

# 潍坊市住房和城乡建设局文件

潍建发〔2021〕23号

---

## 潍坊市住房和城乡建设局 关于加强工程建设人工、材料价格风险防范 与控制的指导意见

各县市区、市属有关开发区住建局，滨海区、峡山区建设交通局，保税区建设管理局，各有关单位：

为维护建筑市场秩序，确保工程质量安全，增强建筑市场主体各方的风险意识和履约能力，合理分担人工、材料等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，根据省住房城乡建设厅有关文件规定，结合我市建筑市场实际，提出以下指导意见：

**一、体现风险共担原则。**工程造价计价中应当遵循风险共担和合理分摊原则，体现交易的公平性。在招标文件、施工合同中

合理设置计价风险条款，约定风险内容、范围及超出范围后的调整办法，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。

**二、合理确定履约内容。**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。

**三、公平签订补充协议。**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，或者合同签订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，参考本意见签订补充协议，合理分担风险。

#### **四、明确有关事项的价款调整**

##### **（一）人工价格变化时的合同价款调整**

1. 合同对人工费调整有具体约定的，按照合同执行。
2. 合同对人工费调整没有约定或约定不具体的，发承包双方按照以下原则协商调整工程造价：

（1）市建设行政主管部门调增市定额人工指导单价时，自调整生效之日起完成的工程量，根据市定额人工指导单价的调增幅度（百分比），调增工程价款的人工费，但合同约定的定额人工单价高于调增后的市定额人工指导单价的除外。

(2) 市建设行政主管部门调减市定额人工指导单价时，自调整生效之日起完成的工程量，根据市定额人工指导单价的调减幅度（百分比），调减工程价款的人工费，但合同约定的定额人工单价低于调减后的市定额人工指导单价的除外。

3. 省建设行政主管部门调整省定额人工单价时，自调整生效之日起完成的工程量，各项以省价人工费（或省价人机费）为基础计取的费用同时进行调整。

## (二) 材料价格变化时的合同价款调整

1. 合同对材料价格风险范围和调整办法有具体约定的，按照合同执行。

2. 合同未对材料价格风险进行约定或约定不具体的，发承包双方按照以下原则协商调整工程造价：

(1) 调整的范围限于主要材料。主要材料是指用量较大、占工程造价比例较高的材料，包括的范围以合同约定为准。当合同未对主要材料范围进行明确约定时，则一般应包括如下内容：

——金属材料、木材、水泥及预拌混凝土、沥青及沥青混凝土、水泥稳定碎石、预制构件、砂浆、砖、瓦、砂子、碎石、石灰、石材、防水材料、防腐材料、玻璃、保温材料、墙体材料、门窗、耐火材料、铝单板、面砖、管材、管件、阀门、电线电缆、灯具、卫生洁具、散热器、苗木、花卉等。

——合同价中单种材料合价占单位工程造价比例在1%及以上的材料。

——市工程造价管理机构规定的其他主要材料种类。

(2) 主要材料价格发生波动时, 波动幅度在  $\pm 5\%$  以内(含  $5\%$ ) 的, 材料价差进行调整; 波动幅度超出  $\pm 5\%$  的, 按照超出部分调整材料价差。

(3) 价格变化幅度的计算:

——承包人在投标报价中材料单价低于基准单价时, 合同履行期间价格的涨幅以基准价格为基础确定, 跌幅以投标报价为基础确定。

——承包人在投标报价中材料单价高于基准单价时, 合同履行期间价格的跌幅以基准价格为基础确定, 涨幅以投标报价为基础确定。

——承包人在投标报价中材料单价等于基准单价时, 合同履行期间价格的涨(跌)幅度以基准价格为基础确定。

基准价格可依据基准期本市造价管理部门或双方共同认可的第三方机构发布的工程造价信息价确定。

(三) 工期合同履行期价款调整

### 1. 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。

## 2. 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、其他需要说明的事项。**合同中已经采用无限风险、所有风险或不调整等类似语句对计价风险进行约定，但在施工过程中发生了合同签订时双方不能合理预见的外部因素，物价产生大幅波动，继续履约对合同一方存在明显困难时，为保证建设项目顺利实施，发承包双方可参照本意见前述规定协商调整工程造价。

六、本文件自发布之日起施行，有效期至2024年11月4日。此前相关规定与本意见不一致的，以本意见为准。



**信息公开选项：主动公开**

---

潍坊市住房和城乡建设局办公室

2021年11月5日印发

---