



消防安全(建筑物)条例简介

楼宇改善课1

内容

- 1) 条例简介
- 2) 业主遇到的困难
- 3) 如何向业主提供协助
- 4) 总结

条例简介

消防安全(建築物)條例 第572章簡介



条例简介

- 于2002年7月3日获立法会通过
- 于2007年7月1日正式生效
- 目的：

**针对火灾的威胁，
向综合用途建筑物及住用建筑物的占用人、
使用人和访客提供更佳保障**

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

监管范围

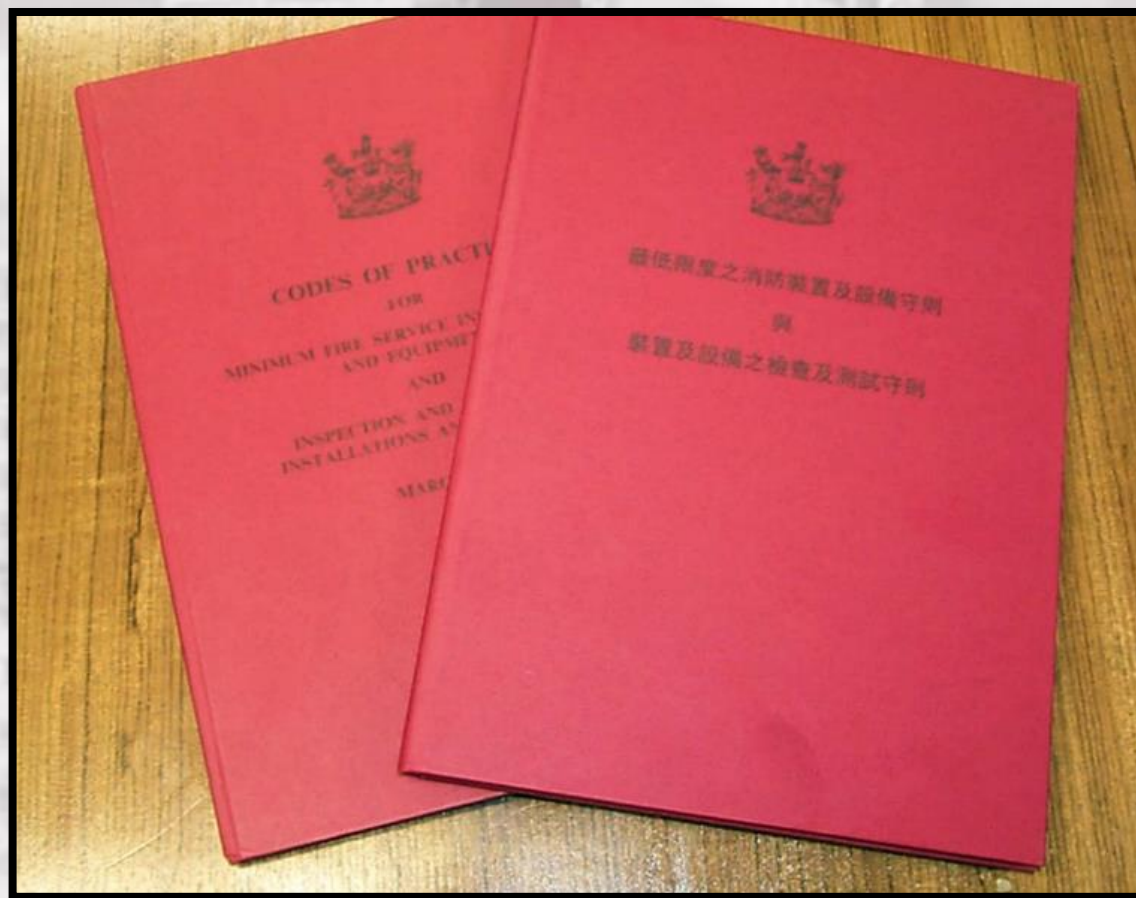
- ✧ 综合用途建筑物
- ✧ 住用建筑物(高于三层)
- ✧ 1987年3月1日或之前建成；或于1987年3月1日或之前首次呈交建筑图则作审批的综合或住用建筑物；
- ✧ 本条例不适用于依据《建筑物条例（新界适用）条例》（第121章）而建成的建筑物

消防安全规定

拥有人及/或占用人须提供的消防装置及设备包括：

- 自动喷洒系统
- 消防栓及喉轆系统
- 手控火警警报系统
- 紧急照明
- 机械通风系统的自动停止装置

根据最低限度之消防装置及设备守则 (1994年版)



条例的实施与执行

✧首阶段

巡查约10,000幢受条例监管的**综合用途**建筑物

✧第二阶段

巡查约3,000幢受条例监管的**住用用途**建筑物，
并于完成首阶段的巡查后开始

✧目前以每年完成巡查400幢目标楼宇为目标

✧已完成7,960* 幢目标楼宇的巡查

✧已向5,589* 幢目标楼宇的拥有人/占用人发出
消防安全指示

*截至30.4.2016

条例的实施与执行

- 屋宇署每月**拟定巡查目标楼宇的名单**
- 两个部门的相关个案主任会拟定日期前往该些目标楼宇进行**联合巡查**，并就各自所负责的范畴进行视察。
- 根据视察结果及《条例》之要求，两个部门会各自**拟备「消防安全指示」**
- 消防处连同其所拟备的「消防安全指示」、注释文件及其他附件一并**寄给楼宇拥有人/占用人**

条例的实施与执行

- 「消防安全指示」列明建筑物内需提供或改善的消防装置及设备
- 工程必须由**注册消防装置承办商**进行，并在工程完成后向消防处呈交「消防装置及设备证书」(**FS251**)
- 消防处**进行验收**，确定所有「消防安全指示」内的规定**已获遵从**，并以信件通知拥有人/占用人

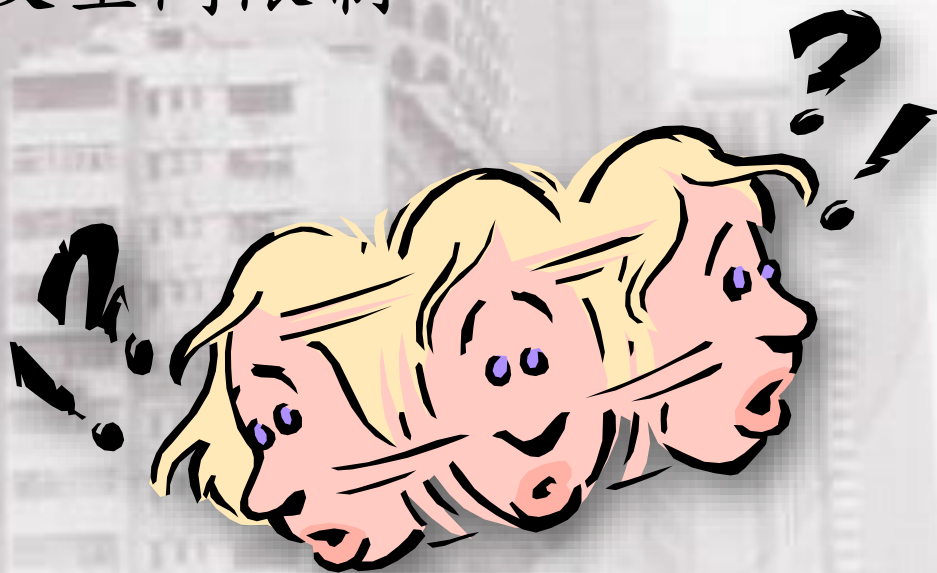
刑罰

- 擁有人或占用人无合理辯解而没有遵从消防安全指示，即属犯罪，一经定罪，可处第4级罰款(\$25,000)，并可就该指示持续未获遵从的每日(不足一日亦作一日计算)另处罚款\$2,500



业主遇到的困难

- 统筹问题
- 财政困难
- 楼宇建筑结构及空间限制



业主遇到的困难

➤ 统筹问题

- ◆ 没有成立大厦业主立案法团
- ◆ 大厦管理问题/业权分散
- ◆ 业主间欠协调或沟通



业主遇到的困难

➤ 财政困难



业主遇到的困难

➤楼宇建筑结构及空间限制

如何协助业主遵从消防安全指示

在不损害消防安全的大前提下，
以灵活而务实的方式
执行《条例》的要求

如何协助业主遵从消防安全指示

➤ 现时主要循以下三方面向楼宇业主提供协助：

◆ 统筹方面

◆ 财政方面

◆ 技术方面

统筹方面的协助

- 为加强对旧式楼宇业主的支持，民政事务总署近年推行多项措施包括「大厦管理专业顾问服务计划」、「居民联络大使计划」和「顾问易」大厦维修咨询服务计划，进一步为法团及旧楼业主提供专业意见及支持服务，全方位提升大厦管理及维修工作



统筹方面的协助

- 消防处及屋宇署会把没有业主立案法团的目标楼宇之名单交予民政事务总署，以协助有关楼宇之业主**成立法团**，并向他们提供意见
- 个案主任亦会应业主的邀请联同当区民政事务处的人员出席会议，以协助业主筹组法团及向他们解释「消防安全指示」的要求及可行方案

统筹方面的协助

- 就个别个案派员与有关业主及其聘请的合格人士或消防装置承办商会面，向他们解释「指示」所规定的消防安全改善工程的要求，与他们讨论执行方面的细节，并协助他们解决工程上可能遇到的问题



➤ 政府、房协及市建局为有需要的业主提供多项财政支援计划



财政方面的协助

➤楼宇维修综合支持计划(市建局)

个别业主

□家居维修免息贷款

业主立案法团

□筹组业主立案法团资助

□公用地方维修津贴*

* 必须以公开招标形式聘任**认可人士**或**专业顾问**为大厦全面勘察及统筹维修工程，并在**未聘请有关人士前递交申请**

财政方面的协助

➤ 楼宇安全贷款计划（屋宇署）

- ◆ 需提交工程建议书的报价单/标书/合约副本
- ◆ 根据各项目提交的报价定出合理的贷款额
- ◆ 个别单位-需在工程展开前递交
- ◆ 公用地方-需在工程完成前递交

➤ 长者维修自住物业津贴计划（香港房屋协会）

- ◆ 持有效香港身份证，年满60岁
- ◆ 自住业主

技术方面的协助

- 在不损害基本消防安全的大前提下，以灵活和务实的方式处理每宗个案
- 业主需要委任认可人士或注册结构工程师，为该楼宇进行**结构评估**，提出可改善消防安全的建议
- 根据个别实际情况，以及业主及/或占用人（包括其委任的认可人士或顾问公司）提交的数据，合理地弹性处理部分规定或考虑接受业主及/或占用人提出的**替代方案**

实例：

- ✓ 若楼宇靠近紧急车辆通道
- ✓ 楼高不超过6层
- 消防处可豁免安装消防栓系统，容许业主只安装消防喉辘系统，以及将消防水缸的容量减至2,000公升

实例：

- 若楼梯空间不足(例如梯间非常狭窄)
- 可容许业主安装**较短的喉轆胶喉**，以及可于**较高位置安装消防喉轆**，以减小占用空间

实例：

- 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**

实例：

- 楼宇的「非住用用途」部分位于低层
- 接纳一套**折衷式花洒系统**，其水源由街喉直接供应
- 以免却安装消防水缸和消防水泵的需要

组织业主立案法团

结构评估



招标工作

贷款及津贴申请

图则审批

消防安全指示延期

- 执行当局会根据他们提供的理据及/或工程的规模等，考虑合理地延长他们遵从「消防安全指示」的期限

消防安全指示延期申请

- 需于消防安全指示指明遵从的限期前提交
- 由建筑物的拥有人/业主立案法团提出申请
- 获拥有人/业主立案法团授权的代理人亦可提出申请
 - ✓ 注册消防装置承办商
 - ✓ 认可人士
 - ✓ 顾问公司
- **无需重复提交申请**；提交申请的次数不会影响审批的结果

消防安全指示延期申请

- 可经邮寄、传真或于办公时间递交本课办公室
- 所需文件
 - ✓ 有关申请理由及相关文件
 - ✓ 授权书/合约
- 审批结果会以信件回复申请人及该建筑物的拥有人/业主立案法团

总结

为提升私人楼宇的消防安全

不时检讨有关措施，**酌情弹性处理**规定的情况，协助有确实需要的业主遵从指示

透过不同的**资助、贷款**计划，解决业主的财政困难

在不损害基本消防安全的大前提下，以**灵活和务实的方式**处理每宗个案



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



氣樽過量要領牌
檢驗安全勿鬆懈
Compressed Gas Cylinders
Storage exceeding the average 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-