

消防處  
消防安全總區  
香港九龍尖沙咀東部康莊道一號  
消防處總部大廈七樓



FIRE SERVICES DEPARTMENT  
FIRE SAFETY COMMAND  
7/F, Fire Services Headquarters Building,  
No. 1 Hong Chong Road, Tsim Sha Tsui East, Kowloon,  
Hong Kong

本處檔號 OUR REF.: (43) in FSD FSC GR 13-314/07 IV  
來函檔號 YOUR REF.:  
圖文傳真 FAX: 852-2312 0376  
電話 TEL. NO.: 852-2170 9595  
電子郵件 E-MAIL: fschq@hkfsd.gov.hk

致：消防處通函收件人

先生／女士：

消防處通函第 2/2019 號  
適用於現有工業大廈(工廈)  
就緩衝樓層和低層地契豁免書申請的消防安全規定

本通函旨在訂明地政總署轄下地政處發出與標題相關的作業備考編號 3/2019 中所指的消防處消防安全規定。

2. 凡現有工廈設有作非危險性用途的緩衝樓層，把樓上的工業用途部分與樓下完全分隔，則最多可把該工廈最低三層改作非工業用途。有關現有工廈採用緩衝樓層概念的情況，已載於城市規劃委員會發出的規劃指引編號 22D「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」及規劃指引編號 25D「在『工業』地帶內進行的用途／發展」，以及《法定圖則註釋總表》有關「工業」、「其他指定用途」和「住宅（戊類）」地帶的註釋。
3. 緩衝樓層除可作停車場、機電房和庇護層等非危險性用途外，地政總署剛發出的作業備考編號 3/2019，公布擴闊緩衝樓層的准許用途至涵蓋「電訊機樓中心」和「電腦／數據處理中心」，但要作此等用途，其中條件包括符合消防處所訂明的消防安全規定。有關規定列述如下：

- 3.1 緩衝樓層及該層之上的工業用途部分，必須與該層之下的非工業用途部分完全分隔，其中分隔兩部分的結構須具備適用於工廈的指定耐火時效，而兩個部分之間亦不得有出入口連接。兩個部分亦須各自設有獨立的逃生途徑、消防和救援進出途徑、入口大堂、樓梯、載客及載貨升降機，以及上落貨區等。
- 3.2 緩衝樓層必須為獨立樓層，其結構須具備適用於工廈的指定耐火時效，並須設有逃生途徑及消防和救援進出途徑。為免引起疑問，假天花之上和加高地台之下的空間，均不算作緩衝樓層。
- 3.3 設於工廈的地庫不得轉作非工業用途，只可作停車場或／及機電房等非危險性的用途。地庫內亦不得進行任何與工業相關的活動或工序，包括為樓上工業用途部分上落貨。
- 3.4 「電訊機樓中心」或「電腦／數據處理中心」的佔用系數（即以平方米計算的人均實用樓面面積）須為 30 或以上。舉例來說，假如電訊機樓中心的實用樓面面積為 300 平方米，則佔用人數不得超過 10 人。
- 3.5 如要進行改建及加建工程，必須經屋宇署的中央處理建築圖則系統提交申請，以待正式審批。
- 3.6 如要進行改建及加建工程，必須根據現行的《最低限度之消防裝置及設備守則》為該等工程涉及範圍提供消防裝置及設備。
- 3.7 視乎個別情況而可能另行訂定的其他消防安全規定。

4. 為清楚起見，謹此說明，如申請將工廈的低層部分改作非工業用途時，擬以停車場、機電房或庇護層等非危險性用途作為緩衝樓層，上列消防安全規定亦同樣適用（第 3.4 段所述者除外）。
5. 如有查詢，請致電 3971 4600 聯絡高級消防區長（新建設課）。

消防處處長

（曾永鴻



代行)

二零一九年三月二十一日