

民政事務總署

第四科

香港灣仔軒尼詩道一百三十九號  
中國海外大廈二十一樓



HOME AFFAIRS DEPARTMENT

Division IV

21st Floor, China Overseas Building,  
139 Hennessy Road,  
Wan Chai, Hong Kong.

本署檔號 Our Ref.: (14) in HAD HQ IV/20/5/31

來函檔號 Your Ref.:

電 話 Tel.: 2123 8391

傳 真 Fax.: 2147 0984

中環

昃臣道 8 號

立法會大樓

2005 年建築物管理(修訂)條例草案委員會秘書

戴燕萍女士

戴女士：

**《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會**

**二零零六年十二月七日會議上提出的事項**

**業主立案法團的借款權**

《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》委員會在二零零六年十二月七日的會議上，討論當局撤回有關業主立案法團(法團)借款權的建議。當局先前曾建議賦權法團代表欠款的業主向政府申請貸款，以進行法定維修工程，條例草案委員會考慮到借款權涉及多項問題，加上法團和業主可申請其他財政資助計劃，同意政府撤回借款權的建議。同時，議員知悉，撤回借款權建議，會對實施《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)有所影響，而當局稍後會就此事諮詢立法會保安事務委員會。議員並請當局把保安事務委員會的意見轉告條例草案委員會。

當局在二零零七年一月二十五日的保安事務委員會會議上，就上述事宜徵詢事務委員會的意見。當局向保安事務委員會提交的文件載於本函附件，以供議員參閱。保安事務委員會備悉當局不會把借款權納入《2005年建築物管理(修訂)條例草案》的決定。考慮到當局會推出多項措施，協助法團和業主遵行新訂的消防安全規定，保安事務委員會不反對由二零零七年七月一日開始實施《消防安全(建築物)條例》，以改善一九八七年之前建成的綜合用途建築物和住用建築物的消防安全。

請向條例草案委員會轉告保安事務委員會的決定。如需要其他資料，歡迎隨時與本人聯絡。

民政事務總署署長

(張馮泳萍



代行)

連附件

二零零七年一月二十五日

cc S for S (Attn : Ms Carol Yuen) - w/o encl.

二零零七年一月二十五日  
討論文件

**立法會保安事務委員會  
實施《消防安全（建築物）條例》**

**目的**

本文件就實施《消防安全（建築物）條例》（第 572 章）闡述我們的建議，並徵求議員的同意。

**背景**

2. 《消防安全（建築物）條例草案》在二零零二年獲立法會通過。此條例草案透過強制規定建築物業主及／或佔用人遵守現時最低標準，以改善一九八七年前落成的綜合用途及住用建築物的消防安全。

3. 在審議條例草案期間，法案委員會委員對如何確保多層大廈所有業主均遵從條例草案的相關法定指示或命令表示關注。當時，法案委員會委員和當局均認為，民政事務總署正在研究有關授權業主立案法團代替不知所終或不負責任的業主向政府借款的建議（借款權建議），也許有助解決此問題。因此，當條例草案通過時，我們與立法會協定，我們不會在有關借款權建議的修訂加入《建築物管理條例》之前，及在未獲得保安事務委員會大部分委員支持下，實施《消防安全（建築物）條例》。

**《2005 年建築物管理（修訂）條例草案》**

4. 《2005 年建築物管理（修訂）條例草案》在二零零五年四月二十七日提交立法會，並成立了一個條例草案委員會以審議是項條例草案。

5. 在與有關政府部門討論及考慮公眾諮詢結果後，民政事務總署決定不予跟進借款權建議。<sup>1</sup>《2005 年建築物管理（修訂）條例草案》委員會亦在二零零六年十二月七日的會議上同意這個決定。主要原因是該建議強迫有關業主成為借款人，而如果他們要提出反對，又迫使他們訴諸法院。<sup>2</sup>此舉可被視為侵犯人權。此外，為了要在確保大廈能如期完成法定工程及保障個別業主的利益（這些業主可能是出於真正的原因不支付應分擔的費用）取得合理平衡，必須在借款權建議中設立上訴機制<sup>3</sup>。對於故意拒付款項的業主，不論他們的理由是否有根據，上訴機制可致使他們把整個過程拖延一段很長的時間。借款權建議的原意，即協助法團如期完成法定維修命令，將無法達到。而另一方面，《建築物管理條例》已載有多項條文，以協助法團向業主討回費用。過往也有不少有關法團循這些途徑成功對付欠款業主的先例。更重要的是，在首次提出借款權建議時，當時協助法團和業主進行維修工程的財政資助計劃不多。基於上述理由，當局認為現時不再適合亦再沒有需要跟進借款權建議。

6. 在同一會議上，委員獲悉當局就實施《消防安全（建築物）條例》不再與借款權建議有所連繫的建議。當局亦向委員簡介為實施該條例而將採取的便利化措施（見下文第 7 至 16 段）。簡要來說，這些措施包括根據建築物的樓齡而制定的分階段實施時間表、以靈活而務實的方式執行條例，以及多項財政及技術援助計劃以協助業主進行條例指定的工程。基於當局將會採取一系列措施以便利《消防安全（建築物）條例》的實施，委員普遍認同撤回借款權建議不應影響該條例的實施。

---

<sup>1</sup> “有關業主立案法團借款權的建議的未來路向”（立法會 CB(2)551/06-07(02) 號文件）

<sup>2</sup> 根據借款權建議，有關的業主如果反對法團代其向政府申請貸款，必須在法團發出通知書的指定期間內，向土地審裁處上訴。

<sup>3</sup> 根據借款權建議，如果有業主在訂明時限內就所需分擔的大廈工程費用向土地審裁處提出上訴，法團須暫緩向屋宇署遞交貸款申請，直至土地審裁處作出判決。

## 實施《消防安全（建築物）條例》的便利化措施

### 分階段實施

7. 消防處和屋宇署建議分階段實施《消防安全（建築物）條例》，詳情如下：

#### 綜合用途建築物

8. 鑑於綜合用途建築物的消防安全情況不太理想，加上該等樓宇的非住用（商用）部分燃燒負荷量較高，佔用者混雜，人流又大，我們計劃首先在一九八七年前落成的綜合用途建築物實施《消防安全（建築物）條例》，並預期在十年內完成。在首六年間，我們會處理約 5 000 幢一九七三年前落成的私人綜合用途建築物。在餘下四年內，我們會處理約 4 000 幢在一九七三至一九八七年間建成的同類建築物。

#### 住用建築物

9. 在綜合用途建築物的改善計劃完成後，我們會著手處理約 3 000 幢一九八七年前落成的私人住用建築物，其中一九七三年前落成的樓宇會獲優先處理，並會參照綜合用途建築物住用部分的消防安全要求訂定相若規定。樓高不多於三層的住用建築物將可獲得豁免。

### 以靈活而務實的方式執行

10. 我們明白，基於建築物的實際限制及／或結構問題，以及缺乏足夠的財政支援（即使有下文第 12 至 14 段所述的財政援助），要部分建築物的業主遵從某些消防安全規定會有實際困難。在不損害消防安全的大前提下，消防處及屋宇署會以靈活而務實的方式處理這些個案，以下列舉一些例子以作參考：

- (a) 根據《消防安全（建築物）條例》，消防處及屋宇署將獲授權向業主和佔用人發出消防安全指示，規定他們在指定的期限內改善其處所／樓宇的消防安全措施。如果業主／佔用人有真正困難，他們可以向當局申請延長遵從指示的期限，以延長遵辦時間。當局只會在業主／佔用人無合理辯解而未有遵從指示的情況下，才會考慮提出檢控。
- (b) 在實施《消防安全（建築物）條例》時，消防處及屋宇署將會因應每宗個案的具體情況而放寬甚或豁免某些規定。例如，若經一名認可人士或註冊工程師證實，因結構問題使樓宇的頂部不能負荷標準消防儲水缸，消防處可考慮容許業主裝設容量較小的儲水缸。在有理由支持的情況下，若消防員可依賴附近的總水管提供所需用水，消防處更可考慮豁免裝設儲水缸的規定。就消防安全建築而言，一個例子便是若某住宅單位的大門是推向走廊而非直接推向逃生樓梯時，屋宇署將會考慮豁免提升該扇大門的要求。
- (c) 至於那些已經被納入市區重建計劃並有完成時間表的建築物，消防處和屋宇署只會要求最低的消防安全標準，例如提供手提式滅火器及消除即時火警危險。

11. 此靈活及務實的執行方式在實施《消防安全（商業處所）條例》（第 502 章）及其修訂條例時証實有顯著的成效。這些條例自一九九七及一九九八年實施以來，訂明商業處所<sup>4</sup> 及指明商業建築物<sup>5</sup> 已分別約有 46% 及 39% 的樓宇遵從消防處根據該條例發出的消防安全指示。至於由屋宇署發出的消防安全指示，則分別約有 61% 的訂明商業處所及 26% 的指明商業建築物已經遵從有關的指示。直至目前為止，訂明商業處所

---

<sup>4</sup> 訂明商業處所是指總樓面面積超過 230 平方米，用作經營銀行、場外投注站、珠寶或金飾店、超級市場、百貨公司和商場等業務的商業處所。

<sup>5</sup> 指明商業建築物是指一九八七年前落成的商業樓宇。

及指明商業建築物分別只有 0.14% 及 0.34% 的業主或佔用人因未能遵辦有關的指示及沒有合理辯解而遭消防處檢控。就屋宇署而言，訂明商業處所及指明商業建築物分別只有 0.28% 及 0.46% 的業主或佔用人受到檢控。

## 財政及技術援助

### 財政援助

12. 現時有各種不同的財政援助計劃協助部分建築物業主解決可能遇到的財政問題。由屋宇署署長管理的樓宇安全貸款計劃，向業主提供根據無所損益原則而釐定息率的貸款，以便他們進行《消防安全（建築物）條例》指定的法定工程。對於符合發給免息貸款的年滿 60 歲或以上的長者及／或殘疾人士（單身／夫婦），他們甚至可以申請押後還款期到一個沒有指明的期限，直至物業的業權轉讓或借款人去世為止（以較早發生者為準）。

13. 除了由政府管理的樓宇安全貸款計劃外，香港房屋協會（房協）又向業主提供貸款及資助，以便他們進行大廈維修及保養工程，包括《消防安全（建築物）條例》的法定工程。業主可以循房協的家居維修貸款計劃申請一筆最多 5 萬元的免息貸款。此項貸款的原意是協助單位業主實施一些與安全和衛生有關的單位內部維修工程。為了協助業主遵從《消防安全（建築物）條例》的規定，房協同意擴大這項計劃，把因遵從該條例而須在大廈公共地方進行的法定工程包括在內。如申請人年滿 60 歲並正領取綜合社會保障援助或免費醫療保障援助，更可獲貸款額一半或最多 1 萬元的資助（以較低額為準）。

14. 與此同時，房協亦管理一項樓宇維修資助計劃。業主可循此計劃獲得最高達工程總額兩成或每個住宅單位不超過 3,000 元的資助（以較低者為準）。為了協助業主進行《消防安全（建築物）條例》指定的法定工程，房協亦同意按個別情況考慮放寬有關的申請資格。即使整個屋苑或樓宇多於 200 個

住宅單位，以及在樓宇的私人地方進行提高消防安全的改善工程（如設置住戶防煙門），有關的業主仍然可以獲得資助。

### 技術援助

15. 除了財政援助外，當局又向業主提供技術支援，以便他們進行《消防安全（建築物）條例》指定的法定工程。實施《消防安全（商業處所）條例》所得的經驗顯示，業主立案法團的存在有助組織在大廈公用地方進行的法定工程。因此，當局現正全力改善樓宇管理工作。民政事務總署透過在各區的聯絡網，積極鼓勵、建議和協助業主根據《建築物管理條例》組織業主立案法團。房協亦向業主提供意見及最多 3,000 元的財政資助，以鼓勵私人樓宇的業主組織業主立案法團。在政府、非政府機構和市民的共同努力下，約 15 000 幢私人樓宇已經成立業主立案法團。我們會繼續協助業主籌組成立業主立案法團，以便實施《消防安全（建築物）條例》。

16. 我們一直並將會繼續向業主提供技術意見，以便他們遵從《消防安全（建築物）條例》。雖然該條例仍未實施，但自二零零四年起，消防處及屋宇署推行一個調整方案，每年巡查約 900 幢綜合用途建築物，並向每一座這些大廈發出勸喻指示，建議他們就符合《消防安全（建築物）條例》所需要進行的個別改善工程。消防處及屋宇署亦為業主和佔用人安排論壇及出席講座，以講解新的規定及當局可提供的援助，以及提供技術意見。此外，房協推行的樓宇管理維修綜合計劃亦會提供一站式的免費技術諮詢服務，包括聘用測量公司協助業主計算進行法定工程的基本支出預算，以協助業主遵從有關的政府指令。

### **準備《消防安全（建築物）條例》的生效**

17. 正如上文第 16 段提及，消防處與屋宇署已透過巡查、發出勸喻信件以及參與論壇和講座，向目標大廈的業主及佔用人建議他們就符合《消防安全（建築物）條例》所需要進行的個別改善工程及當局可提供的援助。此舉不但可以推廣《消防

安全（建築物）條例》，也可以為前線員工提供培訓機會，藉以便利條例的實施。與此同時，消防處和屋宇署正選定首批目標大廈，即在一九七三年前落成而又未有成立業主立案法團的綜合用途建築物，以便民政事務總署可以開始就有關的業主成立法團一事提供協助。

18. 為了進一步讓市民及有關的專業人士準備《消防安全（建築物）條例》的實施，消防處及屋宇署現正計劃透過電視和電台宣傳廣播、印製海報和單張、組織巡迴展覽、為十八區地區防火委員會和業主／佔用人安排論壇、與專業團體如香港註冊消防工程公司商會有限公司會面等加強宣傳。這些宣傳措施將有助公眾及有關的專業人士明白《消防安全（建築物）條例》的規定。

## 未來路向

19. 如委員同意，我們會在五月初在憲報刊登公告，指定二零零七年七月一日為《消防安全（建築物）條例》的生效日期。

保安局

二零零七年一月十八日