



消防安全（建筑物）条例 （香港法例第572章）

〈遵办消防处消防安全指示的实务指南〉



此页留空

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）

此页留空

目录

| 项目 | 目录 | 页数 |
|----|---|----------------------|
| 1. | 香港法例第572章《消防安全(建筑物)条例》(《条例》)背景 | 3 |
| 2. | 消防装置及设备的要求 | 4 |
| 3. | 不超过3层高的综合用途建筑物 消防装置及设备的要求 <ul style="list-style-type: none"> • 非住用用途部分及住用用途部分拥有人的责任 • 业主可能面对的困难及消防处所采取的灵活和务实的主要措施的例子 | 5 6-8 9-15 |
| 4. | 不超过6层或20米高的建筑物 消防装置及设备的要求 <ul style="list-style-type: none"> • 非住用用途部分及住用用途部分拥有人的责任 • 业主可能面对的困难及消防处所采取的灵活和务实的主要措施的例子 | 17 18-20 21-27 |
| 5. | 超过6层高的建筑物 消防装置及设备的要求 <ul style="list-style-type: none"> • 非住用用途部分及住用用途部分拥有人的责任 • 业主可能面对的困难及消防处所采取的灵活和务实的主要措施的例子 | 29 30-32 33-39 |
| 6. | 楼宇维修综合支援计划 | 40 |
| 7. | 刑罚 | 41 |
| 8. | 查询 | 42 |

1. 香港法例第572章《消防安全(建筑物)条例》(《条例》)背景

香港在九十年代，先后发生过多宗涉及商住建筑物大型火灾，引致多人死亡和受伤，其中包括：

- (一) 1997年4月8日，美孚新村发生三级火警，导致9人死亡及17人受伤；
- (二) 1998年1月6日，北角金殿大厦四级火警，导致2人死亡及57人受伤；
- (三) 1998年2月4日，观塘安兴大厦火警中，导致4人死亡及9人受伤。

消防处在1998年进行了全港私人建筑物巡查，巡查了27,000多幢私人建筑物，结果显示大部分旧式私人建筑物的消防安全设施均未能符合现代标准。

就《条例》的草拟工作，政府于1998年进行广泛的公众咨询，《条例》于2002年7月获立法会通过，并于2007年7月1日起生效。《条例》适用于1987年3月1日前落成或提交建筑图则的综合用途建筑物（商住建筑物）及住用建筑物。

《条例》由消防处及屋宇署共同执行



消防装置及设备



消防安全建筑工程

2. 消防装置及设备的要求

根据《条例》规定，综合用途建筑物或住用建筑物的拥有人或占用人须提供以下消防装置及设备：

| 建筑物 | 综合用途建筑物 (即商住建筑物) | | 住用 建筑物@ | |
|---------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| | 非住用 用途部分 | 住用 用途部分 | | |
| 负责人 | 拥有人 | 占用人 | 拥有人 | 拥有人 |
| 消防装置及设备 | 自动喷洒系统 (花洒系统)* | | | |
| | 消防栓及 喉轆系统 | | 消防栓及 喉轆系统 | 消防栓及 喉轆系统 |
| | 手控火警 警报系统 | | 手控火警 警报系统 | 手控火警 警报系统 |
| | 紧急照明 (公用范围) | 紧急照明 (非公用范围) | 紧急照明 (公用范围)# | 紧急照明 (公用范围)# |
| | 机械通风系统的 自动中断操作装置 (公用范围) | 机械通风系统的 自动中断操作装置 (非公用范围) | | |

备注：@适用于兴建作或拟作住用用途并且高于三层的建筑物

*适用于非住用用途部分的总楼面面积超过230平方米

#适用于高度(由地面至最高一层的楼面)超过30米的楼宇

3. 不超过3层高的综合用途建筑物

消防装置及设备的要求

| 建筑物 | 综合用途建筑物 (即商住建筑物) | | |
|-------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| | 非住用 用途部分 | | 住用 用途部分 |
| 负责人 | 拥有人 | 占用人 | 拥有人 |
| 消防装置 及设备 | 自动喷洒系统 (花洒系统) * | | |
| | 消防栓及 喉轆系统 | | 每层公用范 围设置手提 灭火筒 |
| | 手控火警 警报系统 | | |
| | 紧急照明 (公用范围) | 紧急照明 (非公用范围) | |
| | 机械通风系统的 自动中断操作装置 (公用范围) | 机械通风系统的自 动中断操作装置 (非公用范围) | |

注：

* 适用于非住用用途部分的总楼面面积超过230平方米

不超过3层高的综合用途建筑物

非住用用途部分及 住用用途部分拥有人的责任

(A) 非住用用途部分拥有人

- 需要提供自动喷洒系统(花洒系统)
 - 只适用于非住用用途部分的总楼面面积超过230平方米



- 需要提供消防栓及喉辘系统
 - 但本处在发出消防安全指示时只会要求业主安装喉辘系统，消防水缸容积为2,000公升



不超过3层高的综合用途建筑物

- 需要提供手控火警警报系统



- 需要在公用范围提供紧急照明



- 需要在公用范围提供机械通风系统的自动中断操作装置



不超过3层高的综合用途建筑物

(B) 住用用途部分拥有人

- 只需在每层楼的公用地方设置4公斤手提干粉式灭火筒



不超过3层高的综合用途建筑物

业主可能面对的困难及消防处所采取的灵活和务实的主要措施的例子

(A) 涉及非住用用途部分拥有人的事项

- 自动喷洒系统(花洒系统)
 - 业权问题;
 - 超出结构负荷等原因,而未能安装消防水缸;或
 - 建筑物的前楼梯地下出入口空间不足,难以安装花洒系统入水掣



不超过3层高的综合用途建筑物

灵活、务实措施

- (i) 接受折衷式花洒系统，其水源由街喉直接供应(免却消防水缸和消防泵的装置)



- (ii) 可在建筑物后门、庭院或其他可行位置安装花洒系统入水掣



不超过3层高的综合用途建筑物

- 喉轆系统

➤ 在安装2,000公升消防水缸供喉轆系统时遇到以下问题：

- 天台缺乏空间；
- 业权问题；或
- 超出结构负荷等原因，而未能安装消防水缸

例子：



木结构建筑



斜型屋顶，难以安装消防水缸

不超过3层高的综合用途建筑物

灵活、务实措施：



(i) 可于楼梯顶盖安装喉轆系统的2,000公升消防水缸

(ii) 假如建筑物有弃置水缸，在水务署不反对的前提下，接受将弃置水缸改装成消防水缸；



不超过3层高的综合用途建筑物

- (iii) 假如楼梯有充足空间，接受于楼梯内部安装消防水缸；或



- (iv) 假如建筑物完全没有充足空间或认可人士证明建筑物结构不能承受安装额外消防水缸，会考虑豁免安装喉辘系统，并只需在每层楼的公用地方设置4公斤手提干粉式灭火筒。



不超过3层高的综合用途建筑物

- 消防泵及相关设备
建筑物内没有适当的空间安装消防泵及相关设备
- 灵活、务实措施
可在天台楼梯平台的空间放置消防泵及相关设备



不超过3层高的综合用途建筑物

➤ 手控火警警报系统

建筑物内的空间不足，难以在前楼梯地下出入口安装手控火警警报系统的控制表板



• 灵活、务实措施

可在建筑物其他可行位置安装手控火警警报系统的控制表板



4. 不超过6层或20米高的建筑物

消防装置及设备的要求

| 建筑物 | 综合用途建筑物 (即商住建筑物) | | 住用 建筑物 | |
|---------|---------------------------|----------------------------|--------------|--------------|
| | 非住用 用途部分 | 住用 用途部分 | | |
| 负责人 | 拥有人 | 占用人 | 拥有人 | 拥有人 |
| 消防装置及设备 | 自动喷洒系统 (花洒系统)* | | | |
| | 消防栓及 喉轆系统 | | 消防栓及 喉轆系统 | 消防栓及 喉轆系统 |
| | 手控火警 警报系统 | | 手控火警 警报系统 | 手控火警 警报系统 |
| | 紧急照明 (公用范围) | 紧急照明 (非公用范围) | | |
| | 机械通风系统的自动中断操作装置 (公用范围) | 机械通风系统的自动中断操作装置 (非公用范围) | | |

注：

* 适用于非住用用途部分的总楼面面积超过230平方米

不超过6层或20米高的建筑物

非住用用途部分及 住用用途部分拥有人的责任

本章适用于建筑物的整体高度不超过6层或地面至最高一层的楼面不超过20米，而消防车辆可直达该建筑物的主要一面

(A) 非住用用途部分拥有人

- 需要提供自动喷洒系统(花洒系统)
 - 只适用于非住用用途部分的总楼面面积超过230平方米



- 需要提供消防栓及喉轆系统
 - 但本处在发出消防安全指示时只会要求业主安装喉轆系统，消防水缸容积为2,000公升



不超过6层或20米高的建筑物

- 需要提供手控火警警报系统



- 需要在公用范围提供紧急照明



- 需要在公用范围提供机械通风系统的自动中断操作装置



不超过6层或20米高的建筑物

(B) 住用用途部分拥有人

- 需要提供消防栓及喉轆系统
 - 但本处在发出消防安全指示时只会要求业主安装喉轆系统，消防水缸容积为2,000公升



- 需要提供手控火警警报系统



不超过6层或20米高的建筑物

业主可能面对的困难及消防处 所采取的灵活和务实的主要措施的例子

(A) 涉及非住用用途部分拥有人的事项

- 自动喷洒系统(花洒系统)
 - 业权问题;
 - 超出结构负荷等原因,而未能安装消防水缸;或
 - 建筑物的前楼梯地下出入口空间不足,难以安装花洒系统入水掣



不超过6层或20米高的建筑物

灵活、务实措施

- (i) 接受折衷式花洒系统，其水源由街喉直接供应(免却消防水缸和消防泵的装置)



- (ii) 可在建筑物后门、庭院或其他可行位置安装花洒系统入水掣



不超过6层或20米高的建筑物

(B) 涉及非住用用途部分及 住用用途部分拥有人的事项

- 喉辘系统

➤ 在安装2,000公升消防水缸供喉辘系统时遇到以下问题：

- 天台缺乏空间；
- 业权问题；或
- 超出结构负荷等原因，而未能安装消防水缸

灵活、务实措施：



(i) 可于楼梯顶盖安装喉辘系统的2,000公升消防水缸

不超过6层或20米高的建筑物

- (ii) 假如建筑物有弃置水缸，在水务署不反对的前提下，接受将弃置水缸改装成消防水缸；



- (iii) 假如楼梯有充足空间，接受于楼梯内部安装消防水缸；或



- (iv) 假如建筑物完全没有充足空间或认可人士证明建筑物结构不能承受安装额外消防水缸，会考虑豁免安装喉辘系统，并只需在每楼层的公用地方设置4公斤手提干粉式灭火筒。



不超过6层或20米高的建筑物

- 消防栓及喉轆系统的消防泵及相关设备
建筑物内没有适当空间安装消防泵及相关设备

灵活、务实措施

可在天台楼梯平台的空间放置消防泵及相关设备



不超过6层或20米高的建筑物

➤ 喉轱

建筑物的楼梯或单位外的公共地方空间不足（梯间狭窄），难以摆放消防喉轱



灵活、务实措施

接受折衷式消防喉轱系统，可于单位楼层之间的楼梯平台及高位安装消防喉轱



不超过6层或20米高的建筑物

➤ 手控火警警报系统

建筑物内的空间不足，难以在前楼梯地下出入口安装手控火警警报系统的控制表板



灵活、务实措施

可在建筑物其他可行位置安装手控火警警报系统的控制表板



5.

超过6层高的建筑物

消防装置及设备的要求

| 建筑物 | 综合用途建筑物 (即商住建筑物) | | | 住用 建筑物 |
|-------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| | 非住用 用途部分 | | 住用 用途部分 | |
| 负责人 | 拥有人 | 占用人 | 拥有人 | 拥有人 |
| 消防装置 及设备 | 自动喷洒系统 (花洒系统)* | | | |
| | 消防栓及 喉辘系统 | | 消防栓及 喉辘系统 | 消防栓及 喉辘系统 |
| | 手控火警 警报系统 | | 手控火警 警报系统 | 手控火警 警报系统 |
| | 紧急照明 (公用范围) | 紧急照明 (非公用范围) | 紧急照明 (公用范围) @ | 紧急照明 (公用范围) @ |
| | 机械通风系统 的自动中断 操作装置 (公用范围) | 机械通风系统的自 动中断 操作装置 (非公用范围) | | |

注：

* 适用于非住用用途部分的总楼面面积超过230平方米

@ 适用于高度(由地面至最高一层的楼面)超过30米的楼宇

超过6层高的建筑物

非住用用途部分及 住用用途部分拥有人的责任

(A) 非住用用途部分拥有人

- 需要提供自动喷洒系统(花洒系统)
 - 只适用于非住用用途部分的总楼面面积超过230平方米



- 需要提供消防栓及喉轆系统



超过6层高的建筑物

- 需要提供手控火警警报系统



- 需要在公用范围提供紧急照明



- 需要在公用范围提供机械通风系统的自动中断操作装置



超过6层高的建筑物

(B) 住用用途部分拥有人

- 需要提供消防栓及喉轆系统



- 需要提供手控火警警报系统



- 需要在公用范围提供紧急照明
 - 适用于高度(由地面至最高一层的楼面)超过30米的楼宇



超过6层高的建筑物

业主可能面对的困难及消防处所采取的灵活和务实的主要措施的例子

(A) 涉及非住用用途部分拥有人的事项

- 自动喷洒系统(花洒系统)
 - 业权问题;
 - 超出结构负荷等原因, 而未能安装消防水缸; 或
 - 建筑物的前楼梯地下出入口空间不足, 难以安装花洒系统入水掣



超过6层高的建筑物

灵活、务实措施

- (i) 接受折衷式花洒系统，
其水源由街喉直接供应(免却消防水缸和消防泵的装置)
- (ii) 接受折衷式花洒系统，与建筑物的消防栓/喉轆系统共享水缸
- (iii) 可在建筑物后门、庭院或其他可行位置安装花洒系统入水掣



超过6层高的建筑物

(B) 涉及非住用用途部分及 住用用途部分拥有人的事项

- 消防栓及喉轆系统

➤ 在安装消防水缸时遇到以下问题：

- 天台缺乏空间；
- 业权问题；或
- 超出结构负荷等原因，而未能安装消防水缸

灵活、务实措施

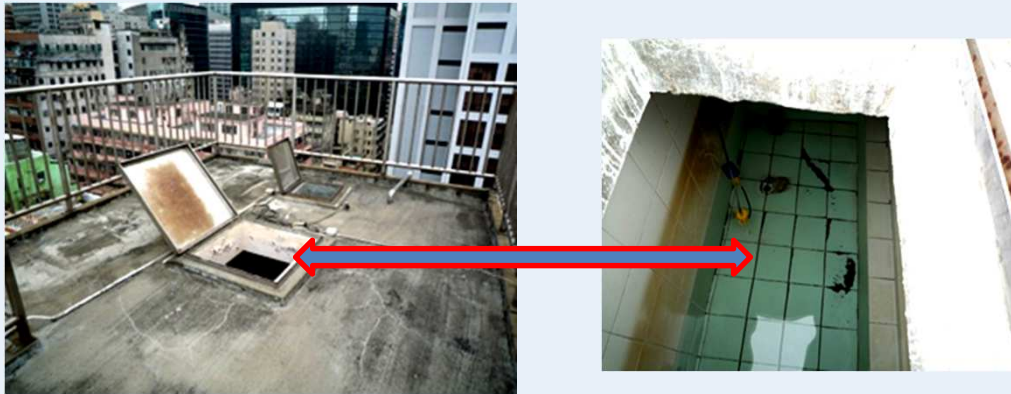
- (i) 根据规定，消防水缸容积须视乎楼宇的最大楼面面积，设为9,000至36,000公升不等。本处现接受无论大厦是否已安装消防水缸，不管其最大楼面面积多少，消防水缸容积均设定为不少于9,000公升。



9,000公升消防水缸

超过6层高的建筑物

- (ii) 假如建筑物有弃置水缸，在水务署不反对的前提下，接受将弃置水缸改装成消防水缸；



- (iii) 接受将其他用途水缸改装成消防水缸；或
接受降低消防水缸容积方案



超过6层高的建筑物

➤ 消防栓及喉辮系统的消防泵及相关设备和消防入水掣



灵活、务实措施

(i) 可在天台楼梯平台的空
间放置消防泵及相关设
备



(ii) 如建筑物的前楼梯地下
出入口空间不足而难以
安装消防入水掣，可在
建筑物后门、庭院或其
他可行位置安装

超过6层高的建筑物

➤ 喉辘

建筑物的楼梯或单位外的公共地方空间不足（梯间狭窄），难以摆放消防喉辘



灵活、务实措施

接受折衷式消防喉辘系统，可于单位楼层之间的楼梯平台及高位安装消防喉辘



超过6层高的建筑物

➤ 手控火警警报系统

建筑物内的空间不足，难以在前楼梯地下出入口安装手控火警警报系统的控制表板



灵活、务实措施

可在建筑物其他可行位置安装手控火警警报系统的控制表板



6. 楼宇维修综合支援计划

| | 计划项目 | | 申请对象 | 资助/贷款金额 | | |
|----------|------|--------------|--|---|---------|---------|
| 津贴 | 1 | 公用地方维修津贴 | -已成立业主立案法团 -私人住宅/综合用途楼宇 -楼龄达20年或以上 | 最高津贴为核准工程总额20%或每个单位\$3,000（以较低者为准），上限为每个法团\$1,200,000。少于20个单位的大厦可享最高津贴额为核准工程总额30%，上限为每个法团\$150,000，详情请参阅申请须知。 | | |
| | 2 | 筹组业主立案法团资助 | -未成立业主立案法团 -私人住宅/综合用途楼 | \$3,000资助金额 | | |
| | 3 | 长者维修自住物业津贴 | 个别单位业主 - 年满60岁长者或残疾人士，符合右表入息及资产限额每住宅单位最高获港币\$40,000资助 | 家庭类别 | 单身人士 | 夫妇 |
| | | | | 每月入息限额(港元) | 7,090 | 11,360 |
| | | | | 资产限额(港元) | 402,000 | 608,000 |
| 免息贷款 | 4 | 公用地方维修免息贷款 | -个别住宅单位业主 -私人住宅/综合用途楼宇 -楼龄达20年或以上 | 每个住宅单位业主最高获免息贷款：\$10万 | | |
| | 5 | 家居维修免息贷款 | -个别住宅单位业主 -在香港没有拥有其他物业 -私人住宅/综合用途楼宇 -楼龄达20年或以上 | 每个住宅单位业主最高获免息贷款：\$5万 | | |
| 楼宇安全贷款计划 | 6a | 楼宇安全贷款（低息贷款） | -个别大厦业主 -私人住宅、商业、综合用途或工业楼宇 | 每个单位业主最高获低息贷款：\$100万 | | |
| | 6b | 楼宇安全贷款（免息贷款） | -个别大厦业主（须符合入息及资产要求） -私人住宅、商业、综合用途或工业楼宇 | 每个单位业主最高获免息贷款：\$100万 | | |

（以上数据节录自「楼宇维修综合支持计划」概览2013年12月版）

请注意：市区重建局拟于2015年7月1日整合及优化「楼宇维修综合支援计划」，有关计划最新安排及详情，可致电「楼宇维修综合支援计划」热线：3188 1188 或浏览市区重建局的网页：-

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

7. 刑罰

1. 拥有人或占用人无合理辩解而没有遵从「消防安全指示」，即属违法，一经定罪，可处第4级*罚款，并可就该指示持续未获遵从的每日另处罚款\$2,500。
2. 拥有人或占用人没有遵从「符合消防安全令」，即属违法，一经定罪，可处第5级*罚款，并可就该命令持续未获遵从的每日另处罚款\$5,000。
3. 任何人无合理辩解违反「禁止令」而占用有关建筑物或其有关部分，即属违法，一经定罪，可处罚款\$250,000及监禁3年，并可就该项违反持续的每日另处罚款\$25,000。
4. 任何人无合理辩解违反「禁止令」而容许未获授权人士进入有关建筑物或其有关部分，即属违法，一经定罪，可处第4级*罚款及监禁6个月。

* 第4级和第5级的最高罚款分别为\$25,000和\$50,000

8. 查询

消防处

(1) 提供或改善消防装置及设备

拥有人／占用人必须委聘一名注册消防装置承办商，进行提供或改善消防装置及设备工程。如想查阅注册消防装置承办商的名册，可联络消防安全总区的总部及各办事处、牌照及审批总区的总部及各办事处，以及各消防局，或浏览消防处的网页：-

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

消防处查询电话： **2272 9112**

屋宇署

(2) 消防安全建筑项目

在一般情况下，拥有人须委聘一名注册建筑承建商进行所规定的建筑工程。拥有人亦可委聘一名认可人士（即已根据〈建筑物条例〉注册的建筑师、工程师或测量师），提出可改善消防安全的替代建议。注册建筑承建商及认可人士的名单可前往屋宇署索取（九龙弥敦道750号始创中心12字楼）或浏览屋宇署的网页：-

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

屋宇署查询电话： **2626 1616**

注： 此指南只作为一般参考之用，至于执行细节应以消防安全（建筑物）条例的消防安全指示作准。

此页留空



香港消防处