

《消防安全(建築物)條例草案》

條例草案委員會於二零零一年十月十二日會議上要求的資料(第一部分)

考慮在條例草案或作業指引訂明在何種情況下，業主或佔用人可獲豁免，無須遵從條例草案訂定的某些消防安全規定。

執行當局可在發給業主及佔用人的消防安全指示訂明的消防安全措施已於條例草案中規定。規定的措施都是摘錄自有關守則的基本或最低要求，見條例草案附表 1 至附表 3。執行當局須根據每宗個案的特定情況，酌情決定可給予何種寬減甚至豁免。這項安排與《消防安全(商業處所)條例》的規定一致。

2. 我們認為詳細無遺地列出業主／佔用人可獲豁免的各種情況，並不適當，亦不切實可行，因為當局須按每宗個案的個別情況酌情考慮。此外，有關情況可能涉及技術性說明，不適宜在條例草案中訂明。這個做法亦欠缺彈性，而可能令條例草案需要不時修訂，以處理新情況。

3. 另一方面，我們認為分別由消防處和屋宇署制訂通函和指引，讓市民、專業人士和有關人士得知執行當局在執行和行使酌情權時所依循的指引，是適當可行的。這些指引亦可根據實施所得的經驗和因應新情況作出適當修訂，使指引能夠與時並進。執行當局正考慮制訂的通函和指引草擬本載於附件一，供議員參考。

若總樓面面積不超過 230 平方米，綜合用途樓宇非住用部分可獲豁免，無須提供自動灑水系統，這個決定的理據為何。

4. 在一九八八年修訂《1987 年最低限度之消防裝置及設備守則》時，消防處曾與建築界／專業團體磋商在商業處所安裝灑水系統的規定。各方同意“以 230 平方米作為豁免面積的基準，超出此面積的處所便需要安裝噴灑系統”的建議。相關的考慮因素如下一

i. 現行的消防安全標準

消防栓／喉轆裝置的水量規定視乎樓面面積而定。就不超過 2500 平方呎的面積而言，最低水量規定是 2000 加侖。以米作單位計算，2500 平方呎的樓面面積相等於 230 平方米。採用此樓面面積作為安裝噴灑系統的基準，與現行消防安全標準一致。

ii. 其他訂明消防裝置所提供的保障

在 230 平方米的面積內，佔用人可迅速發現火警，並在火警發生後第一時間使用滅火筒及／或喉轆滅火。

iii. 安裝工程的技術限制

在面積細小的處所，安裝貯水箱、主水製及輔助水管系統未必切實可行。考慮到消防安全及處所價值，我們認為 230 平方米是最適當的基準。

iv. 燃燒負荷量

在樓面面積不超過 230 平方米的分隔部分內，可燃物質的預計燃燒負荷量不大。

v. 滅火方法

消防處只須使用一或兩條滅火喉，便足以應付在上述分隔部分發生的火警。

**考慮在條例草案訂明條例草案的生效日期須經立法會通過。**

5. 按照條例草案第 1(2)條，條例草案會自保安局局長以憲報公告指定的日期起實施(“生效日期公告”)。

6. 生效日期公告屬附屬法例，須根據《釋義及通則條例》(第 1 章)第 34 條，透過“不反對即予通過的程序”，經立法會批准。換

言之，立法會保留最終權力，決定條例制定後何時實施。倘若立法會不滿意政府提出的生效日期，可藉決議提前或延遲生效日期，或直接廢除生效日期公告。

7. 實際上，在保安局局長指定生效日期前，政府可按適當情況(透過保安事務委員會)告知立法會有關計劃，並考慮其意見。總括來說，現已有足夠的法律和行政保障措施，確保立法會對生效日期的意見得到尊重。

**考慮在 18 區區議會各成立一個委員會，處理業主遵從新消防安全規定時所引起的紛爭或投訴。**

8. 根據《區議會條例》(第 547 章)第 61 條，區議會的職能是就多項與地方行政區有關的事務向政府提供意見；承擔有關地方行政區內的環境改善事務、社區活動，以及提供康樂及文化活動。鑑於區議會擔當諮詢角色，政府認為由區議會直接處理在遵從有關法例時所引起的紛爭或投訴並不恰當。

9. 另一方面，條例草案第 5(10)條訂明，當局可設立由建築界專業人士、學者及有關專業團體的代表組成的獨立諮詢委員會，以確保業主建議的其他消防安全措施得到公平和實際的考慮。諮詢委員會的建議組成方式及職權範圍載於附件二，供議員參閱。我們相信，這個諮詢委員會可有效解決這些顯然需要具備技術知識和專業判斷才能處理的個別紛爭。

10. 無論如何，消防處和屋宇署歡迎各界人士隨時提出有關樓宇消防安全的建議，並樂意直接與業主／佔用人討論一般事宜及個別個案。業主亦可隨時就執行事宜與區議員聯絡，而消防處和屋宇署歡迎和區議員討論個別個案。消防處和屋宇署會繼續與區議會攜手推動消防安全，他們的人員樂意出席區議會／地區防火委員會的會議，解答有關實施條例草案的問題。

保安局  
二零零一年十月

L:\B-DIV\As(s)b2\COMP2000\BILLSCOM\Ar10-12\_c.doc

附件一

消防處  
消防安全總區  
香港九龍旺角道壹號  
壹號旺角道商業中心五字樓



FIRE SERVICES DEPARTMENT  
FIRE SAFETY COMMAND  
5/F One Mongkok Road Commercial Centre,  
No.1, Mongkok Road,  
Kowloon, Hong Kong.

本處檔號 OUR REF.: ( ) in FP  
來函檔號 YOUR REF.:  
圖文傳真機 FAX: (852)  
電話 TEL NO.: (852)  
電郵 E-mail : fschq@hkfsd.gov.hk

致：	認可人士	香港中華煤氣有限公司
	註冊消防裝置承辦商	電梯業協會
	註冊通風設備承辦商	電訊盈科有限公司
	註冊電梯承辦商	香港建造商會
	香港火險協會	建築署署長
	香港註冊消防工程公司商會	屋宇署署長
	香港工程師學會結構部	房屋署署長
	電力公司	石油公司

執事先生：

消防處通函二零零一年第 X 號  
消防安全（建築物）條例 -  
消防裝置及設備之規定

消防安全（建築物）條例 20XX（下開「條例」）已於二零零 X 年 XX 月 XX 日生效。此條例之目的是為綜合用途建築物及住用建築物的佔用人、使用人及訪客，提供更佳的防火保障。

由於考慮到所涉及的建築物大部份是舊式樓宇，而當中又可能因為空間及結構上有所限制，所以本處將因應個別情況考慮放寬有關消防裝置及設備的規定。一般放寬準則如下：

甲) 綜合用途建築物之非住用部分（建築物之高度不超過 6 層高）

● 自動噴灑系統

- 總面積不超過 230 平方米之非住用用途樓層不需要安裝

➤ 如在安裝標準噴灑系統時遇到結構及空間限制，將考慮接受可由街喉直接注水（適用於非住用用途之部分而樓高不多於 4 層）或由現有的消防栓／喉轆系統接駁供水的折衷式噴灑系統

➤ 降低噴灑系統水缸之容量亦接受考慮

（註：使用折衷式噴灑系統，火警警報系統須有直通電話線接駁往消防處的消防通訊中心）

● 消防栓系統

➤ 如緊急車輛可直接到達建築物主要一面則不需要安裝這系統

● 喉轆系統

➤ 在建築物提供喉轆系統時，如遇到結構及空間限制或其他困難，會考慮接受較標準喉轆系統長度為短之喉轆；或

➤ 如安裝折衷式喉轆時仍遇到重大困難，亦可接受以滅火筒來代替喉轆系統

● 緊急照明系統

➤ 不需要安裝於只用作供有限數目員工使用及少於 8 平方米的分隔房間／地方，而該地方是位於設置有緊急照明系統的走火通道旁

乙) 綜合用途建築物之非住用部分（建築物之高度超過 6 層高）

● 自動噴灑系統

➤ 總面積不超過 230 平方米之非住用用途樓層不需要安裝

- 如在安裝標準噴灑系統時遇到結構及空間限制，將考慮接受可由街喉直接注水（適用於非住用用途之部分而樓高不多於 4 層）或由現有的消防栓／喉轆系統接駁供水的折衷式噴灑系統
  - 降低噴灑系統水缸之容量亦接受考慮
- （註：使用折衷式噴灑系統，火警警報系統須有直通電話線接駁往消防處的消防通訊中心）

- 喉轆系統

- 在建築物提供喉轆系統時，如遇到結構及空間限制或其他困難，會考慮接受較標準喉轆系統長度為短之喉轆

- 緊急照明系統

- 不需要安裝於只用作供有限數目員工使用及少於 8 平方米的分隔房間／地方，而該地方是位於設置有緊急照明系統的走火通道旁

丙) 住用建築物或綜合用途建築物之住用部份(建築物之高度不超過 6 層高)

- 消防栓系統

- 如緊急車輛可直接到達建築物的主要一面則不需要安裝這系統

- 喉轆系統

- 在建築物提供喉轆系統時，如遇到結構及空間限制或其他困難，會考慮接受較標準喉轆系統長度為短之喉轆；或
- 如安裝折衷式喉轆時仍遇到重大困難，亦可接受以滅火筒來代替喉轆系統

丁) 住用建築物或綜合用途建築物之住用部份（建築物之高度超過 6 層高）

● 喉轆系統

- 在建築物提供喉轆系統時，如遇到結構及空間限制或其他困難，會考慮接受較標準喉轆系統長度為短之喉轆

本處將會繼續採取靈活及務實的態度，去處理有關業主在遵從新的消防安全標準時所遇到的實質困難。如對本通函有任何疑問，請致電 2170 9500 與樓宇改善及支援課高級消防區長聯絡。

消防處處長

( 代行 )

日期： 年 月 日

L:\B-DIV\As(s)b2\COMP2000\BILLSCOM\Ar10-12\_fsd\_c.doc

## 《消防安全(建築物)條例》規定的結構工程

### 供業主/佔用人參考的指引

《二零...年消防安全(建築物)條例》(下稱條例)已於二零...年.....開始實施。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。

考慮到這些建築物大多是舊型樓宇，可能有空間或結構限制，本署會根據個別情況，考慮放寬部分消防安全結構的規定。一般的放寬原則如下：

#### A) 綜合用途建築物的非住用部分

- 樓梯闊度及數目
  - 考慮其他未受保護的樓梯。
  - 適用的話，考慮接受實際人數，替代採用守則內訂明的數目。
  - 考慮接受整體闊度或高度略低於標準。
- 保護出口路線
  - 因空間限制而不能設置防煙間，或可以防火門保護走火通道。
  - 考慮接受只在天台或每隔某些層數為兩趟規定的樓梯設置交換通道，代替在每層設置交換通道。
  - 考慮接受電線以金屬導管或管道密封代替耐火結構。
- 防火門
  - 考慮接受狀況良好的現有 50 毫米（兩吋）厚、實心硬木的自掩門。
- 消防員升降機
  - 如有結構或空間限制，經消防處同意，或可放寬現有的消防員升降機尺寸及定額負載的改善要求。
- 防止火勢蔓延到毗鄰建築物
  - 考慮接受狀況良好的現有鋼窗框。
  - 考慮接受沒有隔熱功能的鐵絲玻璃，惟須距離其他通口三米以外。
  - 考慮容許10%的窗戶為可開啓式設計，其位置須距離其他通口3米以外。
  - 如有建築限制，外牆轉角的一小時耐火牆壁的規定或可予放寬。
- 耐火間隔
  - 如有空間限制或實際困難，地庫與上層的四小時耐火間隔要求或可縮減為二小時。
- 排煙口
  - 如有空間限制或實際困難，考慮接受較細小的排煙口或減少排煙口數目。



## B) 綜合用途建築物的住用部分或住用建築物

- 保護樓梯
  - 考慮接受狀況良好的現有鋼窗框。
  - 考慮接受沒有隔熱功能的鐵絲玻璃，惟須距離其他通口三米以外。
  - 考慮容許 10%的窗戶為可開啓式設計，其位置須距離其他通口三米以外。
  - 考慮接受電線可以金屬導管或管道密封代替耐火保護結構。
- 地面的出口路線
  - 按個別情況，或可容忍因空間限制導致上層出口與地面出口的合併處闊度不足。
- 防火門
  - 考慮接受狀況良好的現有 50 毫米（兩吋）厚、實心硬木的自掩門。

本署會繼續採取靈活務實的方式，處理業主在遵從新消防安全標準方面時所遇到的實際困難。如對此指引有任何問題，請致電.....與防火規格組的高級屋宇測量師聯絡。

屋宇署

*L:\B-DIV\As(s)b2\COMP2000\BILLSCOM\Ar10-12\_app\_c.doc*

《消防安全(建築物)條例草案》建議設立的諮詢委員會  
資料文件

1. 職權範圍

就以下事項向消防處處長及屋宇署署長提出意見：

- 有關建築物消防安全改善工程的技術事項；
- 成本事項，並充分考慮當前的市場價格；
- 由業主本人或委員會提出的其他消防安全措施；
- 為符合強制性規定而進行的最低限度建築物消防安全改善工程。

2. 組成方式

主席                   ： 消防總長(消防安全)

官方成員            ： 消防處兩名代表  
                          － 樓宇改善及支援課  
                          － 消防設備專責隊伍

屋宇署的一名代表  
－ 防火規格組

非官方成員        ： 香港工程師學會屋宇裝備分部一名代表  
                          香港註冊消防工程公司商會有限公司一名代表

秘書                   ： 行政主任(消防安全)