

中级经济师

建筑与房地产经济专业知识和实务

教材精讲班

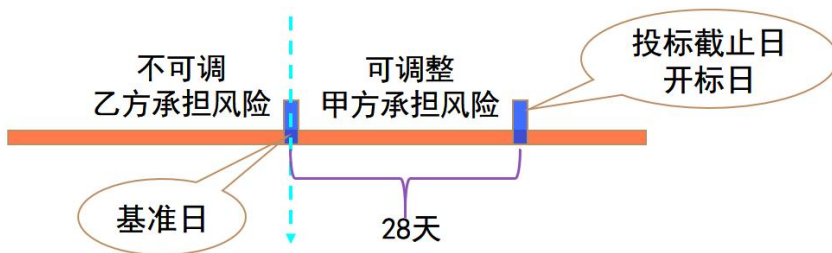
第四节 施工阶段工程计价

知识点一、合同价款调整

在合同履行期间，若发生法律法规变化、工程变更、项目特征描述不符、工程量清单缺项、工程量偏差物价变化、不可抗力、提前竣工、工程索赔等事项，发承包双方应当按照合同约定调整合同价款。

(一) 法律法规变化

项目	内容
基准日	招标工程为投标截止日前 28 天 非招标工程为合同签订前 28 天
基准日后价格变化	基准日前法规变化：不调整合同价（风险乙方承担） 基准日后法规变化：调整合同价款（风由甲方承担）
因承包人原因导致工期延误的	在合同工程原定竣工时间之后，合同价款调增的不予调整，合同价款调减的予以调整（ 惩罚违约者 ）



(二) 工程变更

1. 分部分项工程费的调整

(1) 已标价工程量清单中有适用于变更工程项目的，采用该项目的单价。但当工程变更导致该清单项目的工程数量发生变化超过 15% 时，应调整项目单价。

(2) 已标价工程量清单中没有适用但有类似于变更工程项目的，可在合理范围内参照类似项目的单价。

(3) 已标价工程量清单中没有适用也没有类似于变更工程项目的，由**承包人根据变更**工程资料、计量规则和计价办法、工程造价管理机构发布的信息价格和承包人报价浮动率提出变更工程项目的单价，并报发包人确认后调整。

(4) 已标价工程量清单中没有适用也没有类似于变更工程项目，且工程造价管理机构发布的信息价格缺价的，由承包人根据变更工程资料、计量规则、计价办法和通过市场调查等取得有合法依据的市场价格提出变更工程项目的单价，并报发包人确认后调整。

2. 措施项目费的调整

工程变更引起施工方案改变，并使措施项目发生变化，承包人提出调整措施项目费的，应事先将**拟实施的方案**提交发包人确认，并详细说明与原方案措施项目相比的变化情况。拟实施的方案经发承包双方确认后执行。

3. 因非承包商原因删减合同工作的补偿

如果发包人提出的工程变更，因为非承包人原因删减了合同中的某项原定工作或工程，致使承包人发生的费用或（和）得到的收益不能被包括在其他已支付或应支付的项目中，也未被包含在任何替代的工作或工程中，

则承包人有权提出并得到合理的补偿。

（三）项目特征描述不符

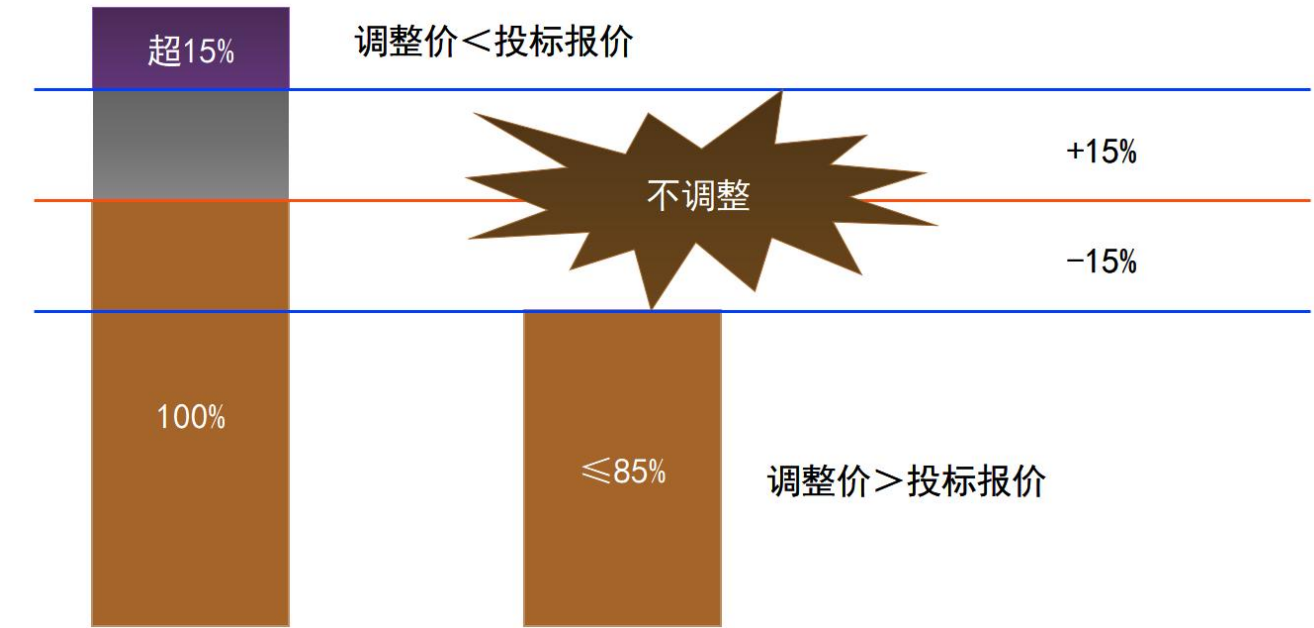
合同履行期间，出现实际施工设计图纸（含设计变更）与招标工程量清单任一项目的特征描述不符，且该变化引起该项目的工程造价增减变化的，应按照实际施工的项目特征重新确定相应工程量清单项目的综合单价，计算调整的合同价款。

（四）工程量清单缺项

合同履行期间如出现招标工程量清单项目缺项，发承包双方应调整合同价款。招标工程量清单中出现缺项，造成新增工程量清单项目的，应按照工程变更有关规定确定单价，调整分部分项工程费。新增分部分项工程清单项目，引起措施项目发生变化的，也应计算调整措施费用。

（五）工程量偏差

对于任一招标工程量清单项目中，工程量偏差超过 15%，应调整合同单价。



【例】某独立土方工程，招标文件中估计工程量为 100 万 m^3 ，合同中规起土方工程单价为 10 元 / m^3 ，当实际工程量超过估计工程量 15%时，调整单价，单价调为 9 元 / m^3 。工程结束时实际完成土方工程量为 130 万 m^3 ，则土方工程款为多少万元？

网校答案：合同约定范围内（15%以内）的工程款为：

$$100 \times (1+15\%) \times 10 = 115 \times 10 = 1150 \text{ 万元}$$

超过 15%之后部分工程量的工程款为：

$$(130-115) \times 9 = 135 \text{ 万元}$$

则土方工程款合计 = 1150 + 135 = 1285 万元