

導言

《建造業付款保障條例》於 2025 年 8 月 28 日全面生效，所有自該日起訂立且符合《條例》規定的建造合約，其下的分包合約亦將受到法律保障。然而，在一般建造工程中，三判、四判（俗稱「三沙、四沙」）或更下層的分包合約往往僅依賴口頭協議或通訊軟件上的對話記錄，缺乏正式書面合約，導致在付款爭議出現時，雙方的權益較難獲得有效保障。

為提升此類合約在《條例》下的保障，建造業議會委託凱諦思顧問香港有限公司（Arcadis Consultancy Hong Kong Limited）協助制定簡易分包合約範本。範本專為三判、四判或更下層分包商而設，秉持清晰易用的原則，避免涉及一般建造合約中常見的複雜合約機制，並提供付款申索及回應的範本，協助業界訂立具法律效力的書面合約，並按《條例》要求進行付款申索及回應，以更有效保障合約雙方在付款事宜上的權益。

考慮到三判、四判或更下層分包商一般以口頭方式報價，未必會涉及複雜的投標或採購程序，報價方式通常較為簡單，主要分為以下兩種：

1) 實量實度

- 提供每個工程／工作項目或代工的單價。根據實際完成的工程量（如平方米、米數、「井」數等）或實際代工的數量來計價。
- 通常用於沒有提供詳細圖則、數量不確定或需根據現場實際情況調整的建造工作。

2) 總價承包

- 提供一個總價，即包含整項工程／工作的報價。
- 亦可把工程細分為不同的項目，例如「打拆」、「泥水」和「油漆」，每個項目有個別的總價。
- 通常用於有提供詳細圖則，範圍較明確的建造工作。

故此，範本提供價目表供合約雙方將口頭協定的純單價或總價以書面方式記錄以構成正式合約並取代口頭協議，從而使合約雙方在《條例》框架下獲得更全面的保障。

免責聲明

本簡易分包合約僅供一般參考，旨在鼓勵並協助業界應用《建造業付款保障條例》（第 652 章）以書面方式立約，取代口頭協議。本簡易分包合約並不構成法律意見，內容不涵蓋所有情況，未必符合個別工程項目或合約的具體情況。如有需要，業界人士應參閱該條例並尋求獨立法律意見。建造業議會（包括議會成員及僱員）不承擔因使用本簡易分包合約所引致的任何損失、損害或索償。



《建造業付款保障條例》
（第 652 章）

分包合約編號：_____

簡易分包合約協議

(一) 合約雙方		
1.	甲方 (「上家」)	公司名稱 (只適用於公司)
		姓名及身份證號碼 (只適用於個人)
		註冊地址* / 商業登記地址* / 通訊地址* (*刪去不適用者)
2.	乙方 (「下家」)	公司名稱 (只適用於公司)
		姓名及身份證號碼 (只適用於個人)
		註冊地址* / 商業登記地址* / 通訊地址* (*刪去不適用者)

(二) 分包合約細節	
(1) 分包合約訂立日	_____年_____月_____日
(2) 分包工程 / 工作資料	
(a) 工程 / 工作細節 (註：如有圖則、技術規範等文件亦詳細列出，而合約雙方應在有關文件加簽並註以日期以構成本合約的一部分)	
(b) 工地	
(c) 分包工程 / 工作起始日	_____年_____月_____日
(d) 分包工程 / 工作完工日	_____年_____月_____日* / 直至上家通知* (*刪去不適用者)
(e) 進場通知期	進場前的_____日
(f) 保修期 (如適用) #	# 完工日後的_____日，下家須在保修期完結之前完成所有缺陷及瑕疵的修復並達至上家滿意的程度。 (# 如此款不適用，請以刪除線劃去此款)

(二) 分包合約細節 (續)

(3) 付款

(a) 付款申索發單日	每期付款申索的發單日為每月的____日，下家須列明該期申索款額及相關明細。 (註：可使用附件一之範本)
(b) 付款回應期限	在下家送達每期付款申索當日之後的____日內（但不可多於 30 日），上家須回應下家的付款申索，列明該期認付款額及相關明細。 (註：可使用附件二之範本)
(c) 付款期限	在下家送達每期付款申索當日之後的____日內（但不可多於 60 日），上家須向下家全數支付該期認付款額。
(d) 保固金（如適用）#	# 保留保固金的金額如下，上家按簡易分包合約協議第(二)(3)(e)款發放（請在下列適當方格加上剔號）： ☐ 經評定累計完工價值總和的____% ☐ 經評定累計完工價值總和的____%，而保固金上限為總價承包項目的總和的____% (#如此款不適用，請以刪除線劃去此款)
(e) 發放保固金（如適用）#	# 上家發放保固金的時間如下（請在下列適當方格加上剔號）： ☐ 如簡易分包合約協議第(二)(2)(f)款之保修期不適用，於完工日後的付款發放所有保固金 ☐ 如簡易分包合約協議第(二)(2)(f)款之保修期適用，於完工日後的付款發放首____%的保固金；再於保修期後的付款發放其餘____%的保固金，惟下家須在保修期完結前完成所有缺陷及瑕疵的修復並達至上家滿意的程度 (#如此款不適用，請以刪除線劃去此款)

(二) 分包合約細節 (續)

(4) 價目表

(註1：每個工程／工作項目只可以 (A) 實量實度 或 (B) 總價承包 其中一種方式計價。)

(註2：如工程／工作項目屬 (B) 總價承包項目，下家可同時提供單價（構成合約一部分），如因工程變更（例如新增或刪減工程部分）導致實際數量與原定數量有任何增減，該單價將用作調整總價。)

編號	工程／工作項目	(A) 實量實度項目		(B) 總價承包項目			
		以下構成合約		以下不構成合約，只供參考 (以灰色色標示，以茲識別)	以下構成合約		
		量度單位	單價(\$)	數量	量度單位	單價(\$) (選填，只在數量變更時用作調整總價)	總價(\$)
1.	例子： 用硬底方法鋪地台磚（淨工）（所有材料由上家提供）	每井	XXX				
2.	例子： 鋪瓦工（大工）	每日工	X,XXX				
3.	例子： 用硬底方法鋪設所有廁所地台磚（所有材料由上家提供）				每井	XXX	XXX,XXX
				總價承包項目的總和			

(二) 分包合約細節 (續)

(5) 扣減 (註：為保障合約雙方的利益，合約雙方同意的扣減項目應逐項詳細列出。)

例子：

價目表中第 X 項的工具由上家借出，每日的使用費為\$XX，從工程費扣減。

本簡易分包合約根據中華人民共和國香港特別行政區法律訂立及詮釋。凡有關本簡易分包合約的一切爭議、糾紛、分歧或索賠，均在香港司法管轄權下由香港法院審理。

現合約雙方簽署同意上述合約細節：

甲方（上家）

乙方（下家）

公司印章（如適用）：_____

公司印章（如適用）：_____

簽署：_____

簽署：_____

姓名：_____

姓名：_____

職位（只適用於公司）：_____

職位（只適用於公司）：_____

分包合約付款申索表格

(請於簡易分包合約協議第(二)(3)(a)款所指明的發單日提交)

(由下家填寫)

分包工程資料	
分包合約編號	
付款申索期數	第____期 (截至____年____月____日)
上家(付款方)	
下家(申索方)	
工地	
工程／工作概述	

確認呈交	
有關今期付款申索，所申索款額及相關明細載於下頁對數表，下家謹此確認並提交予上家以評定今期認付款額：	
姓名：	公司印章（如適用）：
簽署：	
職位（只適用於公司）：	呈交日期：

對數表一申索明細

(A) 工程／工作項目 (須對應簡易分包合約協議第 (二)(4)部價目表的項目)	屬實量實度項目			屬總價承包項目		(G) 截至今期 該項目累計 完工價值 (\$) (=B×D) 或 (=E×F)
	(B) 該項目 單價 (\$)	(C) 量度 單位	(D) 截至今期 該項目累計 完工數量	(E) 該項目 總價 (\$)	(F) 截至今期 該項目累計 完工百分比 (%)	
例子： 1. 用硬底方法鋪地台磚（淨 工）（所有材料由上家提供）	XXX	每井	XXX			XX,XXX
例子： 2. 鋪瓦工（大工）	X,XXX	每日工	XX			XX,XXX
例子： 3. 用硬底方法鋪設所有廁所地 台磚（所有材料由上家提供）				XXX,XXX	XX%	XXX,XXX
加：工程變更（如適用）（須逐項列明款額） 例子：在原有第一座外，新增第二座所有廁所，按價目表「3. 用硬底方法鋪設所有廁所地台磚（所有材料由上家提供）」的單價（\$XXX）計算的完工價值（已完工數量：____井），總數為\$_____。						XXX,XXX
截至今期累計完工價值的總和						
減：扣減項目 (須對應簡易分包合約協議第(二)(5)部所列之扣減項目，逐項列明款額及說明扣減理由) 例子：價目表中第X項的工具由上家借出，每日的使用費為\$XXX，由工程起始日至今共借用____日，總數為\$_____。						X,XXX
減：保固金（如適用） (如保固金設有上限，上限為\$_____)						
加：發放保固金（如適用）						
減：截至上期累計已收之糧款						
下家今期申索款額						

分包合約付款回應表格

(請於簡易分包合約協議第(二)(3)(b)款所指明的回應期限內回應)

(由上家填寫)

分包工程資料	
分包合約編號	
付款回應期數	第____期 (截至____年____月____日)
上家(付款方)	
下家(申索方)	
工地	
工程／工作概述	

評定確認	
有關下家今期呈交之付款申索，上家評定的認付款額及相關明細載於下頁之對數表，上家謹此確認並交回下家作為發放今期認付款額之依據：	
姓名：	公司印章（如適用）：
簽署：	
職位（只適用於公司）：	交回下家日期：

對數表一評定明細

(A) 工程／工作項目 (須對應簡易分包合約協議第 (二)(4)部價目表的項目)	屬實量實度項目			屬總價承包項目		(G) 截至今期 該項目 經評定累計 完工價值 ($\$$) ($=B \times D$) 或 ($=E \times F$)
	(B) 該項目 單價 ($\$$)	(C) 量度 單位	(D) 截至今期 該項目 經評定累計 完工數量	(E) 該項目 總價 ($\$$)	(F) 截至今期 該項目 經評定累計 完工百分比 (%)	
例子： 1. 用硬底方法鋪地台磚（淨工）（所有材料由上家提供）	XXX	每井	XXX			XX,XXX
例子： 2. 鋪瓦工（大工）	X,XXX	每日工	XX			XX,XXX
例子： 3. 用硬底方法鋪設所有廁所地台磚（所有材料由上家提供）				XXX,XXX	XX%	XXX,XXX
加：工程變更（如適用）（須逐項列明款額） 例子：在原有第一座外，新增第二座所有廁所，按價目表「3. 用硬底方法鋪設所有廁所地台磚（所有材料由上家提供）」的單價（\$XXX）計算的完工價值（已完工數量：_____井），總數為\$_____。						XXX,XXX
截至今期經評定累計完工價值的總和						
減：扣減項目 (須對應簡易分包合約協議第(二)(5)部所列之扣減項目，逐項列明款額及說明扣減理由) 例子：價目表中第X項的工具由上家借出，每日的使用費為\$XXX，由工程起始日至今共借用_____日，總數為\$_____。						X,XXX
減：保固金（如適用） (如保固金設有上限，上限為\$_____)						
加：發放保固金（如適用）						
減：截至上期累計已付之糧款						
上家今期認付款額						
減：下家今期申索款額						
今期上家認付款額減去下家申索款額後的差額						