

# 上海市建筑建材业市场管理总站

沪建市管（2021）36号

---

## 关于进一步加强建设工程人材机市场价格波动 风险防控的指导意见

各有关单位：

近期，全国范围内建设工程人工、材料、施工机械市场价格出现异常波动，本市建设工程所用的水泥、钢材、砂石等基础性建材价格持续上涨，由此产生建设工程成本持续变动，为了维护发承包双方的合法权益，确保本市建设工程项目的顺利推进，现结合本市的具体情况提出如下指导意见：

### 一、设计阶段

设计单位在编制设计概算时，应当在工程预备费中考虑建设周期内市场要素价格波动所产生的差额费用。若人工、材料、施工机械市场价格波动所产生的差额超过设计概算工程预备费中考虑的费用，建设单位应当报原概算审批部门。

### 二、交易阶段

（一）发承包双方应在施工合同中明确约定人工、材料、

施工机械市场价格波动风险范围和幅度，超出其幅度的调整方法、价款结算及支付方式等。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。

(二) 发承包双方应在施工合同中对风险范围所指“施工期”(或“计量周期”)的起始事件和结束事件进行详细定义和划分。对可调价差的建设工程要素，可采用列举法、比例法单独或组合的方式约定其范围。

列举法:即明确约定纳入可调价差范围的建设工程要素的名称、规格型号、单位等具体内容，且对每种要素的风险幅度予以明确，并填写《主要人工、材料、施工机械调价一览表》(见附件)。

比例法:即明确约定某一特定比例，要素价格费用占施工合同价该比例(含)以上的建设工程要素，纳入可调价差范围，并对其风险幅度予以明确。

(三) 发承包双方可约定采用市场信息调整价格差额法或价格指数调整价格差额法进行价差调整。

采用市场信息调整价格差额法的，招标人应当在招标文件中明确投标报价的基准期。发承包双方应在施工合同中明确约定基准价格和风险幅度。基准价格和风险幅度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及波动幅度确定。本市造价管理部门未发布的，以发承包双方共同确认的市场价格为依据确定。价差

调整可采用以下公式：

当  $|F_{st} / F_{so} - 1| > |A_s|$  时，

$$F_{sa} = F_{sb} \times [(F_{st} - F_{so}) / F_{so} - A_s]$$

其中：

$F_{st}$  为人工、材料、施工机械在约定的“施工期”（或“计量周期”）内，市场信息价的算术平均值或加权平均值（合同中约定）；

$F_{so}$  为人工、材料、施工机械在合同中约定的基准价格；

$A_s$  为人工、材料、施工机械的约定风险幅度；

$F_{sa}$  为人工、材料、施工机械在约定的“施工期”（或“计量周期”）结算价差；

$F_{sb}$  为人工、材料、施工机械在投标后的中标价格。

采用价格指数调整价格差额法的，按照《建设工程工程量清单计价规范》（GB 50500—2013）附录 A.1 的方法实施。

### 三、合同履行阶段

（一）当人工、材料、施工机械等要素价格变化幅度超出合同约定的风险幅度时，按合同约定的调整方法进行合同价款调整。

（二）人工、材料、施工机械价款调整的工程使用数量原则上按工程项目的施工进度，以承包人完成合同工程应予计量的工程量，并按中标价格组成明细中人工、材料、施工机械的单位、数量汇总后报发包人审核。

(三) 在月度结算、阶段结算、过程结算、竣工结算中，发(承)包人均可发起合同价款调增(减)意见。发(承)包人在收到合同价款调增(减)报告及相关资料之日起14天内应当对其进行核实，予以确认的应当书面通知承(发)包人。有疑问时应当提出协商意见。14天内未确认，也未提出协商意见的，视为意见已被认可。承(发)包人提出协商意见的，发(承)包人应当在收到协商意见后的14天内对其审核，予以确认的应当书面通知承(发)包人。在收到协商意见14天内既不确认，也未提出不同意见的，视为意见已被认可。但均须按合同或协议的约定执行。

(四) 经发承包双方确认要素价格调整的合同价款作为追加(减)合同价款，应当随工程进度款支付。

#### 四、合同价款结算

(一) 发承包双方在合同工程实施过程中已经确认的工程计量的结果和合同价款调整在竣工结算办理中应进入结算。

(二) 人工、材料、施工机械价格调整后的差额只计取税金。

#### 五、其他事宜

已签订工程施工合同但尚未结算的工程项目，参照以下指导意见，双方协商签订补充协议。

(一) 合同对风险范围和幅度有约定的，按合同约定执

行。市场价格出现异常波动情形由双方协商签订补充协议，并填写《主要人工、材料、施工机械调价一览表》（见附表），按补充协议执行。

（二）合同对风险范围和幅度没有约定或约定不明的，由发承包双方协商合理分担风险，并签订补充协议。

基准价格和风险幅度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及波动幅度确定。风险幅度可参考以下风险幅度：人工价格的变化幅度原则上超出±3%（不含3%下同），主要材料价格的变化幅度原则上超出±5%，除上述以外所涉及的其他主要材料、施工机械价格的变化原则上超出±8%。

（三）合同约定采用固定价格包干，对市场价格波动不作调整的，当人工、材料、施工机械等要素价格变化构成《中华人民共和国民法典》第五百三十三条规定的情势变更时，双方根据相关规定和实际情况本着诚信、公平的原则，协商签订补充协议，合理分担风险。

（四）发承包双方可就需要调价的人工、材料、施工机械进行协商，并填写《主要人工、材料、施工机械调价一览表》（见附件）。主要材料可参考以下内容，并根据项目实际情况增减：钢材（包括钢筋、钢板、型钢、镀锌钢板、镀锌钢管、焊接钢管、无缝钢管等）、水泥及预拌混凝土、混凝土预制构件、沥青混凝土、电缆、铜材、铝材、幕墙玻璃等

价格占施工合同比例较大的材料。

施工机械可参考住建部《全国统一施工机械台班费用编制规则》划分的大型施工机械，并根据项目实际情况增减。

## 六、本指导意见自发布之日起施行。

附件：主要人工、材料、施工机械调价一览表

上海市建筑建材业市场管理总站

2021年11月1日



附件

主要人工、材料、施工机械调价一览表

工程名称：

标段：

第 页共 页

序号	人工、材料、 施工机械编码	人工、材料、 施工机械名称	规格型号	单位

---

抄送：市住房城乡建设管理委标准定额管理处、建筑市场监管处。

---

上海市建筑建材业市场管理总站办公室      2021年11月1日印发

---