



AALCO HONG KONG REGIONAL ARBITRATION CENTRE 亞非法協香港區域仲裁中心

亞非法協香港區域仲裁中心 《建造业付款保障条例》 审裁员管辖权实务指引

1. 适用范围及解释

- 1.1 为了对《建造业付款保障条例》（香港法例第 652 章）（“**条例**”）第 2 条以及《亚非法协香港区域仲裁中心（“**AALCO-HKRAC**”） 审裁规则》（“**规则**”）所界定的审裁员管辖权的范围提供指引，发布本《实务指引》。
- 1.2 本《实务指引》旨在对规则进行补充。若规则与本《实务指引》存在冲突，应以规则为准。
- 1.3 亚非法协香港区域仲裁中心可按其认为适当的方式解释本《实务指引》的条款及适用范围。

2. 建造合约的存在

- 2.1 为使审裁员具备依据《条例》审裁付款争议的管辖权，审裁员必须确信在审裁双方之间确实存在建造合约。根据《条例》第 2 条，建造合约：

“(a) 指在法律上可强制执行的协议，而根据该协议—

(i) 某方同意为另一方进行建造工作；或

(ii) 某方同意为建造工作而向另一方供应相关货品及服务；但

(b) 不包括符合以下说明的发展合约：根据该合约，合约某方所须支付的全部代价，是以参照有关建造工作或相关货品及服务价值以外的方式计算的”。

- 2.2 以下列举一些在审裁双方之间不存在建造合约关系的典型示例：

1. 审裁双方之间并不存在法律上可强制执行的协议（见下文第 2.3 款和第 2.4 款）。
2. 审裁双方并非合约中所规定的双方，且对于该替换亦无合理的解释（见下文第 2.5 款及第 2.6 款）；

3. 上述合约并非《条例》第 2 条所定义的“建造合约”。例如，(i) 该合约未包含任何“建造工作”或“相关货品及服务”（见下文第 2.7 款至 2.9 款）；或 (ii) 该合约属发展合约（见下文第 2.10 款至 2.11 款）。

合约的存在

- 2.3 在获委任后，仲裁员首先必须确定的一个问题是：需判断当事人之间是否存在“在法律上可强制执行的协议”。
- 2.4 《条例》并未规定建造合约必须以书面形式订立或予以书面证明。因此，只要仲裁员信纳口头建造合约在法律上可强制执行，即可对该等合约行使管辖权。

合约的各方

- 2.5 仲裁员应当确保仲裁所涉及的各方与订立建造合约的各方一致，并且在法律上受该合约的约束。
- 2.6 倘若合约由一方的代理人代其签署，仲裁员应确保该代理人有权代表该方签署建造合约。

“建造工作”的定义

- 2.7 “建造工作”在《条例》第 3 条中的定义为：

“(a) 建造、装设或架设指明构筑物；或者

(b) 更换、扩建、翻新、改建、修葺、修复、保养、拆除、拆毁或增建现有指明构筑物。”¹

- 2.8 “指明构筑物”一词在《条例》的附表 2 中有进一步的定义。因此，《条例》仅涵盖若干构筑物的若干类型的工程。仲裁员必须信纳所涉合约确实属《条例》第 3 条及附表 2 所界定的建造工作范畴。

“相关货品及服务”的定义

- 2.9 “相关货品及服务”一词在《条例》第 6 条中的定义为：（就建造工作而言）：

“(a) 属以下种类的货品：

(i) 为构成由建造工作产生的指明构筑物的部分而供应的物料或部件；

¹ 条例第 3(2) 条和第 3(3) 条进一步明确“建造工作”的含义。

(ii) 在与进行建造工作相关的情况下使用的机械、设备或物料；

(b) 属以下种类的服务：

- (i) 为进行建造工作提供人力资源；
- (ii) 运送(a)段指明的货品；
- (iii) 处置与建造工作相关的物料；
- (iv) 进行可能产生建造工作的可行性研究或规划研究；
- (v) 提供与建造工作相关的顾问服务²；
- (vi) 提供与建造工作相关的工程检测服务。”

发展合约

- 2.10 根据该《条例》第 2 条对建造合约的定义，发展合约不属于“建造合约”。发展合约是指符合以下说明段合约：根据该合约，合约某方所须支付的全部代价，是以参照有关建造工作及相关货品及服务价值以外的方式计算的。
- 2.11 发展合约的典型例子是：土地拥有人委托发展商设计并建造若干公寓。根据发展合约，土地拥有人无需就设计和建造工作的价值向发展商支付任何费用。在单位售出后，土地拥有人和发展商将共同分享收益。
- 2.12 然而，将该发展合约排除在“建造合约”类别之外，并不会影响下游合约是否仍属《条例》第 2 条所规定的“建造合约”。参照上文第 2.11 款中的示例，若发展商聘请顾问及/或承包商来执行发展合约项下的建造工作或提供与工程相关的货品及服务，且若付款依据的是建造工作的价值或相关货品及服务的价值，则即便该等工作属于发展合约的范围，与该等顾问及/或承包商订立的合约亦将被视为《条例》所规定的“建造合约”。

3. 《条例》的适用范围

- 3.1 《条例》仅适用于若干公共合约以及总私人承包合约及其分包合约（详见本《实务指南》附件中的图 1 和图 2）。裁判员仅应对《条例》所涵盖的建造合约所产生的付款争议进行仲裁。

“公共合约”及其分包合约

- 3.2 根据《条例》第 7 条的规定，《条例》适用于以下情况：(i)自《条例》生效日期（即 2025 年 8 月 28 日）起订立合约价值不低于《条例》附表 4 中规定的金额

² 条例第 6(2) 条进一步详细明确了“咨询服务”的含义。

的公共合约；(ii) 该公共合约的任何层级的所有分包合约。公共合约的定义载于《条例》的第 4(1) 条及《条例》的附表 3。

- 3.3 若公共合约的合约金额不低于《条例》附表 4 中所规定的金额（见下文第 4.1 款），则《条例》将适用于整个公共合约及其任何层级的分包合约，无论根据该等合约所进行的建造工作是新建工程还是修葺及改建工程。然而，《条例》并不适用于该等合约中属于《条例》第 9(1) 条及第 9(2) 条所述范围内的任何部分（详见下文第 5.1 款至第 5.2 款）。

“总私人承包合约”及其分包合约

- 3.4 根据《条例》第 8 条的规定，条例亦适用于以下情况：(i) 自《条例》生效日期（即 2025 年 8 月 28 日）起订立合约价值不低于《条例》附表 4 中规定的金额的总私人承包合约；及 (ii) 该总私人承包合约的任何层级的所有分包合约。有关总私人承包合约的定义载于《条例》的第 4(2) 条。
- 3.5 若总私人承包合约的合约金额（按照《条例》第 8(3) 条和第 8(4) 条的规定计算，详情见下文第 4.2 款）不低于《条例》附表 4 中所规定的金额，则《条例》将适用于整个总私人合约及其任何层级的分包合约，无论该等合约项下的建造工作是新建工程还是修葺及改建工程。然而，《条例》并不适用于该等合约中属于《条例》第 9(1) 条、第 9(2) 条和第 9(3) 条所述范围内的任何部分（详见下文第 5.1 款至第 5.3 款）。

4. 合约价值的计算（混合合约）

- 4.1 为使审裁员具备《条例》所规定的管辖权，在合约订立之日，公共合约的价值不应低于《条例》附表 4 中所规定的数额。
- 4.2 就总私人承包合约而言，在合约订立之日的合约金额不应低于《条例》附表 4 中所规定的金额。总私人建造合约的合约价值应仅包含（见本《实务指引》附件中的图 3）：

- (i) 进行《条例》第 3(1)(a) 条提述的建造工作的价值；
- (ii) 根据该总私人承包合约进行符合以下说明的建造工作的价值 (a) 属《条例》第 3(1)(b) 条提述者；及 (b) 须获得《建筑物条例》（第 123 章）第 14(1) 条所指的建筑事务监督的批准及同意，才可开展或进行；及
- (iii) 为上述第(i)或第(ii)段指明的建造工作而供应相关货品及服务价值。

总私人承包合约的合约价值，亦不得包括在符合以下说明的建造工地进行建造工作的价值，或为在该建造工地进行的建造工作而供应相关货品及服务价值——(i) 属于《条例》第 2 条定义的现有住宅单元（不包括附表 1 中所列的任何场所）；或 (ii) 属一个或多个现有住宅单元所处的建筑物（《建筑物管理条例》

（第 344 章）第 2 条所界定者）的公用部分。建筑物的公契通常会明确界定建筑物内公用部分的范围。

5. 《条例》规定的豁免情形

- 5.1 根据《条例》第 9(1) 条，若某建造合约的部分条文规定，就根据该合约进行的建造工作或供应的相关货品及服务而须支付的代价，须以参照该建造工作或相关货品及服务的价值以外的方式计算，则《条例》对该部分不适用，且裁判员亦不能就该部分建造合约产生的付款争议行使管辖权。例如，在设计、建造及运营合约中，雇主需依据设计和建造工作的价值来支付“设计及建造”部分的费用，而对于“运营”部分，总承包商需在工程竣工后自费进行保养及修葺工作，以换取设施的运营权，则《条例》仅适用于“设计和建造”部分。因此，裁判员仅对因建造合约的“设计与建造”部分而产生的付款争议拥有管辖权。然而，若总承包商委托分包商来完成“运营”部分所要求的建造工作，并且建设费用依据所完成的建造工作的价值支付，则该分包合约仍将受《条例》的约束。（见本《实务指引》附件中的图 4）
- 5.2 根据《条例》第 9(2) 条的规定，《条例》亦不适用于建造合约中涉及在香港以外进行的建造工作或为在香港以外进行建造工作而供应相关货品及服务部分。
- 5.3 《条例》亦不涵盖在总私人承包合约及其分包合约项下进行的住宅单位内的建造工作。若该等建造合约中的一部分涉及在以下说明的建造工地进行建造工作，或为该建设工作供应相关货品及服务：(i) 属于《条例》第 2 条定义的现有住宅单元（不包括附表 1 中所列的任何场所）；或 (ii) 属一个或多个现有住宅单位所处的建筑物（《建筑物管理条例》（第 344 章）第 2 条所界定者）的公用部分，则《条例》不适用。裁判员就因建造合约中此类“住宅”部分而产生的付款争议无作出裁决的管辖权。

6. 《条例》范围内的付款争议

- 6.1 根据《条例》第 23 条，若存在以下情况，则申索方与付款方之间即产生《条例》所指的付款争议：
- (i) 申索方根据《条例》第 18 条向付款方送达付款申索；及
 - (ii) 发生第 (2) 款指明的任何事件。
- 6.2 《条例》第 23(2) 条所列出的事件如下：
- (i) 付款方根据《条例》第 19 条向申索方送达付款回应，而在该付款回应中
 - (a) 申索款额全数受到争议；或
 - (b) 认付款额少于申索款额。

- (ii) 付款方依据《条例》第 19 条向申索方送达付款回应，当中述明会支付认付款额，但直至有关进度款的付款期限终结，仍没有全额支付该认付款额。
- (iii) 付款方直至付款回应期限终结，仍没有为回应有关付款申索而送达付款回应。

6.3 根据《条例》第 23(4) 条，如建造合约有就关乎额外款额的申索订立申索处理程序，则付款争议在关乎该额外款额的范围内，并没有产生，除非：

- (i) 已依据该申索处理程序评定该额外款额；或
- (ii) 未有在申索处理程序订定的期间内评定该额外款项或如该申索处理程序未规定相关期间，则未有在合理期间内，评定该额外款项。

6.4 裁判员须要确定申索处理程序是否已得到遵守。

6.5 若申索处理程序未明确规定需要作出评估的期限，裁判员则需判断答辩人是否已在“合理期限”内对额外款额进行评估。合理期间应当是能够为答辩人提供公平的机会仔细考虑额外款额申索的期限。在确定“合理期限”的时长时，裁判员可以考虑以下因素：

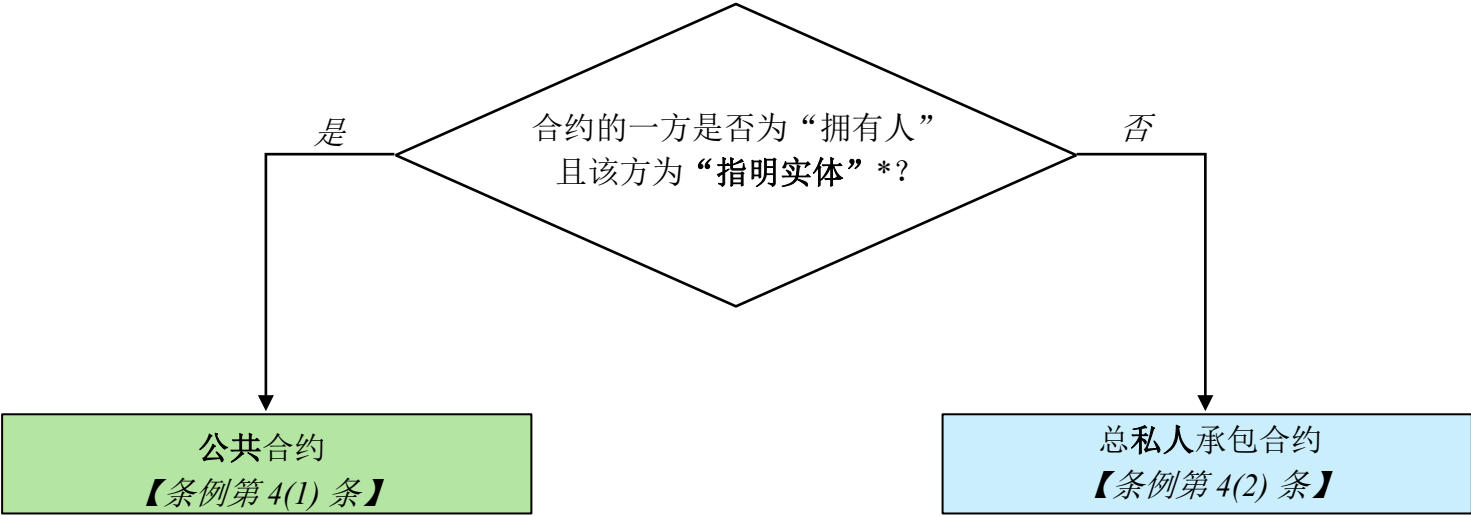
- (i) 该申索是否已清晰阐明其原因及合约依据。若申索表述不清，可能需要更长的时间让答辩人能够与申索人明确其立场，然后答辩人才能公正地考虑并决定是否接受或拒绝该申索；
- (ii) 申索是否及时提出。若在相关事件发生很久之后才提出申索，则可能需要更长的时间让答辩人能够获取到相关的事实资料，以便答辩人能够公平地考虑并决定是否接受或拒绝该申索；
- (iii) 申索是否复杂。若申索涉及复杂的事实背景以及/或者存在有争议的法律或工程技术问题，则可能需要更长的时间让答辩人能够充分考虑（包括寻求任何必要的法律或专家意见所需的时间）并决定是否接受或拒绝该申索；及
- (iv) 申索人和答辩人是否就决定此次额外款额申索的期限（或延长期限）达成一致意见。

7. 管辖权异议

7.1 由于在《条例》的适用范围内存在“建造合约”是裁判员依据《条例》拥有管辖权的前提条件，因此一方可以在裁判员正式委任之前，就是否存在“建造合约”提出管辖权异议。根据《亚非法协香港区域仲裁中心仲裁规则》第 4.7 条的规定，若出现有关裁判员管辖权的问题，提名团体将继续进行仲裁程序，并将管辖权方面的问题交由已获委任的裁判员处理。

- 7.2 仲裁员应当牢记，根据《条例》第 33(1) 条的规定，仲裁员的管辖权只限于裁定 (a)某方依据《条例》第 24 条提起的仲裁程序所关乎的付款争议；及 (b)对行使仲裁员管辖权属必需的任何其他事宜。
- 7.3 根据《条例》第 33(2) 条，仲裁员有裁定自己的管辖权的权力。
- 7.4 任何关于管辖权的异议均应按照《亚非法协香港区域仲裁中心仲裁规则》第 8 条和第 10.2 条的规定纳入仲裁回应，并且应包含此类异议的事实和法律依据。若一方对管辖权提出异议，仲裁员可以考虑指示未提出异议的一方提交任何进一步材料，以回应对该管辖权的质疑。
- 8. 与亚非法协香港区域仲裁中心及仲裁各方进行沟通，以就管辖权问题作出裁定**
- 8.1 依据《条例》第 33 条，若仲裁员认定其并无裁定付款争议的管辖权，则其应依据《条例》第 42(1)(b) 条发出裁定，声明其无权裁定付款争议，以表明存在管辖权缺失的情况。

图 1：《条例》中公共合约及总私人承包合约的含义



***备注:**

- (1) “拥有人”一词在《条例》第 2 条定义。
- (2) 根据该《条例》第 4(3) 条，“指明实体”指的是以下任何一项：特区政府、《条例》附表 3 指明的团体或该团体的附属企业。
- (3) 由“指明实体”与私人拥有人（例如住宅单元、零售店铺或办公室的拥有人）共同签署的建造合约属于公共合约。若“指明实体”（例如香港房屋委员会）仅代表住宅拥有人签署合约，则此合约即为总私人承包合约。

图 2：《条例》对若干公共合约/总私人承包合约及其分包合约的适用情况

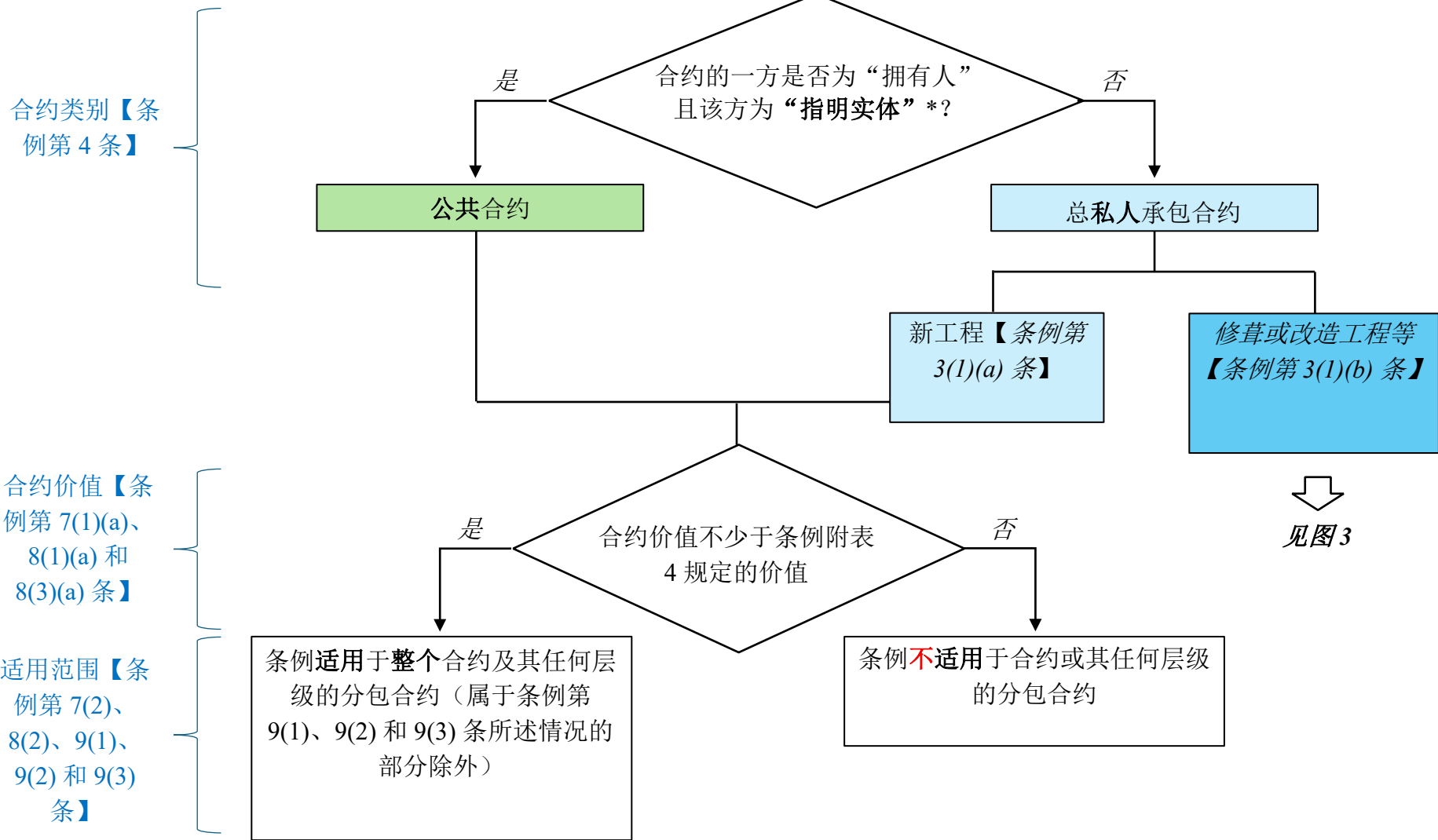


图 3：《条例》对若干总私人承包合约（包括修葺或改造工程等）及其分包合约的适用情况

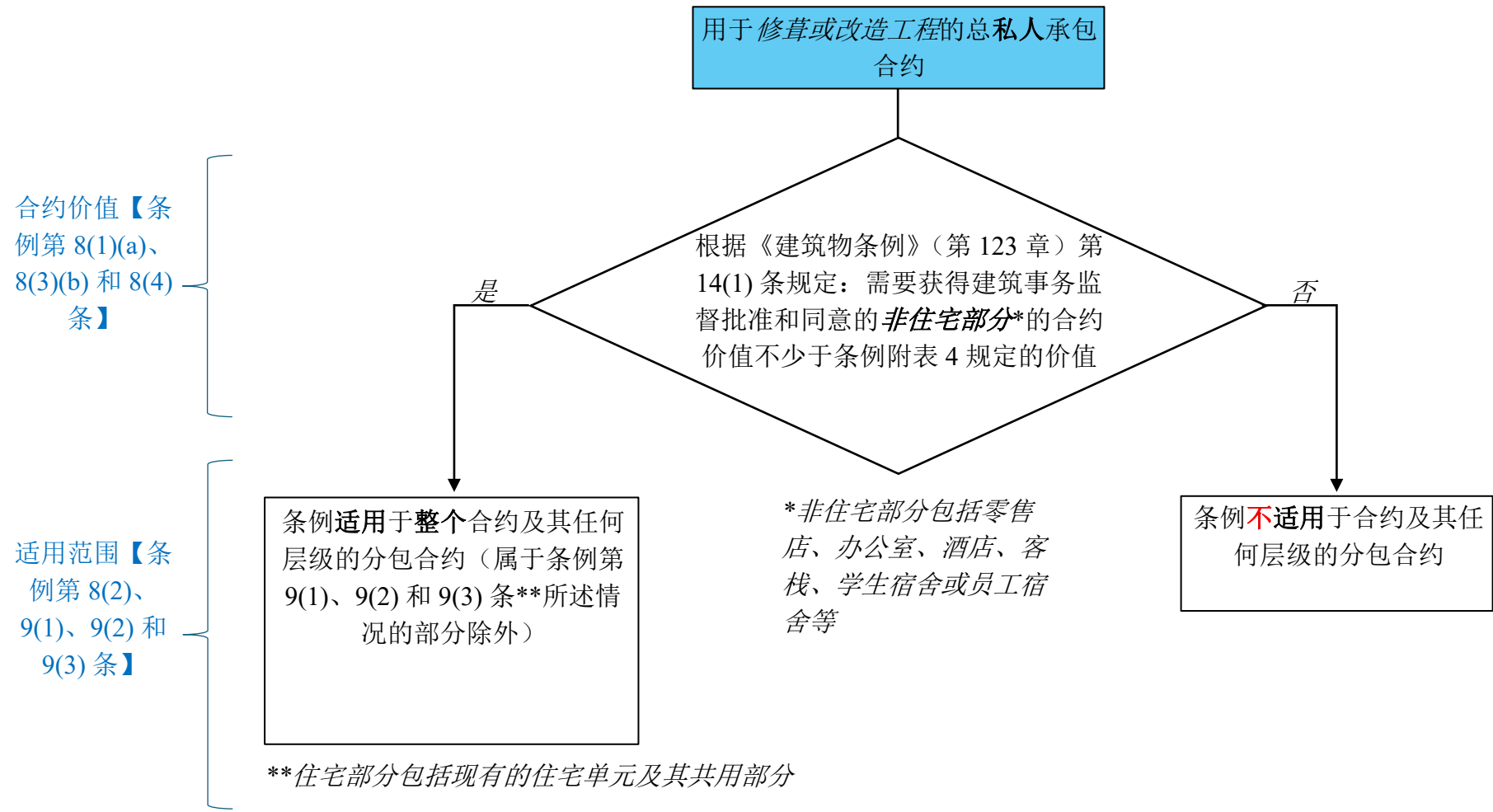
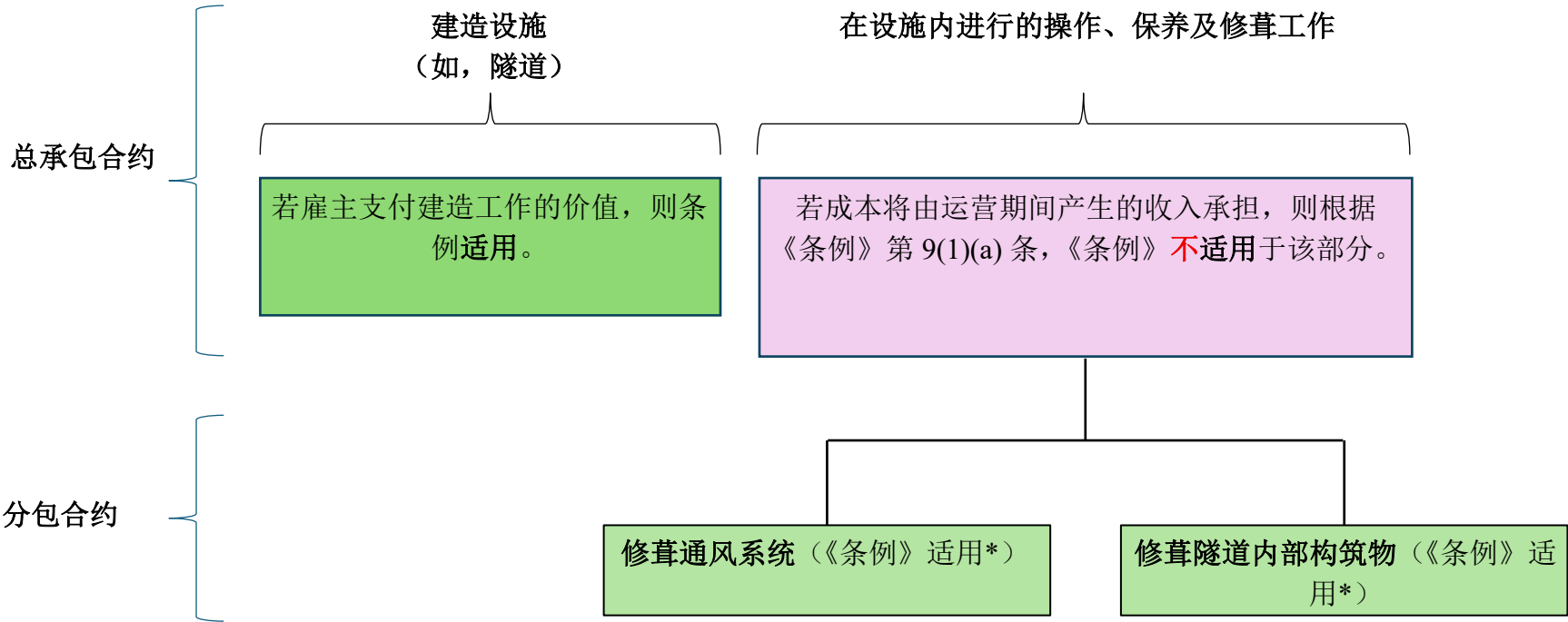


图 4：依据《条例》第 9(1)(a) 条的规定，建造合约不适用《条例》的部分



*由总承包商雇佣的负责进行保养或修葺工作的分包商，其报酬按照该等工程的价值计算。根据《条例》第 5 条的规定，总承包商与分包商之间的保养合约是总承包合约的“分包合约”。因此，根据《条例》第 7(1)(b) 条或第 8(1)(b) 条，《条例》适用于该等分包合约。