

# 因疫情影响工程合同履行和价款调整处理 参考指引



是否属于不可抗力

发承包双方应如何分担损失

防控和隔离增加费用应何方承担

# 因疫情影响工程合同履行及价款调整处理

## 参考指引



捷宏润安工程顾问有限公司

2020年2月18日

# 目 录

引言.....	1
一、是否属于不可抗力.....	1
二、定性为不可抗力情况下，发承包双方损失分担问题.....	2
三、受疫情期间影响延误的工期问题.....	3
四、疫情期间发包人要求留在施工场地必要人员费用问题.....	4
五、复工前疫情防控准备和复工后现场疫情防控措施费问题.....	5
六、疫情防控需要人员到岗前隔离期工资和管理费用问题.....	7
七、受疫情影响导致人工、材料和设备大幅上涨问题.....	8
八、为确保工期而发生的赶工费用问题.....	11
九、受疫情影响，设计、监理、咨询服务期的延误问题.....	12
十、房地产项目存在交房延期的问题，小业主索赔问题.....	12
十一、疫情之后工程项目招投标及合同签订时应注意的问题.....	13
十二、附录（相关文件）.....	14
（一）国家文件.....	14
1. 电力工程造价与定额管理总站文件（定额〔2020〕6号）：电力工程造价与定额管理总站关于发布应对新型冠状病毒肺炎疫情期间电力工程项目费用计列和调整指导意见的通知.....	14
（二）江苏省内相关文件.....	24
1. 省住房和城乡建设厅关于进一步加强疫情防控期间住房城乡建设领域相关工作的通知（苏建传〔2020〕5号）.....	24
2. 关于加强建筑工地疫情防控工作的通告（第9号）.....	27
3. 南京市疫情期间建设工程复工指南.....	28
4. 省住房和城乡建设厅关于做好房屋市政工程复工疫情防控和安全生产工作的指导意见（苏建质安〔2020〕17号）.....	32
5. 省住房和城乡建设厅：关于新冠肺炎疫情影响下房屋建筑与市政基础设施工程施工合同履行及工程价款调整的指导意见（苏建价〔2020〕20号）.....	37
6. 无锡市住房和城乡建设局文件：关于新型冠状病毒感染的肺炎疫	

情后我市建设工程施工合同履行及工程价款调整的指导意见（锡建建市〔2020〕4号） .....	39
7.南通市住房和城乡建设局文件：南通市住房和城乡建设局关于印发《南通市新冠肺炎疫情后建设工程施工合同履行及工程价款调整的指导意见》的通知（通住建市〔2020〕78号） .....	41
8.连云港市住房和城乡建设局：关于印发疫情防控期间工程量清单计价施工合同价款调整指导意见的通知.....	43
（三）其他各省市相关文件.....	45
1.浙江省住住房与城乡建设厅：关于做好疫情防控支持企业发展的通知（浙建办【2020】10号） .....	45
2.甘肃省建设工程造价管理协会《探讨在疫情期间履行建设工程施工合同的注意事项》 .....	49
3.湖南省住房和城乡建设厅：关于新冠肺炎疫情防控期间建设工程计价有关事项的通知（湘建价函〔2020〕7号） .....	52
4.云南省住房和城乡建设厅：关于新冠肺炎疫情防控期间建设工程造价计价有关事项的通知.....	54
5.陕西省住建厅发布：关于疫情防控期间建设工程计价有关的通知（陕建发〔2020〕34号） .....	55
6. 山东省住房和城乡建设厅：关于新型冠状病毒肺炎疫情防控期间建设工程计价有关事项的通知（鲁建标字〔2020〕1号） .....	57
7.青岛市住房和城乡建设局：关于2020年建设工程新开工及复工有关事项的补充通知.....	59
8.郑州市城乡建设局：关于应对新冠肺炎疫情防控期间支持建筑企业复工复产的实施意见（郑建文〔2020〕21号） .....	61
9.厦门市建设局：厦门市建设局关于新型冠状病毒肺炎疫情引起的建设工程计价问题若干指导意见（厦建筑【2020】7号） .....	63

## 引言

2020 年春节期间，新型冠状病毒感染肺炎疫情迅速向全国蔓延，举国上下共同抗击疫情，为避免人口大规模流动和聚集，采取了居家隔离、延长春节假期、建设项目延迟开工等防控措施。在建设领域，疫情事件已导致建设项目停工且复工时间难以确定，并对项目建设各方带来了经济损失。

我司参考相关法律、法规、各地已发文件和专家意见，对大家困惑的问题进行整理，并形成处理建议供大家参考，如当地政府出台相关处理意见，以当地政府处理意见为准。

问题如下：

- 1.新型冠状病毒感染肺炎疫情事件，是否属于不可抗力？
- 2.定性为不可抗力情况下，发承包双方应如何分担损失？
- 3.受疫情影响延误的工期，是否可以顺延？
- 4.因疫情影响停工期间留在施工场地必要人员费用，应如何处理？
- 5.工程复工前疫情防控准备和复工后施工现场疫情防控措施费，应如何处理？
- 6.疫情防控需要人员到岗隔离期费用，应如何处理？
- 7.受疫情影响人工、材料和设备价格大幅上涨，应如何处理？
- 8.为确保工期而发生的赶工费用，应如何处理？
- 9.受疫情影响，设计、监理、咨询服务期的延误，应如何处理？
- 10.房地产项目若交房延期，小业是否可以主索赔？
- 11.疫情之后工程项目招投标及合同签订时，应注意什么？

### 一、是否属于不可抗力

1.新型冠状病毒感染的肺炎疫情事件，根据我国《民法总则》、《合同法》及相关司法解释的规定：不可抗力是指合同履行期间不能预见、不能避免、不能克服的客观情况。本次疫情具有不可预见、不可克服、不可避免这三项特点，如果项目合同执行正在履行期间则构成不可抗力的达成条件。

2.由于本次疫情与 2003 年“非典”疫情较为类似，参照 2003 年 6 月 11 日施行的《最高人民法院关于在防治传染性非典型肺炎期间依法做好人民法院相关审判、执行工作的通知》（法[2003]72 号）第 3 条第 3 项规定：“因政府行为导致

合同疫情期间当事人无法复工或合同不能履行的，应按照不可抗力的相关规定处理”。

3.《中国人大》全媒体北京 2020 年 2 月 10 日快讯：全国人大常委会法工委发言人、研究室主任臧铁伟说，当前我国发生了新型冠状病毒感染肺炎疫情这一突发公共卫生事件。为了保护公众健康，政府也采取了相应疫情防控措施。对于因此不能履行合同的当事人来说，属于不能预见、不能避免并不能克服的不可抗力。根据合同法的相关规定，因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。

4.江苏省住房和城乡建设厅 2020 年 1 月 28 日文件《省住房城乡建设厅关于进一步加强疫情防控期间住房城乡建设领域相关工作》的通知明确：要告知各在建工地参建各方，因疫情防控导致的建设工期延误，属于合同约定中的不可抗力情形，建设单位应将合同约定的工期顺延，防止后期抢工期、赶进度带来生产安全风险。

综上所述，本次疫情应被认定为不可抗力。

表 1 不可抗力法律规定一览表

序号	法律名称	相关名称
1	《中华人民共和国民法总则》	第一百八十条“因不可抗力不能履行民事义务的，不承担民事责任。法律另有规定的，依照其规定。”
2	《中华人民共和国合同法》	第一百一十七条：“因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。本法所称不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。”
3	《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）	17.1 不可抗力是指合同当事人在签订合同时不可预见，在合同履行过程中不可避免且不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争和专用合同条款中约定的其他情形。

## 二、定性为不可抗力情况下，发承包双方损失分担问题

以《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）和《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）为例，发承包双方损失分担机制的相关规定如下：

（一）根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）第 9.10 条“不可抗力”的相关规定：

9.10.1 因不可抗力事件导致的人员伤亡、财产损失及其费用增加，发承包双方应按下列原则分别承担并调整合同价款和工期，详见表 2。

(二) 根据《建设工程施工合同（示范文本）》的通用条款第 17.3.1 条的相关约定：

17.3.1 不可抗力引起的后果及造成的损失，由合同当事人按照法律规定及合同约定各自承担的原则。因不可抗力引起工期延误的，应当顺延工期，由此导致承包人停工的费用损失由发包人和承包人合理分担，详见表 2。

表 2 不可抗力情况下发包人和承包人停工费用损失分担机制

序号	损失事项	承担主体	
		《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)	《建设工程施工合同（示范文本）》(GF-2017-0201)
1	永久工程、已运至施工现场的材料和工程设备的损坏，以及因工程损坏造成的第三人员伤亡和财产损失	发包人	发包人
2	发包人的人员伤亡和财产的损失	发包人	发包人
3	承包人的人员伤亡和财产的损失	承包人	承包人
4	停工期间必须支付的工人工资	发包人	发包人
5	承包人施工设备的损坏	承包人	承包人
6	停工损失	机械停工损失由承包人承担	承包人停工的费用损失由发包人和承包人合理分担
7	承包人在停工期间按照发包人要求照管、清理和修复工程的费用	发包人	发包人
8	因不可抗力引起工期延误，发包人要求赶工增加的赶工费用	发包人	发包人
9	工期延误	发包人	发包人

综上所述对工期和费用分担原则总结如下：

1.因不可抗力影响承包人履行合同约定义务的，已经引起或将引起工期延误的，应当顺延工期，并免除因不可抗力导致的工期延误的违约责任。

2.由此导致承包人停工的费用损失由发包人、承包人合理分担。

### 三、受疫情期间影响延误的工期问题

根据《建设工程施工合同（示范文本）》的通用条款第 17.3.2 条的相关约定：

(4) 因不可抗力影响承包人履行合同约定义务的，已经引起或将引起工期延误

的,应当顺延工期,由此导致承包人停工的费用损失由发包人和承包人合理分担,停工期间必须支付的工人工资由发包人承担。具体要结合工程实际综合考虑:

(1) 建设项目施工春节假期通常较长,按照惯例从农历正月十五以后工地才开始陆续复工,春节假期不应计入可顺延工期范围,具体项目春节假期时间可查阅具体项目施工组织设计和相关会议记要确定;

(2) 春节假期后可以分两个时间段,第一阶段为当地政府主管部门明确要求不得开工或复工的时间,这个时间段,承包人显然是有权要求顺延工期的;第二阶段为当地政府主管部门允许开复工之后的时间段,因防控措施、人工、材料不到位等原因不具备复工条件,是否可以申请工期顺延,需要视具体项目具体分析。若因本次疫情导致无法按期复工,须承包人举证,如南京市新型冠状病毒感染的肺炎防控指挥部通告、延误工期与本次疫情直接相关资料等,及时向发包人及监理人提出相应工期顺延的申请报告,说明此事项对本工程建设的影响、因疫情延误工期的起止节点等,且注明处于工期的关键线路上,经发包人确认后,可顺延工期。

(3) 若因承包人原因造成工期延误,本应已竣工的项目碰上此次疫情,则承包人无权要求就此次疫情申请延期。

#### 四、疫情期间发包人要求留在施工场地必要人员费用问题

根据《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、《建设工程施工合同(示范文本)》(GF-2017-0201)中不可抗力后果承担条款:

1. 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013) 9.10 中第 4 条.停工期间,承包人应发包人要求留在施工场地的必要的管理人员及保卫人员的费用应由发包人承担;

2. 《建设工程施工合同(示范文本)》(GF-2017-0201) 7.3.2 条, (4) 因不可抗力影响承包人履行合同约定义务,已经引起或将引起工期延误的,应当顺延工期,由此导致承包人停工的费用损失由发包人和承包人合理分担,停工期间必须支付的工人工资由发包人承担。

江苏省、无锡、南通已相继出文,明确由承包人支付,具体如下:

**江苏省发文:**受新冠肺炎疫情防控影响,工程延期复工或停工期间,承包人在施工场地的施工机械设备损坏及机械停滞台班、周转材料和临时设施摊销费用

增加等停工损失由承包人承担；留在施工现场的必要管理人员和保卫人员的费用由发包人承担。（摘自苏建价〔2020〕20号）

**无锡市发文：**在应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情停工期间，承包人应发包人要求留在施工现场的必要人员费用由发包人承担。施工企业应及时撤离不必要的现场人员，并收集保存现场必要人员的人员名单、支出费用凭证，作为计量依据。（摘自锡建建市〔2020〕4号）

**南通市发文：**因新冠肺炎疫情工程延期复工或停工期间，根据发包人要求留在施工现场的必要管理人员和保卫人员的费用由发包人承担，承包人应保留相应的费用支出凭证，经发包人确认后作为工程价款结算依据。（摘自通住建市【2020】78号）

综上所述，建议如下：

**1.春节正常假期（参照施工组织设计和相关会议纪要中注明时间）发生费用由承包人承担；**

**2.因疫情原因导致假期大于春节假期的，费用由发包人承担，承包人须建立留在现场必要人员花名册并报监理和发包人确认，并保存现场必要人员的支出费用凭证，作为计量依据。**

## 五、复工前疫情防控准备和复工后现场疫情防控措施费问题

根据《关于加强建筑工地疫情防控工作的通告》（第9号）和《南京市疫情期间建设工程复工指南的要求》：所有工地实行全封闭、实名制（含建设、施工、监理等单位人员）管理。所有进出工地人员必须佩戴口罩、逐一登记信息、全部检测体温。口罩、消毒剂等防疫物资，须按要求提前准备并做好储备。用餐全部实行分餐制，宿舍不得设置通铺，现场符合卫生防疫相关要求。

工程项目复工后，必须采取政府主管部门要求的防控疫情措施，承包人也应根据项目的具体情况采取防控疫情的具体措施，包括施工现场、办公区和生活区域消毒、疫情防护宣传教育、疫情防护物资购置储备、封闭管理、日常监测监控、因隔离需要增加的板房等措施，这些措施均会导致费用的发生，但均不包含在原措施费和安全文明措施费中，此项费用也是当事人在订立合同时无法预见的。

根据《建设工程施工合同（示范文本）》的通用条款 17.3.1 不可抗力引起的后果及造成的损失由合同当事人按照法律规定及合同约定各自承担。第 17.3.2

条的相关约定（3）发包人和承包人承担各自人员伤亡和财产的损失；不可抗力发生后，合同当事人均应采取措施尽量避免和减少损失的扩大，任何一方当事人没有采取有效措施导致损失扩大的，应对扩大的损失承担责任。

工程复工前疫情防控准备和复工后施工现场疫情防控措施，并未在现行文件中找到直接适用的费用分担原则。但由于本次疫情的发展情况与 2003 年的“非典”较为相似，据此，可参照《最高人民法院关于在防治传染性非典型肺炎期间依法做好人民法院相关审判、执行工作的通知》（法〔2003〕72 号）[1]的规定，即“由于‘非典’疫情原因，按原合同履行对一方当事人的权益有重大影响的合同纠纷案件，可以根据具体情况，适用公平原则处理”，同时考虑到疫情防护的主要目的是防止疫情扩大，保障建设单位和施工单位的人员健康。

从支持和规范施工企业按照新冠肺炎疫情防控要求，做好复工准备和施工现场疫情防控，江苏省、南通市、郑州市等已陆续发文明确复工前疫情防控准备及复工后施工现场疫情防控费用支出，由承包人和发包人协商一致后，由发包人承担，具体如下：

**江苏省发文：**工程复工前疫情防控准备及复工后施工现场疫情防控的费用支出，包括按规定支付的隔离观察期间的工人工资，由承包人向发包人提供疫情防控方案，经发包人签证认价后，作为总价措施项目费由发包人承担。（摘自苏建价〔2020〕20 号）

**南通市发文：**工程复工前疫情防控准备及复工后施工现场疫情防控的费用支出（包括按规定支付的隔离观察期间的工人工资），由承包人按照规定制定疫情防护方案，报发包人签价认可后实施，该费用作为总价措施项目费，由发包人承担。（摘自通住建市【2020】78 号）

**郑州市发文：**应对“新冠肺炎”疫情期间，各工程项目应加强疫情防控依法治理建设，要将其列入安全生产的重要内容，适用安全管理有关法律法规政策。将“新冠肺炎”疫情明确设定为《建设工程施工合同》和《合同法》中所列明的不可抗力。将防疫期间施工单位在对应承建项目所产生的防疫成本列为工程造价予以全额追加。（摘自郑建文〔2020〕21 号）

综上所述，建议如下：

1.可以参考“建设单位和施工单位承担各自人员伤亡和财产的损失”的原则，

确定由建设单位和施工单位合理分担疫情防护费，即疫情防护费的责任承担主体为建设单位和施工单位。承包人复工前根据当地政府和发包人要求编制详细专项防护方案并提交建设单位批准，根据批准的专项防护措施计算防护措施费用，作为总价措施项目费由发包人承担。合同有明确约定的按合同约定处理，当地政府已发文件的，以政府文件中处理意见为准。

2.春节假期及疫情期间施工现场必要人员的因疫情防控措施费用，处理原则参照第第 1 条。

## 六、疫情防控需要人员到岗隔离期工资和管理费用问题

根据《关于加强建筑工地疫情防控工作的通告》（第 9 号）和《南京市疫情期间建设工程复工指南的要求》：

加强复工时间管控。本市各建筑工地（含新开工，以下同）复工时间不得早于 2 月 9 日 24 时。鼓励企业根据疫情形势，结合工地实际，延迟或错峰复工。

各建设主体要加强重点地区（湖北武汉、温州等）人员排查梳理，疫情解除前不得安排重点地区人员来宁。

施工现场落实足量防疫物资。包括但不限于：测温仪（每个人员出入口不少于 2 个）、口罩（每人每天不少于 1 个，且现场储备口罩数量满足现场人员 10 天用量）、消毒剂（保证宿舍、食堂、厕所、浴室等人员集中场所每天消毒不少于 2 次，且满足 10 天用量）、隔离观察宿舍不少于 5 间（保证发热人员能够单独隔离 14 日）。

1. 为了防止疫情扩散，社区对复工人员有严格要求，如最近 14 天内无疫区行程史；无与确诊感染人员密切接触史；身体健康，体温正常，无发热等异常情况；复工返岗前在南京居住 14 天以上。

2. 分次分批复工措施、返工人员隔离导致的降效，根据《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）17.3.2 条，不可抗力导致的人员伤亡、财产损失、费用增加和（或）工期延误等后果，由合同当事人按以下原则承担：（3）发包人和承包人承担各自人员伤亡和财产的损失；

对于企业来说，返回的工人起码要隔离 7 到 14 天，这些费用也是实实在在要掏出去的，要给工人吃个定心丸，江苏省、南通市发文中明确复工前疫情防控准备及复工后施工现场疫情防控费用支出，由发包人承担，具体如下：

**江苏省发文：**工程复工前疫情防控准备及复工后施工现场疫情防控的费用支出，包括按规定支付的隔离观察期间的工人工资，由承包人向发包人提供疫情防控方案，经发包人签证认价后，作为总价措施项目费由发包人承担。（摘自苏建价〔2020〕20号）

**南通市发文：**工程复工前疫情防控准备及复工后施工现场疫情防控的费用支出（包括按规定支付的隔离观察期间的工人工资），由承包人按照规定制定疫情防控防护方案，报发包人签价认可后实施，该费用作为总价措施项目费，由发包人承担。（摘自通住建市【2020】78号）

综上所述，建议如下：

1.承包人按“南京市疫情期间建设工程复工指南”要求办理复工，排查并排除疫区人员，进入施工现场人员符合当地政府相关要求，当地社区仍要求隔离，承包人编制人员花名册，并注明隔离起止时间，发承包双方商定隔离期间费用标准，建议以满足基本生活保障费用，作为总价措施项目费由发包人承担。

2.承包人按“南京市疫情期间建设工程复工指南”要求办理复工，若承包人录用进入施工现场人员不符合当地政府相关要求，当地政府要求隔离的，隔离期间发生的费用应是承包人承担。

3.合同有明确约定的按合同约定处理，当地政府已发文件的，以政府文件中处理意见为准。

## 七、受疫情影响导致人工、材料和设备大幅上涨问题

在新型冠状病毒感染的肺炎疫情解除后，随着大量工地的集中开工，如因用工紧缺、主要建筑材料需求集中猛增，很可能引起人工单价、设备、材料价格的大幅上涨。

根据《建设工程工程量清单计价规范》2013条文 3.4.1 规定：建设工程发承包，必须在招标文件、合同中明确计价的风险内容及其范围，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。该条规定了工程计价风险的确定原则，上升为强制性条文。在工程施工阶段，发承包双方都面临许多风险，但不是所有的风险以及无限度的风险都应由承包人承担，而是应按风险共担的原则，对风险进行合理分摊。其具体体现原则是应在招标文件或合同中对发承包双方各自应承担的计价风险内容及其风险范围或幅度进行界定和明确，而不能要求

承包人承担所有风险或无限度风险。

根据我国工程建设特点，投标人应完全承担的风险是技术风险和管理风险，如管理费和利润；应有限度承担的是市场风险，如材料价格、施工机械使用费；应完全不承担的是法律、法规、规章和政策变化的风险。合同约定由施工企业完全承担市场风险及法律、法规、规章和政策变化的风险，从合同约定的文字来看，价格上涨不应调整其合同价款，但是根据 2009 年 5 月 13 日起实施的《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(二)》第 26 条规定：“合同成立以后客观情况发生了当事人在订立合同时无法预见的、非不可抗力造成的不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于一方当事人明显不公平或者不能实现合同目的，当事人请求人民法院变更或者解除合同的，人民法院应当根据公平原则，并结合案件的实际情况确定是否变更或者解除。”

发生了情势变更的客观事实，通常说认为属于合同履行中情势变更事项包括：“(1)商品经济的本质和市场所固有的风险；(2)物价大幅度上升；(3)国家经济政策的变化和对经济的调整；(4)各种经济行政管理措施；(5)国际市场发生大的变化；(6)外国货币大幅度贬值或者升值”；通常情况下，施工企业应在其合同报价之前应充分分析工程要素价格在过去一定期限内的平均波动区间并考虑到报价中，价格上涨幅度超出这一历史平均波动区间的就不属于其可合理预见的范围，如果这种上涨造成继续履行合同将显失公平，就可以适用情势变更原则。

针对因疫情影响人工、材料调整问题江苏省、无锡市、南通市和浙江已相继发文件，具体如下：

**江苏省发文：**对受新冠肺炎疫情影响，可能发生的人工、材料设备、机械价格的波动，发承包双方应按照合同约定的价款调整的相关条款执行。合同没有约定或约定不明的，由发承包双方根据工程实际情况签订补充协议，合理确定价格调整办法。（摘自苏建价〔2020〕20号）

**无锡市发文：**在疫情解除后，随着大量工地的集中开工，如因用工紧缺、主要建筑材料需求集中猛增，引起人工单价、设备、材料价格的大幅上涨，按以下原则处理：

对受新冠肺炎疫情影响，可能发生的人工、材料设备、机械价格的波动，发承包双方应按照合同约定的价款调整的相关条款执行。合同没有约定或约定不明

的，由发承包双方根据工程实际情况签订补充协议，合理确定价格调整办法。

人工单价作为政策性调整的内容，风险应由发包人承担，应予以调整。合同约定不能调整的，发承包双方应依据工程的实际情况，按情势变更原则，通过签订补充协议重新约定。

设备材料价格的风险，合同中有约定材料设备调整方法的，按照合同约定执行。如原合同中未约定材料设备价格调整办法或原材料设备价格调整办法明显显失公平的工程，发承包双方应根据工程实际情况及市场因素，按情势变更原则，签订补充协议，合理确定材料设备价格调整办法。（摘自锡建建市〔2020〕4号）

**南通市发文：**新冠肺炎疫情防控期间及后续复工阶段，在建工程对于可能发生的人工、材料、设备价格的上涨，发承包双方应该按照合同约定的价款调整的相关条款执行。如合同没有约定、或约定人工、材料、设备价格不作调整、或约定不明的，发承包双方应按合同情势变更的原则，根据通建价【2015】年10及通价【2016】22号文件精神并结合工程实际情况签订充协议，合理确定其价格调整办法。（摘自通住建市【2020】78号）

**浙江省发文：**及时提供工程造价调整依据。因疫情防控导致人工、材料价格重大变化，相应调整方式在合同中没有约定的，建设单位和施工企业、工程总承包企业可根据实际情况适用情势变更，依据《浙江省建设工程计价依据（2018版）》中“5%以内的人工和单项材料价格风险由承包方承担，超出部分由发包方承担”的原则合理分担风险。疫情防控期间继续施工的项目，可在工程造价中单列疫情防控专项经费，按照每人每天40元的标准计取。建设工程造价管理机构要加大人工、材料价格的采集、测算、调整频率，及时发布市场价格信息和价格预警，为合理确定和调整工程造价提供依据。（摘浙建办【2020】10号）

综上所述，因疫情影响造成人工、材料和设备价格大幅上涨的费用，以下几点建议供参考：

- 1.首先确定现场形象进度，几方共同确定好节点；
- 2.合同明确约定人工和材料风险双方合理分担，即合同约定可调整的，按合同约定原则调整；
- 3.合同约定人工和材料风险承包人承担、即不可调整的，或者无约定和约定不明的，此时需要考虑是否可适用情势变更原则处理，如果价格涨幅严重超出

建筑企业预期，不属于正常的商业风险了，我们认为，可以考虑按照情势变更原则处理，承包人有权要求变更相应的价格条款，双方协商解决，当地政府已发文件的，以政府文件中处理意见为准。

4.通常情况下材料价格增减在5%以内的这种由施工单位承担或者收益，超出的由建设方来承担，一般来讲还是可以参照这个原则。

## 八、为确保工期而发生的赶工费用问题

因本次疫情属于不可抗力，不可抗力解除后，发包人要求赶工的，根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）和《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-2017-0201）不可抗力后果承担条款中均注明：因不可抗力引起或将引起工期延误，发包人要求赶工的，由此增加的赶工费用由发包人承担；

从某种意义上来说不论何种原因（包括不可抗力和承包人原因）导致的工程延期，最终损失的承担方都是发包人（例如：房地产开发商），因工程延期导致可能导致发包人损失的因素参见表3。

表3 发包人因工程延期导致的损失

项目	内容
建设类	① 因工期延误发包人向相关方承担的违约责任（《合同法》第一百一十九条“当事人一方违约后，对方应当采取适当措施防止损失的扩大”）； ② 增加的项目管理公司、监理单位、设计单位等管理费用； ③ 各项保险及履约保证； ④ 履行减损义务损失
销售类	① 工期延误导致发包人不能按销售合同交房、出租，导致的违约责任； ② 错过最佳售房利润获得时点导致的损失。
财务类	① 资金占用损失：指因工程延期导致投入资金的占用时间延长导致的损失（实务中须考虑各类资金占用成本（包括股权融资、债务融资成本以及夹层融资成本等））； ② 商誉损失：指企业商誉损失，包括未能及时交房导致开发商信誉下降、具有特殊影响力建筑未能如期竣工造成开发商的信誉损失等。

注：【发包人因工程延期造成的损失】请详见笔者于2013年3月《建筑经济》期刊所刊登的《合同约定工期延误损失评估方法的探讨》一文。

为避免上表所列损失情况发生，当工程项目达成开工及复工条件，发包人为确保项目按时竣工，必然会要求项目在最短时间内复工，并采取相关措施保证进度或减少延期，包括赶工所需人工投入，采用额外机械设备，改变施工工艺方法，增加监管力量，密集交叉施工、夜间施工、冬雨季施工所需增加投入及降效等。在建设项目经济层面，建议发包人在全面评估“早投产、早收益”和“保证工期

所增加的投入”两者间权衡利弊及选择。

**江苏省发文件已作明确要求：**受新冠肺炎疫情防控影响，造成工期延误，工程复工后发包人确因特殊原因需要赶工的，必须确保工程质量和安全。赶工天数超出剩余工期 10%的必须编制专项施工方案，明确相关人员、经费、机械和安全等保障措施，并经专家论证后方可实施，严禁盲目赶工期、抢进度。相应的赶工费用由发包人承担。（摘自苏建价〔2020〕20号）

综上所述，建议如下：

工程复工后发包人确因特殊原因需要赶工的，必须确保工程质量和安全，承包人须编制的详细赶工方案报发包人批准，按确认的方案上报赶工措施费用，报跟踪审计审核，并经发包人确认后，签订补充协议。

## 九、受疫情影响，设计、监理、咨询服务期的延误问题

1、关于成果交付。参建方应尽量通过线上办公方式确保成果文件按期交付，如因项目组负责人或主要成员个人被隔离、不能返岗等原因确实无法按期完成的，顺延交付。

2、合同约定派驻咨询代表驻场服务有明确期限的，应协商延长服务期限，一般情形下，延长期限≤延误期。

3、重大协商会议无法到场的，考虑线上会议替代方案。

## 十、房地产项目存在交房延期的问题，小业主索赔问题

以《商品房买卖合同（预售）示范文本》（GF-2014-0171）和《商品房买卖合同（现售）示范文本》（GF-2014-0172）为例，商品房的交付时间通常约定交房时间为某一具体时间节点之前。延迟交房存在小业主索赔风险，针对本次疫情三点建议如下：

1.因全国各地新冠疫情严重性程度不同，截至目前各地政府所规定的地方企业延迟复工时间也有所不同。假定商品房买卖合同原先约定的交房时间是在新冠疫情及管控措施期间的，则一般认为，房地产开发企业可据此主张将交房时间顺延至新冠疫情解除之后的合理时间，且不应承担逾期交房所产生的违约责任。

2.若商品房买卖合同原先约定的交房时间即为新冠疫情解除日之后，笔者理解在此情况下，房地产开发企业如主张因疫情影响需延期交房的，应举证证明无法按期交房确系新冠疫情所致使，并根据诸如工程项目的实际复工情况等条件，

重新确定合理的交付日期，并及时通知购房主体。

3.除此之外，房地产开发企业亦可考虑在今后的商品房买卖合同中补充约定：“甲方定于 xx 年 xx 月 xx 日前将该房屋交付给乙方，不可抗力除外”，“关于房屋交付：•••如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，甲方可据实予以延期：a)遭遇不可抗力；b)因遵守法律法规或政府法令或政府原因引致的开发建设期延长的”，并补充约定将瘟疫类事件纳入不可抗力范围之内。以保障房地产开发企业在发生类似事件时，有权顺延房屋交付时间。

## 十一、疫情之后工程项目招投标及合同签订时应注意的问题

1.疫情防控期间及后续复工阶段，公开招标的工程及直接发包的工程，发承包双方在招投标和施工合同签订过程中，应增加风险防范意识，充分考虑人工、材料、设备等可能的价格波动因素，签订合同的价格风险控制条款，明确各方承担风险的原则，切实保障建设工程的顺利实施。

2.合同中对不可抗力事项在专用条款中进行明确并量化，并就相关索赔处理原则进行明确细化，以便减少合同执行过程中争议。

当前，新冠疫情牵动着全国人民的心，疫情防控也处于关键阶段，我们建议，承发包双方应相互体谅、相互支持、共渡难关，和气方能生财，如果出现相关争议，双方应和平协商解决，我们不希望此次疫情引发承发包双方任何不能和平解决之争议。

捷宏润安质量技术中心

2020.2.14

