

# 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.浙江省住房和城乡建设厅：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前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

## 十二、附录（相关文件）

### （一）国家文件

#### 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

各有关单位：

为深入贯彻习近平总书记关于新型冠状病毒感染肺炎疫情的重要指示精神，落实党中央和各级政府关于疫情防控的要求和措施，积极支持疫情防控期间电力工程项目的顺利实施和安全可靠供电，指导电力工程造价相关工作，响应电力工程各参与方的要求，我站在调查研究和征求意见的基础上，提出了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的原则性指导意见（见附件），现予以印发。

附件：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

电力工程造价与定额管理总站

2020年2月14日

#### 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

### 第一章 总则

第一条 为应对新型冠状病毒肺炎疫情，依据党中央、国务院和各级政府发布的有关政策和措施，指导疫情期间电力工程项目费用计列和调整，结合电力工程项目实际情况，制定本指导意见。

第二条 本指导意见所指疫情期间的开始时间以国家卫生健康委员会1月21日正式发布新型冠状病毒感染的肺炎疫情情况通报为准，结束时间以国家或各省市正式发布疫情解除通知为准。

第三条 本指导意见主要包括疫情期间电力工程项目的费用项目设置、费用项目内涵，各类工程费用计列和调整的原则及方法，以及各类工程造价构成要素价格取定原则和方法。

第四条 本指导意见适用于全国范围内疫情期间各类发电工程项目和电网工程项目，用于指导疫情期间四类电力工程项目的费用计列和调整：第一类是应



急抢建工程；第二类是持续施工工程；第三类是复工工程；第四类是新开工工程。

第五条 对于疫情期间已中标未签订合同、正在开展招投标工作且实际开工日期在疫情期间的拟建工程，可参考本指导意见进行费用计列和调整，并在相关合同条款中明确费用调整和分担原则。

第六条 非疫情期间的电力工程项目不适用于本指导意见。由于疫情影响一直停工到疫情结束后才复工的工程，发承包双方可根据国家相关法律、法规的规定和合同约定，协商确定工期延误、工地值守防护等费用计列和分担事项。

第七条 本次疫情是电力工程项目参建各方均无法预见、不可避免、不能克服的客观事件，可根据相关法律、法规的规定和合同约定，按照不可抗力和情势变更事件处理。工程相关费用可按此原则进行计列和调整。

第八条 对于疫情严重地区，在本指导意见之外确需增列项目和（或）调整费用的，发承包双方可根据政府有关规定，结合承发包合同约定和工程实际情况协商确定。

第九条 本指导意见未尽事宜，可参照国家、地方相关规定并结合工程实际，由发承包双方协商确定。

第十条 国家另有规定的费用及其计算标准，执行国家相关规定。

## 第二章 术语

第十一条 应急抢建工程，是指为了保障临时传染病医院及相关配套设施、防疫隔离点、防疫用品生产企业、城市运行重点保障单位等的安全可靠用电，需要在短时间内紧急组织建设或改造的电力工程项目。

第十二条 持续施工工程，是指因疫情防控或可靠供电等特殊原因，在疫情开始之前已开始建设，疫情期间经政府有关主管部门批准，未停工并持续施工的电力工程项目。

第十三条 复工工程，是指在疫情发生前，或在疫情期间，办理停工，经政府有关主管部门批准，在疫情期间重新复工的电力工程项目。

第十四条 新开工工程，是指在疫情期间，经政府有关主管部门批准新开工的电力工程项目。

第十五条 防控管理监督人员费用，是指工程参建各方投入的负责疫情防控

措施管理和落实的专（兼）职人员所产生的费用。这部分人员的主要工作包括防疫宣传和教育、进出工地人员体温检测 and 记录、工地现场消毒、监督食品安全和卫生环境、工地疫情排查和管理、统计疫情上报当地防疫部门等。

第十六条 隔离人员费用，是指根据人社部《关于做好新型冠状病毒感染肺炎疫情防控期间稳定劳动关系支持企业复工复产的意见》等政策和文件的规定，疫情期间施工现场人员依法应隔离期间所支付的工资等费用。

第十七条 防疫用品费用，主要指购买和使用体温检测仪器设备、防护口罩、防护眼镜、消毒设备及材料、日常预防药品、洗护用品和用具等各类防疫用品和物资的费用。

第十八条 隔离防护措施费用，主要指设置和管理消毒室、隔离观察室、现场医疗室，食品安全保障，垃圾分类处理和清运等措施产生的费用。

第十九条 应急调遣及协调费用，主要指短时间内紧急调遣施工队伍到工程现场，以及各方管理协调和配合所产生的费用。应急调遣费主要包括职工调遣差旅费和调遣期间的工资，以及办公设备、工器具、家具、材料用品和施工机械（含车辆）等的调遣费用。

第二十条 赶工措施费，主要是指为了赶工采取相应的技术及组织措施所发生的费用。主要包括为赶工所额外增加的人工费、材料费、机械费、夜间施工措施费等。

第二十一条 施工降效费，是指疫情期间由于人员佩戴防护用具，配合检查、配合消毒等卫生防疫工作，以及由于疫情期间紧张和恐慌情绪等因素引起人工和机械施工降效而产生的费用。

### 第三章 应急抢建工程费用计列方法

#### 第二十二条 建筑安装工程费

（一）应急抢建工程的建筑安装工程费原则上采用成本加酬金的方式进行费用计列；若采用电力行业现行的定额及费用计算规定进行费用计列，则需增列赶工措施费、施工降效费以及各类防疫费用等。

（二）应急抢建工程的建筑安装工程费采用成本加酬金的方式进行费用计列，其费用主要包括人工费、材料和物资费、机械费、施工降效费、人员调遣费等成本费用，以及酬金和税金等费用。相关计算方法和参考标准如表 1 所示。

表 1 成本加酬金的计算方法和参考标准

序号	费用名称	费用说明	费用标准
一	人工费	包括施工人员费用和防控管理监督人员费用	
1	施工现场普工人工费	按施工方案或实际的人工工日数	参考各省市主管部门或电力部门发布的以往其他类型应急抢建工程人工工日价格标准；或依据当时当地人工工日市场价格或合同价格。
2	施工现场技工人工费（含施工管理人员）	按施工方案或实际的人工工日数	
3	防控管理监督人员费用	按施工方案或实际的人工工日数	
4	现场被依法隔离人员费用	按实际隔离人员数量和工日计算	
二	材料和物资费（包括施工物资和防疫物资等）	按实际的工程量×合同单价；或按照相应采购合同和发票	据实计列
三	机械费	包括现场施工的机械台班费用和机械进出场的运输费用	
1	机械台班费用	按施工方案或实际的台班数	市场价或租赁合同
2	机械进出场运输费	按运输方案或实际的数量及里程	市场价或运输合同
四	人员调遣费	按调遣方案或实际调遣人员差旅费和调遣期间工资计算	差旅和工资标准按照当时当地相关规定或实际情况确定。
五	酬金	$(一+二+三+四) \times \text{费率}$	可参考各地以往其他类型酬金费率，或依据国际或国内工程惯例
六	税金等	按国家或地方相关规定计列	据实计列

（三）应急抢建工程的建筑安装工程费采用电力行业现行的定额及费用计算规定的，建议按照以下原则进行费用计列和调整：

1.可在建筑安装工程费中增列施工降效费、防控管理监督人员费用、隔离人员费用、防疫用品费用、隔离防护措施费用、应急调遣及协调费用、赶工措施费等费用。增列费用项目对应金额不参与除税金之外的各项取费。

其中，施工降效费以人工费和机械费之和作为取费基数，取费费率由发承包双方协商确定；防控管理监督人员费等费用根据相关防疫方案和实际投入费用，

按实际发生情况计列。

2. 充分考虑由于疫情引起的人工价格和物资价格变化等因素，对人工、材料和机械进行价差调整。

#### 第二十三条 其他费用

(一) 应急抢建工程其他费用除按照电力行业现行费用计算规定进行费用计列外，可根据建设单位、设计单位、监理单位、其他咨询单位等在疫情期间的工作特点，考虑其投入的防控管理 监督人员费用、防疫用品费用、应急调遣及协调费用等费用。

(二) 由于应急抢建工程其他费用的取费基数提高，建议取费费率仍按照现行电力工程相关费用计算规定执行。

### 第四章 持续施工工程的费用计列和调整方法

#### 第二十四条 建筑安装工程费

(一) 持续施工工程的建筑安装工程费分为两部分。一部分是非疫情期间的建筑安装工程，不需调整；另一部分是疫情期间的建筑安装工程费，需增加因疫情引起的费用，主要包括施工降效费、防控管理监督人员费用、隔离人员费用、防疫用品费用、隔离防护措施费用等费用，以及由于疫情引起的人工价格和物资价格上涨。

(二) 若建筑安装工程费是按照工程量清单形式确定，相关费用建议按如下原则进行计列和调整：

1. 可增列施工降效费、防控管理监督人员费用、隔离人员费用、防疫用品费用、隔离防护措施费用等费用项目。增列费用项目对应金额不参与除税金之外的各项取费。

其中，施工降效费以人工费和机械费之和作为取费基数，取费费率由发承包双方协商确定；防控管理监督人员费用等费用根据相关防疫方案和实际投入费用，按实际发生情况计列。

2. 疫情期间因工程造价构成要素价格变化引起的费用变化，根据发承包合同相关约定进行费用调整。若发承包合同中未约定 调整办法的，参照《电力建设工程工程量清单计价规范》（DL/T5745-2016）中关于价格调整的原则和方法进行费用调整。

(三)若建筑安装工程费是按照施工图预算形式确定的,相关费用建议按如下原则进行计列和调整:

1.可在建筑安装工程费中增列施工降效费、防控管理监督人员费用、隔离人员费用、防疫用品费用、隔离防护措施费用等费用项目。增列费用项目对应金额不参与除税金之外的各项取费。

其中,施工降效费以人工费和机械费之和作为取费基数,取费费率由发承包双方协商确定;防控管理监督人员费用等费用根据相关防疫方案和实际投入费用,按实际发生情况计列。

2.疫情期间因工程造价构成要素价格变化引起的费用变化,根据发承包合同相关约定进行费用调整。若发承包合同中未约定调整办法的,参照《电力建设工程工程量清单计价规范》(DL/T5745-2016)中关于价格调整的原则和方法进行费用调整。

#### 第二十五条 其他费用

(一)持续施工工程的其他费用除按照合同和相关规定执行外,可根据建设单位、设计单位、监理单位、咨询单位在疫情期间的工作特点,增加防控管理监督人员费用、防疫用品费用等费用。

(二)相关费用根据费用归属关系,在项目法人管理费、设计费、监理费、结算审核费等费用中给予调整和计列。

### 第五章 复工工程的费用计列和调整方法

#### 第二十六条 建筑安装工程费

(一)复工工程的建筑安装工程费除需增加因疫情引起的施工降效费、防控管理监督人员费用、隔离人员费用、防疫用品费用、隔离防护措施费用等费用,应充分考虑因疫情期间人工短缺和物价上涨所带来的费用变化外,还要根据复工工程受疫情影响情况,计算工期延误和窝工损失等费用。

(二)若建筑安装工程费是按照工程量清单形式确定的,相关费用建议按如下原则进行计列和调整:

1.可增列施工降效费、防控管理监督人员费用、隔离人员费用、防疫用品费用、隔离防护措施费用等费用项目。增列费用项目对应金额不参与除税金之外的各项取费。



其中，施工降效费以人工费和机械费之和作为取费基数，取费费率由发承包双方协商确定；防控管理监督人员费用等可根据相关防疫方案和实际投入费用，按实际发生计列。

2.疫情期间因工程造价构成要素价格变化引起的费用变化，根据发承包合同相关约定进行费用调整。若发承包合同中未约定调整办法的，参照《电力建设工程工程量清单计价规范》（DL/T5745-2016）中关于价格调整的相关原则和方法进行费用调整。

3.工期延误和窝工损失等费用可依据施工合同的相关约定，根据《电力建设工程工程量清单计价规范》（DL/T5745-2016）、国家或行业发布的建设工程施工合同示范文本等关于不可抗力事件导致的费用分担原则和方法，结合疫情期间工程实际情况，进行费用计算和分担。

（三）若建筑安装工程费是按照施工图预算形式确定的，建议按如下原则进行相关费用计列和调整：

1.可在建筑安装工程费中增列施工降效费、防控管理监督人员费用、隔离人员费用、防疫用品费用、隔离防护措施费用等费用。增列费用项目对应金额不参与除税金之外的各项取费。

其中，施工降效费以人工费和机械费之和作为取费基数，取费费率由发承包双方协商确定；防控管理监督人员费用等费用根据相关防疫方案和实际投入费用，按实际发生计列。

2.疫情期间因工程造价构成要素价格变化引起的费用变化，根据发承包合同相关约定进行费用调整。若发承包合同中未约定调整办法的，参照《电力建设工程工程量清单计价规范》（DL/T5745-2016）中关于价格调整的相关原则和方法进行费用调整。

3.工期延误和窝工损失等费用可依据施工合同的相关约定，参照《电力建设工程工程量清单计价规范》（DL/T5745-2016）、国家或行业发布的建设工程施工合同示范文本等关于不可抗力事件导致的费用分担原则，结合疫情期间工程实际情况，进行费用计算和分担。

（四）若发包人要求赶工，由此增加的赶工费由发包人承担。

## 第二十七条 其他费用

(一) 复工工程的其他费用除按照合同和相关规定执行外，可根据建设单位、设计单位、监理单位、咨询单位在疫情期间的工作特点，增加防控管理监督人员费用、防疫用品费用等费用。

(二) 相关费用根据费用归属关系，在项目法人管理费、设计费、监理费、结算审核费等费用中给予考虑和增加。

## 第六章 新开工工程的费用计列和调整方法

### 第二十八条 建筑安装工程费

(一) 新开工工程的建筑安装工程费要充分考虑因疫情引起的施工降效费、防控管理监督人员费用、隔离人员费用、防疫用品费用、隔离防护措施费用等费用，以及由于疫情引起的人工短缺和物价上涨。

(二) 若建筑安装工程费是按照工程量清单形式确定的，建议按如下原则进行相关费用计列和调整：

1.可在建筑安装工程费中增列施工降效费、防控管理监督人员费用、隔离人员费用、防疫用品费用、隔离防护措施费用等费用项目。增列费用项目对应金额不参与除税金之外的各项取费。

其中，施工降效费以人工费和机械费之和作为取费基数，取费费率由发承包双方协商确定；防控管理监督人员费用等费用根据相关防疫方案和实际投入费用，按实际发生计列。

2.疫情期间因工程造价构成要素价格变化引起的费用变化，根据发承包合同相关约定进行费用调整。若发承包合同中未约定调整办法的，参照《电力建设工程工程量清单计价规范》（DL/T5745-2016）中关于价格调整的相关规定进行费用调整。

(三) 若建筑安装工程费是按照施工图预算形式确定的，建议按如下原则进行相关费用计列和调整：

1.可在建筑安装工程费中增列施工降效费、防控管理监督人员费用、隔离人员费用、防疫用品费用、隔离防护措施费用等费用项目。增列费用项目对应金额不参与除税金之外的各项取费。

其中，施工降效费以人工费和机械费之和作为取费基数，取费费率由发承包双方协商确定；防控管理监督人员费用等费用根据相关防疫方案和实际投入费

用，按实际发生计列。

2.疫情期间因工程造价构成要素价格变化引起的费用变化，根据发承包合同相关约定进行费用调整。若发承包合同中未约定调整办法的，参照《电力建设工程工程量清单计价规范》（DL/T5745-2016）中关于价格调整的相关原则和方法进行费用调整。

#### 第二十九条 其他费用

（一）新开工工程的其他费用除按照合同和相关规定执行外，可根据建设单位、设计单位、监理单位、咨询单位在疫情期间的工作特点，增加防控管理监督人员费用、防疫用品费用等费用。

（二）相关费用根据费用归属关系，在项目法人管理费、设计费、结算审核费等费用中给予考虑和增加。

### 第七章 价格取定和调整原则

#### 第三十条 人工价格取定和调整原则

（一）疫情期间人工价格要充分考虑当时当地用工短缺、价格上涨等因素，并适当考虑人工合理补贴和激励。

（二）在疫情期间且属于春节法定假期的人工价格，按照不低于 2020 年 1 月当地正常工作日人工价格的 300%计取。

（三）在疫情期间且属于休息日的人工价格，按照不低于当时当地正常工作日人工价格的 200%计取。

（四）在疫情期间且属于夜间施工的人工价格，按照不低于当时当地正常工作日人工价格的 150%计取。

#### 第三十一条 材料价格取定和调整原则

（一）施工所需材料包括发包人采购的材料和承包人采购的材料两类。疫情期间材料价格可根据市场价格或者相关合同价格进行计取和调整。

（二）与疫情防控有关的材料和物资，可根据市场价格或者相关合同价格进行计取，并计入防疫用品费用、隔离防护措施费等费用中。

#### 第三十二条 机械价格取定和调整原则

（一）疫情期间机械台班价格可根据市场价格或者相关合同价格进行计取和调整。

(二) 与疫情防控相关的运输车辆等机械，可根据市场价格或者相关合同价格进行计取，并计入隔离防护措施费、应急调遣及协调费等费用中。

### 第八章 附则

第三十三条 本指导意见由电力工程造价与定额管理总站提出并归口解释。

第三十四条 本指导意见自发布之日起正式实施。

## （二）江苏省内相关文件

### 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）

各设区市住房城乡建设局（建委、房产局）、城管局，南京、无锡、苏州、南通市园林（市政）局，南京、徐州、苏州市水务局：

近日，国务院办公厅印发了《关于延长2020年春节假期的通知》，省政府办公厅也印发了通知，延迟企业复工。为深入贯彻落实习近平总书记关于防控新型冠状病毒感染肺炎疫情的一系列重要指示精神，按照“疫情就是命令，防控就是责任”的要求，现就进一步加强疫情防控特别是春节假期延长期间全省住房城乡建设领域相关工作通知如下。

#### 一、全面加强春节假期及延长期间市政公用设施保供和安全运行

各地住房城乡建设部门要切实把思想和行动统一到党中央、国务院和省委、省政府决策部署上来，加强组织领导，在春节假期延长以及疫情防控期间，全力保障好城市供水、供气、污水垃圾处理等市政公用设施运行，细化保供和安全运行实施方案，充实人员力量，强化机制保障，确保供水、供气、污水垃圾处理等企业正常运营。要加强对疫情防控期间各类医疗机构、防控应急等重点场所供水、供气保障，确保供水、供气高效安全。要加强清扫保洁和收集转运，强化生活垃圾处理设施维护，科学调度，确保城乡生活垃圾日产日清、无积压，及时无害化处置。

#### 二、认真落实疫情防控各项举措

各地住房城乡建设部门要在地方党委、政府统一领导下，增强底线意识，全面动员，全面部署，认真落实疫情防控措施，做到守土有责、守土尽责。

一是加强住宅小区物业防控管理。要指导督促物业企业加强防控政策宣传，增强居民自我防护意识。住宅小区设置废弃口罩专用垃圾箱，重点消毒并协助环卫部门单独收运、规范处置。全面加强卫生管理和消毒工作，加大对电梯、门厅等公共区域、重点部位清洁消毒频次，引导业主将废弃口罩投入专用垃圾箱。协助社区做好排查登记工作，加强疫情高发地区发病人员排查，协助社区做好可疑病例居家隔离工作。不组织人员聚集的活动。严格执行来访登记制度，有条件的小区可以对进出人员开展体温检测。



**二是加强环卫行业防控管理。**全面做好公厕、垃圾运输车辆、垃圾中转站等环卫设施设备的消杀工作，做到“每日至少一消杀”。加大对废弃口罩处理的管控力度，居民小区、农贸市场、沿街店铺、大型公共设施以及其他人流密集场所要单独设置废弃口罩收集容器。

**三是加强城市管理服务保障。**加大对城市停车场、商业广场、住宅小区周边等重点区域的消杀，及时消除卫生隐患。加大春节假期以及延长期间城管执法和网格化巡查力度，充分利用数字化城管平台，及时发现、解决问题。积极配合公安、卫生健康、市场监管等部门开展疫情防控工作，对发现的沿街销售野生动物、室外宰杀活禽等行为，及时移送有关部门依法处理。

**四是改进供排水和供气服务管理。**要督促供水企业加强原水检测和工艺管理，保证出厂水水质、水压等指标符合国家标准。指导污水处理厂加大源头收集，强化尾水的消毒，确保达到城市污水处理厂一级 A 排放标准。督促城市燃气经营企业统筹调度气源，保障居民及重点机构稳定供给。鼓励企业改进供水供气服务方式，通过电话和网络提供服务，减少人群接触，疫情防控期间居民客户原则上不安排入户抄表。

**五是加强城市公园防控管理。**疫情流行期间，一律取消公园内举办的文化展览、科普教育、集庆展会等各类活动，停止营运各类游乐项目，关闭公园内展馆等封闭式场所，并及时向市民和游客发布公告，做好宣传解释工作。城市动物园、植物园等专类园暂停向市民和游客开放，城市动物园要认真做好动物的防疫工作。对无法关闭的公共空间，切实做好消毒和环卫保洁工作，并强化与公安、卫生健康等部门工作联动机制。各地对实施关闭的公园，要强化日常维护管理和巡查检查，确保设施安全、动物安全、环境安全和人员安全。

**六是加强建筑工地防控管理。**对于城镇房屋市政工程以及农村限额以上建筑工程，要按照当地疫情防控要求，一方面，加强停工工地看守人员卫生防护和工地现场卫生消毒工作；另一方面，严格落实停工工地节后复工管控措施，督促施工企业合理安排复工人员进场计划，做好务工人员返回对接安排。要加强对工地施工管理和作业人员的身体状况的监测，强化工地饮食、环境卫生管理，落实卫生防疫制度。要督促所有工地将务工人员信息及时在“省建筑工人实名制管理服务平台”更新，加强人员摸底排查。对近期来自或去过疫情重点地区的人员及其

密切接触者，按照规定一律严格落实医学观察、隔离等措施。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。

### 三、切实做好一线作业人员安全防护

各地住房城乡建设部门要关心和保护城市供排水、供气、园林、城管、物业等行业一线作业人员，加强口罩、手套、消毒液等防疫物资采购和供应，为作业人员配备必备的安全防护用品，及时配发到位，并督促指导作业人员做好安全防护。要加强一线作业人员防护知识宣传教育，提高自我保护意识和防范能力。建筑企业在条件许可的情况下尽量延迟开工，农民工在条件许可的情况下采取延迟返工等措施，尽可能减少人员流动。要加强对作业人员的疫情监测和防控，切实保障作业人员的生命安全，发现有发热、咳嗽等症状，要及时到定点医院检查治疗。

### 四、加强值班值守和信息报送

各地住房城乡建设部门要按照《省住房城乡建设厅关于做好住房城乡建设系统新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的通知》（苏建传〔2020〕4号）要求，加强应急值守，制定假期延长值班方案，严格落实岗位责任制，严格执行24小时值班和领导干部在岗带班制度。要加强疫情防控情况的报告，及时准确报送防控工作、存在问题、意见建议等三方面情况。各地工作情况要于每天下午2:00前报送至厅疫情防控领导小组办公室。

联系人：陈昌青 13815435545，邮箱 zjyqfk@126.com。

江苏省住房和城乡建设厅

2020年1月28日

## 2.关于加强建筑工地疫情防控工作的通告（第9号）

为全面贯彻落实中央、省委和市委应对疫情工作领导小组关于当前疫情防控工作的要求，切实保障全市建筑业从业人员和广大市民的安全健康，坚决有效遏制疫情在南京地区建筑工地发生和扩散，现就加强建筑工地疫情防控工作有关事项通告如下：

一、**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。

二、**严格复工条件审查。**建设单位申请复工前，应制定防疫应急预案、开展工地复工防疫条件自查，将自查情况报工程监管部门及所在区（园区）防疫指挥部，符合条件的，方可进入复工流程、通知工人返宁（详见《南京市疫情期间建设工程复工指南》）。

三、**规范施工现场防控。**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。

四、**落实防疫应急措施。**工地人员出现发热、咳嗽等症状，必须及时就诊，并第一时间向所在地街道或社区报告。经医疗机构诊断为确诊或疑似病例的，建设单位应立即停工并封锁场地，配合市区疾控部门开展应急处置。

五、**服从防疫调度监管。**所有工地应服从属地防疫指挥部统一调度、统一监管。对于未经批准擅自复工、疫情信息上报不及时、过程管控或整改措施不到位的责任单位，工程监管部门（监督机构）将采取信用惩戒、红黄牌警示和部门联动处理等措施。导致疫情扩散的，将依法追究责任单位和个人的法律责任。

六、本通告自公布之日起施行。

南京市新型冠状病毒感染的

肺炎联防联控工作指挥部

2020年2月6日

### 3.南京市疫情期间建设工程复工指南

为有序开展我市建设工程节后复工工作，有效防控新型冠状病毒感染的肺炎疫情，落实各项建筑施工安全生产条件，南京市新型冠状病毒感染的肺炎联防联控工作指挥部成立建筑工地专项组，制定发布《关于加强建筑工地疫情防控工作的通告》和复工指南，对复工时间、复工流程、防控措施等内容逐一细化落实，为我市建筑行业打赢疫情防控阻击战提供有力支撑。

#### 一、加强复工时间管控

1、全市建设工程复工（含新开工，以下同）时间不得早于2020年2月9日24点（根据疫情情况需调整的，另行通知）。

2、施工现场必须符合防疫和安全生产条件，经过工程监管部门（监督机构）初审合格，报工程所在区（园区）防疫指挥部审查同意，方可进入复工流程、通知工人返宁。

3、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。

4、各监管部门严格按照复工条件审查，对各类工地分类指导，控制好复工时间与节奏，保证工程有序、规范复工。

#### 二、严格复工条件审查

##### （一）复工前自查

1、建设单位牵头成立工地疫情防控小组，制定现场防疫应急预案，确定专门机构、人员负责防疫相关工作，并落实专人对接属地街道社区、区（园区）防疫指挥部。

2、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）。

3、建设、施工、监理、勘察、设计等单位严格人员管理，逐一登记人员信息，填写《个人登记表》。对外地返宁人员，要在其返宁前落实其14日内旅行（途径）地、接触人员情况。

4、现场所有劳务作业人员、管理人员（含建设、施工、监理等单位）信息全部输入南京市建筑工人管理服务信息平台实名制管理系统（www.el-zf.cn），并每天通过人脸识别系统考勤。

5、施工安全：严格执行《市建委关于做好岁末年初及春节期间建筑施工安全生产管理的通知》的相关要求。

## （二）复工申请和复查

### 1、疫情防控

（1）项目部完成复工前防疫准备工作，由建设单位将《建设工程进场人员信息汇总表》、《建设工地春节后复工检查情况报告（防疫）》报送至工程监管部门（监督机构）。

（2）工程监管部门（监督机构）对申请复工的项目，要逐一初审工地防疫情况，符合要求的通过初审；防疫措施未落实、人员信息未全部采集、防疫物资不到位的，一律不得通过初审。现场初审，由监督人员填写《建设工程复工申请复查初审表（防疫）》，并经监管部门（监督机构）领导签字确认。

（3）通过工程监管部门（监督机构）防疫初审的工地，建设单位应向所在区（园区）防疫指挥部提请审查，区（园区）防疫指挥部审查同意后，方可进入复工流程、通知工人返宁。

（4）区（园区）防疫指挥部同步将通过审查的项目清单报备至市防疫指挥部建筑工地专项组。

### 2、安全生产

（1）项目部待工人返宁，完成相关防疫工作后。按照安全生产复工检查的要求，组织开展安全隐患排查治理、人员安全教育、机械设施检修和维护保养，具备安全生产条件后，报施工企业检查。

（2）各施工企业要成立检查组，对承建项目部逐一开展检查，重点检查项目部复工前安全自查的情况，检查合格的报监理、建设单位核查。

（3）建设、监理单位对施工现场安全生产条件进行全面、细致的核查。核查通过的，施工单位将《建设工地春节后复工检查情况报告（安全生产）》报送至工程安全监督机构。

（4）工程安全监督机构对申请复工的项目，逐一进行现场复查，符合要求



的准予复工；不符合要求的应责令整改，在安全隐患没有消除前，不得同意复工。现场复查，由监督人员填写《建设工程复工申请复查表（安全生产）》，经监督机构领导签字确认，方可复工。

### 三、规范施工现场防控

1、工地生产、办公和生活区实施封闭管理，最大限度减少人员流动；商品采购必须落实专人负责；对外来渣土运输、混凝土运输及其他人员严格控制，必须佩戴口罩，逐一登记进出时间、体温。

2、进出工地、办公区、生活区必须实名制登记并每日检测体温。

3、在公共区域活动，必须佩戴口罩。

4、工人宿舍不得设置通铺，并保持良好通风。

5、加强生活区、办公区环境卫生，对宿舍、食堂、厕所、浴室等人员密集场所按防疫规定进行清扫消毒。

6、用餐实行统一管理，不得购买非正规渠道的食物，确保食品安全；就餐场所开窗通风，分批安排就餐时间，控制每批就餐人员数量，避免面对面用餐；全部实行分餐制。

7、确保南京市建筑工人管理服务信息平台实名制管理系统正常运行。

### 四、落实防疫应急措施

1、发现体温异常或有干咳、全身乏力等症状的，应立即报告，到就近发热门诊就诊；经医疗机构确认疑似病例或确诊的，立即停工并封锁场地，配合疾控部门开展防治。

2、将疫情防控、卫生健康知识纳入三级教育范围，在工地生产、办公和生活区显著位置张贴卫生防疫宣传广告等措施，提高现场人员的防控意识，自觉做好自身防护，疫情教育交底应深入到每一家进场单位、每一个进场人员。

### 五、服从防疫调度监管

1、项目部应服从属地防疫部门、街道社区的统一调度、统一监管，按要求上报疫情线索，并配合做好相关工作。

2、发现防疫措施不到位、未落实实名制管理、未登记人员信息、未配备防护用品、未开展防疫和安全生产教育等情形的，扣减企业信用分，并依据相关规定对责任人、责任企业进行处理。

3、对未经工程监管部门（监督机构）复查同意，擅自组织复工的，工程监管部门（监督机构）与相关部门联动，停止渣土运输、夜间施工许可等审批，并对责任单位和责任人实施严厉处理；如系建设单位要求违规复工的，将暂停与该建设单位相关的其他工程手续办理；造成严重后果的追究刑事责任。

对已经复工或人员返宁较多的建筑工地，各监管部门（监督机构）会加大监督频次，开展“四不两直”的检查，对不符合要求的，立即责令停工整改，并按规定进行处理。

#### 4.省住房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）

各设区市住房城乡建设局（建委），南京、无锡、苏州、南通园林（市政）局：

当前正值新型冠状病毒感染的肺炎疫情（以下简称“疫情”）防控的关键时期，为切实做好全省房屋市政工程复工疫情防控和安全生产工作，现提出如下指导意见。

##### 一、建立健全复工工地疫情防范控制体系

各地建设主管部门要严格按照地方党委政府制定的疫情防控和复工管控要求，结合房屋市政工程建设特点，督促指导工地在复工前建立健全疫情防控工作体系，强化检疫查验和健康防护。建设单位是拟复工工地落实疫情防控措施的首要责任主体，应全面做好工地疫情防控的组织、处置、协调工作，牵头建立疫情防控组织体系，明确包括施工总承包、监理、专业承包（分包）、劳务分包、材料供应等相关建设主体的防控责任。施工工地现场必须达到疫情防控和安全生产规定的要求后，方可进入复工流程。施工总承包单位是疫情防控的直接责任主体，要结合实际组建工地疫情防控工作组，并明确工地现场各参建单位的具体责任人和防控工作职责，牵头做好务工人员信息登记并录入实名制管理系统，切实做好组织排查、信息报送、隔离观察、疫情防控、生活保障等工作。监理单位负责对疫情防控工作进行监督，如发现施工单位隐瞒不报或防控工作落实不到位的，及时报告工程所在地建设主管部门和当地疫情防控指挥机构。

##### 二、细化复工过程疫情防控和安全生产工作要求

各地建设主管部门要根据本地区实际，科学合理设定复工前应具备的疫情防控条件和安全生产条件，及时将本地区规定的复工时间安排和疫情防控、安全生产条件要求等传达至在建项目和施工企业，并强化监督检查、督促整改、跟踪落实等保障措施。在疫情防控方面，要明确施工工地现场建立疫情防控工作体系、具备隔离观察条件、配备足额防疫物资、定时定量卫生消杀和合理分散就餐等复工条件，凡工地现场不达要求的，不得通知工人返回，更不得擅自组织复工。施工企业在自查后认为符合疫情防控条件的，应报工程所在地建设主管部门备案，达到当地疫情防控规定的复工复产要求后方可复工。在安全生产方面，要明确施工现场人员到位、告知到位、检查到位、培训教育交底到位、机械设备检修保养

到位等复工安全生产条件，工地现场安全生产条件不具备的，不得擅自复工，复工时间不得早于当地规定的时间。

**(一) 严格落实复工前疫情防控措施。**施工工地复工前，要严格落实人员健康排查、防疫物资储备等措施，严密监测和控制疫情发生。

**1.编制防控方案：**工地疫情防控工作组要制定明确、细致、操作性强的工地疫情防控工作方案，明确责任分工、健康排查、防控物资储备、隔离观察条件、复工计划、人员管理、食堂卫生、每日消杀、应急处置等各项工作措施。要根据施工工序进度制定详细复工计划，包括务工人员分次分批到位的名册计划表，防控物资每日消耗、储备情况，采取局部开工、机械施工优先的施工计划等，有计划、有步骤地递增作业人员、递增施工量。复工方案报经属地建设主管部门核查同意后方可启动复工组织程序。

**2.严格信息告知：**向所有务工人员告知防控相关信息，务工人员未接到通知，不得擅自返回工地；加强与务工人员沟通联系，掌握返回工地的行程安排，对同地区的数量较多的工人，尽可能协调或帮助其采取包车、拼车等方式集中返回，减少分散出行增加的疫情防控风险。

**3.强化组织动员：**严格落实疫情防控主体责任，建立疫情应急防控工作组织体系，组成专兼职相结合的防控工作队伍，责任落实到人，实现班组和个人全覆盖，按照制定的防控方案，落实防控措施。出现呼吸道症状和发热者应及时安排就医。

**4.加强健康排查：**开展所有务工人员休假期间的的生活旅行情况登记，全面掌握务工人员是否离苏及前往地点（时间）、身体状况是否良好、是否与发热病人有过密切接触、是否接触过野生动物等情况；对近两周有疫情重点地区旅行史、居住史返苏和与确诊病例密切接触的务工人员，施工单位必须在册登记并随访其健康情况，安排临时单间宿舍隔离，观察期限 14 天；排查发现发热、咳嗽、乏力症状者等，应指导其及时就医，就医时应佩戴医用口罩。

**5.做好物资准备：**加强口罩、温度计、消毒药械等疫情应对物资准备，配置必要的临时隔离宿舍。将物资准备和物资消耗、储备计划纳入复工前置重要条件核查。物资配备确有困难的工地，可通过属地建设主管部门向疫情防控指挥机构反映，帮助协调解决物资紧缺问题。

施工单位应当做好医学隔离观察人员的生活保障服务工作，并按照规定支付工人在隔离观察期间的工资。

**(二)严格复工后疫情管控。**施工工地复工后，参建各方要进一步强化责任，严格落实各项防控措施。

**1.建立健康监测及报告制度：**施工工地应设置体温测试点，各建设、施工、监理单位应每天指定专人对本单位从业人员进行两次体温测试，对身体健康情况进行摸底排查，体温测试情况应建档记录。同时，建立“双报告”机制，将工地疫情防控工作纳入属地管理，服从属地统一调度、统一监管。相关疫情防控信息在报告行业主管部门的同时，一并报告所在地有关疫情防控部门。

**2.实施工地封闭管理：**施工工地原则上应保留一个出入口，关闭封锁其他暂不使用的出入口，出入口使用期间，必须由专职卫生员对进入人员进行测温，采取人脸辨识等实名制登记审核，并配备相应保安人员。施工现场和生活区、办公区的围挡或围墙必须严密牢固。要制定外来人员疫情防控要求，通知参建各方及其相关外协单位，除急需工作外，减少或暂缓其它涉及业务谈判、财务核对等往来活动。材料、设备进场应严格落实运输车辆、相关人员的消毒和卫生防护要求。对确需来工地的外来人员，应做好信息登记、手部清洁、体温测量和口罩发放等工作。

**3.强化宿舍及食堂管理：**严禁宿舍“大通铺”现象，合理控制每间宿舍人数，保持宿舍定期通风、换气和消毒。食堂应具备卫生许可证，并定期消毒；食堂工作人员应持健康证上岗，佩戴合规口罩；保障饮用、洗漱等热水供应，提供饭前洗手的必要盥洗设施和洗手液；组织工人分批、分散就餐，控制每批就餐人数，避免面对面就餐；工地食堂食品的采购、储存、加工等必须符合有关规定，严禁在工地食堂屠宰野生动物、家禽家畜，严禁携带野生动物、家禽家畜进入工地；严格工地生活垃圾管理，严禁垃圾偷倒乱倒现象，做好垃圾储运、污水处理、沟渠及下水道疏通等工作。

**4.科学佩戴防护用品：**建设、施工、监理单位应为每一名从业人员配发合格足量的口罩、一次性手套等疫情防控物资，并督促按规定使用；对未佩戴口罩的，不得允许其进入食堂等公共场所，不得允许其参加有关活动；对拒不听从劝阻的，应按照规定向辖区公安机关报告。



**5.加强健康教育：**建设、施工、监理单位应有针对性地开展新型冠状病毒感染的肺炎防控知识宣传，积极倡导讲卫生、除陋习，摒弃乱扔、乱吐等不文明行为，营造“每个人是自己健康第一责任人”“我的健康我做主”的良好氛围，推广健康的生活方式，增强身体抵抗力，提高职工对新型冠状病毒肺炎防治的正确认识和自我防护能力。

**6.强化应急工作机制：**建设、施工、监理单位应密切关注本单位工作人员健康状况，对发现体温异常或有干咳、全身乏力等症状的，各单位要及时督促就医诊治，按照疫情防控有关要求处置，并配合社区和疾控机构做好病毒消杀和流行病学调查等工作。出现务工人被确诊感染后，应第一时间全面停工，按照疾控和医疗卫生机构要求做好排查、隔离治疗等工作，建设、施工单位应提供必要的人力物力和资金保障等，配合做好相关后续管理工作。

**(三)严格复工安全生产条件审核。**各地建设主管部门要统筹谋划复工期间疫情防控和安全生产工作，加强风险分析研判，制定相应对策措施，督促参建各方落实安全主体责任，严防开复工期间安全生产事故发生。复工前严格落实“五个必须”，即：建设单位必须在参建各方主体关键责任人全部到位后，组织施工、监理以及各分包单位召开一次安全生产例会，共同研究布置节后复工安全生产工作，并形成例会纪录；施工单位必须做到企业主要负责人亲自部署复工前施工安全检查，确保企业对所属区域分公司、在建工程项目的安全管理到位、措施到位、检查到位；项目部必须做到项目经理 24 小时在岗，项目部主要负责人带班检查，依据《建筑施工安全检查标准》（JGJ59-2011）开展一次全面安全检查，突出对深基坑、起重机械、脚手架、高支模、施工用电等重点环节和城市轨道交通工程的安全生产条件自查，工地在消除隐患、落实整改、符合要求情况下，经项目总监签发复工通知后，报属地建设主管部门核查同意方可复工；项目部必须对所有务工人员进行不少于两次安全生产教育（可结合健康教育），一次是安全生产、劳动保护方面的法律法规宣传教育，一次是根据当前施工特点、施工流程及方法、主要危险源，开展安全防护基本常识、安全操作技能等方面的知识教育；监理单位必须按照要求履行安全监理职责，加强旁站监理及监理例会等工作，督促施工单位按要求做好复工自查，并严格复核，发现施工单位未按要求落实自查或现场存在严重安全隐患的，应责令暂停施工，督促落实整改，同时报属地建设主管部

门。

### 三、强化复工疫情防控和安全生产监管

各地建设主管部门要按照“疫情就是命令，防控就是责任”的工作要求，做到守土有责、守土担责、守土尽责，采取务实管用的硬举措，坚决扛起疫情防控和安全生产双重监管责任。对发现未履行疫情防控主体责任，存在防疫措施不到位、未落实实名制管理、未登记人员信息、未配备防护用品、未开展防疫和安全生产教育等情形的企业，扣减企业信用分；对存在疫情隐瞒不报的，不配合疫情防控工作要求的企业，除扣减企业信用分外，要实施暂缓市场准入等联合惩戒措施；对疫情防控条件不达要求，擅自通知工人返回工地，造成工人闲置窝工，增大疫情防控风险的企业，即使未实施开复工，也要依规实施处罚。对未开展复工安全生产自查、复工安全生产条件不具备、隐患整改不到位或拒不整改、关键岗位管理人员不到岗（项目经理未执行 24 小时在岗）、未经培训上岗、“危大工程”管控不到位、未经监理（主管部门）同意等擅自复工行为，一律停工并依法从严、从重处罚，并记入不良信用纪录，实施联合惩戒。对存在的重大隐患、一时无法整改到位的要坚决停工停产，要督促建设相关主体研究制定整改措施，严防“带病”复工生产酿成事故恶果。

各地建设主管部门要认真贯彻落实本意见精神，在当地党委政府的统一领导下，结合疫情防控形势需要和工作实际，制定细化落实方案，在全力抗击疫情的同时，扎实做好安全生产各项工作。

江苏省住房和城乡建设厅

2020 年 2 月 6 日

## 5.省住房城乡建设厅：关于新冠肺炎疫情疫情影响下房屋建筑与市政基础设施工程施工合同履约及工程价款调整的指导意见（苏建价〔2020〕20号）

各设区市住房城乡建设局（建委）：

为积极有序推进房屋建筑与市政基础设施工程复工，进一步稳定建筑市场秩序，及时化解工程结算纠纷，维护工程发承包双方的合法权益，根据有关法律、法规规定，按照发承包双方合理分担风险的原则，现就新冠肺炎疫情疫情影响下的房屋建筑与市政基础设施工程履约及工程价款调整提出如下指导意见，请各设区市结合本地具体情况贯彻实施。

一、因新冠肺炎疫情防控造成的损失和费用增加，适用合同不可抗力相关条款规定。合同没有约定或约定不明的，可以以《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为依据，并执行以下具体原则：

1. 因新冠肺炎疫情防控造成工程延期复工或停工的，应合理顺延工期。

2. 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；留在施工场地的必要管理人员和保卫人员的费用由发包人承担。

3. 受新冠肺炎疫情防控影响，工程延期复工或停工所发生的工程清理、修复费用增加，由发包人承担。

4. 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。

二、在我省自2020年1月24日24时启动突发公共卫生事件一级响应至疫情防控允许建筑施工企业复工前施工的应急建设项目，期间完成的工程量，结算人工工日单价可参照法定节假日加班费规定计取。施工合同中新冠肺炎疫情防控期间人工费用计算有明确约定的按合同约定执行。

三、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。

四、对受新冠肺炎疫情疫情影响，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。

五、工程发承包双方在招投标和施工合同签订过程中，应增强风险防范意识，充分考虑人工、材料设备、机械费用等可能的价格波动因素，签订合理的价格风险控制条款，明确风险分担原则，切实保障建设工程的顺利实施。

六、本意见自发布之日起施行。已完成竣工结算的工程，不适用本意见。

江苏省住房和城乡建设厅

2020年2月14日

## 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约及工程价款调整的指导意见（锡建建市〔2020〕4号）

各工程建设单位，各施工企业：

由于新型冠状病毒肺炎疫情对我市在建工程及节后新开工程的工程履约造成了重大影响，为了保证工程项目的顺利实施，维护发承包双方的合法权益，减少工程结算矛盾，现就新型冠状病毒感染的肺炎疫情后建设工程施工合同履约及工程价款调整提出以下指导意见，请遵照执行。

一、新型冠状病毒感染的肺炎疫情为不可抗力因素，由此造成的损失和费用增加，合同有约定的严格按照合同执行，合同没有约定的，按《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013）中第9.10条不可抗力规定的原则，由发承包双方分别承担。

1、因应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情及防控措施直接导致施工企业停工停产引起工期延误的，根据《合同法》及《建设工程施工合同（示范文本）》（2017）通用条款第17.3.2规定，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、承包人合理分担。并免除因不可抗力导致的工期延误的违约责任。

2、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场地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。

二、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，引起人工单价、设备、材料价格的大幅上涨，按以下原则处理：

1、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。

2、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。



三、在国家法定春假期间，疫情防控管控点建设项目的结算人工工资单价按人工指导价的 3 倍计取，合同有约定的按合同且不得低于上述标准。

四、鉴于新型冠状病毒感染的肺炎疫情及其管制措施持续时间尚未明确，后续影响无法准确预测，对于我市即将招标或订立施工合同的工程，发承包双方在合同中应充分考虑人工、材料、机械费用等可能的上涨因素，合理签订工程计价条款，避免签约后在合同履行阶段出现争议。

无锡市住房和城乡建设局

2020 年 2 月 8 日

## 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约及工程价款调整的指导意见》的通知（通住建市〔2020〕78号）

各有关单位：

现将《南通市新冠肺炎疫情后建设工程施工合同履约及工程价款调整的指导意见》印发给你们，请认真贯彻执行。

南通市住房和城乡建设局

2020年2月10日

南通市新冠肺炎疫情后建设工程施工合同履约及工程价款调整的指导意见  
当前由于新冠肺炎疫情对于我市工程建设造成一定影响，为稳定建筑市场秩序，减少工程造价结算纠纷，维护建设工程发承包双方的合法权益，现就新冠肺炎疫情后建设工程施工合同履约及工程价款调整提出如下指导意见，请有关各方建设主体遵照执行。

一.新型冠状病毒感染肺炎疫情为突发公共卫生事件，属于不能预见、不能避免并不能克服的不可抗力事件，由此造成的损失和费用增加，应按照合同约定的不可抗力的相关条款执行。合同没有约定或约定不明的，应按照《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执行。

1.因新冠肺炎疫情管控，工程延期复工或停工的，发包人应将合同约定的工期顺延，并免除承包人因不可抗力导致的工期延误的违约责任。

2.承包人应根据新冠肺炎疫情防控要求和有关部门的相关通知，及时向发包人及监理人提出相应工期顺延的申请报告，并说明此次不可抗力事件对本工程建设的影响。

3.因新冠肺炎疫情工程延期复工或停工期间，已运至施工场地用于施工的材料和待安装的设备的损害，应由发包人承担。

4.因新冠肺炎疫情工程延期复工或停工期间，承包人的施工机械设备损坏及停工损失由承包人承担。

5.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场地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。

6.因新冠肺炎疫情延期复工或停工后所发生的工程清理、修复费用，由发包人承担。

7.因新冠肺炎疫情引起工期延误，工程复工后，若不能按期竣工，应合理延长工期，由发承包双方签订补充协议确定合理竣工日期。发包人要求赶工的，应在确保工程质量和安全的情况下，由承包人提出赶工方案，经专家论证、发包人和监理人确认后实施，相应的赶工费用由发包人承担。

二、在国家法定春节假期至疫情防控允许复工前施工的应急建设项目，期间完成的工程量，原则上结算人工工资单价可按人工工资指导价的3倍计取。施工合同中对新冠肺炎疫情防控期间人工费用计算有特殊约定的按合同约定执行。

三、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。

四、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、设备等价格不作调整、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号及通建价(2016)22号文件精神并结合工程实际情况签订补充协议，合理确定其价格调整办法。

五、新冠肺炎疫情防控期间及后续复工阶段，公开招投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，应增强风险防范意识，充分考虑人工、材料、机械费用等可能的价格波动因素，签订合理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。

六、本意见自发布之日起施行。已完成竣工结算的工程，不再执行本意见。

## 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

鉴于当前正处于新型冠状病毒爆发期间，建筑市场非正常波动较大，为确保建设工程顺利实施。连云港市住建局、市建设工程造价管理站根据《连云港市人民政府关于实施新型冠状病毒感染的肺炎疫情一级响应措施的公告》及已建立的价格风险预警机制，拟定发布以下风险提示意见。本指导意见适用时间自印发之日起至国家宣布疫情防控结束止。

### 一、人工费的调整

疫期防控期间完成的工程量部分人工单价，发承包双方可按市场行情进行约定，并扣除原投标报价中人工单价相对于基准日人工工资指导价的让利部分。该部分调整费用作为取费基础。投标报价时承包人所报人工单价超过市发布建设工程人工工资指导价除外。工程量的确认需报请发包人、 监理人签证确认。

### 二、材料费的调整

为体现公平合理原则，价格异常波动的风险，承发包双方应合理分担并在合同条款中予以明确。合同中没有约定的，发承包双方应及时友好协商解决。近期已签订的合同出现价格异常波动 5%以上的，发承包双方本着实事求是的原则，签订合同补充协议。

材料调整种类为材料费占单位工程费 2%以上的各类材料 材料费以单项材料费为计算基础。不分品种合并计算。材料的风险可按下列原则执行：

1.承包人投标报价中载明材料单价低于基准单价的：施工期间材料单价涨幅以基准单价为基础超过 5%时，或材料单价跌幅以投标报价中载明的材料单价为基础超过 5%时，其超过部分据实调整。

2.承包人投标报价中载明材料单价高于基准单价的：施工期间材料单价跌幅以基准单价为基础超过 5%时，或材料单价涨幅以投标报价中载明的材料单价为基础超过 5%时，其超过部分据实调整。

3.承包人在投标报价中载明材料单价等于基准单价的：施工期间材料单价涨、跌幅以基准单价为基础超过+5%时，其超过部分据实调整。材料涨幅调整公式如下：

(1) 若投标单价低于或等于基准单价：

材料涨幅=施工期间材料单价=基准单价-1

结算单价=投标单价+基准单价 x (材料涨幅-5%)。

(2) 若投标单价高于基准单价:

材料涨幅=施工期间材料单价=投标单价-1

结算单价=投标单价+投标单价 x(材料涨幅-5%)。

### 三、疫情期间防控措施增加的费用

疫情期间防控措施增加费列入总价措施项目费内。根据国家防止传染病蔓延的标准, 建筑工地需采取相应的消毒防控措施: 完善工地封闭措施, 完善人员防护措施, 日常监测监控等。该费用结算时需报请发包人、监理签证确认后, 方可根据实际投入情况计取建筑工程疫情防控增加费。

### 四、相关要求

(一) 要正确对待因不可抗力等非承包人原因造成实际工期延长的问题。对疫情防控期间影响工期的, 工期应相应顺延。发承包双方要互相协商确定工期影响的时间, 监理予以签证确认。

(二) 新开工的工程, 发承包双方原则上不应订立“闭口”合同, 发包人在招标文件中能够明确合同价款调整办法的工程除外。对于工期长、结构复杂、造价高的新开工工程, 发包人应在招标文件, 合同条款中明确疫情期内和疫情期外的合同价款调整办法, 如无特殊约定, 请按本意见上述条款执行。招投标管理部门在招标文件备案时应重点审查。

### （三）其他各省市相关文件

#### 1.浙江省住房和城乡建设厅：关于做好疫情防控支持企业发展的通知（浙建办【2020】10号）

##### 一、支持房地产开发和物业服务企业

1、减轻房地产开发企业资金压力。疫情防控期间商品房预售资金中可用于前期工程费、管理费、销售费、财务费等其他费用由总额的 20% 提高至 30%。2020 年 6 月 30 日前竣工验收的住宅项目，可顺延 3 个月缴纳住宅物业保修金。

2、争取物业服务企业优惠政策支持。各地要积极帮助参与疫情防控的物业服务企业向当地政府争取相应补助，争取按照生活服务类标准享受税收优惠政策。

##### 二、支持建筑业企业

3、支持企业妥善处理工期延误。建设单位和施工企业、工程总承包企业可依法适用不可抗力有关规定，妥善处理因疫情防控产生的工期延误风险，根据实际情况合理顺延工期。

4、减轻建筑业企业资金负担。对在疫情严重地区新承揽业务的建筑业企业暂不收取农民工工资保证金。鼓励建设单位与施工企业、工程总承包企业加强互助，合理分担停工损失，协商提高工程款支付比例，加快工程款支付进度。

5、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沒有约定的，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。

##### 三、支持市政公用企业

6、争取市政公用企业财税政策支持。对保障城市运行的供水、供气、生活污水处理、生活垃圾处置、环卫等市政公用企业，因疫情防控增加成本和投入费用的，各地要积极协调财政、税务部门落实相关财政补助和税费减免政策，按时



足额拨付相关服务费用。市政公用项目因疫情防控造成工期延误，以及疫情防控期间市政公用经营合同期限届满的，予以合理顺延。对连续开展环卫作业的人员，按照有关规定予以相应补贴和奖励。

7、保障市政公用企业生产运营。疫情防控期间，各地要主动协调发改、经信、公安交管、卫健等部门，积极保障供水、供气、生活污水处理、生活垃圾处置、环卫等市政公用企业的生产物资和防护物资。在保证道路、桥梁、隧道、城市公共照明等市政公用基础设施功能性和安全性前提下，可适当降低养护绩效评价标准，鼓励养护单位以信息化手段开展巡查。鼓励各地将城镇污水处理厂实施疫情防控能力提升改造项目，纳入污水处理厂提标改造项目范围，给予资金补助。

#### **四、支持企业复工复产**

8、开通工程建设项目审批“绿色通道”。因医疗卫生、防疫管理、隔离观察、防控物资生产等疫情防控需要实施的工程建设项目，建设单位在工程质量安全保证措施到位的情况下，可先行开工建设，并及时告知工程所在地建设部门，疫情解除后再补办有关手续。2020年6月30日前需开工的一般企业投资工程建设项目，建设单位可以选择告知承诺方式办理开工前有关审批事项，施工图事前审查改为事后审查。

9、优先保障重点工程项目开（复）工。对疫情防控相关工程建设项目、民生保障项目及重点工程项目，优先保障开（复）工，优先供应材料物资，优先调配人员力量。对其他类项目，帮助企业创造条件有序开（复）工。开（复）工申请材料可通过智慧工地系统网上申报、在线服务。安全记录良好且具备复工条件的可采用承诺制方式复工。

10、激励棚改项目开（复）工。对及时开（复）工的棚改项目，保障性安居工程配套基础设施中央预算内投资予以优先支持。各地在分配中央和省级财政保障性安居工程专项资金时，要对及时开（复）工棚改项目予以倾斜。

11、引导企业开展销售业务。房地产开发企业和经纪机构按规定复工后，其销售机构和门店落实疫情防控方案后，可进行“一对一”预约看房和签约。鼓励通过线上销售平台开展销售、中介业务。

#### **五、降成本、降租金、降缴存比例**

12、降低企业用水用气成本。各地要会同发改、财政等部门落实好“工业用

水用气价格下调 10%、期限为 3 个月”政策。疫情防控期间严格执行企业生产经营用水用气“欠费不停供”。疫情解除后 3 个月内，由企业用户补缴各项费用，免除违约金。针对国家规定的疫情防控重点医疗物资生产企业、医院等免于征收超计划（定额）水费，并按公用福利用户气价收费，期限为 6 个月，自 2020 年 2 月 1 日起，至 7 月 31 日止。

13、减免住房保障租赁费用。对参与疫情防控一线的医护、环卫、公交、物业等行业公租房保障对象，承租公租房实物房源的，减免 1 至 3 个月租金；领取租赁补贴的，按当地市场平均租金标准发放 1 至 3 个月租赁补贴，或增发 1 至 3 个月租赁补贴；疫情严重地区可适当延长租金减免或补贴发放时间。各地要指导用工单位做好符合减、补条件人员的汇总、审核，并做好租金减免、补贴发放等工作。要继续做好困难群众住房保障工作，对经济收入困难家庭予以适当的租金减免。

14、调整住房保障阶段政策。自 2020 年 1 月起到疫情解除后两个月，对逾期缴纳公租房租金的家庭，不作逾期处理，不计入个人信用记录。对因疫情防控延误住房保障的家庭，应补发延误期间对应标准的租赁补贴。有条件的地区可适当扩大公租房保障范围，将近期复工企业承租社会房源的职工阶段性纳入保障，发放疫情防控期间的租赁补贴。对公租房小区物业服务及运营单位因疫情防控额外产生的物资采购、人员成本等费用支出予以适当补助，具体政策由地方制定。

15、降低或缓缴住房公积金。受疫情影响经营困难的企业，可申请降低住房公积金缴存比例至 5% 以下或缓缴，待经营正常后恢复正常缴存。受疫情影响无法正常缴存住房公积金的企业，在疫情解除后可在一定期限内办理补缴，其所属职工视同连续正常缴存。

## 六、加大“三服务”力度

16、企业资质人员资格有效期统一顺延。省内各级住房和城乡建设部门审批的房地产开发、勘察、设计、施工、监理、造价咨询、质量检测等企业资质和有关人员资格，有效期于 2020 年 1 月 20 日至 6 月 30 日期间届满的，统一延至 2020 年 6 月 30 日。

17、信用激励疫情防控贡献企业。在疫情防控期间作出贡献的企业，经县级

以上党委、政府及有关部门认定，作为良好信用信息纳入信用评价，可在 2020 年底前申报各级住房和城乡建设部门审批的有关企业资质时以告知承诺方式办理。

18、加强企业复工复产指导。各地要把疫情防控、企业复工复产和深化“三服务”有机结合起来，及时了解企业复工复产情况，指导协调企业遇到的困难和问题。要加强法律、金融、保险、就业、培训等方面的指导服务，支持企业发展。

浙江省住房和城乡建设厅

2020 年 2 月 12 日

## 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》

连日以来，新型冠状病毒感染肺炎疫情从武汉向全国范围内蔓延。此次病毒席卷了全国 30 多个省份、自治区和直辖市，多省市启动重大突发公共卫生事件一级响应。这次新型冠状肺炎疫情对餐饮、旅游、交通运输、建筑业等社会生产、经济活动和众多行业都产生了巨大的影响。那么新型冠状病毒肺炎疫情影响下工程建设领域的各单位应注意哪些问题呢，探讨一下。

一、新型冠状病毒疫情应当属于不可抗力，承包人应注意《建设工程施工合同》中对不可抗力的相关约定。

1.新年之初，疫情事发突然，是任何人都无法预见的。自 1 月 26 日起，国务院办公厅发文，延长春节假期、延长企业复工时间；世界卫生组织在 1 月 30 日召开的新闻发布会中已经宣布本次疫情已升级为“国际关注的突发公共卫生事件”，而且《建设工程施工合同》示范文本（GF-2017-0201）中已将瘟疫归类在不可抗力之列。因此，新型冠状病毒疫情应当属于不可抗力，承包人应重点关注《建设工程施工合同》中对不可抗力的相关约定，依照约定主张权利履行义务。

### 2.工期延误的损失应如何承担？

在建设工程领域，因不可抗力导致的工期延误损失，发包单位和施工单位合同有约定的服从约定，没有约定的，参照《建设工程施工合同》示范文本（GF-2017-0201）规定的原则，施工单位可以以不可抗力为由向发包单位主张部分赔偿，要求其合理分担相应损失。《合同法》第一百一十七条规定，“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。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任”。

《建设工程施工合同》示范文本（GF-2017-0201）第 17.3.2 条规定：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：（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人员伤亡和财产损失由发包人承担；（2）承包人施工设备的损坏由承包人承担；（3）发包人和承包人承担各自人员伤亡和财产的损失；（4）因不可抗力影响承包人履行合同约定的义务，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；（5）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；（6）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由发包人承担。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。因合同一方迟延履行合同义务，在迟延履行期间遭遇不可抗力的，不免除其违约责任。

3.承包人应明确哪些损失应由发包人承担，哪些损失应由自己承担，并及时整理相关损失证据资料，与上述报告一起发送。

99版、13版、17版《建设工程施工合同示范文本》中约定因疫情造成的哪些损失应由发包方承担呢？

（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人员伤亡和财产损失；

（2）复工延长期间发包人的人员伤亡和财产的损失；

（3）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；

（4）停工期间必须支付的工人工资；

（5）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。

此外，承包人施工设备的损坏由承包人承担；因不可抗力顺延工期，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。若实际签订的《建设工程施工合同》有其他约定，承包人可依照合同约定收集证据、计算费用。

4.承包人应及时（一般在28天内）向发包人和监理人递交索赔意向通知书，要求延长工期，并于不可抗力事件结束后及时（一般为14天或28天内）提交延长工期最终报告及有关资料。

99版、13版、17版《建设工程施工合同示范文本》均在合同中“索赔”“不可抗力”条款中对延长工期申请时间进行了约定。其中，向发包人和监理人递交索赔意向通知书要求延长工期的时间为“知道或应当知道索赔事件发生后28天内”；向发包人和监理人提交延长工期最终报告及有关资料的时间，99版《建设工程施工合同示范文本》约定为“不可抗力事件结束后14天内”，13版、17版《建设工程施工合同示范文本》约定为“不可抗力事件结束后28天内”。延

长工期最终报告应包括延长工期的详细理由以及要求延长的工期，并附必要的记录和证明材料等。递交索赔意向通知书及延长工期最终报告时，若发包人和监理人认可，应要求其出具签证或收到说明并签字盖章；若无法立即签字盖章认可，建议使用 EMS 邮寄方式分别向发包人及监理人发送。发送 EMS 邮件应注意：“内件品名”要写明通知及报告的核心内容，“寄件人签署”写明寄件人及日期，“备注”写明要回执，保存好寄件留存页、送达回执或邮寄查询页。

5.若因疫情达到合同解除的条件，承包人可依照合同约定根据实际情况决定是否解除合同。

若因疫情导致合同无法履行或在《建设工程施工合同》中约定了“因不可抗力导致合同无法履行连续超过一定 X 天或累计超过 X 天发包人和承包人均有权解除合同”的条款，当解除条件成就时，承包人可根据实际情况与发包人协商解决方案；若双方无法达成一致意见，承包人也可考虑向发包人发送书面的解除通知书，解除合同及时止损。同时承包人可要求发包人根据合同约定支付相应款项。

甘肃省建设工程造价管理协会

2020 年 2 月 12 日



### 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）

各市州住房和城乡建设局，各有关单位：

为全面贯彻落实党中央国务院、湖南省委省政府关于新冠肺炎疫情防控工作部署要求，坚决打赢新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控阻击战。结合我省具体情况，现将新冠肺炎疫情防控期间我省建设工程计价有关事项通知如下：

#### 一、关于工期调整

受新冠肺炎疫情影响，疫情防控期间未复工的项目，工期应按照《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）第9.10不可抗力的规定予以顺延，顺延工期计算从2020年1月23日起（湖南省决定启动重大突发公共卫生事件一级响应）至解除之日止；疫情防控期间复工的项目，建设工程合同双方应友好协商，合理顺延工期。

#### 二、关于费用调整

（一）疫情防控期间未复工的项目，费用调整按照法律法规及合同条款，按照不可抗力有关规定及约定合理分担损失。

（二）疫情防控期间，建设工程确因需要必须施工的，应加强防护措施，保证人员安全，防止疫情传播，并符合工程所在地政府有关规定，因此而导致工程费用变化，承发包双方应根据合同约定及有关规定，本着实事求是的原则协商解决。针对疫情防护措施、人工工资及材料价格变化等导致工程价款变化，可按以下规定另行签订补充协议。

1. 疫情防护费：疫情防控未解除期间，复工需增加的口罩、酒精、消毒水、手套、体温检测器、电动喷雾器等疫情防护物质费用和防护人员费用，由承发包双方按实签证，进入结算，疫情防护费应及时足额支付。

2. 人工工资：因疫情影响，建筑工人短缺，工资变化幅度较大，承发包双方应本着实事求是的原则，及时做好建筑工人实名登记和市场工资的调查，疫情防控期间完成的工程量，其人工费可由承发包双方签证确认并按实调整。

3. 材料价格：因疫情影响，导致材料价格异常波动，承发包双方应根据实际情况及时签证并按实调整。

（三）疫情防控期间要求复工及疫情防控解除后复工的工程项目，如需赶

**工，应明确赶工费用的计取。**

三、各市州建设主管部门应积极主动作为，加强疫情防控期间建设工程人工工资、材料价格监控，加强疫情防护措施费用调查，及时调整和发布各类建设工程造价信息。

湖南省住房和城乡建设厅

2020年2月13日

#### 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

##### 一、工期调整

受新冠肺炎疫情影响，疫情防控期间未复工的项目，工期应按照《合同法》第 117 条、118 条，《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）第 9.10 不可抗力的规定予以顺延，顺延工期计算自 2020 年 1 月 24 日云南省启动重大突发公共卫生事件一级响应起至解除之日止；疫情防控期间复工的项目，建设工程合同双方应友好协商，合理顺延工期。

##### 二、费用调整

（一）疫情防控期间在建项目复工、未复工的项目，费用调整按照法律法规及合同条款，参照不可抗力有关规定及约定合理分担。

（二）疫情防控期间，建设工程确需复工的，应加强防护措施，保证人员身体健康，防止疫情传播，并符合工程所在地政府有关规定。因复工导致工程费用变化，承发包双方应根据合同约定及有关规定，本着实事求是的原则协商解决。针对疫情防护措施、人工工资及材料价格变化等导致工程价款发生变化的，可按以下规定另行签订补充协议。

**1.疫情防护费：**疫情防控未解除期间，复工需增加的口罩、酒精、消毒水、手套、体温检测器、电动喷雾器等疫情防护物质费用和防护人员费用，由承发包双方按实签证，进入结算，疫情防护费应及时足额支付。

**2.人工工资：**因疫情影响，建筑工人短缺，工资变化幅度较大，承发包双方应本着实事求是的原则，及时做好建筑工人市场工资调查，疫情防控期间完成的工程量，其人工费可由承发包双方签证确认并按实调整。

**3.材料价格：**因疫情影响，导致材料价格异常波动，承发包双方应根据实际情况及时签证并按实调整。

（三）疫情防控期间要求复工及疫情防控解除后复工的工程项目，如需赶工，应明确赶工费用的计取。

云南省住房和城乡建设厅

2020 年 2 月 13 日

## 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）

各设区市住房和城乡建设局，杨凌示范区住房和城乡建设局，西咸新区规划建设局，韩城市住房城乡建设局，神木市、府谷县住房城乡建设局，各有关单位：

为全面贯彻落实国务院、省政府关于新型冠状病毒肺炎疫情防控工作部署要求，坚决打赢新型冠状病毒肺炎疫情防控阻击战。当前，各行各业正在依法依规有序做好疫情防控的前提下，科学有序组织推动企业复工复产，为更好维护建筑市场各方合法权益，合理降低疫情对工程建设带来的影响，结合我省具体实际，现将新型冠状病毒肺炎疫情防控期间我省建设工程计价有关事项通知如下：

一、在陕西省政府决定启动重大突发公共卫生事件一级响应期间施工的房屋建筑与市政基础设施工程

### （一）施工工期

1. 疫情防控期间未复工的项目，工期应予以顺延，顺延工期计算从陕西省政府决定启动重大突发公共卫生事件一级响应（2020年1月25日）之日起至解除之日止。

2. 疫情防控期间复工的项目，建设工程合同双方应结合实际合理确定顺延工期。

### （二）费用调整

1. 疫情防控期间未复工的项目，费用调整按照法律法规及合同条款，按照不可抗力有关规定及约定合理分担损失。

2. 疫情防控期间，建设工程确需要施工的，应加强防护措施，保证人员安全，防止疫情传播，施工企业必须严格按照工程所在地政府疫情防控规定组织施工，承发包双方根据合同约定及相关规定，本着实事求是的原则协商解决，疫情防护措施、人工材料机械等导致工程价款变化，应另行签订补充协议。

3. 疫情防控期间要求复工及疫情防控解除后复工的工程项目，如需赶工，赶工措施费用另行计算并明确赶工措施费用计算原则和方法。

4. 施工单位在使用疫情防护费用时，必须做到专款专用，认真做好一线施工人员的疫情防护保障，把防疫工作放到首位，确保施工人员的人身健康。

二、在陕西省政府决定启动重大突发公共卫生事件一级响应后未开工的房屋

## 建筑与市政基础设施工程

**1.已发出中标通知书但尚未签订合同的工程、签订合同但尚未实施的工程应合理考虑疫情对工程项目的影晌，尊重实际情况,协商签订补充合同。**

2.已发出招标文件但尚未开标的工程，发包人应对已发生疫情影响事项和可预见疫情影响事项的各种因素，及时地对招标文件进行修改、补遗、完善，明确疫情防控对工程价款确定、支付、调整等相关合同条款，必要时延后开标时间，招投标双方应充分考虑因疫情影响而产生的价格波动。

三、各地建设主管部门应积极响应省委省政府关于新型冠状病毒肺炎疫情防控工作部署要求，**加强疫情防控期间市场变化尤其是人工、材料、机械价格的监控，及时发布各类建设工程价格信息。**

陕西省住房和城乡建设厅

2020年2月14日

## 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）

各市住房和城乡建设局，各有关单位：

为进一步贯彻落实党中央、国务院关于新型冠状病毒疫情防控的决策部署，把省委、省政府系列工作安排抓实抓细，根据《山东省住房和城乡建设厅关于统筹做好疫情防控期间项目开复工工作的通知》（鲁建办字〔2020〕6号）文件精神，合理降低疫情对工程建设的影响，维护建筑市场各方合法权益，现将新型冠状病毒肺炎疫情防控期间我省建设工程计价有关事项通知如下：

### 一、关于工期调整

受新冠肺炎疫情疫情影响，工期应按照《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）第9.10条不可抗力的规定予以顺延。疫情防控期间未开复工的项目，顺延工期一般应从接到工程所在地管理部门停工通知之日起，至接到复工许可之日止；疫情防控期间内开复工的工程，顺延工期由工程发承包双方根据工程实际情况协商确定。合同工期内已考虑的正常春节假期不计算在顺延工期之内。

### 二、关于费用调整

（一）已发出招标文件但尚未开标的工程，发包人应针对各项已发生疫情影响事项和可预见疫情影响事项，及时对招标文件进行修改、补遗、完善，明确疫情防控对工程价款确定、支付调整等相关合同条款，必要时应延后开标时间。招投标双方应充分考虑因疫情影响而产生的价格波动。

（二）已发出中标通知书但尚未签订合同的工程、签订合同但尚未实施的工程，应充分考虑疫情对工程造价的影响，协商调整工程造价，并签订补充协议。

（三）在建工程因防控疫情停工产生的各项费用，按照法律法规、合同条款及《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）第9.10条不可抗力的有关规定，发承包双方应合理分担有关费用。

（四）疫情防控期间开复工的，必须严格落实防疫措施，保证人员安全，防止疫情传播。因此导致的费用变化，发承包双方应根据合同约定及下列规定，本着实事求是、风险共担的原则协商调整工程造价：

1.疫情防控期间增加疫情防控费。疫情防控费是指疫情防控期间，施工需增



加的口罩、酒精、消毒水、手套、体温检测器、电动喷雾器等疫情防护物资费用，防护人工费用，因防护造成的施工降效及落实各项防护措施所产生的其他费用，根据工地施工人员和管理人员人数，按照每人每天 40 元的标准计取，列入疫情防控专项经费中，该费用只参与计取建筑业增值税。施工单位要把一线施工工人的生命安全和人身健康放在第一位，充分利用疫情防控费，专款专用。

2.疫情防控期间人工、材料价格发生变化，按照《山东省住房和城乡建设厅关于加强工程建设人工材料价格风险控制的意见》（鲁建标字〔2019〕21号）有关规定调整工程造价。合同约定不调整的，疫情防控期间内适用情势变更原则，按照上述文件合理分担风险。

3.疫情防控期间要求复工及疫情防控解除后复工的工程项目，如需赶工，赶工费用宜组织专家论证后，另行计算。

### 三、加强对有关工作指导

各级要加强疫情防控期间市场人工、材料、机械价格监控，尽快发布疫情期间定额人工市场指导单价，加快材料价格信息发布频率，加强对疫情期间工程造价取定、调整的指导和服务，全力支持和组织推动住房城乡建设领域各类项目开复工。

本文件自印发之日起施行，有效期至疫情解除防控之日。

山东省住房和城乡建设厅

2020年2月17日

## 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

各区、市建设主管部门，青岛西海岸新区住房和城乡建设局，各有关单位：

按照山东省住房和城乡建设厅《关于统筹做好疫情防控期间项目开复工工作的通知》（鲁建办字〔2020〕6号）和市委、市政府办公厅《关于组织企业迅速复工复产的紧急通知》要求，为进一步加快建设工程复工复产工作，现将有关事项通知如下。

### 一、严格落实安全生产条件

工程复工前，施工现场严格对照“风险隐患双重预防体系”要求，围绕风险点和管控措施，突出对基坑施工、高大模板、脚手架、起重机械、施工用电、临建设施等重点环节和消防安全的复工前检查，进行全员安全教育培训，做好工地围挡检查维护。

### 二、严格落实疫情防控要求

工程复工前，严格做好拟返青人员排查管理，编制疫情防控方案，落实隔离区域、配套设施和管理措施，备齐疫情防控物资，做好卫生清理和消毒等工作，落实工程复工后的管理方案和措施。

1.对省外返青人员必须自入青当日起按照疫情防控要求进行隔离观察，对省内返青人员达到疫情防控要求的可不进行隔离观察。

2.严格食堂管理。工程施工现场有食堂的，实行分餐式错峰分散就餐；工程施工现场无食堂的，可选择从取得卫生许可证且符合防疫要求的餐饮单位订餐。

3.各建设工程结合实际情况，可在施工现场内划定独立区域作为隔离观察区。项目返青第一批省外人员，可在此区域内隔离观察；第二批及以后批次省外返青人员应尽量安排在施工现场外进行隔离观察。隔离观察期间，施工单位应向工程所在地街道办事处报告疫情防控有关情况。

4.建设工程施工现场疫情防控物资筹备、施工现场建筑材料进场存在困难的，可向青岛市住房和城乡建设局申请协调解决。

5.省外入青施工人员如需开具建筑劳务工证明，可由施工单位向青岛市住房和城乡建设局申请开具。

6.由于疫情防控措施落实产生的实际费用可列入工程造价成本。

### 三、工作要求

各建设工程要将编制的疫情防控方案和复工安全生产方案提交工程所在地建设主管部门审批，审批通过后，通知拟返青人员返青；返青后要严格落实疫情防控方案，做好疫情防控工作；复工后，确保疫情防范到位，有效遏制安全生产事故。

各区市建设主管部门要强化日常监督指导，主动靠前，积极协助企业解决困难，督促各项目严格落实企业疫情防控和安全生产主体责任，将疫情防控措施和安全防范措施落实落细，在抓好疫情防控的同时，全力支持和组织推动建筑工程开工、复工工作。

青岛市住房和城乡建设局

2020年2月11日

## **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）**

各县（市、区）、开发区建设行政主管部门，各建筑企业，各有关单位：

为坚决贯彻中央、省、市关于打赢“新冠肺炎”疫情防控阻击战的决策部署，切实做好疫情防控期间建筑企业复工复产工作，支持企业积极应对疫情影响，推动建筑业平稳健康发展，现提出如下意见。

### **一、落实复工复产条件**

有条件的建筑企业根据工作需要，在自身充分准备必需的防控物资、落实隔离场所、并确保没有来自或者去过疫情重点地区的员工的基础上，可向属地政府提出申请，经属地政府验收并纳入监管后可复工复产。建筑工地在满足《郑州市建设工程开（复）工实施方案》（郑建文〔2020〕20号）中条件要求的基础上，向属地政府提出申请，可进行复工复产。

### **二、全力保障工程项目防疫物资**

建筑企业复工复产和建筑工地开复工，必须备齐必要的防疫物资。企业所在地和工程属地政府可根据实际情况，在落实《郑州市人民政府办公厅关于切实做好企业和建设工程有序复工复产组织工作的通知》（郑政明电〔2020〕11号）的基础上，为企业提供部分快速红外体温探测仪、消毒水、口罩等必要防疫物资，帮助企业复工复产。

### **三、依法给予社会保险费政策支持**

对受疫情影响，面临暂时性生产经营困难，确实无力足额缴纳社会保险费的中小企业，按规定经批准后，可缓缴养老保险、失业保险和工伤保险费；缓缴期间，免收滞纳金，职工可按规定依法享受社会保险待遇。缓缴期满后，企业足额补缴缓缴的社会保险费，不影响参保人员个人权益。

### **四、合理延长合同工期**

对项目建设中确因受疫情影响或疫情防控工作需要不能按时履行合同的，允许合理延长合同工期，具体延长期限由双方协商后重新确定。

### **五、按时足额支付工程款**

各建设单位按照合同约定按时足额支付工程款，不得形成新的拖欠；要严格贯彻落实中央和省关于清理拖欠中小企业民营企业账款工作要求，按照合同约定

及时足额支付工程款；条件允许的，经双方协商，可以提前预支工程款。

#### **六、将防疫成本列入工程造价**

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。

#### **七、充分发挥在线审批监管平台作用**

各单位办理建筑施工许可和资质审批时，要全面推广网上收件、网上审批和网上出件。对按规定确需提交纸质材料原件的，除特殊情况外，由项目单位通过在线平台或电子邮件提供电子材料后先行办理；项目单位应对提供的电子材料的真实性负责，待疫情结束后补交纸质材料原件。

#### **八、实行市政重点工程项目派驻联络员制度**

实施市政重点工程项目派驻联络员制度，由市城建局抽调精干力量向各市政重点工程项目派驻联络员，协调解决疫情防控、安全生产、劳动用工，设备材料进出场和人员进出场等工作，协助处理现场突发情况。

本政策自印发之日起施行，有效期暂定3个月（实际期限以疫情防控解除或降级时间为准）。期间，中央、省、市出台相关政策，严格遵照执行。

郑州市城乡建设局

2020年2月13日

## 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）

各有关单位：

为全面落实市委市政府决策部署，加快推进建设项目有序开复工，保障建设项目各方合法权益，促进我市建筑市场健康发展，现就我市因新型冠状病毒肺炎疫情（以下简称“疫情”）引起的建设工程计价问题提出以下指导意见，请遵照执行：

一、疫情防控期间招标、开工以及在建的建设项目，达到项目主管部门要求的疫情管控开复工条件的，安全文明施工费率可上浮 20%。招标时按疫情防控要求调整计取了相应的安全文明施工费，但开工时疫情已结束未实际发生疫情防控措施投入的，结算时应扣减上调的安全文明施工费用。

二、疫情防控期间招标、开工及在建的建设项目，其人工费执行《厦门市建设局关于发布厦门市建设工程人工费动态指数的通知》（厦建筑【2020】5号）。招标公告在厦建筑【2020】5号文件实施前发布的，人工费按招标文件合同条款执行，疫情期间（2月11日至疫情结束）完成的工程量，其人工费应执行厦建筑【2020】5号文，并随工程进度款同期调整、支付。

三、本通知发布之日起，新招标、新签订施工合同的项目，主要建筑材料价格调整办法执行《厦门市建设局关于贯彻执行省住建厅印发的房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标规范性文件及标准招标文件的通知》（厦建筑【2017】91号）的，应将地材砂、石、砌体用砖及砌块纳入材料价差调整范围，价格变化幅度在 10%以内的不作调整，价格变化幅度超出 10%的，超出部分给予调整。

四、因疫情造成建设工程工期延误的，建议按施工合同约定的不可抗力情况处理，建设工期应予以顺延，但正常春节假期通常已考虑在合同约定工期内，一般不可顺延。因疫情造成延误工期不顺延的，由此产生的赶工措施费用应另行计算。

五、因疫情导致建设项目停工的，停工期间承包人损失的费用，应由发包人和承包人本着风险共担的原则合理分担。停工期间，承包人应发包人要求留在施工场地的必要管理人员及保卫人员的费用以及承包人按照发包人要求清理和修复工程的费用由发包人承担。



六、本通知自发布之日起执行，合同另有约定的，按原合同约定执行。如原合同未约定材料价格调整办法或原材料价格调整办法及其他计价相关条款约定不明的工程，发承包双方应根据工程实际情况，参照上述指导意见，签订补充协议，合理确定合同价款调整办法。

厦门市建设局

2020年2月14日

