

京津冀住宅室内装饰装修工程施工合同

（示范文本）

发包方（甲方）：_____

承包方（乙方）：_____

北京市市场监督管理局

天津市市场监督管理委员会

河北省市场监督管理局

2023 年 11 月

使用 说 明

1.京津冀区域内的住宅室内装饰装修工程适用本合同文本。

2.本合同文本供双方当事人签订合同时参照使用，签订合同前请仔细阅读。

参照合同示范文本订立合同的，当事人应当充分理解合同条款，自行承担合同订立和履行所发生的法律后果。

3.为更好地维护双方当事人的合法权益，双方当事人签订合同时应慎重，力求内容具体、全面、严密，结合具体情况选定示范文本所提供的选择性条款。“□”后为待选内容，以划“√”方式选定，划线处应当以文字形式填写完整；对于实际情况未发生或未做约定的，请在“□”内打“×”，以示删除或不适用。

4.本合同所称住宅室内装饰装修是指住宅竣工验收合格后，业主或者住宅使用人对住宅室内进行装饰装修的建筑活动。

5.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。

6.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。

7.开工：合同签订后双方通过设计方案、首期工程款到位、工程技术交底等前期工作完成后，材料、施工人员到达工程现场具备施工条件后开始施工。

8.若本工程实行工程监理，发包方应当与具有相应资质的工程监理公司另行签订《工程监理合同》，并将监理工程师的姓名、单位、联系方式及监理工程师的职责等通知承包方（监理工程师需提供资格证）。

京津冀住宅室内装饰装修工程施工合同

发包方（以下简称甲方）：_____

住所：_____ 证件号：_____

联系方式：_____ 电子邮箱：_____

☐委托代理人（姓名）：_____身份证号：_____联系方式：_____

承包方（以下简称乙方）：_____

住所：_____ 营业执照号：_____

☐企业资质等级：_____

收款账户：_____开户行：_____账号：_____

法定代表人：_____ 联系方式：_____

委托代理人：_____ 联系方式：_____

施工负责人：_____ 联系方式：_____ ☐从业资格：_____

工程师：_____ 联系方式：_____ ☐从业资格：_____

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》《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部令第110号）及其他相关法律、法规的规定，结合京津冀地区住宅室内装饰装修工程施工的特点，甲乙双方在平等、自愿、公平、诚信原则的基础上，经双方友好协商，签订本合同。

第一条 工程概况及价款

1.1 工程地点：_____

1.2 工程装饰装修面积：_____

1.3 户型：_____

1.4 工程期限（总工期）_____日。

开工日期_____年____月____日，竣工日期_____年____月____日。

1.5 工程价款

（1）工程预算款：本合同工程预算为（人民币）_____。

金额大写：_____（详见附件一、附件二）。

（2）工程预算单（附件一）应当与材料质量工艺标准配套编制，共同作为确定工程价款的依据；其中隐蔽工程项目由双方约定，详见隐蔽工程预算单（附件二）。乙方免费赠送项目见赠送项目清单（附件三）。

（3）工程预算款是甲乙双方对设计方案、工程报价确认后的金额，在没有项目变更的情况下，竣工结算时应按照实际发生量结算，增幅不超过工程预算款的5%（包含隐蔽工程）。

1.6 施工图纸（附件四）

（1）施工图纸由☐甲方/☐乙方提供，施工图纸一式三份，甲方执一份，乙方执二份。

（2）甲方提供设计方案的，应当向乙方提供相关部门认可的施工图纸，并由乙方勘察现场核对设计方案。

（3）甲方委托乙方设计的，甲方应当在合同签订后提供施工地点的原结构、水路、电路施

工图。

(4) 双方应当对施工图纸予以签字确认，明确水电管网布局、功能区预留空间等设计内容。

(5) 对施工图纸的变更应当以双方签字确认为准，设计变更费用由提出变更方承担。

(6) 任何一方不得将对方提供的施工图纸、设计方案等资料擅自复制或转让给第三方，也不得用于本合同以外的项目。

1.7 工程承包，采取下列第_____种方式：

(1) 乙方仅包工，甲方供应全部材料（附件五）。

(2) 乙方包工、包全部材料（附件六）。

(3) 乙方包工、包部分材料，甲方供应其余部分材料。

第二条 质量标准

2.1 工程的室内环境污染控制，应当严格按照《民用建筑工程室内环境污染控制规范》的标准执行。

2.2 本工程施工质量按下列第_____项标准执行，并应符合国家《住宅设计规范》的要求。

(1) 国家现行《住宅装饰装修工程施工规范》

(2) 北京市地方标准《居住建筑装饰装修工程质量验收标准》

(3) 天津市地方标准《天津市住宅装饰装修工程技术标准》

(4) 天津市团体标准《住宅室内装饰装修工程施工验收规范》

(5) 其他标准：_____

2.3 双方对材料、工程质量、室内空气质量发生争议时，应当申请由具有相应资质的专业检测机构检测认定；相关费用由申请方垫付，最终由责任方承担。

第三条 甲方义务

3.1 开工三日前为乙方入场施工创造条件，以不影响施工为原则。

3.2 无偿提供施工期间的用于施工的水源、电源和冬季供暖。

3.3 办理物业部门开工手续并承担相关费用。

3.4 遵守物业部门的规章制度，并告知乙方。

3.5 协调乙方施工人员与邻里之间的关系。

3.6 不得强制乙方实施下列行为：

(1) 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。

(2) 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间。

(3) 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。

(4) 损坏房屋原有节能设施，降低节能效果。

(5) 其他影响建筑结构和使用安全的行为。

3.7 未经有关部门批准，不得强制乙方实施下列行为：

(1) 搭建建筑物、构筑物。

(2) 改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗。

(3) 拆改供暖管道和设施。

(4) 拆改燃气管道和设施。

3.8 水电改造完成后，对水电改造工程量予以确认。

3.9 施工期间，甲方仍需部分使用该居室的，甲方则应当负责配合乙方做好保卫及消防工作；

居室中有滞留物的，甲方应做好保护，说明注意事项。

3.10 按照乙方提供的供需时间表，按时、保质、保量提供应当由甲方提供的材料、设备。

3.11 定期根据乙方提供的施工进度表，结合合同约定的交付时间检查施工的进度情况，及时合理的安排需要购买产品的测量、送货、安装时间，参与工程质量施工进度的监督。

3.12 根据乙方提供的项目验收单，按工程进度至现场逐一验收，包括但不限于工程材料验收、隐蔽工程验收、竣工验收。

第四条 乙方义务

4.1 施工中严格执行有关法律法规、施工规范、质量标准、安全操作规程、防火规定，安全、保质、按期完成本合同约定的工程内容。

对现有房屋结构中有卫生间等电位联接装置的，不允许覆盖，应按照国家标准进行等电位联接，以防漏电、静电、雷电。

4.2 严格执行属地建设行政主管部门施工现场管理规定：

（1）无房屋管理部门审批手续和加固图纸，不得拆改工程内的建筑主体和承重结构，不得加大楼地面荷载，不得改动室内原有热、暖、燃气等管道设施。

（2）法定休息日、节假日全天及工作日十二时至十四时、十八时至次日八时，不得进行产生噪声的装修作业。在其他时段内进行装修作业的，应当采取措施，减轻对周围生活环境的干扰。

（3）因进行装饰装修施工造成相邻居民住房的管道堵塞、渗漏、停水、停电、墙体开裂等，由乙方承担修理和损失赔偿的责任。

（4）负责工程成品、设备和居室留存家具陈设的保护。

（5）保证居室内上、下水管道畅通和卫生间的清洁。

（6）保证施工现场的整洁，每日完工后清扫施工现场，并将垃圾放至物业指定地点。

4.3 通过告知网址、统一公示等方式为甲方提供本合同签订及履行过程中涉及的各种标准、规范、计算书等书面资料的查阅条件。

4.4 甲方为少数民族的，乙方在施工过程中应当尊重其民族风俗习惯。

4.5 遵守物业部门的规章制度并承担相应责任。

4.6 未经甲方同意，不得擅自在施工地点做饭、住宿。

4.7 应持证施工人员需持有相应岗位的岗位证书。

4.8 不得转包、分包合同约定工程内容。

4.9 需由甲方提供材料、设备的，应及时将所需材料供需时间表提供给甲方。

4.10 甲方供应的材料、设备在施工使用中的保管、施工质量等责任由乙方承担。

4.11 甲乙双方约定赠送项目的，按照施工程序在竣工验收前完成相应的施工内容。

第五条 工程变更

5.1 施工期间本合同约定的工程内容如需变更，需双方协商一致，共同签定工程变更单（附件七），同时调整相关变更费用及工期。工程变更单作为竣工结算和工期顺延的根据。

5.2 甲方对本合同约定的工程内容提出减项时，如该项目已开工，甲方应承担由此造成的损失。

5.3 工程增项时，如需顺延工期应根据工程量经双方协商确认后适当调整，并在工程变更单中予以注明。

5.4 甲方不得与乙方设计师或施工人员私自确定工程变更内容，否则乙方有权拒绝承担相应责任。

5.5 合同签订生效后，乙方未经甲方同意擅自变更施工内容、变更材料，由此造成的变更工程款应当按实际计算，由乙方承担。

第六条 工期延误

6.1 因以下原因造成竣工的日期延误，经甲方确认后，工期应当顺延，乙方不承担违约责任：

- (1) 工程量变化或设计变更。
- (2) 甲方同意工期顺延的其他情况。

6.2 因以下原因造成竣工的日期延误，工期应当顺延，乙方不承担违约责任：

- (1) 甲方未按合同约定完成其应当负责的工作而影响工期的。
- (2) 甲方未按合同约定支付工程款影响正常施工的。
- (3) 不可抗力。
- (4) 因甲方责任造成工期延误的其他情况。
- (5) 因不可归责于双方的其他原因。

6.3 因乙方原因不能按期完工的，工期不顺延；工程质量存在问题，需要返工的，返工费用由乙方承担，工期不顺延。

第七条 工程验收

7.1 双方在施工过程中分下列阶段共同对工程质量进行验收（如有监理方，需三方共同验收），并在工程验收单（附件八）上就验收事项明确验收结论、签字确认。

- (1) 材料验收。
- (2) 隐蔽工程验收。
- (3) 竣工验收。
- (4) 其他：_____。

7.2 材料验收

(1) 任何一方提供材料、设备到达施工现场前，都应通知对方。双方在现场就材料、设备的品牌、型号、规格、数量、质量、环保等内容按照约定共同验收，同时办理交接手续或进行书面确认。

(2) 双方所提供的装饰装修材料，应当符合《室内装饰装修有害物质限量标准》，并按对方要求提供由具有相应资质的专业检测机构出具的检测合格报告。

7.3 隐蔽工程验收

隐蔽工程完工后，乙方应提前三日通知甲方，甲方应在约定日期三日内会同乙方进行验收，待双方验收合格并签字确认后，乙方方可进行下道工序施工；如甲方不进行验收，乙方有权暂停施工，相应工期损失由甲方承担；如乙方未通知甲方进行隐蔽工程验收，而擅自进行下道工序的，甲方有权要求乙方停止施工，由此造成的损失由乙方承担。

7.4 竣工验收

(1) 约定的施工内容全部完成后（包括赠送项目），乙方应提前通知甲方进行竣工验收，甲方自接到竣工验收通知后三日内组织验收。

(2) 双方进行竣工验收前，乙方负责保护工程成品和工程现场的全部安全。

(3) 竣工验收合格后，双方签署工程验收单，乙方应向甲方提交其施工部分的竣工图纸及影像资料一套（含水、电及其他隐蔽工程等），作为竣工验收依据。

(4) 竣工验收在工程质量、室内空气质量及结算方面存在个别的非重大问题，经双方协商一致，签订解决竣工验收遗留问题协议（附件九）后，甲方也可先行入住。

7.5 双方未办理验收手续，甲方不得入住；如甲方擅自入住，视同验收合格，由此造成的损失由甲方承担。

第八条 工程款支付

8.1 双方协商工程款支付采用下列第___种方式

(1) 合同签字生效后，甲方按表中约定向乙方指定账户支付工程款：

工程进度	付款时间	付款比例	金额（元）
合同签订后	合同签订后 3 日内	工程预算款的_____	
隐蔽工程完工	验收通过 3 日内	工程预算款的_____	
竣工	竣工验收通过 3 日内	结清工程结算款	

(2) 双方协商一致的其他支付方式：_____

8.2 隐蔽工程、竣工验收通过后，甲方对乙方提交的按实际工程情况编制的工程决算单（附件十）进行审核，如三日内未提出异议，视为同意支付相应款项。乙方收到甲方支付款项后应当出具正式发票。

8.3 乙方应当自甲方结清工程款后三日内办理工程交接，并开具工程质量保修单（附件十一）。乙方未按时办理工程交接导致甲方无法入住的，由乙方承担造成的损失。

8.4 竣工验收合格后，甲方可以留取不超过工程结算款总额 3% 的质量保证金，具体约定见工程质量保修单。保修期内没有发生施工工程质量问题的，甲方应将质量保证金全额给付乙方。

第九条 违约责任

9.1 合同双方签字后生效，双方必须严格遵守，任何一方需变更合同内容，应该协商一致后，重新签定补充协议。签订合同后未开工前，如单方要求解除合同，解约方承担对方的实际损失，或按工程预算款的_____ % 支付违约金。

9.2 一方因违反有关法律法规受到行政处罚的，最终责任由责任方承担。

9.3 甲方未依法办理审批手续，乙方不得进场施工；经乙方催告，甲方仍不履行的，乙方可以解除合同。甲方未完成审批手续，造成损失由甲方承担。

9.4 施工过程中任何一方无法继续履行合同的，应当书面通知对方，经双方同意办理清算手续，并由责任方按工程预算款的_____ % 赔偿，解除本合同。

9.5 甲方私自与乙方设计师或施工人员商定更改施工内容所引发的一切后果，由甲方自负，给乙方造成损失的，甲方应予赔偿。

9.6 未经甲方书面同意，乙方随意增项，费用由乙方承担。

9.7 应当由甲方提供的材料、设备，因甲方原因未及时提供给乙方，造成损失应由甲方承担。因乙方原因未及时提供所需材料供需时间表给甲方，造成损失应由乙方承担。

9.8 甲方原因造成停工或未按合同约定期限支付工程进度款，应当向乙方按日支付迟延部分工程款_____ 的违约金，但累计不得超过工程预算款的_____ %。甲方延迟支付超过_____ 日的，乙方有权解除合同。

9.9 乙方以甲方未结算竣工款为由不履行赠送项目的或因乙方的责任造成工期延误，应当按日向甲方支付工程预算款_____ 的违约金，但累计不得超过工程结算款的_____ %。乙方延误工期超过_____ 日的，甲方有权解除合同。

9.10 工程竣工验收时，甲方发现存在下列问题的，有权要求乙方在____日内进行调整，由此造成的损失，甲方有权要求乙方赔偿。

(1) 工程实际效果与□设计图纸□报价单约定施工工艺、质量不相符。

(2) 定制家具色差较大、尺寸不符。

(3) 定制橱柜固定不牢。

(4) 门窗框弯曲松动。

(5) 其他：_____。

9.11 由于乙方责任导致工程质量或室内空气质量不合格的，乙方按下列约定进行返工修理、综合治理，并承担所产生的费用及损失：

(1) 对墙体、吊顶开裂，防水不彻底，地砖、墙砖空鼓，墙面地面不平，门窗破损，墙纸发霉，粉饰层脱落，台盆、淋浴房漏水，空调、地暖不能正常运作等工程质量不合格的部位，乙方应当进行返工修理。

(2) 对室内空气质量不合格的，乙方应当进行综合治理。

(3) 室内空气质量综合治理仍不达标且确属乙方责任的，甲方有权要求乙方返还不达标工程项目涉及的工程款；不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿。

(4) 乙方实际使用的材料品牌、型号、规格、数量与合同约定不符，甲方有权要求乙方赔偿。

(5) 管线等隐蔽工程铺设不合格的，乙方应当进行返工修理。

第十条 争议解决方式

本合同项下发生的争议，双方可以协商解决。协商不成时，可采用下述第____种解决方式：

①向_____仲裁委员会申请仲裁。

②向_____人民法院起诉。

第十一条 附则

11.1 本合同经甲乙双方签字（盖章）后生效。

11.2 双方可以书面形式对本合同进行变更或补充，但减轻或免除本合同规定应当由乙方承担的责任，仍应以本合同为准。

11.3 本合同一式____份，其中甲方____份，乙方____份。

第十二条 其他约定事项

甲方（签字/盖章）：

委托代理人：

年 月 日

乙方（签字/盖章）：

法定代表人：

委托代理人：

年 月 日

附件一

工程预算单

序号	项目	单位	单价（元）	数量	合计金额（元）	工艺做法、用料说明
合计金额（元）：						
隐蔽工程金额（元）：						
工程预算款总计（元）：						

甲方（签字/盖章）：

乙方（签字/盖章）：

年 月 日

年 月 日

备注：此表用量较多企业可复印作为合同附件。

附件二

隐蔽工程预算单

序号	项目	单位	单价（元）	数量	合计金额（元）	工艺做法、用料说明
	☐ 给排水工程					
	☐ 电气管线工程					
	☐ 地板基层					
	☐ 护墙板基层					
	☐ 门窗套板基层					
	☐ 吊顶基层					
	☐ 砖砌体					
	☐ 找平层					
	☐ 保温层					
	☐ 隔热层					
	☐ 防水层					
	☐ 网络综合布线 线缆					
	☐ 其他：_____					
合计金额（元）：						

甲方（签字/盖章）：

乙方（签字/盖章）：

年 月 日

年 月 日

备注：此表用量较多企业可复印作为合同附件。

附件三

赠送项目清单

序号	项目	单位	数量	工艺做法、用料说明

甲方（签字/盖章）：

年 月 日

乙方（签字/盖章）：

年 月 日

附件四

施工图纸

附件五

甲方供给工程材料、设备明细表

序号	材料名称	单位	品种	规格	产地	品牌	数量	供应时间	供应验收地点

甲方（签字/盖章）：

年 月 日

乙方（签字/盖章）：

年 月 日

附件六

乙方供给工程材料、设备明细表

序号	材料名称	单位	品种	规格	产地	品牌	数量	供应时间	供应验收地点

甲方（签字/盖章）：

年 月 日

乙方（签字/盖章）：

年 月 日

附件七

工程变更单

变更内容	原设计	新设计	增减金额 (单位：元)	工期变化
详细说明：				
增加工程金额	减项工程金额	(增减) 金额	实付金额	
元	元	元	元	
增加工期	减少工期	(增减) 工期	实际工期	
			____年__月__日 到____年__月__日	

甲方（签字/盖章）：

乙方（签字/盖章）：

年 月 日

年 月 日

附件八

工程验收单

验收时间： 年 月 日

工程名称			
工程地点			
工程进度		☐ 隐蔽工程验收 ☐ 竣工验收 ☐ _____	
验收内容			
验收意见	甲方		签字：
	乙方		签字（盖章）：
	☐ 监理单位		签字（盖章）：

备注：此表可按工程分期复印使用

附件九

解决竣工验收遗留问题协议

工程名称				
工程地点				
验收时间				
遗留问题	处理方法	责任划分	完成时限	费用承担

甲方（签字/盖章）：

乙方（签字/盖章）：

年 月 日

年 月 日

附件十

工程决算单

工程名称			
工程地点			
工程款	分期支付	付款时间: ☐ 隐蔽工程验收通过后 ☐ 竣工验收通过后 ☐ _____ 付款金额: _____	
	其他支付方式		
增减项	增项部分 (+)		
	减项部分 (-)		
	增减项合计		
应付款 (合同款+增减项)			
已付款			
未付款 (应付款-已付款)			

甲方 (签字/盖章):

乙方 (签字/盖章):

年 月 日

年 月 日

备注: 此表可按工程分期复印使用

附件十一

工程质量保修单

工程地点			
竣工验收时间			
甲方		联系电话	
乙方			
法定代表人		联系电话	
保修项目及范围			
保修期限及 质量保修金	保修项目	保修期限	质量保修金金额
	装饰装修工程	_____年	_____元
	厨房、卫生间 防渗漏工程	_____年	_____元

甲方（签字/盖章）：

乙方（签字/盖章）：

年 月 日

年 月 日

备注：

- 1.在保修期内，乙方接到甲方报修通知后7日内，与甲方进行现场勘察、确认，确定维修方案和日期。
- 2.保修期内因乙方施工、用料不当的原因造成的装饰装修质量问题，乙方须及时无条件进行维修并赔偿损失。
- 3.保修期内因甲方使用、维护不当造成饰面损坏或不能正常使用，乙方酌情收费维修。
- 4.保修期满后，如未产生维修费用甲方应在保修期满7日内全额给付乙方质量保修金；如产生维修费用甲方应扣除相应费用将剩余质量保修金给付乙方。
- 5.本保修单在甲乙双方签字盖章后生效。