湖南省物业维修工程造价指引

第一章　总则

第一条　为规范全省物业维修工程计价行为，合理确定和有效控制工程造价，保障物业专项维修资金安全高效使用，维护业主、物业服务企业及相关各方的合法权益。依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）、《湖南省物业管理条例》《湖南省建设工程造价管理办法》（省政府令第192号）等规定，结合本省实际，制定本指引。

第二条　本指引适用于本省行政区域内使用物业专项维修资金实施的物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造工程（以下简称“物业维修工程”）的计价与造价管理活动。

第三条　物业维修工程计价与造价管理活动应当遵循科学合理、经济适用、公开透明、全过程管理的原则。

第二章　计价规则

第四条　物业维修工程造价包括建筑安装工程费和工程建设其他费。

第五条　物业维修工程建筑安装工程费可依据国家及省住房城乡建设主管部门颁发的工程计量与计价相关规定，结合经审

核的施工图纸、维修方案、施工组织设计等技术文件，以及近期完成的类似工程的最高投标限价、预算价、投标价、结算价、工程合同价、市场询价、现行计价依据等进行计价。

安全生产费、环境保护费、文明施工费、临时设施费等措施项目费应按国家及省住房城乡建设主管部门的相关规定计取。

第六条 各市州可结合物业维修工程的特点和本地实际，完善本地区零星维修项目、电梯拆旧换新维修项目、特殊措施费、计日工等计价内容。

零星维修项目包括外墙防水修补、屋面防水修补、幕墙维修、道路修补、水电改造等，特殊措施费包括电动吊篮（椅）使用费、登高车使用费、外墙蜘蛛人施工增加费等。

第七条 物业维修工程的工程建设其他费包含设计费、工程监理费、全过程造价咨询服务费、招标代理服务费、消防设施检测费、漏水检测费、房屋安全鉴定费、电梯维修检测费等，其费用可按相关标准或市场询价计取。

第三章 全过程造价管理

第八条 物业维修工程的维修方案确定后，应由具备编制能力的物业服务人或其委托的造价咨询机构编制预算。预算编制应做到项目清晰、工程量准确、价格合理、费用合规。

第九条 需要招标的物业维修工程招标文件应包括：投标人须知、详细的工程施工范围及技术要求、明确的工期和工程质量标准、完整的工程计量清单、合同主要条款（含合同价格形式）、

评标办法等内容。经规定程序公示的预算作为确定最高投标限价的依据。

第十条 物业维修工程的合同价格形式可按下列要求选用：

（一）前期阶段设计深度不够、工程量在施工前难以准确计算、预计施工中可能发生较大变更的项目，宜采用单价合同。

（二）维修内容明确、技术方案成熟、设计图纸完备、工程量在施工前可以相对准确计算、工程变更可能性低的项目，宜采用总价合同。

（三）应急维修项目或在施工前无法准确界定维修范围的隐蔽工程，宜采用成本加酬金合同。

第十一条 为规范合同签订行为，减少合同履行纠纷，物业维修工程宜使用合同示范文本,合同示范文本参考附件1、附件2。需要招标的物业维修工程，招标人和中标人应按照招标文件和中标文件内容签订施工合同,合同的实质性条款应与招标文件一致。

第十二条 物业维修工程应严格管控好工程变更与签证。

（一）工程变更应以书面形式提出，说明变更理由、内容、范围及对工期、造价的影响。变更应履行规定的审批程序。

（二）需要认质认价的主要材料和设备的价格应按照合同约定方式确定。

（三）现场签证适用于合同范围外、因非施工单位原因发生的零星工作、临时设施、计日工或处理突发事件等。签证应及时办理，严禁事后补签、虚假签证。

第十三条 物业维修工程造价明细、施工合同、工程变更内容，应当在物业管理区域显著位置向全体业主公示，公示时间不得少于7日。

业主对公示内容提出质疑的，物业服务人或者业主委员会应当作出书面说明。

第十四条 物业维修工程材料价格波动超出合同约定的风险幅度时，应按合同约定进行调整。施工工期在六个月内的，可在合同中约定材料价格不调整。

第十五条 物业维修工程竣工结算应严格遵循施工合同，对结算范围、工程量、价格、变更签证、材料调差等进行全面审核。结算金额5万元及以上的工程，应委托工程造价咨询机构进行结算审核。

第四章 计价成果文件与档案管理

第十六条 物业维修工程各阶段的计价成果文件应编制规范，做到内容完整、数据准确、依据充分、签章齐全。其中造价汇总表可参考附件3。

第十七条 物业维修工程竣工结算资料应按照档案管理规定归档保存，包括合同文件类、计价依据类、过程文件类、施工记录类、验收文件类、证明文件类、计算书类等资料。竣工结算资料目录清单参考附件4。

第五章 附则

第十八条 本指引在执行过程中，如国家、省有关法律法规

或政策调整，以最新发布的法律法规和政策为准。

第十九条 本指引自发布之日起施行。各市州可参考本指引规定并结合当地实际情况，制定相关实施性措施。

附件：1. 湖南省物业维修工程承包合同（示范文本）

2. 湖南省物业维修设备类承包合同（示范文本）

3. 湖南省物业维修工程造价汇总表

4. 湖南省物业维修工程竣工结算资料目录清单

附件 1

湖南省物业维修工程承包合同

（示范文本）

（适用于使用物业专项维修资金项目）

合同编号：_____

签订地点：_____

签订日期：_____年____月____日

甲方（发包方，□业主委员会　□物业服务人）：

_____

联系人：_____

地址：_____

联系电话：_____

乙方（承包方）：_____

联系人：_____

地址：_____

法定代表人：_____

联系电话：_____

鉴于甲方为物业管理方，拥有对物业区域内相关房屋的维修管理权，乙方为具备相应专业承包资质的维修工程承包方，双方经友好协商，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）、《湖南省物业管理条例》《湖南省建设工程造价管理办法》（省政府令第192号）等政策文件，结合《湖南省物业维修工程造价指引》，就物业维修工程类项目达成如下协议：

第一条 工程概况

1. 工程名称：_____

2. 工程地点：_____

3. 工程内容：（如屋面防水、消防系统维修、外墙修补等）

_____

4. 工程范围：_____

5. 工程依据：（以甲方提供的维修方案、施工图纸、技术要求、报价清单及相关文件为依据，上述文件均为本合同的有效组

成部分。）

6. 资金来源：本项目的维修资金来源于物业专项维修资金，合同双方应确保该资金的合法使用，并按照湖南省及各市州物业专项维修资金管理的相关规定进行操作。

第二条 合同工期

1. 开工日期：_____年___月___日。

2. 竣工日期：_____年___月___日，总工期为_____天。

3. 如遇不可抗力、工程变更或甲方原因导致的停工等情况，经甲方书面确认后，工期相应顺延。

第三条 合同价格形式与合同价款

1.合同价格形式

☐单价合同，除合同约定外，合同单价在结算时不调整。

☐总价合同，除工程变更、签证和合同另有约定外，合同总价在结算时不调整。

☐成本加酬金合同，酬金费率或报价优惠在结算时不调整。

☐其他价格形式。

2.合同价款

签约合同价为含税价：人民币（大写）_____元整（¥ ____元），本合同签订时约定增值税税率为____%。合同履行期间，因国家税务政策变化或纳税主体类型变更等原因，导致增值税税率发生变动的，按照相关具体规定执行。

其中安全生产费、环境保护费、文明施工费、临时设施费等

措施项目费：人民币（大写）_____元整（¥_____元）。

其中暂列金额：人民币（大写）_____元整（¥ ____元）。

第四条 合同价格调整

1. 变更与签证的计价：

（1）已标价工程量清单或预算书有相同项目的，按照相同项目单价认定；

（2）已标价工程量清单或预算书中无相同项目，但有类似项目的，参照类似项目的单价认定；

（3）新增单价参照《湖南省物业维修工程造价指引》及各市州实施性措施，结合投标优惠执行。

2. 材料价格的调整：

☐材料价格不调整；

☐市场价格波动超出__%风险幅度的，按调价方法对超出部分进行调整。调价方法为_____ ，允许调整价格的材料为：_____。

3. 工程变更：

（1）任何工程变更（包括设计变更、施工方案变更、材料代换及工程计量清单项目特征不符等），均须由甲方提出或经甲方书面审核批准；

（2）工程变更应以书面形式提出，说明变更理由、内容、范围及对工期、造价的影响，履行规定的审批程序。

4. 现场签证：

（1）现场签证适用于合同范围外、因非施工单位原因发生的零星工作、临时设施、计日工或处理突发事件等；

（2）签证应及时办理，严禁事后补签、虚假签证。

5. 材料认质认价：由甲方认质认价的主要材料和设备，乙方在采购前应向甲方报送不少于三个品牌、规格、型号及报价，甲方组织比选、询价后以书面形式确认。

应进行认质认价的材料为：_____。

第五条 工程款支付

1. 付款方式：工程款的拨付程序按照湖南省及各市州物业专项维修资金使用的相关规定办理。

2. 甲方支付款项时，乙方应提供相应金额的发票，否则甲方有权拒绝付款，且不承担逾期付款责任。

第六条　工程质量

1. 工程质量标准必须符合现行国家有关工程施工质量验收规范和标准的要求。工程质量符合_____标准。

2. 因甲方原因造成工程质量未达到合同约定标准的，由甲方承担由此增加的费用和（或）延误的工期。

3. 因乙方原因造成工程质量未达到合同约定标准的，甲方有权要求乙方返工直至工程质量达到合同约定的标准为止，并由乙方承担由此增加的费用和（或）延误的工期。

第七条 竣工验收与结算

1. 工程具备完工验收条件后，乙方应按有关规定及合同约定，向甲方提交工程竣工报告，申请工程竣工验收。

2. 甲方应在收到乙方竣工验收申请后组织验收。验收不合格的，乙方应在甲方要求的期限内进行整改，直至验收合格，由此产生的费用由乙方承担。

3. 工程竣工验收合格后，乙方应在28日内向甲方提交完整、真实的竣工结算文件。甲方应当在收到竣工结算文件后的__日内进行审核并出具审核意见。

第八条 质量保修

1. 保修期：自竣工验收合格之日起计算，工程保修期为：_____ ，但不得低于法定最低保修年限。

2. 保修范围：乙方在质量保修期内，按照有关法律规定和合同约定，承担工程质量保修责任。具体保修范围，双方约定如下_____。

3. 保修责任：乙方应在接到通知后___小时内响应，___日内修复。

4. 扣留质量保证金：□是 □否。乙方提供质量保证金的方式_____。

第九条 甲方权利与义务

1. 提供工程所需的相关资料，并保证其真实、准确、完整。

2. 按约定支付工程款。

3. 对工程质量、进度进行监督检查，发现质量问题或进度延

误有权要求乙方整改。

4. 协调解决施工过程中与甲方其他部门或第三方的关系。

5. 组织工程竣工验收，及时签署工程竣工验收报告。

6. 有权要求乙方更换不称职的施工人员。

7. 应提供施工所需的场地、水源、电源等条件，确保乙方正常施工。

8. 资金监管：接受物业专项维修资金管理部门及住房城乡建设主管部门的监督管理，确保资金专款专用，不得挪作他用。

第十条 乙方权利与义务

1. 按合同约定及甲方要求进行施工，确保工程质量、进度和安全。

2. 提供施工实施方案、进度计划等文件，并经甲方审核确认后实施。

3. 负责施工人员的管理、培训，确保施工人员具备相应资格和技能。

4. 严格遵守安全文明施工相关规定，采取必要的安全防护措施，确保施工安全。

5. 及时向甲方报告工程进展情况，接受甲方的监督检查。

6. 工程竣工后，负责清理施工现场，恢复原状。

7. 按合同约定履行质保义务，对工程质量问题进行免费维修或更换。

8. 不得将承包合同范围内的施工内容转包和违法分包。

9. 应配合甲方接受相关监督管理部门的监督检查，提供必要的工程资料和证明文件。

第十一条 违约责任

1. 若乙方未按合同约定的工期竣工，违约责任的承担方式和计算方法：_____。

2. 若因甲方责任（非乙方、第三方或行政程序原因）导致工程款逾期支付，违约责任的承担方式和计算方法：_____ 。

3. 因乙方原因导致工程质量不符合合同约定的，乙方应负责无偿修复或返工，并承担由此造成的工期延误和费用损失。

4. 乙方发生转包、违法分包情形的，甲方有权解除合同，并要求乙方支付违约金，违约金计算方法：_____。

5. 任何一方严重违约导致合同目的无法实现的，守约方有权书面通知违约方解除合同，并要求其赔偿因此造成的全部损失。

6. 其他：_____。

第十二条　争议解决

双方因本合同履行发生争议的，可由双方协商解决或委托具有调解能力的调解人（或机构）进行调解。协商或调解不成的，按下列第_____种方式解决：

1. 向_____仲裁委员会申请仲裁；

2. 向_____人民法院起诉。

第十三条 通知与送达

1. 本合同项下的所有通知、文件等均应以书面形式送达对方，送达方式包括但不限于邮寄、传真、电子邮件等。

2. 双方的通讯地址等信息如下：

甲方地址：_____

邮编：_____传真：_____电子邮件_____

乙方地址：_____

邮编：_____传真：_____电子邮件_____

3. 任何一方变更通讯信息，应在变更后____个工作日内书面通知对方，否则按原地址送达的文件仍视为有效送达。

第十四条 特别约定

1. 材料品牌要求：主要材料设备的品牌、规格、型号及质量等级 _____

2. 安全措施要求：施工现场必须遵守的安全规范及乙方需采取的特定安全措施_____

3. 施工时间段限制：每日允许施工的时间段_____，避免扰民。

4. 业主代表签字确认每阶段施工：□是 □否。

第十五条 合同附件

本合同附件包括但不限于以下文件：

1. 中标通知书（如有）

2. 工程计量清单及报价表

3. 施工图纸及技术说明

4. 工程变更单（模板）

5. 现场签证单（模板）

6. 竣工验收单（模板）

7. 材料设备认质认价单（模板）

8. 保修书

9. 乙方资质证书复印件

第十六条 附则

1. 本合同一式_____份，甲乙双方各执_____份，具有同等法律效力。

2. 本合同自双方签字盖章之日起生效。

3. 本合同在执行过程中，如国家、省有关法律法规或政策调整，以最新发布的法律法规和政策为准。

4. 本合同未尽事宜，双方可协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

日期：_____年___月___日

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

税号：

单位地址：

开户银行：

银行帐号：

日期：_____年___月___日

工程变更单（模板）

<table>
<tr><td>项目名称</td><td></td><td>合同号</td><td></td><td>变更日期</td><td></td></tr>
<tr><td>提出单位</td><td></td><td>变更单号</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>变更理由</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="6">变更内容及要求：</td></tr>
<tr><td colspan="6">专业工程师意见：</td></tr>
<tr><td colspan="6">物业服务人意见：

负责人签章：</td></tr>
<tr><td colspan="2">业主委员会（签章）：
年
月 日</td><td colspan="2">设计单位（签章）：
年 月
日</td><td>监理单位（签章）：
年 月
日</td><td>施工单位（签章）：
年 月
日</td></tr>
</table>

备注：该表格可根据物业维修工程涉及责任主体调整。

现场签证单（模板）

<table>
<tr><td>工程名称</td><td></td><td>部位</td><td></td></tr>
<tr><td>签证编号</td><td></td><td>物业服务人
/业主委员会</td><td></td></tr>
<tr><td>造价咨询机构</td><td></td><td>监理单位</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">施工单位：</td></tr>
<tr><td colspan="4">签证原因：</td></tr>
<tr><td colspan="4">签证内容：</td></tr>
<tr><td>物业服务人/业主委员会（签章）：

年　月　日</td><td>设计单位（签章）：

年　月　日</td><td>监理单位（签章）：

年　月　日</td><td>施工单位（签章）：

年　月　日</td></tr>
</table>

备注：该表格可根据物业维修工程涉及责任主体调整。

竣工验收单（模板）

编号：_____

<table>
<tr><td colspan="4">工程名称：</td></tr>
<tr><td colspan="4">承包范围：</td></tr>
<tr><td>物业服务人/
业主委员会</td><td></td><td>施工单位</td><td></td></tr>
<tr><td>开工日期</td><td></td><td>竣工日期</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">验收日期：</td></tr>
<tr><td colspan="4">设计单位意见：

参加验收人员：</td></tr>
<tr><td colspan="4">监理单位意见：

参加验收人员：</td></tr>
<tr><td colspan="4">施工单位意见：

参加验收人员：</td></tr>
<tr><td colspan="4">验收结论</td></tr>
<tr><td>物业服务人/业主委员会（签章）：

年　月　日</td><td>设计单位（签章）：

年　月　日</td><td>监理单位（签章）：

年　月　日</td><td>施工单位（签章）：

年　月　日</td></tr>
</table>

备注：该表格可根据物业维修工程涉及责任主体调整。

材料设备认质认价单（模板）

<table>
<tr><td colspan="2">工程名称</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">合同编号</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">施工单位</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">认质认价编号</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">报送日期</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">使用部位</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>序号</td><td>材料/
设备名称</td><td>规格型号</td><td>品牌/
厂家</td><td>单位</td><td>数量</td><td>报送单价
(元)</td><td>确认单价
(元)</td></tr>
<tr><td>1</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>3</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>4</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>5</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>6</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="8">施工单位报送（不少于三个品牌、规格、型号及报价，附相关证明材料）：</td></tr>
<tr><td colspan="8">物业服务人比选、询价意见：</td></tr>
<tr><td colspan="2">物业服务人/业主委员会（签章）：
年 月 日</td><td colspan="2">造价咨询机构（签章）：
年 月 日</td><td colspan="2">监理单位（签章）：
年 月 日</td><td colspan="2">施工单位（签章）：
年 月 日</td></tr>
</table>

备注：该表格可根据物业维修工程涉及责任主体调整。

附件 2

湖南省物业维修设备类承包合同

（示范文本）

（适用于使用物业专项维修资金项目）

合同编号：_____

签订地点：_____

签订日期：_____年____月____日

甲方（发包方，□业主委员会　□物业服务人）：

_____

联系人：_____

地址：_____

联系电话：_____

乙方（承包方）：_____

联系人：_____

地址：_____

法定代表人：_____

联系电话：_____

鉴于甲方为物业管理方，拥有对物业区域内相关设备的维修管理权，乙方为具备相应专业承包资质或特种设备生产许可证的维修工程承包方，双方经友好协商，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《住宅专项维修资金管理办法》（建设部、财政部令第165号）、《湖南省物业管理条例》《湖南省建设工程造价管理办法》（省政府令第192号）等政策文件，结合《湖南省物业维修工程造价指引》，就物业维修设备类项目达成如下协议：

第一条 工程概况

1. 工程名称：_____

2. 工程地点：_____

3. 工程内容：（如电梯拆旧换新、水泵更换等）

_____

4. 工程范围：_____

5. 工程依据：（以甲方提供的维修方案、施工图纸、技术要求、报价清单及相关文件为依据，上述文件均为本合同的有效组成部分。）

6. 资金来源：本项目的维修资金来源于物业专项维修资金，合同双方应确保该资金的合法使用，并按照湖南省及各市州物业专项维修资金管理的相关规定进行操作。

第二条 合同工期

1. 开工日期：_____年___月___日

2. 竣工日期：_____年___月___日，总工期为___天。

3. 如遇不可抗力、工程变更或甲方原因导致的停工等情况，经甲方书面确认后，工期相应顺延。

第三条 合同价格形式与合同价款

1. 合同价格形式

☐单价合同，除合同约定外，合同单价在结算时不调整。

☐总价合同，除工程变更、签证和合同另有约定外，合同总价在结算时不调整。

☐其他价格形式。

2. 合同价款

签约合同价为含税价：人民币（大写）_____元整（¥_____元）。

第四条 合同价格调整

1. 变更与签证的计价：

（1）已标价工程量清单或预算书有相同项目的，按照相同项目单价认定；

（2）已标价工程量清单或预算书中无相同项目，但有类似项目的，参照类似项目的单价认定；

（3）新增单价参照《湖南省物业维修工程造价指引》及各市州实施性措施，结合投标优惠执行。

2. 材料价格的调整：

☐材料价格不调整；

☐市场价格波动超出__%风险幅度的，按调价方法对超出部分进行调整。调价方法为_____ ，允许调整价格的材料为：_____。

第五条 工程款支付

1. 付款方式：工程款的拨付程序按照湖南省及各市州物业专项维修资金使用的相关规定办理。

2. 甲方支付款项时，乙方应提供相应金额的发票，否则甲方有权拒绝付款，且不承担逾期付款责任。

第六条 工程质量

1. 工程质量标准必须符合现行国家有关工程施工质量验收规范和标准的要求。工程质量符合_____标准。设备应符合国家强制性认证要求，提供产品合格证、检测报告、使用说明书等技术资料。

2. 因甲方原因造成工程质量未达到合同约定标准的，由甲方承担由此增加的费用和（或）延误的工期。

3. 因乙方原因造成工程质量未达到合同约定标准的，甲方有权要求乙方返工直至工程质量达到合同约定的标准为止，并由乙方承担由此增加的费用和（或）延误的工期。

4. 涉及特种设备的，应当按照特种设备安全相关法规执行，经特种设备检验机构检验合格后方可投入使用。

第七条 竣工验收与结算

1. 工程具备完工验收条件后，乙方应按有关规定及合同约定，向甲方提交工程竣工报告，申请工程竣工验收。

2. 甲方应在收到乙方竣工验收申请后组织验收。验收不合格的，乙方应在甲方要求的期限内进行整改，直至验收合格，由此产生的费用由乙方承担。

3. 工程竣工验收合格后，乙方应在 28 日内向甲方提交完整、真实的竣工结算文件。甲方应当在收到竣工结算文件后的__日内进行审核并出具审核意见。

第八条 质量保修

1. 保修期：自竣工验收合格之日起计算，工程保修期为：_____，但不得低于法定最低保修年限。设备类质保期按国家相关规定执行，电梯等主要设备质保期不少于___年。

2. 在质保期内，乙方应负责对工程质量问题进行免费维修或更换，因乙方原因导致的质量问题，乙方应在接到甲方通知后___小时内到达现场进行维修，维修完成后经甲方验收合格后方可交付使用。

3. 若乙方未在规定时间内进行维修，甲方可自行或委托第三方维修，维修费用由乙方承担，甲方有权从质保金中扣除相应费用，不足部分由乙方补足。

4. 扣留质量保证金：□是 □否。乙方提供质量保证金的方式_____。

第九条 甲方权利与义务

1. 提供工程所需的相关资料，并保证其真实、准确、完整。

2. 按约定支付工程款。

3. 对工程质量、进度进行监督检查，发现质量问题或进度延误有权要求乙方整改。

4. 协调解决施工过程中与甲方其他部门或第三方的关系。

5. 组织工程竣工验收，及时签署工程竣工验收报告。

6. 有权要求乙方更换不称职的施工人员。

7. 应提供施工所需的场地、水源、电源等条件，确保乙方正

常施工。

8. 资金监管：接受物业专项维修资金管理部门及住房城乡建设主管部门的监督管理，确保资金专款专用，不得挪作他用。

第十条 乙方权利与义务

1. 按合同约定及甲方要求进行施工，确保工程质量、进度和安全。

2. 提供施工实施方案、进度计划等文件，并经甲方审核确认后实施。

3. 负责施工人员的管理、培训，确保施工人员具备相应资格和技能。

4. 严格遵守安全文明施工相关规定，采取必要的安全防护措施，确保施工安全。

5. 及时向甲方报告工程进展情况，接受甲方的监督检查。

6. 工程竣工后，负责清理施工现场，恢复原状。

7. 按合同约定履行质保义务，对工程质量问题进行免费维修或更换。

8. 不得将承包合同范围内的施工内容转包和违法分包。

9. 应配合甲方接受相关监督管理部门的监督检查，提供必要的工程资料和证明文件。

10. 旧设备处置：旧设备拆除后的残值处理由甲乙双方另行协商确定，残值可用于抵减拆除费用或由甲方另行处置。

第十一条 违约责任

1. 若乙方未按合同约定的工期竣工，违约责任的承担方式和计算方法：_____。

2. 若因甲方责任（非乙方、第三方或行政程序原因）导致工程款逾期支付，违约责任的承担方式和计算方法：_____ 。

3. 因乙方原因导致工程质量不符合合同约定的，乙方应负责无偿修复或返工，并承担由此造成的工期延误和费用损失。

4. 乙方发生转包、违法分包情形的，甲方有权解除合同，并要求乙方支付违约金，违约金计算方法：_____。

5. 任何一方严重违约导致合同目的无法实现的，守约方有权书面通知违约方解除合同，并要求其赔偿因此造成的全部损失。

6. 其他：_____。

第十二条 争议解决

双方因本合同履行发生争议的，可由双方协商解决或委托具有调解能力的调解人（或机构）进行调解。协商或调解不成的，按下列第_____种方式解决：

1. 向_____仲裁委员会申请仲裁；

2. 向_____人民法院起诉。

第十三条 合同变更与解除

1. 本合同的任何变更或解除，均需双方协商一致，并签订书面协议。

2. 除本合同另有约定外，任何一方未经对方书面同意，不得擅自变更或解除合同，否则应承担违约责任。

第十四条 通知与送达

1. 本合同项下的所有通知、文件等均应以书面形式送达对方，送达方式包括但不限于邮寄、传真、电子邮件等。

2. 双方的通讯地址等信息如下：

甲方地址：_____

邮编：_____传真：_____电子邮件_____

乙方地址：_____

邮编：_____传真：_____电子邮件_____

3. 任何一方变更通讯信息，应在变更后____个工作日内书面通知对方，否则按原地址送达的文件仍视为有效送达。

第十五条 附则

1. 本合同一式_____份，甲乙双方各执_____份，具有同等法律效力。

2. 本合同自双方签字盖章之日起生效。

3. 本合同在执行过程中，如国家、省有关法律法规或政策调整，以最新发布的法律法规和政策为准。

4. 本合同未尽事宜，双方可协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

日期：_____年___月___日

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

税号：

单位地址：

开户银行：

银行帐号：

日期：_____年___月___日

附件 3

湖南省物业维修工程造价汇总表

工程名称：　　XXX

序号	工程项目或费用名称	金额（元）	备注
一	建筑安装工程费		
	……		
二	工程建设其他费		
	……		
	项目总造价		

备注：其他计价表格可参照国家及省住房城乡建设主管部门的相关规定执行。

附件 4

湖南省物业维修工程竣工结算资料目录清单

竣工结算资料应为原件或加盖公章的有效复印件，签字盖章手续完备，根据项目实际情况提供下列七类资料:

1. 合同文件类：施工合同及其补充协议、中标通知书。

2. 计价依据类：施工图预算、招标文件、投标文件。

3. 过程文件类：全套竣工图纸（加盖竣工图章）、工程变更单、工程洽商记录、现场签证单、材料设备认质认价单。

4. 施工记录类：隐蔽工程验收记录、施工日志、监理日志、关键工程（关键工序）及隐蔽工程影像资料。

5. 验收文件类：竣工验收报告、竣工验收会议纪要。

6. 证明文件类：主要材料设备的合格证、检测报告。

7. 计算书类:工程量计算书,工程结算计价文件(含电子版)。