



CONSTRUCTION
INDUSTRY COUNCIL
建造業議會

《建造業付款保障條例》

(香港法例第652章)

簡易指引



請掃描最新版本



2025年2月版

前言

《建造業付款保障條例》（《條例》）旨在改善建造業拖延付款的問題，以更好地保障建造業供應鏈上各持份者如期收取其應得款項。《條例》的實施將創造更公平穩定的營商環境，令建造業健康、可持續地發展。

《條例》主要改善合約付款條款，禁止把「先收款、後付款」等不公平付款條款寫進合約，並設立審裁機制，提供一個迅速、具成本效益及有約束力的中期付款爭議解決程序。

- 《條例》已於2024年12月27日刊憲
- 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）

目錄

01 適用範圍

02 申索方速覽

03 付款方速覽

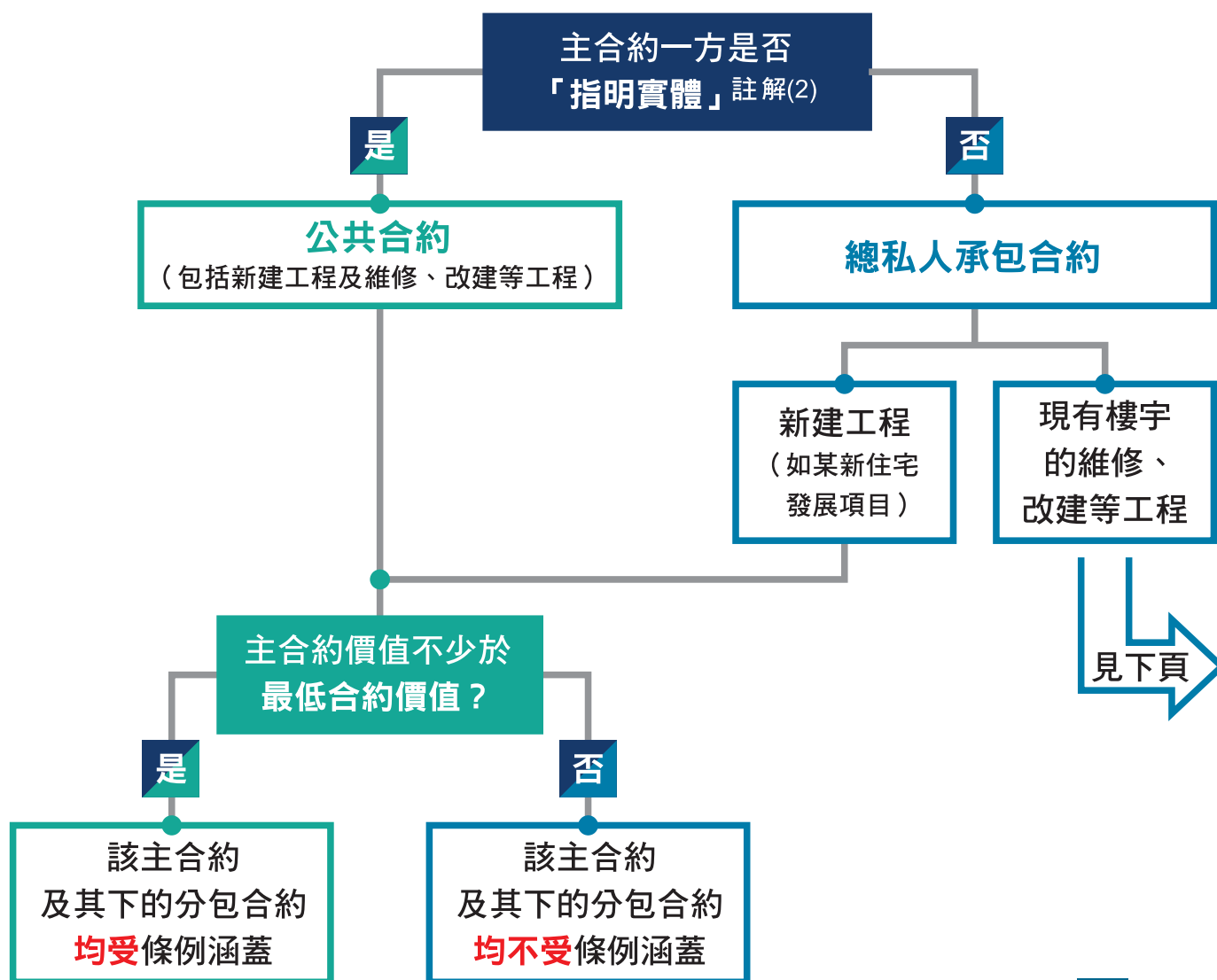
04 審裁流程

05 暫停或減慢進度的權利



01 適用範圍

《條例》一般涵蓋在香港進行建造工作的合約，以及供應相關的貨品（例如物料及機械）和服務的合約，但主合約價值須不少於最低合約價值^{註解(1)}。《條例》同時涵蓋公營和私營項目，只不過前者的涵蓋範圍更廣。具體涵蓋範圍可參考以下圖表：

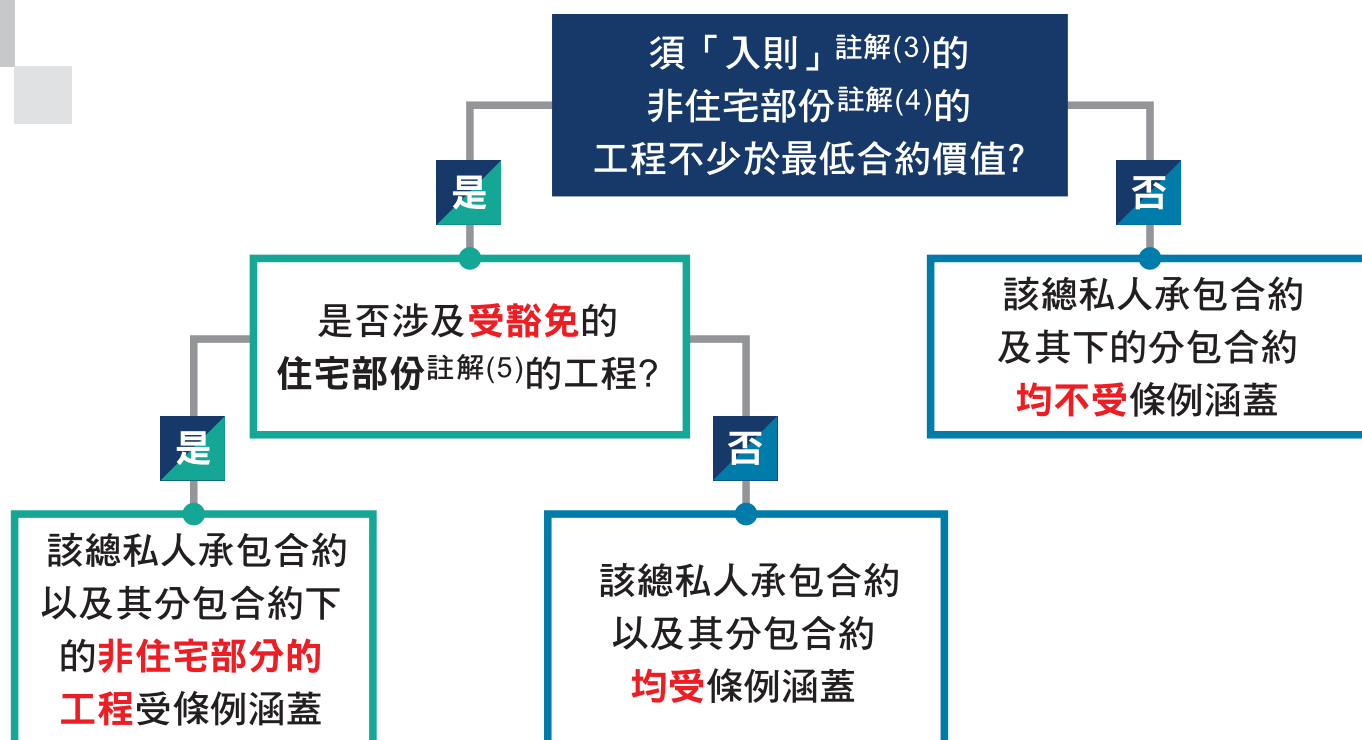


雖然口頭合約亦受條例涵蓋，但為更好保障合約雙方的權益，合約雙方應盡量使用書面合約。

註解：（1）如主合約是為進行建造工作而訂立的合約，最低合約價值為500萬港元；如主合約是為供應相關貨品或服務而訂立的合約，最低合約價值為50萬港元。

（2）「指明實體」指政府、《條例》附表3指明的團體或其附屬企業（例如機場管理局、香港房屋委員會、醫院管理局、香港鐵路有限公司、電力或煤氣供應公司等）。

現有樓宇的維修、改建等工程的總私人承包合約



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，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及其分包合約下的非住宅部分的工程。

簡單而言，《條例》不適用於：

- (一) 為現有私人住宅樓宇進行工程，例如室內裝修、樓宇維修等而訂立的建造合約，以及
- (二) 為現有私人非住宅樓宇進行無須「入則」的較小型工程的建造合約，例如屋宇設備保養維修、商舖翻新等。

註解：(3) 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。

(4) 非住宅部份包括店舖、辦公室、賓館、宿舍等。

(5) 住宅部份包括住宅單位及其「公用部份」。

02

申索方速覽



注意《條例》重點：

- 禁止「先收款、後付款」等不公平付款條款
- 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

以下時間是基於《條例》就付款回應和付款期所規定的最長期限。如合約雙方於合約中訂立一個較短時間，則以合約的期限為準。

第0天

送達付款申索

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



請確保你的付款申索：

- (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。

[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，你可以按《條例》提出付款申索及在適當情況下提出審裁。]



第30天

(或合約訂立的較短時間)

付款回應期限

情況（一）：付款方沒有作出付款回應

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31至
第58天

你可就情況（一）及（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，你未能行使暫停或減慢進度的權利。

情況（三）：付款方於付款回應中承認有到期應付款額

第60天

你可查看付款方是否已付清其在付款回應中承認到期應付款額

(或合約訂立的較短時間)

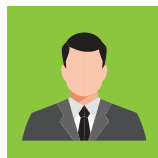
如未付清

第61至
第88天

你可就情況（三）所產生的付款爭議提請審裁（28天內）

你亦有權暫停或減慢工作或供應的進度（詳情見 05- 暫停或減慢進度的權利）

03 付款方速覽



注意《條例》重點：

- 禁止「先收款、後付款」等不公平付款條款
- 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

以下時間是基於《條例》就付款回應和付款期所規定的最長期限。如合約雙方於合約中訂立一個較短時間，則以合約的期限為準。

第0天

收到付款申索

- (一) 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），你須在該期限前作出付款回應；
- (二) 如該合約沒有訂明日期，你須於收到付款申索起計的30天內作出付款回應。



無論你是否同意申索方所申索的款額，你都應該在限期前作出付款回應。

請確保你的付款回應：

- (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。

[註：如「付款申索」的某部份涉及額外款項（例如變更指令），而該額外款項尚未完成合約所訂定的申索處理程序，你可要求申索人待該程序完成後，再提出付款申索。若合約沒有規定該程序的完成時間，你應在合理時間內完成該程序，否則申索方可以按《條例》提出付款申索及在適當情況下提出審裁。]



第30天

(或合約訂立的較短時間)

付款回應期限

- 情況（一）：你沒有作出付款回應
- 情況（二）：你於付款回應中承認到期應付款額少於申索款額

第31至第58天

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）



情況（一）：如你沒有在限期前作出付款回應，你將不得在審裁程序中，就該付款申索提出任何抵銷（例如扣減算定損害賠償金）。

- 情況（三）：你於付款回應中承認有到期應付款額

第60天

(或合約訂立的較短時間)

你須在此期限前付清你在付款回應中承認到期應付款額

如未付清

第61至第88天

申索方可就情況（三）所產生的付款爭議提請審裁（28天內）

申索方亦有權暫停或減慢工作或供應的進度（詳情見 05- 暫停或減慢進度的權利）

04 審裁流程

當出現 02-申索方速覽及 03-付款方速覽中所列的情況（一）至（三）的付款爭議，申索方有權將爭議提請審裁。

以下時間是基於《條例》所規定的最長期限，及假設合約中只訂明一個審裁員提名團體。



如合約沒有訂明審裁員提名團體，或訂明多於一個提名團體，則由申索人提名2個提名團體給答辯人挑選，需時多8個工作日（即最遲於第15個工作日委任審裁員）

審裁程序的工作日並不包括 —

- (a) 公眾假期；
- (b) 星期六；或
- (c) 黑色暴雨警告日或烈風警告日；

由發展局設立審裁員提名團體的名冊。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。

審裁員為合資格的工程師、建築師、測量師和具處理建造業個案經驗的律師等專業人士。

審裁雙方共同承擔審裁的費用，審裁員可裁定攤分比例。

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。

審裁完成後

答辯人

- 1) 須在審裁員指明的期限前付清經審裁款額
- 2) 可根據《條例》第48條申請撤銷審裁裁定

申索人

- 如在付款期限終結後仍未收到全數經審裁款額
- (1) 有權行使**暫停或減慢**工作或供應進度（詳情見 05-暫停或減慢進度的權利）
 - (2) 可根據《條例》第49條申請強制執行審裁裁定

暫停或減慢進度的權利

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；以及
- (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。

**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



請確保你向付款方 / 答辯人發出的意向通知：

- (a) 採用書面形式；
- (b) 述明是根據本條例送達；及
- (c) 表明自己暫停或減慢進度的意向。

申索方 / 申索人根據本條例行使此權利：

- (a) 不會被視為違反合約；
- (b) 無須就付款方 / 答辯人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。

左邊流程表的工作日並不包括 —

- (a) 公眾假期；或
- (b) 黑色暴雨警告日或烈風警告日。

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。

九月
08
星期一



5個工作日

九月
13
星期六

免責聲明

本指引概述了《建造業付款保障條例》（香港法律第652章）的涵蓋範圍及其規定的一些權利和義務。它不涉及細節，也不涵蓋所有情況。為了充分了解條例涵蓋範圍及相關權利和義務，讀者應參閱該條例並尋求獨立的法律建議。本指引僅供參考，建造業議會（包括議會成員及僱員）對其使用不承擔任何責任。



第652章
《建造業付款保障條例》