

《消防安全（工業建築物）條例草案》委員會

政府就 2019 年 2 月 13 日會議 團體代表／個別人士所提事項作出的回應

目的

本文件載述政府就 2019 年 2 月 13 日會議上，團體代表／個別人士有關《消防安全（工業建築物）條例草案》（條例草案）提出的事項之綜合回應。

協助業主或佔有人遵從消防安全指示

2. 有團體關注政府會否為受條例草案規管的工業建築物（“目標工廈”）的業主和佔用人提供支援，協助他們遵從兩個執行當局（即消防處和屋宇署）所發出的消防安全指示。下文簡述在條例草案制定成為法例後，政府將會就技術、財政和業主協調三方面，為業主和佔用人提供的支援。

技術支援及接納替代措施

3. 當條例草案制定成為法例後，兩個執行當局會先派員在目標工廈展開聯合巡查，按照樓宇的實際情況及根據條例草案的規定，再向業主及／或佔用人發出消防安全指示，要求他們提供合適的消防裝置及設備及／或進行消防安全建造的工程，以提升其樓宇的消防安全水平。

4. 消防處和屋宇署會以靈活和務實的方式處理每宗個案。如果部門在聯合巡查時，已發現條例草案附表 1 或 2 所列的任何特定消防安全規定顯然不可行，部門可在消防安全指示內指明，主動指示業主及／或佔用人採取附表以外的替代措施。另一方面，業主或佔用人在接獲載有附表 1 或 2 任何規定的消防安全指示後，或會遇到困難（例如結構完整性問題）而未能遵從。在這種情況下，業主或佔用人可向消防處及屋宇署提供理據，申請採取替代措施，以代替遵從附表中的相關規定。部門會根據個別樓宇情況及業主、佔用人或認可人士提交的資料，詳細考慮業主提出的替代方案。如果能夠找到適合該樓宇、而技術上可行的方法，又能達到提升消防安全的目的，當局會積極考慮和協助。

5. 此外，一如我們先前向法案委員會提交的文件（立法會

CB(2)770/18-19(04)號文件) 所述，兩個執行當局會委派個案主任，專責跟進個別目標工廈，在技術方面提供意見及協助。如有需要，消防處及屋宇署的個案主任亦樂意出席座談會，與業主及佔用人會面，向他們解釋消防安全指示的內容，並協助他們解決工程上可能遇到的問題。

6. 有團體亦關注政府會否接納業主採用重量較輕的玻璃纖維消防水缸。一般而言，為自動花灑系統和消防防栓／喉轆系統提供水源的消防水缸需要符合水務署有關規定，而水務署亦認可使用以玻璃纖維物料所製造的水缸。另一方面，任何涉及安裝消防水缸的建築工程亦須符合《建築物條例》(第 123 章) 及其附屬法例的規定；相關的認可人士及註冊結構工程師應擬備所需要的圖則 (包括結構詳圖)，呈交給建築事務監督審批。

7. 至於在遵從消防安全指示的時限方面，根據條例草案第 8 條，執行當局須給予合理時間，讓業主和佔用人遵從有關的指示。如果有關目標工廈的業主需要時間成立業主立案法團 (法團)，或更長時間籌辦和進行改善工程，執行當局亦會按業主提供的理據及／或工程的規模等，合理地考慮延長他們遵從指示期限的申請。

財政支援

8. 有團體建議政府考慮參考「消防安全改善工程資助計劃」，推出類似計劃，為目標工廈的業主提供財政支援。

9. 條例草案下的目標工廈業主如有需要進行改善及樓宇維修工程 (包括進行條例草案要求的消防安全改善工程)，可向屋宇署申請該署推行的「樓宇安全貸款計劃」。該計劃為私人樓宇的個別業主提供貸款，以便他們進行維修及修葺工程，修復或改善其樓宇的安全狀況，每個單位的貸款額上限為 100 萬元。一如我們先前向法案委員會提交、回應 2019 年 1 月 14 日會議所提事宜的文件中指出 (見第 6 至 7 頁)，根據消防處和屋宇署的粗略估算，目標工廈業主平均需要負擔的工程費用約為 20 至 30 萬元左右¹。因此，我們認為「樓宇安全貸款計劃」

¹ 我們在此提供的粗略估算，是根據消防處和屋宇署在較早前進行的一個技術可行性研究而得出的。事實上，每個工廈單位要支付的實際費用，須視乎個別工廈本身的條件、其需要進行的改善工程以及個別工廈業主就攤分工程費用的安排而定。

已能為業主提供足夠的財政支援。

業主協調

10. 有團體關注到某些目標工廈可能沒有成立法團，令業主在統籌條例草案要求的消防安全改善工程時，可能面對一些困難。

11. 政府在大廈管理方面的政策，一直是鼓勵和協助業主成立合適的居民組織（例如法團），以便他們有效地管理大廈。當條例草案實施時，消防處與屋宇署及民政事務處會繼續保持緊密溝通，並積極地為目標工廈業主提供專業意見和支援，以協助業主解決統籌上的困難。

12. 正如先前向法案委員會提交的文件中指出，經翻查土地註冊處的資料，在全港於 1987 年或以前落成的 1 100 多幢工廈中²，有超過一半的工廈已成立法團，另有近三成屬單一業權，而只有約兩成多為業權分散而未成立法團的工廈。另外，消防處在日常巡查中，亦留意到大部分工廈有僱用物業管理公司提供物業管理服務。因此，工廈業主在統籌和落實消防安全改善工程的難度應該較低。

由部門先進行工程，及後向業主收回費用

13. 有團體建議，政府可先為工廈業主進行消防安全改善工程，及後再向相關人士收回費用。

14. 政府的一貫政策是私人地方的工程應由相關業主或佔用人負責執行。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或不構成迫切危險的工程，政府部門在執行上會面對十分大的困難，例如有關業主或佔用人未必同意部門提出的工程方案，或因業權或空間限制而不同意裝設水缸或喉轆的位置。如政府部門強行進行工程，有可能引起訴訟。有關建議亦會對政府運作和公共開支有深遠的影響，

² 受條例草案規管的建築物是在 1987 年 3 月 1 日前落成，或在該日或之前首次提交建築圖則予建築事務監督審批的工廈。由於屋宇署和消防處尚未就這些建築物進行全面巡查，故我們初步按屋宇署的記錄，以 1987 年或以前落成（即已獲發佔用許可證）的 1 100 多幢工廈作為指標。我們相信這 1 100 多幢工廈已涵蓋絕大部分的受條例草案規管的建築物。當兩個部門在進行全面巡查後，便會有更確切的數字。

因此未能採納。

實施條例草案的人手和加強宣傳

15. 有團體建議政府應增加人手，以加快條例草案的巡查和執法進度；以及增加宣傳，加強工廈業主和佔用人對消防安全的認識。

16. 經參考實施《消防安全（商業處所）條例》（第 502 章）及《消防安全（建築物）條例》（第 572 章）的經驗，並考慮到工廈的複雜性和規模，消防處和屋宇署會因應實際運作需要，作出合適的人手安排。部門亦會密切監察員工工作量及檢視人手情況，有需要時會按照既定機制申請額外資源，務求有效推展相關執法工作。

17. 另外，在條例草案制定成法例後，消防處和屋宇署會透過不同渠道，向公眾介紹新法例的要求及細節，包括在電視及電台播放宣傳短片及聲帶、印製及派發宣傳單張、設立熱線等。部門亦會透過大型防火宣傳活動，宣傳提升舊式工廈消防安全的重要性，以加強工廈業主和佔用人的消防安全意識。

業主刑責

18. 有團體關注就與條例草案有關的刑事罪行方面，個別業主、法團及其委員，以及物業管理公司的職員等的刑事責任和定罪標準為何。

有法團的目標工廈

19. 若目標工廈已成立法團並根據《建築物管理條例》（第 344 章）第 8 條註冊，則按照該條例第 16 條³，執行當局會就

³ 該條訂明：“建築物業主根據[第 344 章]第 8 條成立為法團後，業主所具有的與建築物公用部分有關的權利、權力、特權、職責，須由法團而非業主行使及執行；而業主所負有的與建築物公用部分有關的法律責任，除本條例條文另有規定外，亦須針對法團而非針對業主執行；據此——

(a) 關乎建築物公用部分的任何通知、命令及其他文件，均可按註冊辦事處送達法團；及
(b) 有關建築物公用部分的任何在審裁處提起及進行的法律程序，可由法團提起及進行，或針對法團而提起及進行。”

條例草案下要求遵從與工廈公用部分有關的消防安全規定，向該工廈的法團發出消防安全指示。由於法團是根據第 344 章成立的法人團體，如法團沒有遵從向其送達的消防安全指示，法團須承擔條例草案下的法律責任。

20. 至於法團管理委員會的委員會否因而負上刑事責任，則須視乎每宗個案的情況而定。條例草案第 46(2)條訂明，“如犯本條例所訂罪行的人是業主立案法團，而干犯該罪行經證明是一

- (a) 得到關涉管理該法團的人的同意或縱容；或
 - (b) 可歸因於該人的疏忽或不作為，
- 則該人亦屬犯該罪行。”

21. 一般而言，“關涉管理該法團的人”包括法團管理委員會的委員，或者受僱於法團並擁有充分管理權力的人，但不包括只在業主大會行使表決權的業主。控方須毫無合理疑點地證明條例草案第 46(2)(a)或(b)條所述的情況，否則該人無須就法團所犯的罪行，承擔個人法律責任。針對一名法團管理委員會委員的情況，可能會與針對另一名委員的情況有所不同，因此並非所有委員都必然會同時負上刑事責任。

22. 另一方面，第 344 章第 29A(1)條亦訂明，“管理委員會委員如真誠地及以合理方式行事，則無須為法團或代表法團的任何人一

- (a) 在行使或本意是行使本條例[即第 344 章]授予法團的權力時；或
- (b) 在執行或本意是執行本條例委以法團的職責時，所作出的作為或造成的錯失，承擔個人法律責任。”

沒有法團的目標工廈

23. 若目標工廈沒有成立法團，執行當局會根據條例草案第 5(2)(b)條，把涉及公用部分的消防安全指示送交該工廈所有個別業主，要求他們遵從。根據條例草案第 11 條，如有關業主無合理辯解而沒有遵從該指示，即屬犯罪。

物業管理公司

24. 在條例草案下，執行當局沒有權力向不屬於目標工廈擁有人或佔用人的物業管理公司發出消防安全指示，因此物業管理公司及其僱員一般無須為沒有遵從消防安全指示而負上刑

事責任。唯物業管理公司仍須負上大廈公契及／或法團（或業主）與管理人之間所簽訂的管理合約所訂明的法律責任。因此，視乎每宗個案的實際情況而定，物業管理公司可能就沒有遵從消防安全指示需要承擔相關的民事責任。

迷你倉執法

25. 有團體關注消防處就迷你倉每 50 平方米的貯存區需要設有不少於 2.4 米的分隔距離，和貯存間隔頂部與天花板不少於 1 米距離的要求；以及有關迷你倉的消防安全標準於將來會否有所改變。

26. 消防處要求迷你倉貯存區需要設有不少於 2.4 米的分隔距離，以及貯存間隔頂部與天花板需要設有不少於 1 米距離，主要是為了消除因迷你倉貯存間隔的排列布局不當而導致的火警危險。在制訂有關要求時，消防處考慮了不同因素，包括消防處人員的滅火救援行動需要和經驗，以及就迷你倉的獨特設計、間隔、建築結構和營運模式所作的全面風險評估。另外，消防處亦參考了本地和國際的標準及守則，例如消防處公布的《最低限度之消防裝置及設備守則》，以及新加坡、英國和美國等地的相關標準。

27. 有關迷你倉的標準方面，消防處和屋宇署已分別根據《消防條例》（第 95 章）和第 123 章，就現有迷你倉內的潛在火警危險，向迷你倉營運者和迷你倉處所的業主發出消除火警危險通知書和法定命令，要求營運者和業主遵從。由於絕大部分的迷你倉均處於工廈內，故消防處在制訂條例草案中提升舊式工廈消防安全的要求時，已考慮到對迷你倉營運者發出的消除火警危險通知書內的要求，務求兩者不會互相矛盾。消防處和屋宇署就迷你倉的要求亦已上載至部門網頁，以供公眾參考。兩個部門會繼續根據現有法例，就迷你倉內的火警危險進行執法行動。

定期檢視和更新消防安全法例

28. 有團體建議政府參考外國經驗，檢視和更新與消防安全有關的法例，以及考慮要求不同種類樓宇，須定期進行消防安全風險評估。

29. 在定期檢視和更新消防安全指引方面，隨著現今科技發展進步，消防裝置及設備以及防火標準亦不斷改良提升。為配合社會的需求及消防技術的發展，消防處和屋宇處會適時檢視和更新相關法例和規定，包括由消防處公布的《最低限度之消防裝置及設備守則》及由屋宇署公布的《建築物消防安全守則》，確保相關規定和指引能與時並進。

30. 至於有關要求樓宇須定期進行消防安全風險評估的建議，事實上現時消防處對個別風險較高的處所（例如危險品倉庫、酒店、食肆、公眾娛樂場所、劇院等），都會因應個別法例的要求進行消防安全風險評估，從而制訂消防安全規定，讓營運者或持牌人士遵辦。消防處轄下不同單位的人員亦會按各自的工作範疇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、逃生途徑、通風系統及危險品儲存處所的消防安全等範疇進行執法工作，以確保消防安全。要求所有場所均需進行消防安全風險評估的建議，與一貫以來只要求風險較高的處所進行消防安全風險評估的方針截然不同，必須審慎研究。

鼓勵業主活化工廈

31. 有團體建議政府應提供額外誘因和支援，鼓勵舊式工廈的業主活化其工廈。

32. 行政長官已於《2018 年施政報告》公布重啓活化工廈計劃。根據發展局提供的資料，新措施包括免收整幢改裝工廈的豁免書費用，為舊式工廈業主提供誘因，以現行的消防安全標準活化工廈。有關樓宇亦可在整幢改裝後，把樓面作非工業用途。另外，政府亦在政策層面上放寬最高核准地積比率，上限為 20%，以提供誘因推動 1987 年前落成的舊式工廈進行重建。

保安局
屋宇署
消防處

2019 年 3 月