

一般小型家居裝修工程施工合約(樣板)

合約編號:

本工程施工地址:

本工程性質:

僱主:姓名: _____(英文); _____(中文)

委托代理人姓名: _____(英文); _____(中文)

地址: _____

身份證明文件號碼: _____()

聯絡電話: _____

承建商名稱: _____(英文); _____(中文)

商業登記編號: _____

地址: _____

公司電話: _____ 緊急時聯絡電話: _____

電郵: _____ 傳真: _____

東主或代理人姓名: _____(英文); _____(中文)

聯絡電話: _____

本工程代理人姓名: _____(英文); _____(中文)

聯絡電話: _____

本工程設計師姓名: _____(英文); _____(中文)

聯絡電話: _____

本工程負責人姓名: _____(英文); _____(中文)

聯絡電話: _____ 職位: _____

依照香港法律、法規、守則及結合香港家居裝修的特點, 僱主與承建商雙方在平等、自願、協商一致的基礎上, 就承建商承包僱主的家居裝飾工程的有關事宜達成協議如下:

工程地點:

施工單位面積:

工程內容: 參附件一(承建商報價單)

工程承包合約模式:

承建商包括材料: 參附件二

工程期限:

開工日期:

竣工日期:

工程總價: \$

附款期數及方法:\$ _____

大寫 _____

合約有效期: _____

A. 合約基礎:

1. 承建商: 應當具備由香港商業登記署簽發的香港商業登記證明文件給予承建商在香港從事有關行業, 作為他們可在在香港作裝飾、營造、維修工程行業。
2. 合約: 這合約是固定總價式(lump sum contract)的合約, 承建商工作包括上址單位內所有設計工作、施工、及所有有關的監理等工作。 僱主與承建商當事人直接簽訂此合約, 必須一式兩份, 合約雙方各執一份。
3. 開工: 雙方通過設計方案, 首期工程款項到位、工程技術批准施行等的前期工作完成後, 材料、施工人員到達現場開始作為開工日。
4. 竣工: 合約內所定立的項目內容全部完成, 經僱主、監理單位驗收合格及所有測試證明文件到位, 才視作竣工。
5. 驗收合格: 僱主在驗收清單上簽收、蓋印、可視作驗收合格。而僱主在手續未完下搬入單位使用, 可視作驗收合格。
6. 工程順延: 非因承建商的責任導致工程進度受影響, 工程期限予以相應延展。在工期順延的情況下, 承建商不承擔違約責任。

B. 工程監督

若工程實行專人作工程監督, 僱主應將有關監督人員姓名或公司委托人的姓名、監督範疇、監督人員資歷、聯絡方式等通知承建商。

C. 設計與圖紙

1. 若僱主自行設計, 需開工最少七天前提供施工圖紙予承建商, 承建商應必須將圖紙檢閱, 如有改圖必要, 必須在最開工前三天通知僱主。
2. 承建商有責任檢查圖紙內的呎吋與現場的關係, 元件呎吋與現場不吻合, 訂購的元件不能在現場安裝, 修改費用由僱主與承建商平均承擔。
3. 若工程以設計與營造(design and build)形式承包, 承建商有責任將單位內整體

設計提交予僱主，全套圖紙必須最少在開工七天前交予僱主，僱主必須在開工前三天前批閱圖紙，並通知承建商，開工當日仍未收到僱主對設計上的意見，承建商可當作設計已獲批准。

4. 設計的圖紙包括如下：

總平面圖

傢俱分佈圖

開線圖

天花圖

地面圖案圖

正視圖

剖面圖

各元件大樣圖

設備圖 – 冷氣槽分佈圖、電圖、燈圖、來去水喉圖、消防設施圖

門及窗表

顏色、用料分佈圖

5. 竣工後，承建商必須將完成圖交予僱主。

6. 所有設計必須符合香港最新的法例、守則、施工標準。

7. 設計前承建商有責任到現場實地度呎，設計師應親身會晤僱主並了解僱主實際需要而設計、視察單位周圍環境以配合設計。

8. 設計與營造式的單一總價合約模式中，承建商若有設計上錯誤、遺漏及圖紙上不清楚或失誤，承建商必須承擔所有失誤的而導致的額外費用。

9. 所有在單位內使用的材料及顏色色辨，都必須在開工三天前交予僱主，若承建商沒有提交而僱主驗收時不合他們心意，所有更改費用全由承建商承建。僱主也需開工前審核用料與色辨，最少在開工一天前將意見通知承建商，若承建商沒收到僱主對用料及顏色上的意見，承建商可將提交審批的用料及顏色視作已獲僱主批核。

10. 僱主有權委托其他人或公司為他們審批圖紙及文件。

11. 設計的概念及有關版權，是屬於工程設計師，僱主在未得設計師同意下，不得自行複印。

D. 僱主工作

1. 僱主必須準時將糧款交予承建商。

2. 僱主必須在開工前讓承建商進入單位度呎、複呎、視察環境等工作。

3. 僱主必須在開工時將施工地方清理，以不影響施工為原則。

4. 僱主必須提供水源、電源、廁所設施予承建商。

5. 僱主必須協助承建商取得在單位內開工的同意書，若屋苑對單位內部裝修有所規範，僱主必須於報價時通知承建商。

6. 僱主必須協助承建商協調與鄰理間的關係。
7. 僱主不得勉強承建商作違反法例的設施或要承建商違反專業操守行為。
8. 僱主有責任準時到現場作竣工驗收。
9. 承建商施工中有少數民族工人，殘障人士，僱主不得作任何歧視行為。
10. 承建商在開工時有特別為工程的宗教儀式（如祈禱、敬地主等），在不擾及鄰理情況及造成污染下，僱主不可作出任何宗教歧視行為。

E. 承建商工作

1. 承建商必須在施工時嚴格執行施工規範、質量標準、安全操作、防火規定、保護房產、按期完成本合約所定的工程內容。
2. 承建商及其工人嚴格遵守屋苑所定的規則。
3. 在未得屋宇署或有關政府部門批准下，不得拆改建築物內的結構及耐火元件。
4. 承建商不得作擾及鄰居、到其他單位宣傳及帶人這單位作參觀等行為。
5. 承建商應嚴格遵守香港環境保護署及屋苑對噪音的管制。
6. 因進行裝修施工造成鄰近居民住房的管道堵塞、滲漏、停電等，由承建商承擔修理、損失賠償等責任。
7. 承建商必須負責保護所有現存房產、工程製成品、周圍的元件、留在現場的傢具、電器設備。
8. 承建商有責任在開工前檢查現場結構、來去水系統、電力裝置系統、天線系統、電話通訊系統、燃氣系統等的操作，施工時或竣工時發現任何損壞，可視作是承建商損壞。
9. 若僱主是少數民族人士，殘障人士，承建商及其有關參與工程人員不得作任何歧視行為。

F. 工程變更

在施工期間對合約中定明的工程有所更改，雙方應當協商一致。由合約雙方共同簽訂書面變更協議，同時調整相關工程費及工程。所涉及的費用在尾糧中調校。

G. 材料供應

1. 在連工包料的設計及營造之總單價合約中，承建商必須將設計的外觀、有關的材料及元件在現場完成安裝工作。
2. 在局部性包料的合約中，承建商要將工程中包括材料及不包括材料的項目列在附件之清單中，若有遺漏填列，由承建商承擔。
3. 如非全部材料包括在施工單位中，承建商有責任將材料的數量、呎吋、預算

送質期等告予雇主，承建商不能將數量加大，餘料多過%，費用由承建商負擔。

4. 承建商有責任協助雇主購買及運送材料到現場。
5. 任何一方所訂購的材料，承建商都要做妥保護設施，承建商也有責任提供合理的擺放材料空間。保護材料的費用，應由雇主承擔。
6. 材料送抵現場時，承建商必須在可行的最快時間完成檢查，如有問題，要立即向雇主會報。
7. 承建商有責任於開工前檢查雇主所訂購的材料的送質期，如材料不能按時送抵現場，承建商必須開工前知會雇主，並協商更改或作工程順延。
8. 承建商有責任協助雇主訂購的材料，材料的品質、操作性及是否合適雇主使用等資料，都應在購買前提點雇主。
9. 若訂購的材料是賊贓、侵犯版權物品、未課稅商品、不明來歷或違法商品等的材料，任何一方在不知情況下，而物料已在現場完成安裝，負責訂購的一方(雇主或承建商)需負上全責，包括更換、修正、賠償等費用。
10. 如一方對對方提供的材料持有異議需要進行復檢，檢測費用由異議一方先行墊付，檢測費、多花工程期及有關受影響的費用由負方支付。
11. 所有材料、傢具、潔具等都必須符合香港法例及中國國家質檢局所定的標準。
12. 所有由供應商提供的折扣、佣金等利益，應是訂購者所得。

H. 工期延誤

雇主對以下造成竣工的日期延，經雇主確證，工期應該順延

1. 工程量變化或設計變更，改動的工項直接影響施工流程
2. 承建商得到雇主正式同意工期順延
3. 雇主未按合約完成其應當負責的工作而影響進度
4. 雇主未按合約支付工程糧款，影響正常施工

承建商對以下原因造成竣工日期延，工期應當順延

1. 承建商沒有嚴格遵守合約進度，不能按期完工，視作延誤
2. 承建商造成工程質量存在問題的返執費用，由承建商負責，工期也不得順延
3. 承建商所訂購的材料不能按時送抵現場，影響進度而延誤，受影響的費用及工期由承建商負責。
4. 由雇主訂購的物料不能按時送抵現場，影響進度而延誤，受影響的費用及工期由雇主負責。
5. 承建商判斷錯誤造成的延誤，受影響的費用及工期由承建商負責。

I. 質量標準

裝修質量及標準可參考中國國家質檢局所定立的標準作為驗收依據(這些參考書籍,在中國深圳市的幾間書城都容易買到),標準的級別應在合約列明,如合約中沒有列明手工及物料的質量級別,以最高一級作為標準。

在竣工驗收時雙方對工程質量、物料品質等發生爭執,應當在市場聘請專業驗樓人員到場驗收各安裝的元件,有關費用由兩方共同承擔。

驗樓人員必須曾有下列資歷:

是香港工程監督學會認可會員或以上資歷、或
香港測量師學會附屬會員或以上資歷、或
香港工程師學會附屬會員或以上資歷、或
香港建築師學會附屬會員或以上資歷、或
由認可人士核實,驗樓人員曾經從事驗樓工作 5 年或以上的人士

驗樓報告必須由認可人士(建築師、測量師、測計師)核實。

J. 工程驗收

在施工過程中,分下列階段對工程質量進行驗收,

- a. 材料驗收
- b. 隱蔽工程驗收
- c. 水電工程測試
- d. 竣工驗收

承建商必須最少在驗收前七天通知僱主有關日期,僱主必須按期驗收,如僱主沒有檢查,承建商可視作合格。

K. 竣工驗收

1. 工程完工最少前七天,承建商應通知僱主驗收日期,僱主應按時親身或派員到現場檢查完成物品,驗收合格,雙方辦妥移交手續,結清尾數,簽署保證單,僱主可以接收單位。
2. 僱主發現裝修有問題,必須在三天內向承建商提交執修清單。
3. 雙方進行竣工驗收前,承建商負責保護工程成品和工程現場的全部安全。
4. 雙方未辦理驗收手續,僱主不得入住,如僱主擅自入住視同驗收合格,造成

的損失由僱主承擔。

5. 本工程自驗收合格雙方簽字之日起，在正常使用條件下室內裝修工程保養期限為一年，浴室防水工程保養期為三年。
6. 承建商必須在辦妥移交續七天內，將相關的水電改造圖交予僱主。

L. 工程支付方式

1. 合約簽字生效後，僱主按下列表中的約定時間支付工程費用

支付次數	支付時間	工程款支付比率	應支付金額
第一期	開工前七天	30%	
第二期	工程進度 50%	30%	
第三期	工程進度 80%	30%	
第四期	竣工	10%	

工程進度應按現場實量實度計算，在計算時雙方就百分比發生爭執，應當聘請專業驗樓人員到場量度各安裝的元件，有關費用由兩方共同承擔。

2. 工程驗收合格後，僱主對承建商提交的工程結算進行審核，自提交之日起計兩日，如未有異議，即視為僱主同意承建商工程尾數。
3. 工程款全部結清後，承建商向僱主開一正式統一發票及收據，作為工程款結算憑證。
4. 承建商應預留 3 天予僱主審批糧單。

M. 違約責任

1. 一方當事人未按約定履行合約。
2. 一方當事人未按約定履行合約義務令對方損失的，應當承擔賠償責任；因違反有關法律規定受到處罰的，由違法一方負責。
3. 一方當事人無法繼續履行合約，應當及時通知另一方，並由責任方承擔因合約解而造成的損失。
4. 僱主無正當理由未按合約定期支付第二、三、四期糧款，每延誤一日，應當向承建商支付原合約價的 2 % 違約金，賠償最高額為原合約總價的 20%。
5. 承建商延誤工期，每延一日，承建商支付給僱主原合約總價的 2% 的違約費，賠償最高額為原合約總價的 20%。
6. 因承建商責任，導致質量、手工、製成品損壞及不合格或造成問題等，承建商按下列約定進行執修，綜合治理和賠償：
 - (a) 對工程質量不合格的部位而導致僱主不能使用單位，承建商必須進

行徹底執修。因重修工作造成的延誤，按上述第 5 項支付予雇主，單位是否不能用，應由專業人士判斷，聘請專業人士費用，由雙方共同負責。

- (b) 雇主在保養期內發現新造裝修出現結構性及危險性瑕疵，雇主要搬出單位作執修，有費用由承建商負責。搬離單位的必要性，應由市場上的專業主人來判決，聘請專業人士費用應由雙方共同承擔。

N. 爭議解決方式

本合約項目有所爭議，雙方可透過法庭民事訴仲或小額錢債向對方追討，在未進行正式法律途徑之先，可透過本合約的建議，在市場上聘請律師及認可人士(建築師、屋宇測量師、測計師)評估及檢查有關工程上的爭議項目，作出調解，以減省民事訴仲的開資及時間。

附則

1. 本合約經雇主及承建商簽字及蓋章後即時生效
2. 本合約簽訂後不得轉讓
3. 雙方可以書面形式對本合約進行變更或補充，但變更或補充減輕或免除本合約規定的條文或工作，應由兩方由意方可作實。
4. 雙方應本著公平原則協商解決，所有技術上爭議排解，應以市場所聘的專業人士意見為準。
5. 承建商撤離市場，雇主可聘用市場另一公司先行處理，及後向原承建商追償。
6. 本合約履行完畢後自動終止。

約定事項

雇主姓名

委托人姓名

簽署及蓋章

日期:

承建商名號

代理人姓名額

簽署及蓋章

日期:

附件一
承建商的報價單

附件二
材料清單

客飯廳主要材料清單

類別	材料項目	品牌/款式	等級	數量	單價	總價	提供者
間隔牆	磚牆						
	石膏板						
	玻璃間隔						
	木板						
飾面材	假天花						
	燈槽						
	天花線						
	地瓷磚/木地板/雲石						
	地腳線						
	窗簾收口板/軌/布簾						
	油漆/牆紙						
	打底批盪:石膏/紙筋灰						
大門	布藝						
	門板						
	門框						
	封口線						
	鎖、鼓、鉸、門阻、 門眼						
	門檻						
	閘						
	閘框						
窗或趟門	鎖、軌、鉸等						
	框連收口壓線						
	玻璃						
	防水料						
	鎖、鉸						
燈具	窗花						
	主燈						
	射燈						
	落地燈						
	電掣/插頭						
	電線						

其他	冷氣/電視/音響等						
	傢具: 組合柜/鞋柜/電視柜/其他						

睡房主要材料清單

類別	材料項目	品牌/款式	等級	數量	單價	總價	提供者
間隔牆	磚牆						
	石膏板						
	玻璃間隔						
	木板						
飾面材	天花						
	燈槽						
	天花線						
	地瓷磚/木地板/雲石						
	地腳線						
	窗簾殼						
	窗簾軌/收口板						
	窗台石/板						
	油漆/牆紙						
門	門板						
	門框						
	封口線						
	鎖、鉸、門阻、						
窗或趟門	框連收口壓線						
	玻璃						
	鎖、鉸						
	窗花						
燈具	主燈						
	射燈						
	電掣/插頭						
	電線						
其他	冷氣						
	床						
	衣柜						
	書枱						

廚房主要材料清單

類別	材料項目	品牌/款式	等級	數量	單價	總價	提供者
間隔牆	磚牆						
	石膏板						
飾面材	假天花/油漆						
	燈槽						
	天花線						
	地瓷磚						
	地雲石						
	地腳線						
	牆瓷磚						
門	門板						
	門框						
	封口線						
	門檻						
	鎖、鼓、鉸、門阻、 門眼						
窗	框連收口壓線						
	玻璃						
	鎖、鉸						
	窗花						
電/燈具	主燈						
	柜燈						
	吊柜底燈						
	電掣/插頭						
	電線						
	主配電箱(MCB)						
其他	雪柜						
	洗衣乾衣柜						
	爐具						
	抽油煙機連風槽						
	抽氣扇						

	洗碗盆						
	水龍頭						
	吊柜						
	地柜/柜枱面						
	來去喉管						
	其他						

浴室主要材料清單

類別	材料項目	品牌/款式	等級	數量	單價	總價	提供者
間隔牆	磚牆						
飾面材	假天花/油漆						
	燈槽						
	天花線						
	地瓷磚						
	地雲石						
	地腳線						
	牆雲石						
	牆鏡						
	牆瓷磚						
門	門板						
	門框						
	封口線						
	門檻						
	鎖、鼓、鉸、門阻						
窗	框連收口壓線						
	玻璃						
	鎖、鉸						
	窗花						
電/燈具	主燈						
	柜燈						
	吊柜底燈						
	電掣/插頭						
	電線						
潔具	浴缸/企缸						
	洗手盆						
	坐廁						
	浴缸及洗手盆水龍頭						
	花灑棍						

	皂架						
	廁紙架						
	浴簾/浴屏						
其他	抽氣扇						
	吊柜						
	地柜						
	來去水						

其他材料

類別	材料項目	品牌/款式	等級	數量	單價	總價	提供者
泥水	水泥						
	沙						
	掃口色粉						
	其它						
油漆	乳膠漆						
	扇灰的材料						
	叻架						
	其它						
窗	防水劑						
	玻璃膠						
	竹棚						
來去水及潔具	喉管連喉碼						
	潔具所有配件						
	來去水所有配件						
其它							

備註： 本表沒有提及的材料，都由承建商承擔

附件三
承建商提交的圖紙