

## 2016年11月16日立法會會議 「促請政府修改《消防安全(建築物)條例》」議案

### 目的

在2016年11月16日的立法會會議上，由梁美芬議員就「促請政府修改《消防安全（建築物）條例》」提出的動議，經陳恒鏞議員修正後獲得通過，議案全文見附件。本文件旨在匯報有關工作的進展。

### 政府部門向業主提供的協助

2. 《消防安全（建築物）條例》（第572章）（《條例》）自實施以來，消防處、屋宇署及民政事務總署（「民政總署」）一直在技術、財政及成立業主立案法團（「法團」）三方面協助業主履行《條例》要求，遵辦執行當局發出的消防安全指示（「指示」），以提升相關樓宇的消防安全水平。

### 技術支援

3. 政府理解個別舊式樓宇的業主或會受其樓宇的建築結構或空間所限，以致不能完全遵辦「指示」的規定。故此，執行當局一直以來在不損害基本消防安全的大前提下，以靈活和務實的方式處理每宗個案。執行當局會根據個別樓宇情況及／或認可人士就執行「指示」提交的資料，例如樓宇的結構，以及是否有空間限制等，考慮彈性處理部分規定或接受業主提出的替代方案。消防處及屋宇署的個案主任亦樂意與有關業主及其委任的認可人士、註冊結構工程師或顧問，或註冊消防裝置承辦商會面，向他們解釋「指示」的內容及協助他們解決工程上可能遇到的問題。為協助舊樓業主了解不同樓宇的消防裝置及設備的要求，消防處編製了《遵辦消防處消防安全指示的實務指南》供公眾參閱。

### 安裝消防水缸的折衷措施

4. 針對舊樓業主在安裝消防水缸方面的困難，消防處不斷研究及試行折衷措施。就樓高三層或以下的舊式樓宇而言，在檢討「折衷式喉輻系統先導計劃」的成效後，消防處及水務署已把折衷式喉輻系統推展至所有合適的三層或以下舊式綜合用途樓宇，容許業主在大廈地下位置安裝由政府供水水管（俗稱街喉）直接供水的折衷式喉輻系統，免卻安裝消防水缸及水泵的相關裝置，減省工程

涉及的技術困難和成本、業權等的相關問題，從而協助業主有效遵辦《條例》的有關規定。

5. 就樓高四至六層的舊式樓宇而言，「指示」內一般會要求業主加裝容量2 000公升的消防水缸，為消防喉轆供水。為更有效地協助業主遵辦「指示」，經考慮消防處處理樓宇火警召喚的召達時間及過往執行《條例》時的經驗，消防處決定對大部分四至六層綜合用途樓宇消防喉轆水缸的要求，由原本的2 000公升，降低至500公升，大大減低水缸的容量，大多數舊樓的天台在結構上便足以負荷。而在一些較偏遠、樓宇較分散的地區，由於消防車可能要多一些時間才到達火警現場，消防水缸的容量因而需要較高，約為750至1 500公升。

6. 消防處預計全港有超過3 300幢樓高六層或以下的舊式綜合用途樓宇將會受惠於上述消防水缸折衷措施。

### **財政支援**

7. 為協助私人樓宇業主保養及維修其樓宇（包括消防裝置及設備），政府、香港房屋協會（「房協」）及市區重建局（「市建局」）一直為有需要的業主提供多項財政支援計劃，包括「樓宇安全貸款計劃」、「樓宇維修綜合支援計劃」及「長者維修自住物業津貼計劃」。與《條例》有關的消防安全改善工程，已列入這些計劃可獲資助或貸款的工程範圍內。申請這些計劃的程序亦已簡化，業主只須填寫一套「樓宇維修綜合支援計劃」的申請表格，便能作出多項申請。市建局或房協亦會為業主提供專業意見和技術支援，協助業主進行消防安全改善工程。此外，「指示」內亦夾附有關在「樓宇維修綜合支援計劃」下，所提供服務及財政資助的資料單張，以供合資格的人士參考和申請資助。

### **成立法團**

8. 俗稱「三無大廈」的舊樓在協調消防安全改善工程上會有一定的困難，所以消防處及屋宇署會把尚未成立法團的目標樓宇名單轉交民政總署，以便該署協助有關樓宇成立法團。

9. 為加強對舊樓提供免費的專業意見及支援服務，提升大廈管理及維修工作，民政總署自2011年起推行「大廈管理專業顧問服務計劃」，聘請專業的物業管理公司，為舊樓業主提供一站式的專業支援服務，包括組織和協助業主成立法團，並協助他們申請維修

資助，以及跟進維修工程及招標等事宜。民政總署注意到部分舊樓的業主並非居於大廈內，以致難以成立法團和妥善管理大廈，因此亦推行「居民聯絡大使計劃」，招募業主／居民成為「聯絡大使」，凝聚業主／居民的力量，協助改善大廈的管理及環境，長遠目標是透過「聯絡大使」或其他居民組織推動這些舊樓成立法團。

10. 而在向「三無大廈」發出「指示」時，消防處會主動在該類大廈宣傳招募「樓宇消防安全特使」及「消防安全大使」，務求提升「三無大廈」居民的防火意識，並幫助協調日後進行與提升消防裝置及設備有關的工程。如有需要，屋宇署委聘的支援服務隊亦會提供進一步的協助，包括協調大廈居民進行有關工程及幫助申請合適的財政支援計劃等。

### 提高招標透明度

11. 為了確保提升消防安全措施的工程不會影響大廈結構，業主在進行有關工程前，須委聘合資格人士為該樓宇進行勘察、評估及制訂相關工程計劃。消防處和屋宇署已經把註冊消防裝置承辦商、建築專業人士和承建商的名單上載至部門網站，供市民和相關業主參考。

12. 為了讓註冊消防裝置承辦商更好地掌握《條例》的要求和提升他們對承辦工程的興趣，消防處過去兩年已經舉辦了13場技術專題講座，解釋消防處所接納的方案，業界亦踴躍參與，消防處將繼續這方面的推廣工作。

13. 在提高招標透明度方面，現時有關部門及機構已有機制，處理在大廈維修及招標過程中可能出現的不當行為。當局會繼續透過執法、宣傳教育及向業主提供支援等方面着手，防範及打擊圍標。其中，在支援業主方面，市建局於去年5月推出「招標妥」樓宇維修促進服務先導計劃，由獨立專業人士為業主提供技術意見及工程估算，和提供招聘承辦商的電子招標平台等，讓業主可以在掌握充分資訊的情況下，作出有關樓宇維修工程的決定，以減低出現圍標的機會。市建局已宣佈將「招標妥」的服務擴展至全港所有私人住宅及商住樓宇的業主立案法團，而且不設每年申請限額，以向更多業主提供協助。

### 政府部門為大廈進行消防安全改善工程的建議

14. 消防處及屋宇署發出的「指示」已清楚列明所需消防安全

措施的最低要求。業主在進行有關工程前，宜委任合資格人士，包括認可人士、註冊結構工程師及／或註冊消防裝置承辦商，為其樓宇進行勘察、評估及制訂相關工程計劃。

15. 假如由政府部門代為執行某些工程，特別是一些與私人物業有關的工程，部門在執行方面會面對極大的困難，例如有關業主或佔用人未必同意部門提出的工程方案和所涉及的費用；或是因為業權問題、空間限制或對樓宇外觀的影響，不同意部門建議裝設消防水缸或喉轆系統的位置。由於進行這些工程涉及不同的可行方案及工程安排（例如安裝設施的位置或安裝不同的替代裝置），所牽涉的費用亦會因應方案不同而有較大的差距，因此必須由樓宇業主自行商討及達成共識，不宜由執行當局單方面代為決定及執行。如部門強行進行工程，有可能引起訴訟，亦會延遲工程的進度。

## 未來路向

16. 相關部門會不時檢討措施和繼續研究不同方案，以期在不損害基本消防安全的大前提下，減省舊式樓宇進行消防安全改善工程時的工序，以及降低業主須付出的費用。我們期望該等措施能提升舊式樓宇的消防安全水平，加強保障在這些地方工作、活動或居住的人士的安全，減低火災的威脅。

**保安局**  
**2017年1月**

2016年11月16日的立法會會議  
梁美芬議員就  
“促請政府修改《消防安全(建築物)條例》”  
動議的議案

經陳恒鑽議員修正的議案

《消防安全(建築物)條例》(‘《條例》’)規定，於1987年3月1日或之前建成的綜合及住宅樓宇必須提升至切合現代要求的防火保障；資料顯示，截至2016年1月底，政府當局共向5453幢樓宇發出消防安全指示(‘指示’)，當中只有339幢樓宇能完全遵辦指示或獲豁免遵辦指示；有收到指示的人士表示，他們在嘗試遵辦指示時遇到財政、工程技術及大廈業主立案法團運作等問題，而政府當局提供的支援卻十分有限，以致他們因無法遵辦指示而被罰款或檢控；此外，由於願意承辦消防安全工程的承辦商及相關專業和技術人員不足，在供求失衡的情況下，工程招標價格被抬高，以致加重業主的財政負擔；就此，本會促請政府當局盡快修訂《條例》，以賦權政府當局負責人在急切的情況下，為未能遵辦指示的樓宇進行改善消防裝置工程，並提供所需協助，同時，增加消防安全工程的專業和技術人員的培訓，以及成立‘大廈維修管理局’，以提高招標透明度，吸引更多承辦商參與消防安全工程的投標；此外，鑒於不少樓宇屬沒有業主立案法團或居民組織，又或並非由物業管理公司管理的‘三無大廈’，而多數業主及／或佔用人士(包括長者及低收入人士)缺乏物業管理及工程技術的專業知識，政府當局應採取下列措施，向須遵辦指示的人士提供適切支援：

- (一) 鑒於現時的‘樓宇安全貸款計劃’、‘樓宇維修綜合支援計劃’、‘長者維修自住物業津貼計劃’及‘大廈管理專業顧問服務計劃’向須遵辦指示的人士提供的幫助有限，政府當局應參照‘樓宇更新大行動’，推出‘消防安全更新大行動’，為合資格人士提供津貼、工程技術及物業管理等方面的專業意見和技術支援；及
- (二) 考慮到相當數目的舊式樓宇的建築設計無法加裝現代消防設施(例如安裝自動灑水系統標準水缸)，而改善消防裝置工程或會涉及業權問題，政府當局應以更具彈性的手法，酌情處理有實質困難的個案，包括優化‘折衷式消防喉轆系統先導計劃’，增加計劃名額；以及在技術可行的情況下，將計劃的適用範圍由現時樓高三層的樓宇擴展至樓高六層或以下的樓宇，讓更多樓宇的喉轆系統可以由街喉直接供應水源。