

2020年5月19日

資料文件

## 立法會工業大廈政策相關事宜小組委員會

### 工業大廈的消防安全及執法工作

#### 目的

本文件旨在向小組委員會簡介相關部門在工業大廈(工廈)內就消防安全進行的執法工作，以及政府在提升舊式工廈消防安全方面的工作。

#### 背景

2. 現時工廈的消防安全建造(即逃生途徑、耐火結構、滅火和救援的進出途徑)，受《建築物條例》(第123章)規管，並須符合其建造時的建築及防火標準。而工廈內的消防裝置及設備，亦須符合其建造時適用的消防裝置及設備要求。大廈的擁有人或佔用人須確保該等消防裝置及設備時刻在有效的操作狀態。消防處及屋宇署亦會不時巡查，過程中如發現有違規之處，部門會採取相應的執法及/或轉介行動。

#### 在工廈作非工業用途

3. 在工廈進行有可能吸引大量訪客的商業活動(例如經營學習中心、娛樂及康樂場所、商店、食肆和宗教聚會場所等)，從消防安全角度是危險性很高的活動，有違保障安全的原則—

- (i) 在工廈內的工業活動引致火警及其他意外事故的風險，遠較商業及其他活動為高；
- (ii) 工業活動或生產過程往往涉及使用危險品，工廈亦可能設有危險品倉庫及貯存大量危險品，進一步增加火警風險。例如當工廈內進行危險品貨物的裝卸

活動時，可能會發生化學物品洩漏事故，對訪客構成危險；及

- (iii) 在工廈內進行可吸引大量人流的商業活動，有關參與者一般未必明白工廈的潛在危險，也未必懂得如何在工廈逃生，特別是兒童、長者或行動不便人士，這類訪客在工廈發生火警或其他意外事故時，生命便會受到嚴重威脅。

4. 綜合以上各方面的考慮，我們認為在工廈內作非工業（例如商業）用途有違保障安全的原則。雖然如此，消防處了解到社會對商業或藝術、文化、康樂及體育活動處所的需求，並一直以務實的態度就工廈內開設非工業相關處所的申請提供意見，以期在需求和消防安全之間取得平衡。

5. 一般而言，消防處接受工廈在下列情況用作非工業用途，以盡量保障安全為原則：

(i) 整幢改裝作商業用途

消防處可接受整幢工廈轉作商業或其他非工業用途（例如酒店、藝術、文化、康樂及體育活動等），使樓宇內所有處所的用途能達到一致的火警及意外風險水平。

(ii) 於設有緩衝樓層的工廈低層部分作商業用途

如工廈設有一層緩衝樓層（例如停車場、機電房、空置樓層，或 2019 年公布進一步放寬的准許用途「電訊機樓中心」或「電腦／數據處理中心用途」），可以把低層與可能仍作工業用途的高層完全分隔，消防處可接受最低三層改作非工業用途，包括商舖及服務行業、餐廳或文化及藝術活動。

(iii) 於沒有緩衝樓層的工廈地面樓層作商店

如有關商業處所位於工廈的地面樓層，設有獨立於工業用途部分的逃生通道，亦不會吸引大量公眾人士長時間逗留（例如士多／便利店、銀行及售賣電氣配件的電氣工程店等），消防處可接受這些商業處所開設於工廈的地面樓層。但其商用樓面的面積可根據該工廈有否裝設花灑系統而有所限制。

## 在工廈內就消防安全進行執法的情況

6. 消防處設有「工業大廈執法專隊」，負責巡查和跟進工廈有關消防安全的違規事項（包括處理迷你倉的巡查及執法工作）。此外，消防處亦增設職位為提升舊式工廈消防安全的立法事宜進行籌備工作（相關立法工作的進展詳見下文第 15 至第 19 段），以及處理有關各類樓宇消防安全的投訴個案等。

7. 另外，消防處三個消防行動總區，以及消防安全總區和牌照及審批總區轄下不同單位的人員，會在各自劃分的工作範圍巡查不同種類的樓宇（包括工廈），並就樓宇內的消防裝置及設備、走火通道、通風系統、危險品儲存及持牌處所的消防安全等範疇執法。

8. 消防處人員如在巡查時發現有涉嫌違規僭建或改變土地用途的情況，會轉介至相關部門跟進。此外，在巡查時，如發現有違反《消防條例》（第 95 章）或《危險品條例》（第 295 章），或其附屬法例的情況（例如逃生途徑被阻塞或出口被鎖上、消防設備及裝置損壞、過量儲存危險品等），消防處人員會根據有關法例採取執法行動，包括檢控及發出「消除火警危險通知書」（通知書）等。

## 迷你倉的執法行動

9. 消防處、屋宇署及其他相關部門一直按照現行法例，對全港迷你倉內發現的違規情況採取執法行動。截至 2020 年 4 月底，消防處已向 900 間迷你倉發出通知書，要求營運者於指定限期內消除有關火警危險；而屋宇署則已根據《建築物條例》，向 898 間迷你倉發出「法定命令」（命令）要求業主於指定限期內遵從有關命令。

10. 個別迷你倉營運者在遵從通知書或命令時可能會面對困難（例如安排現有客戶搬遷及重新編排貯存間隔的布局等），需要較長時間完成改善工程。就此，消防處和屋宇署會檢視每宗個案的情況和進度，考慮延長遵從通知書及／或命令的限期，以便營運者及業主能完成相關工程。而消防處和屋宇署亦會考慮對無合理辯解而不遵從通知書及／或命令的迷你倉營運者及業主提出檢控。目前，消防處已就迷你倉營運者未有完

全遵從通知書的個案，向 214 個營運者提出檢控，當中有 27 宗個案已被定罪。而屋宇署則已就迷你倉業主未有完全遵從命令的個案，向 2 名業主提出檢控。當中 1 宗個案的業主已被定罪，其餘 1 宗的法律程序仍在進行中。

11. 此外，消防處一直與業界保持緊密溝通，並採用靈活務實的方式處理業界提出的替代方案，包括使用具耐火效能的材料覆蓋整個貯存間隔或以間房形式作防火分隔等。至今已有 90 間迷你倉按照消防處接納的替代方案完成所需的工程。

12. 截至 2020 年 4 月底，有 168 及 395 間迷你倉已分別完全遵從所有的通知書及命令，當中 72 間亦同時遵從消防處及屋宇署的規定。此外，有 82 間新建造並完全符合消防處要求的迷你倉開業，當中 55 間亦同時符合屋宇署的要求，顯示有關改善工程要求屬切實可行。

13. 有關消防處在 2016 年至 2019 年期間就工廈的執法工作的詳細數字(包括對迷你倉營運者發出的通知書)，請參考附件。

## 工廠食堂的消防安全

14. 根據《食物業規例》(第 132X 章)，任何人如有意在某座工廈內經營食物業，涉及出售或供應膳食或非瓶裝的不含酒精飲品(涼茶除外)，供受僱於該工廈內的任何工廠的人在其處所內進食或飲用，必須向食物環境衛生署(食環署)申領工廠食堂牌照。按照現行發牌機制，消防處在接獲食環署轉介有關牌照申請後，會為有關處所進行消防安全風險評估，並視乎其選址、場地設計、煮食燃料／方式及實地火警風險評估的結果，消防處會制訂詳盡的消防安全規定予申請人遵從，當中要求申請人在處所內安裝或提供相應的消防裝置及設備，例如花灑系統、滅火筒、出口指示牌、緊急照明燈等。當申請人完成遵從消防安全規定後，消防處會進行巡查，並在確定消防安全規定遵從後發出消防證書。

## 提升舊式工廈消防安全

15. 近年個別舊式工廈的火災，使公眾更關注這類建築物的火警風險。現時的舊式工廈雖符合其建造時的建築及防火標準，但與現行消防處及屋宇署公布的守則內所訂明的標準有一定距離。舉例來說，1987年前建成的工廈未必裝設有自動花灑系統。

16. 有見及此，政府建議訂立一條新法例，規定1987年前落成的工廈的擁有人及佔用人，須提升大廈的消防裝置及設備和消防安全建造要求。《消防安全（工業建築物）條例草案》（條例草案）的目的，是把舊式工廈的消防安全提升至現今的標準，以更好保障市民生命和財產的安全。

17. 根據條例草案，消防處處長和屋宇署署長會被指定為執行當局，賦權他們（及獲他們授權行事的人員）巡查目標工廈，並向其擁有人或佔用人（或兩者）發出「消防安全指示」（指示），分別要求他們把有關建築物的消防裝置或消防安全建造提升至規定的標準。擁有人或佔用人須在指示所訂時限內遵從規定<sup>1</sup>。

18. 如擁有人或佔用人無合理辯解而不遵從某指示，執行當局可以提出檢控，並可以向裁判法院申請「符合消防安全令」（消防安全令），指示擁有人或佔用人遵從有關指示的規定。任何人違反消防安全令，即屬犯罪。如擁有人或佔用人沒有遵從指示或消防安全令，而佔用建築物或其中一部分有重大的火警風險，區域法院可應執行當局的申請發出禁止令，禁止佔用有關工廈或其任何部分。任何人如不遵從禁止令，即屬犯罪。

19. 政府已在2018年12月12日把條例草案提交立法會作首讀和二讀。相關的法案委員會已舉行了五次會議，並完成審議。條例草案如獲得立法會通過，消防處及屋宇署可盡快展開有關巡查及執法工作。

---

<sup>1</sup> 視乎實際情況，規定可能包括安裝自動花灑系統；提供足夠的方向及出口指示牌；提供輔助電力供應；提供消防栓及喉轆系統；提供足夠的逃生途徑；以及提供耐火結構以阻止火勢蔓延和確保建築物的結構完整。

## 徵詢意見

20. 請委員備悉上述有關在工廈內就消防安全進行的執法工作，以及政府在提升舊式工廈消防安全方面工作的最新進展。

保安局  
消防處  
屋宇署  
食物環境衛生署  
2020年5月

## 2016年至2019年消防處就工業大廈(工廈)的執法工作數字

與工廈相關的執法數字	2016	2017	2018	2019
巡查工廈次數	10 806	17 695 <sup>註</sup>	12 844	13 084
違反《消防(消除火警危險)規例》而發出的「消除火警危險通知書」數字	2 812	8 084 <sup>註</sup>	2 722	2 007
違反《消防(消除火警危險)規例》的檢控個案	83	66	126	60
違反《消防(裝置及設備)規例》的檢控個案	5	9	0	7
違反《危險品條例》的檢控個案	23	15	22	17
<b>檢控個案總數</b>	<b>111</b>	<b>90</b>	<b>148</b>	<b>84</b>

**註：**在2017年，巡查工廈次數及消防處發出的「消除火警危險通知書」數字相對較大。這是由於消防處在2016年下半年至2017年年底，對全港約800多間迷你倉進行巡查，當中發現近2 800多項火警危險，並向相關迷你倉營運者發出「消除火警危險通知書」，要求於指定限期內消除有關火警危險。