

2018年1月9日
討論文件

立法會保安事務委員會

消防安全改善工程資助計劃

目的

行政長官在 2017 年施政報告中宣布，政府計劃動用 20 億元，推出「消防安全改善工程資助計劃」（「消防資助計劃」），資助舊式商住樓宇業主，履行《消防安全（建築物）條例》（第 572 章，《條例》）下提升消防安全的要
求。本文件就計劃徵詢委員的意見。

背景

2. 《條例》於 2007 年 7 月 1 日生效，規定 1987 年 3 月 1 日或之前建成或首次呈交建築圖則的綜合及住用樓宇，須將消防安全措施提升至切合現代標準的消防安全水平，為樓宇的佔用人、使用人和訪客提供更佳的防火保障，以保護生命和財產。消防處和屋宇署在巡查相關樓宇後，會向業主或佔用人發出「消防安全指示」（「指示」），列明所需的消防安全改善工程。

3. 現時約有 10 500 幢目標綜合用途樓宇（大多為商住樓宇）及約 3 000 幢目標住用用途樓宇受《條例》規管。《條例》生效以來，兩個執行當局共巡查了約 8 500 幢目標綜合用途樓宇，並向其中約 6 400 幢發出了「指示」，惟遵辦情況未如理想。截至 2017 年 11 月底，只有 131 幢目標綜合用途樓宇已遵辦屋宇署所發的「指示」，142 幢已遵辦消防處的「指示」。當中同時遵辦了屋宇署和消防處所有「指示」的，只有 32 幢。

4. 《條例》實施的情況，一定程度上反映了業主在遵辦「指示」時面對的困難，其中包括技術問題、工程費用和業主組織困難等。政府部門和機構已從各方面為業主提供支援。

5. 在技術方面，個別舊樓或受其建築結構或空間所限，以致不能完全遵辦「指示」的規定。故此，消防處和屋宇署一直以來，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。當中，針對安裝消防水缸方面的困難，消防處亦在近年推出了一系列的措施。

6. 就樓高三層或以下的舊式綜合用途樓宇而言，消防處及水務署已於 2016 年 9 月起，接受業主在樓宇地下位置安裝由政府供水水管直接供水的「折衷式喉輓系統」，免卻安裝消防水缸及水泵的相關裝置，減省工程技術困難和成本。至於樓高四至六層的舊樓，消防處評估了處理樓宇火警召喚的召達時間及過往執行《條例》的經驗，於 2016 年 10 月起，把大部分四至六層綜合用途樓宇消防水缸的要求，由原本的 2 000 公升，降低至 500 公升。水缸容量大減，大多數舊樓的天台在結構上便足以負荷。至於樓高七層或以上的舊樓，消防處已於 2017 年 9 月推出新措施，如果樓宇符合相關條件，消防水缸可由 9 000 公升大幅降低至 4 500 公升。

7. 另外，水務署原則上已同意以現有食水供應系統和天台食水缸作消防用途。消防處與水務署正邀請合適的目標樓宇作為試點，進行先導計劃，以評估這項措施的成效。

8. 技術問題以外，另一個舊樓業主常見的問題是財政困難。儘管現時有一些可供業主進行樓宇維修的財政支援計劃，當中亦涵蓋與消防安全有關的工程，惟它們所提供的資助額較低。以市區重建局（市建局）的「公用地方維修津貼」為例，一般而言，每戶業主最多可獲樓宇維修工程費用約兩成至三成資助，最高資助額為每戶 4,500 元。如資助額能提升，當能為業主統籌及進行工程提供更大誘因。

消防安全改善工程資助計劃

9. 我們必須強調，為物業提升消防安全水平，滿足《條例》的要求，基本上是業主的責任。不過，提升物業的消防安全亦對保障整體社會的安全非常重要。考慮到現時《條例》的實施情況，以及現有的財政支援水平後，我們建議推出「消防資助計劃」，資助合資格樓宇業主進行消防安全改善工

程，資助額最高可達工程和顧問費用的六成。我們期望透過計劃，配合其他方面的支援措施，為舊樓業主提供更大動力和誘因，盡快提升樓宇的消防安全水平。

10. 我們將伙拍市建局推行「消防資助計劃」。市建局會負責處理申請及發放資助，並監察資助的使用。我們期望善用市建局執行其他資助計劃的經驗，為申請者提供一站式服務。有關計劃的擬議運作模式載於附件一。

確保資助用得其所

11. 為確保公帑使用得宜，如果「消防資助計劃」的申請者尚未展開招聘承辦商的工作，則必須於招聘承辦商時，使用市建局的「招標妥」樓宇復修促進服務。「招標妥」的服務包括：由專業顧問為樓宇維修工程提供獨立費用估算及技術意見、提供電子招標平台並由獨立專業人士處理開標程序，以及為業主提供自助工具手冊等，務求令招標的過程更公平、公正及具競爭性。

12. 與此同時，市建局計劃於 2018 年下半年推出樓宇復修平台。該項目集合相關專業團體、學會、政府部門和執法機構參與，旨在為業主及業界從業員提供一個一站式平台。市建局現正擬備有關採購顧問及工程合約的實務指引及標準標書與合約的範本、一般樓宇修葺工程費用參考，以及服務提供者名冊，並將分階段於該平台推出。一如「招標妥」計劃，該平台旨在為業主提供相關資料，協助他們在採購樓宇修葺工程時，作出決定。

13. 此外，警方、廉政公署（廉署）、競爭事務委員會（競委會）、民政事務總署和市建局亦會加強合作，協助「消防資助計劃」下的業主立案法團，防範圍標。參加了「消防資助計劃」的舊樓會自動登記參加由警方推行的「復安居」計劃，享用「復安居」計劃的各項服務。在該計劃下，警方會向法團提供支援熱線及防罪資訊，有需要時會向法團提供意見，甚至派員出席與工程投標相關的業主大會或法團會議，以防止與圍標相關的罪行。警方，廉署和競委會亦設有專隊，處理與「消防資助計劃」等公帑資助計劃有關的圍標舉報。另外，市建局與相關部門，亦會為參與了「消防資助

計劃」的法團舉行講座，提高他們對防止圍標的意識。

實施計劃

14. 「消防資助計劃」預計於 2018 年年中開始接受申請。市建局會制定程序統一處理申請，以便法團／業主委員會可一次過申請「消防資助計劃」和發展局將推出的「樓宇更新大行動 2.0」¹的資助。考慮到合資格的樓宇業主需時進行協調和統籌工作，屋宇署、消防處和市建局計劃於 2018 年年初，向目標樓宇業主宣傳「消防資助計劃」，鼓勵相關業主盡早開始籌備工作，以便在 2018 年年中提交申請。

15. 我們預計 20 億元撥款可以惠及約 2 000 多幢目標樓宇。我們會充分考慮市場上合資格承建商的供應情況，分階段處理這些申請。屋宇署和消防處會設計一套評分制度，釐定資助的優次。

對財政的影響

16. 我們估計，推出「消防資助計劃」需要 20 億元的非經常撥款。我們將分期向市建局發放撥款，當中 2018-19 年度的預算開支約為 1 億 3 千萬元。預算現金流需求載於附件二。

徵詢意見

17. 請委員就擬議的「消防資助計劃」提供意見。在徵詢委員的意見後，我們會按照既定程序就這項建議尋求立法會的撥款。

保安局

屋宇署

消防處

2018 年 1 月

¹ 政府計劃動用 30 億元推行「樓宇更新大行動 2.0」，為居於樓齡 50 年或以上、應課差餉租值不超越設定上限的住宅或商住樓宇的自住業主提供技術及財政支援，幫助業主遵辦強制驗樓計劃要求。

**消防安全改善工程資助計劃
擬議運作模式**

(I) 合資格樓宇

申請「消防安全改善工程資助計劃」（「消防資助計劃」）的樓宇須符合以下條件：

- (a) 樓宇屬於《消防安全（建築物）條例》（第 572 章，《條例》）下的目標綜合用途樓宇（目標樓宇）；
- (b) 樓宇若位於市區（包括香港島、九龍、沙田、葵青及荃灣），其住宅單位平均每年應課差餉租值不可超過 162,000 元；若位於新界地區，不可超過 124,000 元；
- (c) 樓宇業主已接獲消防處及屋宇署發出的「消防安全指示」（「指示」），而在 2017 年施政報告發表當日（2017 年 10 月 11 日）前尚未完成所需工程；及
- (d) 樓宇已根據《建築物管理條例》（第 344 章）成立業主立案法團（法團）；或按照大廈公契成立業主委員會（業委會），並會根據大廈公契內列明的要求組織公用地方維修。

(II) 資助形式及水平

2. 《條例》下的消防安全改善工程大部分在樓宇的公用地方進行，業主必須共同統籌。因此，我們建議資助以樓宇為單位，向法團或業委會發放。個別業主無須接受資產或入息審查。

3. 由於不同樓宇所須進行的工程和相關費用，或會受樓層數目等因素影響，當局會參考不同類型樓宇的預算工程費用，就每類樓宇釐定相應的資助上限水平。舉例而言，一幢六層高的目標樓宇，擬議資助上限約為 47 萬元。

4. 若合資格的樓宇在申請「消防資助計劃」的資助前，尚未就工程聘請承辦商，有關工程招標須使用市區重建局（市建局）的「招標妥」服務，以提高招標透明度。而法團或業委會最高可獲資助工程和顧問費用的六成，或該類樓宇的相應資助上限（以較低者為準，見上文第3段）。

5. 若樓宇在申請資助前已聘請承辦商進行消防安全改善工程，市建局的獨立顧問會審核申請者提供的相關文件（例如招標文件、工程合約和工程進度報告），以釐定資助水平，資助金額亦不會超過工程和顧問費用的六成及該類樓宇的相應資助上限。

6. 「消防資助計劃」以外，業主仍可申請其他關於樓宇復修的財政支援計劃，進行其他公用地方維修工程，例如屋宇署的「樓宇安全貸款計劃」和香港房屋協會的「長者維修自住物業津貼計劃」。然而，就同一個消防工程項目而言（例如安裝消防水缸），業主如已在「消防資助計劃」下獲批資助，便不可透過其他涵蓋公用地方消防工程的資助計劃（包括市建局的「公用地方維修津貼」或發展局將推出的「樓宇更新大行動 2.0」資助）獲得資助。

(III) 資助所涵蓋的工程範圍

7. 資助適用於為遵辦「指示」而須在樓宇公用地方進行的工程項目，包括：

(a) 提供或改善下列消防裝置及設備

- (i) 自動花灑系統；
- (ii) 消防栓及喉轆系統；
- (iii) 手控火警警報系統；
- (iv) 緊急照明；
- (v) 機械通風系統的自動中斷操作裝置；
- (vi) 其他消防處接受的替代消防裝置及設備／措施；及

(b) 改善消防安全建造

- (i) 以耐火結構保護出口路線及樓梯；
- (ii) 改善通往街道的出口；
- (iii) 提供或更換防火門；
- (iv) 改善樓梯的闊度；
- (v) 加設樓梯；
- (vi) 改善現有升降機，使之成為消防員升降機；
- (vii) 加設消防員升降機；
- (viii) 改善外牆的耐火能力，並保護其中的開口；
- (ix) 在建築物內不同部分之間以耐火結構分隔；
- (x) 在樓梯內以耐火物料圍封非緊急設施；及
- (xi) 為地庫提供排煙口。

8. 因進行合資格工程項目所需的專業服務（例如聘請顧問）以及任何附帶或跟進工程，例如整修及修飾工程，亦可獲本計劃資助。法團或業委會必須委聘合資格承辦商進行有關工程。

(IV) 監察及管制

9. 政府將與市建局緊密合作，確保「消防資助計劃」順利實施。我們會向市建局分期發放這筆 20 億元撥款。市建局會開設一個獨立的銀行帳戶儲存這筆撥款，並通過該帳戶發放津貼予法團或業委會。市建局會負責這筆撥款的管理，所有衍生的利息會撥回「消防資助計劃」作支付津貼之用。

10. 市建局將以其資源承擔推行「消防資助計劃」的營運開支，包括人手、辦公地方和外判獨立顧問服務的費用。市建局會定期向政府提交進度報告，匯報事項包括「消防資助計劃」的財政狀況、受惠於計劃的樓宇和業主數目、已發放津貼的金額、利息收入，以及政府要求的任何其他資料。此外，市建局會安排由獨立核數師每年審計「消防資助計劃」的帳目。

消防安全改善工程資助計劃
預算費用及現金流需求

預算現金流需求 (按年計算)	港幣(億元)
2018-19 年度	1.3
2019-20 年度	2.7
2020-21 年度	3.6
2021-22 年度	3.6
2022-23 年度	3.5
2023-24 年度	3.5
2024-25 年度	1.8
總計：	20.0