

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)82/01-02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 第二次會議紀要

日 期 : 2001年4月25日(星期三)
時 間 : 上午8時30分
地 點 : 立法會大樓會議室A

出席委員 : 葉國謙議員, JP (主席)
何鍾泰議員, JP
陳婉嫻議員
梁劉柔芬議員, SBS, JP
蔡素玉議員
石禮謙議員, JP
余若薇議員, SC, JP

缺席委員 : 何秀蘭議員
涂謹申議員
馮檢基議員
劉炳章議員

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

消防總長(消防安全)
李志翀先生, JP

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

應邀出席的團體代表 : 楊位款先生
坊眾社會服務中心
陳耀強先生

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

楊位款先生
(立法會CB(2)1319/00-01(01)號文件)

2. 楊位款先生表示支持條例草案。該條例草案旨在改善舊式綜合用途建築物(“綜合建築物”)及住用建築物的消防安全標準。不過，鑑於此類建築物的擁有人或佔用人多為長者，他們既缺乏財力按條例草案規定作出所需的消防安全措施，亦無能力統籌和進行建築物公用部分的改善工程，楊先生希望政府當局能以靈活務實的手法執行條例草案。他指出，由於眾多舊式私人樓宇並無業主立案法團，在樓宇公用部分的改善工程上，會遇到更大困難。

3. 楊先生表示，鑑於條例草案規定，若擁有人或佔用人不遵守消防安全指示或符合消防安全令，當局可向區域法院申請禁止令，禁止佔用有關樓宇或樓宇部分，許多舊式私人樓宇的擁有人或佔用人均對實施條例草案感到憂慮。沒有遵從有關指示或符合消防安全令，屬犯罪行為，可處罰款；而違反禁止令，更可處罰款及監禁。楊先生認為，雖然當局會向受條例草案影響的合資格業主提供財政援助，但很多業主因為申請手續繁複而卻步。鑑於現時1987年前建成的綜合建築物的非住用部分用作居住用途的情況非常普遍，楊先生促請政府當局在執行條例草案時予以彈性處理。

坊眾社會服務中心

(立法會CB(2)1369/00-01(01)號文件)

4. 對於楊先生在上文第2及3段中表示關注的事項，坊眾社會服務中心的陳耀強先生亦表關注，他並促請政府當局執行新法例時，以靈活務實的手法處理。就執行當局應如何彈性處理，陳先生有如下建議——

- (a) 若因樓宇天台的結構問題及／或缺乏空間而不能設置標準消防水缸，樓宇業主應獲豁免此規定；及
- (b) 擁有人或佔用人應無須將其位於建築物公用地方的單位前門移回原來位置，以便安裝太平門。

政府當局對團體代表就條例草案的意見所作回覆

(立法會CB(2)1379/00-01(01)號文件)

5. 委員察悉，政府當局對坊眾社會服務中心意見書所作回覆已於會議席上提交。

(會後補註：政府當局就坊眾社會服務中心意見書所作的回覆已於2001年5月4日隨立法會CB(2)1440/00-01(01)號文件送交各委員。)

6. 保安局首席助理局長應主席之請，就政府當局對楊位款先生及坊眾社會服務中心的意見書所作回覆，闡述如下——

- (a) 就綜合建築物的非住用部分用作居住用途一事，消防處及屋宇署在執行條例草案時，會仿倣《消防安全(商業處所)條例》的執行方式，以同樣靈活務實的手法處理。

舉例來說，可給予擁有人／佔用人較長的期限，以遵從指示，首先糾正樓宇的用途。對於某些特殊個案，消防處及屋宇署可酌情決定無須實施新法例的全部規定，或採取其他適當措施以代替新法例訂明的要求。消防處／屋宇署在行使此酌情權時，會考慮所有相關因素，包括樓宇的狀況和設計、現有的消防裝置和消防安全設施、具體佔用情況、燃燒負荷和人流等，並評估所涉及的火警危險。如有疑問，更會徵求法律意見；

- (b) 消防處及屋宇署會以務實靈活的手法，處理業主因建築物的實際限制而難以遵從消防安全規定的問題。只要情況許可，會盡可能靈活處理擁有人／佔用人的問題。舉例說，假如經認可人士或註冊工程師證實有關樓宇的天台因結構問題不能裝設標準的消防水缸，而樓宇亦沒有其他地方可裝設標準水缸，消防處會考慮容許他們裝設較小的水缸。如有理據證明消防員仍可靠區內鄰近的主水管取得用水，當局會考慮豁免此要求；及
- (c) 當局為向樓宇業主提供更全面更有效的財政援助，將於2001年4月27日向立法會財務委員會提交建議，要求批准將改善樓宇安全貸款計劃與改善消防安全貸款計劃合併，使合併計劃的適用範圍擴大至涵蓋大部分的樓宇安全及維修工程，包括電力裝置及電梯的維修改善工程。在新貸款計劃下，申請資格會更具彈性，申請手續亦較前簡便。雖然新貸款計劃所定還款期為36個月，利率定於一個既不增加亦不減少公共收入的水平，但經濟有困難的人可獲彈性處理，如免息還款期可延長至72個月，或可豁免還款，直至業權轉移才清還。

7. 屋宇署助理署長補充，規劃地政局成立的專責小組為推行樓宇安全及適時維修綜合策略建議了若干措施，對消防處／屋宇署實施條例草案尤其有幫助。就屋宇署而言，該署現正計劃聘用更多結構工程師，加強對樓宇業主提供的專業支援，促進樓宇安全並適時維修樓宇，包括改善消防安全設施。屋宇署助理署長又表示，若有關單位前門目前的位置不會阻礙逃生通道或引致其

他危險，政府當局不會堅持要求其擁有人或佔用人把單位前門移回原來位置。

討論事項

8. 石禮謙議員詢問，若受影響的建築物已在市區重建計劃中列為收地項目，政府當局在執行條例草案時會採取何種行動。保安局首席助理局長回應時表示，要在避免為受市區重建計劃影響的樓宇業主帶來沉重財政負擔與加強對公眾安全的保障兩者之間取得平衡，執行當局可決定無須執行條例草案所建議的全部消防安全規定。此外，若已改善的消防措施的可用期為(舉例說)7年，而有關樓宇須於一兩年內拆卸，以配合市區重建計劃，當局會考慮賠償擁有人或佔用人，賠償款項相等於已改善的消防安全措施餘下使用期的價值。

9. 梁劉柔芬議員對於只得兩個團體的代表挺身就條例草案發表意見表示關注，她詢問政府當局是否已就改善私人樓宇消防安全的建議，充分諮詢公眾。梁劉柔芬議員特別關注到，很多有關樓宇的業主可能因為要被迫花費大量金錢，以糾正一些他們從不覺得有問題的消防安全情況，而對遵行消防安全規定甚感不滿。有鑑於此，梁劉柔芬議員促請政府當局加強向公眾解釋為何需要遵從新規定，以避免日後出現任何誤會或衝突。

10. 就委員對公眾並不瞭解條例草案所表示的關注，保安局首席助理局長回應時表示，有關情況應不會出現，原因是，當局曾在1998年就一連串改善私人樓宇消防安全措施諮詢公眾，而條例草案所提出的各項建議，均是根據該諮詢的結果制訂。為確保樓宇業主均得悉他們在改善其樓宇的消防安全標準方面的責任，消防處正向18個地區防火委員會作出簡介。條例草案通過成為法例後，消防處及屋宇署會就新消防安全規定及分期實施的計劃大宣傳。

11. 保安局首席助理局長進一步表示，政府當局十分明白有部分樓宇業主在遵行新消防安全規定方面會有困難。就此，政府當局會以靈活務實的手法執行條例草案。規劃地政局成立的檢討樓宇安全及預防性維修專責小組將推行的多項措施，亦應有助確保條例草案得以順利實施。值得注意的是，屋宇署署長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，屋宇署會在本年內擬備印製一份全面的樓宇安全及一般樓宇維修簡易指南。民政事務總署署長亦已開始重組和擴充民政事務總署總部，並在各區民政事務處成立外展隊伍，為樓宇業主和業主立案法團提供

協助、解答查詢、排解糾紛。為配合地區民政事務處的工作，兩個大廈管理資源中心將扮演區域中心的角色，協助轉介查詢及投訴。

12. 由於單梯樓宇比設有一條以上樓梯的樓宇有較大火警危險，何鍾泰議員詢問當局會否先要求單梯樓宇的業主改善消防安全標準。保安局首席助理局長答稱，政府當局計劃在條例草案通過成為法例後的10年內，改善綜合建築物的消防裝置及消防安全設施，首6年先處理約5 000幢於1973年前興建的私人樓宇，而在隨後4年則處理約4 000幢建於1973年至1987年間興建的私人樓宇。在完成綜合建築物的改善計劃後，政府當局打算再處理約3 000幢1987年前建造3層以上的住宅樓宇，而1973年前建造的樓宇則予優先處理。由於大部分單梯樓宇皆為綜合建築物，因此政府當局認為無須將單梯樓宇分開作特別處理。

13. 何議員再詢問當局會否考慮要求單梯住宅樓宇的業主提高其樓宇的消防安全標準。保安局首席助理局長答稱，雖然當局不可先行改善住宅樓宇(即使是單梯)的消防安全標準，但屋宇署現正積極清拆天台僭建物，此舉將有助大大降低此類樓宇的火警危險。屋宇署助理署長補充，當局會先行清拆單梯樓宇的天台僭建物。據估計，現時約有4 500幢單梯樓宇建有天台僭建物，屋宇署打算於7年內全部清拆。屋宇署助理署長又表示，在檢討樓宇安全及預防性維修專責小組實施其多管齊下的策略後，期望能逐步建立一個更積極保養樓宇的文化(尤其就擁有人及佔用人而言)，有助進一步確保公眾安全。

14. 楊位款先生贊同梁劉柔芬議員的意見，認為公眾大多對條例草案的規定並不知曉，他促請政府當局在實施條例草案前加強宣傳。雖然立法會參考資料摘要曾提及政府當局會向18個地區防火委員會簡介條例草案，但受影響的私人樓宇眾多，楊先生質疑有關安排是否足夠。鑑於屋宇署增聘的結構工程師不單要為受條例草案影響的擁有人及佔用人提供技術建議，兼且要執行樓宇安全及適時維修的多管齊下策略，楊先生亦質疑增聘的人手能否為上有關的擁有人及佔用人提供足夠的專業支援。楊先生希望消防處能避免於不同時間發出不同的消防安全令，以免對樓宇業主構成重大不便；舉例說，業主先按規定於建築物的公用地方安裝滅火器，其後又被要求遵行另一套改善消防安全標準。

15. 陳耀強先生對楊先生的意見表示贊同。他促請政府當局在實施條例草案時，須考慮到條例草案影響所及的部分建築物並無業主立案法團及／或有難以克服的

實質限制。陳先生要求政府當局在條例草案通過成為法例後，加強教育公眾有關建築物消防安全的知識，以幫助他們更瞭解條例草案的規定。

16. 保安局首席助理局長回應時表示，消防處及屋宇署正向18個地區防火委員會簡介條例草案，讓他們在接觸市民時，能幫助他們瞭解有關規定及實施計劃。保安局首席助理局長承諾向委員提供地區防火委員會對條例草案的意見及關注事項供其參考。保安局首席助理局長向委員保證，政府當局會在條例草案通過後，透過不同途徑廣泛宣傳消防安全措施的規定及細節，包括在電視及電台播放政府宣傳短片及文告，透過民政事務總署為業主立案法團、互助委員會及居民組織舉辦座談會，印製宣傳單張廣為派發，以及設立電話熱線等。執行當局亦會藉著本年舉辦的大型宣傳活動，傳達“改善樓宇消防安全”的訊息。保安局首席助理局長重申會以靈活務實的手法執行條例草案。政府當局的目標，是盡力協助擁有人及佔用人，而非為檢控之故而檢控他們。

17. 對於有關消防處在不同時間發出不同消防安全令的批評，消防總長(消防安全)解釋，如非必要，消防處不會有此做法。對於楊位款先生所舉例子，消防總長(消防安全)解釋，第一套的消除火警危險通知書是根據《消防條例》發出，規定必須補回缺少了的滅火器，而第二套消防安全改善指示，是要求樓宇業主改善其樓宇的消防安全設施。消除火警危險通知書要求樓宇業主立刻採取行動以消除即時的危險，因此不能拖延。至於有關屋宇署沒有足夠結構工程師向樓宇業主就遵行新規定提供技術建議的關注，屋宇署助理署長表示，屋宇署會密切監察有關情況，如證明有需要，將調配更多人手。

18. 蔡素玉議員察悉，屋宇署已於2000年11月推行一個名為屋宇維修統籌計劃的試驗計劃，以協助樓宇業主及業主立案法團維修樓宇。她詢問當局何時會把試驗計劃擴大至涵蓋所有受條例草案影響的樓宇。屋宇署助理署長答稱，屋宇署將於本年年底檢討試驗計劃的成效，然後再決定日後的路向。雖然試驗計劃並未涵蓋所有受條例草案影響的建築物，但當局會向有關建築物的擁有人及佔用人提供足夠資料及支援，告知他們在遵行條例草案的規定時，他們有何須要責任。值得注意的是，消防處／屋宇署會對預先選定的建築物進行聯合巡查。在進行初步巡查後但未發出消防安全指示前，消防處／屋宇署會向有關樓宇的擁有人／佔用人發出建議信，告知他們所需改善之處，並鼓勵他們聘請合資格的專業人士評估須進行的改善工程，以及在有需要時提交改善消防安全措施的建議，包括以有效的消防安全措施替代條

例草案所訂明的措施。當局亦會告知擁有人／佔用人，他們可就任何與改善工程有關的事項徵詢消防處／屋宇署的意見。在研究蒐集所得的資料及擁有人／佔用人的回應或建議(如有的話)後，消防處／屋宇署會發出消防安全指示，訂明所需的消防安全改善措施，並給予他們一個合理時限進行。此期限將視乎所需進行的改善工程的複雜程度而定，通常介乎6至12個月不等，擁有人／佔用人必須在期限內遵行指示所訂明的規定。

II. 繼續與政府當局進行討論

(立法會CB(2)1218/00-01(01)、1357/00-01(01)及(03)，以及1379/00-01(02)號文件)

19. 主席表示，條例草案第5(10)條訂明，“該當局可設立由他認為適當的並具備有關專長的人所組成的委員會，以就該等事宜提供意見”。他要求當局澄清會否成立諮詢委員會。保安局首席助理局長答稱，政府當局有意成立一個獨立諮詢小組，向消防處處長與屋宇署署長提供意見，以確保擁有人可能建議的任何其他消防安全措施獲得公平公正的考慮。諮詢小組成員將包括建築界專業人士、有關專業學會的代表及學者。主席表示，“可設立”與“須設立”兩詞意義有別，若須設立獨立諮詢小組，條例草案第5(10)條便應訂明此用意。

政府當局

20. 何鍾泰議員認為，條例草案應註明有關建築物的擁有人及佔用人可聘用註冊專業工程師(屋宇裝備)，以統籌和承辦條例草案所要求的改善工程。保安局首席助理局長同意回覆何議員的建議。

III. 下次會議日期

21. 委員同意邀請區議會就條例草案發表意見。委員又同意於2001年5月14日下午2時30分舉行下次會議，與區議會議員會晤(如有出席)，並繼續與政府當局討論條例草案。

(會後補註：下次會議其後改於2001年5月28日下午2時30分舉行。)

22. 議事完畢，會議於上午10時40分結束。

立法會秘書處
2001年10月15日