



香港《建造業付款保障條例》十問十答

Damien Wong

問題一：什麼是《付款保障條例》？

答案一：

它的正式名稱爲《建造業付款保障條例》（第 652 章）（下稱「本條例」）。本條例旨在促進建造合約項下的款項追討，建立一個透過審裁程序迅速解決付款爭議的機制，並賦予建造合約的各方在特定情況下暫停或減慢建造工程進度或相關貨品及服務供應的權利。本條例已於 2024 年 12 月 27 日刊憲，並將於 2025 年 8 月 28 日全面生效。條例適用於在該日期或之後訂立的建造合約。

問題二：哪些合約屬於或不屬於本條例的適用範圍？

答案二：本條例適用於：

- 價值不少於港幣 5,000,000 元涉的建造工作合約（包括公共及私人界別）；以及價值不少於港幣 500,000 元的供應相關貨品及服務的合約；
- 所有層級的分包合約（包括貨品及服務合約），不論分包合約價值是多少，只需要其所屬的總承包合約是受到本條例所涵蓋。

本條例不適用於以下建造合約：

- 現有私人住宅建築物的建造合約；以及
- 現有私人非住宅建築物的建造合約，且該建築物不需要根據《建築物條例》（第 123 章）獲得建築事務監督的批准及同意。

問題三：合約雙方是否可以藉合約摒除本條例？

答案三：不可以，合約雙方不能藉合約摒除本條例。任何試圖排除或修改本條例運作的合約條文均屬無效。

問題四：本條例有哪些主要條文？

答案四：

主要條文包括：

- 禁止有條件付款條文，例如「先收款、後付款」(pay when paid) 等條款。
- 嚴格的付款回應及付款期限，例如當申索方提交付款申索後，付款方必須在 30 天內對該付款申索作出回應（付款回應），付款方需在 60 天內支付其承認的金額（即付款方提議支付的金額）。
- 設立了一個法定的審裁程序解決付款爭議。
- 在特定條件下，申索方有權暫停或減慢建造工程的進度，或暫停供應相關貨品及服務。

問題五：什麼是審裁？

答案五：審裁通常是一種更快速、更簡化且成本較低的程序，過程中由審裁員對雙方之間的爭議作出裁定。在本條例下，由審裁員提名團體（“ANB”，見下文）委任的審裁員為建造業的付款爭議提供快速且高效的解決方案。

與其他爭議解決方式相比，調解側重於雙方協作達成協議；仲裁是由仲裁員作出具約束力的裁決；訴訟則是一種正式的法庭程序，通常耗時且成本高昂；而審裁員的裁定對雙方具有約束力，除非該裁定被仲裁或法院推翻。

問題六：何時會產生付款爭議？

答案六：

根據本條例，付款爭議可能在以下情況下產生；付款方未能在付款回應期限內回應付款申索，申索金額提出爭議或未能在付款期限內全額支付其承認的金額。在付款爭議產生後，申索方可於 28 天內提起審裁程序以解決爭議。

問題七：根據本條例，審裁程序是如何運作？

答案七：

根據本條例，審裁程序由申索人送達審裁通知開始，並根據以下的程序進行：

1. 審裁員提名機構（“ANB”）必須在 7 個工作日內提名並委任一名獨立的審裁員。

2. 申索人需在審裁員被委任後的 1 個工作日內，送達審裁陳詞，並附上相關的支持文件及證據。
3. 答辯人需在 20 個工作日內（或由審裁員指定的更長期限內）送達審裁回應，並附上相關的支持文件及證據。
4. 申索人需在收到答辯人的回應後的 2 個工作日內（或由審裁員指定的更長期限內）送達審裁答覆。
5. 審裁員必須在其被委任後的 55 個工作日內作出裁定（或在雙方同意的情況下延長期限）。整個審裁程序的時間框架最長為 62 個工作日，這確保爭議能夠高效且公平地解決。
6. 如果審裁員裁定一方需向另一方支付款項，該款項必須在裁定後的 30 天內支付（如沒有規定支付期限）。

問題八：哪些機構被認可為審裁員提名團體（“ANB”）？

答案八：

官方現時尚未公布審裁員提名團體（ANB）名單，但政府已於 2025 年 2 月 10 日開始接受 ANB 的申請。

預計在之前的試行計劃中已被認可的團體將會是首批申請註冊的機構包括香港測量師學會（HKIS）、香港建築師學會（HKIA）、香港工程師學會（HKIE）及香港國際仲裁中心（HKIAC）。

此外，各方亦可在建造合約中先議定一個或多於一個審裁員提名團體（ANB）。

問題九：如果未按時付款，申索方有什麼權利？

答案九：

申索方可向法院申請執行審裁員的裁定，法院可將審裁員的裁定視為可執行的命令。如果付款方未能在指定期限內支付認付款額或經審裁款額，申索方亦有權暫停或減慢工作。申索方在行使此權利前，必須至少提前 5 個工作日以書面形式通知付款方；在收到全數付款後，申索方必須在 5 個工作日內恢復工作。

在行使此權利時，申索方：

- 不被視為違反建造合約；
- 無需對付款方因暫停工作而蒙受的任何損失或損害承擔責任；
- 有權獲得合理的延長工期以完成合約；
- 有權向付款方追討因延遲工作或供應而合理招致的損失及開支。

問題十：公司應如何為本條例作準備？

答案十：

為了遵守本條例並將風險降至最低，公司應在 2025 年 8 月 28 日全面實施前採取以下措施：

- **審查及更新合約範本：**包括使標準合約符合新規定，例如刪除有條件付款條文，並確保付款流程遵守本條例規定的嚴格時限。
- **維持有效的記錄保存系統：**這將有助於追蹤是否符合合規並且有效管理爭議。
- **提供員工培訓：**為員工提供有關本條例的培訓，重點包括審裁程序、付款期限及其他相關內容。
- **尋求專家意見：**諮詢專業人士以獲取有關本條例的指導。
- **免責聲明：**

本資訊僅供參考之用，不應被視為法律意見。如需全面了解《建造業付款保障條例》及其條文，請查閱條例全文，詳情可參閱以下連結：[閱讀條例全文](#)。

香港建造業統計

政府統計處「建造工程完成量按季統計調查」的二零二四年第四季所完成的建造工程：

- 主要承建商於二零二四年第四季所完成的建造工程名義總值的總計為早兩季上升 9.4%或 778 億。回顧二零二四年，整體工程量上升 7.2%或 2905 億。剔除價格變動的影響後，以實質計算主要承建商所完成的建造工程總值於第四季上升 7.2%，全年總計上升 6.3%。
 - 於二零二四年第二季完成的私營地盤建造工程名義總值較早兩季下跌 3.6%至 224 億元。全年總計較去年上升 0.5%至 859 億。
 - 於二零二四年第二季完成的公營地盤建造工程名義總值較早兩季上升 32.7%至 325 億元。全年總計較去年上升 26.7%至 1173 億。
-

工程資訊

華潤營造有限公司從香港房屋委員會獲得 HK\$19.5 億的公營房屋建造合約，該項目位於將軍澳影業路。該合約將於 2025 年 2 月開展。

中國建築工程總公司獲得 HK\$9.33 億的公營房屋地基合約，該項目位於元朗南 2.2 號地盤第一及第二期。該項目包括大口徑鑽孔擴底樁及樁帽以供上蓋興建 6 幢住宅及其平台，地基項目預計需時 18 個月。

艾奕康-阿特金斯睿萊的聯營公司獲得土木工程拓展署一份價值 HK\$1.8 億的工程顧問合約，該合約名為新界北第一階段發展 — 新田/落馬洲發展樞紐 — 第三組 — 設計及建造。作為項目的一部份，阿特金斯睿萊將提供設計，地盤監督及協調各項機電系統以提高工程整體質量。

員工資訊

我們很高興歡迎 Tom Ho 加入我們的團隊。他將為香港國際機場的第三跑道系統項目提供合同管理和工料測量服務。