

合同状态补偿视角下建设工程项目合同价款调整

文 / 刘 敏 湖南万达项目管理有限公司

摘要：建设工程项目因其复杂性和不确定性，常常面临合同执行过程中出现状态变更的情况。合同状态补偿作为对合同价格调整的重要理论基础，能够帮助各方在不可抗力、市场波动及合同变更等情况下合理调整合同价款，以确保公平性。本文围绕合同补偿下建设工程项目合同价款调整展开讨论，从合同状态补偿的概述入手，分析合同状态补偿视角下价款调整的必要性，给出了详细的调整要点，以为建设工程项目合同价款调整工作提供参考。

关键词：合同状态补偿；建设；项目；价款；调整

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.10.077

引言

在建设工程项目中，工程合同的履行状态可能由于市场价格波动、政策法规变化、项目设计变更等因素发生变化。合同状态补偿理论为应对这些变化提供了合理的框架与指导。通过对合同价款的适时调整，可以降低合同纠纷的风险，保障项目的顺利进行。因此，应深入探索与分析合同状态补偿下价款调整的要点，具有重要的意义。

一、合同状态补偿

合同状态补偿是在合同履行过程中，由于外部条件变化或内部原因导致合同状态发生实质性变化时，通过适当调整合同条款，由合同一方或双方在合理的情况下进行的补偿。这一机制旨在恢复合同的公平性，避免由于状态变化而导致的利益失衡^[1]。

二、合同状态补偿视角下建设工程项目合同价款调整的必要性分析

（一）外部环境变化因素

1. 市场因素

市场因素是影响建设工程合同价格的一个重要外部变量。建设工程项目往往需要大量的建筑材料和劳动力，而这些资源的价格在市场是动态波动的。例如，原材料价格常常受到供需关系、国际市场行情以及运输成本等多种因素的影响。在经济发展较快或市场需求激增的情况下，建筑材料如钢材、水泥等的价格可能会大幅上涨。施工单位在预定的固定合同金额下进行项目施工时，若此类市场因素导致其投入成本上升，将会遭遇严重的资金压力和不可控的风险。这种情况下，施工单位只能通过合同价款调整以补偿因市场价格波动而增加的成本。如果不进行价款调整，施工单位可能不得不承担过多的经济损失，从而导致施工质量下降或者干脆放弃项目，最终影响整个工程的顺利完成。

2. 政策因素

政策因素涉及政府出台的与建筑行业相关的法律法规、政策规定和标准要求。这些政策变化往往能直接影

响到建设工程的实施成本与工期。例如，新的环保政策可能要求施工单位在建造过程中使用更环保的材料或增加废物处理设施，这无疑会提升项目的整体成本。同时，政策法规变化也可能导致原有的施工计划与预算失效，促使各方重新审视合同条款，以确保在新的法律框架下的合规性。因此，合同状态补偿的必要性在于，能够根据新的政策法规及时调整合同价款，避免由于政策变动造成的利益不平衡，使得承包商和业主都能在法律允许的范围内继续进行项目合作，确保合同的履行。

（二）项目内部变化因素

1. 设计变更

在实际建设过程中，由于各种原因可能出现设计变更。设计变更通常由业主、设计师或承包商提出，主要是应对施工现场的实际情况、技术要求的变化或业主对建筑功能的需求调整。设计变更可能导致工程量的增加或减少，新的设计要求可能需要采购不同类型的材料或调整施工方案，引起施工单位额外的资源投入和费用支出，导致原有合同价款失去合理性。因此，当设计发生变化后，针对新产生的费用和工期，必须通过合同价款调整进行补偿，以确保施工单位的权益得到保障。同时，及时的补偿也能激励施工单位按时完工，提高工程质量。

2. 工期延误

工期延误是建设工程中常见的问题，可能由不可抗力、内外部管理因素、现场施工问题、材料供应不及时等多种原因引起。工期的延误不仅会导致额外的管理和运作成本，还可能造成对其他后续工程的影响，进而引发更为复杂的合同问题。施工单位在工期延误的情况下，通常需要承担额外的租金、工资和现场管理费用，这些成本并不包含在原合同之中。为了合理分担因延误而引起的额外成本，双方需要在合同中约定清楚工期延误的责任及相应的赔偿机制。在发生实际延误后，契约双方则需通过合同状态补偿机制进行实时评估和价款调整，以反映实际情况，避免过度的经济损失和潜在的法律纠纷^[2]。

三、合同价款调整机制的要点

(一) 调整原则

1. 公平性原则

公平性原则是合同价款调整的基本要求，旨在确保所有合同各方的权益得到合理保护，避免因合同状态变化而造成利益失衡。此原则要求在调整过程中，各方应依据合同的基本约定及实际发生的状况，客观、合理地确定调整幅度与补偿金额。

2. 可操作性原则

可操作性原则是在合同价款调整过程中，所采取的调整措施应当是具体且明确的，能够在实际操作中顺利实施。这一原则强调，任何调价机制或程序必须简单易懂，能够被合同各方所接受和执行。

3. 及时性原则

及时性原则强调在合同履行过程中，各方对合同状态变化的反应应迅速，以确保合同价款能够及时调整。当市场、政策或其他因素导致合同履行状态发生变化时，合同各方需迅速识别并评估这些变化的影响。

(二) 调整方式

1. 价格指数调整法

价格指数调整法是一种基于市场价格波动进行合同价款调整的有效方式。此种方法主要利用建筑材料和劳动力成本相关的各类价格指数，如建筑行业综合指数、具体材料价格指数等，反映市场条件的变化。当市场上某些材料的价格出现显著波动时，合同中的价款可以依照约定的价格指数进行相应的调整。具体实施时，双方需要在合同中清楚约定相关的调整基准和具体的计算方法。当价格指数的变动幅度达到预设的条件时，合同价款将自动进行相应的调整。此种机制的优点在于其透明性和客观性，各方可以通过公认的指数数据进行调整，从而减少了因主观判断可能引发的争议。然而，价格指数调整法的实施需要仔细考虑中间价格波动对工程整体成本的潜在影响，确保最终的调整结果能够合理保障施工单位的利润，同时不损害业主的经济利益。

2. 成本补偿法

成本补偿法是一种根据实际发生的成本进行合同价款调整的方法，在工程实践中，此种方法常用于承包商因不可控因素导致的额外成本增加的情况。当施工过程中出现由于市场波动、设计变更或不可抗力等原因导致的费用增加时，施工单位能够向业主提交详细的费用报告，证明这些额外成本的合理性。业主在审核施工单位提供的费用证明和相关支持材料后，按照合同中的约定标准进行相应的费用支付。成本补偿法的一个主要优势在于，能够准确反映施工过程中实际发生的情况，使价款调整与实际成本相对应。这一方法避免了施工单位因

市场变化而面临的经济损失，同时也确保了业主对工程费用的透明了解。然而，成本补偿法同样需要严格的审批程序以及透明的数据支撑，以确保调价的合理性和真实性，防止任何尝试利用该方法进行利益欺诈的行为。对于确保成功实施这一方法，施工单位需要及时且准确地记录和报告实际发生的各项成本。

3. 协商调整法

协商调整法是以合同各方友好协商为基础进行合同价款调整的方法。在现实的建设工程项目中，由于市场变化、政策调整或设计变更等多种因素，可能会导致合同履行条件的改变，契约双方则需要通过友好的协商，达成一致来调整合同的价款及其他相关条款。此种方法极具灵活性和适应性，各方能够针对具体的情况和特定条款，进行深入讨论，找出对双方都合适的调整方案。协商调整法的成功实施很大程度上依赖于合同各方之间的信任与沟通能力，良好的沟通能够有效促进协商，减少潜在合同纠纷。然而，在协商达成的调整方案需要在合同中进行正式记录，以避免后续出现理解偏差或争议。在许多情况下，当其他调整方法无法解决问题时，协商调整法也可作为可行的补充方式，为复杂的合同履行问题提供一个切实可行的解决途径^[3]。

四、案例分析

(一) 案例背景

本案例为某城市大型综合体建设项目，合同总金额为8500万元，工期为24个月。项目在设计和施工阶段受到多方面因素的影响，包括原材料价格的显著波动、技术设计变更及工期的延误，给合同的履行带来了挑战。在项目的实施过程中，由于初始预算不足、市场形势变化等原因，施工单位面临着严重的压力。为了确保项目的后期顺利进行，施工单位和业主达成了对合同进行调整的共识。这一调整需要在确保工程质量和工期的基础上，合理补偿承包商因连串不确定因素而产生的额外成本。

(二) 调整过程

1. 价格波动处理

项目执行期间，受到国际市场影响，建筑用钢材和水泥的价格大幅上涨，涨幅达30%以上（如表1所示）。施工单位最初依据固定价格合同进行报价，但随需应变的市场变化使施工单位不得不寻求对合同价款的调整。双方通过协商，决定采用价格指数调整法，约定以合同约定的建设材料价格指数为基准，确保在材料价格波动超出15%时自动进行调整^[4]。最终，经过调查和确认，双方达成了一项增补协议，及时修正了合同价款，保障了施工单位的基本利润，同时也回应了业主对项目进度和质量的关注。

表1 材料价格波动明细

材料类型	初始价格(元/吨)	涨后价格(元/吨)	涨幅(%)	相应调整金额(万元)
建筑用钢材	3100	4100	32.26%	120
水泥	600	780	30%	27

2. 工期延误补偿

工程建设中,因业主未能完成征地拆迁和连续的恶劣天气导致工期延误了2个月(如表2所示)。施工单位根据合同条款向业主提出工期延误补偿申请,并提交了相关的天气记录及延误情况的详细报告。业主

经过审核,确认延误因不可抗力造成,于是双方依据合同规定的工期延误补偿条款进行了协商。最终,施工单位按约取得了工期延长及相应的费用补偿,确保了后续工作的顺利开展,并免除了因延误引起的违约责任。

表2 工期延误补偿明细

延误原因	延误时长	费用补偿(万元)	处理方式
业主未能完成征地拆迁	45天	90	工期顺延,费用补偿
连续恶劣天气	15天	30	工期顺延,费用补偿

3. 变更造价确认

在项目实施过程中,因业主对功能的重新调整,发生了设计变更(如表3所示)。这一变更涉及到建筑材料的改变和施工方式的调整,导致预估造价发生变化。施工单位及时向业主提交了详细的变更设计说明及预算

调整申请,双方在进行充分沟通和核实后,确认了变更造价的具体内容。合同的扩充条款明确了新的价格和施工条件,确保双方的利益得到保障。这一过程突出了合作与信任的重要性,使得在变更频繁的背景下,各方能迅速响应并达成一致。

表3 变更造价明细

变更内容	变更范围如何影响	增加金额(万元)	审核方式
建筑材料改变	涉及局部建筑结构和施工方式的调整	200	双方充分沟通后确认
施工方式调整	施工工艺和设备的升级	100	设计变更文件审核

(三) 经验总结

通过此案例的分析,可以提炼出以下几条经验教训:

1. 前期明确条款

在合同签订阶段,应尽可能详细地规定价格调整机制、工期延误的处理方式及变更条款,以降低后期调整过程中的冲突与摩擦,提高合同的透明度,也能确保各方的利益。

2. 建立有效沟通机制

在整个项目实施过程中,建立定期沟通的平台,有助于及时掌握项目进展和潜在风险,增强信任感,迅速处理问题,以避免事后补救造成的损失。

3. 灵活应对市场变化

面对此类问题能够及时调整合同条款,灵活应对市场变化,以减轻因外部因素导致的经济压力。

4. 重视风险管理

在项目开始时,应评估可能出现的风险,并在合同中设置相应的条款,为不确定性做足准备。预先的风险管理可以为成本和工期调整提供更为有力的支撑。

此案例展示了在复杂的合同管理环境中,如何通过有效的调整机制,合理应对不可预见因素,保证建设工程的顺利推进,同时确保各方利益的合理平衡^[5]。

结语

综上所述,在建设工程项目中,合同状态补偿视角

下的价款调整机制,能保障工程的顺利实施,还能维护工程各方的合法权益。通过明确的调整原则、科学的调整方式以及良好的沟通协调机制,可以有效应对各种不可控的合同状态变化。未来应持续对合同状态补偿机制进行深入研究,以适应不断变化的市场环境,促进项目管理的高效化和科学化。

参考文献

- [1] 阳美玲. 建设工程“黑白合同”效力及其后果研究[D]. 杭州师范大学,2023.
- [2] 许子兴. 合同解除中的价值补偿制度研究[J]. 上海市经济管理干部学院学报,2023(2):54-63.
- [3] 余卫. 合同无效“参照约定折价补偿”处理规则的完善与适用——以建设工程合同为例[J]. 社会科学家,2023(2):96-101.
- [4] 李一凡,刘天雨,秦海峰. 工程量偏差引起的工程价款调整方法研究[J]. 建筑与预算,2023(5):10-13.
- [5] 曹逵,张紫滢,王冠. 情势变更制度在建设工程合同中的推定和思考[J]. 吉林水利,2024(4):66-68.

作者简介:刘敏(1979-9),男,汉,湖南攸县人,本科,高级工程师,从事工程造价工作。