二零一六年一月五日
資料文件

立法會保安事務委員會

《消防安全（建築物）條例》的實施情況

目的

本文件旨在說明《消防安全（建築物）條例》（第572章）（下稱《條例》）的實施情況。

背景

2. 《條例》於二零零七年七月一日生效。《條例》規定於一九八七年三月一日或之前建成或首次呈交建築圖則作批准的綜合及住用樓宇，必須提升至切合現代要求的防火保障。該等舊式樓宇在落成時的消防安全水平，較《條例》下指定的標準有明顯差距，例如當時法例並沒有規定綜合樓宇的商用部分裝設自動灑水系統等，故此有必要改善。

3. 消防處及屋宇署會就有關樓宇的消防安全措施，向業主及／或佔用人發出消防安全指示（下稱「指示」），指明須進行的消防安全改善工程。就樓宇規劃、設計和建造方面的消防安全措施而言，《條例》的執行當局為屋宇署署長；而消防裝置和設備方面的執行當局則為消防處處長。

實施情況

4. 消防處及屋宇署對全港目標樓宇的聯合巡查分兩個階段進行，第一階段包括約9 000幢舊式綜合樓宇，第二階段包括約3 000幢舊式住用樓宇。

5. 截至二零一五年十一月底，消防處及屋宇署共巡查了7 775幢舊式綜合樓宇。在已巡查的舊式綜合樓宇中，消防處及屋宇署分別發出了121 320及49 422張「指示」予其中5 321幢目標樓宇的業主及佔用人，當中分別有39 069張（約32%）及10 110張（約20.5%）已獲遵辦或撤銷。

6. 一般來說，消防處及屋宇署會給予有關業主及／或佔用人一年時間遵從「指示」。部門會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。如果有關業主及／或佔

用人需要更長時間籌辦和進行改善工程，例如因為涉及成立業主立案法團（下稱「法團」）等，部門會按他們提供的理據及／或工程的規模等，考慮延長「指示」期限的申請。截至二零一五年十一月底，由消防處發出而未獲遵辦的82 251張「指示」中，約有66 727張獲批准延期，而由屋宇署發出而未獲遵從的約39 300張「指示」中，約有2 600張獲延期。

政府部門向業主提供的協助

成立法團

7. 就「三無大廈」（即沒有法團、沒有居民組織及沒有聘請物業管理公司（下稱「物管公司」）的大廈）而言，我們明白在協調消防安全改善工程上有一定的困難，所以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（下稱「民政總署」），以便該署可適時協助有關樓宇成立法團。

8. 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，包括遵辦「指示」的相關要求，民政總署自二零一一年起推行「大廈管理專業顧問服務計劃」，聘請專業的物管公司，為目標大廈提供一站式的專業支援服務，組織和協助業主成立法團，並協助他們申請維修資助，以及跟進維修工程及招標等事宜。民政總署注意到部分「三無大廈」的業主並非居於大廈內，以致難以成立法團和妥善管理大廈，因此亦推行「居民聯絡大使」計劃，招募業主／居民成為「聯絡大使」，凝聚業主／居民的力量，協助改善大廈的管理及環境，長遠目標是透過「聯絡大使」推動這些舊樓成立法團。

技術支援

9. 我們理解個別舊式樓宇的業主或會受其樓宇的建築結構或空間所限，以致不能完全遵從「指示」的規定。故此，執行當局會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。執行當局會根據個別樓宇情況及／或認可人士就執行「指示」提交的資料，例如大廈的樓高，以及是否有空間限制等，考慮彈性處理部分規定或接受業主提出的替代方案。消防處及屋宇署的個案主任亦樂意與有關業主會面，向他們解釋「指示」的內容及協助他們解決工程上可能遇到的問題。

10. 為協助業主遵從「指示」，消防處已採納一系列的靈活務實措施，包括如目標樓宇樓高六層或以下而消防車輛可直達該樓宇，均獲豁免提供消防栓的規定。業主只須要在樓宇內設置消防喉轆系統，而喉轆系統的消防水缸所需的有效存水量要求，亦由

標準容量的9 000公升至36 000公升大幅寬減至2 000公升。此外，消防處亦接納業主把消防水缸設置於樓梯頂蓋或樓梯頂層內部的位置，讓業主有更大的空間和彈性，遵從「指示」的相關要求。

11. 消防處注意到樓高三層或以下的舊式樓宇在進行消防安全改善工程時，在技術上會遇到特別大的困難。由於這類樓宇的樓齡較高，在增設消防水缸及水泵系統時或會遇到較大的空間和結構限制。針對這些樓高三層或以下的舊式樓宇，消防處聯同水務署探討了一些折衷辦法，並就其技術可行性作出分析。經過初步研究後，兩個部門已於二零一五年五月推出一個「折衷式消防喉轆系統先導計劃」，希望透過先導計劃驗證折衷辦法的成效。「先導計劃」以數幢樓高三層的目標樓宇為試點。業主可在大廈地下位置安裝由政府供水水管（俗稱街喉）直接供水的折衷式消防喉轆系統，免卻安裝消防水缸及水泵的相關裝置，減省工程涉及的技術困難和成本、業權等的相關問題，從而協助業主有效遵從《條例》的有關規定。消防處及水務署亦承諾優先處理相關審批和驗收工作。

12. 消防處和水務處會密切監察先導計劃的進度和評估其成效。如果計劃成效理想，我們會考慮把這項措施推廣至其他合適的舊式樓宇。

財政支援

13. 為協助私人樓宇業主保養及維修其樓宇（包括消防裝置和設備），政府、香港房屋協會（下稱「房協」）及市區重建局（下稱「市建局」）一直為有需要的業主提供多項財政支援計劃，包括「樓宇安全貸款計劃」、「樓宇維修綜合支援計劃」及「長者維修自住物業津貼計劃」。與《條例》有關的消防安全改善工程，已列入這些計劃可獲資助或貸款的工程範圍內。申請這些計劃的程序亦已簡化，業主只須填寫一套「樓宇維修綜合支援計劃」的申請表格，便能作出多項申請。市建局或房協均會為業主提供專業意見和技術支援，協助業主進行消防安全改善工程。此外，「指示」內亦夾附有關介紹房協及市建局所提供服務及財政資助的資料單張，以供合資格的人士參考或申請資助。

14. 為協助舊樓業主了解不同樓宇的消防裝置和設備要求，消防處編製了《遵辦消防處消防安全指示的實務指南》供公眾參閱。政府各相關部門會繼續推行相關措施，協助舊樓業主遵從「指示」，並透過不同的渠道進行宣傳和教育工作，令市民更了解《條例》的目的及明白提升舊式樓宇消防安全的重要性。

政府部門為大廈進行維修工程的建議

15. 消防處及屋宇署發出的「指示」已清楚列明所需消防安全措施的最低要求。業主在進行有關工程前，宜委任合資格人士，包括認可人士、註冊結構工程師及／或合資格的消防裝置承辦商，為其樓宇進行勘察、評估及制訂相關工程計劃。若業主擔心沒有足夠專業知識檢視相關工程計劃，消防處及屋宇署樂意就個別個案，派員與有關業主及其聘請的合資格人士或消防裝置承辦商會面，向他們解釋「指示」所規定的消防安全改善工程的要求，與他們討論執行細節，並協助他們解決工程上可能遇到的問題。

16. 現時《條例》並沒有條文授權執行當局為目標樓宇進行與提升消防安全措施有關的工程。假如由政府部門代為執行某些工程，特別是一些與私人物業有關的非緊急工程，部門在執行方面會面對極大的困難，例如有關業主或佔用人未必同意部門提出的工程方案和所涉及的費用；或是因為業權問題、空間限制和對樓宇外觀的影響，不同意部門建議裝設消防水缸或喉轆系統的位置。由於進行這些工程涉及不同的可行性方案及工程安排（例如安裝設施的位置或考慮安裝不同的替代裝置），所牽涉的費用亦會因應方案不同而有較大的差距，因此必須由樓宇業主自行商討及達成共識，不宜由執行當局單方面代為決定及執行。如部門強行進行工程，有可能引起訴訟，亦會延遲工程的進度。

未來路向

17. 相關部門會不時檢討施行措施和繼續研究不同工程方案，以期在不損害基本消防安全的大前提下，減省舊式樓宇進行消防安全改善工程時的工序，以及降低業主須付出的費用。我們期望該等措施能合理地提升舊式樓宇的消防安全水平，加強保障在這些地方工作、消遣或居住的人士的安全，減低火災的威脅。

保安局
屋宇署
消防處
民政事務總署
水務署
二零一五年十二月