



消防安全（建築物）條例 （香港法例第572章）

〈遵辦消防處消防安全指示的實務指南〉



此頁留空

消防安全（建築物）條例
（香港法例第572章）

〈遵辦消防處消防安全指示的實務指南〉

（2015年5月修訂版）

此頁留空

目錄

項目	目錄	頁數
1.	香港法例第572章《消防安全(建築物)條例》(《條例》)背景	3
2.	消防裝置及設備的要求	4
3.	<p>不超過3層高的綜合用途建築物 消防裝置及設備的要求</p> <ul style="list-style-type: none"> • 非住用用途部分及住用用途部分擁有人的責任 • 業主可能面對的困難及消防處所採取的靈活和務實的主要措施的例子 	<p>5</p> <p>6-8</p> <p>9-15</p>
4.	<p>不超過6層或20米高的建築物 消防裝置及設備的要求</p> <ul style="list-style-type: none"> • 非住用用途部分及住用用途部分擁有人的責任 • 業主可能面對的困難及消防處所採取的靈活和務實的主要措施的例子 	<p>17</p> <p>18-20</p> <p>21-27</p>
5.	<p>超過6層高的建築物 消防裝置及設備的要求</p> <ul style="list-style-type: none"> • 非住用用途部分及住用用途部分擁有人的責任 • 業主可能面對的困難及消防處所採取的靈活和務實的主要措施的例子 	<p>29</p> <p>30-32</p> <p>33-39</p>
6.	樓宇維修綜合支援計劃	40
7.	刑罰	41
8.	查詢	42

此頁留空

1. 香港法例第572章《消防安全(建築物)條例》(《條例》)背景

香港在九十年代，先後發生過多宗涉及商住建築物大型火災，引致多人死亡和受傷，其中包括：

- (一) 1997年4月8日，美孚新村發生三級火警，導致9人死亡及17人受傷；
- (二) 1998年1月6日，北角金殿大廈四級火警，導致2人死亡及57人受傷；
- (三) 1998年2月4日，觀塘安興大廈火警中，導致4人死亡及9人受傷。

消防處在1998年進行了全港私人建築物巡查，巡查了27,000多幢私人建築物，結果顯示大部分舊式私人建築物的消防安全設施均未能符合現代標準。

就《條例》的草擬工作，政府於1998年進行廣泛的公眾諮詢，《條例》於2002年7月獲立法會通過，並於2007年7月1日起生效。《條例》適用於1987年3月1日前落成或提交建築圖則的綜合用途建築物（商住建築物）及住用建築物。

《條例》由消防處及屋宇署共同執行



消防裝置及設備



消防安全建築工程

2. 消防裝置及設備的要求

根據《條例》規定，綜合用途建築物或住用建築物的擁有人或佔用人須提供以下消防裝置及設備：

建築物	綜合用途建築物 (即商住建築物)		住用 建築物@	
	非住用 用途部分	住用 用途部分		
負責人	擁有人	佔用人	擁有人	擁有人
消防裝置及設備	自動噴灑系統 (花灑系統)*			
	消防栓及 喉轆系統		消防栓及 喉轆系統	消防栓及 喉轆系統
	手控火警 警報系統		手控火警 警報系統	手控火警 警報系統
	緊急照明 (公用範圍)	緊急照明 (非公用範圍)	緊急照明 (公用範圍)#	緊急照明 (公用範圍)#
	機械通風系統的自動中斷操作裝置 (公用範圍)	機械通風系統的自動中斷操作裝置 (非公用範圍)		

備註：@適用於興建作或擬作住用用途並且高於三層的建築物

*適用於非住用用途部分的總樓面面積超過230平方米

#適用於高度(由地面至最高一層的樓面)超過30米的樓宇

3. 不超過3層高的綜合用途建築物

消防裝置及設備的要求

建築物	綜合用途建築物 (即商住建築物)		
	非住用 用途部分		住用 用途部分
負責人	擁有人	佔用人	擁有人
消防裝置 及設備	自動噴灑系統 (花灑系統) *		
	消防栓及 喉轆系統		每層公用範圍設置手提滅火筒
	手控火警 警報系統		
	緊急照明 (公用範圍)	緊急照明 (非公用範圍)	
	機械通風系統的 自動中斷操作裝置 (公用範圍)	機械通風系統的自 動中斷操作裝置 (非公用範圍)	

註：

* 適用於非住用用途部分的總樓面面積超過230平方米

不超過3層高的綜合用途建築物

非住用用途部分及 住用用途部分擁有人的責任

(A) 非住用用途部分擁有人

- 需要提供自動噴灑系統(花灑系統)
 - 只適用於非住用用途部分的總樓面面積超過230平方米



- 需要提供消防栓及喉轆系統
 - 但本處在發出消防安全指示時只會要求業主安裝喉轆系統，消防水缸容積為2,000公升



不超過3層高的綜合用途建築物

- 需要提供手控火警警報系統



- 需要在公用範圍提供緊急照明



- 需要在公用範圍提供機械通風系統的自動中斷操作裝置



不超過3層高的綜合用途建築物

(B) 住用用途部分擁有人

- 只需在每層樓的公用地方設置4公斤手提乾粉式滅火筒



不超過3層高的綜合用途建築物

業主可能面對的困難及消防處所採取的靈活和務實的主要措施的例子

(A) 涉及非住用用途部分擁有人的事項

- 自動噴灑系統(花灑系統)
 - 業權問題;
 - 超出結構負荷等原因，而未能安裝消防水缸；或
 - 建築物的前樓梯地下出入口空間不足，難以安裝花灑系統入水掣



不超過3層高的綜合用途建築物

靈活、務實措施

- (i) 接受折衷式花灑系統，其水源由街喉直接供應(免卻消防水缸和消防泵的裝置)



- (ii) 可在建築物後門、庭院或其他可行位置安裝花灑系統入水掣



不超過3層高的綜合用途建築物

- 喉轆系統

➤ 在安裝2,000公升消防水缸供喉轆系統時遇到以下問題：

- 天台缺乏空間；
- 業權問題；或
- 超出結構負荷等原因，而未能安裝消防水缸

例子：



木結構建築



斜型屋頂，難以安裝消防水缸

不超過3層高的綜合用途建築物

靈活、務實措施：



(i) 可於樓梯頂蓋安裝喉轆系統的2,000公升消防水缸

(ii) 假如建築物有棄置水缸，在水務署不反對的前提下，接受將棄置水缸改裝成消防水缸；



不超過3層高的綜合用途建築物

- (iii) 假如樓梯有充足空間，接受於樓梯內部安裝消防水缸；或



- (iv) 假如建築物完全沒有充足空間或認可人士證明建築物結構不能承受安裝額外消防水缸，會考慮豁免安裝喉轆系統，並只需在每層樓的公用地方設置4公斤手提乾粉式滅火筒。



不超過3層高的綜合用途建築物

- 消防泵及相關設備
建築物內沒有適當的空間安裝消防泵及相關設備
- 靈活、務實措施
可在天台樓梯平台的空間放置消防泵及相關設備



不超過3層高的綜合用途建築物

➤ 手控火警警報系統

建築物內的空間不足，難以在前樓梯地下出入口安裝手控火警警報系統的控掣錶板



• 靈活、務實措施

可在建築物其他可行位置安裝手控火警警報系統的控掣錶板



此頁留空

4. 不超過6層或20米高的建築物

消防裝置及設備的要求

建築物	綜合用途建築物 (即商住建築物)		住用 建築物	
	非住用 用途部分	住用 用途部分		
負責人	擁有人	佔用人	擁有人	擁有人
消防裝置及設備	自動噴灑系統 (花灑系統)*			
	消防栓及 喉轆系統		消防栓及 喉轆系統	消防栓及 喉轆系統
	手控火警 警報系統		手控火警 警報系統	手控火警 警報系統
	緊急照明 (公用範圍)	緊急照明 (非公用範圍)		
	機械通風系統的自 動中斷操作裝置 (公用範圍)	機械通風系統的自 動中斷操 作裝置 (非公用範圍)		

註：

* 適用於非住用用途部分的總樓面面積超過230平方米

不超過6層或20米高的建築物

非住用用途部分及 住用用途部分擁有人的責任

本章適用於建築物的整體高度不超過6層或地面至最高一層的樓面不超過20米，而消防車輛可直達該建築物的主要一面

(A) 非住用用途部分擁有人

- 需要提供自動噴灑系統(花灑系統)
 - 只適用於非住用用途部分的總樓面面積超過230平方米



- 需要提供消防栓及喉轆系統
 - 但本處在發出消防安全指示時只會要求業主安裝喉轆系統，消防水缸容積為2,000公升

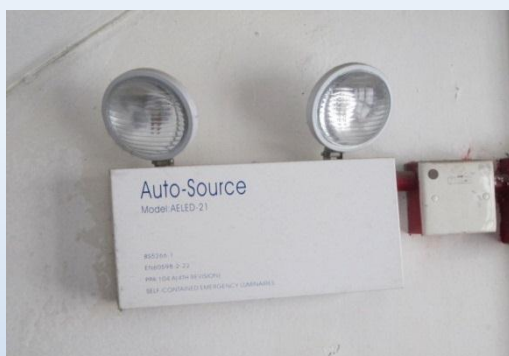


不超過6層或20米高的建築物

- 需要提供手控火警警報系統



- 需要在公用範圍提供緊急照明



- 需要在公用範圍提供機械通風系統的自動中斷操作裝置



不超過6層或20米高的建築物

(B) 住用用途部分擁有人

- 需要提供消防栓及喉轆系統
 - 但本處在發出消防安全指示時只會要求業主安裝喉轆系統，消防水缸容積為2,000公升



- 需要提供手控火警警報系統



不超過6層或20米高的建築物

業主可能面對的困難及消防處 所採取的靈活和務實的主要措施的例子

(A) 涉及非住用用途部分擁有人的事項

- 自動噴灑系統(花灑系統)
 - 業權問題;
 - 超出結構負荷等原因，而未能安裝消防水缸;或
 - 建築物的前樓梯地下出入口空間不足，難以安裝花灑系統入水掣



不超過6層或20米高的建築物

靈活、務實措施

- (i) 接受折衷式花灑系統，其水源由街喉直接供應（免卻消防水缸和消防泵的裝置）



- (ii) 可在建築物後門、庭院或其他可行位置安裝花灑系統入水掣



不超過6層或20米高的建築物

(B) 涉及非住用用途部分及 住用用途部分擁有人的事項

- 喉轆系統

➤ 在安裝2,000公升消防水缸供喉轆系統時遇到以下問題：

- 天台缺乏空間；
- 業權問題；或
- 超出結構負荷等原因，而未能安裝消防水缸

靈活、務實措施：



(i) 可於樓梯頂蓋安裝喉轆系統的2,000公升消防水缸

不超過6層或20米高的建築物

- (ii) 假如建築物有棄置水缸，在水務署不反對的前提下，接受將棄置水缸改裝成消防水缸；



- (iii) 假如樓梯有充足空間，接受於樓梯內部安裝消防水缸；或



- (iv) 假如建築物完全沒有充足空間或認可人士證明建築物結構不能承受安裝額外消防水缸，會考慮豁免安裝喉轆系統，並只需在每樓層的公用地方設置4公斤手提乾粉式滅火筒。



不超過6層或20米高的建築物

- 消防栓及喉轆系統的消防泵及相關設備
建築物內沒有適當空間安裝消防泵及相關設備

靈活、務實措施

可在天台樓梯平台的空間放置消防泵及相關設備



不超過6層或20米高的建築物

➤ 喉轆

建築物的樓梯或單位外的公共地方空間不足（梯間狹窄），難以擺放消防喉轆



靈活、務實措施

接受折衷式消防喉轆系統，可於單位樓層之間的樓梯平台及高位安裝消防喉轆



不超過6層或20米高的建築物

➤ 手控火警警報系統

建築物內的空間不足，難以在前樓梯地下出入口安裝手控火警警報系統的控掣錶板



靈活、務實措施

可在建築物其他可行位置安裝手控火警警報系統的控掣錶板



5.

超過6層高的建築物

消防裝置及設備的要求

建築物	綜合用途建築物 (即商住建築物)		住用 建築物	
	非住用 用途部分	住用 用途部分		
負責人	擁有人	佔用人	擁有人	擁有人
消防裝置 及設備	自動噴灑系統 (花灑系統)*			
	消防栓及 喉轆系統		消防栓及 喉轆系統	消防栓及 喉轆系統
	手控火警 警報系統		手控火警 警報系統	手控火警 警報系統
	緊急照明 (公用範圍)	緊急照明 (非公用範圍)	緊急照明 (公用範圍) @	緊急照明 (公用範圍) @
	機械通風系統 的自動中斷 操作裝置 (公用範圍)	機械通風系統的自 動中斷 操作裝置 (非公用範圍)		

註：

* 適用於非住用用途部分的總樓面面積超過230平方米

@ 適用於高度(由地面至最高一層的樓面)超過30米的樓宇

超過6層高的建築物

非住用用途部分及 住用用途部分擁有人的責任

(A) 非住用用途部分擁有人

- 需要提供自動噴灑系統(花灑系統)
 - 只適用於非住用用途部分的總樓面面積超過230平方米



- 需要提供消防栓及喉轆系統

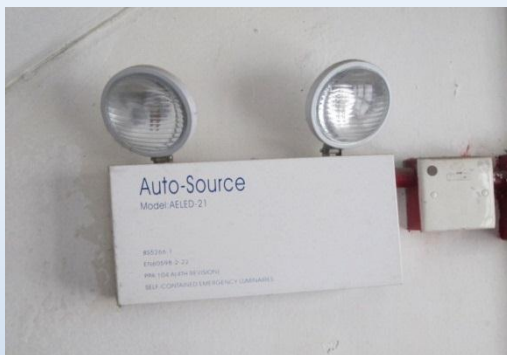


超過6層高的建築物

- 需要提供手控火警警報系統



- 需要在公用範圍提供緊急照明



- 需要在公用範圍提供機械通風系統的自動中斷操作裝置



超過6層高的建築物

(B) 住用用途部分擁有人

- 需要提供消防栓及喉轆系統



- 需要提供手控火警警報系統



- 需要在公用範圍提供緊急照明
 - 適用於高度(由地面至最高一層的樓面)超過30米的樓宇



超過6層高的建築物

業主可能面對的困難及消防處 所採取的靈活和務實的主要措施的例子

(A) 涉及非住用用途部分擁有人的事項

- 自動噴灑系統(花灑系統)
 - 業權問題;
 - 超出結構負荷等原因，而未能安裝消防水缸;或
 - 建築物的前樓梯地下出入口空間不足，難以安裝花灑系統入水掣



超過6層高的建築物

靈活、務實措施

(i) 接受折衷式花灑系統，
其水源由街喉直接供應（免卻消防水缸和消
防泵的裝置）



(ii) 接受折衷式花灑系統，與建築物的消防栓/喉轆系統共用水缸



(iii) 可在建築物後門、
庭院或其他可行位
置安裝花灑系統入
水掣



超過6層高的建築物

(B) 涉及非住用用途部分及 住用用途部分擁有人的事項

- 消防栓及喉轆系統

➤ 在安裝消防水缸時遇到以下問題：

- 天台缺乏空間；
- 業權問題；或
- 超出結構負荷等原因，而未能安裝消防水缸

靈活、務實措施

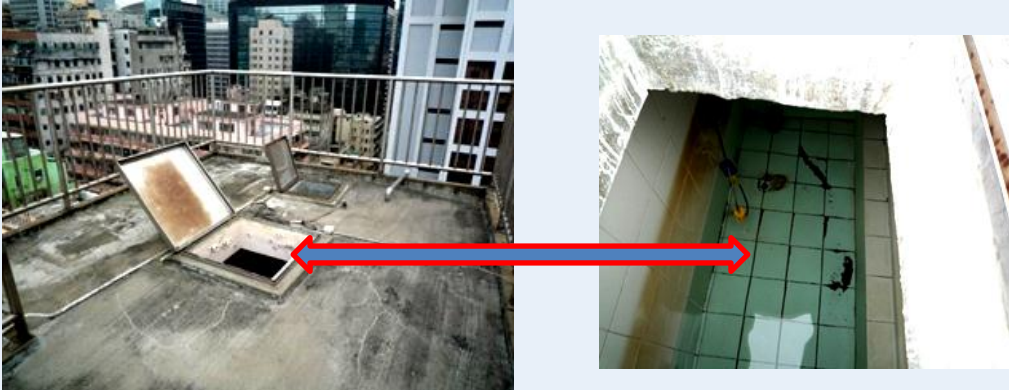
(i) 根據規定，消防水缸容積須視乎樓宇的最大樓面面積，設為9,000至36,000公升不等。本處現接受無論大廈是否已安裝消防水缸，不管其最大樓面面積多少，消防水缸容積均設定為不少於9,000公升。



9,000公升消防水缸

超過6層高的建築物

- (ii) 假如建築物有棄置水缸，在水務署不反對的前提下，接受將棄置水缸改裝成消防水缸；



- (iii) 接受將其他用途水缸改裝成消防水缸；或接受降低消防水缸容積方案



超過6層高的建築物

➤ 消防栓及喉轆系統的消防泵及相關設備和消防入水掣



靈活、務實措施

- (i) 可在天台樓梯平台的空間放置消防泵及相關設備



- (ii) 如建築物的前樓梯地下出入口空間不足而難以安裝消防入水掣，可在建築物後門、庭院或其他可行位置安裝

超過6層高的建築物

➤ 喉轆

建築物的樓梯或單位外的公共地方空間不足（梯間狹窄），難以擺放消防喉轆



靈活、務實措施

接受折衷式消防喉轆系統，可於單位樓層之間的樓梯平台及高位安裝消防喉轆



超過6層高的建築物

➤ 手控火警警報系統

建築物內的空間不足，難以在前樓梯地下出入口安裝手控火警警報系統的控掣錶板



靈活、務實措施

可在建築物其他可行位置安裝手控火警警報系統的控掣錶板



6. 樓宇維修綜合支援計劃

	計劃項目		申請對象	資助/貸款金額		
津貼	1	公用地方維修津貼	-已成立業主立案法團 -私人住宅/綜合用途樓宇 -樓齡達20年或以上	最高津貼為核准工程總額20%或每個單位\$3,000（以較低者為準），上限為每個法團\$1,200,000。少於20個單位的大廈可享最高津貼額為核准工程總額30%，上限為每個法團\$150,000，詳情請參閱申請須知。		
	2	籌組業主立案法團資助	-未成立業主立案法團 -私人住宅/綜合用途樓宇	\$3,000資助金額		
	3	長者維修自住物業津貼	個別單位業主 - 年滿60歲長者或殘疾人士，符合右表入息及資產限額每住宅單位最高獲港幣\$40,000資助	家庭類別	單身人士	夫婦
				每月入息限額(港元)	7,090	11,360
				資產限額(港元)	402,000	608,000
免息貸款	4	公用地方維修免息貸款	-個別住宅單位業主 -私人住宅/綜合用途樓宇 -樓齡達20年或以上	每個住宅單位業主最高獲免息貸款：\$10萬		
	5	家居維修免息貸款	-個別住宅單位業主 -在香港沒有擁有其他物業 -私人住宅/綜合用途樓宇 -樓齡達20年或以上	每個住宅單位業主最高獲免息貸款：\$5萬		
樓宇安全貸款計劃	6a	樓宇安全貸款（低息貸款）	-個別大廈業主 -私人住宅、商業、綜合用途或工業樓宇	每個單位業主最高獲低息貸款：\$100萬		
	6b	樓宇安全貸款（免息貸款）	-個別大廈業主（須符合入息及資產要求） -私人住宅、商業、綜合用途或工業樓宇	每個單位業主最高獲免息貸款：\$100萬		

（以上資料節錄自「樓宇維修綜合支援計劃」概覽2013年12月版）

請注意：市區重建局擬於2015年7月1日整合及優化「樓宇維修綜合支援計劃」，有關計劃最新安排及詳情，可致電「樓宇維修綜合支援計劃」熱線：3188 1188 或瀏覽市區重建局的網頁：-

<http://www.ura.org.hk/tc>

7. 刑罰

1. 擁有人或佔用人無合理辯解而沒有遵從「消防安全指示」，即屬違法，一經定罪，可處第4級*罰款，並可就該指示持續未獲遵從的每日另處罰款\$2,500。
2. 擁有人或佔用人沒有遵從「符合消防安全令」，即屬違法，一經定罪，可處第5級*罰款，並可就該命令持續未獲遵從的每日另處罰款\$5,000。
3. 任何人無合理辯解違反「禁止令」而佔用有關建築物或其有關部分，即屬違法，一經定罪，可處罰款\$250,000及監禁3年，並可就該項違反持續的每日另處罰款\$25,000。
4. 任何人無合理辯解違反「禁止令」而容許未獲授權人士進入有關建築物或其有關部分，即屬違法，一經定罪，可處第4級*罰款及監禁6個月。

* 第4級和第5級的最高罰款分別為\$25,000和\$50,000

8. 查詢

消防處

(1) 提供或改善消防裝置及設備

擁有人／佔用人必須委聘一名註冊消防裝置承辦商，進行提供或改善消防裝置及設備工程。如想查閱註冊消防裝置承辦商的名冊，可聯絡消防安全總區的總部及各辦事處、牌照及審批總區的總部及各辦事處，以及各消防局，或瀏覽消防處的網頁：-

(<http://www.hkfsd.gov.hk/chi/cert.html>)

消防處查詢電話： 2272 9112

屋宇署

(2) 消防安全建築項目

在一般情況下，擁有人須委聘一名註冊建築承建商進行所規定的建築工程。擁有人亦可委聘一名認可人士（即已根據〈建築物條例〉註冊的建築師、工程師或測量師），提出可改善消防安全的替代建議。註冊建築承建商及認可人士的名單可前往屋宇署索取（九龍彌敦道750號始創中心12字樓）或瀏覽屋宇署的網頁：-

(http://www.bd.gov.hk/chineseT/inform/index_ap.html)

屋宇署查詢電話： 2626 1616

註： 此指南只作為一般參考之用，至於執行細節應以消防安全（建築物）條例的消防安全指示為準。

此頁留空



香港消防處