

《建造業付款保障條例》 (香港法例第652章)



《建造業付款保障條例》的目的

1. 改善建造業存在已久的「**拖數**」陋習；
2. 藉此有助減少**工人被拖欠薪金**的情況；及
3. 期望隨着付款保障得以改善，因付款問題而產生的**風險溢價**會**逐漸減少**，工程項目的**採購成本**亦可以隨着時間**下降**。

《條例》的重點

◆ 改善合約付款條款

- ◆ 禁止「**有條件付款**」等合約條款（例如「**先收款、後付款**」）
- ◆ 對付款方在收到有效的付款申索後須作出**回應和付款施加時限**

◆ 審裁機制

- ◆ 當付款爭議出現時，申索方(下家)可**自行決定**是否需要啟動審裁
- ◆ 提供平台讓合約雙方通過**獨立審裁員**解決付款爭議
- ◆ **時間較短、費用較低、並具約束力**
- ◆ 有機制**防止濫用**

◆ 暫停或減慢進度

- ◆ 如付款方未在付款限期前支付其**承諾款額或審裁款額**，申索方有權停工或減慢工作或供應進度

《條例》的整體結構

第1部 – 導言 (包括適用範圍)

第2部 – 付款 (改善合約付款條款)

第3部 – 審裁付款爭議

第4部 – 延遲工作或供應的權利

第5部 – 雜項事宜

第6部 – 相關修訂

《條例》的整體結構

附表1 – 第2(1)條中**住宅單位**的定義不包括的處所

附表2 – 指明**構築物**

附表3 – 為第4(3)條中**指明實體**的定義而指明的團體

附表4 – 為施行第7(1)(a)(ii)或8(1)(a)(ii)條公共合約或總私人承包合約的**合約價值**

第1部 – 導言 (包括適用範圍)

第1部 – 導言 (適用範圍)

與建造工作相關的**建造工程合約**、**服務和材料**、**設備或機械供應合約**，及其下的**分包合約**，而**主合約金額不少於指定最低合約價值**

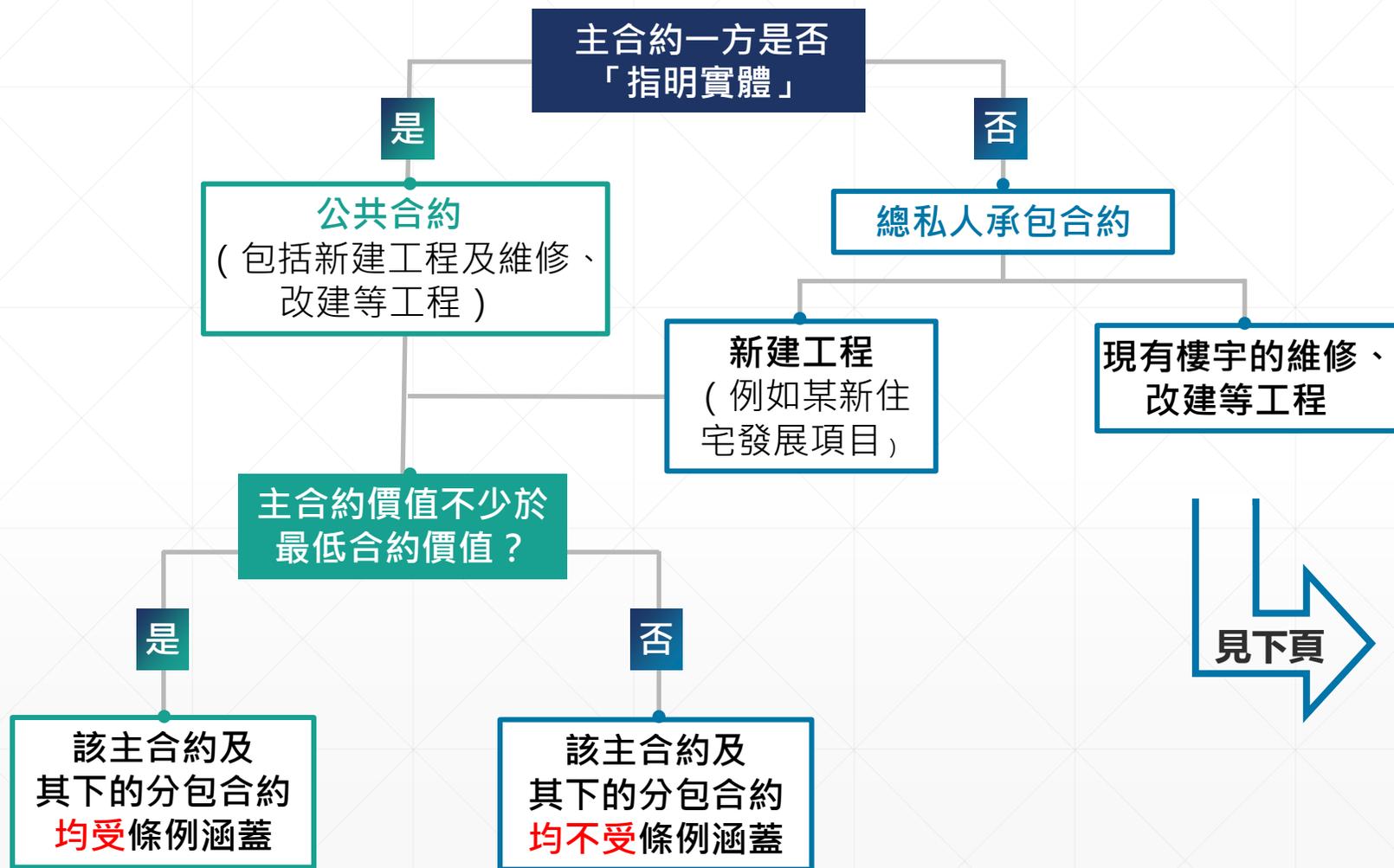
(就建造工程，主合約的最低合約價值為500萬港元；就顧問服務、材料和設備供應，主合約的最低合約價值為50萬港元。)

- **公營界別(指明實體*)的建造合約**
- **私營界別的建造合約**
 - 新建工程的建造合約
 - 現有樓宇/設施的建造合約，但不包括：
 - 已入伙的住宅樓宇的建造合約
 - 不需要根據《建築物條例》獲得建築事務監督批准的非住宅樓宇的建造合約

如主合約被涵蓋，
同一供應鏈的分
包合約（不論金
額多少），均受
《條例》規管。

*「指明實體」指政府、附表3指明的團體(包括機場管理局、香港房屋委員會、香港鐵路有限公司、電力或煤氣供應公司等)或其附屬企業。

第1部 – 導言 (適用範圍)

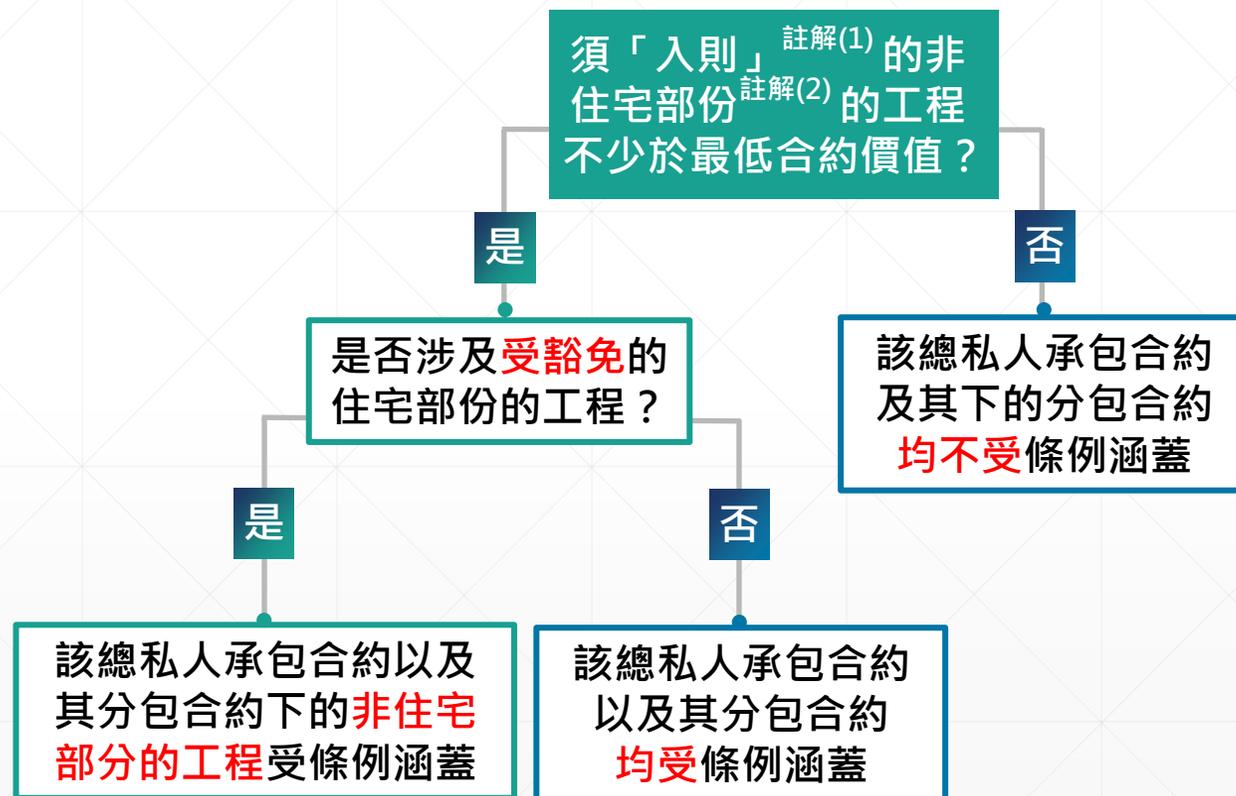


見下頁

- 適用於2025年8月28日當日或之後簽訂的建造合約 (以總承包合約的簽訂日期為準)
- 《條例》適用於口頭及書面合約。
- 《條例》定義的「建造合約」並不包括發展合約

第1部 – 導言 (適用範圍)

現有樓宇的維修、改建等工程的總私人承包合約



註解：

(1) 行內術語「入則」是指工程須根據《建築物條例》（第 123章）獲建築事務監督批准及同意才可展開或進行。

(2) 非住宅部份包括店舖、辦公室、賓館、宿舍等。

例子 - 私人綜合用途建築物進行維修及改建工程

「總私人承包合約」的合約價值須計及非住宅部份^{註解(2)}，並且須「入則」的工程的價值。

如果合約價值不少於500萬港元，則《條例》適用於該「總私人承包合約」以及其「分包合約」下的非住宅部分的工程。

第1部 – 導言 (適用範圍)

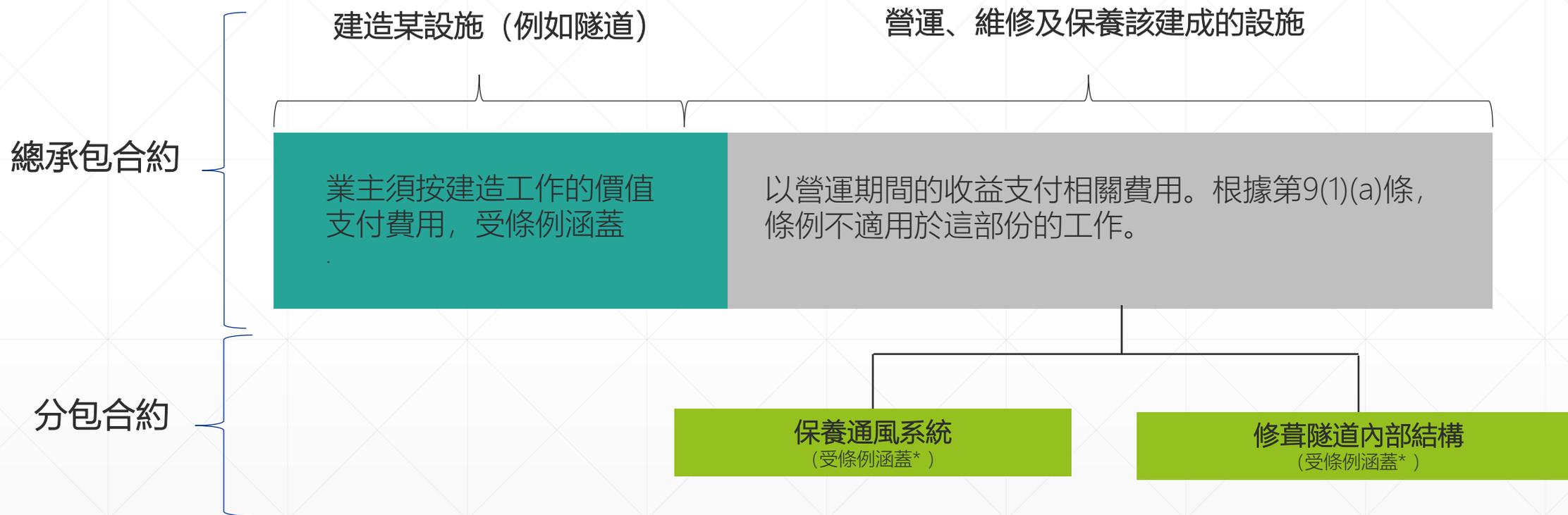
◆ 本條例不適用於

- 1) 不是按建造工作 / 貨品或服務供應的價值支付費用的合約部分
(見下一張投影片有關設計、興建及營運(DBO)合約的例子)
- 2) 僱傭合約
- 3) 在香港以外地方進行建造工作或為其供應相關的貨品及服務的建造合約
- 4) 建造工地涉及現有住宅單位及或其公用部分的建造合約

◆ 不得藉合約摒棄本條例

第1部 – 導言 (適用範圍)

例子：設計、興建及營運的總承包合約



* 總承建商聘請分包商進行維修保養工程，按維修工程的價值向分包商支付相應的費用，根據第5條該總承建商與該分包商的維修保養工程合約屬該總承包合約的「分包合約」，且根據第7(1)(b)或 8(1)(b)條，《條例》適用於這些分包合約。

第2部 – 付款
(改善合約付款條款)

及

第3部第2分部 – 付款爭議

第2部&第3部第2分部 – 付款&付款爭議

- 按合約完成工作(或供應)的一方有權提出「付款申索」
- 合約雙方可自由議定付款的期數、申索付款的相隔時間，以及到期應付款額的計算等



送達付款申索

- ① 如合約有訂明可提出付款申索的日期，須根據合約的日期提出付款申索；
- ② 如該合約沒有訂明日期，可於每個月的最後一天提出付款申索。

[註: 如合約有就關乎額外款項 (例如變更指令) 的申索訂定申索處理程序，則須先完成申索處理程序，再提出額外款項的付款申索。若合約沒有規定該程序的完成時間，而付款方沒有在合理時間內完成該程序，申索方可以按《條例》提出付款申索及在適當情況下提請審裁。]

第2部&第3部第2分部 – 付款&付款爭議



或合約訂立的較早時間

付款回應期限

- ① 如合約有訂明付款回應期限（不得多於《條例》所規定的30天上限），付款方須在該期限前作出付款回應
- ② 如該合約沒有訂明日期，付款方須於收到付款申索起計的30天內作出付款回應

情況（一）：付款方沒有作出付款回應

情況（三）：付款方於付款回應中承認有到期應付款額

情況（二）：付款方於付款回應中承認到期應付款額少於申索款額

第2部&第3部第2分部 – 付款&付款爭議

情況（一）及 情況（二）



情況（三）



申索方可就情況（一）及情況（二）所產生的付款爭議提請審裁（28天內）

- 如出現情況（一）或（二），只代表有付款爭議的出現，申索方未能行使暫停或減慢進度的權利。
- 如付款方沒有在限期前作出付款回應，付款方將不得在審裁程序中，就該付款申索提出任何抵銷。



或合約訂立的較短時間

付款方須在此期限前付清其在付款回應中承認到期應付款額



申索方可就情況（三）所產生的付款爭議提請審裁（28天內）

- 申索方有權暫停或減慢工作或供應的進度

第2部 – 付款（付款申索及付款回應）

注意事項

申索方

- 一. 付款申索須
 - a) 採用書面形式
 - b) 指出所關乎的建造工作或相關貨品及服務；及
 - c) 列明申索款額，及如何計算得出。
- 二. 只可就某期進度款送達 1 份付款申索
- 三. 不得在付款申索中包括正進行審裁或已完成審裁（並具約束力）的款額

付款方

- 一. 付款回應須
 - a) 採用書面形式；
 - b) 指出所關乎的付款申索；及
 - c) 列明認付款額，申索款額及認付款額之間的差額，如何計算得出。
- 二. 可在回應期限前修訂付款回應
- 三. 根據合約發出的證明書或評定書，如符合本條例要求，可被視為付款回應

第2部 – 付款（禁止「有條件付款」等合約條款）

- ◆ 「有條件付款」條文包括
 - ◆ 「先收款、後付款」
 - ◆ 其他與「先收款、後付款」同效的條款
- ◆ 「有條件付款」的條款無效，包括適用於**指定分包商的合約**
- ◆ 「有條件付款」的條款無效，即使不付款的原因是由於合約鏈上游有**合約一方破產**

第3部 – 審裁付款爭議

第3部 – 審裁付款爭議

當出現第14及15張投影片所述的情況(一)至(三)的付款爭議，申索方有權將爭議提請審裁。

第0個
工作日

申索人向答辯人及提名團體送達書面審裁通知

第7個
工作日

審裁員提名團體委任審裁員

第8個
工作日

申索人向審裁員及答辯人送達審裁陳詞

第28個
工作日

答辯人向審裁員及申索人送達審裁回應
(經審裁員同意，此限期可延長)

第30個
工作日

申索人向審裁員及答辯人送達審裁答覆
(經審裁員同意，此限期可延長)

第62個
工作日

審裁員須在獲得委任的55個工作天內作出裁定
(經審裁雙方同意，此限期可延長)

- 由發展局設立審裁員提名團體的名冊。提名團體為熟悉建造業運作的專業學會及專門處理合約糾紛的機構。
- 發展局亦會制定審裁規則、實務指引和審裁員操守守則的主體內容，以及利益衝突的統一指引，以確保審裁的質素。
- 審裁員為合資格、具處理建造業合約爭議經驗的工程師、建築師、測量師和律師等專業人士。
- 審裁員須申報及披露利害關係

第3部 – 審裁付款爭議

其他審裁程序注意事項

1. 如合約沒有訂明審裁員提名團體，或訂明多於一間提名團體，則由申索人提名2個提名團體給答辯人挑選，需時**多8工作日**（即最遲於第15個工作日委任審裁員）。
2. 審裁程序的**工作日**指並非以下日子的日子
 - (a) 公眾假期
 - (b) 星期六；或
 - (c) 黑色暴雨警告日或烈風警告日
3. 審裁雙方**共同承擔**審裁的費用，審裁員可裁定**攤分比例**。
4. 審裁機制暫不適用於總私人承包合約及其分包合約中涉及**延長工期**的付款爭議。

第3部 – 審裁付款爭議

審裁涉及延長工期的付款爭議分階段實施

	審裁付款爭議	
	不涉及 延長工期的爭議	涉及 延長工期的爭議
公共合約及其分包合約	由第一階段開始實施	
總私人承包合約及其分包合約	由第一階段 開始實施	由第二階段 開始實施*

*發展局局長會就第二階段總私人承包合約及其分包合約實施涉及延長工期付款爭議的審裁指明生效日期。

第3部 – 審裁付款爭議

制定以下審裁程序相關文件，以確保審裁質素：

- ◆ **審裁規則**
就進行審裁程序而訂立的規則
- ◆ **實務指引**
就審裁程序建立最佳的做法/標準
- ◆ **審裁員操守守則**
為審裁員制定道德及專業標準
(例如，須獨立和公正地審裁付款爭議、避免利益衝突、遵守誠信和專業操守等)
- ◆ **利益衝突指引**
評估審裁員有否利益衝突的標準

第3部 – 審裁付款爭議

審裁裁定對各方均具有約束力，除非雙方其後簽訂和解協議、獲得仲裁裁決或法庭判決

答辯人

- 一.須在審裁員指明的期限^{註解(1)}前付清經審裁款額
- 二.可根據《條例》第48條申請撤銷審裁裁定^{註解(2)}

申索人

- 如在付款期限終結後仍未收到全數經審裁款額
- 一.有權行使暫停或減慢工作或供應進度
 - 二.可根據《條例》第49條申請強制執行審裁裁定^{註解(2)}

註解：

(1) 經審裁款額的付款期限為：(a) 審裁員於裁定中指明的期限；或 (b) 如審裁員沒有指明，則為裁定送達雙方當日之後30天內。

(2) 審裁雙方均有權申請撤銷／強制執行審裁裁定。

第4部 – 延遲工作或供應的權利

第4部 – 延遲工作或供應的權利

根據《條例》，如出現下列兩個特定情況，即

- a) 付款方承認有到期應付款額，但沒有在限期前向申索方全數支付**認付款額**；
- b) 審裁員已就爭議作出裁定，但答辯人沒有在限期前向申索人全數支付**經審裁款額**，

不獲付款一方有權暫停或減慢工作或供應的進度。

例子：

如申索方/申索人9月8日（星期一）向付款方/答辯人送達意向通知，則申索方/申索人最早可在9月13日（星期六）暫停或減慢進度；

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 / 答辯人
送達意向通知並通知擁有人

最少5個
工作日

暫停或減慢進度
開始日

申索方 / 申索人
收到全數欠款

5個
工作日內

申索方 / 申索人復工

第4部 – 延遲工作或供應的權利

其他注意事項

1. 申索方 / 申索人根據本條例行使延遲工作或供應的權利：

- a) 不會被視為違反合約；
- b) 無須就付款方的損失負上法律責任；
- c) 享有額外工期以完成其合約；及
- d) 可獲付款方 / 答辯人賠償合理的損失和開支

2. 第4部的工作日並不包括 ——

- (a) 公眾假期
- (b) 黑色暴雨警告日或烈風警告日

謝謝

