

2021年9月23日

尊敬的先生/女士,

公共部门建筑合同将采用应对大流行疫情条款之通告

本通告旨在通知建筑业者，公共部门今后招标的建筑项目将采用以下合同条款，以应对大流行疫情对建筑工程造成的影响：

- (a) 修订《公共部门合同条款》(PSSCOC) 第8版，以允许业者把大流行疫情列为延长工期 (EOT) 以及损失和费用 (L&E) 索赔的理由；以及
- (b) 在投标文件中加入临时款项，以应付大流行病发生时所可能导致的额外开销，尽管疫情影响程度在投标时仍是未知数。

背景

2 2019冠状病毒疾病疫情是史无前例的。目前私人领域和公共部门所采用的标准建筑合同，并没有足够的条款来评估承包商因大流行疫情而提出的延长工期和损失与费用索赔。建筑业者也提出反馈，指出新建筑项目招标的成本和风险定价充满不确定性。这些因素可能导致投标价格不必要地增加，或承包商对其风险定价过低以致项目可未能完成。为了解决这些问题，由公共部门和私人领域代表组成的新合同工作小组¹（下来简称“工作小组”）于2021年2月召集，探讨制定适当的策略，使项目各方在新的建筑和咨询²项目招标中公平地分担大流行疫情的风险。

应对大流行疫情的标准建筑合同

3 工作小组建议将以下关键条款纳入新加坡建筑领域常用的标准建筑合同，以增强各方应对大流行疫情的能力：

¹ 工作小组由新加坡建设局、新加坡产业发展商公会 (“REDAS”) 和新加坡建筑商公会 (“SCAL”) 共同领导，成员包括裕廊集团 (“JTC”)、陆路交通管理局 (“LTA”)、律政部 (“MinLaw”)、盛裕控股集团 (“SJ”)、新加坡建筑师协会 (“SIA”)、新加坡测量师和估价师学会 (“SISV”) 以及王律师事务所 (“WP”)。

² 工作小组正在研究标准咨询合同，日后将公布更多详情。

风险范围	主要条款
<p>与时间相关的风险</p> <p>即因大流行疫情引起的延误</p>	<p>本地标准合同条款 ("COCs") 应加入条款, 允许承包商以大流行疫情造成延误作为理由, 提出延长工期索赔。</p>
<p>与成本相关的风险</p> <p>工作小组已经确定了两组与成本有关的风险:</p> <p>(a) 已知-未知的成本</p> <p>即由于大流行疫情而预期造成的额外已知成本项目, 不过具体程度或成本金额在投标时仍属未知。这类成本可能包括但不限于因当前冠病疫情导致必须展开强制性聚合酶链式反应 ("PCR") 检测和抗原快速检测 ("ART") 的费用, 而需进行检测的期限, 以及政府补贴是否会延长都仍属未知。</p> <p>(b) 未知-未知成本</p> <p>即客户和承包商在投标时无法确定因大流行疫情产生的额外费用。例如, 为管理或控制疫情可能需制定或落实的新措施。</p>	<p>发展商应提供一笔临时款项, 这样承包商就不需要为已知-未知成本的风险定价。临时款项不包括因承包商的任何违约行为而产生的费用。例如, 如果承包商因没有遵守安全管理措施 ("SMM"), 导致工地爆发冠病感染群, 需要进行额外的拭子检测。</p> <p>标准合同条款应加入条款, 让合同双方在扣除任何政府或法定的援助或补贴后, 共同分担因疫情而产生的额外人力、厂房和设备、材料或货物以及工地营运费等直接相关费用 (但不包括与项目无关的利润和营运费)。</p> <p>为了确保发展商和承包商公平分担风险, 承包商有权索赔的金额将以中标合同金额的指定百分比为上限。如果额外的费用已经超出了最初的上限, 发展商可以检讨该上限和/或其他考量。</p>

公共部门建筑项目招标的做法

4 公共部门将在未来的公共部门建筑项目招标中纳入上述条款。

- (a) 修订《公共部门合同条款》 (PSSCOC), 允许业者把大流行疫情列为延长工期 (EOT) 以及损失和费用 (L&E) 索赔的理由; 以及
- (b) 在投标文件中加入临时款项, 以应付大流行病发生时所可能导致的额外开销, 尽管疫情影响程度在投标时仍是未知数。

修订《公共部门合同条款》第8版

5 《公共部门合同条款》第8版已经作出了相关修订，纳入那些在标准合同条款里建议加入的条款。

对《公共部门合同条款》第8版作出的修订以蓝色斜体字体标示

14.2 延长完工时间

工程或工程的任何阶段或任何部分的完成时间，可由监理人在完工时间之前或之后延长，延长的时间可合理地反映出工程的延误，尽管承包商已尽了最大努力并采取了一切合理的步骤，来避免或减少延误情况发生，而延误将或已因下列任何事件引起：

(q) ~~流行病或大流行疫情导致工程所需的人力、货物、材料或建筑设备短缺或无法进行任何部分的工程。~~ *大流行疫情或在广泛地理区域跨国界爆发的传染病，通常受影响的人数众多，并且由以下机构宣布：*

- (i) 世界卫生组织或任何国际卫生相关机构；或*
- (ii) 爆发大流行疫情或传染病的地区的卫生相关机构；或*
- (iii) 新加坡卫生部。*

("爆发大流行疫情")

导致建筑工程所需的人力、货物、材料或建筑设备短缺或任何部分的工程无法进行。

(qa) 新加坡政府或任何其他法定或公共机构为应对任何大流行疫情，而要求承包商在工程项目中落实的措施。

但是，如果雇主或监理人是为了补救承包商的任何违约或违约行为而不得不发出指示或采取行动，承包商将无权要求延长工期，而且这项权利的取消也不得导致原本设定的完工时间失效。

理由：对第 14.2(q)条款进行了修订，是为了明确列出符合延长工期理由的传染病事件必须是会造成广泛影响的大流行疫情。新的第 14.2(qa)条款还把延长工期的理由，扩大到包括新加坡政府或任何其他法定或公共机构要求承包商实施遏制疫情蔓延的措施而引起的延误。例如，在工地实施的安全管理措施（SMM）。

对《公共部门合同条款》第 8 版作出的修订以蓝色斜体字体标示

22.1 损失和费用索赔理由

承包商有权索回他所承受或产生，但却无法从合同的任何其他条款得到补偿的损失和费用，这所有的损失、费用、成本或损害，无论其性质如何，都是由于工程的正常进展和/或完成或工程的任何阶段或部分被中断、延长或受到下列事件或事项影响：

...

(j) 任何大流行疫情的爆发，但条件是：

(i) 承包商只有权索回该损失和费用的50%，不包括第1.1 (q) (iii) 条款的相关费用³；

(ii) 承包商仅有权根据第22.1(j)条款，索回承包商未获得政府或任何法定机构援助或补贴的损失和费用；以及

(iii) 承包商根据本第22.1(j)条款有权索回的损失和费用总额，不应超过接纳书中规定的合同金额的5%。为免生疑问，承包商根据本第22.1(j)条款和第22.1(ja)条款有权收回的损失和费用总额，不应超过接纳书中规定的合同金额的5%。

(ja) 新加坡政府或任何其他法定或公共机构要求承包商为应对任何大流行疫情爆发而规定承包商实施的任何措施，不过条件是一

(i) 承包商只有权索回该损失和费用的50%，不包括第1.1(q)(iii)3条款的相关费用³；

(ii) 承包商仅有权根据本第22.1(ja)条款索回承包商未获得政府或任何法定机构援助或补贴的损失和费用；并且

(iii) 承包商根据本第22.1(ja)条款有权索回的损失和费用总额，不应超过接纳书中规定的合同金额的5%。为免生疑问，承包商可根据第22.1 (ja) 条和第22.1 (j) 条这两项规定索回的损失和费用总额，不应超过接纳书中规定的合同金额的5%；

但是，若损失和费用是因为承包商违约或是为了补救违约行为而产生，承包商将无权就损失和费用索赔。

理由：新的第 22.1(j)/(ja)条款列出了因大流行疫情或新加坡政府为遏制疫情蔓延而采取的措施所产生的损失和费用的共同分担原则，上限为所授予合同金额的 5%。

已知-未知费用的临时款项

6 政府机构应在建筑项目招标时列入为应对大流行疫情已知-未知费用的临时款项，并说明偿还给承包商的范围和程序。

³ PSSCOC 设计与构建 第 1.1 (t)(iii) 条款

7 政府机构将在2021年11月1日当天或之后招标的建筑项目中采用本通告第5段和第6段列出的合同条款。已经预备的政府机构可立即在合同中采纳这些条款。对于那些正在进行招标的建筑项目，政府机构可选择发布更正说明，以便在招标书中纳入最新修订的条款。最新版本的《公共部门合同条款》以及修订项目清单可从下列网址下载参考 <https://www1.bca.gov.sg/procurement/post-tender-stage/public-sector-standard-conditions-of-contract-psscoc>。

私人领域建筑招标的做法

8 新加坡产业发展商公会与建筑合同（REDAS D&B）以及新加坡建筑师学会合同条款（SIA COC）是私人领域建筑项目中普遍采用的标准合同条款。建筑业者可期待新加坡建筑师学会和新加坡产业发展商公会在准备就绪后，把本通告第三段中所提到工作小组所建议的一些原则，纳入它们各自的标准合同。与此同时，我们鼓励私人领域的各个合同方（包括分包合同）采用工作小组在本通告第三段中建议的原则，以便让新建筑项目标书中的价格和风险更具确定性。

任何疑问

9 若对本通告有任何疑问，请将您的问题发送到 <https://www.bca.gov.sg/feedbackform/>。

谢谢。

Ang Lian Aik

Group Director, Business Development Group

Building and Construction Authority

若本华文通告的内容与英文版本有所不同，一切以英文版本为准

(通过电邮发送)