



THE CONTRACTS GROUP LTD.

香港建造市場及合約更新

15週年紀念版 | 2026年6月

香港建造業統計數字

項目消息

HKIS 標準建築合約格式

香港建造業統計數字

政府統計處公佈的 2026 年第一季(「第一季」)建造工程完成量統計數字顯示:

- 2026 年第一季總承建商所完成的建造工程名義總值為 727 億港元,較上年同期上升 2.9%。剔除價格變動的影響後,第一季的實質增幅為 1.0%。
- 私營地盤於 2026 年第一季完成的建造工程名義總值為 165 億港元,較上年同期下跌 15.9%。以實質計算,跌幅為 18.2%。
- 公營地盤於 2026 年第一季完成的建造工程名義總值為 359 億港元,較上年同期上升 17.8%。以實質計算,升幅為 14.1%。
- 在建築地盤以外地點完成的建造工程(包括裝修、保養、維修及電器安裝工程等)名義總值為 204 億港元,下跌 1.3%,但以實質計算則上升 1.8%。
- 住宅樓宇工程佔 2026 年第一季建造工程完成量的最大份額,名義總值為 225 億港元(上升 7.6%);而運輸工程名義總值則下跌 7.4% 至 81 億港元。

項目消息

CRBC-Maylon Joint Venture 獲批一份價值 22.7 億港元的合約,負責新田科技城第一期第一階段(東)合約二:土地平整及工程基礎設施工程。項目涉及土地平整、興建連接落馬洲路、青山公路—洲頭及古洞路的道路,興建污水泵房及相關工程。項目已於 2026 年 3 月展開,預計於 2031 年完成。

CR Construction 獲華懋集團及 ESR Group 批出一份價值 36 億港元的合約,於葵涌興建先進冷庫及物流發展項目。設施將按照最嚴格的綠色標準興建,並包括一座 7 層高規格建築,總面積達 138,000 平方米。項目預計於 2027 年完成。

2025年版標準建築合約 - 三項核心更新及對工料測量師的實務考慮 (作者: Summer Lo)

1. 摘要

由香港建築師學會、香港測量師學會及香港營造師學會於2026年2月聯合出版的2025年版《標準建築合約》,是香港私營建築工程合約二十年來最重要的更新之一。該版本由 Pinsent Masons 律師事務所起草,從根本上重整合約框架,以反映現代行業實務、技術發展,例如建築信息模擬(BIM),以及重要的法例變更,尤其是《建造業付款保障條例》(第652章) (“SOPO”)。

對工料測量師及其他建造業從業員而言,這些更新要求他們由機械式的合約管理,轉向更主動的風險管理及現金流管理。核心變更可歸納為三大支柱:支柱A——配合建造業付款保障條例 (“SOPO”);支柱B——相互協調的合約文件套件;以及支柱C——「有工程量清單」與「無工程量清單」兩種選項的結構整合。本文旨在回顧這三項關鍵更新。

2. 支柱 A: 配合《建造業付款保障條例》(SOPO) (第 652 章)

最關鍵的更新,是將《建造業付款保障條例》(第652章) (“SOPO”) 納入合約機制。SOPO 的主要實質條文已於2025年8月28日生效,並適用於在該日或之後訂立、且符合條例門檻及涵蓋範圍的相關建造合約。概括而言,《條例》適用於合約價值不少於500萬港元的總承包建造工程合約,以及合約價值不少於50萬港元、為建造工程供應貨品或服務的合約。如總承包合約屬受涵蓋合約,同一供應鏈下的分包合約亦可不不論金額多少而受SOPO規管。

新合約將以下 SOPO 機制直接納入其條款:

- 付款機制: 標準化付款申索、到期日及付款回應限期。
- 審裁機制: 就付款爭議提供法定審裁程序;審裁員一般須在獲委任後55個工作日內作出裁定。
- 執行及暫停/減慢進度機制: 在符合SOPO規定及相關通知要求的情況下,申索方/不獲付款一方可暫停或減慢工作或供應的進度,並可就該等暫停或減慢進度申索延長工期以及損失及開支。

2.2 禁止有條件付款

新合約明確禁止「先收款、後付款」及其他「有條件付款」條文。總承包商不得僅以僱主尚未付款為由,拒絕向分包商付款。這將加重總承包商在營運資金及流動資金管理方面的壓力。

3. 支柱 B: 相互協調的合約文件套件

2025年版的另一項重要特色,是更新並不限於總承包合約,而是同步推出相互協調的合約套件。除總承包合約(私人合約版)外,指定分包合約及指定供應合約亦同時更新。這反映出現代建造項目的合約管理,必須以整個建造供應鏈作系統性考慮,而不能將總承包合約、分包合約及供應合約視為互不相關的獨立文件。

3.1 為何需要相互協調的合約套件?

相互協調的合約套件可確保風險分配一致,避免互相衝突的條文,並有助管理上游及下游的合約關係。

3.1.1 確保風險分配一致

建造業從業員都知道，一個建造項目涉及多層分包合約關係：業主聘用總承包商，即總承包合約；總承包商聘用指定分包商，即指定分包合約；或應業主要求，向指定供應商訂購特定材料，即指定供應合約。倘若總承包合約向總承包商施加某項責任，例如糾正設計錯誤的成本，但分包合約並未載有相應條款，要求分包商承擔類似責任，則可能出現總承包商須付款但無法向分包商追討的情況。相互協調的合約套件的目的，是確保主要風險條款由總承包合約下達至分包合約時保持一致，避免出現「無人負責」或「條款互相矛盾」的情況。

3.1.2 避免合約條文之間出現衝突或灰色地帶

過往由於主合約及指定分判合約並非經常同步更新，有時會出現互相矛盾的條文。例如，主合約規定以仲裁作為爭議解決方式，但分包合約卻規定以訴訟處理。這些不一致不僅增加管理難度，亦會在爭議發生時成為訴訟的主要爭拗焦點。相互協調的合約套件統一所有合約的結構、定義及主要條文，大大減少這類衝突的空間。

3.1.3 促進上游及下游合約關係的管理

對工料測量師及項目管理團隊而言，管理一個項目往往需要同時審閱多份合約。若每份合約均有不同結構、定義及用語，行政負擔便會顯著增加。相互協調的合約套件確保所有合約採用統一定義、一致的條款結構及同步的主要程序。這種標準化讓工料測量師能更有效管理上游及下游合約，減少花在重新熟習不同合約格式及相關期限上的時間。

3.2 統一框架的好處

- 一致的風險分配：確保風險，例如設計錯誤成本，能一致地沿供應鏈下放，避免出現無任何一方須承擔責任的「合約缺口」。
- 行政效率：整套合約採用統一定義及條款結構，可降低項目團隊的學習曲線，並減少詮釋錯誤。
- SOPO 同步化：各層級的付款周期及審裁觸發機制保持一致，確保整個項目符合相關法定時間要求。

4. 支柱 C：「有」與「無」工程量清單版本的結構性整合

2025年版將過往分開的「有工程量清單」及「無工程量清單」兩種選項納入同一標準格式框架；詳見《合約協議書》敘文第(2)項。

4.1 合併的理據

隨著建築信息模擬(BIM)及數碼化工程量摘算的廣泛採用，傳統上 WQ 與 WOQ 之間的二元區分在實務上已逐漸變得不再絕對。業界現時需要一種更細緻的風險分配方式，該方式應根據設計成熟程度，而不單是根據是否存在工程量清單(BQ)作出判斷。

4.2 對工料測量實務的影響

合約管理： 過往，在招標前由僱主聽取工料測量師意見後，選擇 WQ 或 WOQ 是一次性的決定。在新合約下，由於兩種選項共存於同一框架內，工料測量師必須適時與僱主、設計團隊及法律顧問溝通，討論設計完整性、文件充分性及市場情況。該選擇不再是機械式決定，而是須按項目具體情況作出判斷。

簡化文件： 採用單一格式可減少維護及理解兩份獨立合約文件所帶來的行政負擔。這可簡化合約準備及審閱程序。

工程量清單的編製： 不論選用 WQ 或 WOQ，工料測量師均必須確保其結構、項目描述及計量規則清楚反映預期的風險分配。這對暫定工程量或暫定金額尤其重要，因新合約要求更精確的用語，以避免日後爭議。

承建商需要在投標策略上更具適應能力，他們可能須為兩種情況作準備，或清楚了解每個項目所選用的方案。僱主亦須在招標文件中清楚說明工程量管理方式。

2025年版將原本較二元的選擇，轉化為同一標準格式框架下較具彈性的選項，使項目可按實際需要更清晰地選擇及記錄適用方案。

5. 基準日期

在建造合約中，基準日期是業主與承建商之間分配風險的重要參考點。它作為一個「分界點」，用以釐定哪些地盤狀況、法例要求及市場價格，應被視為已納入承建商的投標價格內。

在2025年版《標準建築合約》下，基準日期仍然是主要的風險分配工具，用以確立價格假設的分界點。任何因基準日期後發生的事件而產生的合約金額調整權利，均須在付款申請中正式量化，並由僱主在法定付款回應期限內處理，確保與風險相關的成本能逐步結算，而非押後處理。

6. 對工料測量師的建議

為有效管理採用 2025 年版的項目，工料測量師應採取以下策略：

嚴格付款管理

嚴格遵守付款回應通知的新時限。如未能在法定／合約規定期限內回應，可能導致根據 SOPO 自動承擔所申索金額的付款責任。

審裁準備

保存同步記錄，包括通訊、地盤日誌及成本資料，以支持或抗辯在加快的 55 工作日審裁期限內提出的申索。

供應鏈盡職審查

更密切監察分判商的財務狀況，因取消「先收款後付款」條款會改變整個項目的現金流動態

主動採購建議： 在招標階段評估設計成熟程度，以建議 WQ 或 WOQ 選項何者能為客戶提供最佳價值及風險保障。

7. 結論

2025年版是業界一個重大里程碑。工料測量師應盡早熟悉該版本，以為未來項目作好準備。

這次發布的2025年版《標準建築合約》，標誌著香港私營建築合約發展的一個重要里程碑。從將「有工程量清單」及「無工程量清單」兩種選項納入同一框架，到配合《建造業付款保障條例》，再到更新相互協調的整套合約文件，各項變更均回應了業界的實際需要及未來發展方向。

對工料測量師而言，這不僅是合約管理上的技術性更新，更是重新檢視風險分配、現金流管理及項目合規的契機。在這個新的監管環境下，工料測量師亦必須掌握這些變更，以保障客戶利益並確保項目的成功。建造業從業員應盡快了解新合約的細節，並為未來項目作出相應準備。