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〉

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〉

2018 年 11 月

第一版　：　2014 年 12 月

第二版　：　2015 年 5 月

第三版　：　2018 年 11 月

目錄

項目	內容	頁數
1.	香港法例第572章《消防安全(建築物)條例》(《條例》)背景	1
2.	消防裝置及設備要求 2.1 《條例》規定的消防裝置及設備 2.2 樓高3層或以下的綜合用途建築物 2.3 樓高不超過6層或低於20米的建築物 2.4 樓高7層或以上或高於20米的建築物 2.5 消防裝置及設備	2-8
3.	建築物擁有人在安裝消防裝置及設備方面可能面對的困難	9-11
4.	靈活和務實措施 4.1 自動噴灑系統(花灑系統)的相關措施 4.2 消防栓及 / 或喉轆系統的相關措施 4.3 手控火警警報系統的相關措施 4.4 適用於樓高3層或以下的綜合用途建築物 4.5 適用於樓高不超過6層或低於20米的建築物 4.6 適用於樓高7層或以上或高於20米的建築物 4.7 適用於經認可人士 / 結構工程師證明完全沒有足夠空間或結構不能承受安裝額外消防水缸的建築物	12-22
5.	財政支援	23-24
6.	遵辦「消防安全指示」的一般流程	25-26
7.	延長遵辦「消防安全指示」的期限	27
8.	違反《條例》的刑罰	27
9.	查詢	28-29

1. 香港法例第572章《消防安全(建築物)條例》(《條例》)背景

上世紀九十年代，香港先後發生多宗涉及商住建築物嚴重火警，引致多人傷亡，其中包括:

(一) 1997年4月8日，美孚新邨發生三級火警，導致9死17傷；

(二) 1998年1月6日，北角金殿大廈發生四級火警，導致2死及57傷；以及

(三) 1998年2月4日，觀塘安興大廈大火，導致4死9傷。

消防處在1998年進行全港私人建築物巡查，共巡查了27,000多幢私人建築物，結果發現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。

為了提升建築物的消防安全，政府着手草擬《條例》，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，並由2007年7月1日起生效。《條例》適用於1987年3月1日或之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。

<u>《條例》由消防處和屋宇署共同執行</u>

消防裝置及設備

消防安全建造工程

2. 消防裝置及設備要求

2.1 《條例》規定的消防裝置及設備

2.1.1 根據《條例》的規定，綜合用途建築物或住用建築物的擁有人／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3層的建築物
- * 適用於總樓面面積超過230平方米的非住用用途部分
- # 適用於高度(由地面至最高一層的樓面)超過30米的建築物

2.2 樓高3層或以下的綜合用途建築物

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)*		
	喉轆系統		手提滅火筒 (公用範圍)
	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)	

備註: * **適用於總樓面面積超過230平方米的非住用用途部分**

△ **適用於在非住用用途部分有公用範圍的建築物**

2.3 樓高不超過6層或低於20米的建築物

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)*			
	喉轆系統		喉轆系統	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)		

備註: * 適用於總樓面面積超過230平方米的非住用用途部分

△ 適用於在非住用用途部分有公用範圍的建築物

2.4 樓高7層或以上或高於20米的建築物

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:

* 適用於總樓面面積超過230平方米的非住用用途部分

\# 適用於高度(由地面至最高一層的樓面)超過30米的建築物

△ 適用於在非住用用途部分有公用範圍的建築物

2.5 消防裝置及設備

2.5.1 自動噴灑系統(花灑系統)
(適用於綜合用途建築物內，總樓面面積超過230平方米的非住用用途部分)

2.5.2 消防栓及喉轆系統

消防栓

喉轆

2.5.3 手控火警警報系統

火警鐘

手動火警鐘掣

消防控制板

2.5.4 緊急照明

2.5.5 機械通風系統的自動中斷操作裝置

2.5.6 手提滅火筒

3. 建築物擁有人在安裝消防裝置及設備方面可能面對的困難

3.1 安裝自動噴灑系統(花灑系統)

3.1.1 因業權問題影響花灑系統的安裝位置；

3.1.2 因超出結構負荷或空間不足，難以安裝消防水缸；或

3.1.3 因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。

3.2 安裝消防栓及／或喉轆系統

3.2.1 因業權問題影響消防栓及／或喉轆系統的安裝位置；

3.2.2 因超出結構負荷或空間不足，難以安裝消防水缸；

3.2.3 因樓梯內的公用地方空間不足，難以安裝消防栓及／或喉轆設備；或

3.2.4 因空間不足，難以安裝消防入水掣、上水缸或上水泵。

難以安裝消防水缸的例子：

木結構建築

斜形屋頂

難以安裝消防栓及／或喉轆的例子：

樓梯內的公用地方空間不足

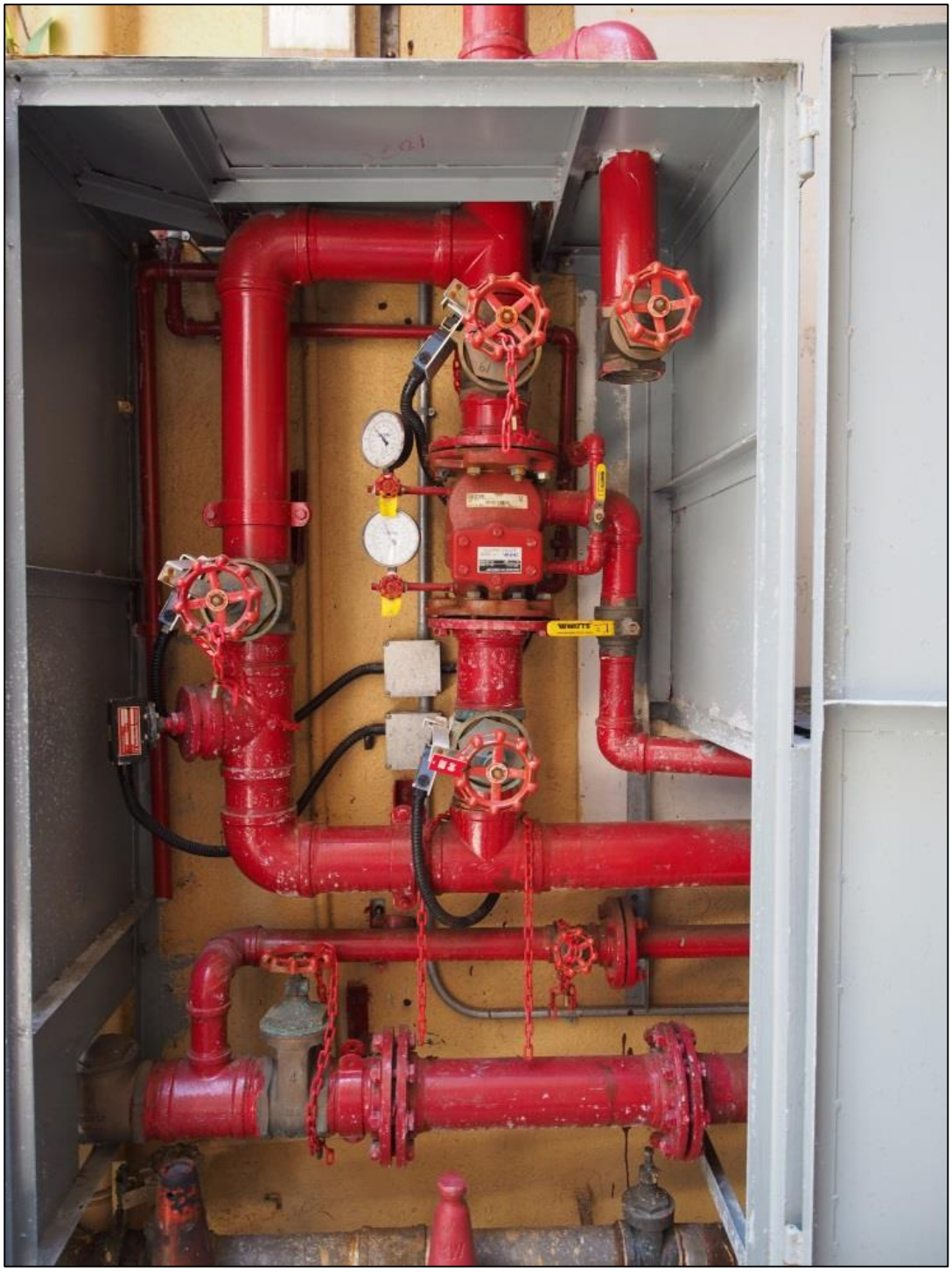
3.3 安裝手控火警警報系統

3.3.1 因建築物的前樓梯地下出入口空間不足，難以安裝手控火警警報系統的控制板。

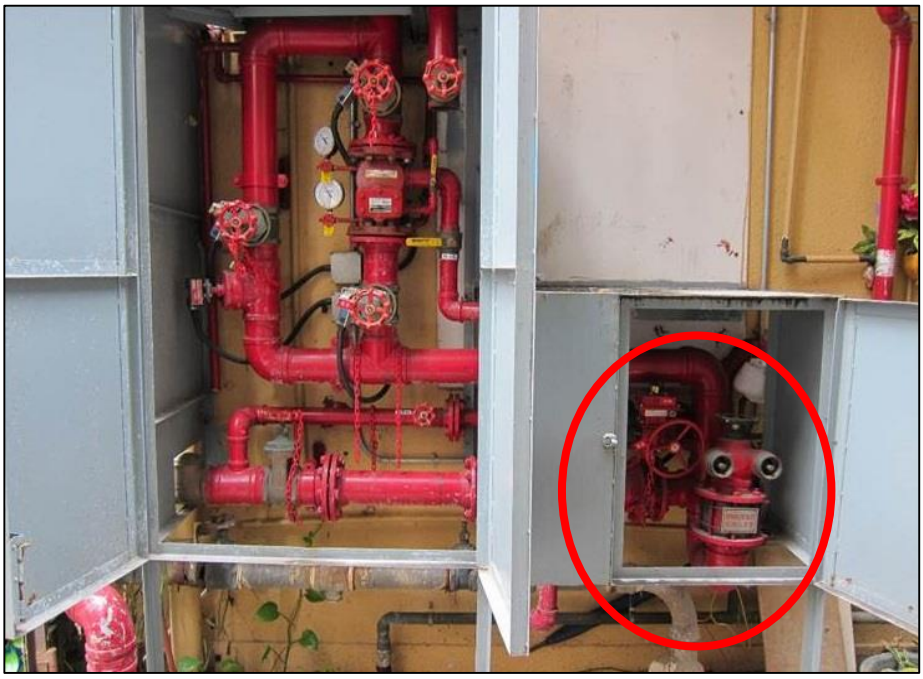
4. 靈活和務實措施

4.1 自動噴灑系統(花灑系統)的相關措施

4.1.1 可安裝折衷式花灑系統，由街喉直接供水(無須裝設消防水缸和消防水泵) 。



4.1.2　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。



4.1.3　可安裝折衷式花灑系統，與建築物的消防栓／喉轆系統共用水缸。

4.2 消防栓及 / 或喉轆系統的相關措施

4.2.1 可考慮在頂層樓梯上蓋安裝消防水缸和消防水泵。

4.2.2 如樓梯空間充足，可考慮在樓梯內部安裝消防水缸。

4.2.3　可考慮在天台樓梯平台的空間放置消防泵及相關設備。

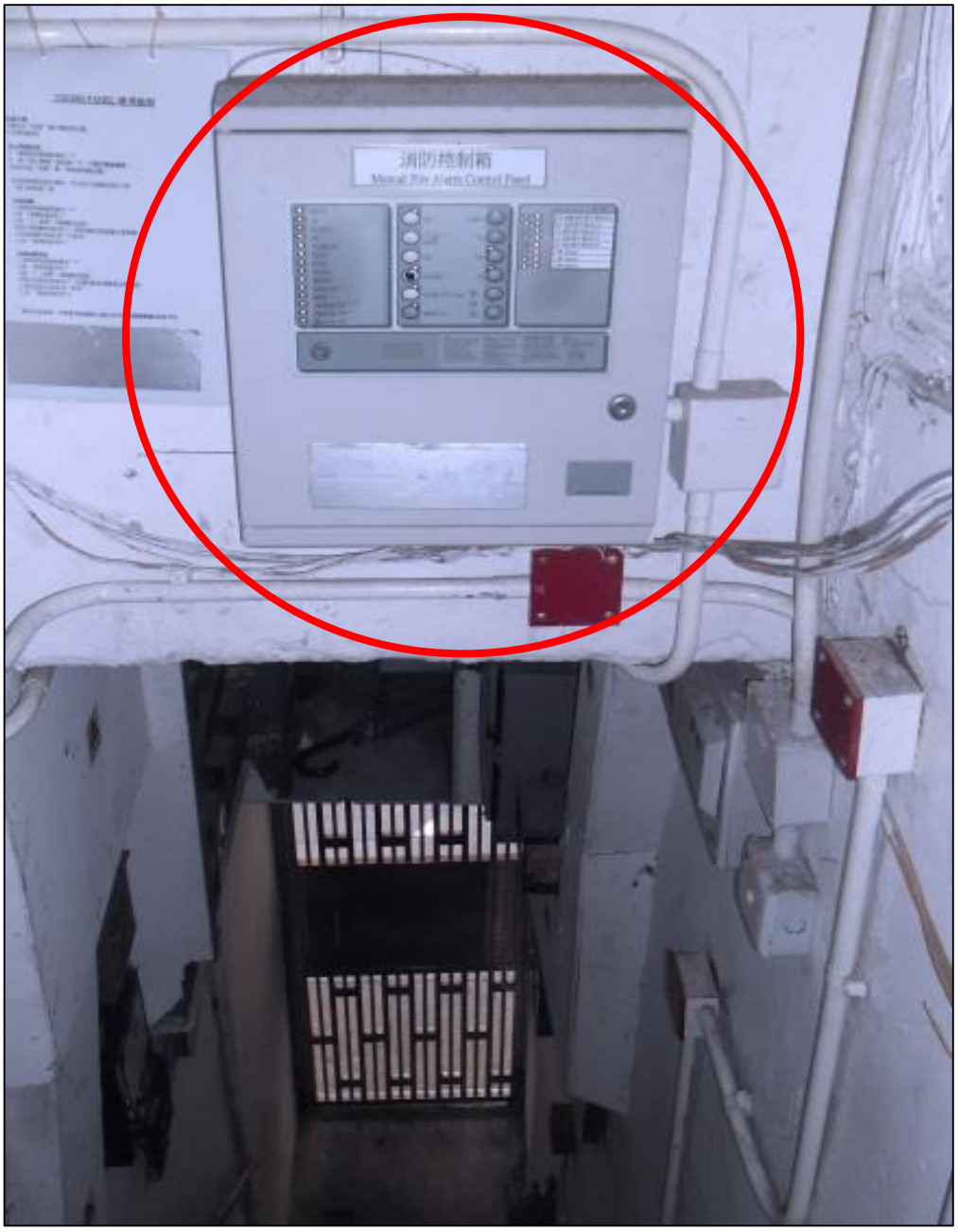
4.2.4　可考慮在建築物後門、庭院或其他可行位置安裝消防栓及喉轆系統入水掣。

4.2.5 可考慮在單位樓層之間的樓梯平台及較高位置安裝消防喉轆。

4.2.6 在水務署不反對下，可考慮將建築物的廢置水缸改裝成消防水缸。

4.3 手控火警警報系統的相關措施

4.3.1 可考慮在建築物其他可行位置安裝手控火警警報系統的控制板。



4.4 適用於樓高3層或以下的綜合用途建築物

4.4.1 折衷式喉轆系統

非住用用途部分的擁有人可考慮安裝折衷式喉轆系統。此系統由街喉直接供水，無須安裝消防水缸和水泵等相關裝置，惟須安裝符合標準的防止回流裝置，確保不會污染政府食水供應系統。

<詳情見消防處通函2016年第2號>
(http://www.hkfsd.gov.hk/chi/source/circular/2016_02_chi.pdf)

由街喉直接供水的折衷式喉轆系統

為使政府食水供應系統不受污染，擁有人須安裝符合標準的防止回流裝置

4.5 適用於樓高不超過6層或低於20米的建築物

4.5.1 縮減消防水缸容量

一般來說，樓高不超過6層或低於20米的綜合用途建築物已豁免安裝消防栓系統，而喉轆系統須配備2,000公升有效容量的供水缸。不過，根據消防處通函2016年第5號，本處經過一系列的風險評估研究後，喉轆系統的有效供水缸容量的要求會根據本處處理樓宇火警的召達時間及建築物所在地區來制定：

建築物所在地區	有效供水缸容量要求
樓宇密集地區	不少於500公升
樓宇分散及偏遠地區	不少於750 – 1,500公升

<詳情見消防處通函2016年第5號>
(http://www.hkfsd.gov.hk/chi/source/circular/2016_05_chi.pdf)

500公升消防水缸

4.6 適用於樓高7層或以上或高於20米的建築物

4.6.1 根據規定，經考慮最大一層的樓面面積後，消防水缸的最低所需存水量為9,000至36,000公升。為進一步協助市民遵辦消防安全指示，消防處在不影響消防安全水平的大前提下，已把消防水缸的最低所需存水量劃一為9,000公升。

9,000公升消防水缸

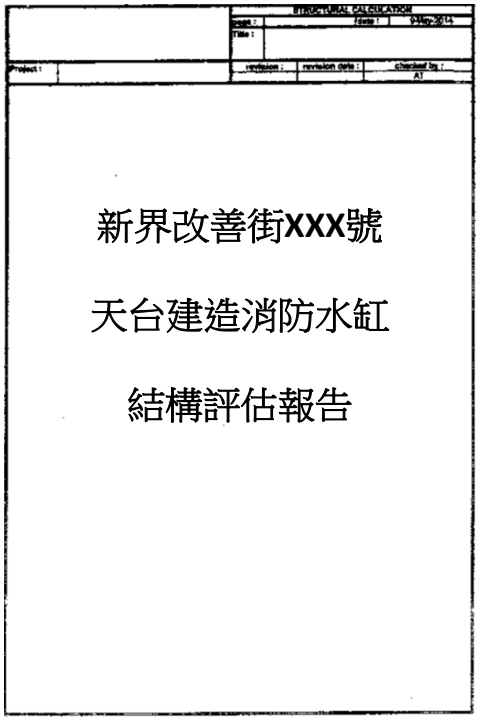
4.6.2 為進一步協助建築物擁有人遵辦改善消防安全規定，消防處經考慮部門的實際行動效率後，將供水缸容量要求進一步減低至4,500公升，惟有關建築物其中一個主要面必須設有通道可供消防車輛直達，而且50米範圍內必須設有街道消防栓。

9,000公升消防水缸

4,500公升消防水缸

4.7 適用於經認可人士 / 結構工程師證明完全沒有足夠空間或結構不能承受安裝額外消防水缸的建築物

4.7.1 豁免安裝消防栓及/或喉轆系統，並只須在每一樓層的公用地方設置一個不少於4公斤的手提乾粉式滅火筒。



結構評估報告

手提乾粉式滅火筒

5. 財政支援

5.1 樓宇復修綜合支援計劃

擁有人可向市區重建局申請「樓宇復修綜合支援計劃」下的相關資助，詳情請致電3188 1188查詢，或瀏覽以下「樓宇復修平台」網頁。

https://www.brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/integrated-building-rehabilitation-assistance-scheme

5.2 樓宇安全貸款計劃

擁有人亦可向屋宇署申請「樓宇安全貸款計劃」下的貸款，詳情請致電2626 1579查詢，或瀏覽以下屋宇署網頁。

https://www.bd.gov.hk/tc/safety-inspection/financial-assistance/index_bsi_loanscheme.html

5.3 長者維修自住物業津貼計劃

長者自住業主可向香港房屋協會申請「長者維修自住物業津貼計劃」下的津貼，詳情請致電3188 1188查詢，或瀏覽以下香港房屋協會網頁。

http://www.hkhs.com/tc/our-business/building-maintenance

5.4 一次性財政支援措施

合資格樓宇可向市區重建局申請「消防安全改善工程資助計劃」下的資助，計劃申請期為2018年7月9日至10月31日，詳情請致電3188 1188查詢，或瀏覽以下「樓宇復修平台」網頁。

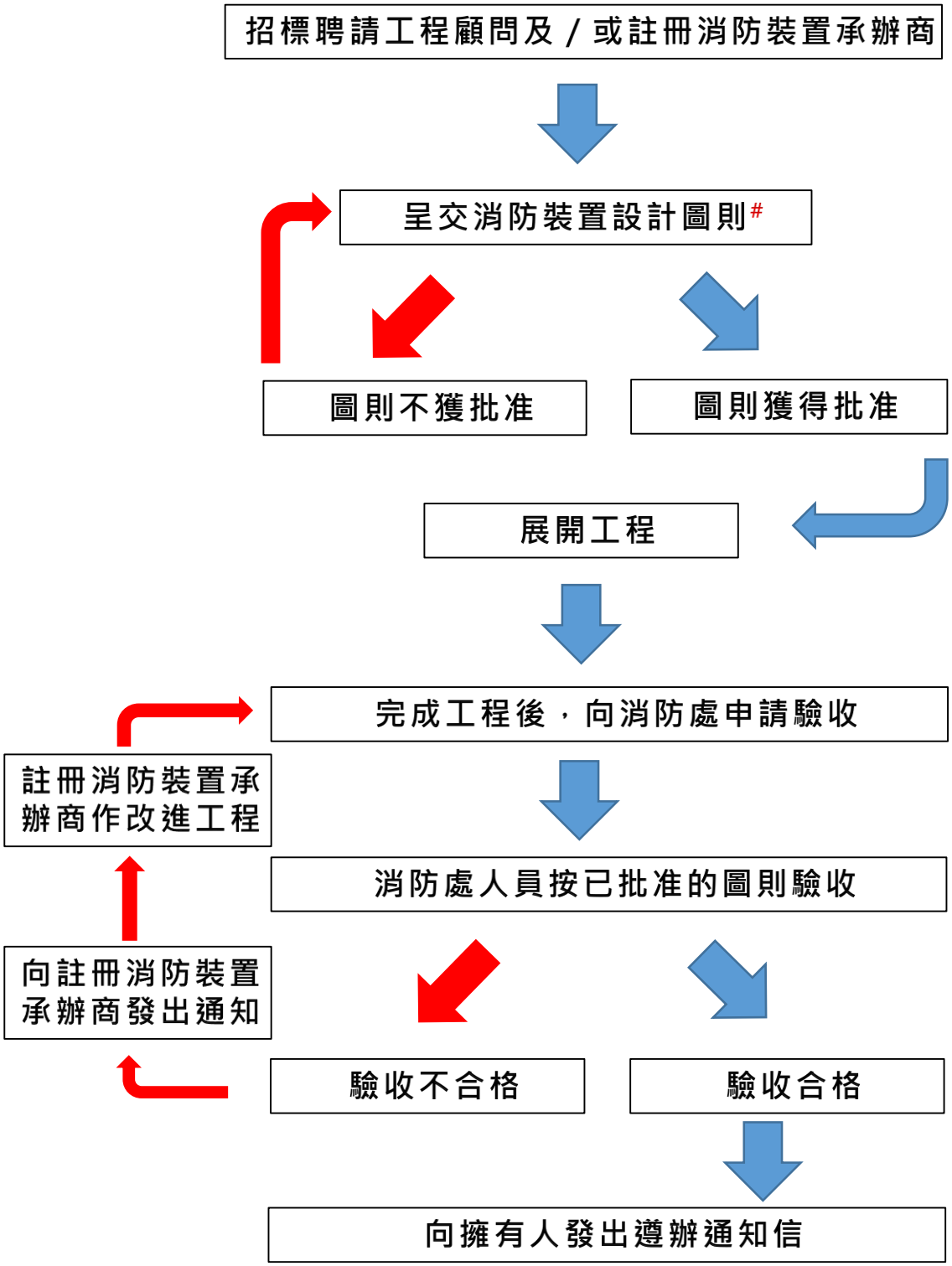
https://brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/fire-safety-improvement-works-subsidy-scheme

「樓宇復修綜合支援計劃」概覽 (概覽只供參考，詳情以申請須知為準)

	業主立案法團/組織/全體業主適用				業主立案法團/組織/全體業主或個別業主適用	個別業主適用		
							協助轉交予以下審批機構	
							屋宇署	香港房屋協會
	強制驗樓資助計劃	公用地方維修資助	「招標妥」樓宇復修促進服務	消防安全改善工程資助計劃*	樓宇更新大行動2.0*(首輪申請)	家居維修免息貸款	樓宇安全貸款計劃	長者維修自住物業津貼計劃
樓宇條件	· 樓齡達30年或以上的私人住用或綜合用途(商住)樓宇(樓高3層或以下的住用樓宇除外) · 符合住用單位平均每年應課差餉租值限額 · 已獲屋宇署發出強制驗樓通知或預先知會函件	· 樓齡達30年或以上的私人住用或綜合用途(商住)樓宇(樓高3層或以下除外) · 符合住用單位平均每年應課差餉租值限額	· 私人住用或綜合用途(商住)樓宇(樓高3層或以下除外)	· 樓宇屬於非單一業權及《消防安全(建築物)條例》下的目標綜合用途(商住)樓宇 · 符合住用單位平均每年應課差餉租值限額 · 已獲消防處及/或屋宇署發出的「消防安全指示」及/或相關的「符合消防安全令」	· 樓齡達50年或以上的私人住用或綜合用途(商住)樓宇 · 符合住用單位平均每年應課差餉租值限額 · 已獲屋宇署發出的強制驗樓通知或預先知會函件	· 樓齡達30年或以上的私人住宅(樓高3層或以下除外)	· 私人住宅/商業/綜合用途/工業樓宇	· 私人住宅/綜合用途樓宇內的住宅單位
申請條件	· 業主大會通過參加計劃	· 業主大會通過參加計劃及「招標妥」** · 必須於聘請工程顧問前提交申請	· 業主大會通過參加計劃 · 必須於聘請工程顧問前提交申請 · 支付相關服務費用**	· 業主大會通過參加計劃及「招標妥」** · 於2017年10月11日當日尚未獲確認符合《消防安全(建築物)條例》要求完成全部相關工程	· 業主大會通過參加計劃及「招標妥」** · 於2017年10月11日當日尚未獲確認符合「強制驗樓計劃」要求完成訂明修葺工程	· 業主在香港沒有擁有其他物業 · 住宅單位符合每年應課差餉租值限額及由個人單獨或聯名擁有	· 單位業主	· 年滿60歲或以上的自住業主 · 符合入息及資產限額
資助/貸款/支援服務	· 首次驗樓費用資助 $25,000-$100,000 (視乎單位數目而定)	· **一般維修工程資助** 核准工程總額20%或每個單位$3,000(以較低者為準)，每個申請人上限 $1,200,000 · **環保項目資助** 核准項目總額20%或每個單位$1,500(以較低者為準)，每個申請人上限 $600,000 註:少於50個單位的樓宇可享有更高資助，詳情請參閱申請須知	· 專業人士為樓宇維修工程提供獨立費用估算及技術意見 · 提供電子招標平台招聘工程顧問及註冊承建商，並安排獨立專業人士處理開標程序 · 自助工具手冊，提供樓宇維修錦囊	· 根據「消防安全指示」或其相關的「符合消防安全令」內，要求在樓宇公用地方進行的消防安全改善工程費用(包括顧問費用) · 最高可達工程費用60%或該類目標綜合用途樓宇的相應資助上限(以較低者為準)	· **津貼適用於:** 「強制驗樓計劃」下的訂明檢驗及修葺工程費用(包括顧問費用) · 樓宇公用部份資助: - 一般自住業主，可獲資助有關費用80%，每個單位上限 $40,000 - 年滿60歲或以上的長者自住業主，可獲資助全數費用，每個單位上限$50,000 · 樓宇私人擁有的伸出物津貼: - 自住業主可獲有關費用50%，每個單位上限$6,000	· 每個住宅單位最高可獲免息貸款 $50,000 · 還款期最長36個月	· 每個單位最高可獲低息貸款 $1,000,000 · 還款期最長36個月	· 每人每單位最高可獲 $40,000津貼
		· **籌組業主立案法團資助** 若法團證書簽發日期為遞交表格前12個月內，可獲資助$3,000						
補助金/紓困措施	不適用	· 經濟有困難而又符合資格的業主可獲補助金最高達 $10,000	不適用	不適用	不適用	· 經濟有困難而又符合資格的業主可獲補助金最高達 $10,000	· 符合資格申請人可享免息貸款及延長還款期至72個月	不適用

*2018年7月9日至10月31日接受申請　　**政府資助50%至95%的服務費用，詳情請參閱《招標妥須知》

6. 遵辦「消防安全指示」的一般流程



備註： # 消防改善工程項目如涉及加建及改動工程，例如加建及改動消防水缸、水泵、供水系統等，註冊消防裝置承辦商或認可人士必須獲得相關部門如屋宇署和水務署的書面許可，並在呈交圖則時一併遞交該等相關文件。

6.1 遵辦通知信樣本

消 防 處
消防安全總區
樓宇改善課 2
九龍大角咀道 42 號
消防處旺角辦公大樓 6 字樓

FIRE SERVICES DEPARTMENT
FIRE SAFETY COMMAND
BUILDING IMPROVEMENT DIVISION 2
6/F. Fire Services Department Mongkok Office Building
42 Tai Kok Tsui Road, Kowloon

本處檔號 OUR REF.: (10) in FP 56/12345
來函檔號 YOUR REF.:
圖文傳真 FAX: 852-2716 2970
電 話 TEL. NO.: 852-2272 9178

XXX 街 886-888 號
XXX 大廈地下
XXX 大廈業主立案法團

樣本

先生／女士：

就九龍 XXX 街 886-888 號 XXX 大廈公用地方
發出的消防安全指示

本處人員最近曾到上址視察，發現你已遵從本處於二零一六年六月三日向你發出的消防安全指示 FSD/FSDn/56789/2016（本處檔號(3) in FP 56/12345）所載的規定。

消防裝置及設備須時刻保持有效操作狀態，並由註冊消防裝置承辦商每年進行檢查。如有查詢，請聯絡高級消防隊長李健康（電話：2272 XXXX）或助理消防區長吳小明（電話：2272 XXXX）。

消防處處長

（陳大文 代行）

二零一八年一月八日

rev.3/2018

Reference number and date should be quoted in reference to this letter
凡提及本信時請引述編號和日期

7. 延長遵辦「消防安全指示」的期限

消防處明白建築物擁有人／佔用人在遵辦「指示」所載的規定時，可能需要額外時間解決工程統籌、財政和技術等困難。因此，只要擁有人／佔用人能提供實質而合理的理由，本處會因應個別情況，切實地考慮延長遵辦「指示」的期限，以便擁有人完成有關消防安全改善工程。

8. 違反《條例》的刑罰

(一) 根據香港法例第572章第5(8)條，擁有人／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，並可就該指示持續未獲遵從的每日另處罰款$2,500。

(二) 根據香港法例第572章第6(1)條，裁判官如裁定某綜合用途建築物的擁有人／佔用人、或某住用建築物的擁有人，因沒有遵從某消防安全指示所指明的規定而犯《條例》第5(8)條所訂的罪行，可應有關執行當局的申請，作出「符合消防安全令」，指示該擁有人／佔用人遵從所有該規定。

*備註 ** 第4級的罰款金額為$25,000。
(罰款金額詳情可參閱香港法例第221章《刑事訴訟程序條例》第113B條附表8，罰款金額如有修訂，恕不另行通知。)

9. 查詢

9.1 消防處

有關消防裝置及設備事宜：

根據香港法例第95B章《消防（裝置及設備）規例》第6條，任何非註冊消防裝置承辦商的人，均不得將消防裝置或設備裝置在任何處所內。因此，建築物擁有人／佔用人必須委聘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。如欲查閱註冊消防裝置承辦商的名單，可聯絡消防安全總區總部及轄下各辦事處、牌照及審批總區總部及轄下各辦事處、各消防局，或瀏覽以下消防處網頁：

http://www.hkfsd.gov.hk/chi/source/FSIC_list_chi.pdf

查詢電話：2807 9126 或 2272 9112

建築物擁有人／佔用人可瀏覽以下消防處網頁，查閱有意承辦法例所規定改善消防安全工程的註冊消防裝置承辦商名單：

http://www.hkfsd.gov.hk/chi/source/safety/Fire_Safety_Improvement_Services_chi.pdf

任何人士亦可在互聯網搜尋器輸入關鍵字「572指南」檢索本指南。

互聯網搜尋引擎關鍵字：572指南

9.2 屋宇署

有關消防安全建造工程事宜：

在一般情況下，建築物擁有人須委聘註冊一般建築承建商 / 註冊小型工程承建商進行規定的建造工程。擁有人亦可委聘一名認可人士(即已根據《建築物條例》註冊為認可人士的建築師、工程師或測量師)，提出可改善消防安全的替代方案。如欲查閱有意提供消防安全改善工程服務的註冊一般建築承建商、註冊小型工程承建商及認可人士的名單，可向屋宇署辦事處(地址：九龍油麻地海庭道11號西九龍政府合署北座屋宇署總部)索取或瀏覽以下屋宇署網頁:

https://www.bd.gov.hk/tc/resources/online-tools/registers-search/registrationsearch.html

查詢電話：2626 1616 (由1823綜合電話查詢中心接聽)

備註：
本指南僅供一般參考之用，具體執行細節應以消防安全（建築物）條例的消防安全指示為準。

消防處