

## 立法會參考資料摘要

### 《消防安全(建築物)條例草案》

#### 引言

在二零零零年十一月二十一日之會議上，行政會議建議，行政長官指令應向立法會提交《消防安全(建築物)條例草案》(條例草案)(載於附件 A)，以提高某些綜合用途樓宇及住宅樓宇的法定消防安全標準。

附件 A

#### 背景和論據

##### 一般背景

2. 當局的目標，是透過立法規定樓宇業主所須遵從的最低消防標準，從而改善舊式樓宇的消防安全。我們在一九九七及一九九八年先後引進《消防安全(商業處所)條例》及其修訂條例，規定訂明商業處所(即銀行、超級市場、場外投注站、珠寶金行、百貨公司和商場)和指明(即一九八七年前)商業建築物必須按現今標準改善消防安全措施。

3. 根據一九九八年初消防處進行全港樓宇查勘的結果，我們接着需要處理的是綜合用途樓宇和住宅樓宇。查勘發現很多舊式私人樓宇的消防安全設施未能符合現今標準，而在各類私人樓宇中，以綜合用途(商業／住宅)樓宇的消防安全情況最欠理想，當中只有 11%的樓宇情況令人滿意。這與屋宇署的抽樣查勘結果大致相同，該抽樣查勘顯示 80%的綜合用途樓宇出口路線嚴重不足。總括來說，舊式(即一九八七年前)樓宇的消防安全結構和消防裝置，均不符合現今標準。

4. 當局在一九九八年就一籃子改善私人樓宇消防安全的措施進行公眾諮詢後，在一九九八年十月七日告知議員，當局計劃根據諮詢文件所載建議和蒐集所得的意見，擬定詳細的立法建議(有關的立法會參考資料摘要副本載於附件 B)。其後，《2000 年建築物管理(修訂)條例草案》在二零零零年八月獲得通過成為法例，這是立法工作的第一

附件 B

步。另一方面，當局草擬了《消防安全(建築物)條例草案》，目的是提高舊式樓宇的消防安全標準。

## 建議

5. 由於綜合用途樓宇的消防安全情況極不理想，加上其非住用(主要為商用)部分的燃燒負荷量高，又有大量人流，因此，我們建議引進新的法例，首先提高一九八七年前綜合用途樓宇的最低消防安全標準，然後處理一九八七年前的住宅樓宇。我們建議把綜合用途和住宅樓宇納入同一條例草案的規管範圍，但有關計劃會在不同階段實施。

## 制定新法例的需要

6. 《建築物條例》及《消防條例》是訂定樓宇消防安全標準的主要條例。樓宇的業主及佔用人必須按照有關當局在樓宇興建前批核的建築圖則訂明的標準，維修保養樓宇的消防安全結構及消防裝置。屋宇署署長和消防處處長獲授權採取所需行動，包括檢控未有遵行消防安全措施的人士。舉例來說，消防處處長可就未經准許而拆除建築圖則指明的消防裝置的情況，發出消除火警危險通知書。屋宇署署長可要求業主及佔用人拆除違例建築工程及將消防安全結構恢復原狀。

7. 隨著時間過去，消防安全標準已被提高，以加強保障市民。但根據上述條例，當局只能在審批有關建築圖則時對新樓宇實施已改善的標準。對於舊私人樓宇，有必要制定新法例及賦予有關當局所需權力，在這些樓宇實施核准建築圖則原先未有包括的改善或新增消防安全措施。在這前提下，《消防安全(商業處所)條例》在一九九七年制定，藉以改善舊式商業樓宇及處所的消防安全標準。

## 計劃的實施階段及範圍

8. 當局首要分兩階段推行一項十年計劃，規定綜合用途樓宇的業主或佔用人改善消防裝置和消防安全結構。我們會在首六年內處理約 5 000 幢一九七三年前的私人樓宇。當局以往並無強制規定在這些樓宇安裝噴灑系統。在餘下四年，我們會處理約 4 000 幢在一九七三至八七年間興建的私人樓宇。《最低限度之消防裝置及設備守則》曾在一九八七年大幅修訂，按照這份一九八七年守則所訂標準設計的樓宇應已設有現代化的消防裝置，其標準即使與現行標準不同，也應相差不遠。

9. 在綜合用途樓宇的改善計劃完成後，我們會着手處理約 3 000 幢一九八七年前的住宅樓宇(樓高三層以上)，其中一九七三年前的樓宇會優先處理，並以綜合用途樓宇住用部分的消防安全規定為藍本。

10. 新法例亦會適用於房屋委員會根據居者有其屋計劃和租者置其屋計劃出售的樓宇。我們與房屋署協意，有關法例及已提高的消防安全標準亦適用於租住公屋。

### 提高消防安全標準的最低規定

11. 綜合用途樓宇非住用或商用部分的新訂消防安全標準，是參照《消防安全(商業處所)條例》的有關規定而制訂，包括安裝有助防止火勢蔓延的噴灑系統、改善樓宇的消防安全結構，例如保障出口路線及消防員通道，以及防止火勢蔓延至樓宇其他部分或毗鄰大廈。不過，為了減輕對業主財政方面的影響，在條例草案中，我們並沒有納入原先在一九九八年的諮詢文件中建議的若干規定，例如只適用於綜合用途樓宇，在商用與住用部分之間設置耐火分隔結構的規定。建議在非住用部分實施的消防安全規定，載於附件 C。

附件 C

12. 至於綜合用途樓宇的住用部分及一般住宅樓宇，由於燃燒負荷量及一般與住宅有關的火災危險較低，我們只要求這些樓宇設置最基本的消防設施，例如安裝消防栓及喉轆系統，給住戶或消防員作現成滅火工具之用。與一九九八年諮詢文件的建議比較，我們已收窄了消防安全措施的範圍，例如我們不會堅持在這些樓宇設置隔煙間，此外，只有最接近樓梯的門戶須符合防火門的現今標準。建議在住用部分／住用樓宇實施的消防安全規定，載於附件 D。

附件 D

### 執行機制

13. 依照《消防安全(商業處所)條例》的處理方法，執行當局(即消防處及屋宇署)將獲授權向綜合用途及住宅樓宇的業主或佔用人發出指示，規定他們按指定的標準改善樓宇的消防安全措施。該指示會訂定合理期限，業主或佔用人須在限期內遵從指示內的規定。如果業主或佔用人無合理理由而不遵從指示，執行當局可向裁判法院申請符合消防安全令，着令他們遵從指示所載規定。如果他們不遵從有關指示或命令，執行當局可向法院申請禁止令，禁止佔用有關樓宇或其有關部分。不遵從上述指示或符合消防安全令即屬違法，可被判罰款；如果不遵從禁止令，則可被判罰款及監禁。

14. 我們已檢討《消防安全(商業處所)條例》的現行執行機制，認為這個機制如用於本條例草案，將可提供一個有效的法律架構，有助提高舊式綜合用途和住宅樓宇的消防安全標準。有關部門會繼續以務實和靈活的方式，處理業主在遵從消防安全標準方面有實際困難的個案。為確保業主建議的其他消防安全措施能獲得公平及公正的考慮，我們建議成立獨立諮詢小組，消防處處長和屋宇署署長可向小組徵詢意見。這些諮詢小組的成員，包括建築界專業人士、有關學會的代表和學者。

15. 根據一九九八年諮詢公眾時公佈的原來建議，禁止令只適用於綜合用途樓宇的非住用部分，而不適用於住用部分或住宅樓宇。這建議是參照《消防安全(商業處所)條例》的現行安排而訂定的。不過，根據律政司的意見，這種不同的處理方式並非建基於合理而又客觀的準則，而且不符合《香港人權法案條例》所載的法案第二十二條，該條例訂明人人在法律前平等及受法律平等保護。因此，現建議禁止令應同時適用於綜合用途樓宇的住用部分和住宅樓宇。執行當局雖然有權向法院申請禁止令，但向法院提出申請前會作出慎重的考慮；另一方面，除非證實在有關情況下發出禁止令是合理而又必要的，否則法院應不會發出該令。

### 善用市場力量

16. 為善用市場力量以達到改善舊式私人樓宇的消防安全的目的，執行當局將獲授權在法院就某幢樓宇或其有關部分發出符合消防安全令及禁止令後，將該令向土地註冊處登記。此舉可讓有意查冊的準買家知悉有關樓宇可能負有的責任，因而有助鼓勵業主遵從有關的法院命令，以保持其物業的價值。

### 財政援助

17. 為減輕部分業主可能遇到的資金周轉問題，我們建議擴大現有“改善消防安全貸款計劃”的範圍，以便受條例草案影響的合資格業主，可以獲得毋須接受入息審查的貸款。為向業主提供全面的財政援助，規劃地政局局長建議把“改善消防安全貸款計劃”和“改善樓宇安全貸款計劃”合併為一個適用範圍更廣的貸款計劃，讓受條例草案影響的業主亦可受惠。當局現正擬訂有關細節，該修訂貸款計劃須交由立法會財務委員會審議通過。

## 實施

18. 條例草案獲得通過後，執行當局會大力宣傳新的消防安全規定及分期實施計劃。條例草案會在保安局局長指定的日期開始生效，而執行當局會首先巡查一九七三年前的綜合用途樓宇。

## 條例草案

19. 條例草案的主要條款如下：

- (a) 第 3 條就一些主要定義例如綜合用途建築物、住用建築物、消防裝置或設備、佔用人、擁有人等訂定條文。
- (b) 第 5 條授權有關的執行當局向業主或佔用人送達消防安全指示，把不遵守該指示定為罪行，以及就諮詢組織的設立訂定條文。
- (c) 第 6 條授權裁判官把不遵守消防安全指示的人定罪後，發出符合消防安全令，並把不遵守該令定為罪行。
- (d) 第 7 和 8 條授權區域法院就某幢樓宇或其內有關部分不遵守消防安全指示或符合消防安全令而發出禁止令，禁止佔用該樓宇或有關部分。
- (e) 第 9 條把違反禁止令而佔用樓宇定為罪行。
- (f) 第 10 條就張貼禁止令訂定條文。
- (g) 第 11 條授權警方將任何人逐離建築物。
- (h) 第 12 和 13 條就發出符合安全證明書和撤銷禁止令訂定條文。
- (i) 第 14 條就把符合消防安全令、禁止令及符合或撤銷該等命令在土地註冊處登記，訂定條文。
- (j) 第 15 條授權執行當局授權公職人員行使條例的職能。

- (k) 第 16 和 17 條授權獲授權人員進入建築物及要求提供有關資料。
- (l) 第 18 和 19 條就有關罪行訂定條文。
- (m) 第 20 和 21 條規定政府及獲授權人員無須就某些事宜承擔法律責任。
- (n) 第 22 條禁止任何人在沒有合法權限的情況下披露資料。
- (o) 第 23 條就送達文件訂定條文。
- (p) 第 24 條授權行政長官會同行政會議訂立規例。
- (q) 第 25 條就修訂附表所指的守則訂定條文。

## 公眾諮詢

20. 保安局局長與民政事務局局長曾在一九九八年六月至八月就改善私人樓宇消防安全的建議，聯合進行公眾諮詢。市民普遍支持改善私人樓宇消防安全的目標。條例草案旨在落實有關提高綜合用途和住宅樓宇消防安全標準的長遠措施，這些措施一般都獲得市民理解和支持。我們已於二零零零年十一月二日向立法會保安事務委員會簡介各項主要建議。

## 與基本法的關係

21. 律政司認為，條例草案與《基本法》中不涉及人權的規定並無抵觸。

## 與人權的關係

22. 律政司認為，條例草案與《基本法》中有關人權的規定並無抵觸。

## 法例的約束力

23. 條例草案並無任何明文規定約束力的條文。

## 對財政和人手的影響

24. 我們已在一九九九／二零零零年度為消防處和屋宇署分別增加 16 個和 12 個職位，以加強巡查綜合用途樓宇。為實施上述建議，消防處和屋宇署分別需要額外獲得 2,630 萬元和 1,530 萬元的全年撥款，以加強巡查和執法工作。此外，我們會為屋宇署提供兩個職位(費用 190 萬元)和 70 萬元的全年撥款，以應付“改善消防安全貸款計劃”與“改善樓宇安全貸款計劃”合併所涉及的工作。我們已預留足夠資源實施上述建議。

25. 為改善租住公屋及租者置其屋屋苑的消防安全而需承擔的費用大約分別為 6.4 億元及 1.2 億元。這些預算開支會全部由房屋委員會承擔。

## 對經濟的影響

26. 建議的法例將可改善樓宇消防安全，並可在保障生命安全和減少火災損失方面帶來經濟效益。根據建議的消防安全規定，在十年內綜合用途樓宇的改善費用約為每年 18 億元。這筆款項大約相等於建造業每年總產值的 1.4%，對建造業或整體經濟都不會構成重大壓力。部分業主，特別是舊式樓宇的業主可能會在遵從提高了的消防安全標準時遇到財政上的困難，但有關的財政援助計劃應可減輕他們的負擔。

## 立法程式時間表

27. 立法程式時間表如下 —

刊登憲報	二零零一年二月二日
首讀和開始二讀辯論	二零零一年二月十四日
恢復二讀辯論、委員會審議階段和三讀	另行通知

## 宣傳安排

28. 我們會在二零零一年一月三十一日發出新聞稿，並會為 18 個地區防火委員會及傳媒作簡報。我們會安排發言人解答有關提問。

## 查詢

29. 如有關於本條例草案的查詢，請撥電 2810 3435 與保安局首席助理局長黃福來先生聯絡。

保安局

二零零一年一月

## 立法會參考資料摘要

### 《消防安全(建築物)條例草案》：附件

附件 A： 《消防安全(建築物)條例草案》

附件 B： 立法會參考資料摘要 — 改善私人樓宇消防安全的措施  
(一九九八年十月七日)

附件 C： 建議在綜合用途樓宇非住用部分實施的消防安全規定

附件 D： 建議在綜合用途樓宇住用部分和住宅樓宇實施的消防安全  
規定

## 建議在綜合用途樓宇非住用部分實施的消防安全規定

綜合用途樓宇非住用部分的消防安全規定，將參照《消防安全(商業處所)條例》的有關規定而制訂，其中包括：

### 消防裝置及設備

裝設或改善：

- 自動噴灑系統
- 消防栓／喉轆系統
- 手控火災警報系統
- 公共地方的緊急照明
- 機械通風系統的自動停止裝置
- 《1994 年最低限度之消防裝置及設備守則》內指明的其他消防裝置或設備。

### 消防結構

走火通道方面：

- 改善樓梯的闊度和增建樓梯
- 以耐火結構分隔牆保障逃生路線和樓梯(例如把公共走廊及樓梯所有窗隻改為固定的不可開關窗隻，以耐火結構封閉所有通口或孔道，在梯間增設隔煙間及以耐火物料圍封梯間的電力裝置)
- 改善逃生安排，包括各房間、樓層和地面樓層的出口，往樓梯的通道，與出口的直接或行走距離
- 裝設符合現今消防安全標準的防煙門

滅火及救援通道方面：

- 改善最少一部現有的升降機或增設一部新的升降機，使之達到消防員升降機的標準

耐火結構方面：

- 改善外牆的耐火能力及保障外牆的通口
- 在樓宇內不同部分之間設置耐火分隔結構
- 在地庫裝設排煙孔

## 建議在綜合用途樓宇住用部分和住宅樓宇實施的 消防安全規定

綜合用途樓宇的住用部分和住宅樓宇的燃燒負荷量較低，人流也較少，因此只須實施最基本的改善消防安全措施如下：

### 消防裝置及設備

裝設或改善：

- 消防栓／喉轆系統
- 手控火災警報系統
- 公共地方的緊急照明

### 消防結構

走火通道方面：

- 以適當的耐火結構分隔牆保障樓梯(例如把樓梯所有窗隻改為固定的不可開關窗隻，以耐火結構封閉所有通口或孔道，以耐火物料圍封梯間的電力裝置)
- 改善循樓梯出口直接通往街外的逃生安排
- 把每一樓層最接近樓梯第一級的門隻，改為符合現今消防安全標準的門隻

## 《消防安全（建築物）條例草案》

### 目錄

條次		頁次
第 I 部		
導言		
1.	簡稱及生效日期	1
2.	本條例的目的	1
3.	釋義	1
4.	條例的適用範圍	4
第 II 部		
消防安全措施的遵從		
5.	可指示擁有人或佔用人遵從消防安全措施	4
6.	裁判官可作出符合消防安全令	6
7.	區域法院可作出禁止佔用建築物 或建築物部分的命令	7
8.	禁止令的效力	8
9.	與違反禁止令有關的罪行	9
10.	禁止令的副本須張貼於受影響的 建築物或建築物部分入口	10

條次		頁次
11.	將任何人逐離建築物等	10
12.	建築物的擁有人或佔用人可請求 發出符合安全證明書	11
13.	向區域法院申請將禁止令撤銷的權利	11
14.	符合消防安全令等在土地註冊處的註冊	12
第 III 部		
強制執行		
15.	獲授權人員	12
16.	獲授權人員進入建築物等的權力及其他權力	13
17.	獲授權人員可要求提供建築物的擁有權 或佔用情況的資料	14
18.	妨礙某些人執行或履行本條例所訂職能的罪行	14
19.	關涉管理法人團體的人的罪行	15
第 IV 部		
雜項		
20.	政府對某些事宜無須承擔法律責任	15
21.	獲授權人員對某些作為及不作為 無須承擔個人法律責任	16

條次		頁次
22.	披露透過公職取得的資料的罪行	16
23.	如何為施行本條例而送達文件	17
24.	行政長官會同行政會議可訂立規例	17
25.	被取代或經修訂的守則的效力	17
附表 1	綜合用途建築物擁有人須就擬用作非住用用途部分遵從的消防安全措施	18
附表 2	綜合用途建築物擁有人就擬用作住用用途部分及住用建築物擁有人須遵從的消防安全措施	20
附表 3	綜合用途建築物擬用作非住用用途部分佔用人須遵從的消防安全措施	21

# 本條例草案

## 旨在

就對某些綜合用途建築物及住用建築物作出關於消防安全的改進及相關事宜訂定條文。

由立法會制定。

## 第 I 部

### 導言

#### 1. 簡稱及生效日期

- (1) 本條例可引稱為《消防安全（建築物）條例》。
- (2) 本條例自保安局局長以憲報公告指定的日期起實施。

#### 2. 本條例的目的

本條例的目的是針對火災的危險，向某些種類的綜合用途建築物及住用建築物的佔用人、使用人及訪客提供最佳的保障。

#### 3. 釋義

- (1) 在本條例中，除文意另有所指外 —

“住用用途” (domestic purposes) 就綜合用途建築物或住用建築物而言，指用作供人居住，但不包括將建築物或建築物的部分用作酒店、旅館、安老院、幼兒中心或托兒所；

“住用建築物” (domestic building)指興建作或擬用作住用用途的建築物，而該建築物有多於 3 層是主要用作住用用途的，並且 —

- (a) 興建該建築物所據的建築工程圖則，是在 1987 年 3 月 1 日或之前首次根據《建築物（管理）規例》（第 123 章，附屬法例）第 29 條呈交建築事務監督批准的；或
- (b) 在沒有興建該建築物所據的建築工程圖則在 1987 年 3 月 1 日或之前根據《建築物（管理）規例》（第 123 章，附屬法例）第 29 條呈交建築事務監督批准的情況下，該建築物是在 1987 年 3 月 1 日或之前建成的，

並包括該建築物所附設的只提供予其住客及獲他們邀請的人使用的會所、停車場及康樂活動設施；

“佔用人” (occupier)指正佔用建築物或建築物的部分的人（不論是以擁有人身分或是根據任何形式的租契或特許佔用）；

“非住用用途” (non-domestic purposes)就綜合用途建築物而言，指用作住用用途以外的用途；

“消防安全指示” (fire safety direction)指根據第 5 條發出的消防安全指示；

“消防裝置或設備” (fire service installation or equipment)指為 —

- (a) 滅火、防火或控制火勢；
- (b) 發出火警警告；或
- (c) 提供途徑或方法讓人進入任何處所或地方以滅火、防火或控制火勢，

而製造、使用或為如此使用而設計的任何裝置或設備；

“符合消防安全令” (fire safety compliance order)指根據第 6 條作出的符合消防安全令；

“執行當局” (enforcement authority) —

- (a) 就綜合用途建築物或住用建築物的規劃、設計和建造而言，指屋宇署署長；及
- (b) 就任何消防裝置或設備而言，指消防處處長；

“綜合用途建築物” (composite building)指部分是興建作或擬用作住用用途而部分是興建作或擬用作非住用用途的建築物，而 —

- (a) 興建該建築物所據的建築工程圖則，是在 1987 年 3 月 1 日或之前首次根據《建築物（管理）規例》（第 123 章，附屬法例）第 29 條呈交建築事務監督批准的；或
- (b) 在沒有興建該建築物所據的建築工程圖則在 1987 年 3 月 1 日或之前根據《建築物（管理）規例》（第 123 章，附屬法例）第 29 條呈交建築事務監督批准的情況下，該建築物是在 1987 年 3 月 1 日或之前建成的，

但如某建築物的擬用作非住用用途部分全部由工廠或工業經營、貨倉、倉庫或用作貯存大量物品的地方組成，則該建築物不包括在本定義之內；

“禁止令” (prohibition order)指根據第 7 條作出的命令；

“擁有人” (owner)的涵義與《建築物條例》（第 123 章）給予該詞的涵義相同；

“機械通風系統” (mechanical ventilating system)包括空氣調節系統；

“獲授權人員” (authorized officer)指根據第 15 條獲授權的公職人員或因該條而被視為獲授權人員的人；

“職能” (function)包括權力和責任。

(2) 為本條例的施行，如某建築物或某建築物的某部分無人佔用，其擁有人須被視為其佔用人，而執行當局可就該擁有人行使其可對佔用人行使的任何權力。即使該建築物或該部分後來被佔用，擁有人因該當局根據本款行使權力而負上的法律責任仍須持續。

(3) 為免生疑問，“非住用用途”包括用作酒店、旅館、安老院、幼兒中心或托兒所的用途。

#### **4. 條例的適用範圍**

本條例適用於綜合用途建築物及住用建築物，但不適用於進行依據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)發出的豁免證明書進行的建築工程而建成的建築物。

### **第 II 部**

#### **消防安全措施的遵從**

#### **5. 可指示擁有人或佔用人遵從消防安全措施**

(1) 如某綜合用途建築物或住用建築物全由一人所擁有，有關的執行當局可發出消防安全指示並將之送達該擁有人 —

- (a) (如屬綜合用途建築物) 指示他 —
  - (i) 就該建築物擬用作非住用用途的部分而言，遵從附表 1 的全部或任何規定；
  - (ii) 就該建築物擬用作住用用途的部分而言，遵從附表 2 的全部或任何規定；
- (b) (如屬住用建築物) 指示他遵從附表 2 的全部或任何規定，

如該當局在顧及到該建築物的結構完整性，及可賴以遵從有關的規定所需的技術和工藝後，認為指示該擁有人遵從該等規定中的任何規定並不合理，該當局可指示他採取該當局認為是適當的其他措施，以取代遵從該規定。

(2) 如某綜合用途建築物或住用建築物由多於一人所擁有，而各擁有人分別有權獨有佔用其中某指定部分，有關的執行當局可發出消防安全指示並將之送達任何該等擁有人，就該建築物中該人獨有佔用的部分或並非由任何該等擁有人獨有佔用的部分 —

- (a) (如該建築物屬綜合用途建築物) —
  - (i) 在該部分是擬用作非住用用途的情況下，指示該擁有人遵從附表 1 的全部或任何規定；
  - (ii) 在該部分是擬用作住用用途的情況下，指示該擁有人遵從附表 2 的全部或任何規定；
- (b) (如該建築物屬住用建築物) 指示該擁有人就該部分遵從附表 2 的全部或任何規定，

如該當局在顧及到該建築物的結構完整性，及可賴以遵從有關的規定所需的技術和工藝後，認為指示該擁有人遵從該等規定中的任何規定並不合理，該當局可指示他採取該當局認為是適當的其他措施，以取代遵從該規定。為整合該建築物內由不同擁有人獨有佔用的不同部分的消防裝置及設備，消防安全指示可就該等裝置及設備，指示任何該等擁有人提供相關的接駁或作其他形式的整合。

(3) 有關的執行當局可將消防安全指示送達綜合用途建築物中擬用作非住用用途部分的佔用人，指示他就該部分遵從附表 3 的所有或任何規定。

(4) 消防安全指示須以書面發出，並須指明遵從的限期。該限期須給予有關的建築物或建築物的部分的擁有人或佔用人合理的足夠時間，遵從該指示所指明的規定。

(5) 執行當局可藉類似的通知不時修訂或撤回該當局所發出的消防安全指示。

(6) 消防安全指示持續有效，直至 —

- (a) 該指示獲遵從達致有關的執行當局滿意的程度為止；
- (b) 被該當局撤回為止；或
- (c) 由符合消防安全令取代為止。

(7) 消防安全指示可由兩個執行當局聯合發出。修訂或撤回按這方式發出的指示須由兩個執行當局聯合進行。

(8) 擁有人或佔用人無合理辯解而沒有遵從消防安全指示，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款，並可就該指示持續未獲遵從的每日（不足一日亦作一日計算）另處罰款\$2,500。

(9) 第(8)款所提述的合理辯解包括（但並不局限於）：在消防安全指示未獲遵從時，由於任何下述原因，期望有關的建築物或建築物的部分的擁有人或佔用人遵從該指示是不合理的 —

- (a) 遵從該指示有損害該建築物或該部分的結構完整性的危險；或
- (b) 遵從該指示所需的技術和工藝並非合理可得。

(10) 為幫助有關的執行當局在某一個案中，根據第(1)或(2)款決定是否須指示採用在顧及有關建築物的結構完整性後（以及在顧及可賴以遵從附表 1 或 2 中的規定所需的技術和工藝後）屬適當的措施，以取代該等規定，以及決定指示採取何種措施（如指示採取措施的話），該當局可設立由他認為適當的並具備有關專長的人所組成的委員會，以就該等事宜提供意見。

## **6. 裁判官可作出符合消防安全令**

(1) 裁判官如裁定某綜合用途建築物或某綜合用途建築物的某部分的擁有人或佔用人、或某住用建築物的擁有人，因沒有遵從某消防安全指示所指明的規定而犯第 5(8)條所訂的罪行，可應有關的執行當局的申請，作出符合消防安全令，指示該擁有人或佔用人遵從所有該規定。

(2) 符合消防安全令須指明遵從的限期，該限期須給予有關的擁有人或佔用人合理的足夠時間遵從該命令的規定。

(3) 凡有符合消防安全令發出，該命令即取代有關的消防安全指示。

(4) 裁判官在針對某擁有人或佔用人作出符合消防安全令後，可應有關的執行當局或該擁有人或佔用人的申請，撤銷或更改該符合消防安全令。

(5) 在執行當局根據本條就某擁有人或佔用人提出的申請的聆訊中，該擁有人或佔用人有權作出陳述。

(6) 當針對某擁有人或佔用人作出的符合消防安全令已根據第(4)款被撤銷，或當有關的執行當局已藉書面通知裁判官書記謂該命令已獲遵從，該命令即告失效。該當局須將該通知書的一份副本送達該擁有人或佔用人。

(7) 本條所指的申請可由兩個執行當局聯合提出。

(8) 擁有人或佔用人沒有遵從符合消防安全令，即屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款，並可就該命令持續未獲遵從的每日（不足一日亦作一日計算）另處罰款 \$5,000。

## **7. 區域法院可作出禁止佔用建築物 或建築物部分的命令**

(1) 執行當局可以消防安全指示或符合消防安全令中所指明的某項規定正不獲遵從或尚未獲遵從為理由，向區域法院申請要求根據本條作出命令。

(2) 根據本條提出的申請，可在遵從有關的消防安全指示或符合消防安全令的限期屆滿後的任何時間提出，而不得在該限期屆滿前提出。

(3) 根據本條提出的申請可由兩個執行當局聯合提出。

(4) 執行當局在根據本條就某擁有人或佔用人提出申請前，須給予該擁有人或佔用人最少 7 日通知。

(5) 根據本條提出的申請的聆訊和裁定，須按照根據《區域法院條例》（第 336 章）訂立的法院規則進行。

(6) 區域法院在聆訊根據本條提出的申請時，如信納 —

- (a) 有關的建築物或建築物的部分的擁有人或佔用人，沒有遵從消防安全指示或符合消防安全令所指明的某規定；
- (b) 期望該擁有人或佔用人遵從該規定是合理的；
- (c) 為遵從該規定而設下的時限是合理的；
- (d) 在有關的情況下作出所申請的命令是合理和必需的；及
- (e) 如該建築物或該部分被佔用，則有重大的火警風險，

並僅在信納上述條件均獲符合的情況下，可作出命令禁止佔用該建築物或該部分。

## **8. 禁止令的效力**

(1) 當禁止令生效時 —

- (a) (i) 除獲有關的執行當局書面准許外，任何人（正在執行職責的獲授權人員除外）不得佔用有關的建築物或建築物的部分；
- (ii) 如有關的執行當局認為合適，可藉書面通知准許任何人為採取對解除或撤銷該禁止令屬必要的措施的目的，佔用有關的建築物或建築物的部分，但該項佔用須受該當局認為合適的條件所規限；

- (iii) 有關的執行當局可在任何時間以任何理由取消根據第(ii)節給予的准許；及
  - (b) 有關的擁有人須（如該擁有人並非佔用人，則該擁有人及佔用人須）採取所有切實可行的步驟，以確保(a)段的任何規定獲得遵從。
- (2) 禁止令在 —
- (a) 送達有關的擁有人或佔用人的日期後的 28 日屆滿時生效；或
  - (b) （如該擁有人或佔用人針對該命令提出上訴）上訴被撤回或最終被駁回後生效。

(3) 雖有第(2)款的規定，如區域法院在個別個案中認為是適當的，可指示禁止令在送達有關的擁有人或佔用人的日期生效，或在該日期之後但在第(2)(a)款所提述的 28 日內的某一個日期生效。

(4) 如禁止令一旦根據第 12(5)條被解除或根據第 13 條被撤銷，或一旦有關的建築物或建築物的部分不再存在，該命令即停止生效。

(5) 第(2)(b)款所指的上訴包括針對裁定該上訴的決定而提出的上訴。

## **9. 與違反禁止令有關的罪行**

任何人無合理辯解而違反第 8(1)條，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款\$250,000及監禁 3 年，並可就該項違反持續的每日（不足一日亦作一日計算）另處罰款\$25,000。

## **10. 禁止令的副本須張貼於受影響的建築物或建築物部分入口**

(1) 在一項禁止令作出後，有關的執行當局須在切實可行的範圍內盡快將一份該命令的副本送達有關的擁有人或佔用人，並將該命令的一份副本張貼於 —

- (a) 該命令所關乎的建築物或建築物的部分內的一處當眼地方；或
- (b) 該建築物或該部分的每一入口或盡量接近該等入口的一處當眼地方。

(2) 第(1)款不獲遵從並不使有關的命令失效。

(3) 當禁止令生效時，任何人無合法權限移走、污損或以其他方式干擾按照第(1)款張貼的命令副本，即屬犯罪，一經定罪，可處第 2 級罰款。

(4) 在禁止令停止生效後，有關的執行當局須在切實可行的範圍內，盡快及盡量移走按照第(1)款張貼的所有命令副本。

## **11. 將任何人逐離建築物等**

如禁止令就某建築物或某建築物的某部分生效，督察級或以上的警務人員可 —

- (a) 將任何顯然正違反或即將違反第 8(1)條的人逐離該建築物或該部分；及
- (b) 在該命令有效的期間阻止該人再進入該建築物或該部分。

## **12. 建築物的擁有人或佔用人可請求 發出符合安全證明書**

(1) 在禁止令生效的任何時間，有關的擁有人或佔用人可藉送達有關的執行當局的書面通知，請求該當局發出證明書，以證明導致作出該禁止令的消防安全指示或符合消防安全令（視屬何情況而定）的規定已獲遵從。

(2) 有關的執行當局在收到根據第(1)款提出的請求後，如信納有關的消防安全指示或符合消防安全令（視屬何情況而定）的規定已獲遵從，須在切實可行的範圍內盡快向提出請求的該擁有人或佔用人發出符合安全證明書；如該當局並不信納該情況，則必須拒絕該請求。

(3) 縱使沒有根據第(1)款提出的請求，如有關的執行當局在任何時間信納導致作出禁止令的消防安全指示或符合消防安全令（視屬何情況而定）的規定已獲遵從，亦可向有關的擁有人或佔用人發出符合安全證明書。

(4) 在發出符合安全證明書後，有關的執行當局須在切實可行的範圍內盡快向區域法院申請解除有關的禁止令。該申請須附有該證明書的一份副本。

(5) 在考慮根據第(4)款提出的申請時，除非區域法院認為有特別理由不解除有關的命令，否則必須解除該命令。

(6) 在拒絕根據第(1)款提出的請求後，有關的執行當局必須在切實可行的範圍內盡快藉書面通知，將拒絕一事及拒絕的理由告知提出請求的人。

## **13. 向區域法院申請將禁止令 撤銷的權利**

(1) 如有關的執行當局 —

(a) 拒絕擁有人或佔用人要求根據第 12 條發出符合安全證明書的請求；或

(b) 沒有在該項請求提出後的 28 日內發出該證明書，

該擁有人或佔用人可向區域法院申請，撤銷有關的禁止令。

(2) 申請人必須在提出上述申請後的 7 日內，將申請一事以書面通知有關的執行當局。

(3) 在聆訊撤銷禁止令的申請時，區域法院如信納有關的消防安全指示或符合消防安全令（視屬何情況而定）的規定已獲遵從，必須撤銷該命令，如區域法院並不信納該情況，則必須拒絕該申請。

#### **14. 符合消防安全令等在土地註冊處的註冊**

(1) 有關的執行當局可安排將符合消防安全令、經更改的符合消防安全令或禁止令，以註冊摘要的方式在土地註冊處針對有關的財產的土地登記冊註冊。該當局須安排將該等命令的撤銷或關乎該財產的符合安全證明書註冊。

(2) 如第(1)款所提述的命令是針對已根據《建築物管理條例》（第 344 章）第 8 條註冊的法團作出，該命令就根據本條進行的註冊而言，須當作是針對有關的建築物的每一擁有人個別作出。

### **第 III 部**

#### **強制執行**

#### **15. 獲授權人員**

(1) 執行當局可以書面授權任何公職人員，執行或履行在授權書內指明並屬本條例所授予或委予獲授權人員的任何職能。

(2) 就本條例而言，消防處處長、屋宇署署長及所有警務人員均被視為獲授權人員。

- (3) 在執行或履行本條例所授予或委予的職能時，獲授權人員 —
  - (a) 可由他為執行或履行該職能而合理所需的人協助；及
  - (b) 必須應要求出示他的身分證以及（屬第(2)款所提述的人員不在此限）他根據第(1)款獲發給的授權書，以供查閱。

## 16. 獲授權人員進入建築物等的權力及其他權力

- (1) 如獲授權人員合理地相信 —
  - (a) 某建築物是或可能是綜合用途建築物或住用建築物（或某建築物的某部分是或可能是綜合用途建築物或住用建築物的部分）；或
  - (b) 違反本條例的罪行正在或曾在該建築物或該部分發生，

可無需持有手令進入和視察該建築物或該部分。

(2) 獲授權人員亦可無需持有手令進入和視察任何建築物或任何建築物的任何部分，以確定就該建築物或該部分發出或作出的消防安全指示或符合消防安全令（視屬何情況而定）是否已獲遵從。

- (3) 裁判官如基於經宣誓後而作出的告發信納下述情況已獲證明 —
  - (a) 進入某建築物或某建築物的某部分已被（或合理預期會被）拒絕，或該建築物或該部分無人佔用，又或有關的個案屬緊急；及
  - (b) 獲授權人員有充分的理由進入該建築物或該部分，

則可應執行當局的申請發出手令，授權獲授權人員進入該建築物或該部分及為此而使用必需的武力。

(4) 如獲授權人員按照本條進入無人佔用的建築物或建築物的無人佔用部分，在離開時必須確保該建築物或該部分在防止侵入者方面的有效程度，是一如進入時所處的狀況一樣。

(5) 根據本條發出的手令的有效期於自其發出起計的 1 個月屆滿時終止，或進入該建築物或該部分所求的目的已達時終止（兩者以較先者為準）。

#### **17. 獲授權人員可要求提供建築物的擁有權或佔用情況的資料**

(1) 在以下情況下並僅在以下情況下 —

- (a) 獲授權人員合理地相信任何人有可識別某綜合用途建築物或住用建築物、或該等建築物的某部分的擁有人或佔用人身分的資料；及
- (b) 該等資料並非一經查閱公共紀錄便得知，

該人員可要求該人提供該等資料。

(2) 任何人無合理辯解而 —

- (a) 拒絕回答根據第(1)款向他提出的問題；或
- (b) 提供他知道或理應知道是虛假或具誤導性的答案，

即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款。

#### **18. 妨礙某些人執行或履行本條例所訂職能的罪行**

任何人無合理辯解而抗拒、妨礙或阻延正在執行或履行（或企圖執行或履行）本條例所授予或委予的職能的人，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款及監禁 6 個月。

## 19. 關涉管理法人團體的人的罪行

(1) 如 —

- (a) 就本條例所訂罪行被定罪的人是一個法人團體；及
- (b) 經證明該罪行是在該法人團體的董事或關涉管理該法人團體的其他人的同意或縱容下犯的，或是可歸因於該法人團體的董事或關涉管理該法人團體的其他人本身的疏忽的，

該董事或該其他人亦屬犯該罪行。

(2) 如 —

- (a) 就本條例所訂罪行被定罪的人是某合夥的成員；及
- (b) 經證明該罪行是在關涉管理該合夥的其他人的同意或縱容下犯的，或是可歸因於與管理該合夥有關的其他人本身的疏忽的，

該其他人亦屬犯該罪行。

## 第 IV 部

### 雜項

## 20. 政府對某些事宜無須承擔法律責任

(1) 本條適用的人不會只因沒有執行或履行本條例所授予或委予的職能，而招致承擔損害賠償的法律責任。

(2) 本條適用於政府、執行當局及所有獲授權人員。

## **21. 獲授權人員對某些作為及不作為 無須承擔個人法律責任**

(1) 獲授權人員在執行或履行本條例所授予或委予的職能時，如作出或沒有作出任何作為並在當時誠實地相信該作為或不作為是本條例規定或授權的，該人員個人不須對該作為或不作為承擔法律責任。

(2) 第(1)款並不影響政府可能因獲授權人員作出或沒有作出該款所適用的作為而負的任何法律責任。

## **22. 披露透過公職取得的資料的罪行**

(1) 在執行或履行本條例所授予或委予的職能時取得資料的人，如無合法權限而向另一人披露該等資料，即屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款及監禁 6 個月。

(2) 如披露資料的人 —

- (a) 為執行或履行本條例所授予或委予的職能；
- (b) 在與根據本條例提出的法律程序相關的情況下；
- (c) 按區域法院的命令；或
- (d) 已取得所有有權要求將資料保密的人的同意，

而披露資料，則他即有合法權限如此披露資料。

(3) 就第(2)款而言，某人有權要求保密的資料包括（但不局限於）關乎他或與他有業務往還的人的行業、業務或專業的資料。

## 23. 如何為施行本條例而送達文件

根據本條例給予或送達某人的文件可藉以下方式給予或送達 —

- (a) 如該人並非法人團體，可將該文件 —
  - (i) 面交該人；或
  - (ii) 以掛號郵遞方式寄往該人通常的居住或營業地方（如不知該地方為何，則寄往該人最後為人所知的居住或營業地方）；或
- (b) 如該人是法人團體，可將該文件 —
  - (i) 送往該團體在香港進行業務的任何地方，並將之給予顯然關涉管理該團體的人或顯然受僱於該團體的人；或
  - (ii) 以掛號郵遞方式寄往該團體在香港的註冊辦事處或在香港進行業務的任何地方。

## 24. 行政長官會同行政會議可訂立規例

行政長官會同行政會議可訂立規例 —

- (a) 訂明根據本條例須以規例訂明或准許以規例訂明的任何事情；及
- (b) 概括而言，為更有效施行本條例和更有效達致本條例的目的而訂定條文。

## 25. 被取代或經修訂的守則的效力

(1) 如本條例任何附表指明的守則被取代或修訂，該被取代或修訂的守則就本條例而言僅在出現以下所有情況時起適用 —

- (a) 立法會已通過一項決議宣布該被取代或修訂的守則就本條例而言適用；
- (b) 附表中對該守則的提述已按照第(2)款被修訂；及
- (c) 該修訂已生效。

(2) 如立法會已通過一項決議宣布任何被取代或修訂的守則就本條例而言適用，則保安局局長可藉於憲報刊登的命令修訂有關的附表，以對經取代或修訂的守則的提述取代該附表當時指明的守則的提述。

(3) 保安局局長根據第(2)款作出的修訂自有關的命令刊登於憲報的日期起生效。如該命令有指明較後的生效日期，則自該較後日期起生效。

#### 附表 1

[ 第 5(1)、(2)及(10)  
及 25 條 ]

### 綜合用途建築物擁有人須就擬用作非住用用途部分 遵從的消防安全措施

#### 1. 消防裝置及設備的提供

在消防裝置及設備的提供方面，根據本條例第 5(1)及(2)條可指示綜合用途建築物擁有人就擬用作非住用用途部分遵從的規定如下 —

- (a) 提供或改善自動噴灑系統（不論是否與消防處直接聯繫），以控制火勢蔓延，並鳴響警報；
- (b) 提供或改善消防栓及喉轆系統藉此為滅火提供水源；
- (c) 提供或改善手控火警警報系統，以在火警發生時向該建築物的佔用者發出警報；
- (d) 提供或改善在公用範圍內的緊急照明，以在電力供應停頓時利便疏散建築物的佔用者；

- (e) 如該部分設有機械通風系統而該系統是該建築物的擬用作非住用用途部分的整體組成部分的一部分，並且亦為其他獨立佔用範圍或擬用作非住用用途部分服務，提供或改善該系統的自動中斷操作裝置，以限制煙霧經通風系統擴散；及
- (f) 須提供或改善符合由消防處處長頒布並由政府印務局印製的《1994年最低限度之消防裝置及設備守則》所指明的規定的其他消防裝置及設備。

(a)至(e)段所指的裝置及設備的詳細規格及規定，於(f)段所述的《1994年最低限度之消防裝置及設備守則》內列明。

## 2. 消防安全建造

在消防安全建造方面，根據本條例第5(1)及(2)條可指示綜合用途建築物擁有人就擬用作非住用用途部分遵從的規定如下——

- (a) 就逃生途徑而言——
  - (i) 改善樓梯的闊度和數目；
  - (ii) 以耐火結構分隔牆保護出口路線及樓梯；
  - (iii) 在以下各方面改善出口的安排：自房間、樓層及地面樓層離開的安排，往樓梯的通道，直接距離或途程距離；
  - (iv) 提供防火門；
- (b) 就消防和救援進出途徑而言——
  - (i) 在現存的升降機中改善最少一部；或
  - (ii) 安裝一部新的升降機，而該升降機需達致消防員升降機標準；

- (c) 就耐火結構而言 —
  - (i) 改善外牆的耐火能力，並保護其中的孔口，以阻止火勢蔓延至毗鄰的建築物；
  - (ii) 在建築物內不同部分之間提供耐火分隔；
  - (iii) 為地庫提供出煙口，

(a)至(c)段所指的建造規定的設計、結構或裝置的詳細規定，於由屋宇署署長頒布並由政府印務局印製的以下守則中列明 —

- (i) 《1996 年提供火警逃生途徑守則》；
- (ii) 《1996 年耐火結構守則》；及
- (iii) 《1995 年消防和救援進出途徑守則》。

## 附表 2

[ 第 5(1)、(2)及(10)  
及 25 條 ]

### 綜合用途建築物擁有人就擬用作住用用途部分 及住用建築物擁有人須遵從的 消防安全措施

#### 1. 消防裝置及設備的提供

在消防裝置及設備的提供方面，根據本條例第 5(1)及(2)條可指示綜合用途建築物擁有人就擬用作住用用途部分及住用建築物擁有人遵從的規定如下 —

- (a) 提供或改善消防栓及喉轆系統藉此為滅火提供水源；
- (b) 提供或改善手控火警警報系統，以在火警發生時向該建築物的佔用者發出警報；及

- (c) 提供或改善在公用範圍內的緊急照明，以在電力供應停頓時利便疏散建築物的佔用者。

(a)至(c)段所指的裝置及設備的詳細規格及規定，於由消防處處長頒布並由政府印務局印製的《1994年最低限度之消防裝置及設備守則》內列明。

## 2. 消防安全建造

在消防安全建造方面，根據本條例第5(1)及(2)條可指示綜合用途建築物擁有人就擬用作住用用途部分及住用建築物擁有人遵從的規定如下——

- (a) 以耐火結構分隔牆保護樓梯；
- (b) 改善自用作住用用途部分通往街道的出口的安排；
- (c) 提供防火門，

(a)至(c)段所指的建造規定的設計、結構或裝置的詳細規定，於由屋宇署署長頒布並由政府印務局印製的以下守則中列明——

- (i) 《1996年提供火警逃生途徑守則》；
- (ii) 《1996年耐火結構守則》；及
- (iii) 《1995年消防和救援進出途徑守則》。

### 附表 3

[ 第 5(3)及 25 條 ]

綜合用途建築物擬用作非住用用途部分佔用人  
須遵從的消防安全措施

#### 1. 消防裝置及設備的提供

在消防裝置及設備的提供方面，根據本條例第5(3)條可指示綜合用途建築物擬用作非住用用途部分的佔用人遵從的規定如下——

- (a) 在他佔用範圍內須提供或改善緊急照明，以在電力供應停頓時利便該範圍內的疏散工作；
- (b) 如該佔用人所佔用的部分內設有機械通風系統，而該系統並不為該建築物的非住用用途部分中由其他佔用人佔用範圍服務，並且該系統 —

- (i) 每秒鐘可處理超過 1 立方公尺空氣；或

- (ii) 在該部分中為超過一個防火間服務，

則須提供或改善該系統的自動中斷操作裝置，以限制煙霧經通風系統擴散。

## 2. 定義

在本附表中 —

“防火間” (fire compartment)指某建築物的某部分，而該部分在結構上是由牆壁、地板及天花板（該等牆壁、地板及天花板須符合由屋宇署署長頒布並由政府印務局印製的《1996年耐火結構守則》所訂明的耐火標準）與毗鄰部分分隔的。

### 摘要說明

本條例草案旨在授權屋宇署署長及消防處處長，指示在 1987 年或以前建成的綜合用途建築物或住用建築物（或該等建築物的部分）的擁有人，在該等建築物中提供或改善消防安全措施。

## 2. 本條例草案 —

- (a) 賦權有關的執行當局向該等建築物的擁有人或綜合用途建築物非住用部分的佔用人送達消防安全指示；並將沒有遵從該指示訂為罪行（草案第 5 條）；

- (b) 賦權裁判官將某人就沒有遵從消防安全指示的罪行定罪後，作出符合消防安全令；並將沒有遵從該指示訂為罪行（草案第 6 條）；
- (c) 在消防安全指示或符合消防安全令正不獲遵從，及持續佔用某建築物或部分可導致重大的火警風險的情況下，賦權區域法院作出禁止佔用該建築物或部分的命令（草案第 7 及 8 條）；
- (d) 設定在違反禁止令的情況下佔用建築物的罪行（草案第 9 條）；
- (e) 規定須將禁止令張貼於有關的建築物或部分（草案第 10 條）；
- (f) 規定可驅逐人離開有禁止令生效的建築物或部分（草案第 11 條）；
- (g) 賦權擁有人或佔用人請求有關的執行當局發出符合安全證明書（草案第 12 條）；
- (h) 賦權擁有人或佔用人向區域法院申請撤銷禁止令（草案第 13 條）；
- (i) 賦權有關的執行當局將符合消防安全令或禁止令在土地註冊處註冊（草案第 14 條）；
- (j) 規定可授權公職人員執行或履行獲授權人員在本條例下的職能（草案第 15 條）；
- (k) 賦權獲授權人員進入和視察建築物（草案第 16 條）；
- (l) 賦權獲授權人員要求提供關乎擁有人及佔用人的資料（草案第 17 條）；
- (m) 設定妨礙獲授權人員執行或履行其職能的罪行（草案第 18 條）；

- (n) 規定因關涉管理法人團體或合夥而需承擔的法律責任（草案第 19 條）；
- (o) 在公職人員沒有執行或履行本條例所授予或委予的職能的情況下，豁免政府及公職人員承擔法律責任（草案第 20 條）；
- (p) 就公職人員根據本條例真誠行事所作的作為，豁免該人員的個人法律責任（草案第 21 條）；
- (q) 設定非法披露透過執行或履行本條例所授予或委予的職能而取得的資料的罪行（草案第 22 條）；
- (r) 規定送達文件的程序（草案第 23 條）；
- (s) 賦權行政長官會同行政會議訂立規例（草案第 24 條）；
- (t) 設定修訂附表所列的守則的程序（草案第 25 條）；及
- (u) 於根據建議中的第 5 條而發出的消防安全指示之中，規定可包括的消防安全規定（附表 1、2 及 3）。

檔號：SBCR3/2361/98 Pt.8

## 立法會參考資料摘要

### 私人樓宇消防安全改善措施

#### 引言

在一九九八年九月二十九日會議上，我們告知行政會議私人樓宇消防安全改善建議公眾諮詢的結果。

#### 背景

附件 A 2. 在一九九八年六月，我們告知議員政府會就附件 A的諮詢文件內建議的一系列私人樓宇消防安全改善措施，進行公眾諮詢工作。

#### 建議措施的公眾諮詢

3. 為期兩個月的公眾諮詢工作在本年六月至八月期間進行。我們曾諮詢立法會及其屬下的保安事務委員會、18 個臨時區議會或其屬下的委員會、超過 50 個專業團體，關注團體、政黨和地區組織。同時，我們收到共 75 份提交的意見書。  
附件 B 收集到的意見現撮錄於附件 B。

#### 各界對建議的意見和當局的回應

4. 社會人士支持我們改善私人樓宇消防安全和樓宇管理的目標，而且幾乎一致認為妥善的樓宇管理與消防安全是相輔相成的，因此各決策局和部門應齊心協力，實施包括下列範疇的綜合計劃 —

- 對有問題的樓宇實施強制性樓宇管理 — 民政事務局及民政事務總署；
- 提高私人樓宇消防安全標準 — 保安局、消防處及屋宇署；
- 拆除影響消防安全的違例建築工程 — 規劃環境地政局及屋宇署；以及
- 監察大廈公用電力裝置的保養 — 經濟局及機電工程署。

我們會考慮上述意見並與有關決策局及部門協調全面實施私人樓宇消防安全改善建議的計劃。

5. 社會人士對諮詢文件所載各項建議的意見及我們對這些意見的回應，載於下文第 6 至 29 段。

## 急切解決辦法

### (A) 樓宇管理

6. 民政事務總署提供的樓宇管理服務，獲市民普遍認同。不過，部分人士建議當局應給予業主更好的支援服務。民政事務總署會繼續改善和擴充服務，在資源許可的情況下，盡量協助業主解決樓宇管理問題。我們會繼續在各區舉辦活動，以推廣妥善樓宇管理和消防安全。香港電台和民政事務總署近期合作推出了一輯有關樓宇管理的實況戲劇，目前正在電視播放。

7. 我們現正把五萬份新製作的“消防安全巡查表”派發予大廈管理組織、物業管理及保安公司，以及大廈業主和住客，方便他們自行檢查樓宇。我們會作出跟進行動，確保管理組織及住客正確使用這份巡查表，並會在六個月後檢討自行檢查計劃。對於未成立任何管理組織的樓宇，民政事務總署會繼續鼓勵業主成立業主立案法團或互助委員會，俾能改善樓宇管理情況。

### (B) 消除潛在火警危險

8. 社會人士普遍同意消除私人樓宇的潛在火警危險是刻不容緩的，並促請各部門加強巡查和執法行動。一些意見並要求各個執法部門加強行動上的協調。其實，在地區層面上，各民政事務專員正召開地區統籌會議，盡量協調各部門在不同的執法計劃下進行的巡查行動。

9. 我們正研究製備一本小冊子，詳細介紹有關資料，包括業主在各項法例下須遵從的安全規定，“樓宇安全檢驗計劃”，進行安全檢查的指引，可供申請的財政援助（例如“改善消防安全貸款計劃”和“改善樓宇安全貸款計劃”），以及各種查詢途徑（如大廈管理資源中心、查詢熱線等）。

10. 消防處一直跟進在全港樓宇查勘中發現的潛在火警危險。直至一九九八年八月三十一日，消防處已發出超過 2 700 張消除火警危險通知書（通知書），要求有關負責人士消除所發現的火警危險，否則會被檢控。通知書獲得遵從的情況令人滿意，至今只有七宗個案需要採取檢控行動，其餘個案若非正由業主跟進，就是限期仍未屆滿。

11. 此外亦有一般的意見表示屋宇署應加快清拆天台僭建物和其他違例建築工程。我們在諮詢文件中建議分兩期清拆天台僭建物 — 第一期為期四年，包括 1 300 幢單梯大廈，第二期則包括餘下 3 300 幢單梯大廈。這建議每年約需安置 1 000 戶天台居民。我們考慮到清拆

計劃對眾多天台居民的影響及房屋委員會安置居民的資源等問題，故未能把計劃進一步縮短。不過，我們會在二零零二年清拆計劃第一期完成時，檢討有關情況。我們會繼續根據屋宇署的政策去處理不屬於清拆天台僭建物計劃範圍內的違例建築工程。屋宇署會特別針對對生命及財產構成明顯危險或新動工的大型違例建築工程，立即採取取締行動。此外，在執行《消防安全（商業處所）條例》時，我們會更正訂明商業處所及指明商業建築物走火通道的違例改建。

### **(C) 推廣消防安全文化**

12. 社會人士大力支持我們在社會上推廣消防安全文化的目標。有人提議每年舉行大型的消防安全運動，以及擴大消防處的“消防安全大使計劃”。

13. 大型的“一九九八至九九年度消防安全宣傳運動”獲得市民熱烈的響應。我們計劃在一九九九至二零零零年度再次舉行大型的消防安全運動。這項運動會進一步提高市民的消防安全意識及培養和維持社會的消防安全文化。我們會參考現有推廣活動的經驗，制定宣傳策略。

14. 消防處已擴大消防安全大使計劃的範圍，會員會由 1 503 人在年底增至 4 000 人。消防處已計劃在明年進一步擴大這項計劃，並考慮透過民政事務總署在地區上的協助，招募管理員成為消防安全大使。

15. 一些市民要求民政事務局加快成立更多“地區防火委員會”和“大廈管理資源中心”。我們已在九個人口稠密的地區成立地區防火委員會。民政事務總署會在本年年底再成立三個委員會，並在明年年底前於全港 18 區成立委員會。

16. 第一個大廈管理資源中心於本年六月在九龍區成立。鑑於市民對該中心的服務需求十分殷切，民政事務總署現正與土地發展公司合作籌備在港島區成立第二個資源中心，同時亦建議在荃灣成立第三個資源中心，為新界區提供服務。

### **改善消防安全的進一步建議**

#### **(A) 樓宇管理**

##### **(I) 強制性樓宇管理**

17. 市民普遍支持我們建議的強制性樓宇管理概念來處理被消防處和屋宇署發現有問題的樓宇。部分人士認為有關業主未必能夠負擔涉及的費用；亦有人提議監管物業管理公司的服務表現。

18. 業主有責任管理和保養自己的物業，因此應負擔必要的開支。我們會制定一份物業管理公司名單，供業主參考。我們並會與律政司緊密合作，修訂《建築物管理條例》以落實諮詢文件建議的強制性管理。

## (II) 多層大廈單位業權

19. 有關“多層大廈單位業權”這一建議的公眾意見並不一致。大多數市民反對強制所有樓宇成立業主立案法團，因為此舉可能違反人權，也涉及其他原因。有些人支持新大廈自動成立法團的建議，但亦有人認為若沒有業主願意承擔有關工作，成立法團也無濟於事。一些人建議新大廈應在有某個比率的業主入伙後才成立法團。

20. 在現階段，民政事務局無意強制全部現有樓宇成立業主立案法團，但會繼續鼓勵樓宇的業主成立法團和參與樓宇管理工作。

21. 有關“多層大廈單位業權”的概念性建議，只會在新大廈採用。當一幢新大廈落成和業主入伙時，業主立案法團便自動成立。全部業主都會成為法團成員，並會參與未來樓宇的管理和保養工作。我們會與律政司及其他有關部門進一步研究法律和實施細節。

## (B) 提高私人樓宇的消防安全標準

22. 市民普遍認同有需要改善舊式私人樓宇的消防安全。部分人士認為，我們建議的實施時間表（在十年內分期處理 9 000 幢綜合用途樓宇，接著處理 3 000 幢一九八七年前的住宅樓宇）進度較慢，並建議政府同步處理住宅樓宇和綜合用途樓宇；亦有人士認為我們應從速處理有消防問題的樓宇，不論種類或樓齡。

23. 消防處在本年年初進行的全港樓宇查勘顯示，綜合用途樓宇的消防安全情況最欠理想。鑑於這類樓宇，尤其是商用部分的人流量大和火警風險較高，我們建議優先提高綜合用途樓宇的消防安全標準。鑑於改善工程對樓宇業主和政府資源造成的影響，我們建議分期實施消防安全改善計劃，一九七三年前的綜合用途樓宇會獲優先處理。如第十段所述，消防處亦會立即採取行動去處理私人樓宇，包括綜合用途及住宅樓宇發現的火警危險。

24. 有些公眾人士擔心，由於結構上的限制，部分樓宇可能不能符合建議的現代消防安全標準。對於這些個案，他們支持我們的建議，就是我們應適當地考慮把這些樓宇融入市區重建計劃。規劃署現正進行市區重建策略研究，確認在市區進行重建的優先項目。規劃署會在挑選優先項目時考慮消防處查勘中認為要進行大型消防安全改善工程的舊式樓宇。

25. 我們會與律政司研究法律架構建議，以改善綜合用途樓宇的消防安全標準，我們會參考現行《消防安全（商業處所）條例》內已制定的安排。我們準備在一九九九至二零零零年度的立法會期內制定新法例。

### 分類計劃

26. 雖然大部分人都贊成公開私人樓宇，尤其是有問題的樓宇的消防安全情況，但有些人擔心分類計劃可能會影響這些物業在市場的買賣，因此促請政府仔細研究這個建議在法律方面的影響。

27. 根據建議的分類計劃，沒有根據規定去完成改善工程的樓宇，其存於土地註冊處的紀錄將被加上附註。我們認為，這個計劃可有效地推動業主遵從消防安全規定，亦可從而提高其物業的價值。不過當我們制定建議的法例內的分類計劃時，會就計劃在法律方面的影響徵詢律政司的意見。

### 向業主提供經濟援助

28. 一般市民對於改善消防安全標準以符合法例規定所需要的費用，非常關注。部分人士建議當局應提供更多優惠條款的財政援助，例如免息貸款或補助金。

29. 有關部門進行的查勘，顯示有必要改善樓宇，尤其是舊式樓宇的消防安全標準。我們提出的各項建議，旨在全面改善私人樓宇的管理及消防安全，是業主的基本責任。改善消防措施，可以保障業主和租客的人身安全，樓宇價值可會上升，使用期也會延長。我們仍然認為並無充分理由動用公帑去提供免息貸款或補助金來資助私人樓宇業主。如有需要，我們會考慮以“改善消防安全貸款計劃”和“改善樓宇安全貸款計劃”的形式，提供靈活的財政援助。

### 下一步行動

30. 我們將會根據諮詢文件所載建議和公眾諮詢期間收集的意見，訂定改善消防安全和樓宇管理計劃的細節。一俟制定有關的法案建議細節，我們會告知議員。

### 對財政和人手的影響

31. 實施建議的改善措施所需的資源，須待細節制定後才能釐定。所需的額外資源，將透過正常程序申請。

## 宣傳安排

32. 我們會發放一份新聞稿。我們亦會在十月把公眾諮詢工作的結果告知中央防火督導委員會。

## 其他

33. 如有查詢，請致電 2810 3435 與保安局首席助理局長郭譚佩儀女士聯絡。

保安局

一九九八年十月七日

附件 A

附件 A

私人樓宇  
消防安全改善建議  
諮詢文件

一九九八年六月

# 私人樓宇消防安全改善建議

## 諮詢文件

### 摘要

#### 查勘結果

根據消防處進行的全港樓宇查勘，只有 28% 私人樓宇在消防裝置和大廈消防管理方面獲得“滿意”的評級。如果大廈設有業主立案法團或物業管理公司等管理組織，對改善消防管理會有幫助。各類樓宇中，以綜合用途（商業／住宅）樓宇的消防安全情況最欠理想，只有 11% 的情況令人滿意。這與屋宇署的查勘結果相似，查勘顯示 80% 的綜合用途樓宇的逃生路線不足。

2. 機電工程署查勘的幢樓宇中，只有 21% 的公用電力裝置令人滿意，要大幅修葺公用電力裝置的樓宇佔 20%。

## 急切解決辦法

### (A) 樓宇管理

3. 我們建議組織業主和住客，自行為樓宇作定期檢查，找出消防安全設施方面不足之處。我們會提供一份簡單易明的標準檢查項目清單，協助業主或住客自行檢查樓宇。

### (B) 消除潛在火警危險

#### (I) 容易消除的潛在火警危險

4. 有關部門會加強採取執法行動，確保查勘期間發現的潛在火警危險早日消除。大廈業主和住客應可自行消除大部分的潛在火警危險，例如清理走火通道和把防煙門關上。

#### (II) 重設大廈消防安全設施和消防結構

5. 部門會要求負責的業主和住客修復和重設這些消防安全設施和結構，使它們達到可以運作和令人滿意的水平，以及符合大廈的認可建築圖則指定的標準。有關部門必要時會根據《消防條例》、《建築物條例》和《電力條例》採取執法行動。

### (III) 清拆天台僭建物

6. 由於單梯大廈的天台是走火通道的一部分，屋宇署建議分期清拆這些構成潛在火警危險的天台僭建物，第一期在四年內處理 1 300 幢大廈，以及第二期處理 3 300 幢大廈。

### (IV) 大廈公用電力裝置

7. 機電工程署建議就消防處在查勘中轉介的約 11 400 幢大廈，立即採取執法行動，然後分期巡查其他樓宇並採取執法行動，首先會着重處理較舊的樓宇。

### (C) 推廣消防安全文化

8. 我們會繼續與大廈管理組織緊密合作，解決大廈的消防安全問題，並透過各類計劃和活動，推廣社區的消防安全文化。

## 改善消防安全的進一步建議

### (A) 樓宇管理

#### (I) 強制性樓宇管理

9. 我們會考慮修訂《建築物管理條例》以便訂定具體的管理標準，及列明對違例者的制裁以及一項證明書計劃。民政事務局亦正研究採用一個強制性管理的概念。

#### (II) 多層大廈單位業權

10. 我們會參考外國的有關法例，考慮自動成立業主立案法團的方法及可否在新大廈採用這個方法。

### (B) 提高私人樓宇的消防安全標準

11. 我們會考慮根據查勘結果顯示的改善需要，進行一項分期計劃，以提高私人樓宇的消防裝置和樓宇消防結構標準。

### (I) 綜合用途（商業／住宅）樓宇

12. 我們建議進行一項改善綜合用途樓宇消防安全標準的十年分期計劃，第一期在六年內處理約 5 000 幢一九七三年前的綜合用途樓宇，第二期在四年內處理 4 000 幢一九七三至八七年間的樓宇。我們會考慮透過立法方式把這些樓宇的消防安全水平提高至現代標準，有關的法例會參考《消防安全（商業處所）條例》的模式。

13. 我們會考慮在新法例內加入一個分類計劃，列出沒有按照指定標準提高消防安全的樓宇。我們會考慮在每一被分類的樓宇存於土地註冊處的土地業權／業權契據上加上有關其消防標準的附註。

### (II) 住宅樓宇

14. 綜合用途樓宇的改善消防安全計劃完成後，我們擬議着手分期處理約 3 000 幢一九八七年前的住宅樓宇（樓高三層以上），其中一九七三年前的樓宇會優先處理。

### (III) 工業大廈

15. 工業大廈內的工作地點，其消防安全已受現行條例管制。我們建議，在綜合用途樓宇和住宅樓宇的優先計劃進行後，先處理約 650

幢一九七三年前的工業大廈，然後把改善計劃擴展至約 1 000 幢一九七三至八七年間的工業大廈。

### 費用和益處

16. 有關查勘，顯示業主有必要改善舊式樓宇的消防安全標準。業主有基本的責任管理和改善樓宇。提高消防安全標準會令他們直接得益。提高消防安全標準所需的費用，視乎樓宇類別、現有和建議的消防裝置標準的差距，以及樓宇消防結構有多少不足之處而定。估計的改善費用載於諮詢文件。

17. 基於改善消防安全標準的費用對業主的影響，我們會研究以類似“改善消防安全貸款計劃”和“改善樓宇安全貸款計劃”的方式，向他們提供財政上的援助。

### 諮詢和意見

18. 諮詢工作由本年六月二十五日起至八月二十四日止，為期兩個月。如對本文件所載建議有任何意見，請以下述方式提出：

- 郵寄香港下亞厘畢道中區政府合署 6 樓保安局 B 組；
- 傳真至保安局 B 組，傳真號碼 2179 5408；或
- 電郵至 [sbseoesu@hkstar.com](mailto:sbseoesu@hkstar.com)  
(主頁網址：<http://www.info.gov.hk>)

保安局／民政事務局  
一九九八年六月

## 私人樓宇消防安全改善建議 諮詢文件

### 引言

火警嚴重損害生命財產，消防措施不足，可釀成災難。一九九六年十一月嘉利大廈發生大火，導致 41 人死亡，約 80 人受傷。在一九九七年四月的美孚新邨大火中，死亡和受傷人數分別是 9 人和 37 人。一九九七年，本港一共發生火警 11 908 宗，導致 47 人死亡，605 人受傷。

2. 一九八七年前的樓宇，沒有現代防火措施保障，一旦發生火警，可能會導致嚴重後果。目前，本港約有 1 400 幢商業樓宇、9 000 幢綜合用途（商業／住宅）樓宇、3 000 幢住宅樓宇（樓高三層以上）和 1 700 幢工業大廈的建築圖則是在一九八七年前向建築事務監督提交。辦公時間內工商大廈人流量大，住宅樓宇則人口密度高，尤其在晚間。大部分這些樓宇的消防裝置和消防結構都未能符合現今標準。

3. 我們一直逐步改善私人樓宇的消防安全和提高社會人士的防火意識。一九九七年五月生效的《消防安全（商業處所）條例》，規定訂明商業處所（包括銀行、場外投注站、珠寶金

行、超級市場、百貨公司和商場)必須按現代標準改善消防措施。

4. 本年六月一日,《1998年消防安全(商業處所)(修訂)條例》開始實施,把《消防安全(商業處所)條例》的適用範圍延伸至一九八七年前的商業樓宇,使這些樓宇在消防安全方面有所改善。同日,一項“改善消防安全貸款計劃”也告展開,為接到根據《消防安全(商業處所)條例》發出的指示而須提高其商業處所或建築物消防安全標準的業主,提供財政上的援助。

5. 本年六月二十一日,一項大型消防安全運動開始推行。是項運動特別強調大廈管理妥善對消防安全的重要性。年內,一連串教育和宣傳活動會先後舉行,以喚起和保持市民的防火意識。

6. 為制定改善私人樓宇消防安全的策略,消防處在本年二、三月進行了一項全港樓宇查勘,以評定各類私人樓宇的消防安全情況。屋宇署則由本年二月起進行抽樣查勘,對象是一九八七年前的綜合用途(商業/住宅)樓宇約40幢和一九八七年前的非商業樓宇約1200幢。此外,機電工程署在本年二月至四月進行兩次抽樣查勘,一共巡查了160幢大廈的公用固定電力裝置。

## 查勘結果

### 消防處

7. 消防處一共巡查了27148幢私人樓宇,其中只有7499幢(28%)在消防裝置和大廈消防管理方面獲得“滿意”的評級。該部門亦在約25000幢低層(樓高不超過三層)住宅樓宇進行了抽樣查勘,經巡查的6236幢的消防措施達可接受的水平。

8. 消防處的調查結果顯示在兩大範疇有不足之處:

#### (a) 大廈消防管理

私人樓宇的消防裝置保養和一般消防管理,均未能令人滿意,從走火通道不妥善或受阻、消防裝置有毛病或失修、公用地方電線裝置不當、樓宇違例改建、天台有違例僭建物等個案的眾多數目,可見一斑。巡查的私人樓宇中,只有28%獲得“滿意”的評級。不過,發現的潛在火警危險中,大都很容易糾正,只是需要定時維修和日常勤於管理。

如果大廈設有業主立案法團或物業管理公司等管理組織，對改善消防管理會有幫助。在 14 808 幢設有大廈管理組織的私人樓宇中，只有 3 050 幢 (21%) 發現報有潛在火警危險。

(b) 綜合用途（商業／住宅）樓宇

查勘顯示，各類樓宇中，以綜合用途樓宇的消防安全情況最欠理想。在查勘的 14 977 幢綜合用途樓宇中，只有 11% 的情況令人滿意。雖然這類樓宇（尤其是商用部分）的人流量大，人口密度又高，但這些商用部分大都沒有安裝噴灑系統。

9. 工業和住宅樓宇的消防安全問題相對較輕。在查勘的 2 305 幢工業大廈中，47% 在消防裝置和消防管理方面令人滿意。至於 5 298 幢經巡查的住宅樓宇，有 62% 的情況理想。儘管如此，當中部分樓宇，尤其是一九八七年前的樓宇，其消防裝置和消防措施均不符合現今標準，因此有需要考慮改善消防標準，提供較佳的防火保障。

## 屋宇署

10. 屋宇署從抽樣查勘的初步結果發現，一九八七年前的非商業私人樓宇有以下常見的問題：

- (a) 逃生路線和樓梯因違例改動及／或堵塞、電線外露和其他裝置，以及僭建或不合規格的門閘阻塞通往地面或天台的通道而失去作為走火途徑的作用；
- (b) 用作滅火及救援通道的消防員升降機，由於沒有隔煙間而失去作用；以及
- (c) 隔煙間因防煙門損毀、被拆除或隔煙間本身被拆除而失去作為耐火結構的作用。

經屋宇署查勘的私人樓宇，均發現在逃生路線、消防通道和防止火勢蔓延至鄰近樓宇等方面，均有不足之處。與消防處的調查結果相似，綜合用途樓宇的整體消防安全情況最欠理想，其中逃生路線嚴重不足佔 80%，消防通道不足佔 19%，防止火勢蔓延至鄰近樓宇的保障不足則佔 50%。

## 機電工程署

11. 機電工程署查勘的 160 幢樓宇中，只有 21% 的公用電力裝置令人滿意，要輕微和大幅修葺公用電力裝置的樓宇分別佔 59% 和 20%。

12. 上述查勘結果顯示，本港私人樓宇的消防安全情況有欠理想。樓宇內維修保養妥善的消防措施，對於控制火勢蔓延、增加居住者逃生機會及減少火警所招致的損失，都非常重要。大部分火警潛在危險其實不難消除，只是人們為求方便而不加理會。不過，一旦發生火警，即使最簡單的預防措施例如經常關上防煙門，也會發揮重大作用。美孚新邨大火死因研究報告便說明了這一點：

“我〔死因裁判官〕不能過分強調，導致該八人喪生的慘劇……其實可以輕易避免。假如防煙門正常運作，我深信該八名遇難者差不多肯定全部可以逃出生天。”

（摘錄自死因裁判官就一九九七年四月八日美孚新邨大火發表的死因研究報告）

## 急切解決辦法

### (A) 樓宇管理

13. 樓宇管理得當和消防安全之間有緊密而直接的關係。大廈管理組織（例如業主立案法團或互助委員會）可擔當重要角色，協調大廈業主妥善保養消防安全設施和進行改善工程，特別是涉及眾多業權的大廈公用地方的工程。我們已主動推行一項改善樓宇管理的計劃。民政事務總署透過各區的聯繫網絡，積極鼓勵、勸喻和協助業主根據《建築物管理條例》成立業主立案法團，管理他們的大廈。各區民政事務處的聯絡主任會定期到訪大廈業主和業主立案法團，解釋妥善樓宇管理的重要性。為了加強這方面的工作，民政事務總署最近在九龍開設了第一個大廈管理資源中心，就樓宇管理問題為市民提供全面服務。該署正積極策劃在港島和新界設立新中心，並在各區定期舉辦研討會、訓練課程、防火演習等，推廣樓宇管理和消防安全。

14. 我們也會提醒大廈管理組織和業主，他們有責任保護佔用和使用大廈的人士免受火警威脅。我們建議組織業主和住客，自行為樓宇作定期檢查，找出消防安全設施方面不足之處，有需要時便與業主立案法團或政府部門跟進。屋宇署、消防處、機電工程署和勞工處現正擬備一份簡單易明的標準檢查項目清單，協助業主或住客自行檢查樓宇。大廈管理組織也

可以安排定期進行檢查。民政事務總署會派發檢查清單予業主和住客，協助他們自行檢查樓宇，即使樓宇沒有成立大廈管理組織。跟進工作包括鼓勵業主和租客成立業主立案法團或其他居民組織，以便採取更有效的聯合行動來改善樓宇管理。

### **(B) 消除潛在火警危險**

15. 有關部門會加強採取執法行動，確保查勘期間發現的潛在火警危險早日消除。我們的行動計劃如下：

#### **(I) 容易消除的潛在火警危險**

16. 消防處在查勘中發現的潛在火警危險，現正由各有關部門跟進。消防處、屋宇署、機電工程署和民政事務總署正共同促請負責的大廈業主和住客消除潛在火警危險。

17. 大廈業主和住客應可自行消除大部分的潛在火警危險，例如清理走火通道和把防煙門關上，這些都不會有很大困難，也無須花很多金錢。

#### **(II) 重設大廈消防安全設施和消防結構**

18. 大廈消防安全設施和消防結構常見的毛病，包括消防裝置失靈和防煙門被拆走。執法

部門會要求負責的業主和住客修復和重設這些消防安全設施和結構，使它們達到可以運作和令人滿意的水平，以及符合大廈的認可建築圖則指定的標準。

19. 假如負責的業主不進行消除潛在火警危險所需的工程，消防處處長可根據《消防條例》起訴業主，必要時更會代業主進行工程，然後向他們收回費用。同樣，如果業主不進行修正樓宇消防結構所需的工程，屋宇署署長可根據《建築物條例》代業主進行工程，然後向他們收回費用。必要時我們會考慮行使上述法定權力，處理有嚴重消防安全問題的大廈。

20. 至於允許負載量超逾 100 安培的公用電力裝置，根據《電力條例》業主須最少每五年一次安排註冊電業承辦商檢查和測試這些裝置，以及發出證明書。機電工程署會起訴沒有定期測試裝置的業主。

21. 問題較嚴重（例如多類消防安全措施出現毛病）的大廈，會被考慮列為“目標大廈”，由民政事務總署的大廈管理統籌小組採取跟進行動。

#### **(III) 清拆天台僭建物**

22. 調查發現 9 000 幢大廈懷疑有天台僭建物，其中 4 600 幢是單梯大廈。由於這些大廈的天台是走火通道的一部分，構成潛在火警危

險的天台僭建物便應視為優先處理項目，予以拆除。屋宇署建議分兩期清拆這些單梯大廈的這類天台僭建物：

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| 第一期<br>(一九九八至<br>二零零二年) | 四年內處理 1 300 幢單梯大廈的天台僭建物(連同其他違例建築)。調查人員發現這些大廈的天台滿布僭建物；以及 |
| 第二期<br>(二零零二年後)         | 處理餘下 3 300 幢單梯大廈的天台僭建物。                                 |

#### (IV) 大廈公用電力裝置

23. 機電工程署建議就消防處在查勘中轉介的約 11 400 幢大廈，立即採取執法行動，包括：

- (a) 向允許負載量超逾 100 安培，但並無按照《電力條例》定期檢查、測試公用電力裝置及領取證明書的大廈發出警告信，並考慮採取起訴行動；以及
- (b) 巡查允許負載量不超逾 100 安培，故無須按照《電力條例》定期檢查和測試公用電力裝置的大廈，以及發出改善通知，改善巡查發現的不妥地方。

24. 優先處理上述 11 400 幢大廈後，機電工程署建議按下列次序巡查其他樓宇並採取執法行動，首先會着重處理較舊的樓宇：

- (a) 一九六九年前的樓宇；
- (b) 一九六九至八五年間的樓宇；
- (c) 一九八五至九二年間的樓宇；以及
- (d) 一九九二年後的樓宇。

25. 修葺／更換公用電力裝置所需的費用，視乎樓宇大小和這些裝置的狀況及不足之處而定。每幢樓宇的估計費用(按機電工程署抽樣查勘的 160 幢大廈計算)，載於附錄。每個單位負擔的費用，視乎大廈共同業主的數目而定。

#### (C) **推廣消防安全文化**

26. 查勘結果之一顯示，大廈業主和住客的防火意識薄弱。我們會繼續與大廈管理組織緊密合作，解決大廈的消防安全問題並推廣社區的消防安全文化。有關的行動計劃如下：

- (a) “中央防火督導委員會”已經成立，負責協調不同部門的推廣消防安全工作。至今已有六個“地區防火委員會”成立，協調和組

織地區層面的活動。一連串跨部門的樓宇清理聯合行動正在籌備中，以消除潛在火警危險。我們的最終目標，是在全港 18 區設立地區防火委員會。

- (b) 消防處已設立社區關係課，加強政府和市民在防火方面的合作。該社區關係課會聯絡其他部門，加強市民的防火教育、舉辦消防研討會，以及鼓勵市民參加防火演習。
- (c) 為教育年青一代並提高他們的消防知識，消防處展開了一項“消防安全大使計劃”。消防安全大使來自社會各階層，他們均接受過訓練，協助向消防處舉報潛在的火警危險，以及宣揚消防安全信息。目前約有 700 名消防安全大使。這項計劃會進一步擴大，涵蓋更廣泛的範圍。
- (d) 我們現正舉行一項大型的“一九九八至九九年度消防安全運動”，目的是加強公眾對大廈管理和消防安全的意識。這項長達一年的運動會著重業主管理其物業和保養消防裝置的責任，以及推動全港市民合力進行防火工

作。市民也會透過不同途徑和媒介獲得有關消防安全措施和如何在火警中應變的知識。

### 改善消防安全的進一步建議

#### (A) 樓宇管理

##### (I) 強制性樓宇管理

27. 《建築物管理條例》第 18 條的其中一項規定，是業主立案法團必須確保樓宇公用部分維修妥當、可予使用和保持清潔，並於公職人員根據任何條例賦予的權力着令就公用部分進行某項工作時，遵照辦理。為了加強這項條文的效力，民政事務局會考慮修訂條文，以便訂定：

- (a) 具體的管理和維修標準；
- (b) 對違例者的制裁；以及
- (c) 一項證明書計劃，規定舊式樓宇的業主須出示由獲授權人士發出的證明書，證明樓宇沒有潛在火警危險。

28. 為配合上述做法，民政事務局正研究採用一個強制性管理的概念。其中一個可行辦

法，是由消防處處長和屋宇署署長認為有問題的樓宇，然後向民政事務局局长建議，該局长考慮後可下令有關業主：

- (a) 執行所訂定的樓宇管理措施；以及
- (b) 在有需要時，聘請有足夠相關經驗的樓宇管理人。

法例會清楚訂明不遵從(a)項規定所受到的制裁。至於(b)項，如果業主拒絕聘請合適的樓宇管理人，民政事務局局长可代為委聘，然後向業主收回有關開支和費用。

## (II) 多層大廈單位業權

29. 民政事務局曾研究澳洲、新加坡和加拿大的法律。這些國家的法例規定必須成立業主立案法團；業主向當局登記他們的業權時，業主立案法團便會自動成立。此外，新加坡有法例規定，遇有樓宇管理不當和維修不善時，當局可代業主委任管理代理人。我們認為，自動成立業主立案法團的方法值得考慮，歡迎市民和有關各方就可否在新大廈採用這個方法提出意見。

## (B) 提高私人樓宇的消防安全標準

30. 根據我們的查勘結果，在一九八七年前的私人樓宇中，不少的消防措施都未能達到現行標準。為了有效地保障在這類樓宇工作或居住的人士的安全，我們建議業主把樓宇的消防安全措施提高至現代標準。

31. 我們會考慮根據查勘結果顯示的改善需要，進行一項分期計劃，以提高私人樓宇的消防裝置和樓宇消防結構標準。市民可就下文載列的建議計劃，提供意見。

### (I) 綜合用途（商業／住宅）樓宇

32. 由於綜合用途樓宇的消防安全情況最欠理想，加上其商用部分有大量人流、人口密度高，我們建議優先處理這些樓宇，規定它們分期改善消防裝置和樓宇消防安全結構。

33. 綜合用途樓宇商用部分的建議消防規定，可參照《消防安全（商業處所）條例》，包括安裝有助防止火勢蔓延的噴灑系統，以及改善樓宇消防結構，例如改善逃生路線、消防員通道，以及防止火勢蔓延至樓宇其他部分或毗鄰大廈等結構。至於綜合用途樓宇的住用部分，由於燃燒負荷量較低和人流較少，因此無須與商用部分的消防標準看齊。我們建議住用部分須具備的一些消防改善措施，包括安裝消防栓／喉轆系統（如果仍未安裝的話）作為居住

者的滅火工具、設置隔煙間和防煙門，以及保護逃生路線。有關綜合用途樓宇若干典型消防安全改善措施的具體詳情和估計費用，載於附錄。

34. 我們建議進行一項改善綜合用途樓宇消防安全標準的十年計劃如下：

第一期 六年內處理約 5 000 幢一九七三年前的綜合用途樓宇；以及

第二期 四年內處理餘下 4 000 幢一九七三至八七年間的綜合用途樓宇。

我們建議優先處理在一九七三年前首次向建築事務監督呈交建築圖則的綜合用途樓宇，因為這些樓宇興建時，安裝噴灑系統並不是法定規定。至於一九七三至八七年間的綜合用途樓宇，則可於稍後時間處理。《最低限度之消防裝置及設備守則》曾在一九八七年大幅修訂，因此，按照這份守則所訂標準設計的樓宇，均應具備現代化的消防裝置，其標準與現行標準十分相近。

35. 我們會適當地顧及市區重建計劃，尤其是舊式樓宇的重建計劃，因為這些樓宇可能要進行大量的結構改動或建築工程才能達到規定的消防標準。

36. 我們會考慮透過立法方式把一九八七年前樓宇的消防安全水平提高至現代標準，有關的法例會參考《消防安全（商業處所）條例》的模式。根據該條例，有關當局（屋宇署署長及消防處處長）可向樓宇業主或佔用人發出指示，規定他們按指定的標準改善樓宇的消防安全措施。該指示會訂定合理期限，讓業主或佔用人履行指示內的規定。如果業主或佔用人無合理理由而沒有遵從指示，有關當局可向裁判官申請符合消防安全令／改善消防安全令，着令他們遵從指示所載規定。如果他們不遵從有關指示或命令，有關當局可向區域法院申請限制／禁止使用令，禁止使用／佔用有關的商業處所／建築物。不遵從上述規定即屬違法，可被判罰款；如果不遵從限制／禁止使用令，則除罰款外可被判監禁。我們會研究採用類似的立法安排去改善樓宇的消防安全，尤其對於綜合用途樓宇商用部分而言。不過，限制／禁止使用令或許不適用於綜合用途樓宇的住用部分及住宅樓宇。為使私人樓宇使用者對樓宇的消防情況有正確瞭解，我們會考慮在新法例內加入一個分類計劃，列出沒有按照指定標準提高或改善消防安全的樓宇。我們會考慮把分類冊公開供市民查閱。我們也會考慮在每一被分類的樓宇存於土地註冊處的土地業權／業權契據上加上有關其消防標準的附註。當消防措施提高或改善至既定水平後，樓宇便會從分類冊除名。

## (II) 住宅樓宇

37. 儘管住宅樓宇在消防裝置保養和消防措施方面都比較令人滿意，而我們又有改善樓宇管理和清拆天台僭建物等即時措施，但這些樓宇的基本消防措施仍須改善，使其符合現代標準。有關規定會與上文就綜合用途樓宇住用部分建議的類似。擬議的改善規定和平均費用，詳載於附錄。

38. 綜合用途樓宇的擬議改善消防安全十年計劃完成後，我們便可以着手分期處理約 3 000 幢一九八七年前的住宅樓宇（樓高三層以上），其中一九七三年前的樓宇會優先處理。我們會根據社會人士對透過立法和實施分類計劃來處理綜合用途樓宇的建議所發表的意見，考慮對住宅樓宇作出類似的安排。

## (III) 工業大廈

39. 一般來說，工業大廈的消防問題不如綜合用途樓宇般迫切。消防處調查的工業大廈中，近半數在消防裝置和大廈消防管理方面獲得“滿意”的評級。此外，《工廠及工業經營條例》和《職業安全及健康條例》已就工業大廈內工作地點的消防事宜和有潛在火警危險的工作程序作出管制。因此，工業大廈的改善消防安全計劃，可在綜合用途樓宇和住宅樓宇的優先計劃完成後才進行。

40. 我們建議規定工業大廈必須安裝噴灑系統，以及在沒有噴灑系統的地方安裝連接至消防處的自動火警偵測系統，並須改善逃生路線和滅火及拯救通道。若干典型改善措施和平均估計費用，詳載於附錄。

41. 我們建議先處理約 650 幢一九七三年前的工業大廈，然後把改善計劃擴展至約 1 000 幢一九七三至八七年間的工業大廈。我們建議修訂法例，規定工業大廈的業主和僱主須改善其樓宇的消防安全措施，保障在這些大廈工作的人士。

## 費用和益處

42. 有關部門就私人樓宇一般消防情況進行的查勘，顯示業主有必要改善樓宇，尤其是舊式樓宇的消防安全標準。我們提出的各項建議，旨在全面改善私人樓宇的管理，以及把它們的消防安全措施提高至現代標準。業主有基本的責任管理和改善樓宇。提高消防安全標準會令他們直接得益。改善消防措施，最終是對業主有利的，除了可以保障業主和租客的人身安全外，樓宇價值可會上升，使用期也會延長。如果大廈的消防措施早已改善，過往一些火災慘劇造成的損失應可減至最小甚或完全避免。為引證這點，現從《嘉利大廈火災調查委員會最後報告》摘錄下文：

“若嘉利大廈早已裝有新式大廈規定必須安裝的多種防火設施，這些設備應能有效地減低是次大火所引致的損失和傷亡。例如，假若2字樓的升降機大堂裝有自動灑水系統，火警應已撲滅或受到控制。”

43. 提高消防安全標準所需的費用，視乎樓宇類別、現有和建議的消防裝置標準的差距，以及樓宇消防結構有多少不足之處而定。每個單位負擔的費用，視乎大廈共同業主的數目而定，而這個數目，因大廈而異。

44. 屋宇署和消防處曾進行一項抽樣查勘，以估計提高私人樓宇消防安全標準所需的費用。綜合用途樓宇是我們建議優先處理的類別，改善費用如下：

		<u>每幢大廈 的平均 費用 (港元)</u>	<u>每個單位 的平均 費用 (港元)</u>
商用部分 (假設商用 單位 8 個)	(a) 消防裝置	390,900	48,900
	(b) 樓宇消防 結構	380,600	47,600

住用部分 (假設樓高 16 層，住宅 單位 84 個)	(a) 消防裝置	485,800	5,800
	(b) 樓宇消防 結構	2,031,800	24,200

45. 住宅樓宇的改善費用估計如下：

		<u>每幢大廈 的平均 費用 (港元)</u>	<u>每個單位 的平均 費用 (港元)</u>
住宅樓宇 (假設樓高 15 層，單位 64 個)	(a) 消防裝置	380,700	6,000
	(b) 樓宇消防 結構	1,701,500	26,500

46. 根據機電工程署的抽樣查勘，每名大廈業主負擔修葺／更換公用電力裝置的估計費用，應不會超過數千元。若樓宇的共同業主的數目越多，每名業主須負擔的費用便會越少。

47. 為減低對社會造成的影響，我們建議按照上文第 34、38 及 41 段所述，分階段改善各類私人樓宇的消防安全標準。一般而言，在一九七三年前首次提交建築圖則的較舊樓宇會優先處理。我們會根據實際經驗和社會人士的反應檢討分期計劃，必要時會作出適當調整。

48. 基於改善消防安全標準的費用對業主的影響，一些樓宇業主可能需要財政上的援助才能提高或改善樓宇消防安全。我們會研究以類似“改善消防安全貸款計劃”和“改善樓宇安全貸款計劃”的方式，向他們提供財政上的援助。

49. 根據“改善消防安全貸款計劃”，訂明商業處所和指明商業建築物的業主如接獲根據《消防安全（商業處所）條例》發出的指示，必須提高其商業處所或建築物的消防安全標準，均可申請貸款。申請人無須接受入息審查，貸款利率按最優惠利率計算。

50. 根據“改善樓宇安全貸款計劃”，住宅和綜合用途（商業／住宅）樓宇業主如果需要財政上的援助進行樓宇安全檢驗計劃規定的樓宇檢驗和維修工程，均可申請貸款。申請人無須接受入息審查，貸款按“無所損益”的利率提供。“無所損益”利率是按整個外匯基金在 18 個月內獲得的加權平均回報計算。應用加權因素，是爲了均分利率波動所造成的影響。一九九八年四月一日起生效的“無所損益”利率是每年 6.262 釐，同期的最優惠利率則是每年 10 釐。

51. 兩項計劃的借款人最長可分 36 個月攤還本金與利息。

## 諮詢

52. 諮詢工作由本年六月二十五日起至八月二十四日止，爲期兩個月。我們會根據上述建議和諮詢期間蒐集的意見，制定改善私人樓宇消防安全的策略。

## 意見

53. 如對本文件所載建議有任何意見，請以下述方式提出：

- 郵寄香港下亞厘畢道中區政府合署 6 樓保安局 B 組；
- 傳真至保安局 B 組，傳真號碼 2179 5408；或
- 電郵至 [sbseoesu@hkstar.com](mailto:sbseoesu@hkstar.com)  
（主頁網址：<http://www.info.gov.hk>）

54. 我們日後就此事公開或私下進行討論或提交進一步報告時，或會提及和引述各位就本諮詢文件提交的意見。提交意見人士可要求把全部或部分意見保密，否則，我們會假設有關意見無須保密處理。

保安局／民政事務局  
一九九八年六月

附錄

(A) 修葺／更換大廈公用電力裝置的估計費用（根據機電工程署抽樣查勘的 160 幢大廈的公用電力裝置情況估計）

每幢樓宇 估計費用	樓宇所佔百分率
• 容易修葺，無需任何費用	15%
• 50,000 元以下	40%
• 50,000 元至 200,000 元	37%
• 200,001 元至 500,000 元	6%
• 500,001 元至 750,000 元	2%

這些樓宇都是多層大廈，分為很多獨立單位，因此，每名業主負擔的費用，應不會超過數千元。

抽樣查勘中發現的主要毛病／欠妥之處包括：電線及線路有問題、電力設備耗損、欠缺接地導體、接地措施失效、識別標記不足、帶電部分沒有妥善圍封或絕緣，以及電掣房出／入口受阻。

## II

## (B) 綜合用途樓宇商用部分的典型消防安全改善措施估計費用

	費用 (港元)
<u>消防裝置</u>	
• 噴灑系統	每層 168,000
• 消防栓／喉轆系統	每層 25,000
• 緊急照明系統	每 50 平方米 2,500
• 手控火警警報系統	每層 2,400
• 通風系統的自動停止裝置	每層 8,000
<u>樓宇消防結構</u>	
• 更換防煙門	每套 9,200
• 設置隔煙間	每個 21,200
• 住用與商用部分之間設置耐火分隔結構	每個單位 18,000
• 以耐火物料包裹電線／電力裝置	每層 3,600
• 為特別有潛在危險的房間設置耐火保障	每個房間 20,800

## III

## 費用 (港元)

- 在樓梯及逃生路線安裝緊急照明 每層 2,100

## (C) 綜合用途樓宇住用部分／住宅樓宇的典型消防改善措施估計費用

	費用 (港元)
<u>消防裝置</u>	
• 消防栓／喉轆系統	每層 25,000
• 手控火警警報系統	每層 2,400
<u>樓宇消防結構</u>	
• 更換防煙門	每套 9,200
• 設置隔煙間	每個 21,200
• 在公共走廊設置耐火保障	每個單位 1,200
• 在樓梯及逃生路線安裝緊急照明	每層 2,100
• 以耐火物料包裹電線／電力裝置	每層 3,600

## IV

### (D) 工業大廈的典型消防改善措施估計費用

#### 費用（港元）

#### 消防裝置

- 自動火警偵測系統 每幢樓宇 40,000
- 噴灑系統 每層 168,000
- 消防栓／喉轆系統 每層 25,000
- 緊急照明系統 每 50 平方米 2,500
- 手控火警警報系統 每層 2,400
- 通風系統的自動停止裝置 每層 8,000

#### 樓宇消防結構

- 更換防煙門 每套 9,200
- 設置隔煙間 每個 21,200
- 在公共走廊設置耐火保障 每個單位 1,200
- 在樓梯及逃生路線安裝緊急照明 每層 2,100
- 改善供滅火及拯救用的樓梯 每個單位 9,700
- 為特別有潛在危險的房間設置耐火保障 每個房間 20,800

**私人樓宇消防安全改善建議公眾諮詢  
收集意見摘要**

**(A) 專業團體及私營公司**

我們一共收到 29 份來自物業管理、消防安全工程、建造和工程界等專業團體與及一些貿易和關注組織及私營公司的書面意見。我們亦曾經向 50 多個專業團體舉辦研討會，他們普遍支持我們的建議。他們的意見可歸納如下一

- 民政事務局應監察物業管理公司的質素及考慮編訂一份合資格物業管理人員／公司的名冊。該局更應訂明一套大廈管理及維修的標準。
- 政府應要慎重評估建議的強制性樓宇管理及為新落成大廈自動成立業主立案法團所帶來有關法律和實際執行上的影響。
- 民政事務總署應給予業主們足夠的支援。
- 政府應慎重評估建議清拆天台僭建物而涉及安置及資源的問題。
- 有些舊式樓宇由於結構上的限制，不能達到現代的消防安全標準。因此政府應該採取務實及靈活的方法執行法例。部門之間應同步進行執法行動。
- 某些舊式樓宇，可能須要進行大量結構改動才能達至現代的消防安全標準，對於此類樓宇，政府應適當地顧及市區重建計劃。
- 我們推廣社區消防安全文化的建議得到支持。
- 政府應向業主提供財政上的援助去進行改善消防安全工程。
- 一些關乎消防設備、樓宇安全結構及電器安全裝置等的技術規格的建議。

**(B) 政治組織**

2. 我們曾向民主黨及民主民生協進會（民協）簡介諮詢文件。民主建港聯盟（民建聯）亦向我們遞交書面意見。這些意見可歸納如下一

- 屋宇署清拆天台僭建物及違例建築工程的進度緩慢。而為確定受影響的天台僭建物住戶，當局須進行凍結調查。
- 市區重建計劃須優先處理有較高火警危險的舊式樓宇。
- 在現有樓宇內進行提高消防安全標準的工作可能會有困難，

且費用昂貴。

- 民政事務總署須增加資源以加強大廈管理的服務，為業主提供更多支援，以及於各區設立大廈管理資源中心。
- 監管物業管理公司的質素。
- 民建聯建議為強制性樓宇安全檢驗進行立法，但政府須承擔驗樓費用。
- 民協及民建聯均對構思中的強制性樓宇管理方案有所保留，因為業主未必有足夠能力和資源進行所需的改善工作。民主黨認為有關建議值得詳細研究。
- 政府應考慮其它輔助措施如：委任消防安全主任，火警演習及安排更多關於消防安全及大廈管理的研討會和訓練課程。
- 須加快回收私家街。

### **(C) 臨時區議會，地區團體，業主立案法團及類似組織**

3. 我們曾向全港十八個臨時區議會或其屬下委員會，以及若干地區性組織或團體簡介諮詢文件。我們亦收到 21 份由地區防火委員會，分區委員會，業主立案法團，互助委員會，個別臨時區議員及一位臨時市政局議員呈交的書面意見。他們大致上支持我們的建議。這些意見可歸納如下—

- 有關部門須加強巡查和採取執法行動。
- 支持政府改善私人樓宇消防安全的決心，對業主須提供包括貸款和援助金的財政援助。
- 加速清拆天台僭建物，適當安置受影響的住戶。
- 在大廈管理和消防安全方面給與業主的支援和協助不足。有關部門須增加人手和資源以協助業主進行所需的改善工作。
- 儘快設立更多的大廈管理資源中心，並提供外展服務。
- 支持培養消防安全文化，安排更多宣傳活動以教育市民。亦支持擴充消防安全大使計劃。
- 加強有關部門的協調。
- 若建議中的改善措施落實執行時，擔心業界是否有足夠人手以應付隨之而來的大量消防安全改善工程。
- 對構思中的“多層大廈單位業權”方案，意見頗為不一致。有些意見反對於所有舊樓強制性成立法團，有些關注未必有足夠業主承擔法團的工作。倘若於新落成樓宇內自動成立法團，樓宇亦未必保證會得到妥善管理和維修。在全面落實這些建議前，須進一步研究其可行性。

- 強制性樓宇管理方案，因只適用於被有關當局列為有問題的樓宇，所以基本上得到支持。
- 物業管理公司的質素和表現參差。須考慮制訂一些監管措施。
- 政府須積極主動協助業主及住客組織法團，以進行所需的消防安全改善工程；
- 將消防安全責任轉移到業主身上，會令他們對大廈管理和改善消防安全卻步。
- 屋宇署須切實加快清拆違例建築工程。
- 機電工程署須定立時間表，以處理巡查所發現的 14000 幢樓宇，並須檢驗室內電力裝置。
- 當局須切實研究現時草擬大廈公契程序，和處理目前公契內的不公平條款。

#### **(D) 個人**

4. 我們一共收到 26 份來自社會上不同人士的書面意見。他們大致上贊成我們的建議，但同時亦提出了以下的個別意見—

- 政府須加快清拆天台僭建物。同時，亦要因應天台僭建物的火警危險而定出清拆的優先次序。
- 一些有關消防設備（例如火警鐘、滅火筒等）和樓宇設計（例如防煙門和防火結構等）的技術範疇的意見。
- 有關強制性大廈管理的詳細意見。政府應監管物業管理人員／公司的素質。
- 政府應給予業主在改善大廈消防安全和大廈管理上足夠支援。

#### **(E) 立法會、勞工顧問委員會及土地及建設諮詢委員會**

5. 在諮詢期內，我們曾向立法會、立法會保安事務委員會、勞工顧問委員會和土地及建設諮詢委員會介紹有關諮詢文件內容。他們普遍支持我們改善私人樓宇消防安全及樓宇管理狀況的目標。他們的意見總結如下—

- 政府應推行一個全面性的計劃以改善私人樓宇的消防安全及確保有足夠資源進行執法行動。

- 有效的樓宇管理對改善消防安全十分重要。須加強宣傳並鼓勵成立業主立案法團。
- 政府部門應定期視察樓宇，找出樓宇消防安全措施不足之處及加以糾正。政府部門之間的互相協調亦應改善。
- 政府應考慮提前推行提高一九七三年前的住宅樓宇消防安全標準的計劃。
- 關注舊式樓宇的緊急車輛通道是否足夠。
- 政府應確保提高消防安全的建議不會影響個別業主的物業權益。