

客户信息

关于《冠状病毒（临时援助措施）法》修正案 —— 分析预期生效的修正案对建筑领域和发展商的影响

王馨仪

2020年11月10日

序语

上周，新加坡国会通过了《冠状病毒（临时援助措施）法》（“《法》”）的修正案。这次的修正案对《法》做出了不少更改。其中，修正案为建筑领域提供新的补救措施。相信补救措施对建筑领域和发展商都会有深远的影响。

虽说修正案暂时还未生效，但国会已经暗示修正案将在月底生效。等待的当儿，我们为您分析修正案对建筑领域和发展商的影响。

自动延长项目竣工期

修正案生效以后，被冠病影响的项目（无论是私人或政府项目）都可自动享有 122 日的延长竣工期（“自动延期”）。当局计算，多数项目的进展在 2020 年 4 月 7 日和 2020 年 8 月 6 日（共 122 日）的期间都被断路线措施和外劳宿舍所影响。

以下三点需注意：

- 如果对方已经为断路线和外劳宿舍问题延长了项目竣工期，修正案的自动延期时间将相对减少。比如说，如果对方已经给予了 80 日的延期，自动延期的时间将被缩短为 42 日。
- 如果承包商在断路线的期间被批准，并持续，项目工程，承包商将无法享有自动延期。
- 如果项目上因为延长竣工期的事宜已经开始（或结束）诉讼、仲裁或裁决，当事人将无法享有自动延期。

还需注意的是，修正案并没有对总承包和分包做出任何区别。因此，我们相信总承包和分包都可以享有自动延期。

强制共同承担冠病导致的额外费用

修正案生效以后，将强制工程项目的当事人共同承担因冠病而需额外支付的费用（“强制共同承担费用”）。额外费用指的是在 2020 年 4 月 7 日和 2021 年 3 月 31 日之间需支付的费用。而且，可共同承担的费用将限制为：（A）每月内，限制 50% 的额

外费用或合同金额的 0.2%（以较低者为准）；还有（B）全额共同承担费用不可超出合同金额的 1.8%。

以下两点需注意：

- 从现在看来，可共同承担的费用只有租借建筑设备费用、维护工地费用、延长保险费用和建筑器具储藏费用。
- 从现在看来，强制共同承担费用不包括劳工费用、加速施工费用、安全管理措施费用和其他政府已经提供补助的费用。

受影响的承包商必须如同呈交付款申请书（payment claim）一般呈交欲共同承担的额外费用。如有争议，可通过裁决（adjudication）了结。

修正案并没有对总承包和分包做出任何区别。因此，我们相信：（A）总承包可向业主要求强制共同承担费用；和（B）分包也可向总承包要求强制共同承担费用。

发展商：延迟交接期 + 报销买家的费用

修正案生效以后，发展商将可以延迟私人房产或商业房产的交接期至原来交接期的 122 日后（“**延迟交接**”）。

再者，修正案生效以后，发展商将必须报销买家（“**强制报销**”）因为延迟交接而需缴付的额外费用。需报销的额外费用包括：

- 因延迟交接而需缴付给替代住所或经营场所的租金；和
- 因延迟交接而需缴付给地产经纪人的费用和搬运公司的搬运费。

需注意的是，发展商很可能被夹在总包商和买家之间，进退两难。一方面，发展商必须让总包商享有自动延期（而无能因竣工期延误了 122 日向总包商收取违约赔偿金（liquidated damage）。另一方面，发展商虽无能向总包商收取违约赔偿金，但却被强制报销买家所必须缴付的额外费用。这可谓赔了夫人又折兵。

结语

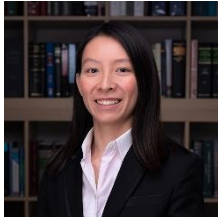
我所建筑团队在冠病爆发以来就一直为承包商处理延期和索赔的事宜。相同，我所律师团队也不断为发展商处理因冠病而导致的经济损失的事宜。

我们对相关的合同、法律和监管补救措施都很熟悉。我所律师也致力于为客户提供最佳和最适合客户商业利益的结果。

欲知我所律师团队能够如何协助您，敬请联系我所任何一位成员。

以上信息如与英译信息《[Upcoming Provisions to the COVID-19 \(Temporary Measures\) Act 2020 - What this Entails for Construction Industry & Real Estate Players?](#)》有任何不符的地方，将以英译信息为准。

王馨仪



sinyee.ong@sjlaw.com.sg

65 6694 7281 | 65 9148 5059