

**《消防安全(建築物)條例草案》**

**政府就議員在二零零一年五月二十八日條例草案委員會會議上  
所提事項的回應**

**分擔消防安全改善措施的費用**

消防安全改善措施費用的分擔安排，一般是受個別大廈的大廈公契(公契)條款規管，或是按業主持有的業權份數作出。就樓宇的公用部分而言，該部分的用途和維修保養責任通常受公契條款規管。現把有關的一般情況載述如下。

2. 假如當局向一名樓宇業主就其獨有佔用的部分發出消防安全指示，指示他就該部分遵從有關的消防安全規定，該名業主便須承擔改善工程所引致的開支。現把一些可能出現的例子載列如下：

- 在非住用單位內安裝自動噴灑系統
- 在非住用單位內提供緊急照明

3. 假如當局向多名樓宇業主就並非由他們獨有佔用的部分分別發出消防安全指示，指示他們就該部分遵從同樣的消防安全規定，這些業主便須共同負責，並須根據有關公契的條款或樓宇業主各自持有的業權份數，攤分改善工程所引致的開支。現把一些可能出現的例子載列如下：

- 在公用部分安裝消防栓及喉轆系統
- 在公用範圍內提供緊急照明
- 保護公用部分的樓梯

4. 假如當局向綜合用途樓宇擬用作非住用用途部分的佔用人發出消防安全指示，指示他遵從消防安全規定，該名佔用人便須承擔改善工程所引致的開支。現把一些可能出現的例子載列如下：

- 在佔用人佔用的範圍內提供緊急照明
- 如設有機械通風系統，而該系統並不為該樓宇的非住用用途部分中，由其他佔用人佔用的範圍服務，則須提供自動中斷操作裝置

5. 至於有議員關注到公契內載有一些“不平等”條款，我們注意到，公契是一份訂明各有關方面的業權及責任的私人合約，對同一幢樓宇的所有業主都具有約束力。政府不是公契的一方，不能斷定這類私人合約的條款是否平等。在許多情況下，這涉及業主之間或業主與發展商之間的利益衝突問題。當中涉及複雜的問題，立法會民政事務委員會轄下的檢討《建築物管理條例》(第 344 章)小組委員會正討論有關事宜。

#### 火警危險程度較低的樓宇的豁免安排

6. 從防火的角度來說，我們不能按類區分指某一類樓宇的固有火警危險比另一類樓宇為低。在評估火警危險程度時須考慮多項因素，包括擬作的用途、佔用類別、逃生途徑設施、消防裝置的提供及維修保養情況、樓宇的高度、面積及結構等。某幢樓宇的火警危險程度須按個別情況而定。但一般而言，條例草案所涵蓋的一九八七年前綜合用途樓宇及住用樓宇的消防安全措施，並不符合現今標準，因此這些樓宇的火警危險亦會較大。

7. 因此，是否可以豁免條例草案的規定及可豁免的程度只能按個別情況考慮。一如我們在“政府就議員在二零零一年三月十四日條例草案委員會會議上所提事項的回應(第一部分)”的第 1(f)及 2(g)段、“政府就議員在二零零一年三月十四日條例草案委員會會議上所提事項的回應(第二部分)”及“當局就葉國謙議員、楊位款先生及黃哲民先生提交的書面意見的回應”一文中闡述，執法當局在考慮是否可給予豁免時，會採取務實和靈活的方式處理，並會參考過去三年在推行《消防安全(商業處所)條例》時所得的經驗。

8. 現舉例再作說明。對於樓高不超過六層的舊式綜合用途樓宇的住用部分及住用樓宇，提供消防栓的規定或可予豁免(因為消防員在到達現場後只需很短時間便可沿樓梯舖設滅火喉)；而假如公用範圍沒有地方安裝標準或較小型的喉轆系統，則提供手提式滅火器也是一個可予接納的代替措施。若樓宇的住用部分獲給予此類放寬

安排，總樓面面積不超過 230 平方米的非住用部分亦或可豁免安裝喉轆系統的規定，該幢樓宇遂可完全無須安裝水箱。

### **執行方面的困難及輔助措施**

9. 我們明白執行條例草案會有困難，並已在“政府就議員在二零零一年三月十四日條例草案委員會會議上所提事項的回應(第一部分)”第 2 段及“當局就葉國謙議員、楊位款先生及黃哲民先生提交的書面意見的回應”一文中闡釋有關問題。

10. 關於配套措施方面，規劃地政局在二零零一年四月公布了一項“樓宇安全及適時維修的綜合策略”，其中部分措施關乎改善消防安全，對消防處／屋宇署實施條例草案，尤其有幫助。這些措施已在“政府就議員在二零零一年三月十四日條例草案委員會會議上所提事項的回應(第一部分)”第 8 段闡明。當局已開始實施上述策略，舉例來說，總數達七億元的“改善樓宇安全綜合貸款計劃”將於二零零一年七月開始實施，受條例草案影響的業主亦可受惠。

11. 事實上，當局在一九九八年進行公眾諮詢時，曾提出一籃子改善私人樓宇消防安全的建議措施，制定條例草案便是其中之一。民政事務局、消防處、屋宇署、民政事務總署及機電工程署已逐步實施其他措施，詳情載於下文各段。

### **消防處**

12. 消防處一直積極採取執法行動，消除火警危險。在一九九九及二零零零年，消防處分別進行了 150,598 及 160,926 次巡查，發出 16,061 及 8,001 份消除火警危險通知書。

13. 從二零零零至零一年度開始，消防處獲增撥資源，以便於條例草案生效前，加強在私人樓宇(特別是舊式綜合用途樓宇)的巡查和執法工作。截至二零零一年五月三十一日，消防處巡查了 7,720 幢一九八七年前的舊式綜合用途樓宇及住用樓宇，並向樓宇業主和佔用人發出共 34,559 封消防安全勸諭信，以及派發 85,477 份小冊子和貼紙。在進行上述樓宇消防安全巡查期間，巡查人員關上了 7,146 道被楔開的防火門，並就其他違例事項發出共 4,336 份消除火警危險通知書。

14. 自一九九八年起消防處已獲撥 1,150 萬元宣傳經費，並積極參與和推行下列活動，以推廣消防安全文化：

- (a) 出席 18 區地區防火委員會會議
- (b) 舉辦消防安全研討會
- (c) 舉行火警演習
- (d) 招募消防安全大使／導師
- (e) 舉辦防火展覽
- (f) 每年舉行大型消防安全運動
- (g) 主辦其他大型防火宣傳活動

—— 上述各項活動的每年次數載於附錄。

15. 消防處會繼續採取行動，消除樓宇火警危險，以及向公眾推廣消防安全文化，前者早已證實是消除火警危險的有效方法。另外，消防處成功招募了超過 17,000 名來自社會各階層的義務消防安全大使／導師，顯示我們的教育及宣傳工作，得到市民的支持，反應令人鼓舞。

### 屋宇署

16. 一九九八至今，屋宇署發現有超過 2,300 幢綜合用途樓宇的消防安全情況未如理想。屋宇署經初步巡查後，會向有關業主發出勸諭信。假如業主不作出回應，屋宇署會根據《建築物條例》發出命令。截至二零零一年五月底，在 455 幢已巡查的樓宇中，有 195 幢已完成工程，把消防安全結構回復至原本核准的規格，而只有 16 宗個案須予檢控。

17. 屋宇署在一九九九及二零零零年分別清拆了 95 幢和 220 幢單梯大廈的天台僭建物，以消除嚴重火警危險。屋宇署在最近公布的樓宇安全及適時維修綜合策略中已經承諾，在有足夠資源配合下，會於七年內清拆 4,500 幢單梯大廈的全部 12,000 個天台僭建物。房

屋署會根據受影響住戶的資格安排安置，並配合屋宇署的清拆行動。屋宇署亦會與電力公司、差餉物業估價署及水務署加強合作，找出並即時清拆新的天台僭建物。

### 機電工程署

18. 為確保電力安全，機電工程署會進行定期巡查，以監察樓宇公用電力裝置的情況。假如發現樓宇的公用電力裝置有問題，該署會發出警告信，並會根據《電力條例》採取適當的法律行動。一九九八年六月至今，共有 517 宗檢控個案。

19. 此外，對於消防處在完成全港樓宇查勘後轉介的 11,400 幢樓宇，機電工程署已完成初步巡查。這些樓宇的公用電力裝置未構成即時危險，但有 1,108 幢樓宇必須大幅度改善公用電力裝置。機電工程署已就其中 647 宗個案提出檢控，並會密切監察其餘個案的改善工程進度。有樓宇業主在進行改善工程方面遇到困難，機電工程署已把有關個案轉介民政事務總署，由該署提供所需協助。

### 民政事務局及民政事務總署

20. 一九九八年八月，民政事務總署出版了消防安全巡查表，以便樓宇業主／佔用人自行對其樓宇的消防安全設施作定期檢查，以及糾正輕微不合規格事項。巡查表廣受市民歡迎，截至二零零零年年底，該署已通過各區民政事務處、大廈管理資源中心，以及由民政事務總署人員探訪業主立案法團等途徑，向公眾派發了超過 380,000 份巡查表。

21. 樓宇管理得當和消防安全之間有密切而直接的關係。業主立案法團等大廈管理組織可擔當重要角色，統籌樓宇業主保養和改善消防安全設施。民政事務局和民政事務總署已從三方面加強向業主立案法團提供支援 — (a) 提供有利於業主立案法團成立和運作的法律架構；(b) 向業主立案法團提供更專業的意見和更便利的服務；以及(c)為業主立案法團的成員提供培訓。

22. 在法律架構方面，《建築物管理條例》在二零零零年六月經《建築物管理(修訂)條例》(修訂條例)大幅修訂，使業主更容易成立業主立案法團。修訂條例訂明，業主成立業主立案法團所需的不可分割業權份數，由有關條文所訂的 50%、30% 和 20%，分別降低

至 30%、20% 和 10%。修訂條例亦訂明，須對有嚴重管理和維修保養問題而令業主和佔用人處於或可能處於危險境況的樓宇，進行強制性樓宇管理。在這些情況下，民政事務局局長可根據《建築物管理條例》第 40B 條命令管理委員會委任一名建築物管理代理人，負責管理樓宇。假如根本並無管理委員會，土地審裁處可應局長的申請，根據《建築物管理條例》第 40C 條，命令召開業主會議，以委任管理委員會或建築物管理代理人。無疑，當局只會在非常特殊的情況下，才會運用這兩項條文賦予的權力。民政事務總署素來均有聯同有關部門，與業主共同合作，並勸喻他們遵從法定的安全規定。業主應採取措施改善樓宇情況，以避免當局引用上述條文。

23. 民政事務總署已成立一個跨部門督導委員會，負責監察和評估修訂條例的執行情況，並就進一步改善《建築物管理條例》，提出適當建議。此外，立法會民政事務委員會最近亦設立了小組委員會，以檢討《建築物管理條例》。政府會與小組委員會保持緊密合作。

24. 由二零零一至零二年度開始，民政事務總署已獲撥額外資源(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和專業的服務。民政事務總署總部已於本年六月成立一個名為大廈管理科的新專責科，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、旁聽業主立案法團會議，以及幫助業主解決大廈管理問題。聯絡小組並會協助執法部門推行大廈維修保養和消防安全改善工作。如業主之間或業主立案法團與業主之間出現紛爭，聯絡小組亦會居中調停。

25. 為了讓業主和業主立案法團在有需要時獲取大廈管理的資料和服務，民政事務總署分別在油麻地、中環和荃灣設立了三個大廈管理資源中心。除了就大廈管理提供一般資料和意見外，資源中心並會就大廈管理的各方面事宜，例如法律、會計、測量、工程和管理問題，提供免費專業諮詢服務。

26. 業主本身有責任管理和維修保養其私人物業，為業主立案法團成員提供培訓，亦十分重要。為此，民政事務總署為業主立案法團成員舉辦多項教育活動，以加強他們對大廈管理的認識。在二零零

零年，該署共舉辦了 280 項活動，包括研討會、訓練課程、講座、訪問、展覽和火警演習等。民政事務總署計劃在二零零一年舉辦超過 340 項同類活動。

27. 總體來說，我們認為上述配套措施已取得重大進展，並會繼續貫徹推行。現在引進《消防安全(建築物)條例草案》，以繼續推展改善消防安全的工作，是切合時宜的。

消防處推廣消防安全文化的措施

事項 年份	1998	1999	2000	2001(截至 25.5.2001)	總數
出席 18 區地區防火委員會定期會議	✓	✓	✓	✓	—
舉辦消防安全研討會次數	1 353	2 427	2 771	847	7 398
舉辦火警演習次數	1 138	1 654	2 441	241	5 474
招募消防安全大使／導師人數	4 335	5 688	5 593	1 979	17 595
舉辦防火展覽次數	72	142	141	23	378
每年的消防安全運動開幕儀式	29.11.1998	5.12.1999	12.11.2000	舉行日期訂於 25.11.2001	—
其他大型防火宣傳活動	—	—	21.1.2000 <sup>1</sup> 26.3.2000 <sup>2</sup> 28.5.2000 <sup>3</sup>	—	—

<sup>1</sup> 無線電視（歡樂今宵“同心防火新紀元”）綜合表演

<sup>2</sup> 在沙田消防局舉行的“急救防火嘉年華”

<sup>3</sup> 千禧防火宣傳日