

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(2)1419/20-21(04)號文件

檔號：CB2/PL/SE

保安事務委員會

立法會秘書處為 2021 年 9 月 7 日會議
擬備的最新背景資料簡介

《消防安全(建築物)條例》及消防安全改善工程資助計劃

目的

本文件概述保安事務委員會("事務委員會")以往就《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)("《條例》")及消防安全改善工程資助計劃("消防資助計劃")的實施進度所作的討論。消防資助計劃資助舊式綜合用途樓宇的擁有人，履行《條例》下提升消防安全的要求。

背景

2. 《條例》於 2007 年 7 月 1 日生效，規定在 1987 年 3 月 1 日或之前建成或首次呈交建築圖則供有關部門審批的綜合用途樓宇及住用樓宇，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、使用人及訪客提供最佳的防火保障，以保護生命和財產。根據《條例》，消防處及屋宇署在巡查相關樓宇後，會向擁有人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. 行政長官在 2017 年施政報告中宣布，政府計劃動用 20 億元，推出消防資助計劃，資助合資格綜合用途樓宇的擁有人，履行《條例》下提升消防安全的要求。合資格樓宇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)。在 2018 年年中，政府夥拍市區重建局("市建局")推出為數 20 億元的消防資助計劃，預計該筆款項可惠及約 2 000 幢目標綜合用途樓宇("目標樓宇")。其後，政府向消防資助計劃再

額外注資 35 億元，預計整個資助計劃可惠及約 6 000 至 6 500 幢目標樓宇。

事務委員會的商議工作

舊式樓宇擁有人遇到的技術困難

4. 委員關注到，部分舊式樓宇的擁有人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。具體而言，樓高 3 層或以下的舊式樓宇在進行消防安全改善工程時，遇到實際的技術困難，因為該類樓宇的樓齡較高，在增設消防水缸及泵房時會遇到較大的結構或空間限制。

5. 政府當局表示，當局明白部分擁有人在遵辦"指示"時所面對的困難。為此，消防處已根據《條例》所容許，按所提供的理據及/或所涉工程的規模，延長"指示"的遵從期限。消防處及屋宇署會根據個別樓宇的情況，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，並讓擁有人有更多時間和彈性遵辦"指示"。此外，消防處已推出一系列的折衷措施，包括"折衷式喉轆系統"和降低消防系統供水缸容量的要求，以協助樓宇擁有人解決工程技術上的困難。就樓高 3 層或以下的舊式樓宇而言，消防處及水務署自 2016 年 9 月起，已接受擁有人在樓宇地下位置安裝由政府供水水管直接供水的"折衷式喉轆系統"，免卻安裝消防水缸及水泵的相關裝置。至於樓高 4 至 6 層的舊式樓宇，消防處已把大部分該等樓宇的消防水缸容量要求，由原本的 2 000 公升降低至 500 公升。委員其後獲悉，樓高 7 層或以上的樓宇，如其中一個主要面設有通道可供消防車直達，而在樓宇 50 米範圍內設有街道消防栓，消防水缸的容量可由 9 000 公升降低至 4 500 公升。此外，政府亦設有一項先導計劃，運用樓宇現有食水供應系統和天台食水缸支援樓高 7 層或以上的樓宇的消防系統。

6. 有委員指出，有不少在 1987 年前落成的綜合用途樓宇及住宅樓宇的擁有人，特別是"三無大廈"(即未有成立業主立案法團("法團")、居民組織，亦不是由管理公司管理的樓宇)的擁有人，在統籌遵辦消防安全改善工程時面對困難。具體而言，該等擁有人不能以法團名義申請有關的樓宇維修貸款及津貼。

7. 政府當局表示，消防處知悉"三無大廈"面對的困難，故此已按所提供的理據及/或所涉工程的規模，延長"指示"的遵從期限。當局進一步表示，為加強對"三無大廈"提供免費的專業意見及支援服務，全方位提升大廈管理及維修工作，民政事務總署

自 2011 年起推行大廈管理專業顧問服務計劃。此外，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事務總署，以便該署可協助有關樓宇成立法團。具體而言，在消防資助計劃的首輪申請中，市建局曾協助查閱約 80 幢"三無大廈"的公約，而約 60 幢大廈已成功成立法團，並參與該計劃。

8. 政府當局向委員保證，當局一直以靈活和務實的方式處理每宗個案，並會繼續此做法。相關部門亦會不時檢討所實施的措施和繼續研究不同方案，以助舊式樓宇的擁有人遵辦"指示"。

是否需要消防安全改善工程資助計劃

9. 有委員指出，當年制定《條例》時，所需消防安全改善工程所帶來的財政負擔並未構成關注。他們認為，樓宇擁有人在進行消防安全改善工程時所遇到的重大困難，主要屬技術性而非財政性問題。他們質疑是否需要推出消防資助計劃。

10. 然而，有其他委員持不同意見。他們認為，雖然未能遵辦消防處或屋宇署發出的"指示"可由多種原因導致，包括技術問題及在成立法團或業主委員會方面有困難，但擁有人欠缺資金亦是一大問題，尤其是若樓宇大部分擁有人是有財政困難的長者。

11. 據政府當局所述，以往遵辦"指示"的情況並不理想。當局特別指出，除技術問題外，舊式樓宇擁有人常見的另一個問題是財政困難。儘管現時有一些可供擁有人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，惟這些計劃所提供的資助額較低。以市建局的公用地方維修津貼為例，一般而言，每個樓宇單位的擁有人最多可獲樓宇維修工程費用約兩成至三成資助，最高資助額為每個樓宇單位 4,500 元。政府當局認為，如資助額能提升，將可為擁有人統籌及進行樓宇維修工程提供更大誘因。儘管如此，政府當局強調，為確保公帑用得其所，樓宇須符合若干準則才合資格申請消防資助計劃的資助。舉例而言，消防資助計劃會就樓宇住宅單位的平均應課差餉租值設上限，以在財政上能以更加需要支援的樓宇擁有人為資助對象。

消防安全改善工程資助計劃的實施情況及申請資格

12. 委員察悉，市建局每年會處理約 400 份至 500 份消防資助計劃申請，並關注到該計劃的實施進度緩慢。政府當局解釋，該估算數字是經考慮市場可提供的合資格專業人員後得出。市場目前約有 800 名註冊消防裝置承辦商及約 1 500 名認可人士。就每年處理的申請數字作出估算，是為免令《條例》所規定的消防安全改善工程費用上漲，以及保證相關工程的質素。

13. 至於消防資助計劃的進度，委員獲悉，截至 2021 年 5 月，在第一輪消防資助計劃的 2 356 宗符合基本要求的申請當中，市建局已向 1 667 宗的申請人發出"原則上批准通知書"，並就展開消防安全改善工程聯絡他們。至於餘下 689 宗申請，預計市建局可於 2021 年 12 月或之前向所有申請人發出"原則上批准通知書"。至於第二輪申請，截至 2021 年 5 月底，共有 839 宗符合基本要求的申請，市建局已陸續就相關申請發出通知，預計不遲於 2021 年 9 月開始分批向申請人發出"原則上批准通知書"。

14. 有委員建議，消防處應向未有成立法團或業主委員會的樓宇的個別擁有人提供直接資助。有委員認為，政府當局亦應在消防資助計劃下，為已遵辦屋宇署及消防處分別發出的"指示"的目標樓宇擁有人提供資助，否則該等擁有人日後若得不到政府當局的資助，便不願意進行改善工程。

15. 政府當局表示，只有已成立法團或業主委員會、已獲送達"指示"並在行政長官發表 2017 年施政報告當日前尚未完成所需工程的樓宇，方合資格申請消防資助計劃的資助。由於《條例》自 2007 年起實施，一些因應以往所發"指示"而需進行的消防安全改善工程可能已於多年前完成，而有關樓宇單位的擁有權其後可能已有所變動。

由政府進行所需的消防安全改善工程

16. 鑒於實際技術困難，有委員建議，消防處應為難以遵辦"指示"的年老樓宇擁有人進行消防安全改善工程。有委員亦關注到，消防處可否進行"指示"所要求的消防安全改善工程，並向有關樓宇擁有人追討費用。

17. 當局表示，《條例》沒有賦權政府當局為目標樓宇進行消防安全改善工程。此外，《條例》規定的相關改善工程通常涉及在舊式樓宇公用地方安裝消防裝置，而進行該等工程必須得到擁有人的同意和協調。因此，若政府當局在未經擁有人同意下進行有關工程，或會引起法律程序，並可能會令工程延誤。儘管如此，政府明白有些擁有人可能因缺乏技術知識及/或籌組能力，在遵辦《條例》的要求方面會遇到一定困難。行政長官於 2021 年 2 月 4 日出席立法會行政長官答問大會時宣布，經借鑒屋宇署進行樓宇安全工程的經驗，政府認同有需要考慮修訂《條例》，賦權消防處和屋宇署代沒有能力遵辦《條例》要求的舊式樓宇擁有人進行消防安全改善工程，在工程完成後向這些擁有人收回有關費用。政府會參考現行《建築物條例》(第 123 章)下的類似機制和實施情況，並盡力解決當中的法律和執行問題。當局期望在 2021 年下半年進行公眾諮詢，從而制訂合適的機制，修改法例以賦權有關部門進行相關工作。

18. 政府當局將會在 2021 年 9 月 7 日的會議上，向事務委員會簡介就《條例》提出的修訂建議。

相關文件

19. 立法會網站的相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部 2
2021 年 9 月 1 日

**《消防安全(建築物)條例》及消防安全改善工程資助計劃
相關文件**

委員會	會議日期	文件
保安事務委員會	2007年1月25日 (議程第IV項)	議程 會議紀要
	2016年1月5日 (議程第VIII項)	議程 會議紀要
	2017年11月3日 (議程第IV項)	議程 會議紀要
	2018年1月9日 (議程第IV項)	議程 會議紀要
	2020年1月7日 (議程第V項)	議程 會議紀要
立法會	2016年3月2日	會議過程正式紀錄 第六項質詢
	2016年11月2日	會議過程正式紀錄 第十項質詢
	2017年6月14日	會議過程正式紀錄 第五項質詢
	2017年7月5日	會議過程正式紀錄 第十項質詢