

中西區區議會議員  
(葉國謙議員、楊位款先生及黃哲民先生)  
就《消防安全(建築物)條例草案》  
提交的書面意見

---

1. 大廈結構：
  - 由於草案要求舊式綜合大廈的商業部份加裝自動洒水系統，而要安裝該系統，就必須在天台上裝上大型水箱。可是，舊式樓宇的結構未必能夠負荷新增水箱的重量。雖然條例草案中訂明，政府會彈性執行有關條例。但由於舊樓在進行有關工程時，往往會因樓宇結構問題而造成不同程度的困難，當局能否真的照顧到不同個案的獨特性，給予業主／佔用人足夠的彈性，仍是疑問。
2. 商廈變住宅：
  - 商廈或綜合大廈的商業部份單位被人用作住宅用途這個情況，已經存在多年，在舊區亦頗為普遍。若草案一旦實施，居於商業單位內的居民，就必須付出更高昂的代價，將單位的防火標準提升至商業單位的水平。
3. 禁止令：
  - 雖然當局表示只會在「有絕對需要使用禁止令，作為保障市民免受重大火警風險的最後辦法時，才會向區域法院申請禁止令」，但由於條例草案監管範圍涉及住宅，若發出禁止令，居於有關單位的市民便有可能會無家可歸。
4. 舊樓設計局限：
  - 條例草案要求大廈加裝防火門、消防栓以及喉轆系統，但據了解，部份舊式樓宇在設計上並無預計到有這些要求，若強行加裝，對住戶可能構成影響，例如阻礙了住戶出入、大門的開啓、令通道空氣更加混濁等。
5. 費用問題：
  - 在舊樓進行有關工程，往往會因大廈結構／設計而造成障礙，令造價升高。另外，當新例實施後，註冊消防裝置承辦商亦可能會因求過於供而提高工程造价，增加業主的負擔。
6. 不負責任業主：
  - 若因為個別業主難以聯絡，或採取不合作態度，令籌集資金出現困難，會導致整幢大廈或屋苑無法在指定期限內，完成改善工程。雖然，政府表示會修訂「建築物管理條例」，授權業主立案法團可向政府提供的貸款基金（共有 7 億元）提出申請，並以有關業主的業權作抵押。而政府亦會以靈活及務實的方式處理，並可給予更長期給情有可原的業主／大廈。不過，正如大廈結構問題一樣，政府所謂的「靈活處理」是否足夠地「靈活」，以照顧不同情況的業主／佔用人需要，仍是疑問。
7. 缺乏法團：
  - 若大廈沒有成立業主立案法團，業主便難以組織起來。但現時的舊廈業主根本難以聯絡，故對成立業主立案法團或一些業主組織實存在困難。