



消防安全(建築物)條例簡介

樓宇改善課1

內容

- 1) 條例簡介
- 2) 業主遇到的困難
- 3) 如何向業主提供協助
- 4) 總結

條例簡介

消防安全(建築物)條例 第572章簡介



條例簡介

- 於2002年7月3日獲立法會通過
- 於2007年7月1日正式生效
- 目的：

**針對火災的威脅，
向綜合用途建築物及住用建築物的佔用人、
使用人和訪客提供更佳保障**

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

監管範圍

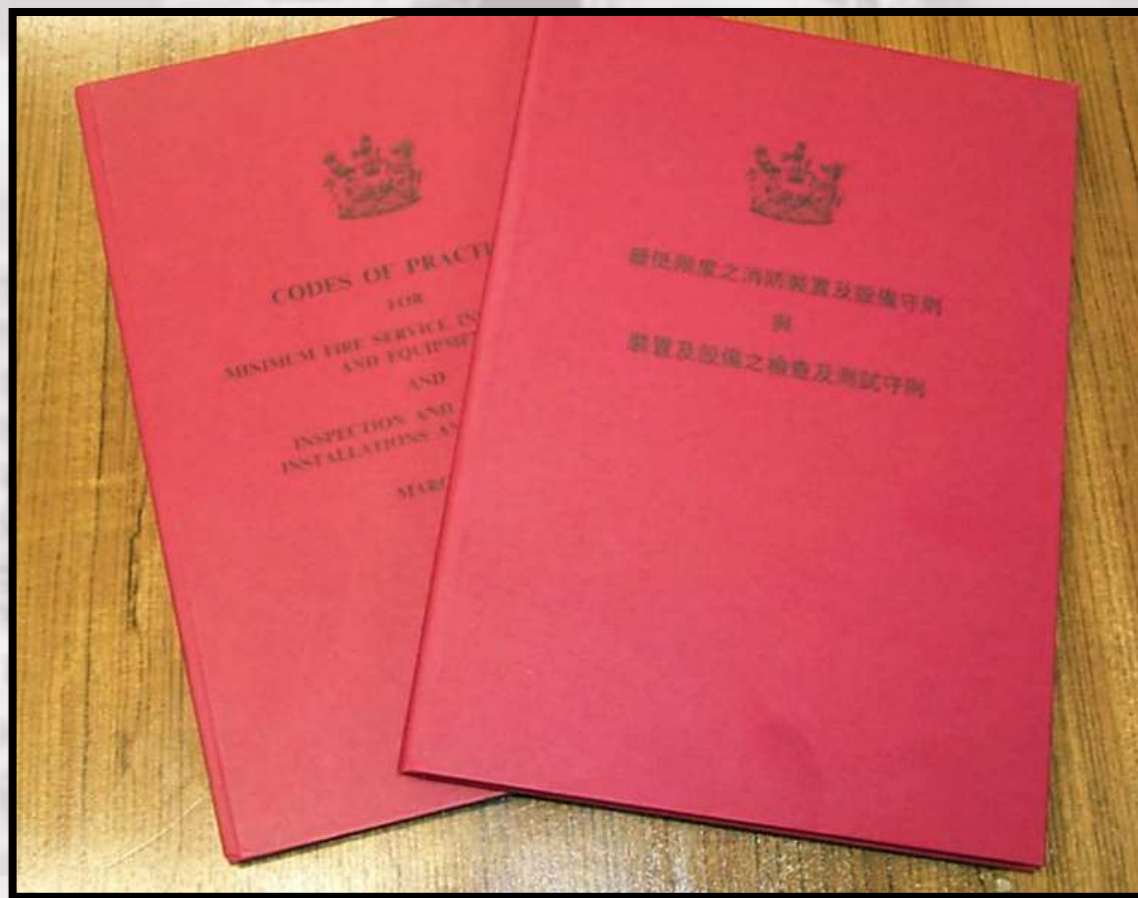
- ✧ 綜合用途建築物
- ✧ 住用建築物(高於三層)
- ✧ 1987年3月1日或之前建成；或於1987年3月1日或之前首次呈交建築圖則作審批的綜合或住用建築物；
- ✧ 本條例不適用於依據《建築物條例（新界適用）條例》（第121章）而建成的建築物

消防安全規定

擁有人及/或佔用人須提供的消防裝置及設備包括：

- 自動噴灑系統
- 消防栓及喉轆系統
- 手控火警警報系統
- 緊急照明
- 機械通風系統的自動停止裝置

根據最低限度之消防裝置及設備守則 (1994年版)



條例的實施與執行

✧ 首階段

巡查約10,000幢受條例監管的**綜合用途**建築物

✧ 第二階段

巡查約3,000幢受條例監管的**住用用途**建築物，
並於完成首階段的巡查後開始

✧ 目前以每年完成巡查400幢目標樓宇為目標

✧ 已完成7,960* 幢目標樓宇的巡查

✧ 已向5,589* 幢目標樓宇的擁有人/佔用人發出
消防安全指示

*截至30.4.2016

條例的實施與執行

- 屋宇署每月擬定巡查目標樓宇的名單
- 兩個部門的相關個案主任會擬定日期前往該些目標樓宇進行聯合巡查，並就各自所負責的範疇進行視察。
- 根據視察結果及《條例》之要求，兩個部門會各自擬備「消防安全指示」
- 消防處連同其所擬備的「消防安全指示」、註釋文件及其他附件一併寄給樓宇擁有人/佔用人

條例的實施與執行

- 「消防安全指示」列明建築物內需提供或改善的消防裝置及設備
- 工程必須由**註冊消防裝置承辦商**進行，並在工程完成後向消防處呈交「消防裝置及設備證書」(**FS251**)
- 消防處**進行驗收**，確定所有「消防安全指示」內的規定**已獲遵從**，並以信件通知擁有人/佔用人

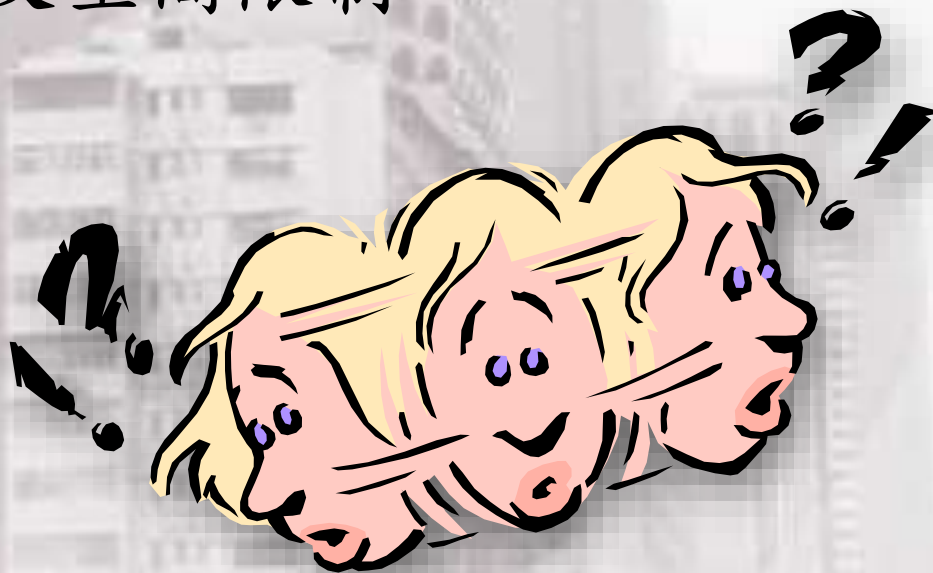
刑罰

- 擁有人或佔用人無合理辯解而沒有遵從消防安全指示，即屬犯罪，一經定罪，可處第4級罰款(\$25,000)，並可就該指示持續未獲遵從的每日(不足一日亦作一日計算)另處罰款\$2,500



業主遇到的困難

- 統籌問題
- 財政困難
- 樓宇建築結構及空間限制



業主遇到的困難

➤ 統籌問題

- ◆ 沒有成立大廈業主立案法團
- ◆ 大廈管理問題/業權分散
- ◆ 業主間欠協調或溝通



業主遇到的困難

➤ 財政困難



業主遇到的困難

➤樓宇建築結構及空間限制

如何協助業主遵從消防安全指示

在不損害消防安全的大前提下，
以靈活而務實的方式
執行《條例》的要求

如何協助業主遵從消防安全指示

➤ 現時主要循以下三方面向樓宇業主提供協助：

◆ 統籌方面

◆ 財政方面

◆ 技術方面

統籌方面的協助

- 為加強對舊式樓宇業主的支援，民政事務總署近年推行多項措施包括「大廈管理專業顧問服務計劃」、「居民聯絡大使計劃」和「顧問易」大廈維修諮詢服務計劃，進一步為法團及舊樓業主提供專業意見及支援服務，全方位提升大廈管理及維修工作



統籌方面的協助

- 消防處及屋宇署會把沒有業主立案法團的目標樓宇之名單交予民政事務總署，以協助有關樓宇之業主**成立法團**，並向他們提供意見
- 個案主任亦會應業主的邀請聯同當區民政事務處的人員出席會議，以協助業主籌組法團及向他們解釋「消防安全指示」的要求及可行方案

統籌方面的協助

- 就個別個案派員與有關業主及其聘請的合資格人士或消防裝置承辦商會面，向他們解釋「指示」所規定的消防安全改善工程的要求，與他們討論執行方面的細節，並協助他們解決工程上可能遇到的問題



財政方面的協助

- 政府、房協及市建局為有需要的業主提供多項財政支援計劃



財政方面的協助

➤樓宇維修綜合支援計劃(市建局)

個別業主

□家居維修免息貸款

業主立案法團

□籌組業主立案法團資助

□公用地方維修津貼*

* 必須以公開招標形式聘任認可人士或專業顧問為大廈全面勘察及統籌維修工程，並在未聘請有關人士前遞交申請

財政方面的協助

➤樓宇安全貸款計劃（屋宇署）

- ◆需提交工程建議書的報價單/標書/合約副本
- ◆根據各項目提交的報價定出合理的貸款額
- ◆個別單位-需在工程展開前遞交
- ◆公用地方-需在工程完成前遞交

➤長者維修自住物業津貼計劃（香港房屋協會）

- ◆持有效香港身份證，年滿60歲
- ◆自住業主

技術方面的協助

- 在不損害基本消防安全的大前提下，以靈活和務實的方式處理每宗個案
- 業主需要委任認可人士或註冊結構工程師，為該樓宇進行結構評估，提出可改善消防安全的建議
- 根據個別實際情況，以及業主及/或佔用人（包括其委任的認可人士或顧問公司）提交的資料，合理地彈性處理部分規定或考慮接受業主及/或佔用人提出的替代方案

實例：

- ✓ 若樓宇靠近緊急車輛通道
- ✓ 樓高不超過6層
- 消防處可豁免安裝消防栓系統，容許業主只安裝消防喉轆系統，以及將消防水缸的容量減至2,000公升

實例：

- 若樓梯空間不足(例如梯間非常狹窄)
- 可容許業主安裝**較短的喉轆膠喉**，以及可於**較高位置安裝消防喉轆**，以減小佔用空間

實例：

- 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

實例：

- 樓宇的「非住用用途」部分位於低層
- 接納一套**折衷式花灑系統**，其水源由街喉直接供應
- 以免卻安裝消防水缸和消防水泵的需要

組織業主立案法團

結構評估



招標工作

貸款及津貼申請

圖則審批

消防安全指示延期

- 執行當局會根據他們提供的理據及/或工程的規模等，考慮合理地延長他們遵從「消防安全指示」的期限

消防安全指示延期申請

- 需於消防安全指示指明遵從的限期前提交
- 由建築物的擁有人/業主立案法團提出申請
- 獲擁有人/業主立案法團授權的代理人亦可提出申請
 - ✓ 註冊消防裝置承辦商
 - ✓ 認可人士
 - ✓ 顧問公司
- **無需重複提交申請**；提交申請的次數不會影響審批的結果

消防安全指示延期申請

- 可經郵寄、傳真或於辦公時間遞交本課辦公室
- 所需文件
 - ✓ 有關申請理由及相關文件
 - ✓ 授權書/合約
- 審批結果會以信件回復申請人及該建築物的擁有人/業主立案法團

總結

為提升私人樓宇的消防安全

不時檢討有關措施，**酌情彈性處理**規定的情況，協助有確實需要的業主遵從指示

透過不同的**資助、貸款**計劃，解決業主的財政困難

在不損害基本消防安全的大前提下，以**靈活和務實的方式**處理每宗個案



香港特別行政區政府
消防處

www.hkfsd.gov.hk



GovHK 香港政府一站通

简体版 ENGLISH

AAA 搜尋 輸入查詢字串

網頁指南



主頁

最新消息

關於我們

新聞公報

刊物

公開資料

活動

組織

聯絡我們

招標

資料公布

招募

照相館

常見問題

下載區

電子服務

相關網址

流動應用程式

消防處處長歡迎詞



理想及使命

服務承諾



Hot Menu

消防處處長獻辭

召喚消防及救護服務應提供的資料

招標

防火安全

消防處公眾聯絡小組

播放

暫停

消防處文職人員
資訊網站

消防局及救護站



分配位置圖



消防



氣樽過量要領牌
檢驗安全勿鬆懈
Compressed Gas Cylinders
Storage exceeding the exempt quantity requires a licence



主頁

最新消息

關於我們

新聞公報

刊物

公開資料

活動

組織

聯絡我們

招標

資料公布

招募

照相館

常見問題

下載區

電子服務

相關網址

流動應用程式

最新消息 資料庫

[主頁](#) > [最新消息](#) > [資料庫](#)

- [全港中學「消防安全」四格漫畫創作比賽 2015 比賽成績](#)
- [全港幼兒園/幼稚園救護訊息兒歌比賽2015](#)
- [開放式廚房之住宅單位之消防安全設備要求](#)
- [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〉](#)
- [根據香港法例第502及572章審批消防圖則流程表](#)
- [「救護信息宣傳車」車身填色及救護車拉花設計比賽 2014](#)
- [根據香港法例第502及572章消防圖則審批核對表](#)
- [消防處二零一四年工作回顧](#)
- [在家居使用手提滅火設備的建議](#)



-完-