

方便營商諮詢委員會  
第三十次會議

**議程第 2 項：擬議建造業付款保障條例**

**目的**

本文件旨在向委員簡介擬議《建造業付款保障條例》。

**背景**

2. 發展局和建造業議會在2011年就本地建造業的付款慣例進行業界調查<sup>1</sup>。結果顯示，總承建商、分包商、顧問和供應商都曾面對重大的付款問題，特別是利用「先收款、後付款」條款和因爭議而拖延付款等問題。付款問題在私營界別尤為嚴重，單靠公共工程合約的行政和合約安排，並不能解決整體業界的問題。因此，發展局認為有需要立法，解決付款問題。建造業議會亦贊同立法，並於2012年8月發表《以付款保障法例改善建造業的報告書》。

3. 發展局在2012年9月委聘顧問研究海外司法管轄區所採用的付款保障條例模式，並就在香港制訂相似條例的方案和注意事項提出建議。

4. 發展局在2012年10月設立建造業付款保障條例工作小組（下稱工作小組），成員為香港主要業界組織的代表，並徵詢他們對立法建議的要素和框架的意見。工作小組成員名單載於**附件1**。工作小組已討論顧問按下列綱領擬定的方案和注意事宜：

---

<sup>1</sup> 建造業支付情況統計調查摘要報告已上載於發展局網頁  
[http://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/content\\_31/Survey\\_on\\_Payment\\_Practice\\_in\\_the\\_Construction\\_Industry\\_Executive\\_Summary\\_tc.pdf](http://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/content_31/Survey_on_Payment_Practice_in_the_Construction_Industry_Executive_Summary_tc.pdf)

- 涵蓋範圍(即擬議條例的適用範圍)；
- 付款；
- 禁止「先收款、後付款」和「有條件付款」；
- 因不獲付款而暫時停工的權利；及
- 審裁及執行。

5. 經詳細研究及參考其他地區的做法，工作小組建議為建造業付款設立法律保障。法律框架簡述如下。

## 擬議付款保障條例的法律框架

### 涵蓋範圍

6. 付款保障條例將涵蓋為香港的工程所提供的建造工程、顧問服務、物料和機械供應合約。付款保障條例對公營及私營界別的涵蓋範圍將會不同。

7. 在公營界別，所有由政府和指定的法定及／或公共機構及企業所採購的建造及工程的建造、顧問、物料供應及分包合約，不論合約金額，都會被付款保障條例涵蓋。付款保障條例將適用於公營界別所有建造活動及保養、修復及翻新工程。安裝設備的工程例如冷氣及防盜裝置。建造活動或有關服務亦將被涵蓋。建議指定法定及／或公共機構及企業載於**附件2**。

8. 在私營界別，條例會涵蓋根據建築物條例（第123章）所訂明「新建築物」的工程合約或相關的專業服務，物料或機械的合約，而該合約的原金額超過500萬港元，或就專業服務合約和只提供物料合約，而該合約的原金額超過50萬港元。在制訂付款保障條例在私營界別的涵蓋範圍時，我們考慮到私人物業的小業主、立案法團和中小企業未必擁有管理工程合約的經驗和知識，亦沒有足夠的知識來判斷工程的必要性和價格的合理性。為避免加重他們的法律責任，我們建議條例豁免私人樓宇／設施的翻新、保養或修葺合約，和價值500萬港元以下的小型新建造工程合約。

9. 當總承建合約受付款保障條例規管，建議同一供應鏈下游所有的分包合約也受付款保障條例規管。

10. 在香港，最需要條例保障的小型承建商和分包商最有可能是以口頭協議或局部口頭協議方式承接工程。所以我們建議條例應同時涵蓋書面及口頭合約。

## 付款

11. 締約各方仍可自由議定「申索付款相隔期」，亦可自由議定估算工作價值的方法和付款方式，例如我們建議可不受限制地採用收費率、固定價格、目標成本、退還成本，以及其他付款／風險模式等。

12. 為促使現金流隨合約鏈迅速由上層達至下層，在條例生效後，「進度付款」和「最終付款」的可議定最長付款限期分別為60曆日和為120曆日。相比現行業界慣例，所訂的最長限期略長於香港現有大部分合約常設的限期。

13. 如有關各方沒有就可申索付款的時間及／或付款額的計算方法及／或付款一方可於何時和如何回應及／或付款限期等作出明確協議，則會通過付款保障條例採用下列條款：

- 承辦工作或提供服務、物料或機械的有關各方有權於按曆月計算的「申索付款相隔期」提出「付款申索」。
- 到期應付的款項會根據已進行的工作和已提供的服務、物料或機械計算，並按相關合約所訂的價格或定價估值；如合約沒有相關條款，則按照合約訂立時的市價計算。
- 付款一方有權在收到「付款申索」後的30曆日內送達「付款回應」。
- 「付款期」定為收到「付款申索」後的60曆日（「進度付款」）或120曆日（「最終付款」）。

### **「先收款、後付款」條款**

14. 現時有部分付款方會根據「先收款、後付款」條款，以自己尚未從另一份合約獲得付款為由，拒絕向已執行工作或提供服務、物料或機械的一方付款。

15. 「先收款、後付款」這不公平的條款一直被認為對現金流轉造成妨礙，並可能對較小型分包商和貿易商造成損害，因為他們通常難以承受長期墊支和被拖欠款項的負擔。發展局調查亦已確定，分包商、顧問和供應商都因「先收款、後付款」條款而被拖欠款項，而且這問題在私營界別的工程項目中尤其普遍。

16. 付款保障條例將規定「先收款、後付款」條款無效。

### **因不獲付款而暫時停工的權利**

17. 此外，不獲付款一方可能仍須按照合約規定，繼續執行工作並墊支相關費用，令他們承受更大的財政壓力和風險。他們祇可根據普通法行使合約所訂的終止條款(如有的話)，或將不獲付款當作違反合約，其嚴重程度相當於在普通法之下廢除合約。

18. 建議付款保障條例訂立權利，使有關各方可在不獲付款的情況下暫停所有或部分工作或減慢工作進度。因不獲付款而暫時停工或減慢工程進度的一方，將會就停工造成的延誤和干擾而有權享有額外工期以完成其合約，以及獲付合理的費用和開支。

19. 不獲付款的各方如有意暫時停工，必須以書面通知不付款一方和(如知悉的話)將會付款予不付款一方的人士(「主事人」)，以及工地業主。在很多情況下，發出有意停工的通知，可能已足以促使付款一方履行責任。此外，業主或主事人可能會採取行動，促使各方解決付款爭議。即使業主和主事人無法阻止停工，但仍可妥善管理餘下工程，盡量減輕停工的影響。

## 審裁及執行

20. 付款保障條例亦提供將爭議提交審裁的法定權利。相比法庭及仲裁，審裁程序更為便捷及更具成本效益。

21. 締約方將有權根據付款保障條例把下列事項的爭議提請審裁：

- 以付款申索追討已完成的工作或提供的服務、物料和機械的估值；及／或
- 根據合約條款並已以付款申索追討的其他金錢申索；及／或
- 在付款申索所列的到期應付款額作出的抵銷和扣減；及／或
- 按合約工作或提供服務、物料或機械的工期或按合約應享有的延長工期。

22. 建議的審裁程序有以下主要特色：

- 申索一方應在爭議發生的 28 曆日內啟動審裁程序，向另一方送達審裁通知書，陳述有關各方的資料、爭議性質和所尋求的糾正。
- 在啟動審裁後的 5 個工作天內，由各方協定並委任審裁員，或由協定提名團體或(如沒有的話)香港國際仲裁中心提名審裁員。
- 在委任審裁員當日或之前，申索一方應向答辯一方送達申述書和所援引的所有支持證據(可包括文件、照片、證人供詞及專家報告)，及在委任審裁員當日或之後 1 個工作天，送達審裁員。

- 由收到申索一方申述書的日期起計，答辯一方有 20 個工作天提交申述書和所援引的所有支持證據，作為回應。
- 審裁員應於收到答辯一方申述書後 20 個工作天內作出並公布其裁決。這限期可以由審裁員延長，即由審裁員獲委任日期起計最多 55 個工作天；如雙方同意，限期可再延長。
- 有關各方應各自承擔進行審裁的訟費，而審裁員的費用和開支，可由審裁員裁定由那方支付，或由各方共同支付並訂明攤分比例。

23. 締約方如不滿審裁結果，仍然有權把爭議提請法庭或仲裁（如合約中有相關規定），但審裁員的裁決在法庭或仲裁作出裁決前，仍屬有效和對締約各方具有約束力。

## 公眾諮詢

24. 發展局在 2015 年 6 月 1 日至 8 月 31 日進行 3 個月公眾諮詢<sup>2</sup>。期間，發展局在 2015 年 7 月至 8 月間共舉辦 4 場諮詢會，並向有關專業團體、商會介紹擬議條例。

## 未來路向

25. 我們現正分析諮詢回應和開始進行擬議付款保障條例的業務影響評估，我們計劃於 2016 年展開草擬條例草案的工作。

26. 請委員備悉本文件內容，並提供意見。

發展局

2015 年 11 月

---

<sup>2</sup> 諮詢文件已上載至發局網頁

[http://www.devb.gov.hk/tc/publications\\_and\\_press\\_releases/Consultation\\_Papers\\_Reports/sop/index.html](http://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/Consultation_Papers_Reports/sop/index.html)

建造業付款保障條例工作小組成員

建築師事務所商會  
香港顧問工程師協會  
建造業議會  
發展局  
香港建造業分包商聯會  
香港建築師學會  
香港工程師學會  
香港國際仲裁中心  
房屋委員會  
香港鐵路有限公司  
土木工程測量師學會  
香港建造商會  
香港機電工程商聯會  
香港測量師學會  
香港地產建設商會

付款保障條例內指定法定及/或公共機構及企業

1. 機場管理局
2. 中華電力有限公司
3. 香港中文大學
4. 香港城市大學
5. 建造業議會
6. 香港醫學專科學院
7. 香港演藝學院
8. 香港浸會大學
9. 香港中華煤氣有限公司
10. 香港電燈有限公司（港燈電力投資）
11. 香港教育學院
12. 香港國際主題樂園有限公司
13. 香港理工大學
14. 香港生產力促進局
15. 香港科技園公司
16. 香港體育學院
17. 香港貿發局
18. 香港電車有限公司
19. 香港科技大學
20. 醫院管理局
21. 香港房屋委員會
22. 香港房屋協會
23. 九廣鐵路公司
24. 嶺南大學
25. 香港鐵路有限公司
26. 海洋公園公司
27. 香港公開大學
28. 香港大學
29. 市區重建局
30. 職業訓練局
31. 西九文化區管理局