

《建造业付款保障条例》 (香港法例第652章)



《建筑业付款保障条例》的目的

1. 改善建筑业存在已久的「拖数」陋习；
2. 藉此有助减少**工人被拖欠薪金**的情况；及
3. 期望随着付款保障得以改善，因付款问题而产生的**风险溢价**会**逐渐减少**，工程项目的**采购成本**亦可以随着时间**下降**。

《条例》的重点

◆ 改善合约付款条款

- ◆ 禁止「**有条件付款**」等合约条款（例如「**先收款、后付款**」）
- ◆ 对付款方在收到有效的付款申索后须作出**回应和付款施加时限**

◆ 仲裁机制

- ◆ 当付款争议出现时，申索方(下家)可**自行决定**是否需要启动仲裁
- ◆ 提供平台让合约双方通过**独立仲裁员**解决付款争议
- ◆ **时间较短、费用较低、并具约束力**
- ◆ 有机制**防止滥用**

◆ 暂停或减慢进度

- ◆ 如付款方未在付款限期前支付其**承诺款额或仲裁款额**，申索方有权停工或减慢工作或供应进度

《条例》的整体结构

第1部 – 导言 (包括适用范围)

第2部 – 付款 (改善合约付款条款)

第3部 – 仲裁付款争议

第4部 – 延迟工作或供应的权利

第5部 – 杂项事宜

第6部 – 相关修订

《条例》的整体结构

附表1 – 第2(1)条中**住宅单位**的定义不包括的处所

附表2 – 指明**构筑物**

附表3 – 为第4(3)条中**指明实体**的定义而指明的团体

附表4 – 为施行第7(1)(a)(ii)或8(1)(a)(ii)条公共合约或总私人承包合约的**合约价值**

第1部 - 导言 (包括适用范围)

第1部 – 导言 (适用范围)

与建造工作相关的**建造工程合约**、**服务和材料**、**设备或机械供应合约**，及其下的**分包合约**，而**主合约金额不少于指定最低合约价值**

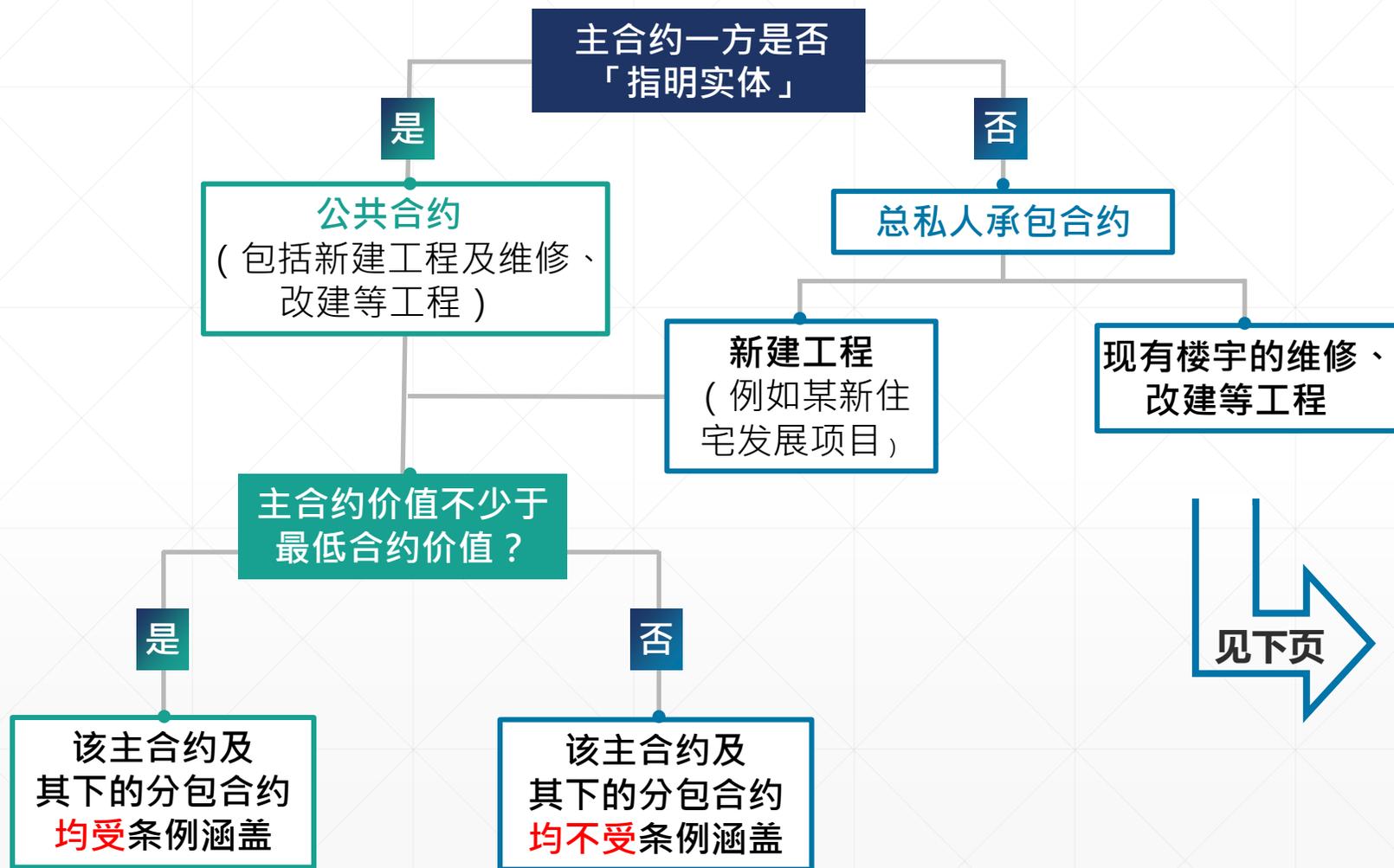
(就建造工程，主合约的最低合约价值为500万港元；就顾问服务、材料和设备供应，主合约的最低合约价值为50万港元。)

- **公营界别(指明实体*)的建造合约**
- **私营界别的建造合约**
 - 新建工程的建造合约
 - 现有楼宇/设施的建造合约，但不包括：
 - 已入伙的住宅楼宇的建造合约
 - 不需要根据《建筑物条例》获得建筑事务监督批准的非住宅楼宇的建造合约

如主合约被涵盖，同一供应链的分包合约（不论金额多少），均受《条例》规管。

*「指明实体」指政府、附表3指明的团体(包括机场管理局、香港房屋委员会、香港铁路有限公司、电力或煤气供应公司等)或其附属企业。

第1部 - 导言 (适用范围)

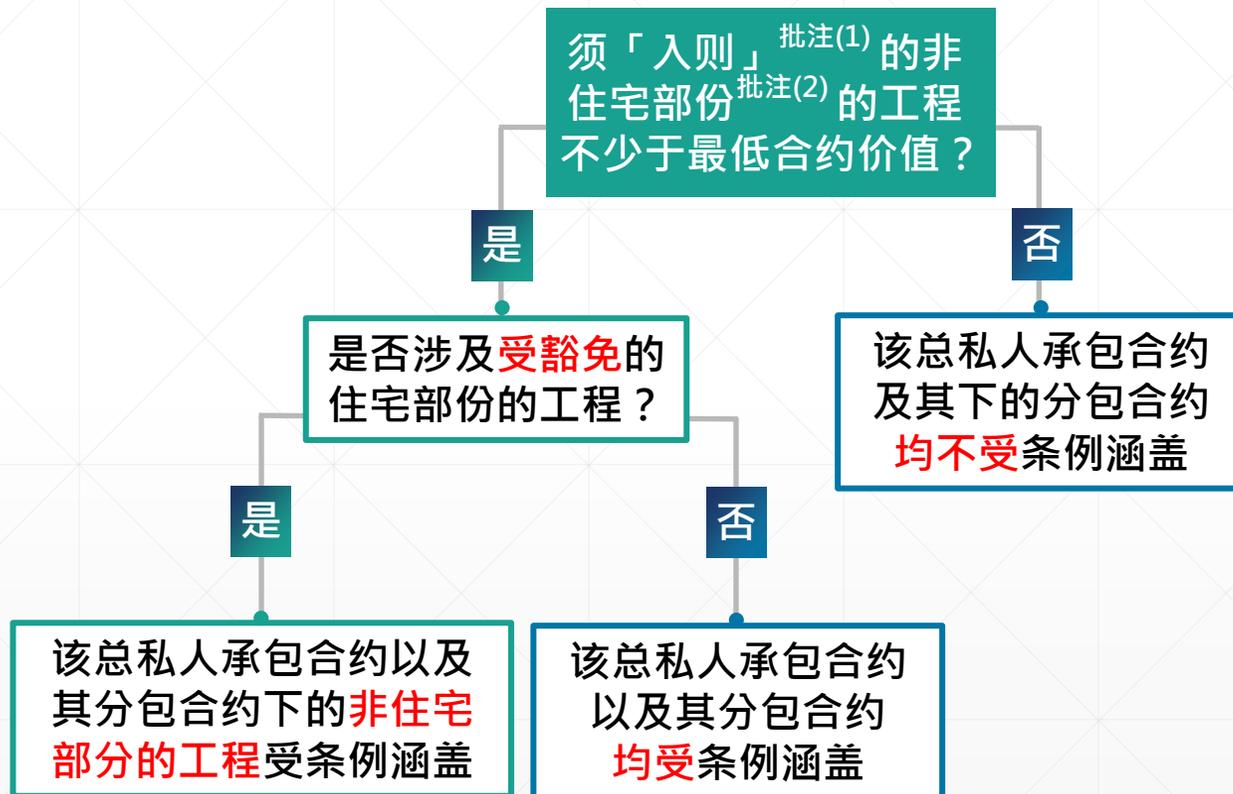


见下页

- 适用于2025年8月28日当日或之后签订的建造合约 (以总承包合约的签订日期为准)
- 《条例》适用于口头及书面合约。
- 《条例》定义的「建造合约」并不包括发展合约

第1部 – 导言 (适用范围)

现有楼宇的维修、改建等工程的总私人承包合约



批注：

(1) 行内术语「入则」是指工程须根据《建筑物条例》（第 123章）获建筑事务监督批准及同意才可展开或进行。

(2) 非住宅部份包括店铺、办公室、宾馆、宿舍等。

例子 - 私人综合用途建筑物进行维修及改建工程

「总私人承包合约」的**合约价值**须计及**非住宅部份**^{批注(2)}，并且须「入则」的工程的价值。

如果**合约价值**不少于500万港元，则《条例》适用于该「总私人承包合约」及其「分包合约」下的**非住宅部分**的工程。

第1部 – 导言 (适用范围)

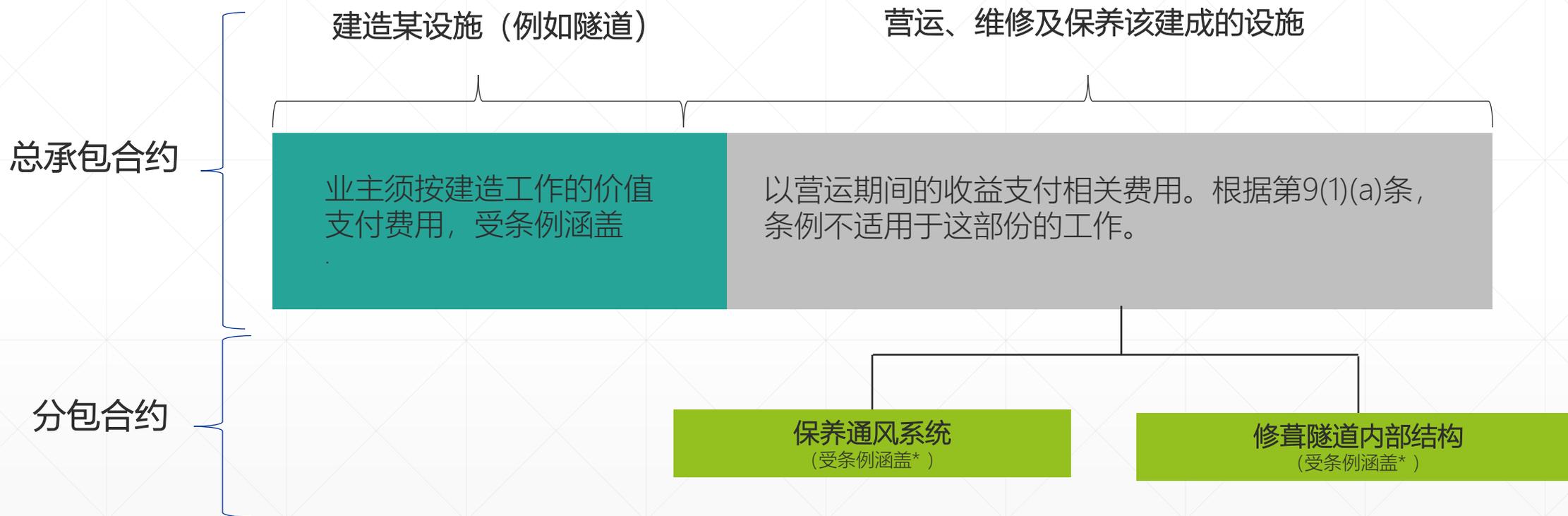
◆ 本条例不适用于

- 1) 不是按建造工作 / 货品或服务供应的价值支付费用的合约部分
(见下一张投影片有关设计、兴建及营运(DBO)合约的例子)
- 2) 雇佣合约
- 3) 在香港以外地方进行建造工作或为其供应相关的货品及服务的建造合约
- 4) 建造工地涉及现有住宅单位及或其公用部分的建造合约

◆ 不得藉合约摒弃本条例

第1部 – 导言 (适用范围)

例子：设计、兴建及营运的总承包合约



* 总承建商聘请分包商进行维修保养工程，按维修工程的价值向分包商支付相应的费用，根据第5条该总承建商与该分包商的维修保养工程合约属该总承包合约的「分包合约」，且根据第7(1)(b)或 8(1)(b)条，《条例》适用于这些分包合约。

第2部 – 付款
(改善合约付款条款)

及

第3部第2分部 – 付款争议

第2部&第3部第2分部 – 付款&付款争议

- 按合约完成工作(或供应)的一方有权提出「付款申索」
- 合约双方可自由议定付款的期数、申索付款的相隔时间，以及到期应付款额的计算等



送达付款申索

- ① 如合约有订明可提出付款申索的日期，须根据合约的日期提出付款申索；
- ② 如该合约没有订明日期，可于每个月的最后一天提出付款申索。

[注: 如合约有就关乎额外款项 (例如变更指令) 的申索订定申索处理程序，则须先完成申索处理程序，再提出额外款项的付款申索。若合约没有规定该程序的完成时间，而付款方没有在合理时间内完成该程序，申索方可以按《条例》提出付款申索及在适当情况下提请仲裁。]

第2部&第3部第2分部 – 付款&付款争议



或合约订立的较早时间

付款回应期限

- ① 如合约有订明付款回应期限（不得多于《条例》所规定的30天上限），付款方须在该期限前作出付款回应
- ② 如该合约没有订明日期，付款方须于收到付款申索起计的30天内作出付款回应

情况（一）：付款方没有作出付款回应

情况（二）：付款方于付款响应中承认到期应付款额少于申索款额

情况（三）：付款方于付款响应中承认有到期应付款额

第2部&第3部第2分部 – 付款&付款争议

情况（一）及 情况（二）



情况（三）



申索方可就情况（一）及情况（二）所产生的付款争议提请仲裁（28天内）

- 如出现情况（一）或（二），只代表有付款争议的出现，申索方未能行使暂停或减慢进度的权利。
- 如付款方没有在限期前作出付款回应，付款方将不得在仲裁程序中，就该付款申索提出任何抵销。



或合约订立的较短时间

付款方须在此期限前付清其在付款响应中承认到期应付款额



申索方可就情况（三）所产生的付款争议提请仲裁（28天内）

- 申索方有权暂停或减慢工作或供应的进度

第2部 – 付款（付款申索及付款回应）

注意事项

申索方

- 一. 付款申索须
 - a) 采用书面形式
 - b) 指出所关乎的建造工作或相关货品及服务；及
 - c) 列明申索款额，及如何计算得出。
- 二. 只可就某期进度款送达 1 份付款申索
- 三. 不得在付款申索中包括正进行审裁或已完成审裁（并具约束力）的款额

付款方

- 一. 付款回应须
 - a) 采用书面形式；
 - b) 指出所关乎的付款申索；及
 - c) 列明认付款额，申索款额及认付款额之间的差额，如何计算得出。
- 二. 可在回应期限前修订付款回应
- 三. 根据合约发出的证明书或评定书，如符合本条例要求，可被视为付款响应

第2部 – 付款（禁止「有条件付款」等合约条款）

- ◆ 「有条件付款」条文包括
 - ◆ 「先收款、后付款」
 - ◆ 其他与「先收款、后付款」同效的条款
- ◆ 「有条件付款」的条款无效，包括适用于**指定分包商的合约**
- ◆ 「有条件付款」的条款无效，即使不付款的原因是由于合约链上游有**合约一方破产**

第3部 – 仲裁付款争议

第3部 – 仲裁付款争议

当出现第14及15张投影片所述的情况(一)至(三)的付款争议，申索方有权将争议提请仲裁。

第0个
工作日

申索人向答辩人及提名团体送达书面仲裁通知

第7个
工作日

仲裁员提名团体委任仲裁员

第8个
工作日

申索人向仲裁员及答辩人送达仲裁陈词

第28个
工作日

答辩人向仲裁员及申索人送达仲裁回应
(经仲裁员同意，此限期可延长)

第30个
工作日

申索人向仲裁员及答辩人送达仲裁答复
(经仲裁员同意，此限期可延长)

第62个
工作日

仲裁员须在获得委任的55个工作日内作出裁定
(经仲裁双方同意，此限期可延长)

- 由发展局设立仲裁员提名团体的名册。提名团体为熟悉建造业运作的专业学会及专门处理合约纠纷的机构。
- 发展局亦会制定仲裁规则、实务指引和仲裁员操守守则的主体内容，以及利益冲突的统一指引，以确保仲裁的质素。
- 仲裁员为合资格、具处理建造业合约争议经验的工程师、建筑师、测量师和律师等专业人士。
- 仲裁员须申报及披露利害关系

第3部 – 仲裁付款争议

其他仲裁程序注意事项

1. 如合约没有订明仲裁员提名团体，或订明多于一间提名团体，则由申索人提名2个提名团体给答辩人挑选，需时**多8工作日**（即最迟于第15个工作日委任仲裁员）。
2. 仲裁程序的**工作日**指并非以下日子的日子
 - (a) 公众假期
 - (b) 星期六；或
 - (c) 黑色暴雨警告日或烈风警告日
3. 仲裁双方**共同承担**仲裁的费用，仲裁员可裁定**摊分比例**。
4. 仲裁机制暂不适用于总私人承包合约及其分包合约中涉及**延长工期**的付款争议。

第3部 – 仲裁付款争议

仲裁涉及**延长工期**的付款争议分阶段实施

	仲裁付款争议	
	不涉及 延长工期的争议	涉及 延长工期的争议
公共合约及其分包合约	由第一阶段开始实施	
总私人承包合约及其分包合约	由第一阶段 开始实施	由第二阶段 开始实施*

*发展局局长会就第二阶段总私人承包合约及其分包合约实施涉及延长工期付款争议的仲裁指明生效日期。

第3部 – 仲裁付款争议

制定以下仲裁程序相关文件，以确保仲裁质素：

- ◆ **仲裁规则**
就进行仲裁程序而订立的规则
- ◆ **实务指引**
就仲裁程序建立最佳的做法/标准
- ◆ **仲裁员操守守则**
为仲裁员制定道德及专业标准
(例如，须独立和公正地仲裁付款争议、避免利益冲突、遵守诚信和专业操守等)
- ◆ **利益冲突指引**
评估仲裁员有否利益冲突的标准

第3部 – 仲裁付款争议

仲裁裁定对各方均具有约束力，除非双方其后签订和解协议、获得仲裁裁决或法庭判决

答辩人

- 一. 须在仲裁员指明的期限^{批注(1)}前付清经仲裁款额
- 二. 可根据《条例》第48条申请撤销仲裁裁定^{批注(2)}

申请人

- 如在付款期限终结后仍未收到全数经仲裁款额
- 一. 有权行使暂停或减慢工作或供应进度
 - 二. 可根据《条例》第49条申请强制执行仲裁裁定^{批注(2)}

批注：

(1) 经仲裁款额的付款期限为：(a) 仲裁员于裁定中指明的期限；或 (b) 如仲裁员没有指明，则为裁定送达双方当日之后30天内。

(2) 仲裁双方均有权申请撤销/强制执行仲裁裁定。

第4部 – 延迟工作或供应的权利

第4部 – 延迟工作或供应的权利

根据《条例》，如出现下列两个特定情况，即

- a) 付款方承认有到期应付款额，但没有在限期前向申索方全数支付**认付款额**；
- b) 审裁员已就争议作出裁定，但答辩人没有在限期前向申索人全数支付**经审裁款额**，

不获付款一方有权暂停或减慢工作或供应的进度。

例子：

如申索方/申索人9月8日（星期一）向付款方/答辩人送达意向通知，则申索方/申索人最早可在9月13日（星期六）暂停或减慢进度；

September 2025						
Sunday	Monday	Tuesday	Wednesday	Thursday	Friday	Saturday
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

申索方 / 申索人
向付款方 / 答辩人
送达意向通知并通知拥有人

最少5个
工作日

暂停或减慢进度
开始日

申索方 / 申索人
收到全数欠款

5个
工作日内

申索方 / 申索人复工

第4部 – 延迟工作或供应的权利

其他注意事项

1. 申索方 / 申索人根据本条例行使延迟工作或供应的权利:

- a) 不会被视为违反合约;
- b) 无须就付款方的损失负上法律责任;
- c) 享有额外工期以完成其合约; 及
- d) 可获付款方 / 答辩人赔偿合理的损失和开支

2. 第4部的工作日并不包括 ——

- (a) 公众假期
- (b) 黑色暴雨警告日或烈风警告日

谢谢

