



扫码验证合同

合同编号:

上 海 市

住宅装饰装修施工合同示范文本

(2023 版)

编制单位：上海市装饰装修行业协会
业务主管部门：上海市住房和城乡建设管理委员会



扫码验证合同

合同编号：_____

上海市

住宅装饰装修施工合同示范文本

(2023 版)

发包方（甲方）_____

承包方（乙方）_____

编制单位：上海市装饰装修行业协会

业务主管部门：上海市住房和城乡建设管理委员会

使用说明

一、本合同文本是根据《中华人民共和国民法典》、《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、住宅装饰装修涉及的标的额较大，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，消费者应优先选择上海市装饰装修行业协会会员企业。甲乙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、发包人（甲方）在签订合同前应验看承包人（乙方）的《企业法人营业执照》和相关建筑业资质证书或由上海市装饰装修行业协会颁发的能力评价证书。应在国家企业信用信息公示系统及中国执行信息公开网查询企业与法人代表的失信记录。与分支机构签订合同，除验看其《营业执照》及企业相关资质证书外，合同应加盖与《营业执照》一致的、具有法人资格的企业公章或合同专用章。

四、住宅装饰装修工程禁止违规损坏房屋承重结构及共用管线和设施。

五、第一条第7款，开、竣工日期必须明确约定，将作为违约责任的认定依据。

六、第二条“材料供应”，由甲方供料或乙方包工包料的都应由相关方提供材料清单，分别按对应附件要求提供材料名称、品牌、规格、型号、等级、数量、单价、合价；由甲方提供材料的，还需注明送达时间、送达地点。

七、第六条第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，可在合同中另行约定。

八、住宅装饰装修隐蔽工程完工需进行验收，并由甲、乙双方签

字认可。竣工总验收，由甲、乙双方在验收单上签字确认后方能交付使用。如工程不合格，乙方应予整改并验收通过（违约责任条款内详述）。

九、工程竣工验收合格，乙方正式交付时，应向甲方提供《工程保修单》。保修期从竣工验收合格之日算起，保修期限不少于2年，有防水要求的厨房、卫生间防渗漏项目保修期不少于5年。保修范围为本合同内约定的一切项目，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合同约定的内容实行保修，清包工的工程仅对乙方施工和安装质量实行保修。

十、如甲、乙双方在合同履行过程中，发生必要的变更、增项或减项，乙方须将相应的项目及费用在项目实施前告知甲方，并作为合同附件与甲方办理书面手续。甲方应在合同内注明工程款项的收款账号。甲、乙双方的经济来往均须开具收据。完成工程结算后，乙方应开具正规税务发票。

十一、住宅装饰装修工程监理单位、质量检测单位名录可在上海住建委官网或“上海装饰”与“上海装修服务热线”微信公众号查询。

十二、本合同示范文本，系上海市工商行政管理局（原）、上海市住房和城乡建设管理委员会共同制定的《上海市家庭居室装饰装修施工合同示范文本（2014版）》的修改版本，由上海市装饰装修行业协会编制，自2023年3月15日起使用。在未制定新的版本前，本版本延续使用。任何单位和个人不得出于商业目的擅自翻印和出售。

拒绝破坏承重结构 维护社会公共安全

告业主书

各位装修业主：

依据中华人民共和国住房和城乡建设部令《住宅室内装饰装修管理办法》及上海市住房和城乡建设管理委员会有关规定，现向您郑重告知，在装修过程中，禁止以下内容：

- 一、破坏施工项目的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、实施其他影响建筑结构和使用安全的行为；
- 六、未经有关部门报备批准，开展以下工作：
 - （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。

如违反以上要求，或将面临：刑事责任、民事责任、行政处罚、房产无法正常交易。

如您发现破坏建筑主体和承重结构的违法行为，请及时反映至所属物业和城管部门，发挥社会监督作用。

特此告知！祝您装修顺利。





扫码验证合同

上海市住宅装饰装修施工合同

合同编号：_____

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 工程概况和合同价款

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，由此产生的一切后果由甲方承担责任。

乙方为经上海市市场监督管理局核准登记的企业，企业资质/能力评价情况_____。

2、装饰施工地址_____区_____路_____弄（村）
_____号_____楼_____室。

3、住宅结构_____，房型_____房_____厅_____厨_____卫
_____阳台，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、部分承包、清包）。

6、合同总价款¥_____元，
人民币（大写）_____元。

合同总价款是甲、乙双方对设计方案、工程价格确认后的金额。竣工结算总价的增减幅度在没有项目变更时不应超过合同总价款的5%。按实结算项目的结算价不应超过该类项目预算价的20%。乙方应在合同报价中列出详细的应收费项目与收费标准。

合同签订生效后，如甲方确认变更施工内容、变更材料，该部份的变更价应当按实计算。

7、施工工期：

自_____年____月____日开工，至_____年____月____日竣工，
施工工期为_____（工作日）。

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，应符合设计及施工要求，如需委托乙方安装并保管，应按双方约定的时间送达现场，办理验收交接手续。保管费用根据参考费率计算，由甲方支付。由于乙方保管或安装不当造成的损失，由乙方承担赔偿责任；如果甲方未委托乙方保管或安装，则一切相关责任由甲方自行承担。

2、甲方提供的材料、设备，应用于本合同规定的住宅装饰，未经甲方同意，乙方不得挪作他用。如乙方违反规定擅自挪用，按挪用的材料、设备价款的双倍金额对甲方进行赔偿。

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。如已使用且已对工程造成损失的，由乙方承担相应责任。甲方未按约定时间验收的，应视作验收通过，但不免除乙方因不符合工程主材料报价单要求所引起的责任。

4、施工中如乙方发现甲方提供的材料、设备有质量、规格等不适用情况的，应及时向甲方提出。甲方仍表示使用的，由此造成的工程质量问题，由甲方承担相应责任。

5、甲方或者乙方提供的材料应符合《民用建筑工程室内环境污染控制标准》（GB 50325-2020）、《室内装饰装修材料有害物质限量10项强制性国家标准》，应出具有效的出厂证明和合格的检验单。

第三条 施工配合

1、甲方义务：

（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）甲方应在工程开工前三日全部或者部份腾空房屋，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由乙方保管。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、乙方义务：

(1) 工程开工前应检查水、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) 每日 18 时至次日 8 时以及法定节假日（不含双休日）全天，不得在已交付使用的住宅楼内进行产生噪声的装修作业。在其他时间进行装修作业的，应当采取噪声防治措施，避免干扰他人正常生活。施工项目所在小区物业或法律规定、地方性法律文件对施工时间有规定的，应遵守相关规定。

(3) 组织并通知甲方参加的施工图纸或施工说明的现场交底。

(4) 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。

第四条 工程质量及验收

1、本工程执行《住宅装饰装修验收标准》（T/SDDA 0002-2021）和《住宅装饰装修服务规范》（T/SDDA 0001-2019），同时还须符合国家现行的《住宅设计规范》（GB 50096-2011）及特殊装置、场所等其他相关的规范。

- 2、本工程由_____方设计，提供施工图纸一式_____份。
- 3、由于甲方提供的材料、设备质量不适用而影响工程质量，其返工费用由甲方承担，工期顺延。非合同内施工项目乙方不提供质检及售后服务。
- 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、施工过程中，甲方提出变更设计、增减项目或者变更材料设备，须提前向乙方提出，在签订《工程项目变更单》（见附件四《工程项目变更单》）后，方能实施，由此影响竣工日期的，由甲、乙双方商定。凡甲方与施工人员或乙方其他人员私自商定的项目增减变更而引起的一切后果，由甲方自行承担；若给乙方造成损失的，甲方应予赔偿。
- 6、甲、乙双方应及时办理隐蔽工程和分部分项工程的验收手续，甲方在接到乙方验收申请的五个工作日内，不能组织和参加验收的，将由乙方组织人员进行验收，甲方应予承认。若甲方对乙方的验收结果有异议，可以要求复验，乙方应按甲方要求进行复验。若复验合格，因复验产生的费用由甲方承担，工期也予顺延；若复验不合格，因修理或返工产生的费用由乙方承担，工期不变。
- 7、甲方应在乙方提出竣工验收申请的七日内组织验收。验收合格，办理交付手续（见附件五《工程质量验收单》），甲方按照约定付清合同尾款。如果甲方在规定时间内不能组织验收，须及时通知乙方，另行约定验收日期。如竣工验收合格，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。装饰工程未经验收或验收不合格的，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，且甲方付清合同尾款后，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》的第九条内容协商约定为____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、室内空气质量检测的安排与费用的支付，由甲乙双方在本合同第十条中约定。

第五条 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。

第六条 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、乙方指定收款账号：

户 名：_____

开户行：_____

账 号：_____

3、甲方付款后乙方应开具收据，甲方应予以保存，竣工结算后乙方收回收据并应开具正规税务发票交甲方。

4、工程结算：见附件六《工程结算单》。

第七条 违约责任

1、因乙方原因造成工程质量不符合合同约定的，甲方有权要求乙方在合理期限内无偿修理或者返工。因修理或者返工造成逾期交付的，乙方应当承担第七条第2款违约责任，返工材料与返工人工费由乙方负责，如乙方修理（返工）的项目不能达到约定的工程质量，甲方有权要求乙方撤出施工现场，甲方自行修理并要求乙方承担相应的人工费、材料费和其他相关损失费。

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），由乙方承担相应责任。

4、如乙方提供的材料和设备中掺杂、掺假，以假充真，以次充好，以不合格商品冒充合格商品，或提供装饰装修服务中谎报用工用料等行为，依法构成消费欺诈的，甲方有权依照《消费者权益保护法》等要求乙方赔偿。

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，或在原有结构基础上违法改扩建的，乙方应拒绝施工。乙方未拒绝施工而发生损失或事故的，则乙方承担连带责任。

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，并有权要求甲方赔偿因停工、窝工等造成的经济损失。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，并有权要求甲方赔偿因停工、窝工等造成的经济损失。每逾期一天，甲方应赔偿给乙方_____元。

8、甲方在确认定制类产品的订购合同（订单）后，甲方要求变更或取消，如对乙方造成损失的，则甲方要承担相应损失。

9、甲方未按合同约定时间支付工程款的，每逾期一天，甲方应支付给乙方滞纳金_____元，工期顺延。

10、工程竣工验收合格后乙方应在___日内办理结算手续，若甲

方提前使用、擅自入住、更换钥匙或另行委托第三方改建装修，造成无法验收的，其产生的一切损失由甲方自行承担。甲方遇特殊原因发生以上情况的，应与乙方协商并签订书面协议。

第八条 争议解决方式

双方发生争议时，可通过协商解决；或通过相关监督单位介入协调；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、合同经双方签字后生效，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。

2、合同签订后施工前，任何一方提出终止合同，应以书面形式向另一方提出，并按合同总价款_____%支付违约金，同时签订终止合同协议。

3、施工过程中，任何一方提出终止合同，应以书面形式向另一方提出，经双方协商一致办理清算手续，已施工部分按实结算，并签订终止合同协议，由责任方按合同总价款_____%支付违约金。涉及过错赔偿的费用另计。

4、凡因不可抗力导致合同无法继续履行的，合同自动终止。甲乙双方互不承担违约责任。

5、合同成立后，合同的基础条件发生了在订立合同时无法预见的、不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于一方明显不公平的，受不利影响的一方可与对方重新协商工期、价款等合同条件，合理时间协商不成的，依照相应法律规定处理。

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或盖章及具体签署日期。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，格式也可由甲乙双方自行约定。

（以下为签字盖章页）

签字盖章页

为保障您的权益，上海市装饰装修行业协会提示：

1、合同签约前，请您务必扫码对合同、企业信息进行验证；



2、项目进行期间，请您对项目的相关工作人员（项目经理、设计师、装饰工人）的从业信息进行扫码验证；

3、项目过程中，如涉及合同项目（人、材、项）变更，双方务必以书面形式签订《工程项目变更单》，以此为项目决算依据。

4、为了使您更安全、更放心地享受装修服务，请验证备案您的施工合同，享受上海市装饰装修行业协会的专家咨询等公益服务与行业保障（备案系统将会对您的用户信息严格保密）。

甲方（签字盖章）：

身份证号码：

委托代理人（签字）：

地 址：

电 话：

邮 编：

乙方（签字盖章）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

地 址：

电 话：

邮 编：

签订日期： 年 月 日

签订地点：

附件一：

上海市住宅装饰装修施工合同 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

附件一：

上海市住宅装饰装修施工合同
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

附件四：

上海市住宅装饰装修施工合同
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

附件五：

上海市住宅装饰装修施工合同
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
		合格	不合格	补验		
<p>整体工程验收意见</p> <p>甲方（代表）：_____ 乙方代表：_____</p>						

备注：分项检验评定：在对应的空格内打“√”，或打“×”。

年 月 日

附件六：

上海市住宅装饰装修施工合同
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

附件七：

上海市住宅装饰装修施工合同 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