

建造业

新型冠状病毒：建造业如何管理疫情对工程项目的影

2020年2月18日

袁凯英，卢上赐

随着新型冠状病毒感染确诊个案不断增加，中国内地和香港持续加强检疫措施，并限制跨省市和跨境人口流动。

香港建造项目的施工将会或已经受到不同程度的影响，预计将会有多个项目出现延误。

建材供应

中国大陆各地的工厂因为春节假期本来一般停工至2020年2月3日，但受疫情影响，假期延长至2020年2月9日。内地大部分工厂工人是来自华北地区（包括怀疑是冠状病毒来源地的湖北省省会武汉），即使他们能重返工作岗位，也必须接受14天的强制性或自愿检疫。因此，内地制造业在整个2月几乎是完全停产。

为了防止病毒传播蔓延，广东省政府已要求该省企业暂停运营，包括珠江三角洲大部分采石场。这导致石料供应减少，间接影响了香港工程项目所需混凝土产品（如混凝土排水管）和预制混凝土产品（如预制混凝土外墙挂板）的生产。

上述情况很可能导致来自内地的其他主要建材和制造用品供应受阻。在疫情改善之前，材料供应可能持续短缺。

劳工及人力

香港政府自春节假期起对内地采取局部封关措施。

鉴于香港政府宣布的检疫安排以及香港企业雇主为防止病毒传播而实施的政策，不少员工在假期后需留在家中工作，而在春节假期曾前往内地或其他国家的员工或者至今仍未能返回香港。

2020年2月5日，香港政府再宣布了一项新的检疫安排——由2020年2月8日午夜开始，所有从内地入境人士必须强制接受检疫14天。这项新的强制性措施也适用于在过去14天内曾到访内地再经由其他国家入境的人士。香港绝大部分建造工人是由内地移民香港，如他们在农历新年期间回乡，返港后将需要接受强制性检疫。

为应对疫情，承包商应采取措施加强工作场所和工地的健康保障。

基于目前的公共卫生考虑、检疫和工作安排，有许多项目已暂停或预计会于不久将来暂停施工。

屋宇署及占用许可证申请

屋宇署于 2020 年 2 月 8 日发布的新闻公报中表示：“楼宇资讯中心及该署辖下所有收件处、收发处、一般查询处及会议室不会开放予公众，直至另行通知。”

值得注意的是，屋宇署在这段时间不会接受占用许可证申请，这将对发展商造成很大影响，并可能引致严重的财务后果。屋宇署的决定大概是因为根据《建筑物条例》，如建筑事务监督在 14 天内不反对占用许可证的申请，则可视为已批准占用许可。

合同上的重要性

鉴于上述材料和劳工短缺的潜在影响，雇主和承包商应密切监察材料供应情况，并考虑将部分工程改期施工，以减低有关影响。

就可能出现的项目延误，雇主和承包商应检视合同内容并采取相应措施，以应对有关延误及其可能造成的财务后果。

(a) 不可抗力

面对史无前例的检疫措施及运输和供应链严重受阻的情况，雇主和承包商应开始检视现有的合同安排，以确定疫情在法律上的影响以及目前的冠状病毒疫情是否符合合同对不可抗力事件的定义，让任何一方不会因为未能履行合同规定的义务而需承担法律责任。

“不可抗力”一词原为法语，通常指“不可预见及不可避免，而且并非由缔约方行动所致”的外部事件，因此使缔约方无法履行合同。协议的一方因特殊原因不能履行合同义务时可宣布不可抗力。

(b) 延长工期和额外付款

承包商应就工程进度的任何延误通知合同的工程师 / 建筑师及项目经理，并在适当情况下积极寻求延长工期。

要求延长工期的承包商必须清楚说明冠状病毒最新疫情如何影响施工进度，而不能单以病毒爆发作为延长工期的理由。

冠状病毒爆发或许构成合同订明的特殊情况，承包商可因此获延长工期。

视乎所用的合同文本，以下是各方应留意的条款例子。

香港私人发展建筑标准合约 2005 年版

如使用香港私人发展建筑标准合约 2005 年版，雇主和承包商应留意下列条款：—

- 第 25 条（延长工期）；
- 第 26 条（追补进度措施）；
- 第 27 条（直接损失及 / 或支出）；及
- 第 28 条（额外付款索偿通知）。

各方应留意，根据第 25 条，承包商需要在可能导致延误的事件出现后 28 天内提交第一份延误通知，当中需列明第 25.1 条所载的合同订明事件。

根据香港私人发展建筑标准合约 2005 年版，冠状病毒爆发似乎不属于可以申索额外付款的理由，但为完整说明起见，第 28.1 条规定，如承包商拟申索合同所订明的任何额外付款，必须在其清楚知道相关事件后的 28 天内提交第一份索偿通知，通知内容应包括申索所依据的合同条文。

第 28.2 条规定，承包商必须在发出通知后的 60 天内提交索偿具体细节。如事件具有持续影响，承包商需每隔不多于 28 天提交暂时细节。

请注意，根据第 28.3 条，遵守第 28.1 条和第 28.2 条的规定，是申索额外付款的先决条件。

香港工务工程项目合同 1999 年版

如使用香港工务工程项目合同，雇主和承包商应检查以下条文：-

- 第 50 条（延长竣工期）；及
- 第 64 条（索偿通知）。

第 50(1)(a) 条规定，承包商必须在引致工程延误的因由出现后的 28 天内提交通知，列明相关因由和延误时间的估计长度。

根据香港工务工程项目合同 1999 年版，冠状病毒爆发似乎不属于可以申索额外付款的理由，但为完整说明起见，第 64(2)条规定，如承包商拟申索合同所订明的任何额外付款，必需在相关事件发生后 28 天内提交第一份索偿通知，通知内容应包括申索所依据的合同条文。根据第 64(4)条，在发出第一份通知后，承包商需在合理可行情况下尽快提交索偿具体细节，并在建筑师随后可能合理要求的时间内进一步提供更多细节。

提交第 64(2)条所规定的通知，是根据第 64(5)条申索额外付款的先决条件。根据第 64(6)条，如承包商未能提交所需细节，建筑师只能根据已有的资料去考虑有关申索。

新工程合同（NEC）

根据 NEC 合同（第 4 版）第 60.1(19) 条，冠状病毒可归类为承包商能获得工期和成本赔偿的赔偿事件。

“60.1(19) 事件

- 令承包商无法完成全部工程或
- 令承包商无法在已认可施工进度计划所示的预计完工日期完成全部工程，

而且

- 任何一方都无法阻止事件发生，
- 若由经验丰富的承包商在合同日期作判断，会认为事件发生的可能性太小，为事件预备早做好应对准备并不合理，以及
- 事件并非合同列明的其他赔偿事件。”

香港工务工程项目的 NEC 合同（第 3 版）已对这项条文作出修订，据此承包商只可得到工期赔偿，而不会得到成本赔偿。

根据 NEC 合同（第 4 版）第 61.3 条，承包商必须就冠状病毒引致的赔偿事件向项目经理发出通知，若承包商未有在 8 星期内通知项目经理，除非项目经理或主管作出有关指示或通知，否则将视为丧失时效。

国际咨询工程师联合会合同（FIDIC）

就 FIDIC 合同（例如：新黄皮书（生产设备和设计—建造合同）（第 1 版）（1999）及银皮书（设计采购施工/交钥匙工程）（第 1 版）（1999），承包商应根据第 19.2 条通知工程师，因发生第 19.1 条所定义的不可抗力事件，以致承包商无法履行合同订明的责任。承包商需在其知悉或应已知悉冠状病毒疫情后的 14 天内发出有关通知。

根据第 19.2 条，FIDIC 合同的承包商将得到工期赔偿，但不会得到成本赔偿。

建造业议会（CIC）标准自选分包合同及香港建造商会（HKCA）标准分包合同

就建造业议会的标准自选分包合同（第一版—2016 年 2 月），根据分包合同细节第 34 项，不可抗力事件属于可延期事件（承包商可得到工期赔偿），但不属于可赔偿事件（即承包商不会获得成本赔偿）。

使用香港建造商会标准分包合同应特别留意第 6 条（尤其是第 6.2(a) 条 —总包合同规定可以让分包商延长工期的任何情况或事件（分包商违反分包合同除外））以及条款 10（通知及索偿）。

合同文本	<u>2005 年版 标准建筑 合同</u>	<u>1999 年版 政府合同</u>	<u>NEC4</u>	<u>香港政 府 NEC3</u>	<u>FIDIC</u>	<u>CIC 标准 自选分包 合同</u>	<u>HKCA 标准 分包合同</u>
合同依据	第 25.1 条	第 50(1) 条	第 60.1(19) 条	第 60.1(19) 条	第 19.1 条	分包合同 细节 第 34 项	第 6.2 条 第 10 条
通知	第 25.1 及 25.2 条 (28 天)	第 50(1) 条 (28 天)	第 61.3 条 (8 星期)	第 61.3 条 (8 星期)	第 19.2 条 (14 天)	第 4.3(a) 条 (14 天)	第 6.2 条 (21 天) 第 10 条
工期	视乎是否可以将冠状病毒疫情诠释为合同项下的特殊情况		✓	✓	✓	✓	视乎根据总包合同规定是否可以获得赔偿
成本	x	x	✓	x	x	x	

结语

香港目前处于特别艰难的时期，建造业因此受到严重打击，但是通过妥善的管理和规划，行业仍然可以减低所面对的不便和影响。在当前的困境下，建造业人士必须通力合作，加强互相帮助和支持。

欲了解更多资讯，请联系：

张国杰
合伙人
k.k.cheung@deacons.com
+852 2825 9427

袁凯英
合伙人
justin.yuen@deacons.com
+852 2825 9734

钟伟杰
合伙人
joseph.chung@deacons.com
+852 2825 9647

卢上赐
顾问
stanley.lo@deacons.com
+852 2826 5395

尽管本行已竭尽全力确保本出版物之准确性，然而本出版物只用作一般指引而不应被视为可取代具体意见。如果阁下希望就任何已提出的问题获得意见，请与任何列出的联络人联系。

0220 © Deacons 2020

www.deacons.com