竣工验收合格之日起进入缺陷责任期及质量保修期, 缺陷责任期 1 年, 质量保修期 5 年。

五、预付款及工程款的支付

工程款的支付: 本项目中标施工单位开工进场后, 采购人支付合同价款 20% 作为工程预付款 (97852.00 元) (其预付款中已包含安全文明施工措施费), 项目内容完成 50% (甲乙双方会同监理现场确认完成工程量) 采购人支付合同价款 20% 作为工程进度款 (97852.00 元)。验收合格后采购人向成交供应商支付合同价款 30% 作为工程进度款 (146778.00 元), 供应商必须按付款金额提供付款申请、开具收款收据予采购人。按照验收确认的实际完成工程量结算项目价款, 并经过第三方项目管理公司结算审核, 甲乙双方签字确认的审核结果最为项目最终费用。甲方按照审核确认的最终费用支付至 97%, 成交供应商提供项目全额最终费用正式发票, 项目最终费用的 3% 作为项目质保金, 缺陷责任期满, 未发生质量问题, 采购人全额支付质保金予成交供应商。

六、履约保证金:

承包人是否提供履约担保: 无

七、承包人义务

承包人提交的竣工资料的内容: 满足现行法律法规规定、发包人及建设行政主管部门要求的竣工资料的要求。

承包人需要提交的竣工资料套数: 执行发包人及建设行政主管部门实际要求。

承包人提交的竣工资料的费用承担: 已包含在合同价款中。

承包人提交的竣工资料移交时间: 竣工验收后一个月内, 递交符合发包人及当地城建档案部门要求的合格竣工图及竣工资料文件。

承包人提交的竣工资料形式要求: 符合发包人及当地城建档案部门要求的合格竣工图及工程竣工资料。

承包人应履行的其他义务:

① 承包人必须根据省、市及所在地相关部门颁发的文明施工规定和国家有关安全施工的各种规范要求, 精心组织施工, 贯彻“谁施工, 谁负责”的原则。由于承包人违反操作规程施工所造成的一切损失, 均由承包人承担, 发包人有权在进度付款中扣除相关费用, 并不予返还。

② 承包人负责根据工程需要, 提供场地的安全保卫及交通巡查等必要的照明、

危险物的警示、围栏设施等；负责施工现场的防火、防盗及施工安全保卫工作，并承担由此产生的费用。承包人应严格按照现行有效的《施工现场临时用电安全技术规范》和《建设工程施工现场供用电安全规范》组织施工，相关费用已包含在合同协议所确定的合同价款中。因承包人未能按照上述规范组织施工，发包人有权利根据现场实际情况在工程付款中扣除相关费用，并不予返还。

③为发包人代表提供办公条件，其费用已含在合同价款内，发包人不再单独支付此部分费用。

④遵守政府有关主管部门对施工场地安全防护、文明施工、环境保护以及场地交通的管理规定，按规定办理有关手续，费用已包含在合同价款当中。在施工过程中严格落实粉尘、废水等污染防治措施及生态保护、水土保持措施。否则，由此发生的费用及由于承包人责任造成的罚款由承包人负责。

⑤承包人按照有关法律、规范、规程的规定进行成品保护，所需的费用都已包含在合同价款当中。

⑥在工程移交发包人之前，对承包人已完工程的保护工作及费用均由承包人负责，发生损坏由承包人自费修复；

⑦承包人对发包人指定分包的单位在成品保护方面具有管理权，施工时若因保护不力而产生的责任由承包人承担。

⑧承包人进场后，负责做好施工过程中的安全、保卫、防火、人员安全文明教育等工作，遵守发包人的各项规章制度，若在施工期间发生影响施工所在地环境、安全事件，根据情况追究承包人的法律责任。若在施工过程中，对现有设施造成损坏的，应负责免费维修并处以相应罚款。

⑨承包人须无条件配合发包人办理本项目的报建、报验等手续。

⑩在施工期间，承包人应负责自行解决在工程施工过程出现的一切干扰问题，协调与当地的居民关系，接受并配合有关建设、市政、市容、环保、消防、供电等部门的管理，积极主动做好相关工作，确保工期和工程的正常运行，并承担因此而产生的一切费用。

⑪承包人需为本项目发包人的分包商提供生产及生活条件，如材料堆放场地、生活用水用电、施工用水用电接口、脚手架、垂直运输工具或通道、室外道路、门卫管理、现场保卫工作等，费用自行协商。

⑫图纸交底前及施工过程中，承包人须配齐专业人员仔细阅读图纸，对各专

业图纸进行核对，对图纸存在的错碰漏(包括任何工程定位的抵触及是否有足够的维修空间等)及时向发包人提出，经书面答复后方可施工。

⑬承包人负责整个工程竣工资料的汇编(含发包人指定分包工程)。

⑭承包人必须无条件确保农民工工资得到及时发放，无拖欠农民工工资现象，并采取发包人认为切实可行的措施确保无劳资纠纷事件发生。进行劳务作业的承包人与本合同中的承包人签订劳务分包合同后，若劳务作业的实际施工人向发包人申诉主张权利的，承包人应在接到发包人书面通知的三日内解决该纠纷，否则发包人有权在审定的范围内或者人民法院判定的范围内向实际施工人支付欠付的劳务费。发包人代支的劳务费除了从当期工程款内直接扣除外，承包人须按照发包人所垫付的劳务费4倍向发包人支付违约金，违约金在下期进度款和结算中扣除。若发生农民工堵门、堵路、干扰发包人人员正常工作秩序等现象以及发包人无违约情况但因承包人原因被列为被告，承包人同意支付10000元/次违约金。

⑮由承包人采购供应的材料与设备在采购前，须提前向发包人申报购买计划，注明购买产品的规格、型号、数量、品牌与厂家等，必要时还应提供样品(涉及到花色、外观的必须提供至少3种样品)，经发包人和监理人认可后方可购买，否则按不合格品处理，并拒绝支付该项费用。承包人在采购时，应按照合同约定及设计和有关标准要求(如：材料、设备的推荐品牌)采购，材料进场必须三证(出厂证明、质量检验证、产品合格证)齐全。承包人在建筑物物资与设备到货24小时以前通知发包人及监理验收。

a. 承包人采购供应的材料与设备，如与合同约定及设计和有关标准要求不符时，承包人应按发包人要求的时间运出施工场地，重新采购符合要求的产品，并承担由此发生的费用，由此延误的工期不予顺延。

b. 承包人采购供应的材料与设备在使用前，承包人应按发包人的要求进行检验或试验，不合格的不得使用，检验或试验费用由承包人承担。

c. 发包人发现承包人采购并使用不符合合同约定及设计和有关标准要求的材料与设备时，承包人应予以拆除并重新采购，费用由承包人承担，同时按照材料及设备款项的5%处以罚款，由此延误的工期不予顺延。

八、工期延误

因发包人原因导致工期延误：发包人顺延工期，费用不予增加。

因承包人原因造成工期延误，逾期竣工违约金的计算方法为：承包人按发包

要求的工期按时完成，每拖后一天同意支付 2000 元违约金，逐日累计；若因承包人原因影响发包人使用，另行赔偿由此给发包人造成的损失。

施工过程中工期延误 2 个月以上的，承包人仍未采取有效措施，或当承包人在总工期超过一个月未完成本项目承包范围内施工内容，发包人有权利对分项工程进行单独分包，由发包人直接与具有相应资质的分包单位另行签订合同并结算，该部分工程量从承包范围中直接扣除，并向承包人追究相应的经济损失。

因承包人原因造成工期延误，逾期竣工违约金的上限：合同价款的 1%。

九、变更的范围及有关约定

工程量清单错误的修正：

由于承包人在投标过程中漏报、少报的工程量视为已经在报价时综合考虑，不予调整相应工程量及费用。

由于发包人原因导致工程量增加或减少超过发标时工程量清单中相应清单工程量的 15% 时，对价格进行如下调整：当工程量增加时，超过原工程量 15% 的部分，综合单价按照最后报价 0.9 倍和本项目最高投标限价中相应清单的单价 \times 投标折扣 $\times 0.9$ 两个单价中较低的计算；当工程量减少时，实际履行部分的综合单价不予调整。

发包人原因、发包人责任或法律法规政策性调整导致，且经发包人书面认可的变更事项作为变更处理。

承包人在施工中提出的合理化建议涉及到对设计图纸或施工组织设计的更改及对材料、设备的换用，须经监理工程师审核后，报发包人批准后以设计变更单的形式通知承包人实施，否则不作为工程设计变更对待。

由于承包人在投标过程中漏报、少报的工程量视为已经在报价时综合考虑，不予调整相应工程量及费用。

关于变更估价的约定：变更内容在本项目已标价工程量清单中有相同或类似清单的，按照相同的或参照类似的清单确定综合单价，其中涉及工程量变化的，由于发包人原因导致工程量增加或减少超过发标时工程量清单中相应清单工程量的 15% 时，对价格进行如下调整：当工程量增加时，超过原工程量 15% 的部分，综合单价按照原单价 0.9 倍和本项目最高投标限价中相应清单的单价 \times 投标折扣 $\times 0.9$ 两个单价中较低的计算；当工程量减少时，实际履行部分的综合单价不予调整。

变更内容在本项目已标价工程量清单中无相同或类似清单的,按照本项目最高限价的编制原则并考虑投标折扣后确定。其中材料价格按照变更当期的《陕西工程造价信息(材料信息价)》结合市场价确定。

变更导致的措施项目费调整金额按照本项目最高限价的编制原则并考虑投标折扣后确定。

投标折扣=[承包人投标总价-计取规费税金后的(暂列金额+暂估价)]÷[发包人公布的最高投标限价-计取规费税金后的(暂列金额+暂估价)]。

十、市场价格波动引起的调整

市场价格波动不调整合同价格

十一、综合单价的风险范围及相关内容。

综合单价包含的风险范围:除不可抗力以外的的自然灾害;非发包人原因造成的停水、停电的费用;非发包人原因造成停窝工相关费用;发包人在投标前及合同明示或暗示的风险及承包人的相应责任和义务等;本合同材料设备价格波动。

风险费用的计算方法:风险费用已包含在合同价中,合同中确定的各项单价在工程实施期间不因价格变化而调整,即单价高低变化的风险由承包人承担。

十二、安全文明施工与环境保护

承包人在施工过程中应严格遵守安全生产相关规定,因承包人原因导致的任何安全事故、人身伤亡及财产损失,均由承包人承担全部法律及经济责任,与发包人无关。若因此给发包人造成损失或导致发包人承担连带责任的,承包人应予全额赔偿。

关于治安保卫的特别约定:由承包人编制,开工前提供。

关于编制施工场地治安保卫计划的约定:由承包人编制,开工前提供。

合同当事人对文明施工的要求:满足陕西省对文明工地的要求。

十三、工程验收

1. 工程竣工验收。以国家颁发的《关于基本建设项目竣工验收暂行规定》、《工程施工及验收规范》等文件及施工技术文件为依据组织总体验收。

2. 施工材料到达现场后由发包人、承包人、监理共同验收,验收合格后方能使用。

3. 项目验收:由甲方组织相关职能部门验收。

十四、缺陷责任期与保修

1. 缺陷责任期

缺陷责任期的具体期限：本项目缺陷责任期为12个月；

2. 质量保修金：项目最终审核确认费用的3%；

3. 保修责任

工程质量保修期为：自工程竣工验收合格之日进入工程质量保修期，质量保修期2年，防水工程5年。

4. 修复通知

承包人收到保修通知并到达工程现场的合理时间：响应时间为正常工作白二小时内答复，十二小时内到现场处理。节假日及法定休息日六小时内答复，二十四小时内到现场处理。

十五、其他约定

1. 试验设备

施工现场需要配置的试验场所：符合施工和验收规范要求，原材料、试块、半成品及成品的各项检测已包括在合同价款中。

2. 适用于合同的其他规范性文件：《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国安全生产法》《建筑工程质量管理条例》《建筑工程强制性标准条文》《建筑工程质量保修办法》，陕西省、西安市关于安全生产文明施工的法规、条例和规范性文件等。

3. 标准和规范

适用于工程的标准规范包括：执行《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建筑地基基础工程施工质量验收标准》等有关法律法规及规范标准以及材料、设备所涉及的现行国家、省、市或行业的工程建设标准、规范的要求；以上技术规范由承包人自备，如有不足之处或未能达到国家最新标准时，承包人应使施工及选用的材料符合最新版本的国家标准、规范。

4. 图纸

以发包人实际提供图纸的内容为准，如承包人再进行复制图纸应经过发包人同意并留存记录，妥善保管，按受控文件要求进行管理，不得外传、外借。涉及的费用由承包人自行承担。

5. 交通运输

关于出入现场的权利的约定：承包人负责现场管理，发包人遵守承包人现场管理的规定。

关于场外交通和场内交通的边界的约定：根据现场情况，双方另行约定。

关于发包人向承包人免费提供满足工程施工需要的场内道路和交通设施的约定：以场地现状为准，发包人不提供除现状外的其他道路。

超大件和超重件的运输：运输超大件或超重件所需的道路和桥梁临时加固改造费用和其他有关费用由承包人承担。

6. 知识产权

关于发包人提供给承包人的资料、发包人为实施工程自行编制或委托编制的技术规范以及反映发包人关于合同要求或其他类似性质的文件的著作权的归属：归属于发包人。

关于发包人提供的上述文件的使用限制的要求：承包人对上述文件复制应经发包人同意并记录，接受控文件要求进行管理，不得外传、外借。

关于承包人为实施工程所编制文件的著作权的归属：除署名权以外的著作权属于发包人。

关于承包人提供的上述文件的使用限制的要求：承包人对上述文件复制应经发包人同意并记录，接受控文件要求进行管理，不得外传、外借。

承包人在施工过程中所采用的专利、专有技术、技术秘密的使用费的承担方式：已包含在磋商报价中，发包人不再另行支付费用。

7. 分包：除发包人指定分包的内容外一律不允许分包。

8. 工程照管与成品、半成品保护均由承包人负责并不另外记取任何费用。

十六、违约责任

1. 发包人违约

(1) 因发包人原因未能在计划开工日期前 7 天内下达开工通知的违约责任：工期顺延。

(2) 因发包人原因未能按合同约定支付合同价款的违约责任双方另行协商。

(3) 因发包人违反合同约定造成暂停施工的违约责任：若影响工期的，工期予以顺延。

(4) 发包人无正当理由没有在约定期限内发出复工指示，导致承包人无法复工的违约责任：若影响工期的，工期予以顺延。

(5) 其他：双方协商解决。

2. 承包人违约

(1) 承包人不得更换经发包人认定的项目经理。承包人擅自更换项目经理，应按 1 万元/人·次的标准向发包人支付违约金。如需要更换项目经理及其它专业工程师，应至少提前 15 天以书面形式通知发包人，并征得发包人同意；后任继续行使合同文件约定的前任的职权，履行前任的义务。

(2) 承包人项目经理和经理无特殊情况每月坚守工地时间不得少于 22 天，项目经理在工程施工期间，要暂时离开工地现场 2 天以上，应事先征得工程师的同意。项目经理每次请假时间不超过 7 天，一年累计离场时间不得超过 30 天。随意离开工地，承包人向发包人支付 2000 元/天的违约金。项目经理和经理需要离开工地时必须提前一天书面向发包人请假，获批准后方可离开工地，否则按缺勤处理。

(3) 项目经理不胜任本职工作，发包人和工程师可提前 7 天以书面形式通知承包人更换合格的项目经理，如更换后的项目经理仍旧不能胜任本职工作，发包人有解除合同的权利。项目经理及其他专业工程师不称职，发包人和工程师也可提前 5 天以书面形式通知承包人更换合格的人员。上述人员更换，承包人应在 3 日内更换完毕。

(4) 承包人主要机械设备未能按工程计划（或监理工程师要求的设备）及时到场或到场设备不能正常运转以及擅自调走已进场的机械设备，应按 200 元/天·台（套）标准向发包人支付违约金；迟到或调离超过 10 天时，发包人可自行组织采购，费用直接在向承包人支付工程款时予以扣除，同时对到场时限的延迟仍旧计算违约金

(5) 同时出现以下问题：

- a. 出现重大质量问题，经发包人、监理单位提出，没有采取有效措施进行补救。
- b. 被建设行政主管部门因为质量问题通报两次者。
- c. 出现重大安全隐患，经监理提出，在限期内没有得到整改。
- d. 被建设行政主管部门因为安全问题通报两次者。
- e. 或发生其它使合同无法履行的行为。发包人可单方解除合同。

因以上原因终止施工合同，承包人应支付合同价款 3% 的违约金，另由于终止合同对发包人造成的损失由承包人承担。

十七、不可抗力

正常年份的风、雨、雪、雾天气不属于不可抗力；一个有经验的承包商应当

能够估计到的自然气候、环境（制约）变化的影响原则上也不做为不可抗力事件对待；高考、中考、运动会以及政府部门发出的有碍于施工的临时性指令均不做为不可抗力事件对待。由于发生30年以上一遇的降雨引起的洪水灾害、雪灾造成对工程的影响，经国家有关部门鉴定后可按不可抗力对待；发生破坏性地震的属于不可抗力事件。

十八、保险

关于工程保险、承包人员相关保险、设备设施保险等已包含在合同价款中，保险费用由承包人承担，未购买的承包人承担全部责任。

十九、其他

1. 在合同要求许可的范围内，在施工、完成工程及保修过程中，承包人所必需的一切操作均不应公众的便利及公用道路，以及通往属于发包人和他人财产的人行道的进入、使用或占有，产生不必要及不适当的干扰；

2. 承包人的施工管理区及施工现场应设有临时的污水处理设施和施工排水设施，生活、施工垃圾等处置应当；

3. 竣工验收合格后，承包人应立即从签发了移交证书的那部分工地上将所有有关承包人的设备、多余材料、垃圾及各种临时工程清除、移走，恢复损坏的原有公共设施，并使这一部分工程及工地保持清洁，使发包人满意。在质量保修期结束之前，未完成质量保修期内的义务，将其需要的材料、承包人的和设备、临时设施保留在发包人指定的位置；

4. 承包人应全权负责其劳务及资源的雇佣、工资的支付、房屋、膳食及运输的安排。承包人在任何时候应采取一切合理的预防措施，以防止其职员发生任何违法的、妨碍治安的行为，并维护治安和保护工程附近的个人或财产免遭上述行为的破坏；

5. 承包人应按安全施工管理有关规定，配备安全管理机构，配备合格的安全管理人员，负责处理全体工作人员和劳务人员的安全保护和防止事故等问题。在施工中发生的任何机械及人身伤害事故均由承包方承担赔偿责任；

6. 承包人应以迅速而有序的方式将所采购的材料运至工地现场，并按工程规范要求做相应的试验、试样和检测工作，当这些工作不符合现行有关规定（包括不及时开展相关工作）时，发包人有权直接指定由相关资质的检测单位进行试验、试样、检测工作，由此发生的所有费用由承包人承担；

7. 承包人应负责各分包人在施工过程的之前、之中、之后协调工作，包括工序、场地、材料堆放、人员食宿、水、电供应等，所发生的费用由承包人自行解决；

8. 承包人必须服从发包人对总平面管理和现场平面管理的要求，现场设施搭建必须按发包人批准的搭建方案实施，严禁擅自乱建或扩大面积；

9. 承包人负责处理与主体施工单位的协调问题。

10. 承包人负责处理当地农民对施工的干扰（非采购人原因），自行处理与当地农民的关系。

11. 承包人自行解决临时用房。

二十、合同文件构成

组成本合同的文件包括：

响应文件、工程报价单或预算书及其附件、磋商文件、答疑纪要及工程量清单、标准、规范及有关技术文件。

双方为履行本合同的有关洽商、变更等书面协议、文件，视为本合同的组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

二十一、承包人承诺

承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工，确保工程质量和安全，不进行转包及违法分包，并在缺陷责任期及质量保修期内承担相应的工程维修责任。发包人为国家特殊监管单位，承包人应无条件遵守发包人单位的各类监管安全工作规定，签订相应的安全协议及承诺书。

二十二、签订时间及地点

本合同于 2026 年 6 月 4 日签订。

本合同签订地点：在咸阳市渭城区望贤路 11 号马栏监狱签订。

二十三、附则

本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，本合同双方签字盖章后生效。

(此页为签署页,无合同正文)

发包人:



承包人:



法定代表人或

法定代表人或

其委托代理人: (签字)

其委托代理人: (签字)

组织机构代码: 1161000077002288XK 组织机构代码: 91610132MABQXAFX3T

地址: 咸阳市渭城区望贤路 11 号 地址: 陕西省西安市经济技术开发区

凤城七路与开元路十字珑印台

14 号楼 1 单元 2804 室

法定代表人: _____ 法定代表人: _____

委托代理人: _____ 委托代理人: _____

电话: 029-32088520 电话: 029-89309516

开户银行: 中国银行咸阳文林路支行 开户银行: 招商银行股份有限公司西

安城北支行

帐号: 103247357416 帐号: 129916352210001

附件 1: 承包人承揽工程项目一览表 (投标报价清单)

附件 2: 工程质量保修书

陕西省马栏监狱罪犯伙房 屋面防水维修工程质量保修书

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《房屋建筑工程质量保修办法》等相关法律法规及双方签订的陕西省马栏监狱罪犯伙房屋面防水维修工程合同，甲乙双方本着平等自愿、权责明确的原则，就本项目防水改造工程质量保修事宜，订立本保修书，作为原施工合同的有效组成部分，与原合同具有同等法律效力。

一、工程基本信息

本项目为陕西省马栏监狱罪犯伙房屋面防水维修工程，项目位于陕西省咸阳市渭滨区。维修内容：罪犯伙房监区屋面防水维修、罪犯伙房操作大厅屋面防水维修（北半侧）、罪犯伙房屋面设备基础维修、屋面防水层拆除及垃圾外运、医疗防疫站卫生间改造、更换塑钢窗及零星维修等工程。

二、保修范围与内容

乙方对本次承包施工的全部防水改造工程内容承担终身质量维修责任，保修期内凡属于乙方施工工艺、防水材料质量、施工隐患等原因造成的各类质量问题，均属于免费保修范围，具体包括但不限于：

1. 防水涂层开裂、起鼓、脱落、空鼓、接缝开裂、密封失效等施工质量缺陷；
2. 防水节点、阴阳角、管道根部、地漏周边、伸缩缝等细部构造渗漏问题；
3. 因乙方施工疏漏、工艺不达标、材料不合格引发的所有防水质量隐患及次生损坏。

不在免费保修范围（有偿维修）：

1. 超出保修期限的质量问题；
2. 甲方或第三方擅自改造、打孔、开槽、拆除防水层、改动管线、违规装修造成的破损渗漏；
3. 不可抗力因素（地震、台风、暴雨、洪水、雷击等自然灾害）造成的损坏；
4. 房屋主体结构沉降、开裂（非乙方防水施工原因）引发的渗漏；
5. 日常使用不当、人为碰撞、磨损、私自修补导致的防水失效。

三、保修期限

依据国家《建设工程质量管理条例》相关规定，结合本工程约定，本防水改造工程最低质量保修期为5年，自工程整体竣工验收合格、双方签字确认之日起计算。

保修期内，若本次维修部位再次出现同类渗漏质量问题，乙方完成免费维修后，该部位保修期自维修验收合格之日起重新顺延5年。

四、双方保修责任与义务



(一) 乙方责任与义务

1. 保修期内, 严格按照国家防水工程施工标准及行业规范, 对保修范围内的质量问题提供免费维修、返工服务, 承担全部人工、材料、机具费用。

2. 接到甲方报修通知(电话、书面、微信等有效方式)后, 24小时内响应, 市区范围内48小时内到场勘查维修, 偏远区域72小时内到场; 紧急渗漏情况(大面积漏水、积水浸泡)优先加急处置。

3. 维修施工过程中, 严格遵守现场安全管理规定, 做好成品保护, 文明施工, 完工后清理施工现场, 恢复原有场地整洁。

4. 因乙方工程质量问题造成甲方房屋装修、家具、墙面、设备等财产损失的, 乙方需承担相应修复及赔偿责任。

5. 建立保修台账, 留存维修记录, 每次维修完成后, 经甲方验收签字确认, 留存存档。

6. 不得推诿、拖延、拒绝合理的保修义务, 不得变相收取材料费、人工费、上门费等费用。

(二) 甲方责任与义务

1. 正常合理使用防水工程部位, 不得擅自破坏、改动防水结构及配套设施。

2. 发现渗漏、破损等质量问题后, 及时通知乙方, 避免问题扩大造成额外损失。

3. 配合乙方进场维修, 提供必要的施工条件, 及时对维修成果进行验收确认。

4. 对超出保修范围的维修项目, 如需乙方维修, 双方协商确定维修方案及费用。

五、维修验收标准

1. 维修完成后, 防水施工部位表面平整、无空鼓、无开裂、无起鼓、无脱落, 细部节点密封严实、无隐患。

2. 维修验收标准严格参照《屋面工程质量验收规范》《住宅室内防水工程技术规范》等国家现行标准执行。

施工单位公章: _____

法定代表人/授权代表人签字: _____

联系电话: _____

日期: 2026年5月29日

