

深圳市住房和建设局文件

深建物业〔2020〕43号

深圳市房屋和物业管理委员会办公室关于 进一步明确住宅室内装饰装修 物业管理的通知

各区（新区）住房和建设局，市和区物业管理行业社会组织，各物业服务企业：

为落实党的十九届四中全会关于不断满足人民群众日益增长的美好生活需要的要求，牢固树立以人民为中心的发展思想，规范物业服务企业对装饰装修活动的监督检查行为，明确居民小区装修保证金（押金）收取与退还规则，切实维护居民和装饰装修企业的合法权益，根据《住宅室内装饰装修管理办法》《广东省发展改革委 广东省住房城乡建设厅关于进一步规范物业服务收费的通知》（粤发改价格函〔2019〕2897号）《深圳经济

特区物业管理条例》《深圳市小散工程和零星作业安全生产纳管暂行办法》（深府办规〔2018〕10号），深圳市房屋和物业管理委员会办公室决定进一步规范住宅室内装饰装修物业管理活动，现将有关事项通知如下：

一、装饰装修事前管理

（一）事先告知装饰装修事项

装修人（包括业主和物业使用人）装饰装修物业专有部分，或者进行其他涉及专有部分安装、维修及高空作业等活动的，应当事先告知物业服务企业；物业使用人应当同时提供业主同意装饰装修物业专有部分，或者其他涉及专有部分安装、维修及高空作业的书面意见。装修人对住宅进行装饰装修前，应当告知邻里。（依据：《深圳经济特区物业管理条例（2020修订）》第八十条）

（二）进行开工申报登记

装修人进行住宅室内装饰装修前，需按照《住宅室内装饰装修管理办法》《深圳市小散工程和零星作业安全生产纳管暂行办法》等有关规定进行开工申报或备案登记。（依据：《住宅室内装饰装修管理办法（2011修订）》第十三条）

（三）签订装修管理服务协议

1. 统一协议格式内容。物业服务企业应制作统一的住宅室内装饰装修管理服务协议，应用于各物业服务项目。住宅室内装饰装修管理服务协议（范例见附件）应包括以下内容：装饰装修工程的实施内容；装饰装修工程的实施期限；允许施工的

时间；废弃物的清运与处置；禁止行为和注意事项；管理服务费用；装修保证金收取与退还；施工人员管理；违约责任；争议解决方式；其他需要约定的事项。装修保证金收取与退还部分应明确装修保证金金额、退还条件、退还时间、扣留条件、不得扣留等内容。装修保证金金额应充分考虑住宅性质、面积、物价等因素，减轻业主或者物业使用人的负担。（依据：《住宅室内装饰装修管理办法（2011 修订）》第十六条）

2. 签订管理服务协议。物业服务企业应当与装修人和装饰装修企业签订住宅室内装饰装修管理服务协议，规范装修人和装饰装修企业的装饰装修行为。（依据：《住宅室内装饰装修管理办法（2011 修订）》第十六条）

3. 建立装饰装修管理台帐。小区物业服务中心建立装饰装修管理台帐，包括住宅室内装饰装修管理服务协议、装修保证金收据、装修保证金收取退还记录等材料。装修保证金收据不慎丢失的，装修人、装饰装修企业可提供装修保证金收据复印件或照片，缴交或转账记录等予以佐证，物业服务企业在与装修保证金凭证或管理台帐核对后予以退还，不得因凭证、台帐管理不善而拒绝履行装修保证金退还义务。

（四）规范装修保证金收取

1. 收取装修保证金的目的。装修人或装饰装修企业在装修房屋时，如果对小区公共部位造成妨碍或对公共设施造成损害，而装修人或装饰装修企业未及时或拒绝排除妨碍或修复，物业服务企业就可以使用装修保证金排除妨碍、修复被损害的

公共设备设施。(参照:《建设工程质量保证金管理办法(2017修订)》第二条)

2. 出具装修保证金收据。物业服务企业应向缴交主体开具加盖公章的收据,收据一式三联,物业服务企业、小区物业服务中心或物业管理处、装修人或装饰装修企业三方各执一联(各自妥善保管)。收据中应载明以下信息:“装修保证金”字样、收取主体和缴交主体名称、收取金额、收取时间、支付方式(现金、银行转账、支付宝或微信等)、收取方经手人。

3. 建立装修保证金财务制度。物业服务企业建立装修保证金财务管理制度,实行账户统一,凭证单独保管,收取、退还、扣留记录完整。

(五) 告知禁止行为和注意事项

装修人、装饰装修企业在装修过程中不得实施《住宅室内装饰装修管理办法》以及其他法律法规规定的装修禁止行为,特别是《住宅室内装饰装修管理办法》第五条至第十二条、第二十六条、第二十七条的规定。物业服务企业应当将不得变动承重结构、不得占用公共空间、不得损害公共部分和设施设备、允许装修的期间、装修材料搬运时间、搬运通道等相关禁止行为和注意事项书面告知装修人和装饰装修企业。(依据:《住宅室内装饰装修管理办法(2011修订)》第五条至第十二条、第二十六条、第二十七条和《深圳经济特区物业管理条例》第八十条)

二、装饰装修事中管理

（一）遵守物业管理区域秩序

1. 在《管理规约》中规范装修行为。业主委员会应当在《管理规约》中增加小区装饰装修管理要求，并经业主大会审议通过。业主委员会应就装修保证金、装修管理等问题进行协调，监督物业服务企业对装饰装修工程的管理行为，及时化解矛盾纠纷，维护小区和谐。（依据：《深圳经济特区物业管理条例》第十五条）

2. 对违规行为采取一定的限制措施。装修人、装饰装修企业违反小区管理秩序超过三次或拒不改正的，物业服务企业可对装修人、装饰装修企业的行为进行公示，可根据《管理规约》等规定采取一定的限制措施。小区有业主委员会的，物业服务企业应向业主委员会报告。（依据：《深圳经济特区物业管理条例》第十六条）

（二）对装修进行全过程监督

1. 装饰装修需符合相关标准。住宅室内装饰装修工程应当保证建筑工程质量和结构安全，需符合物业管理、消防、供水、供电、燃气、环境保护等有规定和标准。（依据：《住宅室内装饰装修管理办法（2011修订）》第一条、第三条、第十条、第十一条）

2. 对装修活动进行检查监督。物业服务企业应按照《住宅室内装饰装修管理办法》《管理规约》《物业服务合同》《住宅室内装饰装修管理服务协议》等规定，对装修人、装饰装修企业的日常装修行为进行监督检查，督促遵守小区管理秩序，及时

提醒和纠正不当行为。装修人验收装饰装修工程合格后，物业服务企业应当按照装饰装修管理服务协议进行现场竣工检查，对违反法律、法规和装饰装修管理服务协议的，应当要求装修人和装饰装修企业纠正，并将检查记录存档。（依据：《住宅室内装饰装修管理办法（2011 修订）》第三十条）

3. 履行发现劝阻报告义务。物业服务企业发现装修人、装饰装修企业在装修时存在《住宅室内装饰装修管理办法》第五条规定的违法违规行为的，应予以劝阻，劝阻无效的，要及时分别向查违、住建等有关行政监管部门报告。（依据：《住宅室内装饰装修管理办法（2011 修订）》第十七条）

（三）明确废弃物的堆放和清运

建议装修人对装修废弃物进行袋装，并按照物业服务企业指定的位置、方式和时间进行堆放，对违规堆放、抛弃装修废弃物的，物业服务企业督促限期清理。逾期不清理的，物业服务企业应代为清理，清理费用由装修人承担（从装修保证金中抵扣）。装修废弃物的清运方式可在住宅室内装饰装修管理服务协议中约定。

（四）对施工人员进行持证管理

装修人应协助装饰装修企业向物业服务企业备案施工人员信息，物业服务企业对装修施工人员出入实行持证管理的，物业服务企业应为装修人免费配置一定数量的出入证（含 IC 卡等），具体免费出入证的数量，可在协议中协商确定。装修人申请多配置或因遗失、损坏需要重新办证的，物业服务企业可按

照制作成本收取工本费。(依据:《广东省发展改革委 广东省住房和城乡建设厅关于进一步规范物业服务收费的通知》(粤发改价格函〔2019〕2897号))

(五) 规范物业服务企业管理行为

物业服务企业不得向装修人指派装饰装修企业或者强行推销装饰装修材料,不得收取无法律依据或合同中没有约定的费用。物业服务企业不得非法干涉、阻碍装修人和装饰装修企业的正常装修活动。(依据:《住宅室内装饰装修管理办法(2011修订)》第十七条)

(六) 公示装饰装修活动情况

物业服务企业应当将装修人进行房屋装饰装修活动的情况予以公示,包括:办理装修备案户数、装修完成并通过验收户数、装修期间、装修时长、允许装修时间、缴交装修保证金情况等。可参照《深圳市物业小区信息公开指引》(深建物管〔2020〕16号)。(依据:《深圳经济特区物业管理条例》第六十一条)

(七) 加强物业服务企业内部监管

物业服务企业需加强对各项目物业服务中心的日常监督,检查各物业服务中心装饰装修管理台帐和装修保证金台帐,进一步规范物业服务中心对住宅装饰装修工程的服务和监督行为,及时化解装修管理及装修保证金矛盾纠纷。

(八) 发挥群众监督的作用

任何单位和个人对住宅室内装饰装修中出现的影响公众利益的质量事故、质量缺陷以及其他影响周围住户正常生活的行

为，都有权检举、控告、投诉。单位和个人有权向行政机关或司法机关投诉、控告，也可以向小区物业服务中心反映。物业服务企业履行发现劝阻报告义务，劝阻无效的，向相关行政机关报告，请相关行政部门进小区执法。（依据：《住宅室内装饰装修管理办法（2011 修订）》第二十一条）

三、装饰装修事后监管

（一）退还装修保证金的情形

装修验收完成后，装修人或装饰装修企业提请物业服务企业进行检查，物业服务企业应在三日内完成对公共部分、公共设施设备检查。装修人、装饰装修企业没有对公共部分产生妨碍或没有对公共设施设备造成损害的，物业服务企业应在完成装修检查后十日以内退还装修保证金。装修人、装饰装修企业对公共部位产生妨碍或对公共设施设备造成损害的，物业服务企业应在其排除妨碍、修复损害后十日内退还装修保证金。逾期未返还的，依法承担违约责任。（参照：《建设工程质量保证金管理办法（2017 修订）》第十条、第十一条）

（二）抵扣装修保证金的情形

装修人、装饰装修企业的装修行为对小区公共部位造成妨碍或对公共设施设备造成损害的，应当及时排除妨碍或修复损害。除出现使用障碍或安全隐患等紧急情况外，物业服务企业应书面催促装修人、装饰装修企业在合理期限内予以处理，装修人、装饰装修企业不作为或怠于作为的，物业服务企业可径行排除妨碍或修复损害，在向装修人、装饰装修企业提供工（料）

价费用明细单后，可从装修保证金中扣除该费用，不足部分，物业服务企业可向装修人、装饰装修企业追偿。（参照：《建设工程质量保证金管理办法（2017 修订）》第九条）

（三）不得扣留装修保证金的情形

除法律法规明确规定或双方约定的情形外，物业服务企业不得因装修人、装饰装修企业存在违法违规行为、欠缴物业管理费等不合理和无直接因果关系的事由拒绝退还装修保证金。

（参照：《建设工程质量保证金管理办法（2017 修订）》第九条）

四、行业监管与纠纷解决

（一）市住房建设局统筹协调

市住房建设局根据《深圳市物业管理行业专项整治工作方案》（以下简称《工作方案》），统筹并指导各区（新区）住房建设局开展装修保证金专项整治行动，通过物业管理信息平台公布各区（新区）住房建设局发布的有关装修保证金通报批评内容，并将物业服务企业违规、失信行为纳入物业服务企业信用信息目录，加强诚信管理。同时，对全市的物业服务企业的装饰装修管理台帐进行抽查。

（二）各区（新区）住房建设局负责具体实施

各区（新区）住房建设局做好装修保证金政策宣传，根据《工作方案》开展装修保证金专项整治工作行动，督促物业服务企业规范装修保证金收取与退还行为，对物业服务企业存在无正当理由扣留装修保证金等不诚信行为，通过约谈、提醒告诫、行政调解等方式，责令限期整改；对拒不整改的，予以通

报批评。同时，对辖区的物业服务企业的装饰装修管理台帐进行检查，并列入日常监督检查项目。

（三）街道办事处落实守土有责

街道办事处应充分发挥基层党组织对物业服务企业的引领作用，督促物业服务企业诚信经营，通过约谈、人民调解、行政调解等方式纠正物业服务企业违规或不诚信行为，及时高效化解小区装修保证金矛盾纠纷，实现党领导下的政府治理和社会调节、居民自治良性互动。

（四）物业管理行业社会组织加强行业管理

物业管理行业社会组织参与各区（新区）住房住房建设局、街道办事处主持的协调会，加强对会员单位的自律管理和教育，对无正当理由扣留装修人、装饰装修企业装修保证金的物业服务企业进行约谈，督促其依法依规从事物业服务，拒不改正的，应对其进行行业通报批评或行业自律惩戒，共同营造诚信环境。

（五）引导通过法律途径解决装修保证金纠纷

居民小区装修保证金矛盾纠纷经约谈督促、提醒告诫、人民调解、行政调解、责令整改、通报批评等方式仍难以解决的，各区（新区）住房建设局或街道办事处鼓励装修人、装饰装修企业根据《住宅室内装饰装修管理服务协议》的约定，通过法律途径予以解决。通过法律途径解决装修保证金纠纷的，装修人可向街道办事处申请法律援助。

特此通知。

附件：住宅室内装饰装修管理服务协议（范例）

深圳市房屋和物业管理委员会办公室

2020年9月27日



深圳市福田区 2020-10-10 14:17:17
深圳市住房和建设局办公室

2020年9月27日印发

附件：

住宅室内装饰装修管理服务协议（范例）

（本协议仅供参考，协议各方可根据实际情况予以协商调整）

甲方（物业服务企业名称）：_____

统一社会信用代码：_____

联系人：_____

联系电话：_____

住所地：_____

乙方（装修人名称）：_____

身份证号码：_____

联系电话：_____

住所地：_____

丙方（装饰装修企业名称）：_____

统一社会信用代码：_____

联系人：_____

联系电话：_____

住所地：_____

为加强对住宅室内装饰装修工程的管理，确保房屋的结构

安全，保障公共部分和公共设施正常使用，保持小区良好的生活环境，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国合同法》《住宅室内装饰装修管理办法》《深圳经济特区物业管理条例》《物业服务合同》《管理规约》等相关法律法规和规约，甲、乙、丙三方经友好协商一致，订立如下协议：

第一条 装饰装修工程的实施内容

乙方委托丙方对位于_____的房屋进行装饰装修，工程具体内容：

1. _____
2. _____
3. _____

第二条 装饰装修工程的实施期限及施工时间

一、本次装饰装修工程自_____年____月____日至_____年____月____日止。

二、允许施工的时间：

（一）周_____至周_____；时间_____。

三、禁止施工的时间。

（一）周_____至周_____；时间_____如夜间禁止施工。

（二）如：法定节假日、中考高考期间禁止装修。

第三条 甲方权利及义务

一、根据《住宅室内装饰装修管理办法》等法律法规及《物业服务合同》《管理规约》和本协议等约定，甲方有权对乙方、丙方的装饰装修活动进行监督管理。

二、甲方有权在装饰装修现场进行巡查，发现乙方、丙方在装修时存在《住宅室内装饰装修管理办法》规定的违法违规行为的，应予以劝阻，劝阻无效的，有权分别向查违、住建等有关行政监管部门报告。

三、乙方、丙方在装饰装修过程中违反小区管理秩序超过三次或拒不改正的，甲方有权对乙方、丙方的行为进行公示，并根据《管理规约》等规定对乙方、丙方采取一定的限制措施。

四、乙方、丙方的装修行为对小区公共部位造成妨碍或对公共设施造成损害的，除出现使用障碍或安全隐患等紧急情况外，甲方书面催促乙方、丙方在合理期限内予以处理，乙方、丙方不作为或怠于作为的，甲方有权径行排除妨碍或修复损害，在向乙方、丙方提供工（料）价费用明细单后，可从装修保证金（装修押金）中扣除该费用。不足部分，甲方有权向乙方、丙方追偿。

五、乙方验收装饰装修工程合格后，甲方有权按照装饰装修管理服务协议进行现场竣工检查，对违反法律、法规和装饰装修管理服务协议的，有权要求乙方、丙方纠正，并将检查记录存档。

六、甲方有权检查丙方施工人员出入证，有权没收过期的出入证，有权禁止未经备案的施工人员进入小区施工。

七、甲方应书面告知乙方、丙方本小区装饰装修管理规定，特别是相关禁止行为和注意事项。

八、甲方应为乙方、丙方的装饰装修行为提供便利和协助。

九、甲方应对指定电梯做好内饰防护，允许乙方、丙方在特定时间内使用指定电梯运送装修材料、工具设备、废弃物等。

十、_____。

第四条 乙方权利及义务

一、乙方有权对物业专有部分进行装饰装修，对自己的装饰装修行为进行管理，不受他人非法干涉。

二、乙方有权拒绝甲方指派的装饰装修企业或者强行推销装饰装修材料。

三、乙方在装饰装修物业专有部分，或者进行其他涉及专有部分安装、维修及高空作业等活动的，应当事先告知甲方装饰装修期限、装修范围等必要信息。

四、乙方应严格遵守《住宅室内装饰装修管理办法》《深圳经济特区环境噪声污染防治条例》等法律法规以及《物业服务合同》、《管理规约》等约定，维护小区良好居住环境。

五、乙方应根据装饰装修工程的实际情况合理安排施工时间、布置施工环境等，尽量避免因装饰装修工程而影响其他业主正常生活。

六、乙方必须严格遵守本协议第七条的规定。

七、乙方不得拒绝和阻碍甲方依据《住宅室内装饰装修管理办法》等法律法规的规定和本协议的约定，对住宅室内装饰装修工程进行监督检查。

八、乙方应加强对丙方的监管，严格约束自身的及丙方的行为、言语、举止及装饰装修行为等。

九、乙方与丙方共同负责装饰装修期间的物业专有部分消防安全责任，保证不发生火灾、火警事故。

十、_____。

第五条 丙方权利及义务

一、丙方应尊重并遵守小区管理秩序，严格执行本协议的约定，谨记注意事项，不得实施本协议所列禁止行为。

二、丙方应根据小区出入管理制度，及时向甲方备案施工人员，按照要求提供相关材料并做好登记。

三、丙方应本着文明施工的原则，按甲方的规定规范施工人员着装、行为、言语及装饰装修行为等。

四、丙方应按照甲方的规定使用电梯、清运废弃物、搬运装修材料及设备等。

五、丙方必须严格遵守本协议第七条的规定。

六、丙方与乙方共同负责装饰装修期间的消防安全责任，保证不发生火灾、火警事故。

七、_____。

第六条 装修废弃物的清运与处置

一、乙方必须按照甲方的规定，在_____（指定时间）将封闭袋装的装修废弃物集中运至_____（指定地点）。并及时清扫门前杂物，严禁随意胡乱倾倒垃圾。

二、装修废弃物采用以下第_____方式清运。

（一）乙方自行清运；

（二）甲方负责清运，装修废弃物清运费用标准为_____，

乙方需支付_____元。

三、乙方或丙方违规堆放、抛弃装修废弃物的，甲方有权责令其限期清理。逾期不清理的，甲方代为清理，清理费用由乙方承担（从装修保证金中抵扣）。

第七条 装饰装修禁止行为和注意事项

一、住宅室内装饰装修活动，禁止下列行为：

（一）未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体和承重结构；

（二）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；

（三）扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

（四）损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

（五）其他影响建筑结构和使用安全的行为。

建筑主体是指建筑实体的结构构造，包括屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、墙体、连接接点和基础等。

承重结构是指直接将本身自重与各种外加作用力系统地传递给基础地基的主要结构构件和其连接接点，包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等。

二、从事住宅室内装饰装修活动，未经批准，不得有下列行为：

（一）搭建建筑物、构筑物；

（二）改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；

(三) 拆改供暖管道和设施;

(四) 拆改燃气管道和设施。

本款所列第(一)项、第(二)项行为,应当经城市规划行政主管部门批准;第(三)项行为,应当经供暖管理单位批准;第(四)项行为应当经燃气管理单位批准。

三、住宅室内装饰装修超过设计标准或者规范增加楼面荷载的,应当经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案。

四、改动卫生间、厨房间防水层的,应当按照防水标准制订施工方案,并做闭水试验。

五、乙方经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案变动建筑主体和承重结构的,或者装修活动涉及本条第二款至第四款内容的,必须委托具有相应资质的装饰装修企业承担。

六、丙方必须按照工程建设强制性标准和其他技术标准施工,不得偷工减料,确保装饰装修工程质量。

七、丙方从事住宅室内装饰装修活动,应当遵守施工安全操作规程,按照规定采取必要的安全防护和消防措施,不得擅自用明火和进行焊接作业,保证作业人员和周围住房及财产的安全。

八、乙方和丙方从事住宅室内装饰装修活动,不得侵占公共空间,不得损害公共部位和设施。

九、乙方、丙方从事住宅室内装饰装修活动,应当严格遵

守规定的装饰装修施工时间，降低施工噪音，减少环境污染。

十、住宅室内装饰装修过程中所形成的各种固体、可燃液体等废物，应当按照规定的位置、方式和时间堆放和清运。严禁违反规定将各种固体、可燃液体等废物堆放于住宅垃圾道、楼道或者其他地方。严禁将装修垃圾、杂物、油漆、胶水等倒入下水管线。运送砂石等散装材料必须在小区外先行装袋处理。

十一、装修过程中，禁止高空抛物，杜绝高空坠物。

十二、装修现场禁止乱拉电线，禁止违规使用大功率电器。

十三、不得拒绝和阻碍甲方依据本协议的约定，对住宅室内装饰装修活动的监督检查。

十四、装修现场须配备手提灭火器，至少配置 2 只灭火器，灭火器存放于易取用的位置。

十五、丙方施工人员进出小区应佩带出入证，以便于甲方进行出入管理。

十六、装修时，必须关门作业，避免灰尘或噪声影响其他业主。

十七、_____。

第八条 管理服务费（视情况修改或删减）

一、甲方向乙方提供如下服务：

（一）_____

（二）_____

二、甲方所提供服务收费标准如下：

（一）_____

(二) _____

三、乙方应于装饰装修工程开工前向甲方支付管理服务费用，甲方应出具相应的收款凭证。

第九条 装修保证金的收取与退还

一、装修保证金收取。为保证小区公共部分和公共设施设备的安全和正常使用，甲方收取乙方装修保证金_____元，收取丙方装修保证金_____元。（建议合计不超过 3000 元）

二、装修保证金缴交方式。☐ 现金 ☐ 银行转账 ☐ 支付宝 ☐ 微信 ☐ 其他_____。

三、出具装修保证金收据。甲方应分别向乙方、丙方开具加盖公章的收据，收据一式三联，甲方执两联，乙方或丙方执一联，各方应妥善保管。收据中应载明：“装修保证金”字样、收取主体和缴交主体名称、收取金额、收取时间、支付方式（现金、银行转账、支付宝或微信等）、收取方经手人。

四、退还装修保证金的情形。装修验收完成后，乙方、丙方提请物业服务企业进行检查，物业服务企业应在三日内完成对公共部分、公共设施设备检查。乙方、丙方没有对公共部分产生妨碍或没有对公共设备设施造成损害的，甲方应在完成装修竣工检查后十日以内退还装修保证金。乙方、丙方对公共部位产生妨碍或对公共设备设施造成损害的，甲方应在其排除妨碍、修复损害后十日内退还装修保证金。

五、抵扣装修保证金的情形。乙方、丙方的装修行为对小区公共部位造成妨碍或对公共设备设施造成损害的，除出现使

用障碍或安全隐患等紧急情况外，甲方应书面催促乙方、丙方在合理期限内予以处理，乙方、丙方不作为或怠于作为的，甲方可径行排除妨碍或修复损害，在向乙方、丙方提供工（料）价费用明细单后，可从装修保证金中扣除该费用，不足部分，可向乙方、丙方追偿。

六、不得扣留装修保证金的情形。除法律法规明确规定或双方约定的情形外，甲方不得因乙方、丙方存在违法违规行为、欠缴物业服务费等不合理和无直接因果关系的事由拒绝退还装修保证金。

七、保持装修保证金充足。装修期间，乙方、丙方应保持装修保证金的充足。装修保证金不足额时，甲方可以要求缴交主体及时补足。

第十条 施工人员管理

一、乙方应协助丙方向甲方备案施工人员信息，填写装饰装修企业工作人员登记表（见附件）。

二、甲方对丙方施工人员出入实行持证管理，甲方应为乙方免费配置_____张出入证（含IC卡等）。乙方申请多配置或因遗失、损坏需要重新办证的，甲方可按照制作成本收取_____元/张的工本费。

第十条 违约责任

一、乙方或丙方违反操作规定，破坏公共部位、共用设施（包括楼道、门厅、墙面、天台等）或其他业主、物业使用人专有部位、专用设施的，应当承担全部赔偿责任。

二、乙方或丙方因施工造成相邻房屋及其管道堵塞、渗漏、停电、停水等，由乙方和丙方承担全部赔偿责任。

三、甲方迟延退还装修保证金的，应承担按照未退还装修保证金部分_____（比例）支付违约金。

四、_____。

第十一条 附则

一、《物业服务合同》《管理规约》以及甲方经小区业主大会授权制定并发布的物业管理规章制度为本协议的必要组成部分，与本协议具有同等法律效力，乙方、丙方应遵守。本协议中未规定的事项，各方均应遵守国家有关法律、法规、规章。

二、本协议中乙方是包括业主和物业使用人。物业使用人，是指除业主以外合法使用物业的单位和个人，包括但不限于物业承租人。

三、本协议中《管理规约》包含《临时管理规约》，《物业服务合同》包含《前期物业服务合同》。

四、本协议中所涉及费用的货币单位为人民币。

五、本协议自三方签字盖章起生效，一式三份，三方各持一份，具有同等效力。

六、若因本协议产生争议，三方应协商解决；协商不成的，任意一方有权向不动产所在地人民法院提起诉讼。

甲方（盖章）：

乙方（签章）：

丙方（签章）：

日期:

日期:

日期:

福田区 2020-10-10 14:17:17

附件:

装饰装修企业工作人员备案登记表

序号	单位	职务	姓名	性别	身份证号码	地址	联系电话	照片