

立法會

Legislative Council

立法會 CB(2)583/18-19(03)號文件

檔號：CB2/BC/1/18

《消防安全(工業建築物)條例草案》委員會

立法會秘書處擬備的背景資料簡介

目的

政府當局初步建議，賦予消防處處長和屋宇署署長權力，規定某些工業建築物的擁有人/佔用人改善有關建築物的消防安全措施。本文件闡述有關的背景資料，並綜述保安事務委員會("事務委員會")過往就此課題所作的討論。

背景

2. 工業建築物的規劃、設計和建造須符合當時的《建築物條例》(第 123 章)以及相關規例和守則，包括有關提供逃生途徑、耐火結構及消防和救援進出途徑的規定，而消防裝置及設備則應按照消防處公布並於有關建築圖則提交時生效的《最低限度之消防裝置及設備守則》("《消防裝置守則》")提供。雖然現有工業建築物符合其興建時的消防安全標準，但樓齡較高的工業建築物未必能達至現今標準。規管 1973 年前落成的工業建築物的規定較為寬鬆，訂明只有超過 7 000 立方米(即 250 000 立方呎)的房間及超過 500 平方米(即 5 000 平方呎)的儲物地庫才須安裝自動花灑系統。至於 1973 年 3 月後落成的工業建築物及貨倉，只有樓高超過兩層，才須在其興建時安裝自動花灑系統。1987 年，消防處再修訂《消防裝置守則》，以規管此後落成的建築物的消防裝置及設備，當中包括將安裝自動花灑系統的要求，擴至所有工業建築物，不管建築物的高度為何。

3. 消防處及屋宇署已就強制要求 1987 年前落成的工業建築物提升其消防安全設施至現代標準，進行了一項技術可行性研究。根據政府當局的資料，研究顯示，為 1987 年前落成的工業建築物進行所需的消防安全改善工程，大致上是可行的。然而，該等建築物受制於結構和實際環境，難以增建消防和救援樓梯間，或提供庇護層或樓梯轉換通道。

《消防安全(工業建築物)條例草案》

4. 《消防安全(工業建築物)條例草案》("條例草案")於 2018 年 11 月 30 日刊登憲報，並於 2018 年 12 月 12 日的立法會會議上首讀。條例草案旨在訂立機制，讓消防處處長和屋宇署署長("執行當局")可要求某些工業建築物的擁有人及佔用人提供或改善有關建築物的消防安全措施。

事務委員會的商議工作

舊式工業建築物的擁有人及佔用人在遵從消防安全標準時所遇到的問題

5. 委員獲告知，政府當局建議訂立一項新法例，規定 1987 年之前落成的工業建築物的擁有人及佔用人，必須按照消防處處長和屋宇署署長的指示，提升有關建築物所提供的消防裝置及設備和消防安全建造。消防處處長和屋宇署署長會獲授權向擁有人及/或佔用人發出指示，要求他們改善其工業建築物的安全措施，以符合規定的標準。

6. 委員關注到，舊式工業建築物的擁有人及佔用人在執行消防安全措施時可能遇到的問題。委員亦詢問，有多少幢 1987 年前落成的工業建築物在進行消防安全改善工程時可能有困難，以及執行機關所接受的替代方案的例子。

7. 政府當局表示，全港約有 1 100 幢在 1987 年前落成的工業建築物，當中約有 400 幢及 700 幢分別在 1973 年前及在 1973 年或之後落成。在 1973 年前建造的工業建築物在建造時須遵從的規定較為寬鬆，而當時安裝自動花灑系統並非普遍的規定。所有在 1973 年 3 月後建造及樓高兩層的工業建築物及貨倉均須在建造時安裝自動花灑系統。若部分舊式工業建築物難以完全符合規定的標準，在不損害該等建築物的消防安全的大前提下，執行當局會以彈性及務實的態度，因應個別情況及個別建築物的狀況，考慮接受替代方案。政府當局進一步表示，當局容許舊式商業建築物的擁有人安裝花灑系統時，把花灑系統接駁至有關建築物現有的消防栓/喉轆系統的消防水缸，因而無需為該等花灑系統安裝新的消防水缸。以往並無設置消防水缸的部分建築物，可安裝容量較小的消防水缸。

8. 部分委員察悉，部分迷你倉經營者關注到法例規定貯存倉之間的通道闊度須不少於 2.4 米，他們在遵從有關規定時遇到困難，因為這會大大減少迷你倉的實用樓面面積。

9. 據政府當局表示，消防處業已與迷你倉經營者及相關行業的商會多番溝通。消防處已接受經營者提交的替代方案，讓他們採用有足夠耐火時效的間隔，以解決迷你倉燃燒負荷量分隔不足的問題。

消防安全改善工程的預算費用

10. 部分委員詢問，工業建築物的消防安全改善工程是由擁有人抑或佔用人負責進行。他們關注到，遵從消防安全規定方面所需的費用。

11. 委員獲告知，大致而言，工業建築物的佔用人負責安裝其單位的緊急照明和機械通風系統的自動停止裝置，而擁有人則負責其餘的改善工程。為一幢樓高 7 層及地面面積約 600 平方米的建築物安裝自動花灑系統的預算費用為約 200 萬元。執行有關提供消防裝置及設備的措施的預算費用為每個單位約 20 萬元，而執行有關消防安全建造的措施的預算費用為每個單位約 3 萬元至 5 萬元不等。

針對迷你倉的消防安全違規情況的執法工作

12. 部分委員指出，個別舊式建築物的火災(例如 2016 年 6 月牛頭角淘大工業村發生的四級火警)使公眾更關注火警風險。該等委員詢問，長遠而言，政府當局會否考慮引入迷你倉發牌制度，除對硬件有所要求外，亦施加管理方面的要求。據政府當局表示，改善舊式工業建築物的消防安全標準為首要工作。至於應否引入發牌制度，這方面的未來路向未有定論，須徵詢相關業界對此的意見。

13. 部分委員關注到，倘消除火警危險通知書("通知書")及法定命令在有關期限內未獲得遵從，迷你倉業難以購買保險。另一方面，保險業界關注到，部分期限會延長 2 至 3 年。在期限獲延長這麼久的情況下，迷你倉擁有人或經營者可能缺乏及時進行消防安全改善工程的誘因，以致將火警風險轉嫁予保險公司。

14. 據政府當局表示，分別由消防處和屋宇署發出的通知書和法定命令，已列明所須進行的消防安全改善工程及遵從有關指示及命令的合理時限。若不遵從有關指示及命令，執行當局可能考慮根據相關法例作出檢控或採取其他執法行動。倘經營者正在採取實質行動以符合有關規定，例如委聘獲授權人士進行改善工程或提交替代方案以符合訂明的消防安全規定，才會獲批准延期遵從有關指示及命令。

相關文件

15. 相關文件一覽表載於**附錄**，該等文件已登載於立法會網站。

立法會秘書處
議會事務部 2
2019 年 1 月 11 日

附錄

改善舊式工業建築物的消防安全

相關文件

委員會	會議日期	文件
立法會	2015 年 4 月 29 日	會議過程正式紀錄 (第 13 項質詢)
立法會	2015 年 11 月 18 日	會議過程正式紀錄 (第 7 項質詢)
發展事務委員會及 保安事務委員會	2016 年 7 月 5 日 (議程第 II 項)	議程 會議紀要
立法會	2016 年 7 月 13 日	會議過程正式紀錄 (第 1 及 17 項質詢)
保安事務委員會	2017 年 2 月 7 日 (議程第 IV 項)	議程 會議紀要
保安事務委員會	2017 年 4 月 11 日 (議程第 IV 項)	議程 會議紀要

立法會秘書處
議會事務部 2
2019 年 1 月 11 日