

马来西亚常用的建筑合约类型

作者: 赖玟璿博士 | 2025 年 6 月 29 日

建筑合约在明确目标与责任方面起着至关重要的作用，同时保障业主与承包商双方在建设项目中的利益，无论项目规模大小。尽管有多种合约类型，但大多是源自一些核心合约结构。根据项目的性质与需求，必须慎重选择合适的合约类型。一旦达成协议，合约即成为具有法律约束力的文件，有助于减少争议并确保项目顺利执行。因此，在任何建筑工程开始前选择正确的合约类型，对于避免未来不必要的纠纷至关重要。

建筑合约的核心类型

以下是马来西亚常用和实行的几种核心建筑合约类型：

1) 总价合约 (固定价格)

总价合约，又称固定价格合约，是指承包商以预定的固定价格完成整个工程。当项目范围明确时，此合约最为合适^[1]。此合约形式可让业主将风险转嫁给承包商，因为即使在施工期间发生价格波动或变更，总价也不会改变。为应对可能出现的问题，承包商通常会在报价中加入一定的预留金额以应对意外开支。

2) 计量合约 (单价合约)

又称单价合约，该类型允许业主根据约定的单位价格支付材料或服务的费用。通常用于范围尚不完全明确，但可估算的工程量项目。这种合同类型通常会在投标阶段进行讨论并最终确定。如果工作范围发生变化，可以进行调整，并且它具有跟踪实际使用数量的优势，尤其在已编制工程量清单 (Bill of Quantities, BQ) 或已完成详细工程量计算时特别有效^[2]。

3) 成本报销 / 成本加酬合约

在成本报销或成本加酬合约中，承包商会获得实际支出费用的报销，并另加一定的管理费和利润。此合约多用于项目范围尚未完全确定的情况^[1]。其优势在于灵活性及对项目范围的适应性，但也因可能成本升高而加重了业主的财务风险，因此需要密切监控成本支出。

4) 设计与建造合约

设计与建造合约将设计与施工纳入单一合约内，由承包商全权负责，相比传统的“设计—招标—建造”模式更具效率。业主通常参与设计阶段并可对关键决策施加影响。此方法有助于协调，缩短工期。承包商的职责通常在施工完成后结束，只有在合同中有规定时才包括交付、测试和试运行。

承包商对设计的完整性和适用性承担全部责任，无论是由内部团队还是外部顾问完成设计。根据建筑业发展局 (Construction Industry Development Board Malaysia, CIDB) 的标准合约格式，承包商可委托他人设计，但必须确保所有设计符合约定的性能和安全标准，并获得相关设计顾问的直接担保^[3]。在马来西亚，设计与建造合约通常由具有整合设计能力的主承包商或与设计顾问合作的大型施工公司执行。

5) 交钥匙合约

交钥匙合约是指承包商全面负责交付一个完整、可操作的设施，涵盖设计、施工、室内装配、测试与调试等所有阶段。此方法适用于业主希望在施工期间最少介入的项目，项目交付后即可投入使用。付款通常为竣工后一次性支付或根据约定阶段分期付款。

与设计与建造合约类似，交钥匙项目中的承包商可使用内部设计人员或聘请外部顾问进行设计。不论采用何种方式，承包商在合同及专业上都需对整个设计及实施结果负责^[3]。交钥匙合同通常由工程公司或具备经验的工程、采购和施工（**Engineering, Procurement, and Construction, EPC**）专业承包商执行，这些承包商在交付可完全投入运营的资产方面具有丰富经验。

马来西亚常用的标准合约格式

每种合约类型均应依据项目范围及相关方偏好进行慎重选择。一旦确定合约类型，须进一步根据相关标准，选择合适的标准合约格式。下表为马来西亚常用标准建筑合约格式的比较，供参考。所选合约格式将贯穿整个项目阶段，具法律约束力。

表 1：马来西亚常用建筑合约标准格式对比 ^[4-10]

标准合约格式	常用范围	合约核心类型	备注
马来西亚建筑师协会 (Pertubuhan Arkitek Malaysia, PAM)	私人领域	总价合约 (含或不含工程量)	仅适用于建筑工程，例如马来西亚建筑师协会 2018（含工程量）与马来西亚建筑师协会 2018（不含工程量）
马来西亚工程师学会 (Institution of Engineers Malaysia, IEM)	工程与基础设施项目	总价/计量合约	常用于本地工程项目，例如 2024 年 7 月《土木工程合约格式》、2017 年 1 月《机电工程合约格式》。
公共工程局 (Public Works Department, JKR)	政府/ 公共基础设施	总价/ 设计与建造合约	涵盖建筑与工程项目，例如公共工程局表格 203A、公共工程局设计与建造表格
建筑业发展局	建筑工程	总价/计量合约	鼓励最佳实践，包含承包商与业主条款，例如 2022 年建筑工程标准合约格式
国际咨询工程师联合会 (International Federation of Consulting Engineers, FIDIC)	国际项目	依据使用的版本	红皮书 = 传统模式 黄皮书 = 设计与建造 银皮书 = 工程、采购与施工交钥匙项目

虽然成本加酬合约被列为核心合约类型之一，但由于其增加了业主的财务风险及不太适用于一般建筑项目，因此在马来西亚并未被标准合约广泛采用。因此，诸如马来西亚建筑师协会、公共工程局、建筑业发展局与马来西亚工程师学会等广泛使用的合约格式通常倾向采用总价或计量合约，以增强成本控制与可预测性。

总结

综上所述，马来西亚建筑业采用多种合约类型，以支持高效且成功的项目交付。马来西亚建筑师协会、马来西亚工程师学会、公共工程局、建筑业发展局及国际咨询工程师联合会等标准合约广泛应用于私人开发项目到大型公共基础设施项目。每种合约类型均具特定优势，从总价合约带来的成本确定性，到设计与建造或交钥匙合约所带来的灵活性。了解各种合约格式的特性及其实际应用，有助于项目相关方根据项目范围、复杂性及风险状况做出明智选择。正确的合约选择不仅有助于项目顺利进行，也能最大程度降低争议的可能性。

赖玟璇博士

首席执行官/ 创始人

IPM 环球集团

参考文献:

- [1] Dr. Shaiful Amri Mansur. (2018). *Common Types of Construction Contracts*. Universiti Teknologi Malaysia. Retrieved on 29th June 2025 from <https://people.utm.my/shaifulamri/common-types-of-construction-contracts/>
- [2] William Malsam. (2024). *ProjectManager. Construction, Project Documents. 14 Types of Construction Contracts: Pros, Cons & Best Practices*. Retrieved on 29th June 2025 from <https://www.projectmanager.com/blog/construction-contracts-best-practices>
- [3] Construction Industry Development Board (CIDB) Malaysia. (2024). *Guidance notes on the CIDB Standard Form of Contract for Building Works (2022 Edition)*. Retrieved on 29th June 2025 from <https://www.cidb.gov.my/wp-content/uploads/2024/10/GUIDE-FAQs-ON-THE-CIDB-SFOC-BUILDING-WORKS-2022-Edition-Published-October-2024.pdf>
- [4] Pertubuhan Akitek Malaysia (PAM). (2019). *PAM Contract 2018 Briefing on Key Changes..* Retrieved on 29th June 2025 from https://pam.org.my/images/notes/2019/1-PAM_Contract_2018_Roadshow_Slides_KL_23-02-2019.pdf
- [5] The Institution of Engineers, Malaysia. (n.d.). *IEM Form of Contract and Arbitration Rules 2016*. Retrieved on 29th June 2025 from https://www.myiem.org.my/content/iem_form_of_contract_and_arbitration_rules_2016-645.aspx
- [6] JKR Malaysia. (2010). *Standard Form of Contract to be Used Where Bills of Quantities Form Part of The Contract (P.W.D. Form 203A - Rev. 1/2010)*. Government of Malaysia. Retrieved on 29th June 2025 from https://docs.google.com/file/d/0B_qc5XQKszpRaEItT2ZBR3V5TEk/edit?resourcekey=0-U0WNcGU5V7L_AXHfnaGclw
- [7] JKR Malaysia. (2010). *Standard Form of Design and Build Contract (PWD Form DB - Rev. 1/2010)*. Government of Malaysia. Retrieved on 29th June 2025 from http://kontrak.water.gov.my/division/qs/documenstd/PWD%202010/Form_DB_1_2010.pdf
- [8] Construction Industry Development Board (CIDB) Malaysia. (2023). *CIDB Standard Form of Contract for Building Works 2022 Edition*. Retrieved on 29th June 2025 from <https://www.cidb.gov.my/wp-content/uploads/2023/11/CIDB-Standard-of-Contract-for-Building-Works-2022-Edition-Published-Nov-2023.pdf>
- [9] Mansor Ali. (2022). *FIDIC Red, Yellow, and Silver Books – a brief overview*. Institute of Construction Claims Practitioners. Retrieved on 29th June 2025 from <https://www.instituteccp.com/fidic-red-yellow-and-silver-books-a-brief-overview/>
- [10] Rajoo S. (2010). *The PAM 2006 Standard Form of Building Contract - A Change in Risk Allocation*. *Malayan Law Journal*. Retrieved on 29th June 2025 from <https://home.sundrarajoo.com/wp-content/uploads/2017/12/MLJ-Article-on-PAM-2006-Form-by-Sundra-Rajoo.pdf>

**本中文译本仅供参考之用。如中文译本之文义与英文原文有歧义，概以英文原文为准。