

建设工程承包合同“因物价波动引起的价格调整”合同条款研究

文 / 王坤 东方安贞（北京）医院管理有限公司 北京 100000

【摘要】引起建设工程合同价款调整的原因主要有工程量清单原因，施工过程变更索赔原因，法律法规及物价波动等外部环境条件原因^[3]。其中物价波动如工程用重要建筑材料钢筋、混凝土以及人工市场价格波动对建设工程承包合同价款影响最大，建设工程承包合同 16.1 条“因物价波动引起的价格调整”合同条款订立完善程度对工程施工、合同结算顺利开展有着重要意义。本文结合 2012 年至 2022 年十年间行业主管部门陆续出台的由于物价变化原因的合同价款调整的相关规定，并对 2012 年至 2022 年十年间三个实际项目发生的建设工程承包合同 16.1 条“因物价波动引起的价格调整”合同条款的缺陷进行了分析，对订立建设工程合同 16.1 条“因物价波动引起的价格调整”的合同条款注意事项进行了阐述，最后总结明确出一种此条款应约定内容的范例。

【关键词】物价波动；价格调整；合同条款

【DOI】10.12334/j.issn.1002-8536.2024.03.043

引言：

2012 年至 2022 年十年间，房地产及建筑行业蓬勃发展，华经产业研究院数据显示 2021 年北京市工程建设行业总产值已达到为 13987.73 亿元^[4]，其中重要建筑材料钢筋、混凝土、人工费波动分别高达 2.25，0.66，2 倍，如下图 1，图 2，图 3^[5-6]。

钢筋、混凝土重要建筑材料及人工价格波动大，造成因物价变化原因引起大合同价款调整成为建设工程承包合同履行发承包双方主要关注焦点^[2]，行业主管部门也陆续出台了相关规范及指导意见。

1. 2012 年至 2022 年十年间，行业主管部门陆续出台了由于物价变化原因的合同价款调整的相关规定

主要内容如下：

（1）2012 年住房城乡建设部发布的《中华人民共和国

国家标准建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）9.7 条“物价变化”9.7.3 条，主要提出了承包人采购材料和工程设备的，应在合同中约定可调材料、工程设备价格变化的范围或幅度，如没有约定，则按照本规范第 9.7.1 条规定的材料、工程设备单价变化超过 5%，施工机械台班单价变化超过 10%，则超过部分的价格应予调整^[1]。

（2）北京市住房京建发〔2021〕270 号文北京市住房和城乡建设委员会印发《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》的通知中，主要提出了列入风险范围的材料有钢材（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；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。

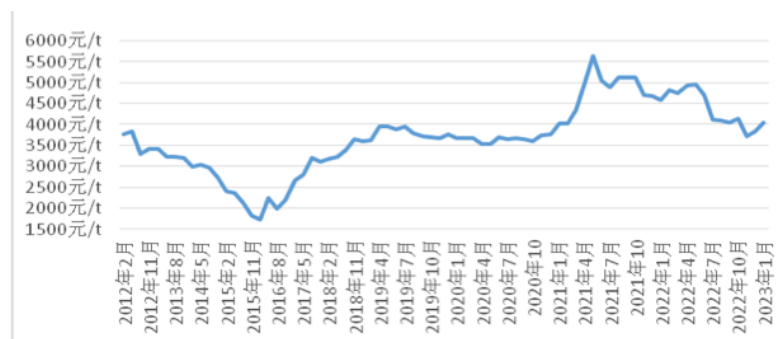


图1 钢筋价格走势

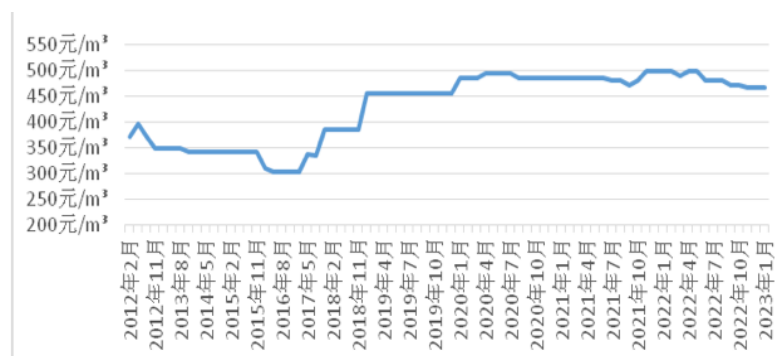


图2 混凝土价格走势

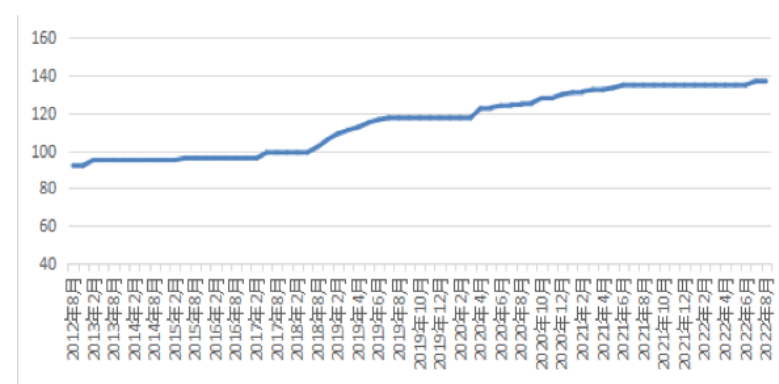


图3 土建人工价格走势（单位：元/工日）

关于价格变化幅度的计算提出了4条意见，第一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。第二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。第三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础确定。第四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。

关于超过风险幅度的调整原则规定了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以及人工、材料、工程设备、施工机械台班调整后的价格差额只计税金的原则。

（3）和城乡建设委员会关于印发《关于执行2012年〈北京市建设工程计价依据—预算定额〉的规定》的通知（京建法[2013]7号）精神，引起物价波动调整的风险幅度（包括主要材料和机械以及人工）一般在（ $\pm 3\% \sim \pm 6\%$ ）区间内设立。

以上行业主管部门出台的由于物价变化原因的合同价

款调整的相关规范规定，对于由于物价变化原因的材料价款应调整的范围、幅度、调整原则给予了指导性的意见。

在具体工程实践中，由于建设工程承包合同 16.1 条“因物价波动引起的价格调整”条款约定不完善，不清晰造成发承包双方对于合同价款调整的各种争议成为了影响工程正常实施和合同顺利结算的重要问题。

2. 建设工程合同 16.1 条“因物价波动引起的价格调整”合同条款出现的主要问题

2.1 对于“引起价格调整的物价波动风险范围”约定不完善

案例一：某建设工程承包合同合同条款 16.1.2.1 引起价格调整的物价波动风险范围：钢材、混凝土、人工。此处约定的引起价格调整的物价波动风险范围“钢材、混凝土、人工”，初一看并没有什么问题，但在实际调价过程中发包人和承包人产生了分歧。

原因在于订立此条款时发包人意图调整的风险范围仅限于主体结构的钢筋和型钢、预拌混凝土，及建筑工程、普通装饰装修工程中的人工。因此在“16.1.2.2 物价波动引起价格调整的风险幅度的计算方法（3）合同施工期市场价格的确定方法”中约定“钢材、混凝土施工期市场价格为从开工至主体结构封顶为止。”但承包人认为除了主体结构中的钢筋和型钢、预拌混凝土，钢材还包含钢板、镀锌钢管、焊接钢管、无缝钢管，混凝土还包含沥青混凝土等材料。人工费单价调整范围除建筑工程、普通装饰装修分部分项工程中人工，还包含安装分部分项工程人工、不含临时工程人工、不含措施项目人工、不含土方工程（包含回填土）人工。

以上引起价格调整的物价波动风险范围约定未详细完善地进行类别说明和部位说明，因此造成了双方产生争议。

2.2 对于“物价波动引起价格调整的风险幅度的计算方法”中相关约定不清晰

案例二：某建设工程承包合同合同条款 16.1.2.2 物价波动引起价格调整的风险幅度的计算方法中的（3）合同施工期市场价格的确定方法《北京工程造价信息》中有的，以施工期对应的《北京工程造价信息》中的市场信息价格的算术平均值为依据确定；按相关部位施工期对应的《北京工程造价信息》施工期的算术平均值计算，相关部位对应的结构施工期从垫层开始施工至结构封顶。

此处约定的结构施工期“垫层开始施工至结构封顶”，猛一看上去并没有什么不妥，但此项目实际进展中出现了以下情况：

项目结构施工计划工期为 10 个月，由于承包人质量问题期间停工 1 个月，停工月造价信息价格比上月上涨 1.2 倍，工程施工 11 个月工程完工但并未结构封顶，由于新冠疫情导致 1 个月后结构封顶，此月造价信息价格比上月上涨 1.1 倍，造成包含 2 个月停工期的结构施工期 12 个月计算的钢筋算数平均值，比结构实际施工月份 10 个月计算的钢筋算数平均值高。

由于合同中对于非发包人原因的停工期是否计算进入结构施工期并没有特别约定，造成了发承包双方对于价格调整计算需要使用的对应的结构施工工期发生争议。

2.3 “其他约定”中未进行约定

案例三：某建设工程承包合同合同条款 16.1.2.4 其他约定无。但此建设工程承包合同计价清单中措施筋是按照一整项单独列项的，并没有列明综合单价和工程量，措施筋也属于钢筋，也在引起价格调整的物价波动风险范围内，因此对于措施筋是否应进行价格调整，以及价格调整的工程量和单价依据均成为了发承包双方的争议焦点。但却未在“其他约定中”有任何说明。

3. 订立建设工程合同 16.1 条“因物价波动引起的价格调整”的合同条款注意事项

（1）对于“引起价格调整的物价波动风险范围”应详细说明材料类别和施工部位，使之能与价格调整的施工期相互对应，例如合同条款“16.1.2.1 引起价格调整的物价波动风险范围及幅度”引起价格调整的物价波动风险范围：钢筋（仅指主体结构之现浇混凝土结构内的钢筋，不包括二次结构之构造柱、圈梁及过梁内钢筋，二次结构墙带）；钢结构为主体钢结构（不含压型钢板）；混凝土（仅包含主体结构使用的预拌混凝土）；人工费单价调整范围除建筑工程、普通装饰装修分部分项工程中人工，不包含安装分部分项工程人工、不含临时工程人工、不含措施项目人工、不含土方工程（包含回填土）人工。

（2）对于“物价波动引起价格调整的风险幅度的计算方法”应详细说明施工部位的施工期，以及期间停工施工期市场信息价格算数平均值计算原则，例如合同条款“16.1.2.2 物价波动引起价格调整的风险幅度的计算方法”中约定《北京工程造价信息》中有的，以施工期对应的《北京工程造价信息》中的市场信息价格的算术平均值为依据确定；且按相关部位施工期对应的《北京工程造价信息》施工期的算术平均值计算，相关部位对应的施工期应明确为“结构施工期：垫层施工开始至结构封顶的实际施工月份（不包括整月停工月份）；”

以合同签订日期前 28 天对应月份的《北京工程造价信息》公布的钢筋、钢结构、人工价格与合同签订日期后正常主体结构施工（垫层施工开始至主体结构封顶的实际施工月份，不包括整月停工月份）工期内每月相应的《北京工程造价信息》价格进行比较，合同签订日期前 28 天对应月份的造价信息为基准价。

钢筋价格调整以今后施工工期内每月相应的《北京工程造价信息》（当月价格为下月《北京市建筑工程材料造价信息》公布价格）公布的钢筋供应价为参照（Ⅰ级钢筋直径 6.5mm-8mm、10mm、12mm、14mm、16mm、18-25mm、Ⅲ级钢直径 8mm-10mm、12mm、14mm、16mm、18mm、22mm、25mm、28-32mm，各级钢筋的市场信息供应价格的算术平均值），确定钢筋市场供应价当月涨跌幅度系数。

钢结构价格调整以今后正常主体结构施工（垫层施工开始至主体结构封顶的实际施工月份，不包括整月停工月份）工期内每月的《北京工程造价信息》（当月价格为下月《北京市建筑工程材料造价信息》公布价格）公布的钢管柱、箱型柱、十字型柱、劲性柱、H 型钢柱、H 型钢梁六种钢构件信息供应价格算术平均值（以下简称“参考价格”）为参照，而确定钢结构市场供应价之当月涨跌幅度系数。

混凝土价格调整以今后施工工期内每月相应的《北京工程造价信息》（当月价格为下月《北京市建筑工程材料造价信息》公布价格）公布的混凝土供应价为参照（C30、C35、C40、C45、C50、C55，各强度等级标号的混凝土的市场信息供应价格的算术平均值），确定混凝土市场供应价当月涨跌幅度系数。

人工价格调整以今后施工工期内（垫层施工开始至主体结构封顶的实际施工月份，不包括整月停工月份）每月相应的北京工程造价信息（当月价格为下月《北京工程造价信息》公布价格）公布的人工工日单价为参照，确定人工单价之当月涨跌幅度系数。

（3）对于涉及到价格调整的物价波动风险范围的材料类别的总价措施项应在 16.1.2.4 “其他约定”条款中予以进行详细说明，避免产生矛盾引起争议，例如约定：钢筋中的措施钢筋以整项计入总价措施项，不进行材料价格调整；调整施工周期内发生的变更洽商涉及材料及人工包含在物价波动风险范围内，材料单价、人工单价进行价格调整。调整数量确定方法按照每月发包人最终审批确认的上月生产产值中相应数量进行调整，如每月生产产值中的相应数量之和高于按照正式施工图进行重计量的相应数

量，按照以正式施工图重计量的数量为准，高出的数量按比例从每月调整数量中核减。如每月生产产值中的相应数量之和低于按照正式施工图进行重计量的相应数量，少的数量按比例从每月调整数量中增加。

结语：

参照行业主管部门相关规范，对于建设工程承包合同中的第 16 条“价格调整”中的 16.1.2.1 “引起价格调整的物价波动风险范围”，16.1.2.2 “物价波动引起价格调整的风险幅度的计算方法”以及 16.1.2.4 “其他约定”中的每种具体材料的种类，对应使用部位以及相应的实际施工期进行详尽、完善、准确地说明，充分考虑相互之间的对应关系，使工程建设项目重要材料合同价款结算有清晰的合同条款作为结算依据，避免发承包双方争议和分析，保障建设项目顺畅圆满完成。

参考文献：

- [1] 住房和城乡建设部，质检总局．建设工程工程量清单计价规范：GB50500-2013[S]．北京：中国计划出版社，2013．
- [2] 许欣．试论建筑材料价格波动对建筑工程造价的影响[J]．建筑学研究前沿，2018(21):2．
- [3] 王芳．建材价格波动对工程造价的影响分析[J]．科技经济导刊，2017(14):241．
- [4] 华经产业研究院．2022 年北京市建筑业企业总产值、企业概况及各产业竣工情况统计分析[R/OL]．华经情报网，[2023-03-09].<https://www.huaon.com/channel/distdata/875004.html>．
- [5] 住房和城乡建设部，质检总局．建设项目工程总承包合同（示范文本）：GF-2020-0216[S]．北京：中国建筑工业出版社，2020．
- [6] 《北京工程造价信息》编委会．北京工程造价信息[S]．北京市建设工程造价管理处，2006．

作者简介：

王坤（1978.06.05-），女，汉族，河北承德人，全日制硕士研究生，成本合约高级总监 / 注册一级造价师 / 工程师，主要从事建筑及房地产行业成本合约、招标采购、工程造价管理工作。