

臨時立法會參考資料摘要

私人樓宇消防安全改善措施

引言

附件 在一九九八年六月二十三日的會議上，行政會議建議，行政長官指令應就附件的諮詢文件內我們建議的一系列私人樓宇消防安全改善措施，進行公眾諮詢工作。

背景

2. 本港舊式私人樓宇的消防安全標準和大廈管理情況均欠理想。我們須要引進改善措施，去改進這狀況並提高私人樓宇的消防安全。

3. 我們一直逐步改善私人樓宇的消防安全。臨時立法會於本年三月二十五日通過《1998年消防安全（商業處所）（修訂）條例》。條例在本年六月一日開始實施，把《消防安全（商業處所）條例》的適用範圍延伸至一九八七年前的商業樓宇，使這些樓宇在消防安全方面有所改善。同日，一項“改善消防安全貸款計劃”也告展開，為接到根據《消防安全（商業處所）條例》發出的指示而須提高其商業處所或建築物消防標準的業主，提供財政上的援助。

4. 我們正繼續致力推行其他改善消防安全措施，包括加強執法行動，提高社會人士的消防意識，以及鼓勵更多社會人士參與消防活動。

私人樓宇查勘

5. 為制定私人樓宇的改善消防安全策略，消防處在本年二、三月進行了一項全港的查勘，以評定各類私人樓宇的消防安全情況。屋宇署則由本年二月起進行抽樣查勘，對象是一九八七年前的綜合用途（商業／住宅）樓宇約 40 幢和一九八七年前的非商業樓宇約 1 200 幢。此外，機電工程署在本年二月至四月進行兩次抽樣查勘，一共巡查了 160 幢大廈的公用固定電力裝置。

查勘結果

消防處

6. 消防處一共巡查了 27 148 幢私人樓宇，其中只有 7 499 幢(28%)在消防裝置和大廈消防管理方面獲得“滿意”的評級。該部門亦在約 25 000 幢低層(不超過三層高)住宅樓宇進行了抽樣查勘，經巡查的 6 236 幢的消防安全措施被認為可接受。

7. 消防處的查勘結果顯示在兩大範疇有不足之處：

- (a) 私人樓宇的消防裝置保養和一般消防管理，均未能令人滿意，巡查的樓宇中只有 28% 獲得“滿意”的評級。不過，大多數被發現的潛在火警危險都很容易糾正，但需要定期維修和日常勤於管理。如果大廈設有業主立案法團或物業管理公司等管理組織，對改善消防管理是有幫助的。
- (b) 綜合用途(商業／住宅)樓宇的消防情況最欠理想。在巡查的 14 977 幢綜合用途樓宇中，只有 11% 的情況令人滿意。雖然這類樓宇(尤其是商用部分)人流量大，人口密度又高，但這些商用部分大都沒有安裝噴灑系統。

工業和住宅樓宇的消防安全問題相對較輕，儘管部分樓宇的消防裝置和消防措施並不符合現今的標準。

屋宇署

8. 屋宇署從抽樣查勘的初步結果發現，一九八七年前的非商業私人樓宇有以下常見的問題：

- (a) 逃生路線和樓梯因違例改動及／或堵塞而失去作為走火通道的作用；
- (b) 用作滅火及救援通道的消防員升降機，由於沒有隔煙間而失去作用；以及
- (c) 隔煙間因防煙門損毀、被拆除或隔煙間本身被拆除而失去作為耐火結構的作用。

9. 經屋宇署查勘的私人樓宇，均發現在逃生路線、消防通道和防止火勢蔓延至鄰近樓宇等方面，均有不足之處。與消防處的調查結果相似，綜合用途樓宇的整體消防安全情況最欠理想，其中逃生路線

嚴重不足佔 80%，消防通道不足佔 17%，防止火勢蔓延至鄰近樓宇的保障不足則佔 50%。

機電工程署

10. 機電工程署查勘的 160 幢樓宇中，只有 21% 的公用電力裝置令人滿意，要輕微和大幅修葺公用電力裝置的樓宇分別佔 59% 和 20%。

11. 上述查勘結果顯示，本港私人樓宇的消防安全情況有欠理想。樓宇內維修保養妥善的消防措施，對於控制火勢蔓延、增加居住者逃生機會及減少火警所招致的損失，都非常重要。大部分火警潛在危險其實不難消除，只是人們為求方便而不加理會。

急切解決辦法

(A) 樓宇管理

12. 樓宇管理得當和消防安全之間有緊密而直接的關係。大廈管理組織（例如業主立案法團或互助委員會）可擔當重要角色，協調大廈業主妥善保養消防安全設施和進行改善工程，特別是涉及眾多業權的大廈公用地方的工程。我們已主動推行一項改善樓宇管理的計劃。我們也會提醒大廈管理組織和業主，他們有責任保護佔用和使用大廈的人士免受火警威脅。我們建議組織業主和居民，自行為樓宇作定期檢查，按照一份簡單易明的標準檢查項目清單，找出消防安全方面不足之處。民政事務總署會鼓勵業主和住客成立業主立案法團或其他居民組織，採取更有效的聯合行動來改善樓宇管理。

(B) 消除潛在火警危險

13. 有關部門會加強採取執法行動，確保查勘期間發現的潛在火警危險早日消除。我們的行動計劃如下：

- (a) 有關部門正共同促請大廈業主和住客消除消防處在查勘中發現的潛在火警危險。他們應可自行消除大部分的潛在火警危險，例如清理走火通道和把防煙門關上，這些都不會有很大困難，也無須花很多金錢。
- (b) 執法部門會要求負責的業主和住客修復和重設大廈消防安全設施和結構，使它們達到可以運作和令人滿意的水平，並符合這些大廈的認可建築圖則指定的標準。假如負責的業主沒有進行消除潛在火警危險或修正樓宇消防安全結構所需的工程，消防處處長和屋宇署署長必要時可行使《消防條例》和《建築物條例》賦予的法定權力，代業主進行工程，然後向他們收回費用。

- (c) 單梯大廈的天台是走火通道的一部分，因此，構成潛在火警危險的天台僭建物，應視為優先處理項目，予以拆除。屋宇署建議分期清拆在 4 600 幢單梯大廈的這類天台僭建物。
- (d) 機電工程署建議就消防處在調查中轉介的約 11 400 幢大廈，立即採取執法行動，然後再就其他樓宇分期進行巡查及採取執法行動。

(C) 推廣消防安全文化

14. 查勘結果之一顯示，大廈業主和住客的防火意識薄弱。我們會繼續與大廈管理組織緊密合作，解決大廈的消防安全問題並推廣社區的消防安全文化。我們的行動計劃包括成立“中央防火督導委員會”和消防處社區關係課，以及“消防安全大使計劃”和大型的“一九九八至九九年度消防安全運動”。

改善消防安全的進一步建議

(A) 樓宇管理

(I) 強制性樓宇管理

15. 我們建議修改《建築物管理條例》，以便訂定具體的管理和維修標準、對違例者的制裁，以及一項證明書計劃，規定舊式樓宇的業主須出示由獲授權人士發出的證明書，證明樓宇沒有潛在火警危險。民政事務局正研究採用一個強制性管理的概念，其中一個可行辦法，是由民政事務局局長考慮下令有關業主執行所訂定的樓宇管理措施以及在有需要時，聘請樓宇管理人。

(II) 多層大廈單位業權

16. 我們會參考外國的有關法例，考慮自動成立業主立案法團的方法及可否在新大廈採用這個方法。

(B) 提高私人樓宇的消防安全標準

17. 根據我們的查勘結果，在一九八七年前的私人樓宇中，不少的消防措施都未能達到現代標準。為了有效地保障在這類樓宇工作或居住的人士的安全，我們會考慮根據查勘結果顯示的改善需要，進行一項分期計劃，以提高私人樓宇的消防裝置和樓宇消防安全結構標準。

(I) 綜合用途（商業／住宅）樓宇

18. 由於綜合用途樓宇的消防情況最不理想，加上其商用部分有大量人流和人口密度高，因此，我們建議考慮立法優先處理這些樓宇，規定它們分階段按現代標準改善消防裝置和樓宇的消防安全結構。第一期（六年）可以處理約 5 000 幢一九七三年前的樓宇，第二期（四年）則可處理約 4 000 幢一九七三至八七年間的樓宇。

19. 我們建議優先處理在一九七三年前首次向建築事務監督呈交建築圖則的綜合用途樓宇，因為這些樓宇興建時，安裝噴灑系統並不是法定規定。一九七三至八七年間的綜合用途樓宇，則建議在第二期處理。《最低限度之消防裝置及設備守則》曾在一九八七年大幅修訂，因此，按照這份一九八七年守則所訂標準設計的樓宇，均配備現代化的消防裝置，其標準與現行標準十分相近。

20. 我們會適當地顧及市區重建計劃，尤其是舊式樓宇的重建計劃，因為這些樓宇可能要進行大量的結構改動或建築工程才能達到規定的消防標準。

21. 我們會考慮在新法例內加入一個分類計劃，列出沒有按照指定標準提高或改善消防安全的樓宇。在每一被分類的樓宇存於土地註冊處的土地業權／業權契據上可以加上有關其消防標準的附註。

(II) 住宅樓宇

22. 住宅樓宇儘管在消防裝置保養和消防措施方面都較令人滿意，而又有第 12 及 13 段所述的改善樓宇管理和清拆在單梯大廈的天台僭建物等擬議的即時措施，但我們仍須就這些樓宇訂定一些基本的消防標準。我們建議在綜合用途樓宇的改善消防安全計劃完成後，着手處理約 3 000 幢一九八七年前的住宅樓宇，其中較舊的樓宇會優先處理。我們會考慮透過立法，把這些住宅樓宇的消防安全提高至指定標準。

(II) 工業大廈

23. 工業大廈內的工作地點，其消防安全已受《工廠及工業經營條例》和《職業安全及健康條例》管制，因此，工業大廈的改善消防安全計劃，可安排在綜合用途樓宇和住宅樓宇的優先計劃後進行。我們建議先處理約 650 幢一九七三年前的工業大廈，然後把改善計劃擴展至約 1 000 幢一九七三至八七年間的工業大廈。我們會考慮修訂法例，規定工業大廈的業主和僱主須按建議的標準改善樓宇的消防措施。

24. 為協助大廈業主提高樓宇消防標準，我們會研究需否以類似“改善消防安全貸款計劃”和“改善樓宇安全貸款計劃”的模式，向他們提供財政上的援助。

對財政和人手的影響

25. 實施各項建議的改善措施所需要的資源，將待整套方案參考公眾諮詢期間蒐集的意見制定後才確定。所需的額外資源會透過正常程序申請撥付。

宣傳安排

26. 我們會在六月二十五日中央防火督導委員會的會議上，告知委員有關建議，並在會後隨即舉行記者招待會，展開公眾諮詢工作。我們會安排適當的宣傳，包括在電視和電台播放宣傳短片。各民政事務處、有關部門的辦事處，以及互聯網會放置上述諮詢文件供公眾索閱和省覽。我們亦會盡早向各立法會議員進行簡報。

其他

27. 如有查詢，請致電 2810 3948 與保安局助理局長杜永恒先生聯絡。

保安局

一九九八年六月二十五日