

參考文件

立法會保安事務委員會

根據《消防安全（商業處所）條例》（第 502 章）  
實施消防安全改善計劃的進展

目的

當局應主席要求準備本文件，向委員匯報根據《消防安全（商業處所）條例》（第 502 章）實施消防安全改善計劃的進展。

背景

2. 《消防安全（商業處所）條例》（條例）於一九九七年五月二日生效。條例在一九九八年四月三日修訂，把涵蓋範圍擴展至所有一九八七年前的舊式商業建築物。簡言之，條例旨在規定某幾類商業處所（稱為“訂明商業處所”<sup>1</sup>）及一九八七年前落成的商業建築物（稱為“指明商業建築物”<sup>2</sup>）的業主／佔用人必須盡量把其處所／建築物的消防安全標準提高至今日的水平，以加強安全保障，預防火災危險。

3. 根據條例，訂明商業處所或指明商業建築物的業主／佔用人，必須提供或改善某些消防裝置及設備，例如緊急照明裝置、通風系統的自動停止設施、自動噴灑系統和手控火警警報系統等。條例亦訂明，業主應確保這些處所／建築物符合有關逃生途徑，為滅火和拯救的用途而設的通道，及耐火結構等方面的規定。消防處和屋宇署是條例的執法當局。

---

<sup>1</sup> 訂明商業處所指總樓面面積超逾 230 平方米並用以進行銀行、場外投注站、珠寶或金飾店、超級市場、百貨公司和商場等商業活動的建築物。

<sup>2</sup> 指明商業建築物指在一九八七年三月一日或之前建成，或其建築工程圖則是在一九八七年三月一日或之前首次呈交建築事務監督批核的建築物。

## 實施消防安全改善計劃

4. 在審議有關的條例草案時，立法會議員關注到有些樓宇由於屬舊式設計，在遵從法定消防安全措施方面，可能有真正和實際的困難。就此，立法會議員強調在採取實際執法行動時，需要更加靈活和行使合理的酌情權。當局知悉議員的關注，並向立法會保證會採用靈活務實的方法推行有關條例，而改善計劃會按建築物／處所的樓齡及風險分階段推行。當局與法案委員會同意訂明商業處所和指明商業建築物改善計劃的實施時間表如下：

### 訂明商業處所

- |                                  |                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| I. 第一期<br>首三年<br>(一九九七年五月二日開始)   | 位於沒有噴灑系統的建築物的訂明商業處所 (大多在一九七三年前落成) |
| II. 第二期<br>其後四年<br>(二零零一年一月一日開始) | 位於一九八零年前獲發入伙紙的建築物的訂明商業處所          |
| III. 第三期<br>其後四年                 | 位於一九八零至一九九零年期間獲發入伙紙的建築物的訂明商業處所    |
| IV. 最後一期                         | 位於一九九零年後獲發入伙紙的建築物的訂明商業處所          |

### 指明商業建築物

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| I. 第一期<br>(一九九八年六月一日開始)  | 在一九七三年三月二十三日或之前建成或首次呈交建築圖則供有關部門批核的指明商業建築物          |
| II. 第二期<br>(二零零一年十月一日開始) | 在一九七三年三月二十四日至一九八七年三月一日期間建成或首次呈交建築圖則供有關部門批核的指明商業建築物 |

## 實施訂明商業處所改善計劃的進展

5. 訂明商業處所第一期改善計劃在一九九七年五月至二零零零年年底實施，消防處及屋宇署聯合巡查了 627 個訂明商業處所。訂明商業處所第二期改善計劃已在二零零一年一月開始，截至二零零四年十一月底，消防處及屋宇署共巡查了第二期改善計劃下的 798 個訂明商業處所。第二期計劃共約 840 個已知訂明商業處所的巡查工作，預計會在二零零五年二月全部完成。消防處及屋宇署初步計劃在二零零五年三月着手進行第三期改善計劃。有關已巡查的訂明商業處所遵從指示的情況，載於**附件 A**。

## 實施指明商業建築物改善計劃的進展

6. 指明商業建築物第一期改善計劃在一九九八年六月至二零零一年九月實施，消防處及屋宇署聯合巡查了 555 幢指明商業建築物。第二期改善計劃已在二零零一年十月開始，截至二零零四年十一月底，消防處及屋宇署進一步巡查了 530 幢指明的商業建築物。預計第二期改善計劃餘下的 438 幢指明商業建築物的巡查工作，將於二零零七年底完成。有關已巡查的指明商業建築物遵從指示的情況，載於**附件 B**。

## 執法程序

7. 按照現行執法程序，消防處和屋宇署獲賦權可向業主／佔用人發出消防安全指示，規定他們須在指定期限內改善其處所／建築物的消防安全措施。業主／佔用人可申請延長遵從指示的期限。如業主／佔用人沒有遵從指示而無合理辯解，當局才會考慮提出檢控。在極端的情況下，消防處及屋宇署可向區域法院申請限制使用令或禁止令，前者禁止訂明商業處所用作進行訂明商業活動，後者則禁止佔用有關指明商業建築物。

## 改善計劃遇到的困難及政府提供的協助

8. 業主／佔用人常遇到的問題包括：處所／建築物業權眾多，各方難以就改善工程取得共識；舊式處所／建築物在結構及空間上有限制；支付改善工程費用有財政困難；以及對法定規定欠缺經驗或認識等。

9. 為協助業主及佔用人遵從法定規定，政府因應個別業主／佔用人的需要提供各種協助，包括：

- (a) 民政事務總署已成立大廈管理資源中心，並定期安排研討會和召開會議，以協助業主／佔用人了解和遵從相關法定規定。此外，執法當局亦會考慮與民政事務總署協辦研討會，就如何進行法定改善工程向業主／佔用人提供意見；
- (b) 當局已在二零零一年設立樓宇安全貸款計劃（貸款計劃），由屋宇署署長管理，為進行改善工程的業主提供經濟援助；
- (c) 民政事務局會在二零零五年年初向立法會提交《建築物管理（修訂）條例草案》。該修訂條例草案會賦權業主立案法團代下落不明或不負責任的業主向貸款計劃申請貸款，以進行法定的改善工程；以及
- (d) 執法當局可行使酌情權，准許放寬某些法定規定或接納其他措施。舉例來說，為加裝的噴灑系統設置水缸如面對結構及空間方面的制肘，為解決這個問題，執法當局接納折衷式的噴灑系統，由現有的消防栓／喉轆水缸或直接或由街喉或較小型的水缸供水。

## 未來發展

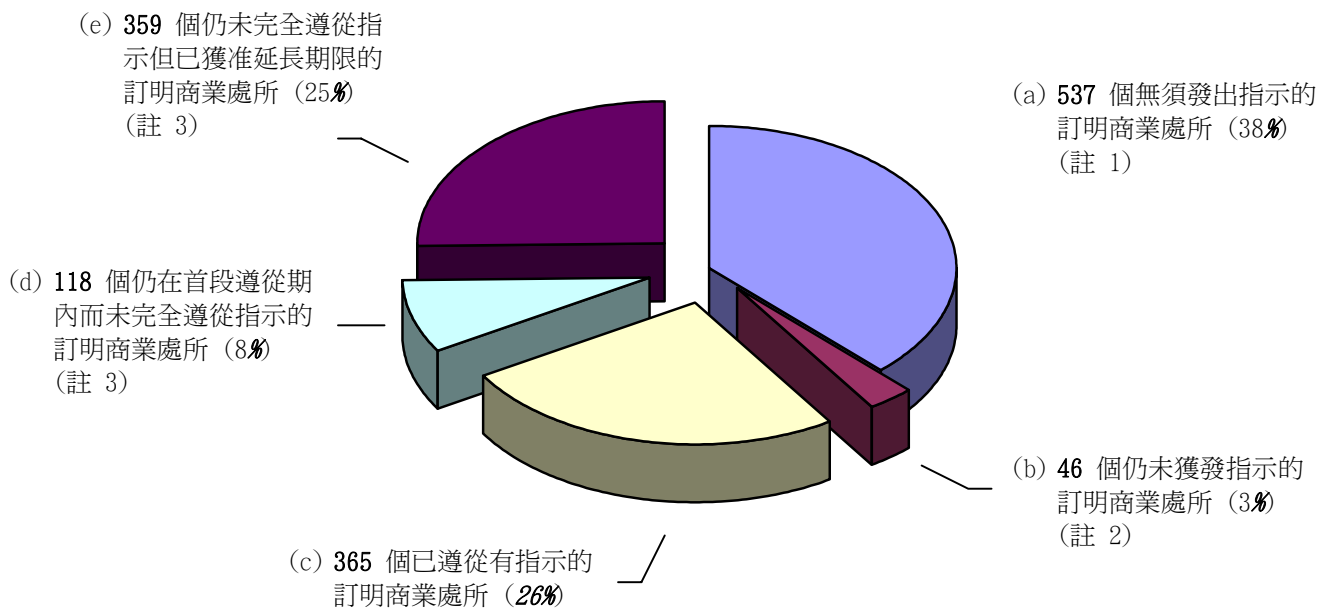
10. 執法當局會繼續致力推行消防安全改善計劃。

保安局／消防處／屋宇署  
二零零四年十二月

消防處和屋宇署巡查的訂明商業處所的遵從情況分析  
( 截至二零零四年十一月三十日 )

項目	內容	訂明商業處所	
		消防處	屋宇署
(a)	無須發出指示的訂明商業處所數目	537	511
(b)	仍未獲發指示的訂明商業處所數目	46	46
(c)	已遵從所有指示的訂明商業處所數目	365	499
(d)	仍在首段遵從期內而未完全遵從指示的訂明商業處所數目	118	131
(e)	仍未完全遵從指示但已獲准延長期限的訂明商業處所數目	359	238
	已巡查的訂明商業處所數目	1425	1425

消防處巡查的 1425 個訂明商業處所的遵從情況分析  
(截至二零零四年十一月三十日)



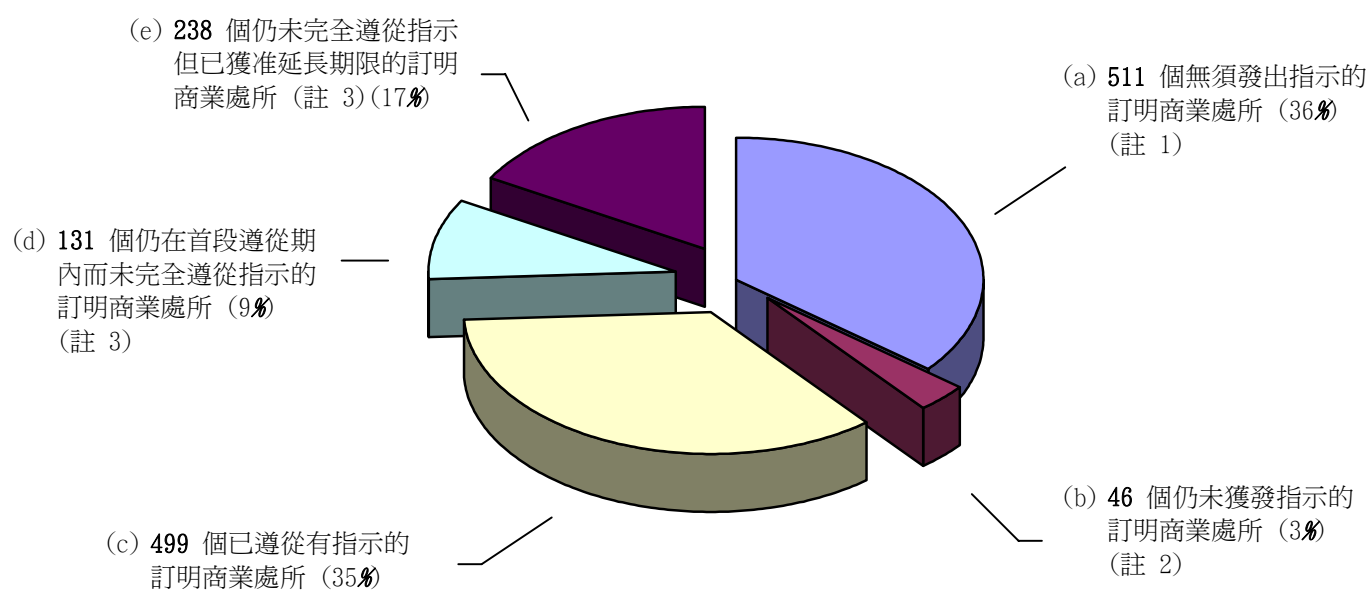
註 1: 這些是指在二零零四年十一月三十日前已巡查超過六個月及無須發出指示或指示已獲撤回的訂明商業處所。消防處和屋宇署聯合巡查發現，這類訂明商業處所大多是總樓面面積低於230平方米，或已非進行訂明商業活動，或處所已符合條例要求。

註 2: 這些是指在二零零四年十一月三十日前六個月內巡查的訂明商業處所。有關這些訂明商業處所的指示仍未發出。(消防處和屋宇署通常會在進行聯合巡查後六個月內發出指示。)

註 3: 首段遵從期是指原本容許遵從指示的期限。消防處可以透過批准延長期限將這段遵從期延長。

註 4: 截至二零零四年十一月三十日，消防處對訂明商業處所的12位業主/佔用人提出檢控，原因是他們不遵從消防安全指示。一個訂明商業處所或會有多於一位的業主/佔用人。

屋宇署巡查的 1425 個訂明商業處所的遵從情況分析  
(截至二零零四年十一月三十日)



註 1: 這些是指在二零零四年十一月三十日前已巡查超過六個月及無須發出指示或指示已獲撤回的訂明商業處所。消防處和屋宇署聯合巡查發現，這類訂明商業處所大多是總樓面面積低於230平方米，或已非進行訂明商業活動，或處所已符合條例要求。

註 2: 這些是指在二零零四年十一月三十日前六個月內巡查的訂明商業處所。有關這些訂明商業處所的指示仍未發出。(消防處和屋宇署通常會在進行聯合巡查後六個月內發出指示。)

註 3: 首段遵從期是指原本容許遵從指示的期限。屋宇署可以透過批准延長期限將這段遵從期延長。

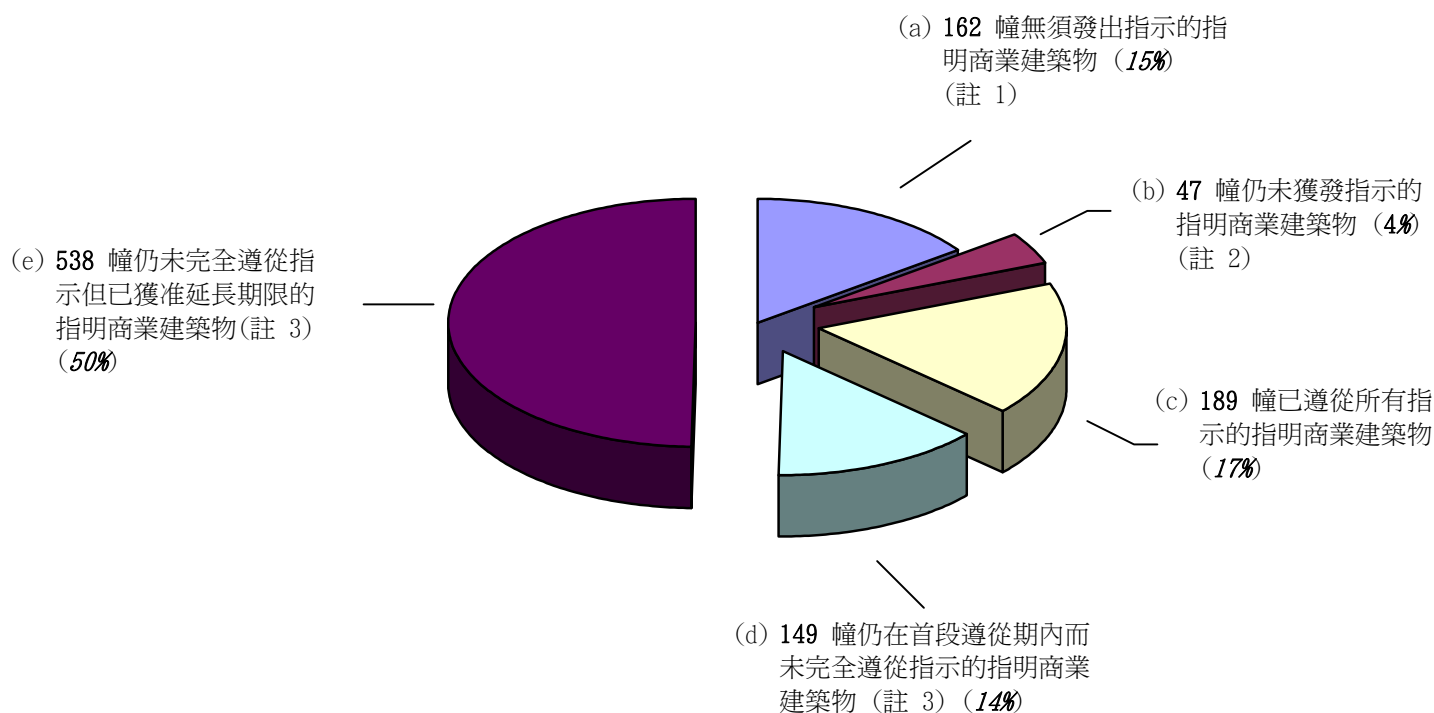
註 4: 截至二零零四年十一月三十日，屋宇署對訂明商業處所的5位業主提出檢控，原因是他們不遵從消防安全指示。一個訂明商業處所或會有多於一位的業主。

消防處和屋宇署巡查的指明商業建築物的遵從情況分析  
(截至二零零四年十一月三十日)

項目	內容	指明商業建築物	
		消防處	屋宇署
(a)	無須發出指示的指明商業建築物數目	162	169
(b)	仍未獲發指示的指明商業建築物數目	47	47
(c)	已遵從所有指示的指明商業建築物數目	189	174
(d)	仍在首段遵從期內而未完全遵從指示的指明商業建築物數目	149	188
(e)	仍未完全遵從指示但已獲准延長期限的指明商業建築物數目	538	507
	已巡查的指明商業建築物數目	1085	1085



消防處巡查的 1085 指明商業建築物的遵從情況分析  
(截至二零零四年十一月三十日)



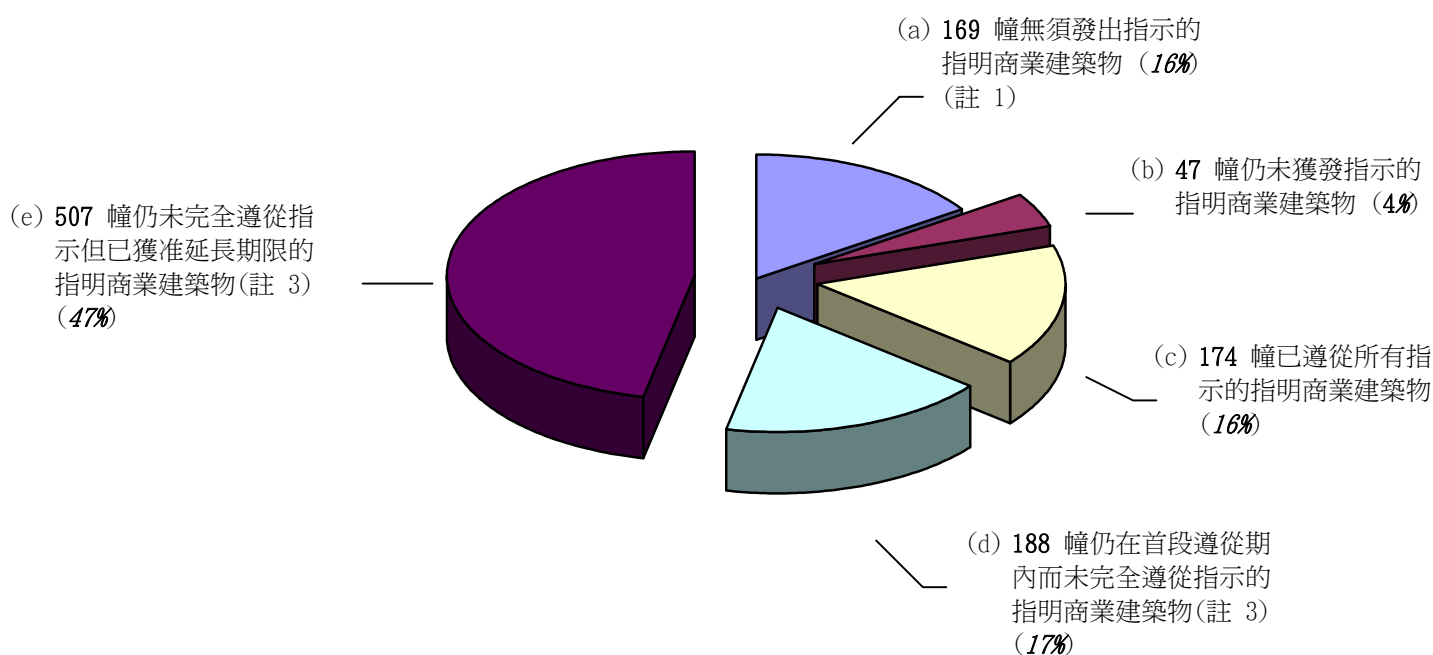
註 1: 這些是指在二零零四年十一月三十日前已巡查超過六個月及無須發出指示或已撤回指示的指明商業建築物。消防處和屋宇署聯合巡查發現,這類指明商業建築物大多是綜合用途樓宇、即將拆卸或已經空置。

註 2: 這些是指在二零零四年十一月三十日前六個月內巡查的指明商業建築物。有關這些指明商業建築物的指示仍未發出。(消防處和屋宇署通常會在進行聯合巡查後六個月內發出指示。)

註 3: 首段遵從期是指原本容許遵從指示的期限。消防處可以透過批准延長期限將這段遵從期延長。

註 4: 截至二零零四年十一月三十日,消防處對指明商業建築物的148位業主/佔用人提出檢控,原因是他們不遵從消防安全指示。一個指明商業建築物或會有多於一位的業主/佔用人。

屋宇署巡查的 1085 指明商業建築物的遵從情況分析  
(截至二零零四年十一月三十日)



註 1: 這些是指在二零零四年十一月三十日前已巡查超過六個月及無須發出指示的指明商業建築物。消防處和屋宇署聯合巡查發現,這類指明商業建築物大多是綜合用途樓宇、即將拆卸或已經空置。

註 2: 這些是指在二零零四年十一月三十日前六個月內巡查的指明商業建築物。有關這些指明商業建築物的指示仍未發出。(消防處和屋宇署通常會在進行聯合巡查後六個月內發出指示。)

註 3: 首段遵從期是指原本容許遵從指示的期限。屋宇署可以透過批准延長期限將這段遵從期延長。

註 4: 截至二零零四年十一月三十日,屋宇署對指明商業建築物的80位業主提出檢控,原因是他們不遵從消防安全指示。一個指明商業建築物或會有多於一位的業主。