

附件

## 关于加强建设工程施工合同中人工、材料等市场价格风险防范与控制的指导意见

为维护建筑市场秩序,确保工程质量和安全,合理分担人工、材料、工程设备、施工机械台班等的市场价格异常波动带来的风险,维护发承包双方的合法权益,合理确定和有效控制工程造价,现就加强建设工程施工合同中人工、材料、工程设备、施工机械台班等的市场价格风险防范与控制提出以下指导意见:

一、发承包双方在施工合同签订时,应根据工程具体情况,充分考虑施工工期、市场价格变化情况,合理确定签约合同价及有关调整办法,并在合同履行过程中严格执行。

(一)发承包双方应当在合同条款中明确约定人工、材料、工程设备、施工机械台班等的市场价格变化风险范围和幅度,超出其幅度的调整方法,价款结算及支付方式等。

(二)发承包双方应当按照合同约定对施工期间纳入可调价差范围的人工、材料、工程设备、施工机械台班等的市场价格进行认价。承包人在合同约定的价款调整情形出现后的 14 天内,应当按照合同约定及时将调整报告及相关资料以书面形式通知发包人,发包人应当在收到承包人合同价款调整报告及相关资料之日起 14 天内给予核实,予以确认的应以书面形式通知承包人;发包人在收到合同价款调整报告之日起 14 天内未确认也未提出

协商意见的，应视为承包人提交的合同价款调整报告已被发包人认可；经发承包双方确认调整的合同价款，应当计入当期工程进度款。

当合同约定的价款调整情形出现后，承包人在 14 天内未提交合同价款调整报告的，由发包人根据其自行收集的信息资料进行调整，承包人应当予以认可。

（三）需进行价款调整的工程量按相应期间承包人完成合同工程应予以计量的工程量确定，相应的人工、材料、工程设备、施工机械台班用量的确定方法由发承包双方在合同中约定。

（四）人工、材料、工程设备、施工机械台班等的市场价格变化风险范围和幅度、价格变化幅度确定原则、超过风险幅度的调整原则、工期延误价款调整等，按本指导意见第三条、第四条的相应原则执行。

二、在施工合同中，不得采用无限风险、所有风险或类似语句规定计价中的风险内容及范围，不得约定明显风险不合理或显失公平的内容。

三、合同对风险范围和幅度没有约定或约定不明的，或者合同有约定但采用固定价包干的，以及合同成立后合同的基础条件发生了发承包双方在订立合同时无法预见的、不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于发承包双方一方明显不公平的，发承包双方可根据《中华人民共和国民法典》的相关规定和实际情况，本着诚信、公平的原则，参考以下原则签订补充协议，合理分担风险。

## （一）风险幅度和范围

按照风险共担、合理分担原则，人工风险幅度不得超过 $\pm 5\%$ ，材料、工程设备、施工机械台班等风险幅度一般不超过 $\pm 5\%$ 。

下列材料，应当列入风险范围：

1. 钢材（包括钢筋、钢板、型钢、镀锌钢管、焊接钢管、无缝钢管等）、水泥及预拌混凝土、装配式预制构件。

2. 铝合金型材、铝单板、玻璃、门窗、电线电缆、沥青及沥青混凝土等单项材料费占签约合同价1%（含）以上的材料。

## （二）价格变化幅度确定原则

### 1. 基准价格

招标人应当在招标文件中明确投标报价的基准期（依法未招标的，发承包双方在施工合同中约定签约合同价的基准期）。

基准价格应以基准期对应月份的《北京工程造价信息》所发布的工程造价信息价为依据确定。工程造价信息价有上、下限的，以下限为准；未发布工程造价信息价的，应以发承包双方共同确认的市场价格为依据确定。

### 2. 合同履行期间价格

#### （1）人工、施工机械台班价格

以发承包双方共同确认的价格为准。若发承包双方未能就施工期市场价格达成一致，可以参考施工期的工程造价信息价。

#### （2）材料、工程设备价格

合同履行期间的材料、工程设备价格，可选用施工期市场价或采购价。

①材料、工程设备施工期市场价以发承包双方共同确认的价格为准。若发承包双方未能就施工期市场价格达成一致，可以参考施工期的工程造价信息价。

②材料、工程设备采购价：承包人应根据施工进度安排在采购材料、工程设备前将采购数量和单价报发包人核对，发包人应根据施工进度安排及时确认采购材料、工程设备的数量和单价。不同渠道（批次）采购的同一种材料或工程设备的采购价，可按下列公式取加权平均价：

$$AP = \sum_{i=1}^n (Xi * Ji) / \sum_{i=1}^n (Xi)$$

其中：

**AP**为某种材料或工程设备不同渠道（批次）采购加权平均价

**Xi**为某种材料或工程设备不同渠道（批次）采购供应的数量

**Ji**为某种材料或工程设备不同渠道（批次）采购的单价

**i**为某种材料或工程设备不同渠道（批次）采购序号

**n**为同一种材料或工程设备采购渠道（批次）的数量

### 3. 价格变化幅度的计算

（1）承包人在已标价工程量清单或预算书中载明单价低于基准价格时，合同履行期间价格的涨幅以基准价格为基础确定，跌幅以在已标价工程量清单或预算书中载明单价为基础确定。

（2）承包人在已标价工程量清单或预算书中载明单价高于基准价格时，合同履行期间价格的跌幅以基准价格为基础确定，涨幅以在已标价工程量清单或预算书中载明单价为基础确定。

（3）承包人在已标价工程量清单或预算书中载明单价等于基准价格时，合同履行期间价格的涨（跌）幅度以基准价格为基

基础确定。

(4)承包人在已标价工程量清单或预算书中未载明单价的，合同履行期间价格的涨（跌）幅度以基准价格为基础确定。

### (三) 超过风险幅度的调整原则

1. 合同履行期间材料、工程设备、施工机械台班价格的变化幅度小于或等于合同约定的价格风险幅度时，不做调整。变化幅度大于合同约定的价格风险幅度时，应当计算超过风险幅度部分的价格差额，其价格差额由发包人承担或受益。

2. 合同履行期间人工价格的变化幅度小于或等于合同约定的价格风险幅度时，不做调整。变化幅度大于合同约定的价格风险幅度时，应当计算全部价格差额，其价格差额由发包人承担或受益。

3. 发承包双方应当在施工合同中约定合同履行期间价格变化幅度超过合同约定风险幅度的价格调整办法：

(1) 按月分段计量的工程，发承包双方可根据合同履行期间当月价格，对材料、工程设备、施工机械台班价格扣减风险幅度内费用，对人工价格不扣减风险幅度内费用，调整价格差额。

(2) 按形象部位分段计量的工程，可按照合同约定的工程形象进度划分不同阶段，根据合同履行期间相应月份的价格加权平均或其他方法计算价格，对材料、工程设备、施工机械台班价格扣减风险幅度内费用，对人工价格不扣减风险幅度内费用，分段计量，调整价格差额。

(3) 按整体工程一次性结算的工程，可按照合同履行期间

工程实际进度对应月份的价格加权平均或其他方法计算价格，对材料、工程设备、施工机械台班价格扣减风险幅度内费用，对人工价格不扣减风险幅度内费用，调整价格差额。

4. 人工、材料、工程设备、施工机械台班调整后的价格差额只计取税金。

四、发生合同工程工期延误的，应按照下列原则确定合同履行期的价款调整：

#### （一）工期延误

1. 因非承包人原因导致工期延误的，计划进度日期后续工程的人工、材料、工程设备、施工机械台班价格，应采用计划进度日期与实际进度日期对应价格两者的较高者。

2. 因承包人原因导致工期延误的，计划进度日期后续工程的人工、材料、工程设备、施工机械台班价格，应采用计划进度日期与实际进度日期对应价格两者的较低者。

3. 工期延误既有承包人原因，也有非承包人原因的，延误期间发生的人工、材料、工程设备、施工机械台班价格涨跌，由发承包双方按责任大小分担。

#### （二）延期开工

发承包双方签订施工合同后，由于征地拆迁、设计调整等原因导致延期开工的，发承包双方应当及时签订补充协议，确定延期开工导致的价格波动损失或受益分担原则。

五、编制和确定投资估算、工程设计概算应当充分考虑工程建设前期和建设期内价格波动等因素。

六、已签订工程施工合同但尚未结算的工程项目，可参照本指导意见协商签订补充协议。

七、实行设计施工等工程总承包的，参照本指导意见执行。

八、本指导意见自发布之日起施行。

(此件公开发布)

---

抄送：市发展改革委、市财政局、市审计局。

---

北京市住房和城乡建设委员会办公室

2021年8月16日印发

---