合同编号：

上海市室内装饰装修施工合同示范文本

（2024版）

（征求意见稿）

上海市市场监督管理局

上海市消费者权益保护委员会 制定

上海市室内装饰行业协会

使用说明

一、本合同为示范文本，供当事人签订室内装饰装修施工合同时参照使用。当事人可以使用本合同示范文本电子版本签约。

二、签订合同前，请仔细阅读合同内容，特别需要注意黑体字提示的条款。签订合同的承包人（乙方）应提供营业执照、资质证书或行业协会颁发的《能力评价证书》等相关证明文件供发包人（甲方）查验。

三、发包人（甲方）承诺对所装修的物业具有合法的所有权或使用权，有权对该物业进行装饰装修，并对装饰装修的后果承担责任。

四、双方当事人应结合具体情况对本合同文本的选择性条款进行确认（在方框内打“√”），空白行供双方当事人自行约定或者补充约定。凡双方约定认为无需填写的条款，应在该条款填写的空白处划“／”表示。对于合同有关条款，双方需约定更多内容的，可另行附页。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除，但不得随意减轻或者免除任何一方的责任。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

五、名词解释

**套内施工面积：**

1.是指套内需要装饰装修的面积。一般包括卧室、起居室、客餐厅、过道、厨房、卫生间、储藏室、阳台、壁柜等分户门内面积的总和；

2.跃层住宅户中的户内楼梯按自然层数的面积总和计入施工面积；

3.结构面积内的烟囱、通风道、管道井均计入施工面积；

**包工包料：** 是指装饰装修施工项目所需的所有的主材料、辅材料、和相关的定制产品、配套设备，以及施工的劳务服务，均由承包人（乙方）提供。

**部分承包：**是指装饰装修施工项目所需的主材料、辅材料、和相关的定制产品、配套设备，以及施工的劳务服务，部分由承包人（乙方）提供。

**清包：**是指承包人（乙方）纯提供施工的劳务服务。

**开工：**是指施工合同签订后，付清首期工程款、具备施工条件、工程技术交底、开工手续办理完毕及现场物品清理等前期工作完成后，承包人（乙方）开始现场施工。

**施工项目变更：**是指在工程开工之日至工程竣工过程中，因设计方案、施工方案和主材料等发生变更导致的施工项目变更。

**水电管线隐蔽工程完工：**是指吊顶内各类构件安装，配电箱体、线盒安装完成，线管敷设、穿线、连接完成，强弱电敷设完成，给水、排水管敷设完成，给水系统具备打压条件，砌筑墙体砌筑完成(管井除外)。

**泥工完工：**是指所有空间内墙砖、地砖铺贴完成，地面垫层找平完毕。

**木工基础完工：**吊顶、石膏板吊顶封板完成面完成。

**工程竣工：**是指本合同施工报价约定的工程内容全部完成，并经双方当事人验收合格。

**工程交付：**是指本合同竣工验收合格后，双方办理项目交接手续，承包人（乙方）向发包人（甲方）交付工作成果。

1. 承包人（乙方）以施工项目报价方式报价的，需明确提供施工项目内容和主要材料的名称、品牌、规格、型号、数量、单价、合价；承包人（乙方）以房屋面积提供整体装修报价的，需明确提供套餐包含的施工项目内容和主要材料的名称、品牌、规格、型号。
2. 凡由发包人（甲方）供料或承包人（乙方）供料的施工项目，双方都应如实提供主要材料的相关信息，其中：如发包人（甲方）提供材料，需在“附件”中写明材料送达施工现场的时间。

八、本合同相关条款遇法律法规、技术标准调整的，按调整后的法律法规、技术标准执行。

九、本合同适用于上海市行政区域内的室内装饰装修施工项目，其他区域的相关项目可参照使用。

十、本合同示范文本由上海市市场监督管理局、上海市消费者权益保护委员会和上海市室内装饰行业协会共同制定，自2024年 月 日起使用。

**上海市室内装饰装修施工合同**

**发包人** (简称甲方)

**承包人** (简称乙方)

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》以及其他有关法律、法规的规定，结合本工程的具体情况，甲乙双方在遵循自愿、平等、公平、诚信的原则基础上，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 工程概况和造价

1、甲方将其物业的装饰装修工程交由乙方负责完成。

2、乙方负责根据甲方的个性化需求，按设计方案提供工程预算供甲方确认，组织并确保按时、保质、保量地完成已确认设计方案和施工内容的落地实施和售后服务。

3、装饰装修施工地址： 区 路 弄(村) 号 楼 室，小区或楼盘名称： 。

4、住宅建筑结构 ；房型： 房 厅 厨 卫 阳台,

建筑面积（房产证标明的建筑面积） 平方米，

套内施工面积 平方米。

5、公共建筑结构 。

6、本工程由 方提供施工图纸， 一式 份。未经对方同意，任何一方不得变更施工图纸。任何一方均不得擅自将对方提供的施工图纸等资料复制、转让给第三方或用于本合同以外的项目。

7、施工承包方式 ：□ 包工包料、□ 部分承包、□ 清包、其他 。

8、合同总价款（含税）：人民币 元；

人民币(大写) 。

其中费用包括：材料费、人工费、工程管理费 。

合同总价款是指甲、乙双方对设计方案、工程预算价确认后的合同金额。除因项目变更导致的费用增加外，竣工结算的增幅不得超过总价款的5%。

施工期间如甲方变更施工内容和材料的，合同总价款按实结算。

9、工期 ：本工程总工期为 天，自 年 月 日开工,至 年 月 日竣工，交付日期： 年 月 日。总工期以实际开工日期为准，竣工日期、交付日期顺延。

第二条 材料供应

1、甲、乙双方提供的材料应当符合室内装饰装修材料有害物质限量10项强制性国家标准。

2、甲、乙双方提供的材料、设备，应符合设计要求并应按时送达现场。材料、设备送达现场后，双方应当依据工程报价单或《甲方提供的主材、设备及预计进场时间汇总表》（附件一）共同确认主要材料和设备品牌、规格、型号。

3、甲方提供的材料、设备，均应用于本合同规定的装饰装修工程，未经甲方同意，乙方不得挪作他用，如乙方违反此规定，应承担相应法律责任。如甲方委托乙方负责保管的，其保管费、保管要求等可由双方书面约定。

4、施工中如乙方发现甲方提供的材料、设备有质量问题或规格差异，应及时向甲方提出更换，如甲方仍坚持使用的，由此造成工程质量问题，责任由甲方承担。

5、因材料、设备质量原因导致施工出现问题或工期延误，所造成的损失或责任由提供材料、设备的一方承担。

第三条 工程质量及验收

1、双方同意按照以下标准进行工程验收：

□《住宅装饰装修质量验收规范》(T/SCC002-2021)；

□ 。

2、合同生效后，甲方如提出修改设计方案、增减工程项目或变更主材料、设备，应提前与乙方协商，双方共同签订《工程项目变更单》后方能进行施工。由此影响工期的，应同时完成相应工期变更。合同履行期间，甲方委托人签署与工程有关的书面材料，视为甲方对工程有关内容的确认。

3、由于乙方原因造成工程质量不合格的，其返工费用由乙方承担，原定工期不变，如需变更约定的，由甲、乙双方协商确定。

4、甲、乙双方均有责任及时办理隐蔽工程和中间工程的检查与验收手续，并共同开展现场验收。乙方应提前 日通知甲方，甲方不能按预约日期参加验收的，乙方可自行验收，对验收结果甲方应予以承认。如甲方对乙方自行验收的结果不予承认， 并要求复验的， 乙方应予以配合办理复验。若复验通过，其复验费用由甲方承担，工期也予顺延；若复验不通过，其返工费用由乙方承担，工期不变。

6、工程竣工后，乙方应通知甲方在 日内参加竣工验收。验收通过的，甲方按照约定付清全部价款，并办理工程项目移交手续(见附件三《工程质量验收单》)。甲方逾期不验收，经乙方催告后 天内仍不验收的，视为甲方验收合格。甲方应承认原竣工日期，并承担乙方的看管费用和其他相关费用。工程未经竣工验收或验收不通过的，甲方有权拒收，乙方承担返工及延期交付的责任。

7、工程竣工验收通过，甲方付清合同尾款后，乙方向甲方提供《工程保修单》（附件五）和管线走向示意图或影像资料等，并办理交付手续。

8、室内空气质量检测费用的支付，由甲、乙双方在本合同第十二条其他约定中明确。

第四条 安全生产和消防

1、甲、乙双方共同遵守装饰装修施工和物业管理的有关规定，施工中不得改变或损坏房屋承重结构与拆改公共管线、设施。

2、甲方提供的图纸或施工说明，应符合有关安全操作规程、消防条例和防火设计规范，如有违反，乙方应及时提出，甲方坚持采用从而导致发生火灾或安全事故的，由此造成的损失由甲方承担。

3、乙方在施工中应采取必要的安全防护和消防措施，保障作业人员及作业环境的安全，防止相邻住宅或公共空间的管道堵塞、渗漏水、停水停电、物品毁坏等事故发生。如遇上述情况发生，属甲方责任的，甲方负责修复或赔偿；属于乙方责任的，乙方负责修复或赔偿。

4、乙方在施工生产过程中违反有关安全操作规程、消防条例和防火设计规范，导致发生火灾或安全事故的，所造成的损失由乙方承担。

第五条 合同付款及结算

1、双方约定按下列第 种方式支付合同款：

(1)合同款付款按下表支付

**室内装饰装修合同款付款时间表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 工程进度 | 付款时间 | 付款比例 | 金额（元） |
| 对预算、设计方案认可 | 合同签订当日 | % |  |
| 基础设施施工过程中 | 水、电、管线隐蔽工程  通过验收后次日 | % |  |
| 泥工完成，木工基础完成 | 油漆工进场前 | % |  |
| 工程竣工验收 | 验收通过后次日 | % |  |

(2)合同款付款双方协商约定:

2、本合同所有款项甲方均应汇入以下约定账户，不得向个人或其它单位支付。

账户名称： ；

开户银行名称： ；

银行账号： 。

3、甲、乙双方在工程项目施工期间发生的经济往来，乙方均需开具收据，作为过程收款的支付依据，工程竣工验收通过，甲方向乙方付清合同尾款后，乙方应向甲方开具发票， 之前开具的收据应收回。

4、工程结算:见附件四《工程结算单》。

第六条 甲方权力义务

1、甲方具有对工地现场文明施工、施工进度、施工质量、售后等全过程的知情权，可以通过参与现场交底、节点验收或与由乙方联系人（委派人）、客服等的联系，掌握施工进程，了解施工质量等的相关情况。

2、甲方具有对乙方设计方案提出修改、调整、建议的权利，对项目使用的材料、产品、设备等具有选择权。

3、甲方应当按照合同约定支付合同款、参加节点验收和竣工验收，提供必要的施工条件，为乙方入场施工创造条件。对不在施工范围内的房屋及需留存在施工场地内的物品、家具、设备等应当自行采取保护、保管措施，并承担保护、保管的责任。

4、甲方负责向乙方提供施工所需的水、电等必备条件，并说明使用注意事项。工程开工前，甲方应将房屋分户钥匙或密码锁密码交于乙方。

5、甲方负责协调处理与邻里及物业管理单位间的关系，并承担因施工所需的装修押金、垃圾清理费及水、电等费用。

6、甲方委托第三方或自行组织施工的项目，由甲方负责对接、安装、验收和售后等相关工作。

7、公共建筑类装饰工程属于《上海市建筑装饰装修管理实施办法》管理范围内的项目，甲方应当按上述办法的规定，履行相关报批手续，并承担相关费用。

第七条 乙方权力义务

1、乙方拥有本施工项目所涉及的预算报价、材料配置、施工组织等画面文字标识的知识产权。

2、乙方对甲方提出的破坏承重墙等涉及安全隐患的违法行为，应当拒绝接受。如乙方知晓甲方自行实施或委托第三方实施上述行为，乙方应向有关部门举报。

3、在开工前，乙方应配合甲方到物业管理企业办理开工手续，检查水、电、燃气、管道、楼(地)面、墙面等内容，如存在问题应及时通知甲方。

4、乙方应当严格执行关于施工管理和安全生产的各项规定，遵守物业管理单位的有关要求，未经相关部门批准，不得擅自更改燃气管道、水表前管道和电表前管线，不得实施影响建筑结构和房屋安全的行为。

5、组织有甲方参加的施工图纸或施工说明的现场交底。

6、乙方应当严格遵守小区物业部门规定的装饰装修施工时间，降低施工噪音，做好垃圾清运处理，减少环境污染。由于乙方违规操作造成甲方所支付的装修押金被物业扣罚，乙方应对此承担责任。

7、指派 为乙方施工现场负责人，全权代表乙方负责合同履行，按要求组织施工，保质、保量、按期完成施工任务。如中途更换工地代表，乙方应及时通知甲方。

第八条 违约责任

1、因乙方原因致使工程质量不符合约定的，甲方有权要求乙方在合理期限内无偿修理或者返工。经过修理或者返工后，造成逾期交付的，乙方应当承担责任。

2、因乙方原因造成工程逾期交付的，每逾期一天，乙方应赔偿给甲方 元。

3、乙方提供的材料、设备是假冒伪劣产品的，应按材料、设备价款的叁倍赔偿甲方。

4、由于甲方原因造成延期开工或中途停工，乙方可以顺延工程竣工日期，并有权要求赔偿停工、窝工等损失。每停工、窝工一天，甲方应赔偿给乙方 元。

5、甲方未按约定对隐蔽工程、中间工程和竣工工程进行验收，乙方可以顺延工程竣工日期，并有权要求赔偿停工、窝工等损失。每逾期一天，甲方应赔偿给乙方 元。

7、甲方未按合同约定时间付款的，每逾期一天，甲方应赔偿给乙方 元， 直至实际付款之日为止。逾期十天以上的，乙方有权停工，造成工程延期交付的责任全部由甲方承担。

第九条 保修和售后

1、甲方凭保修单保修，保修期自竣工验收合格之日起算。其中整体工程保修期为2年，防渗漏工程保修期为5年。包工包料的工程，对整个工程实行保修；部分包工包料的工程对相关施工内容实行保修；清包工的工程，仅对施工质量实行保修。

2、因甲方房屋建筑质量问题引起的后期装修质量问题，不在保修范围内。产品保修以各类产品保修凭证载明的保修期限为准。

第十条 合同的变更和解除

1、合同签订后，双方必须严格遵守。任何一方需变更合同内容，应经协商一致后，签订补充协议。合同签订后开工前，一方如要解除合同，应以书面形式提出，并按合同总价款 %支付违约金（违约金应不高于合同总价的30%），办理解除合同手续。

2、施工过程中任何一方提出解除合同，须向另一方以书面形式提出，经双方同意，订立合同终止协议，办理清算手续后，合同解除。

3、甲方逾期支付工程款超过 日并经乙方催告后仍未支付的，乙方有权解除合同且追究甲方的违约责任。乙方逾期开工超过 日并经甲方催告后仍未开工的，甲方有权解除合同且追究乙方的违约责任。

4、自本合同签订生效后，因甲方原因导致超过 月项目无法开工的，乙方有权要求重新签订合同并按当期报价确认合同总价。

第十一条 争议处理方式

1、本合同在履行中或者在保修期内发生争议，由当事人双方协商解决，也可以向上海市室内装饰行业协会等有关部门申请调解。

2、当事人不愿通过协商、调解解决，或协商、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)向人民法院提起诉讼。

第十二条 其他约定

1、

2、

3、

第十三条 附则

1、本合同由甲、乙双方签字或盖章后生效。

2、本合同一式二份，甲、乙双方各执一份，合同附件为本合同的组成部分，具有同等的法律效力。

第十四条 合同附件

附件一：《甲方提供的主材、设备及预计进场时间汇总表》

附件二：《工程项目变更单》

附件三：《工程质量验收单》

附件四：《工程结算单》

附件五：《工程保修单》

上列附件是甲乙双方履行合同过程中的重要签证文件，应由双方签字确认后 生效。如乙方不采用上列附件，另行使用自制附件的，其内容应当包括上列附件的内容。

甲方(签名/盖章)： 乙方(盖章)：

身份证件号码（其他证件号码）： 统一社会信用代码：

委托代理人： 签约代表：

联系地址： 联系地址：

电话： 电话：

签约地址：

签约日期： 年 月 日

附件一：

**上海市室内装饰装修施工合同**

**甲方提供的主材、设备及预计进场时间汇总表**

甲方：

乙方：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 主材料或设备  名称、品牌 | 规格  型号 | 质量  等级 | 单位 | 数量 | 送达  地点 | 送达  时间 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

甲方代表：

乙方代表：

年 月 日

附件二：

**上海市室内装饰装修施工合同**

**工程项目变更单**

甲方：

乙方：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 变更内容 | | 原价格 | | 新价格 | | 增减金额 （+ -） |
|  | |  | |  | |  |
|  | |  | |  | |  |
|  | |  | |  | |  |
| 详细说明： | | | | | | |
| 增加工程金额 | 减项工程金额 | | （增、减）金额 | | 实付（增、减）金额 | |
| 元 | 元 | | 元 | | 元 | |

备注：若变更内容多，可另附说明。

甲方代表： 乙方代表：

年 月 日

说明：

1.对原预算书中体现的项目发生工作量增、减的，按原预算书中的项目单价为准。

2.对原预算书中没有报价的新增施工项目，由乙方提出经甲方确认后实施。

3.因工程项目变更造成竣工日期变更的，经双方协商后可以在此变更单中约定。

附件三：

**上海市室内装饰装修施工合同**

**工程质量验收单**

甲方：

乙方：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 日期 | 检验项目名称 | 检验结果 | | | 甲方签名 | 乙方签名 |
| 通过 | 不通过 | 补验 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 整 体 工 程 验 收 意 见 | 甲方代表：  日期： | 乙方代表：  日期： | | | | |

备注： 分项检验评定： 通过打“ √”, 不通过打“×”, 补验通过打“ √”

签名：

年 月 日

附件四：

**上海市室内装饰装修施工合同**

**工程结算单**

甲方：

乙方：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 金额 | 备注 |
| 1 | 工程合同造价 | 元 |  |
| 2 | 变更增加项目 | 元 |  |
| 3 | 变更减少项目 | 元 |  |
| 4 | 工程结算总额 | 元 |  |
| 5 | 甲方已付金额 | 元 |  |
| 6 | 甲方应付乙方金额 | 元 |  |
| 7 | 乙方应付甲方金额 | 元 |  |

甲方代表（签字盖章）：

乙方代表（签字盖章）：

年 月 日

附件五：

**上海市室内装饰装修施工合同**

**工程保修单**

甲方：

乙方：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 公司名称 |  | 联系电话 |  |
| 用户姓名 |  | 联系电话 |  |
| 装饰工程地址 |  | 合同文本编号 |  |
| 施工单位负责人 |  | 工地负责人 |  |
| 开、竣工  日 期 | 年 月 日 至 年 月 日 | 竣工验收日期 | 年 月 日 |
| 工程交付  日 期 | 年 月 日 | 保修期限 | 年 月 日 至 年 月 日 |
| 甲方代表（签字或盖章）： 乙方代表（签字盖章）： | | | |
| 年 月 日 | | | |
| 备注：  （1）包工包料工程，从竣工验收合格之日起计算，整体工程保修期为2年，防渗漏工程保修期为5年  （2）保修期内由于乙方施工不当造成质量问题，乙方负责保修。  （3）保修期内如属甲方使用或保养不当造成损坏，乙方负责维修，费用由甲方承担。  （4）本保修单须经甲、乙双方签字确认。 | | | |

**保修记录单**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 日 期 | 内容 | 保修人 | 业主签字 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |