上海市家庭居室装饰装修施工合同

示范文本

（2014版）

上海市工商行政管理局

制定

上海市城乡建设和交通委员会

使用说明

一、本合同文本是根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》等有关法律法规制定的示范文本，供双方当事人参照约定采用，签订合同前请仔细阅读。

二、家庭居室装饰装修是居民较大的一笔一次性消费，涉及的标的额较大，专业性较强，合同履约期长。为更好地维护双方当事人的合法权益，双方签订合同时应慎重，力求内容具体、全面、严密，正确选择示范文本所提供的选择项条款。

三、签订合同前发包人（甲方）要验看承包人（乙方）的《企业法人营业执照》和企业资质证书。与分公司（分部）签订合同，除验看其《营业执照》及企业资质证书外，合同应加盖与《营业执照》一致的，具有法人资格的合同专用章。

四、家庭居室装饰装修工程禁止损坏房屋承重结构及共用管线和设施。

五、第一条第7款开、竣工日期必须明确，这关系到违约责任的认定。

六、第二条“材料供应”，无论是甲方供料或乙方包工包料都应提供材料清单，内容包括材料名称、品牌、规格、型号、等级、数量、单价、合价；属甲方提供材料的，还需在附件中写明送达时间、送达地点。

七、第五条第1款工程款付款方式原则上按工程进度分阶段付款，甲、乙双方如另有协商约定，可在合同中写明。

八、家庭居室装饰装修每个隐蔽工程结束都需进行验收，并须在验收单上签字认可。竣工总验收，甲、乙双方均须在验收单上签字，方能交付使用。如某项工程不合格，乙方应予整改，直到合格为止。

九、工程竣工，通过验收交付使用时，乙方应向甲方提供《工程保修单》，保修期从竣工验收通过之日算起，保修期限不低于贰年。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部分实行保修，清包工的工程仅对施工质量实行保修。

十、甲、乙双方经济来往均需开具收据。竣工验收付清尾款时，乙方必须开具税务统一发票。

十一、家庭居室装饰装修工程监理单位、质量检测单位名录可在上海建设交通网（[http://www.shucm.sh.cn](http://www.shucm.sh.cn/gb/node2/index.html)）查询。

十二、本合同示范文本，由上海市工商行政管理局、上海市城乡建设和交通委员会共同制定，任何单位和个人不得出于商业目的擅自翻印和出售。

十三、本合同示范文本是《上海市家庭居室装饰装修施工合同示范文本（2006版）》的修改版本，自2014年3月15日起使用。今后在未制定新的版本前，本版本延续使用。

合同编号：

上海市家庭居室装饰装修施工合同

（2014版）

发包人（简称甲方）

承包人（简称乙方）

依照《中华人民共和国合同法》**、**《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、诚信原则的基础上，经双方协商一致，签订本合同。

第一条　工程概况和造价

1．甲方装饰装修（以下简称装饰）的住宅系合法拥有。

甲方承诺有权对该住宅进行装饰，由此而产生的一切后果由甲方承担责任。

乙方为经工商行政管理部门核准登记的企业，企业资质情况

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　。

2．装饰施工地址　　　区（县）　　　　　　路　　弄（村）

　　号　　楼　　室。

3．住宅结构　　　　　房型　 房　 厅　 厨　 卫　 阳台，套内施工面积　　　平方米。

4．装饰施工内容：见附件一《装饰施工内容表》。

5．承包方式　　　　　　　（包工包料、清包、部分承包）。

6．总价款￥　　　　元，

人民币（大写）　　　　　　　　　　　　元。

总价款是甲、乙双方对设计方案、工程报价确认后的金额，在一般情况下，竣工结算的上下增减幅度在没有项目变更的情况下不超过总价款（预算价）的5％。

合同签订生效后，如变更施工内容、变更材料，这部分的工程款应当按实计算。

7．工期：

自　　　年　 月　 日开工，至　　　年　 月　 日竣工，工期　　　天。

第二条　材料供应

1．甲方提供的材料、设备：见附件二《甲方提供材料、设备表》。

甲方提供的材料、设备，应是符合设计要求的合格产品，如需委托乙方安装并保管，应按时送达现场。同时，甲、乙双方应办理验收交接手续，保管费根据参考费率支付，由于保管或安装不当造成的损失，由乙方负责赔偿；如果甲方未委托乙方保管或安装，则乙方不得收取保管费。

2．甲方提供的材料、设备，均应用于本合同规定的住宅装饰，非经甲方同意，乙方不得挪作他用。如乙方违反此规定，按挪用材料、设备价款的双倍补偿给甲方。

3．乙方提供的材料、设备：见附件三《工程主材料报价单》。

乙方提供的材料、设备，应提前　　天通知甲方验收。未经甲方验收及不符合工程主材料报价单要求的，应禁止使用。如已使用，对工程造成的损失由乙方负责。甲方不按时验收，应视作验收，但不免除乙方不按工程主材料报价单选购及使用材料所引起的责任。

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。甲方仍表示使用的，由此造成工程质量问题，责任由甲方承担。

5．甲方或者乙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》。

第三条　工程质量及验收

1．本工程执行国家现行的《住宅装饰装修工程施工规范》、本市现行的《住宅装饰装修验收标准》和《住宅装饰装修服务规范》，并应符合国家现行的《住宅设计规范》及《特殊装置或场所的要求》。

2．本工程由　　　　　方设计，提供施工图纸一式　　份。

3．甲方提供的材料、设备质量不合格而影响工程质量，其返工费用由甲方承担，工期顺延。

4．由于乙方原因造成质量事故，其返工费用由乙方承担，工期不变。

5．在施工过程中，甲方提出变更修改设计、增减工程项目或者变更材料设备，须提前与乙方联系，在签订《工程项目变更单》（见附件四《工程项目变更单》）后，方能进行施工，由此影响竣工日期的，由甲、乙双方商定。凡甲方私自与施工人员或其他管理人员商定更改施工内容、增加施工项目所引起的一切后果，由甲方自负；给乙方造成损失的，甲方应予赔偿。

6．甲、乙双方应及时办理隐蔽工程和中间工程的检查与验收手续，甲方不能按预约日期参加验收，由乙方组织人员进行验收，甲方应予承认。事后，若甲方要求复验，乙方应按要求办理复验。若复验通过，其复验及返工费用由甲方承担，工期也予顺延；复验不通过，其返工费用由乙方承担，工期不变。

7．工程竣工后，乙方应通知甲方在七日内组织验收。验收通过的，办理验收移交手续（见附件五《工程质量验收单》），并由甲方按照约定付清全部价款。如果甲方在规定时间内不能组织验收，须及时通知乙方，另定验收日期。如竣工验收通过，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。装饰工程未经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。

8．工程竣工验收通过，甲方付清工程尾款后，乙方向甲方提供《工程保修单》（见附件七《工程保修单》）。保修期按示范文本《使用说明》的第十条内容协商约定为　　年，乙方同时提供管线竣工图等资料。凭保修单实行保修，保修期从竣工验收通过签字或盖章之日算起。

9．室内空气质量检测费用的支付，由甲乙双方在本合同第十条中约定。

第四条　安全生产和防火

1．甲方提供的施工图纸或施工说明及施工场地应符合防火、防事故的要求，主要保证电气线路、燃气管道、给排水和其它管道畅通、合格。乙方在施工中应采取必要的安全防护和消防措施，保障作业人员及相邻居民的安全，防止相邻居民住宅的管道堵塞、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。

2．甲、乙双方共同遵守装饰装修和物业管理的有关规定，施工中不得擅自改变房屋承重结构，拆、改共用管线和设施。

第五条　工程价款及结算

1．双方约定按下列第　　种方式支付工程款：

（1）工程款付款按下表支付：

工程款付款时间表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **工程进度** | **付款时间** | **付款比例** | **金　额** |
| 对预算、设计方案认可 | 合同签订当日 | ％ | 元 |
| 施工过程中 | 水、电、管线隐蔽工程  通过验收 | ％ | 元 |
| 工期过半 | 油漆工进场前 | ％ | 元 |
| 竣工验收 | 验收通过当天 | ％ | 元 |
| 增加工程项目 | 签订工程项目变更单时 | ％ | 元 |

（2）工程款付款双方协商约定：

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　。

2．甲方付款乙方应开具收据，甲方应予以保存，竣工结算后乙方收回收据并应开具税务统一发票交甲方。

3．工程结算：见附件六《工程结算单》。

第六条　施工配合

1．甲方工作：

（1）在装饰施工前，向施工所在地的物业管理企业申报登记。

（2）甲方应在开工前三日全部或者部分腾空房屋，清除影响施工的障碍物。对只能部分腾空的房屋中所滞留的家具、陈设等应当采取保护措施。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。

（3）做好施工中因临时占用公用部位操作而影响邻里关系等协调工作。

（4）工程开工前，甲方应将房屋分户钥匙交乙方保管。工程交付时，甲方提供新锁，由乙方当场负责安装后交付使用。

（5）施工所在地的物业管理企业如有收取押金的项目，甲方应予以先行支付。如在整个施工过程中，由于乙方原因造成甲方所支付的押金被物业没收，乙方应对被没收部分进行全额赔偿。

（6）甲方应告知施工所在地物业管理企业的有关物业管理规定，以便乙方遵守执行。

2．乙方工作：

（1）在开工前检查水、电、燃气、管道、楼（地）面、墙面，发现问题应及时通知甲方，由甲方负责解决和协调。

（2）早上7时前及晚上7时后不得进行有噪声的施工作业。

（3）组织有甲方参加的施工图纸或施工说明的现场交底。

（4）乙方负责清运施工中产生的垃圾，并按照物业管理企业指定的地点堆放。

（5）指派　　　　为乙方驻工地代表，全权负责合同履行，按要求组织施工，保质、保量、按期完成施工任务。如更换人员，乙方应及时通知甲方。

3．由于甲方原因造成在施工中大量增加施工项目或变更施工内容、装饰材料及设备的，甲方应及时和乙方协商相应顺延工期。

第七条　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，乙方应当承担违约责任。

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．乙方擅自拆改房屋承重结构或共用管线和设施，由此发生的损失或事故（包括罚款），由乙方负责并承担责任。

4．乙方提供的材料、设备是假冒伪劣产品的，应按材料、设备价款的双倍赔偿甲方。

5．甲方未办理有关手续，强行要求乙方拆改原有房屋承重结构或共用管线和设施，乙方应拒绝施工。乙方未拒绝施工而发生损失或事故（包括罚款）的，乙方承担连带责任。

6．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。

7．甲方如未按约定对隐蔽工程、竣工工程进行验收，乙方可以顺延工程竣工和交付日期，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。

8．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，工期顺延。

9．工程未办理验收、结算手续，甲方提前使用或擅自入住，由此造成无法验收和损失的，由甲方负责。

第八条　争议解决方式

双方发生争议的，可协商解决，或向有关部门申请调解；也可选择以下第　　项方式解决：

1．提请　　　　　　　　仲裁委员会仲裁。

2．依法向人民法院提起诉讼。

第九条　合同的变更和解除

1．合同经双方签字生效后，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，重新签订补充协议。合同签订后施工前，一方如要终止合同，应以书面形式提出，并按合同总价款　　％支付违约金，办理终止合同手续。

2．施工过程中任何一方提出终止合同，须向另一方以书面形式提出，经双方同意办理清算手续，订立终止合同协议，并由责任方按合同总价款　　％赔偿，解除本合同。

第十条　其它约定

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　。

第十一条　附则

1．本合同由甲乙双方签字或盖章后生效。

2．本合同签订后，工程不得转包。

3．本合同一式　　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。

第十二条　合同附件

附件一：装饰施工内容表（地面部位、墙面部位、天棚部位、门窗部位、家具、卫生间、厨房、强电弱电、水管、其它要求）；

附件二：甲方提供材料、设备表（材料或设备名称品牌、规格型号、质量等级、单位、数量、送达时间、送达地点、备注）；

附件三：工程主材料报价单（装饰内容及装饰材料规格、型号、品牌、等级、数量、单位、单价、合价）；

附件四：工程项目变更单（变更内容、原价格、新价格、增减金额）；

附件五：工程质量验收单（日期、检验项目名称、检验结果、甲方签名、乙方签名）；

附件六：工程结算单（工程合同造价、变更增加项目、变更减少项目、工程结算总额、甲方已付金额、甲方应付乙方金额、乙方应付甲方金额）；

附件七：工程保修单（公司名称、联系电话、用户姓名、联系电话、合同编号、装饰工程地址、施工单位负责人、工地负责人、开竣工日期、竣工验收日期、工程交付日期、保修期限）。

合同附件上均应有甲乙双方的签名及具体签署日期。如企业另有合同附件的，其内容应当包括上列合同示范文本附件内容。

甲方（签字盖章）：　　　　　 乙方（签字盖章）：

身份证号码：　　　　　　　　法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：　　　　　 委托代理人（签字）：

通讯地址：　　　　　　　　　地　　址：

电　　话：　　　　　　　　　电　　话：

邮　　编：　　　　　　　　　邮　　编：

签订日期：　　　年　 月　 日

签订地点：

第　 页共　 页

附件一

上海市家庭居室装饰装修施工合同

装饰施工内容表

甲方：

乙方：

|  |  |
| --- | --- |
| 序号 | 工程施工内容及说明 |
| 1 | 地面部位 |
| 2 | 墙面部位 |
| 3 | 天棚部位 |
| 4 | 门窗部位 |

甲方代表：　　　　　　　　乙方代表：

年　 月　 日

第　 页共　 页

附件一

上海市家庭居室装饰装修施工合同

装饰施工内容表（续）

|  |  |
| --- | --- |
| 序号 | 工程施工内容及说明 |
| 5 | 家具 |
| 6 | 卫生间  现有房屋结构中有卫生间等电位联结装置的，必须按照国家强制标准进行安装，以防漏电、静电、雷电。 |
| 7 | 厨房 |
| 8 | 电气、水管 |
| 9 | 其他要求： |

甲方代表：　　　　　　　　乙方代表：

年　 月　 日

第　 页共　 页

附件二

上海市家庭居室装饰装修施工合同

甲方提供材料、设备表

甲方：

乙方：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序  号 | 材料或设备  名称、品牌 | 规格  型号 | 质量  等级 | 单  位 | 数  量 | 送达  时间 | 送达  地点 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

甲方代表：　　　　　　　　乙方代表：

年　 月　 日

第　 页共　 页

附件三

上海市家庭居室装饰装修施工合同

工程主材料报价单（预算）

甲方：

乙方：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 装饰内容及装饰材料  规格、型号、品牌、等级 | 数量 | 单位 | 单价 | 合价 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

甲方代表：　　　　　　　　乙方代表：

年　 月　 日

第　 页共　 页

附件四

上海市家庭居室装饰装修施工合同

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： | | | | | |
| 增项工程金额 | 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

第　 页共　 页

附件五

上海市家庭居室装饰装修施工合同

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：　　　　　　　　　乙方代表： | | | | | |

备注：分项检验评定：通过打“√”，不通过打“×”，补验通过打“√”。

年　 月　 日

第　 页共　 页

附件六

上海市家庭居室装饰装修施工合同

工程结算单（决算）

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

第　 页共　 页

附件七

上海市家庭居室装饰装修施工合同

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，从竣工验收之日计算，保修期为　　月；

（2）保修期内由于乙方施工不当造成质量问题，乙方负责维修；

（3）保修期内如属甲方使用不当造成损坏，乙方负责修理，酌情收费；

（4）本保修单须甲、乙双方签字。

保修记录单

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 日　期 | 内　容 | 保修人 | 业主签字 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |