

杭州市城乡建设委员会

杭建市发〔2018〕579号

关于进一步加强杭州市建设工程市场 要素价格动态管理的指导意见

各区、县（市）建设局，各有关单位：

为适应新形势下工程实施阶段合同价风险管理的需要，进一步加强市场要素价格动态管理，解决不同情形建设工程对人工、材料等费用因市场价格波动所导致的价差进行科学合理调整的需要，现结合我市实际，就进一步加强我市建设工程市场要素价格动态管理提出如下意见，请认真贯彻执行。

一、适用范围

本指导意见适用于本市行政区域范围内的各类房屋建筑和市政基础设施工程动态结算管理。

二、价格动态管理原则

我市建设工程的价格动态管理实行定期发布、事先约定、责任与风险挂钩原则。

(一) 定期发布原则。市工程造价管理机构受市建设行政主管部门委托定期测算和发布杭州地区的人工价格指数、材料信息价等各类价格信息，及时反映本市市场价格水平的波动情况，对建设工程市场要素价格信息进行动态管理，指导工程造价计价行为。

(二) 事先约定原则。发、承包双方应充分考虑工期、市场等因素的影响，在招标文件和签定的施工合同中，按本指导意见精神，事先明确约定双方承担的人工、材料等要素价格调整的种类、风险承担范围、采用的价差结算调整方式、价差支付方式以及支付比例。

当价格上涨或下跌幅度在约定的风险承担范围内，应由承包人承担或受益，结算时价格不作调整；当价格上涨或下跌幅度超过约定的风险承担范围以外，其风险幅度以外增加或减少的费用应由发包人承担或受益，结算时价差按合同约定进行调整。

(三) 责任与风险挂钩原则

1、工期延长

工期延长是指工程施工过程中非发、承包原因导致的，并经发承包双方确认达成一致不追究当事人责任的工期顺延。因工期延长所产生的人工、材料、施工机械台班等价格要素变化，发承包双方应根据合同约定进行调整。

2、延误开工

发承包双方签订施工合同后，除合同条款另有约定外，发包人由于前期征地拆迁、设计方案重大调整等原因未能在计划开工

日期之日起 90 天内开工的，遇到人工、材料、机械价格大幅度上涨或下跌时，发承包双方在开工前可按以下办法调整合同价格，并签订补充协议：按照实际开工日前 28 日历天对应月份的人工价格指数、材料信息价与编制期（即投标截止日前 28 日历天所在月份）的人工价格指数、材料信息价计算工程的人工、材料、机械的价差，在投标报价基础上调整相应的合同价（含税金），调整的价款与工程进度款同期支付。工程结算时以实际开工日前 28 日历天对应月份的人工价格指数、材料信息价作为基准价格，根据合同约定的风险幅度计算价差。

3、工期延误

工期延误是指工程施工过程中因发包人或承包人原因导致工作的实际完成日期迟于原合同约定的计划完成日期，从而引起整个合同工期的延长，不包括延误开工。因工期延误产生的人工、材料、施工机械台班等价格要素变化，应界定双方责任后按以下原则处理：

（1）由于承包人原因延误工期而遇价格涨跌的，延误期间的价格上涨费用由承包人自行承担；反之，因价格下降造成的价差则由发包人受益，发包人结算时扣回价差。

（2）由于发包人原因延误工期而遇价格涨跌的，延误期间的价格上涨费用由发包人承担，价差计入工程造价；反之，因价格下降造成的价差则由承包人受益，发包人不得扣回价差。

4、中途停工

工程项目开工后，由于中途暂停施工导致实际工期超合同工期的，发承包双方在复工前可按以下原则调整人工、材料、机械价差，并签订补充协议：如一方责任导致工期延误的，按工期延误条款办理，暂停施工期间月份的人工价格指数、材料信息价不计入补差范围；如双方均有责任导致工期延误，可按工期延误责任大小，由发承包双方共同协商约定按一定比例承担或受益，或者按照工期延长条款办理。暂停施工期间月份的人工价格指数、材料信息价不计入补差范围。

三、市场要素价格调整方式及价差计算方法

（一）材料

1、工程实施过程中，当材料市场价格波动幅度超过合同约定时，发、承包双方可根据工程计量和合同价款结算方式，采用下列调价方式之一进行动态结算调整：

（1）按时间进度分段计算：即工程实行按月计量和计算价差，合同双方可根据当月市场信息价与投标文件编制期对应的市场信息价进行比较，调整相应价差。

（2）按工程形象部位（目标）进度分段计算：即工程按照合同约定的工程形象进度划分不同阶段，实行分段计量和计算价差，合同双方可根据相应形象部位的合同工期相关月份的市场信息价平均值，与投标文件编制期对应的市场信息价进行比较，调整相应价差。

（3）竣工后一次性结算：即工程竣工后实行计量和价差的

总结算，价差在竣工结算办理完毕后与工程结算款一并支付。

2、合同双方应事先在合同中约定采用的材料价格动态调价方式。按约定方法计算的材料价差，是否与当期进度款同步支付以及支付比例，由发承包双方在招标文件和合同中事先明确约定。

3、材料价差调整计算方法：

材料价差采用抽料补差法调价，发、承包双方应依据合同约定的价格调价方式采用相对应的价差计算方法。价差只计取税金。

(1) 按时间进度分段计算调价

根据工程的每月形象进度完成情况，按照当月信息价相对于编制期信息价的变动幅度以及材料的风险承担幅度进行当月已完工程量计量和价差计算。风险幅度以外材料价差计算公式如下：

①当单种规格材料价格上涨超过约定的风险幅度时，材料差价（正值）=〔当月信息价-编制期信息价×（1+风险幅度）〕×当月单种规格材料用量。

②当单种规格材料价格下跌超过约定的风险幅度时，材料差价（负值）=〔当月信息价-编制期信息价×（1-风险幅度）〕×当月单种规格材料用量。

(2) 按工程形象部位（目标）分段计算调价

工程施工进度达到合同约定的工程形象部位分段节点，即可按照相应分段阶段内各月信息价平均值相对于编制期信息价的变动幅度以及材料的风险承担幅度进行已完工程量计量和价差计算。风险幅度以外材料价差计算公式如下：

①当单种规格材料价格上涨超过约定的风险幅度时，材料差价（正值）=〔合同对应阶段部位施工期内各期信息价算术平均值-编制期信息价×（1+风险幅度）〕×对应阶段部位单种规格材料用量。

②当单种规格材料价格下跌超过约定的风险幅度时，材料差价（负值）=〔合同对应阶段部位施工期内各期信息价算术平均值-编制期信息价×（1-风险幅度）〕×对应阶段部位单种规格材料用量。

（3）竣工后一次性结算调价

工程竣工后，根据合同工期内各期材料信息价格相对于编制期信息价的变动幅度以及材料的风险承担幅度进行计量和结算。合同工期内月份的计算按照日历月份计，遇有小数即进位取整数。风险幅度以外材料价差计算公式如下：

①当单种规格材料价格上涨超过约定的风险幅度时，材料差价（正值）=〔合同工期内各月份信息价算术平均值-编制期信息价×（1+风险幅度）〕×单种规格材料用量。

②当单种规格材料价格下跌超过约定的风险幅度时，材料差价（负值）=〔合同工期内各月份信息价算术平均值-编制期信息价×（1-风险幅度）〕×单种规格材料用量。

（注：上述公式中的“单种规格材料用量”，是指可调规格材料原合同用量与联系单变更用量之和，材料包括工程实施过程中耗用的原材料、构配件、半产品、辅助材料和零件。“编制期信

息价”，是指由工程造价管理机构在投标截止日前 28 日历天所在月份造价信息正刊发布的当期信息价。所在月份信息价如遇工程造价管理机构发布信息价格调整的，则该月信息价格按所发布信息价执行天数加权平均。）

4、道路沥青混合料的价格补差，其价差根据沥青路面实施期与编制期信息价之差值按上述材料价差调整计算方法中第（2）种调价结算方式的价差计算公式进行计算，沥青路面具体实施时间由建设单位和监理单位签证确定。

5、杭州市范围内采用一般计税方法的建设工程，按照本指导意见进行工程价差动态调整结算时，其调价公式中的信息价应为除税信息价；采用简易计税方法的建设工程，调价公式中的信息价为含税信息价。

（二）人工

当人工市场价格波动幅度超过合同约定时，发、承包双方可按照竣工后一次性结算方式调整人工费价差。人工价差采用价格指数法调价，价差只计取税金。风险幅度以外人工价差计算公式为：

①当施工期人工价格指数平均值相对于编制期人工价格指数的比值上涨超过约定的风险幅度时，人工费价差（正值）=〔合同工期内各月份人工价格指数算术平均值 / 编制期人工价格指数 - （1+风险幅度）〕 × 人工费总额。

②当施工期人工价格指数平均值相对于编制期人工价格指数的比值下跌超过约定的风险幅度时，人工费价差（负值）=〔合

同工期内各月份人工价格指数算术平均值 / 编制期人工价格指数) - (1-风险幅度)) × 人工费总额。

(注：公式中的“人工费总额”，是指按原合同口径计算的结算造价的人工费，包括合同价及联系单调整部分的人工费。“编制期人工价格指数”，是指投标截止日前 28 日历天所在月份由工程造价管理机构发布的人工价格指数。)

(三) 施工机械

施工机械台班的机上人工、燃料动力材料应分别按照上述人工和材料的价差调整方法计算价差，同步调整结算。

四、风险范围及幅度约定原则

国有资金投资建设项目的人工价格风险幅度为 5%，单种规格材料价格风险幅度为 5%，施工机械台班中的机上人工、燃料动力的风险约定幅度按相应人工、材料价格风险原则处理。其他来源资金建设项目的风险幅度可参照本指导意见精神在合同中自行约定。

五、为提高工程结算的效率和质量，承包人办理工程结算时必须向审核单位提供由预算软件导出的带有计价软件格式的电子结算文件。

六、本指导意见施行前，已经按合同（包括补充协议）要求完成全部工作内容或已办理竣工结算手续的工程，不再调整；本指导意见施行前已完成招标或已签订合同的在建工程，原则上按原合同约定执行，但甲乙双方经协商一致后，也可按本意见精神签订合同或补充协议进行约定，并作为工程结算依据之一；施行

日期之后的招投标工程，发包人应根据本指导意见的精神，在工程招标文件中明确各市场要素价格相应的风险承担范围、调价采用方式、价差支付方式以及支付比例，并在签订的施工合同中对上述内容予以明确约定。

七、本指导意见由杭州市建设工程造价和投资管理办公室负责解释和日常管理。

八、本指导意见自 2019 年 1 月 1 日起施行，《关于进一步加强杭州市建设工程市场要素价格动态管理的指导意见》（杭建市〔2011〕198 号）同时停止使用。

杭州市城乡建设委员会

2018 年 12 月 29 日

