

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)146/01-02號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號 : CB2/BC/10/00

《消防安全(建築物)條例草案》委員會 第四次會議紀要

日 期 : 2001年6月18日(星期一)
時 間 : 上午11時
地 點 : 立法會大樓會議室A

出席委員 : 葉國謙議員, JP (主席)
何秀蘭議員
何鍾泰議員, JP
涂謹申議員
陳婉嫻議員
余若薇議員, SC, JP
馮檢基議員
劉炳章議員

缺席委員 : 梁劉柔芬議員, SBS, JP
蔡素玉議員
石禮謙議員, JP

出席公職人員 : 保安局首席助理局長
黃福來先生

保安局助理局長
陳國衛先生

消防處消防總長(消防安全)
李志翀先生, JP

消防處高級消防區長(樓宇改善及支援)
陳楚鑫先生

屋宇署助理署長(樓宇(2)部)
曾祥全先生

屋宇署總屋宇測量師(防火規格)
何湛先生

高級助理法律草擬專員
麥達輝先生

高級政府律師
張志偉先生

**應邀出席
團體代表：**

灣仔區大廈團體聯席會議

蘇瑞芳女士

歐瑞貞女士

麥燕媚女士

林國偉先生

灣仔、中環重建區業主聯會

李日波先生

楊維先生

潘惇榮先生

羅婉禎女士

列席秘書 : 總主任(2)1
湯李燕屏女士

列席職員 : 助理法律顧問2
何瑩珠女士

高級主任(2)8
蘇美利女士

經辦人／部門

主席歡迎團體代表出席會議，並請他們就《消防安全(建築物)條例草案》(“條例草案”)發表意見。

I. 與團體代表會晤

灣仔區大廈團體聯席會議 (“聯席會議”)

(立法會CB(2)1842/00-01(01)號文件)

2. 聯席會議代表提交聯席會議的意見書，當中指出，他們雖認為條例草案值得支持，但鑑於樓宇業主可因未能遵行已改善的消防安全標準而被判罰款及監禁，當局不應在未有廣泛諮詢公眾前便草率實施條例草案。聯席會議對條例草案的意見及關注事項現綜述如下：

- (a) 鑑於每座建築物的情況各有不同，當局不應不考慮各受條例草案影響建築物的實際情況而劃一地對所有建築物採取已改善的消防安全標準。舉例說，部分樓宇由於設計及／或結構問題而不能在天台安裝消防水缸；
- (b) 部分樓宇業主由於年紀大，既缺乏金錢，亦無能力承擔繁複的改善工程，在遵行新消防安全規定方面有極大困難。而且，很多受影響的樓宇並無業主立案法團，更令情況惡化；
- (c) 當局在實施條例草案前，應向民政事務總署增撥資源，讓其得以改善並擴展服務，以協助樓宇業主成立業主立案法團或互助委員會，以及幫助業主及業主立案法團解決樓宇管理的問題。民政事務總署連同消防處及屋宇署應主動協助樓宇業主訂定如何進行消防安全改善工程的計劃；及
- (d) 條例草案應訂明改善消防安全工程可如何配合樓宇的適時維修工程一併進行，以減少對業主的滋擾。

灣仔、中環重建區業主聯會 (“業主聯會”)

(立法會CB(2)1842/00-01(02)號文件)

3. 業主聯會代表同意聯席會議對條例草案的意見。他們亦認為不應向綜合用途建築物非住用部分的業主發出禁止令，而納入市區重建計劃的樓宇應豁免遵行新消防安全標準。鑑於很多舊式私人樓宇的業主並不知曉他們購作住宅的單位原為商業用途，業主聯會代表促請政府當局，對於地下以外其餘各層均已用作住用用途的商業樓宇，不要規定有關業主須完全遵從《消防安全(商業處所)條例》。

4. 樓宇各有不同設計，而當局在不同時候，對當時新落成而將有關建築圖則提交審批的樓宇，實施不同的消防安全標準。有鑑於此，馮檢基議員及余若薇議員詢問政府當局會否考慮為不同類別的樓宇訂立不同的消防安全規定。

5. 主席請政府當局回應團體代表的意見及馮議員及余議員的問題。

6. 保安局首席助理局長表示，政府當局非常明白樓宇業主在遵行新消防安全規定時可能遇到的困難。他向委員保證，消防處及屋宇署會以靈活務實的手法執行條例草案。保安局首席助理局長進一步表示，消防處及屋宇署會主動向樓宇業主建議建築物須予改善的範圍。在執行條例草案的規定時，如有需要，消防處及屋宇署亦會與民政事務總署及轄下民政事務處緊密合作，聯絡樓宇業主。除鼓勵業主成立業主立案法團外，如有需要，消防處及屋宇署亦會為業主及樓宇佔用人安排座談會，並派員出席講解改善工程的規定及他們可得到的協助，並會積極協助業主及樓宇佔用人遵從法定指示。

7. 對於有關按照樓宇設計(例如單梯大廈)及在樓宇的建築圖則提交審批時所施加的消防安全標準，為不同類別的樓宇訂立不同消防安全規定的建議，保安局首席助理局長表示，條例草案只規定建築物必須提供最基本的設施，例如有效的火警逃生途徑及消防栓／喉轆系統等，以確保公眾安全。此外，消防處及屋宇署會考慮按照每宗個案的情況，無須樓宇業主遵行若干新訂消防安全的規定。舉例而言，對於樓高不超過6層的舊式綜合用途樓宇的住用部分及住用樓宇的業主，他們可無須在樓宇內安裝消防栓，因為消防員在到達現場後只需很短時間便可沿樓梯放置彈性滅火喉；而假如公用地方沒有空間安裝標準甚至較小型的喉轆系統，則設置手提式滅火器亦為可予接納的另一措施。由於樓宇非住用部分的總樓面面積要超過230平方米才須安裝自動噴灑系統，因此，樓高不超過6層的綜合用途樓宇或可無須安裝消防水箱。事實上，住用建築物亦無須安裝該類設施。保安局首席助理局長指出，當局過去不斷提升消防安全標準，為符合條例草案的規定，部分舊型樓宇所需進行的消防改善工程可能較新建樓宇為多。

8. 保安局首席助理局長向委員保證，樓宇業主於不同時間接獲消防處及屋宇署發出的不同指示的情況，日後應不會再出現，因為根據樓宇安全及適時維修綜合策略，屋宇署署長將負責協調其他部門，統籌執行所有有關建築物的法例，確保行動有效率又符合經濟效益，

以盡量減少對業主構成不便。舉例而言，屋宇署署長已重組部門，並會指派維修統籌主任，負責一組樓宇的地區聯絡工作，並為業主提供“一站式”服務。此外，屋宇署會在本年擬備印製一份全面的樓宇安全及一般維修簡易指南，提供技術入門知識及遵守法令須知，說明如何聘用專業及技術人士提供服務，並附上標書及合約範本，以及就各類維修保養工程的約價和專業人士的收費提供參考資料。

9. 有關豁免已納入市區重建計劃的建築物，使其免遵守條例草案規定的建議，保安局首席助理局長表示，從消防角度而言，該項建議並不可取。然而，他指出在避免為樓宇業主帶來沉重財政負擔與加強保障市民安全兩者之間取得平衡，執行當局或可酌情決定無須全面執行條例草案所建議的消防安全規定。此外，若已改善的消防安全措施的可用期為(舉例說)7年，而有關樓宇卻須於一兩年內拆卸以配合市區重建計劃，當局可考慮賠償樓宇業主或佔用人，賠償款額相等於已改善的消防安全措施餘下可用期的價值。

10. 委員關注到民政事務總署給予業主及業主立案法團的支援不足，保安局首席助理局長回應時表示，政府當局已努力解決上述問題。除了在2000年6月修訂《建築物管理條例》，使業主更容易成立業主立案法團外，由2001至02年度開始，民政事務總署更獲撥額外資源(相等於4,390萬元的全年撥款)，用以增聘人手，為業主及業主立案法團提供更全面更專業的服務。民政事務總署總部已於2001年6月成立大廈管理科，此新專責科由一名助理署長主管，屬下則有專業人員肩負法律、測量及大廈管理工作，就大廈管理事宜，為全港18區的民政事務處提供更有效支援。在地區層面，全港18區將會分別成立專業的地區大廈管理聯絡小組，為業主及業主立案法團提供外展支援服務，協助業主成立業主立案法團、出席業主立案法團會議，以及幫助業主解決大廈管理問題。此外，聯絡小組亦會協助消防處及屋宇署推行大廈維修保養及消防安全改善工作。倘業主之間或業主與業主立案法團之間出現紛爭，聯絡小組亦會居中調停。

11. 保安局首席助理局長表示，消防處及屋宇署十分明白對於改作住用用途的商業樓宇業主在遵行《消防安全(商業處所)條例》的規定時所遇到的困難，並已為此採取務實而靈活的方式處理。他指出，商業樓宇的消防安全規定實際上與住宅樓宇的無大差別，所有樓宇均須提供最基本的設施，例如保護火警逃生途徑及安裝消防栓和喉轆系統，或是改善該等設施。兩者的唯一區別可能是商業樓宇必須安裝自動噴灑系統。正如消防處曾在

以往會議上解釋，該處會按照個別個案的情況，彈性地執行條例草案。

12. 陳婉嫻議員質疑民政事務總署獲撥的額外資源是否足以協助業主及業主立案法團進行樓宇及消防安全改善工程。由於大部分舊式私人樓宇均沒有業主立案法團，陳議員詢問民政事務總署會否考慮為此等樓宇的業主進行消防安全改善工程。為紓緩有關消防處及屋宇署將不會以靈活而務實的態度實施條例草案的疑慮，陳議員認為應在條例草案中清楚訂明消防處及屋宇署可彈性執行條例草案的情況，以及可靈活處理的程度。

13. 保安局首席助理局長回應時表示，與《消防安全(商業處所)條例》的規定相若，消防處處長及屋宇署署長將獲賦足夠的酌情權，要求業主遵守條例草案訂明的新消防安全規定。保安局首席助理局長進一步表示，為確保業主建議的其他消防安全措施能獲得公平公正的考慮，條例草案建議成立獨立諮詢小組，向消防處處長及屋宇署署長提供意見。該小組的成員可包括建築界的專業人士、專業學會的代表及學者。消防處消防總長(消防安全)補充，為確保樓宇業主知悉其有責任改善樓宇消防安全標準，消防處已向全港18個分區防火委員會及區議會作出簡介。此外，政府當局已發信予受條例草案規定影響的業主，告知他們政府已計劃將條例草案制訂為法例，並鼓勵他們在條例草案通過成為法例前，透過進行所需的樓宇安全工程，提升其樓宇的消防安全標準。

14. 為協助受條例草案影響的業主作好準備，陳婉嫻議員認為，民政事務總署應在條例草案通過成為法例前，加強協助業主成立業主立案法團並解決其樓宇管理問題。保安局首席助理局長答允將陳議員的意見轉達民政事務總署。何秀蘭議員希望消防處及屋宇署在向公眾簡介條例草案時，應着眼於他們可如何協助建樓宇業主遵從新訂消防安全規定，而非條例草案的罰則。

15. 劉炳章議員表示，為向受條例草案影響的人提供更佳的協助及意見，民政事務總署應仿效市區重建局成立市區重建社會服務工作隊的做法，考慮在全港18區成立社會服務工作隊。

16. 余若薇議員詢問，既然《消防條例》及《建築物條例》已為確保公眾安全訂定消防安全標準，政府當局是否仍有需要將本條例草案制訂為法例。保安局首席助理局長回應時表示，此事確有需要。他解釋，消防安全標準已不斷提高以加強保障市民，但當局只能在有關方面將新樓宇的建築圖則送交審批時，才能對該樓宇實

施已提高的標準。對於舊式私人樓宇，實有必要制定新法例並賦予有關當局所需權力，對此等樓宇實施核准建築圖則時並未包括的經改善或新增的消防安全措施。政府當局就是在此前提下提出條例草案的。消防處消防總長(消防安全)補充，現時並沒有就50年代落成的私人樓宇訂定消防安全標準，而首份《最低限度之消防裝置及設備守則》亦只是到了1964年才發表。

17. 余若薇議員表示，樓宇業主極度擔心執行當局會向法院申請禁止令。余議員詢問，在《消防條例》及《建築物條例》中有否訂定類似的條文。據她所知，倘業主未能遵從該兩條條例所訂的消防及樓宇安全標準，消防處／屋宇署會進行所需的改善工程，然後向有關的業主收回改善工程所需的費用。保安局首席助理局長回應時表示，倘業主未能遵從《消防條例》及《建築物條例》的規定，消防處及屋宇署亦可向法院申請禁止令。他指出，條例草案並無條文授權消防處及屋宇署為業主進行改善工程，然後向他們收回有關工程的費用。

18. 何秀蘭議員關注到消防工程公司向樓宇業主濫收費用的問題，保安局首席助理局長在回應時表示，由於市場競爭頗大，出現上述情況的可能性不高。保安局首席助理局長進一步表示，業主有責任要求各間工程公司報價，確保工程的價錢合理。如有懷疑，業主可諮詢消防處及屋宇署。

II. 下次會議日期

19. 委員同意於2001年9月底或10月初舉行下次會議，繼續與政府當局討論條例草案。

20. 議事完畢，會議於下午12時58分結束。

立法會秘書處
2001年10月23日