

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)83/01-02號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB2/BC/10/00

《消防安全(建築物)條例草案》委員會 第三次會議紀要

日 期 : 2001年5月28日(星期三)
時 間 : 下午2時30分
地 點 : 立法會大樓會議室A

出席委員 : 葉國謙議員, JP (主席)
何秀蘭議員
陳婉嫻議員
梁劉柔芬議員, SBS, JP
蔡素玉議員
馮檢基議員
劉炳章議員
余若薇議員, SC, JP

缺席委員 : 何鍾泰議員, JP
涂謹申議員
石禮謙議員, JP

列席議員 : 楊森議員

出席公職人員 : 保安局首席助理局長
黃福來先生

助理保安局局長
陳國衛先生

消防總長(消防安全)
李志翀先生, JP

高級消防區長(樓宇改善及支援)
陳楚鑫先生

屋宇署助理署長(樓宇2部)
曾祥全先生

屋宇署總屋宇測量師(防火規格)
何湛先生

高級助理法律草擬專員
麥達輝先生

高級政府律師
張志偉先生

應邀出席人士：中西區區議會副主席
陳特楚先生, MH

列席秘書 : 總主任(2)1
湯李燕屏女士

列席職員 : 助理法律顧問2
何瑩珠女士

高級主任(2)8
蘇美利女士

經辦人／部門

主席歡迎陳特楚先生出席會議，並請他就《消防安全(建築物)條例草案》(“條例草案”)發表意見。

I. 與團體代表／個別人士會晤

2. 陳特楚先生就條例草案發言，並於會議席上提交其意見書。現將其意見綜述如下 ——

- (a) 質疑藉制定法例對層數及單位不多的樓宇的業主作出規限，是否保障公眾安全的最佳方法。由於該等建築物的燃燒負荷量及人流一般較低，擁有人／佔用人只需採取若干步驟，消除建築物的潛在火警危險，便可確保公眾安全；此等步驟包括清理走火通道及保持防煙門常關；修復或重設建築物的消防安全措施及結構，使其達到可

以運作及令人滿意的水平，並符合建築物的認可指定標準。政府當局應提高公眾的消防安全意識，並協助樓宇業主成立業主立案法團或互助委員會，以改善其樓宇的管理；

- (b) 鑒於建築物或會有實質限制及／或結構問題，擁有人在遵從條例草案建議的所有新消防安全規定方面將會有實際困難。舉例說，部分舊樓天台不能負荷安裝標準的消防水缸；
- (c) 雖然當局成立了貸款計劃，為樓宇業主提供財政援助，以執行新消防安全規定；但預料許多業主會因為申請手續繁複而放棄申請；及
- (d) 由於曾有樓宇於完成消防安全改善工程後約一星期便發生火警，政府當局有需要加強監察消防裝置承辦商的工作表現。

(會後補註：陳特楚先生的意見書已於2001年5月29日隨立法會CB(2)1668/00-01(03)號文件送交各委員。)

3. 梁劉柔芬議員表示，為確保條例草案順利實施，政府當局應在執行新法例前，讓受影響的樓宇業主明白他們為何需要遵從新的消防安全規定，以及他們在此方面的責任。梁議員詢問陳特楚先生，中西區內的舊樓業主或佔用人是否知悉條例草案的存在。陳特楚先生答稱，在其接觸的中西區舊樓業主中，大部分並不知悉條例草案的存在。在此情況下，梁議員促請政府當局在提交恢復條例草案二讀辯論的預告前，應廣泛徵詢公眾對條例草案內不同建議的意見。

4. 余若薇議員同意推行消防安全的公眾教育是必須的。不過，她質疑以公眾教育的方式取代立法，是否足以提高舊樓的消防安全標準。余議員指出，雖然政府當局一直以來均透過不同計劃及活動推廣消防安全，但仍有很多擁有人及佔用人並不遵從消防安全規定。余議員請陳特楚先生澄清他的立場，表明他是否認為應豁免層數及單位不多的樓宇遵從條例草案的規定，因為只要嚴格遵從現行有關法例，便足以確保公眾安全。

5. 陳特楚先生答稱，教育公眾認識消防安全的重要性是必須的，不過，實施消防安全規定難免涉及許多

複雜的法律及技術事項。就此，陳先生促請民政事務總署改善及擴展其服務，以協助樓宇業主解決樓宇管理的問題，而妥善的樓宇管理亦是建築物消防安全不可或缺的一環。陳先生澄清，有關層數及單位不多的樓宇是否無需提升消防安全標準至條例草案所建議水平一事，並非應由他作出定論；他只是陳述實情，指出層數不多的舊樓的消防安全標準雖然並不符合現今標準，但若嚴格遵從現行消防安全法例，此等樓宇的火警風險應屬較低。此外，部分舊樓業主由於建築物的實質限制及本身有經濟困難，因而難以遵從新的消防安全規定。

6. 主席邀請政府當局就陳特楚先生提出的意見作出回應。

7. 保安局首席助理局長表示，政府當局會審慎考慮陳特楚先生提出的意見及關注事項。保安局首席助理局長繼而作出初步回應，闡釋政府當局為何需要引入新法例，把舊式樓宇的消防安全標準提高至現今水平，並說明當局在改善樓宇消防安全方面所作的種種努力。保安局首席助理局長表示，當局在1998年進行諮詢時，曾提出一套改善私人樓宇消防安全的建議，現時提出的條例草案只是其中一項措施。其他措施還包括由消防處消除建築物的潛在火警危險和向公眾推廣消防安全文化；由屋宇署清拆天台僭建物及其他違例建築工程；由機電工程署進行定期巡查，以監察大廈公用電力裝置的情況；以及由民政事務總署提供更佳支援，協助樓宇業主成立業主立案法團或互助委員會，並協助業主及業主立案法團解決其樓宇的管理問題。另一方面，隨著時代進展，消防安全標準亦隨之提昇至更高水平，從而為市民提供更佳保障。但根據現行條例即《建築物條例》及《消防條例》，當局只會在審批新建樓宇的建築圖則時，才會規定該等樓宇須遵從經改善的標準。對於舊式私人樓宇，當局需制定新法例和獲賦予新的權力，才能規定該等樓宇須遵從那些並不包括在認可建築圖則內的經改善及新增消防安全措施。條例草案就是在這個前提下建議改善舊式綜合用途及住宅用途建築物的消防安全標準。

8. 保安局首席助理局長表示，考慮到舊式私人樓宇的設計限制，以及盡量減少對有關業主的財政影響，政府當局已於條例草案中刪除若干在1998年諮詢文件內原來的建議規定，例如於住用與商用部分之間設置耐火分隔結構；這是綜合用途建築物（“綜合建築物”）的獨有特色。就綜合建築物住用部分及住用建築物一般而言，當局考慮到有關樓宇的燃燒負荷量較低，以及其火警危險通常與住宅用途有關，條例草案只建議設置最基本的消

防安全設備，包括消防栓／喉轆系統，以便發生火警時，讓住客或消防員有方便可用的工具滅火。

9. 保安局首席助理局長進一步表示，政府當局明白部分樓宇業主因其樓宇的結構問題，以致在遵從消防安全規定方面會有困難。就此，當局在執法時會以靈活務實的方式處理，並會在執法時參考過去3年在執行《消防安全(商業處所)條例》時所得的寶貴經驗。舉例說，如經認可人士或註冊工程師證實，有關樓宇天台因結構問題不能負荷標準的消防水缸，而樓宇亦沒有其他地方可以安裝標準的消防水缸，消防處會考慮接受容量較小的水缸。在執行《消防安全(商業處所)條例》的過程中，消防處共批出11宗要求安裝容量低於標準的消防水缸的申請。

10. 保安局首席助理局長表示，為減輕部分業主可能遇到的資金周轉問題，政府當局已於2001年4月27日獲立法會財務委員會批准，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“改善樓宇安全綜合貸款計劃”(“貸款計劃”)，承擔額為7億元，同時擴大貸款計劃的適用範圍，並放寬申請資格，以協助業主進行維修工程和改善樓宇安全，而申請手續亦予以簡化。雖然貸款計劃的還款期為36個月，利率定於一個對公帑既無收益亦無虧損的水平，但經濟有困難的人士更可能獲彈性處理，如免息還款期延長至72個月，或可能獲准暫緩還款，待其轉讓物業時才予清還。

11. 保安局首席助理局長補充，規劃地政局為制訂樓宇安全及預防性維修綜合策略而成立的專責小組，亦會協助擁有人及佔用人遵從經改善的消防安全標準。舉例說，屋宇署署長會指派維修統籌主任，負責一組樓宇的地區聯絡工作，並為業主提供“一站式”服務。此外，屋宇署會在本年內擬備及印製一份全面的樓宇安全及一般樓宇維修簡易指南。民政事務總署署長亦已開始重組和擴充總部，以及在各區民政事務處成立外展隊伍，為樓宇業主和業主立案法團提供協助、解答查詢，以及排解糾紛。為配合地區民政事務處的工作，兩間大廈管理資源中心將提供協助，轉介有關查詢及投訴的個案。

12. 就陳特楚先生所關注有關對消防裝置承辦商的工作表現監管不足一事，消防總長(消防安全)表示，根據《消防(裝置及設備)規例》(“規例”)第6條的規定，只有註冊承辦商才可進行法定的消防裝置工程。現時已於消防處註冊的第一級承辦商共有252名，第二級承辦商有330名。第一級的註冊承辦商可進行裝置、保養、修理和檢查任何設有電路或其他可探測煙霧或火警儀器，並會藉

警報或以其他方式發出警告的消防裝置或設備(手提設備除外)；而第二級的註冊承辦商則可進行裝置、保養、修理和檢查任何消防裝置或設備(手提設備除外)，其中包括經設計或改造，用以輸送水或其他滅火媒介的喉管及配件，或不屬第一級所指明的任何其他種類的電力器具。

13. 消防總長(消防安全)進一步表示，根據規例，每當註冊承辦商在任何處所內裝置、保養、修理或檢查任何消防裝置或設備，他／她須於完成有關工程後14天內，向作出指示(據該指示其承擔進行該工程)的人發出一份證明書，並將副本送交消防處處長。除了其他一般資料，證明書還須訂明該消防裝置或設備是否在有效操作狀態。而任何人簽署載有虛假或誤導資料的證明書，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款\$5,000。消防總長(消防安全)指出，在執行《消防安全(商業處所)條例》時，消防處已檢查及測試所有業經註冊消防裝置承辦商證明處於有效操作狀態的消防裝置或設備。消防處打算在實施條例草案時採用相同方法。

14. 何秀蘭議員詢問政府當局會否考慮豁免層數及單位不多的樓宇的業主遵從條例草案的規定。保安局首席助理局長回應時表示，從防火的角度來說，政府當局不能按類區分指定某一類樓宇的固有火警危險比另一類樓宇為低。在評估火警危險程度時須考慮多項因素，包括擬作的用途、佔用類別、逃生途徑設施、消防裝置的提供及維修保養情況、樓宇的高度、面積及結構等。某幢樓宇的火警危險程度須按其個別情況而定。

15. 消防總長(消防安全)補充，現時確有需要改善舊樓的消防安全標準。消防處在1998年年初進行全港樓宇查勘的結果顯示，很多舊式私人樓宇的消防安全設施未達現行標準的同時，在各類私人樓宇中，以綜合建築物的消防安全情況最欠理想。這與屋宇署進行抽樣查勘的結果大致相同，該抽樣結果顯示，80%的綜合建築物出口路線嚴重不足。作為一般指標，舊樓(即1987年前的樓宇)的消防安全建造及消防裝置並不符合現今標準。消防總長(消防安全)向委員保證，消防處會以靈活而務實的手法執行條例草案。舉例說，如綜合建築物及住用建築物樓高不超過6層(舉例而言)，有關提供消防栓的規定或可予豁免，因為消防員在到達現場後只需很短時間便可沿樓梯設滅火喉；而假如公用範圍沒有地方安裝標準或較小型的喉轆，則提供手提式滅火器也是一個可予接納的替代措施。

II. 繼續與政府當局進行討論

(立法會CB(2)1614/00-01(01)至(03)號文件)

16. 委員察悉，政府當局已就中西區區議會葉國謙議員、楊位款議員及黃哲民議員聯合提交的意見書，及東區區議會楊位醒議員的意見書作出回應，有關回覆已於會議席上提交。

(會後補註：政府當局就中西區區議會葉國謙議員、楊位款議員及黃哲民議員聯合提交的意見書，及東區區議會楊位醒議員的意見書所作的回覆，已於2001年5月29日隨立法會CB(2)1668/00-01(01)及(02)號文件送交各委員。)

17. 就主席詢問如何分擔消防安全改善措施的費用，保安局首席助理局長表示，有關安排一般受每間大廈的大廈公契(“公契”)條款所規管，或是按業主持有的業權份數計算。在一般情況下，假如當局向一名樓宇業主就其獨有佔用的部分發出消防安全指示，指示他／她就該部分遵從有關的消防安全規定，該名業主便須承擔改善工程所引致的開支；其中一例是在綜合建築物的非住用單位內安裝自動噴灑系統。另一方面，假如當局向多名樓宇業主就並非由他們獨有佔用的部分分別發出消防安全指示，指示他們就該部分遵從同樣的消防安全規定，這些業主便須共同負責，並須根據有關公契的條款或樓宇業主各自持有的業權份數，攤分改善工程所引致的開支；其中一例是在公用範圍內提供緊急照明。

18. 主席指出，由於建築物的住用部分只需設置消防栓／喉轆系統，而非住用部分除卻該等裝備外，還須安裝自動噴灑系統，因此綜合建築物的業主很難就分擔安裝消防水缸費用達成共識。消防總長(消防安全)指出，新建綜合建築物已須裝有兩個獨立消防水缸，分別為消防栓／喉轆系統及自動噴灑系統供水，以符合現時的需要。容許單一個消防水缸分別為防栓／喉轆系統及自動噴灑系統供水，已是放寬規定的做法。至於分攤費用一事，須由各有關擁有人／各方面作出決定。

19. 馮檢基議員表示，很多舊式私人樓宇的業主，既無錢亦無能力進行繁複的消防安全改善工程。由於許多舊式私人樓宇並無業主立案法團，而眾多綜合建築物的非住用部分亦已改作居住用途，或把住用部分改為商業用途，有關情況將更趨嚴重。他對不遵從消防安全規定的人可被判處監禁一事表示關注。馮議員建議政府當局代該等無能力實施改善工程的樓宇業主進行有關工

程。馮議員指出，此安排並非新事物，屋宇署現時已有代樓宇業主及佔用人進行若干修葺工程。

20. 保安局首席助理局長回應時表示，條例草案提供一個基礎，讓消防處及屋宇署協助樓宇業主及佔用人在其樓宇內遵從規定的消防安全標準，以確保公眾安全。保安局首席助理局長進一步表示，樓宇業主無須過份憂慮因結構限制，以致無法完全遵從新規定，政府當局會採取如執行《消防安全(商業處所)條例》一樣的靈活務實方式。他指出，在過去3年執行《消防安全(商業處所)條例》期間，執行當局並無向法庭申請禁止令的記錄。保安局首席助理局長重申，由規劃地政局轄下檢討樓宇安全及預防性維修專責小組所負責的各項措施，亦可有助舊式私人樓宇業主及佔用人遵行新消防安全規定。

21. 屋宇署助理署長指出，條例草案建議的消防安全規定進行的是新的改善工程，與屋宇署所進行的若干修葺工程有所不同。他表示，執行當局並無當然的權力，但會在切實可行的情況下，盡可能協助擁有人及佔用人遵行新規定。

22. 儘管政府當局已制定不同措施協助樓宇業主及佔用人遵行新消防安全規定，梁劉柔芬議員促請當局先評估該等措施的成效，才執行條例草案。為避免日後出現誤解或衝突，梁議員促請政府當局加強向公眾解釋，為何他們需要遵從新規定。

23. 何秀蘭議員表示，就改善消防安全措施至所需標準所引致的費用，為避免在分擔此等費用時出現紛爭，當局須先解決現時公契內的不平等條款。鑒於由民政事務委員會成立的《建築物管理條例》(第344章)檢討工作小組委員會現正研究公契內的不平等條款，何議員建議把與小組委員會有關的文件送交政府當局作回應。

24. 蔡素玉議員對於政府當局會否真的以靈活務實的方式執行條例草案表示懷疑，尤其回想當局以往在清拆違例天台僭建物及其他建築工程時，經常出現言行不一的情況。蔡議員認為，條例草案應清楚訂明，在何種情況下執行當局可靈活地執行條例草案，而實際的做法為何。對於有團體代表及委員曾提及沒有業主立案法團的樓宇在執行上會有困難，蔡議員對此亦表關注。

25. 主席詢問當局如何處理綜合建築物的非住用部分被用作住宅用途的情況。保安局首席助理局長回應時表示，政府當局會參照《消防安全(商業處所)條例》的執行手法，採取同樣靈活和務實方式，要求已用作住宅用

途的商業單位的業主，遵從經改善的消防安全標準，有關詳情載於當局就委員於2001年3月14日法案委員會會議上所提出的事項的回應(第二部份)(立法會CB(2)1379/00-01(02)號文件)。至於住宅樓宇被用作商業用途，屋宇署助理署長表示，雖然有關的擁有人一般須遵從住宅樓宇的消防安全規定，但消防處／屋宇署亦會進行評估，查看會否由於他們改變了單位的原有用途而大幅提高火警危險水平。若情況如此，當局會執行現行有關法例，採取行動禁止這些擁有人／佔用人繼續將住宅單位用作商業用途。

26. 主席在總結討論時，要求政府當局就委員在會議席上提出的下列事項作出回應——

- (a) 分擔消防安全措施的費用；
- (b) 豁免低火警風險樓宇須遵從有關規定；及
- (c) 執行困難及輔助措施。

政府當局

保安局首席助理局長答允就此等事項提供回覆。

III. 下次會議日期

27. 委員同意於2001年6月18日上午10時45分舉行下次會議。

28. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處
2001年10月15日