



申訴專員公署



主動調查報告

政府執行《消防安全（建築物條例）》
的問題

二〇一六年三月

目錄

報告摘要

章節	段落
1 引言	
背景	1.1 – 1.5
調查過程	1.6 – 1.7
2 《消防安全（建築物）條例》	
《條例》的來由	2.1 – 2.4
《條例》的主要內容	2.5
執法部門及分工	2.6 – 2.8
3 政府可提供的協助	
技術方面的協助	3.1 – 3.12
財政方面的協助	3.13 – 3.15
統籌方面的協助	3.16 – 3.18
小結	3.19 – 3.20
4 個案研究	4.1
寬鬆批准延期申請	4.2
彈性放寬部分規定	4.3 – 4.4
延誤處理僭建物問題	4.5 – 4.7
其他觀察所得	4.8
5 本署的評論和建議	
本署的評論	5.1 – 5.5
建議	5.6
鳴謝	5.7

執行《消防安全（建築物）條例》的問題

主動調查報告摘要

背景

鑑於在上世紀九十年代發生了多宗涉及舊式樓宇的大火，政府訂立了《消防安全（建築物）條例》（「《條例》」），由二〇〇七年七月起生效。

2. 《條例》規定，於一九八七年三月或之前建成（或首次呈交建築圖則作審批）的綜合用途建築物或住用建築物（統稱「目標樓宇」），必須將其消防安全措施提升至切合現代標準的消防安全水平。《條例》由消防處及屋宇署共同執行，他們會向目標樓宇的業主發出「消防安全指示」，要求他們提升其樓宇的消防安全措施。

3. 有業主表示在遵辦「消防安全指示」時遇到困難，例如：由於樓宇結構或其他環境上的限制，他們未能依照指示的要求加裝消防安全措施，但消防處及屋宇署卻沒有提供協助；又或他們依照指示加裝消防措施後，卻被屋宇署指該些措施是僭建物，要求他們拆除。有見及此，申訴專員進行主動調查，以探究兩個部門有否提供適切協助，以便樓宇業主可順利遵辦「消防安全指示」。

政府現時可提供的協助

4. 本署的調查發現，政府現時主要循技術、財政及統籌三方面向樓宇業主提供協助。

技術方面

5. 樓宇業主若在遵辦「消防安全指示」時遇到技術上的困難，消防處及屋宇署會透過多種方式向他們提供協助，包括：

- (1) 放寬「消防安全指示」內部分規定，接納技術上可行的替代方案或措施；
- (2) 與業主所委聘的認可人士、註冊結構工程師或消防裝置承辦商聯絡及進行會議，提供專業意見；
- (3) 延長遵辦「消防安全指示」的期限，給予業主額外時間解決技術問題。

6. 屋宇署並表示，業主若因為樓宇有僭建物以致未能遵辦「消防安全指示」，可向該署舉報，該署會考慮優先取締事涉僭建物。

財政方面

7. 為協助私人樓宇業主保養及維修他們的樓宇，政府、香港房屋協會及市區重建局一直有為有需要的業主提供多項財政支援計劃。與《條例》有關的消防改善工程，已被列入可獲資助或貸款的工程範圍內。業主只須填寫「樓宇維修綜合支援計劃」的申請表格，便可作出多項申請。

8. 消防處並非提供上述財政支援計劃的部門。然而，為使有財政困難的目標樓宇業主更能掌握該些支援計劃的細節，該處在發出「消防安全指示」時會夾附介紹「樓宇維修綜合支援計劃」的單張，供合資格的業主參考。

統籌方面

9. 目標樓宇當中不少為「三無大廈」，即沒有成立業主立案法團或居民組織，亦沒有聘用物業管理公司的大廈。由於該等大廈的業主們在協調消防改善工程上會有一定困難，因此，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，讓民政事務總署可協助有關樓宇之業主成立法團，並向他們提供意見。

10. 消防處及屋宇署的個案主任亦會應業主的邀請聯同當區民政事務處（「民政處」）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。

11. 此外，消防處亦印製了《遵辦消防處消防安全指示的實務指南》，派發給各區區議員參考，冀能在地區層面更有效地協助業主。

本署調查所得

12. 經審研消防處和屋宇署有關個案之檔案，本署有以下的觀察所得：

- (1) 不論業主遇到哪方面的困難，只要他們能提出合理解釋，消防處一般都會批准延長遵辦「消防安全指示」的期限，每次大多為1年。

- (2) 若大廈業主因環境或空間等限制以至無法遵辦部分「消防安全指示」的要求，消防處均按情況考慮放寬該些要求，例如：豁免業主須裝置消防水缸和消防喉轆，改為在單位內指定地方放置認可類型的手提滅火筒及手控火警警報系統。
- (3) 對於取締妨礙業主遵辦「消防安全指示」的僭建物，屋宇署卻未有一律作優先處理。
- (4) 若在遵辦「消防安全指示」期間遇到問題，部分大廈業主會透過當區區議員向消防處或民政處求助，例如由區議員代他們向消防處解釋他們所遇到的困難或請民政處協助他們成立業主立案法團。

13. 總括而言，本署認為，兩個部門於技術、財政和統籌三方面的支援大致上已作出適切的安排及制訂對症下藥的措施。然而，在實際執行上，他們於下列幾方面可做得更好。

有待改善之處

14. 就該些妨礙業主遵辦「消防安全指示」的僭建物，屋宇署曾出現耽誤多時仍不採取執法行動的情況。這對積極遵辦「消防安全指示」的業主不公；消防改善工程受阻，更可能會危及大廈用戶和公眾的安全。屋宇署亟須在這方面從速作出改善。

15. 本署留意到，部分年長的業主尤其擔心他們未必能承擔消防改善工程的費用。事實上，針對年長業主的需要，「樓宇維修綜合支援計劃」之下特別設有「長者維修自住物業津貼計劃」。消防處應聯同相關機構加強宣傳政府所提供的財政支援，讓有需要的年長業主知悉可從哪途徑獲得協助。

16. 此外，消防處可進一步加強與區議會的溝通，借助區議員向須遵辦「消防安全指示」的大廈業主，尤其是「三無大廈」的業主，提供更適切的協助。

建議

17. 基於上述調查所得，申訴專員有以下建議：

消防處

- (1) 聯同相關機構加強宣傳政府向年長業主所提供的財政

支援；

- (2) 進一步加強與區議會的溝通，借助區議會在地區層面向有需要的大廈業主提供協助；

屋宇署

- (3) 加強監察妨礙業主進行消防改善工程的僭建物之個案，避免在處理該等個案時出現延誤。

申訴專員公署

二〇一六年三月

Executive Summary

Direct Investigation into Problems Relating to Enforcement of Fire Safety (Buildings) Ordinance

Background

In view of the serious fire incidents at old buildings in the 1990s, the Government enacted the Fire Safety (Buildings) Ordinance (“FS(B)O”), which came into effect in July 2007.

2. The FS(B)O stipulates that the fire safety measures of composite buildings or domestic buildings completed (or those with the building plans first submitted for approval) in or before March 1987 (collectively termed “Target Buildings”) should be enhanced to conform to modern fire safety standards. The FS(B)O is jointly enforced by the Fire Services Department (“FSD”) and the Buildings Department (“BD”). The two departments issue Fire Safety Directions (“FS Directions”) to the owners of Target Buildings, requiring them to upgrade the fire safety measures on their premises.

3. Some owners have indicated that they had encountered problems in complying with the FS Directions. For instance, allegedly limited by the structure of their buildings or other environmental constraints, some owners were unable to implement the required fire safety measures, and yet FSD and BD did not provide any assistance. In some other cases, the owners had completed the required fire safety installations, but BD asked for those installations to be removed as they were regarded as unauthorised building works (“UBW”). In this light, The Ombudsman has conducted a direct investigation to examine whether the two departments have provided adequate support to building owners to facilitate their smooth compliance with the FS Directions.

Government’s Assistance Currently Available

4. Our investigation has revealed that the Government currently provides assistance to building owners in three main areas, namely, technical support, financial assistance and coordination.

Technical Support

5. Where building owners encounter technical problems in complying with the FS Directions, FSD and BD will offer assistance in a number of ways, including:

- (1) relaxing some of the requirements specified in the FS Directions and accepting alternative solutions or measures that are technically feasible;
- (2) liaising and having meetings with the Authorised Persons, registered

structural engineers or fire service installation contractors appointed by the owners, to provide them with professional advice; and

- (3) extending the deadline for compliance with the FS Directions, allowing the owners more time to solve the technical problems.

6. BD has also indicated that building owners can make a report to BD if they find UBW items at the building inhibiting their compliance with the FS Directions. BD will consider taking priority action against the UBW items.

Financial Assistance

7. To assist owners of private buildings in maintenance and repairs, the Government, the Hong Kong Housing Society and the Urban Renewal Authority have been offering various financial assistance schemes to those in need. Fire safety improvement works under the FS(B)O have been included as works eligible for subsidies or loans granted under those schemes. Building owners may apply for those various schemes simply by completing the application form under the Integrated Building Maintenance Assistance Scheme.

8. While FSD is not responsible for the above financial assistance schemes, it will, when issuing FS Directions, enclose the pamphlet on the Integrated Building Maintenance Assistance Scheme for owners' reference, thereby informing needy and eligible building owners of details of those schemes.

Coordination

9. Many of the Target Buildings are "Three Nils" buildings, i.e. having no owners' corporations ("OCs"), no residents' organisations, and no property management agencies. Since the owners of such buildings often encounter problems in coordinating their fire safety improvement works, FSD and BD provide the Home Affairs Department ("HAD") with lists of Target Buildings without OCs, so that HAD can give advice to the owners concerned and assist them to form OCs.

10. Furthermore, the case officers of FSD and BD would, upon invitation by building owners, attend owners' meetings together with officers from the local District Office ("DO"), with a view to providing assistance to the owners in forming OCs and explaining to them the requirements set out in the FS Directions and feasible proposals for compliance.

11. Besides, FSD has published a "Guidebook for the Compliance of Fire Safety Directions issued by the Fire Services Department". It has been distributed to all District Council ("DC") members for reference, so that more effective assistance could be provided to owners at the district level.

Our Findings

12. After examining the relevant case files of FSD and BD, we have the following observations:

- (1) Regardless of the nature of problems that owners may encounter, FSD would normally approve extension of the deadline for compliance with the FS Directions by one year, so long as the owners can provide a reasonable explanation.
- (2) If building owners cannot comply with some requirements of the FS Directions owing to environmental or spatial constraints, etc, FSD would consider relaxing those requirements in light of the actual circumstances. For instance, the owners would be exempted from installing a fire service water tank and a hose reel, and instead be required to install portable fire extinguishers of an approved type and a manual fire alarm system at specified locations within the premises.
- (3) BD had, however, failed to take priority enforcement action in some cases of UBW items inhibiting building owners' compliance with the FS Directions.
- (4) When encountering problems in complying with the FS Directions, some building owners would, via DC members, seek assistance from FSD or the local DO. For example, they would ask the DC members to explain to FSD on their behalf the difficulties they encounter, or to seek DO's assistance in setting up an OC.

13. In sum, we find that FSD and BD have by and large made adequate arrangements and devised suitable and effective measures for providing technical support and financial assistance to building owners, as well as in helping them with coordination. However, in the actual implementation of these arrangements and measures, there is room for improvement in the following areas.

Room for Improvement

14. Regarding UBW items inhibiting building owners' compliance with FS Directions, there have been occasions where long delay in enforcement action is found on the part of BD. Such delays are unfair to those building owners who are keen to comply with FS Directions. Obstructions to fire safety improvement works might even jeopardise the safety of users of the buildings and that of the public. Improvement by BD in this respect is urgently called for.

15. We note that some elderly owners are worried about the costs of the fire safety improvement works. In fact, the Building Maintenance Grant Scheme for Elderly Owners under the Integrated Building Maintenance Assistance Scheme will give them

the help they need. FSD should, in conjunction with the relevant organisations, step up publicity on the financial assistance provided by the Government, so that elderly owners would know how and where to seek help.

16. Moreover, FSD can further strengthen its communication with DCs, so that more adequate assistance could be offered, through DC members, to building owners who are required to comply with FS Directions, especially owners of “Three Nils” buildings.

Recommendations

17. In the light of the above, The Ombudsman has made the following recommendations:

FSD

- (1) to step up publicity in conjunction with the relevant organisations on the Government’s financial assistance for elderly owners;
- (2) to further strengthen its communication with DCs so that assistance could be offered, through DC members, to nearby building owners; and

BD

- (3) to monitor more closely cases involving UBW items that obstruct building owners’ fire safety improvement works, so that such cases will be handled without delay.

**Office of The Ombudsman
March 2016**

背景

1.1 本港在上世紀九十年代先後發生了多宗涉及商住建築物之大火，包括美孚新邨的三級火災（一九九七年四月）、北角金殿大廈的四級火災（一九九八年一月）及觀塘安興大廈的大火（一九九八年二月），導致共 15 人死亡及 83 人受傷。該些嚴重火災令政府關注舊式樓宇的消防安全問題，並促使當局訂立《消防安全（建築物）條例》（「《條例》」）。

1.2 《條例》於二〇〇二年獲立法會通過，並於二〇〇七年七月一日正式生效。

1.3 《條例》規定，於一九八七年三月一日或之前建成（或首次呈交建築圖則作審批）的綜合用途建築物（即部分屬住用另部分屬非住用用途之建築物）或住用建築物（統稱「目標樓宇」），必須將其消防安全措施提升至切合現代標準的消防安全水平。《條例》由消防處及屋宇署共同執行，兩個部門陸續向目標樓宇的業主發出「消防安全指示」（「消防安全指示」的樣本見**附件一**），要求他們提升其樓宇的消防安全措施。

1.4 提升樓宇的消防安全措施以保障人命財產，是十分重要的，但有業主透過傳媒及其他渠道表示在遵辦「消防安全指示」時遇到困難，例如：

- (1) 由於樓宇結構或其他環境上的限制，業主未能依照「消防安全指示」的要求加裝消防安全措施，但消防處及屋宇署卻沒有提供協助；

(2) 「消防安全指示」要求業主在樓宇加裝自動灑水系統的供水缸，但業主依照指示加裝水缸後，卻被屋宇署指水缸是僭建物，要求他們拆除；

(3) 難以找到願意承接工程的消防裝置承辦商。

1.5 上述課題亦備受很多舊樓業主關注，尤其是對樓宇管理事宜認識不深的年長業主。有見及此，申訴專員於二〇一五年八月十日根據《申訴專員條例》第 7(1)(a)(ii)條，向消防處及屋宇署展開主動調查，以探究兩個部門有否為須要遵辦「消防安全指示」的樓宇業主提供適切的協助，以便業主們可順利遵辦「消防安全指示」。

調查過程

1.6 本署除了審研消防處及屋宇署所提供的文件和檔案外，亦有派員到一幢須遵辦「消防安全指示」的樓宇與業主會面及進行實地視察，以了解業主實際遵辦「消防安全指示」的情況。

1.7 二〇一五年十二月十八日，本署將調查報告的初稿送交消防處及屋宇署，請他們置評。經考慮他們的意見後，本署於二〇一六年三月二十一日完成這份報告。

2

《消防安全(建築物)條例》

《條例》的來由

2.1 本港於上世紀九十年代先後發生了多宗大火，導致多人死傷，令政府更加關注舊式樓宇的消防安全問題。因此，政府認為有需要訂立《條例》，以規管樓宇業主，從而改善舊式樓宇的消防安全水平。

2.2 在《條例》實施之前，《建築物條例》及《消防條例》是訂定樓宇消防安全標準的主要法例。樓宇業主及佔用人必須按照有關部門在樓宇興建時批准的建築圖則所訂的標準，裝設相關的消防裝置及設備。隨着社會發展之需要，政府會不時提高消防安全標準。然而，根據《建築物條例》及《消防條例》，有關部門不能強制已落成的樓宇提升其消防安全標準。故此，政府需要制訂新法例以賦予有關部門所需權力，要求業主改善該些現存樓宇的消防安全水平。

2.3 根據一九九八年初消防處查勘全港樓宇的結果，許多舊式（即一九八七年以前建成的）私人樓宇的消防安全設施均未能符合當時通行的標準；而在各類私人樓宇之中，以綜合用途樓宇的消防安全情況最欠理想，當中只有 11% 的樓宇情況令人滿意。

2.4 故此，保安局與民政事務局在一九九八年六月至八月期間就改善私人樓宇消防安全的建議，聯合進行公眾諮詢。諮詢結果顯示，市民普遍支持該建議。政府其後在二〇〇一年二月向立法會提交《條例》的草案。該草案獲立法會通過後，《條例》在二〇〇七年七月一日正式生效。

《條例》的主要內容

2.5 《條例》旨在為一九八七年三月一日或之前建成或首次呈交建築圖則予建築事務監督（即屋宇署署長）批准的綜合用途建築物及住用建築物（即前述之「目標樓宇」）¹的佔用人、使用人和訪客提供最佳的防火保障。在消防裝置及設備方面，《條例》一般規定在目標樓宇內的住用用途部分，須安裝消防栓和喉轆系統及手控火警警報系統，而非住用用途部分則須安裝自動噴灑系統、消防栓和喉轆系統及手控火警警報系統²。至於在消防安全建造方面，因應不同的目標樓宇的情況，《條例》規定業主須提供或改善逃生途徑、樓宇耐火結構及／或消防和救援進出途徑。

執法部門及分工

2.6 就樓宇規劃、設計和建造方面的消防安全措施而言，《條例》的執行部門為屋宇署；而消防裝置及設備方面的規管則屬於消防處的職責範圍。

2.7 屋宇署每月擬定巡查目標樓宇的名單，然後交予消防處。經協調後，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」。之後，屋宇署會將其所擬備有關消防安全建造的「消防安全指示」交予消防處，再由消防處連同其所擬備有關消防裝置及設備的「消防安全指示」、註釋文件及其他附件一併寄給樓宇業主／佔用人。

2.8 消防處向本署解釋，上述行事模式旨在確保業主能同一時間收到兩個執法部門所發出的「消防安全指示」，以便他們作出全盤計劃進行消防改善工程，以節省重複招標或重複聘請工程公司等所需的額外時間和金錢。

¹ 一九八七年三月一日前建成或首次呈交建築圖則的目標樓宇分別有約 9,000 幢綜合用途建築物及約 3,000 幢住用建築物。

² 在消防裝置及設備方面，《條例》就不超過 3 層高的綜合用途建築物、不超過 6 層或 20 米高的建築物及超過 6 層高的建築物所定之要求有所不同。此外，如樓宇內的非住用用途部分的總樓面面積超過 230 平方米（樓梯及公共走廊亦計算在內），該部分則須安裝自動噴灑系統。

3

政府可提供的協助

技術方面的協助

3.1 消防處及屋宇署表示，他們理解樓宇業主在遵辦「消防安全指示」時可能會遇到技術上的困難，該些技術困難主要涉及樓宇的結構或空間限制。為此，兩個部門可透過以下方式向業主提供協助：

- (1) 放寬「消防安全指示」內部分規定，接納技術上可行的替代方案或措施；
- (2) 主動聯絡業主，參加業主會議，保持良好溝通；
- (3) 與業主所委聘的認可人士、註冊結構工程師或消防裝置承辦商聯絡及進行會議，提供專業意見；
- (4) 為相關持分者舉辦專題講座；
- (5) 延長遵辦「消防安全指示」的期限，給予業主額外時間解決技術問題；
- (6) 推行折衷式消防喉轆系統先導計劃，協助業主解決須在舊式樓宇內裝設消防喉轆系統的儲水缸而遇到的空間或結構上的限制（**第 3.7 段**）；
- (7) 於消防處網頁刊載《遵辦消防處消防安全指示的實務指南》，供舊樓業主參閱，以協助他們了解不同類型建築物的消防裝置及設備要求。

放寬部分規定

3.2 就上段第(1)點，消防處又表示，該處及屋宇署會在不損害基本消防安全的大前提下，以靈活且務實的方式處理每宗個案。在考慮應否彈性放寬部分規定時，兩個部門會考慮樓宇的潛在火警危險、樓面間隔、用途性質、實際使用率及有否儲存可燃物料等因素。可行的替代方案或措施主要包括：

- (1) 根據有關規定，如樓宇樓高多於 3 層，業主須在樓宇內提供消防栓／喉轆系統；視乎樓宇最大樓層的樓面面積，其消防水缸的容量須界乎 9,000 至 36,000 公升不等。現時，有關規定已獲部分放寬，例如：不論該樓宇的樓面面積，消防栓／喉轆系統的消防水缸容量已劃一降至不少於 9,000 公升。
- (2) 若樓宇靠近緊急車輛通道而且樓高不超過 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。
- (3) 若樓宇的「非住用用途」部分位於低層，消防處可接納業主安裝折衷式自動噴灑系統³，以免卻安裝消防水缸和消防水泵的需要。
- (4) 若樓梯空間不足，例如梯間非常狹窄以致難以安裝消防喉轆，消防處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。
- (5) 若樓宇地面入口處空間不足，消防處可接納業主在樓宇內或地面其他可行位置安裝消防入水掣及手控火警警報系統控制箱。

3.3 此外，消防處及屋宇署分別指派一名個案主任專責跟進每宗個案。如有需要，樓宇的個別業主或業主立案法團可聯絡該兩位個案主任，商討樓宇的消防改善工程。個案主任會按樓宇的實際情況向業主／業主立案法團提供意見，以協助他們遵辦「消防安全指示」。

³ 折衷式噴灑系統是由水務署供水水管（俗稱街喉）直接注水。裝設該噴灑系統的高度不得超過 15 米。若使用折衷式噴灑系統，火警警報系統須以直通電話線接駁至消防處的消防控制中心。

提醒業主避免出現僭建問題

3.4 就有傳媒報道有業主依照「消防安全指示」的要求在樓宇加裝了水缸，其後卻被屋宇署指水缸是僭建物（**第 1.4(2)段**），該署向本署表示並沒察覺有該類個案。消防處解釋，在發出「消防安全指示」時，該處會在註釋部分（**附件二第 4 段**）提醒業主：若因為要符合有關改善要求而須事先取得建築事務監督之批准以進行某些建築工程，例如加建消防水缸，業主必須委聘認可人士及註冊結構工程師，由他們分別呈交建築圖則及結構圖則供建築事務監督審批。待取得建築事務監督的批准及同意後，方可展開工程。

3.5 屋宇署及消防處相信，業主若有按照屋宇署的既定程序和規定進行加裝消防水缸的工程，當不會出現僭建問題。消防處並表示，若經認可人士／註冊結構工程師評估後確定樓宇存在結構限制，該處會酌情接納業主提出的縮減消防水缸容量的建議。

優先處理妨礙業主遵辦「消防安全指示」的僭建物

3.6 屋宇署亦表示，業主若因為樓宇有僭建物以致未能遵辦「消防安全指示」（例如：因樓宇天台有僭建物，以致業主無法在該地方安裝消防水缸），可向該署舉報，該署會考慮優先取締事涉僭建物。

「折衷式喉轆系統先導計劃」

3.7 根據有關規定，就樓高 3 層或以下的綜合用途樓宇，消防處要求業主須在樓宇的非住用用途部分安裝自動噴灑系統（如非住用用途部分的總樓面面積超過 230 平方米）、消防喉轆系統及手控火警警報系統。由於業主為該些樓宇的消防喉轆系統設置消防水缸，可能會遇到空間或結構上的限制及/或財政上的困難，消防處聯同水務署經多次商議後，在二〇一五年五月推出「折衷式喉轆系統先導計劃」（「先導計劃」），首先以四幢樓高 3 層的目標樓宇為試點。

3.8 按「先導計劃」，業主可在地下位置安裝由水務署供水水管（俗稱街喉）直接供水的折衷式消防喉轆系統，那便可免卻安裝消防水缸及水泵等相關裝置，方便業主遵辦「消防安全指示」的規定，而消防處及水務署亦承諾會優先處理該些個案的審批和驗收工作。

3.9 消防處預期在「先導計劃」下的消防改善工程最快可於二〇一六年四月初步完成。該處之後會檢視「先導計劃」的成效。若成效理想，該處會研究可否將該措施推展至其他合適樓宇。

提供合資格承辦商之名單

3.10 就有業主表示難以找到願意承接工程的消防裝置承辦商(**第 1.4(3)段**)，消防處解釋，本港的註冊消防裝置承辦商分為下列三級：

- (1) 第 1 級的註冊消防裝置承辦商可安裝、保養、維修、檢查任何利用電路或其他電力裝置探測煙霧或火警並以聲響示警的消防裝置設備。
- (2) 第 2 級的註冊消防裝置承辦商可安裝、保養、維修、檢查任何裝設下列配件的消防裝置或設備（手提器具除外）：
 - 原先設計或改裝後用作輸水或輸送其他滅火劑的管道；
 - 除第 1 級的註冊消防裝置承辦商可使用的電力裝置外任何類型的電力裝置。
- (3) 第 3 級的註冊消防裝置承辦商可保養、維修、檢查手提器具。

截至二〇一五年年底，第 1 級、第 2 級和第 3 級的註冊消防裝置承辦商的數目分別是：280、324 和 471。

3.11 消防處在執行《條例》時已預期部分業主在物色消防裝置承辦商方面需要協助，因此，該處在發出「消防安全指示」時會夾附註釋，列出可查閱註冊消防裝置承辦商名單的地點（包括：各區民政事務處（「民政處」）、消防處消防安全總區總部、消防處牌照及審批總區總部、各消防局及消防處防火分區辦事處），並提供消防處網頁的相關連結，以便業主按其需要和意向選擇消防裝置承辦商。

3.12 消防處解釋，業主物色及聘請消防裝置承辦商，涉及他們的商業決定。為避免利益衝突，該處人員必須時刻保持中立，故不會

向業主介紹或建議個別承辦商。

財政方面的協助

3.13 為協助私人樓宇業主保養及維修他們的樓宇，政府、香港房屋協會（「房協」）及市區重建局（「市建局」）一直有為有需要的業主提供多項財政支援計劃。與《條例》有關的消防改善工程，已被列入可獲資助或貸款的工程範圍內。申請該些計劃的程序亦已簡化；業主只須填寫「樓宇維修綜合支援計劃」⁴的申請表格，便可作出多項申請。「樓宇維修綜合支援計劃」內主要的財政支援措施包括：

「樓宇維修綜合支援計劃」項目	執行機構
公用地方維修津貼 家居維修免息貸款 籌組業主立案法團資助	市建局
樓宇安全貸款計劃	屋宇署
長者維修自住物業津貼計劃	房協

3.14 消防處並非提供上述財政支援計劃的部門。然而，為使有財政困難的目標樓宇業主更能掌握該些支援計劃的細節，消防處在發出「消防安全指示」時會夾附介紹「樓宇維修綜合支援計劃」的單張（**附件三**），供合資格的業主參考。此外，消防處人員若得悉業主在遵辦「消防安全指示」方面有財政困難，亦會主動提供資料，建議他們申請有關貸款或津貼。

3.15 消防處曾於二〇一四年四月至八月期間，向《條例》下目標樓宇的業主進行了一次問卷調查，就政府現行提供的財政援助及技術支援收集意見，以了解有關措施是否切合業主所需。該處向 3,970 幢已獲發「消防安全指示」的目標樓宇之業主寄出了合共 45,079 份問卷，最終收回 3,310 份問卷。調查結果顯示，大部分業主認同政府現行提供的財政援助及技術支援切合他們的需要。有關財政援助的部分調查結果如下：

⁴ 由二〇一五年七月一日起，房協原先負責服務的區分，包括港島區、新界及離島的「樓宇維修綜合支援計劃」的新申請，已改為由市建局處理。換言之，房協於該日起已停止接受該支援計劃的新申請；而於該日前已收到的申請，則繼續由房協跟進。

	項目	業主百分比
(1)	知悉由政府透過「樓宇安全貸款計劃」所提供的財政支援	42%
(2)	認為財政負擔是導致業主難以推行消防安全改善工程的主要原因	28%
(3)	就消防安全改善工程已申請由政府透過「樓宇安全貸款計劃」所提供的財政支援	11%
(4)	同意「樓宇安全貸款計劃」有助業主解決財政問題	54%

統籌方面的協助

3.16 目標樓宇當中不少為「三無大廈」，即沒有成立業主立案法團或居民組織，亦沒有聘用物業管理公司的大廈。消防處明白，該等大廈的業主們在協調消防改善工程上會有一定困難，因此，由二〇一四年二月起，在進行聯合巡查前（**第 2.7 段**），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（「民政總署」），讓民政總署可適時協助有關樓宇之業主成立法團，並向他們提供意見；而在發出「消防安全指示」時，消防處及屋宇署亦會知會當區的民政處，以便民政處可向有關樓宇業主提供進一步協助。

3.17 在發出「消防安全指示」後，個案主任會聯絡當區民政處的人員跟進有關情況，亦會應業主的邀請聯同民政處人員出席會議，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。消防處亦會在該等大廈招募「樓宇消防安全特使」及「消防安全大使」⁵，藉以提升大廈居民的防火意識，以及幫助協調日後的改善消防裝置及設備工程。

3.18 此外，消防處察覺到，業主在遵辦「消防安全指示」遇到困難時，往往會向當區區議員尋求協助。因此，該處在二〇一五年年

⁵ 「樓宇消防安全特使」計劃為大廈業主、住客及物業管理公司職員提供樓宇防火訓練，冀促進所有持分者齊心關注大廈的消防安全問題。而「消防安全大使」計劃則旨在向參加者提供基本防火訓練，以提高他們的消防安全知識，從而協助消防處向大眾傳遞防火信息及舉報火警危險的重要性。

初印製了《遵辦消防處消防安全指示的實務指南》，派發給各區區議員參考，冀能在地區層面更有效地協助業主。

小結

3.19 消防處向本署表示：該處理解業主在遵辦「消防安全指示」的規定時，可能需要額外時間以解決包括統籌、財政及技術方面等困難；因此，只要業主能提出合理辯解，該處便會務實地考慮延長遵辦「消防安全指示」的期限。以下是業主提出的合理辯解的一些實例：

- 需要協調業主或組織業主立案法團，以統籌有關工程；
- 需時進行集資；
- 正在申請財政津貼或資助；
- 需時聘請工程顧問及消防裝置承辦商；
- 工程正在招標；
- 正在草擬建築、結構或消防圖則；
- 正在進行工程；
- 正在驗收工程。

3.20 不過，在衡量過業主所面對的困難與消防安全的重要性後，對於未能提出合理辯解而沒有積極遵辦「消防安全指示」的業主，消防處會採取執法行動，以保障市民大眾的利益。

4

個案研究

4.1 經審研三十多宗消防處和屋宇署有關舊式樓宇須改善消防安全措施的個案之檔案，本署有以下的觀察所得。

寬鬆批准延期申請

4.2 一如消防處所言(**第 3.19 段**)，在本署所曾審研的個案當中，不論業主遇到哪方面的困難，只要他們能提出合理解釋，消防處一般都會批准延長遵辦「消防安全指示」的期限，每次大多為 1 年。本署亦發現，由於大廈業主在遵辦「消防安全指示」的過程中可能會遇到多種問題(例如：未能聯絡上部分單位的業主、須等候屋宇署批核圖則)，故此需要一再申請延期的情況相當普遍。根據消防處的統計，大廈業主平均需要 4 至 5 年才能完成遵辦「消防安全指示」所規定的工程。

彈性放寬部分規定

4.3 本署從個案留意到，若大廈業主因環境或空間等限制以至無法遵辦部分「消防安全指示」的要求，消防處會按情況考慮放寬該些要求。

4.4 在一宗新界北區的舊樓個案中，業主向消防處提出：因其單位的屋頂是「金」字型，而且是以瓦片鋪面，故此無法負荷「消防安全指示」所規定的消防水缸，亦沒有空間安裝消防喉轆。業主希望消防處可指示他如何解決問題。其後，消防處通知該業主：經考慮後，該處決定重新發出「消防安全指示」，以便業主盡快遵從。新「消防安全指示」刪去了消防水缸和消防喉轆的要求，改為須在單位內指定地方放置認可類型的手提滅火筒及手控火警警報系統。

延誤處理僭建物問題

4.5 上文第 3.6 段提到，業主若因為樓宇有僭建物以致未能遵辦「消防安全指示」，可向屋宇署舉報該僭建問題，該署會考慮優先取締事涉僭建物。然而，本署從所審研的數宗個案發現，屋宇署於取締該等僭建物的實際表現卻未如該署所言般理想。

4.6 在一宗深水埗區的舊樓個案中，屋宇署於二〇一三年六月向該大廈業主發出「消防安全指示」。二〇一四年二月，一名市民致電 1823 政府熱線投訴該大廈地下天井和側巷有僭建物（鐵皮屋和僭建店舖），阻礙大廈業主裝置消防喉和消防栓。屋宇署派員到場巡查，證實有僭建物。四月，大廈業主立案法團去函消防處（副本抄送屋宇署）作出同樣的投訴。六月，屋宇署發信勸諭有關業主清拆上述僭建物。十二月（即半年後），屋宇署始再派員巡查，發現事涉僭建物依然存在。及至二〇一五年六月（即再半年後），屋宇署才作進一步行動，向僭建物的業主發出清拆令，而「消防安全指示」於當時已發出了兩年。同年十一月，屋宇署人員再次巡查上址，發現阻礙法團遵辦「消防安全指示」的僭建物終被清拆。

4.7 在另一宗個案中，屋宇署於二〇一〇年六月向旺角區某舊樓的業主發出「消防安全指示」。二〇一四年三月，大廈業主立案法團向屋宇署投訴，要求該署清拆天台的僭建物，讓法團可安裝消防水缸。六月，屋宇署向各天台業主發出清拆令，要求他們於 30 天內展開清拆工程，並於 60 天內完成。由於部分業主提出上訴、部分業主提出延期申請、部分業權出現轉變，以及部分住戶因須遷出天台而出現情緒問題，以致直至二〇一五年九月（即一年半後，屋宇署將檔案交予本署審研時），該署仍未向天台業主提出檢控或代為清拆僭建物。

其他觀察所得

4.8 本署留意到，若在遵辦「消防安全指示」期間遇到問題，部分大廈業主會透過當區區議員向消防處或民政處求助，例如由區議員代他們向消防處解釋他們所遇到的困難，或是請民政處協助他們成立業主立案法團。對於「三無大廈」的業主及獨居的年長業主，外界的協助尤其重要：該些業主不少屬於弱勢社群，經濟能力較弱或對資訊的掌握較差，他們未必懂得如何從政府部門及相關機構得到支援或協助。

5

本署的評論和建議

本署的評論

5.1 政府實施《條例》，要求舊式樓宇改善其消防安全措施至切合現代防火標準，出發點是為保障樓宇用戶及公眾的安全（**第 2.1 至 2.3 段**）。本署認為，有關業主有責任予以配合，積極做到「消防安全指示」的規定。不過，業主在遵辦「消防安全指示」期間可能會遇到種種問題，消防處與屋宇署作為專責執行《條例》的部門，有責任盡力向他們提供協助。

5.2 綜觀上文所述的現時消防處及屋宇署向須遵辦「消防安全指示」的大廈業主所提供的協助，本署認為，兩個部門於技術、財政和統籌三方面的支援大致上已作出適切的安排及制訂對症下藥的措施。然而，在實際執行上，他們於下列幾方面可做得更好。

5.3 雖然按照既定程序屋宇署應優先處理妨礙業主遵辦「消防安全指示」的僭建物（**第 3.6 段**），但有個案顯示，該署偶爾會耽誤多時仍不採取執法行動（**第 4.6 至 4.7 段**）。本署明白，某些個案情況較為複雜，屋宇署或需較長時間始能採取進一步行動。不過，若延誤多時仍未解決問題，便會對該些積極遵辦「消防安全指示」的業主不公；消防改善工程受阻，更可能會危及大廈用戶和公眾的安全。屋宇署亟須在這方面從速作出改善。

5.4 本署從報章留意到，部分年長的業主尤其擔心他們未必能承擔消防改善工程的費用。事實上，針對年長業主的需要，「樓宇維修綜合支援計劃」（**第 3.13 段**）之下特別設有「長者維修自住物業津貼計劃」（**附件三**）。年滿 60 歲的自住物業業主，若符合入息及資產要求，每人每單位最高可獲 \$40,000 津貼。本署認為，消防處應聯同相關機構向年長業主加強宣傳政府所提供的財政支援，讓有需要的年長業主知悉可從哪途徑獲得協助。

5.5 上文提到，若在遵辦「消防安全指示」期間遇到問題，部分大廈業主會透過當區區議員向消防處或民政處求助（**第 4.8 段**）。本署認為，消防處可進一步加強與區議會的溝通，借助區議員向須遵辦「消防安全指示」的大廈業主，尤其是「三無大廈」的業主，提供更適切的協助。

建議

5.6 基於以上所述，申訴專員對消防處及屋宇署有以下建議：

消防處

- (1) 聯同相關機構加強宣傳政府向年長業主所提供的財政支援（**第 5.4 段**）；
- (2) 進一步加強與區議會的溝通，借助區議會在地區層面向有需要的大廈業主提供協助（**第 5.5 段**）；

屋宇署

- (3) 加強監察妨礙業主進行消防改善工程的僭建物之個案，避免在處理該等個案時出現延誤（**第 5.3 段**）。

鳴謝

5.7 本署進行調查期間，消防處及屋宇署全力配合，申訴專員謹此致謝。

申訴專員公署

檔案：OMB/DI/380

二〇一六年三月



消防安全(建築物)條例 (第 572 章)

(第 5 條)

消防安全指示

本處檔號 : (xx) in FP 56/xx

指示編號 : FSD/FSDn/xx/xxxx

致 XX 業主立法例
九龍 XX 街 1 號地下管理處

1. 現特通知，鑑於坐落在 九龍 XX 街 1 號 (N.K.L. XXXX R.P.)

的建築物，為《消防安全(建築物)條例》(以下簡稱「條例」)第 3(1)條所指的綜合用途建築物，因此消防處處長現按照「條例」第 3(2)(ii)條向你發出指示，你身為
九龍 XX 街 1 號的公共地方

的擁有人，必須在該建築物內提供或改善 B/103 (見附件)所指的消防裝置及設備，
而你必須在二零 XX 年 XX 月 XX 日之前遵從本指示。

2. 如你無合理辯解而沒有遵從本指示的規定，你可被控違反「條例」第 5(8)條。一經定罪，法院可判處第 4 級罰款，並可就本指示持續未遵從的每日(不足一日亦作一日計)另處罰款 \$2,500。一經定罪，本處亦可根據「條例」第 6(1)條向法院申請發出符合消防安全令，署令你遵從本指示的規定。

3. 若不遵從本指示的任何規定，區域法院亦有可能根據「條例」第 7(7)條發出禁止令，禁止佔用上述綜合用途建築物或該建築物的有關部分。

重要提示：本處亦已將有關消防裝置及設備的規定送交建築物的所有其他非住用用途部分的擁有人以便遵從。

消防處處長

(陳大文 代行)

日期：二零 XX 年 XX 月 XX 日



**Fire Safety (Buildings) Ordinance (Chapter 572)
消防安全(建築物)條例 (第572章)**

**Fire Service Installations and Equipment Requirements
for
Parts Intended for Domestic Purposes of Composite Buildings**

綜合用途建築物擬用作住用用途部分的消防裝置及設備規定

1. A hose reel system in accordance with para. 5.14 of the Code of Practice for Minimum Fire Service Installations and Equipment 1994 version shall be provided for the building to ensure that every part of the building can be reached by a length of not more than 30m of hose reel tubing. A fire service tank of minimum 2,000 litres effective capacity shall be provided thereto. Should there be any structural or spatial constraints encountered, an improvised Hose Reel System as the followings may be considered subject to your application:-
 - a) Provision of a hose reel water tank of less than 2,000 litres
 - b) Hose reel of reduced length
 - c) Installation of hose reel drums at high level

須在建築物內提供符合《1994年版最低限度之消防裝置及設備守則》第5.14段規定的消防喉轆系統。建築物內須設有足夠的消防喉轆，確保長度不超過30米的喉轆膠喉可到達建築物的任何部分。該裝置須由一個有效存水量不少於2,000升的消防水缸提供水源。倘若你在工程上遇到建築物結構或空間上的限制，你可向本處提出申請考慮接受一套如下的折衷消防喉轆系統：-

- a) 提供容量少於2,000升的消防喉轆缸
- b) 減短喉轆膠喉長度
- c) 於高位安裝喉轆

2. A manual fire alarm system in accordance with paragraphs 5.11 and 5.14(i)(b) of the Code of Practice for Minimum Fire Service Installations and Equipment 1994 version shall be provided for the building with one manual fire alarm call point near each hose reel point in the building. Where the building is provided with a caretaker's or management office, the control panel and one manual fire alarm call point shall be provided therein. Actuation of any of the manual fire alarm call points shall also operate the fire pump of the hose reel system for the building.

建築物須設置符合《1994年版最低限度之消防裝置及設備守則》第5.11段及5.14(i)(b)段規定的手控火警警報系統，並在建築物內每個喉轆附近裝設一個手動火警鐘掣。建築物如設有管理員室或管理處，須於該處裝設控制錶板及一個手動火警鐘掣。按動該建築物的任何一個手動火警鐘掣，須能夠同時啟動喉轆系統的消防泵。

BB103

3. The above item(s) shall be carried out by a registered Fire Service Installation contractor and a copy of 'Certificate of Fire Service Installations and Equipment' (Form FS 251) shall be submitted to the Building Improvement Division 2 of Fire Safety Command upon completion.

上述各項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安全總區樓宇改善課2呈交「消防裝置及設備證書」(消防表格251) 副本一份。

-End-

Direct on No
指示編號：
Our Ref. No
本署指號：

BD/FS/TCB/

BD FS7/

- (d) Replacement of the door leading to the escape staircase no. 4 on 2/F. This door and its ancillary door frame should have a fire resistance period of not less than half an hour. This door should be self-closing with a transparent upper view panel. The width and the height of the door should not be less than 1050mm and 2000mm respectively.
更換在 2 字樓通往 4 號逃生樓梯的門，這門及其門框須具有不少於半小時耐火時效。這門須能自動關上，在其上半部裝有透明觀察鏡片。這門的闊度及高度分別不應少於 1050 毫米及 2000 毫米。
- (e) Replacement of the fire doors nearest to the steps of the escape staircases no. 1 and no. 2 from 2/F to 15/F. These doors and their ancillary door frames should have a fire resistance period of not less than half an hour. The doors should be self-closing with transparent upper view panels. The width and the height of the doors should not be less than 750mm and 2000mm respectively. The swing of the fire doors should not obstruct staircase landing/exit route.
更換在 2 字樓至 15 字樓最接近 1 號及 2 號逃生樓梯梯級的第一道門。這些門及其門框須具有不少於半小時耐火時效。這些門須能自動關上，在其上半部裝有透明觀察鏡片。這些門的闊度及高度分別不應少於 750 毫米及 2000 毫米。這些門在擺動時不可阻礙逃生樓梯平台/逃生通道。
- (f) Replacement of the doors of the telephone wire duct rooms within the escape staircases no. 1 and no. 2 from G/F to 15/F. These doors and their ancillary door frames should have a fire resistance period of not less than half an hour. These doors should be self-closing. The swing of the fire doors should not obstruct staircase landing/exit route.
更換地下至 15 字樓 1 號逃生樓梯及 2 號逃生樓梯內的電話線房的門。這些門及其門框須具有不少於半小時耐火時效。這些門須能自動關上。這些門在擺動時不可阻礙逃生樓梯平台/逃生通道。
- (g) Replacement of the doors of the electric wire duct rooms within the escape staircases no. 1 and no. 2 from 2/F to 15/F. These doors and their ancillary door frames should have a fire resistance period of not less than one hour. These doors should be self-closing. The swing of the fire doors should not obstruct staircase landing/exit route.
更換 2 字樓至 15 字樓 1 號逃生樓梯及 2 號逃生樓梯內的電線房的門。這些門及其門框須具有不少於一小時耐火時效。這些門須能自動關上。這些門在擺動時不可阻礙逃生樓梯平台/逃生通道。
- (h) Replacement of the door of the lift machine room within the escape staircase no. 2 on roof. This door should be self-closing with a fire resistance period of not less than one hour.
更換在天台 2 號逃生樓梯內的升降機機房的門。這門須能自動關上及具有不少於一小時耐火時效。
- (i) Replacement of the door of the watchman's room on G/F. This door should be self-closing with a fire resistance period of not less than one hour.
更換在地下的管理員辦事處的門。這門須能自動關上及具有不少於一小時耐火時效。

Direction No. : BD/PS/
指示編號：
Our Ref. No. : BD/PS/
本署編號：

(j) Removal of the additional kerbs at the following locations:-

(i) landing of the escape staircase no. 2 on 2/F.

(ii) landing of the escape staircase no. 2 on 3/F

(iii) landing of the escape staircase no. 1 on 6/F

拆除在以下位置上加建的路緣。

(i) 在 2 字樓 2 號逃生樓梯的平台上。

(ii) 在 3 字樓 2 號逃生樓梯的平台上。

(iii) 在 6 字樓 1 號逃生樓梯的平台上。

Please refer to the attached plans for location of items (c), (d), (h) and (j).

請參考附圖關於項目(c), (d), (h)及(j)的位置。

The attached Notes would facilitate your compliance with this Direction.
為利便你遵從此指示，請留意夾附的註釋。

Direction No./ 指示編號 : BD/FS/ _____
Qu. Ref No./ 學習編號 : BU FS/ _____

- (1) Surface mounted cabling and metering equipment in the exit route of a building (e.g. staircases, corridors and protected lobbies) should be protected by enclosures having a fire resistance period of not less than one hour. Metallic enclosures should be properly earthed in accordance with the requirements of the Code of Practice for the Electricity (Wiring) Regulations. The enclosures should be designed to cater for the heat dissipation of the enclosed cables and meters. Other relevant requirements of the Electricity Ordinance (Cap. 406) and its relevant subsidiary regulations should be complied with. If you have any doubts about the condition of the electrical cables and equipment, you may employ a registered electrical contractor for a detailed check. The Power Company's Supply Rules should also be complied with. Provisions for future inspection, maintenance and meter reading may be required. For advisory services, please call The CLP Power Hong Kong Limited at telephone No. 2678 7720.

在大廈逃生通道內(例如樓梯、走廊及防護門廊)所安裝的電線及電錶等設備，必須以具有不少於 1 小時耐火時效的圍封物加以保護。根據電力(線路)規例工作守則的規定，金屬圍封物必須要接駁水錶。有關圍封物的設計亦應考慮電線及電錶的散熱需要。所有圍封物必須符合有關香港法例第 406 章《電力條例》及其附屬法例，如對電線及電力設備的狀況有疑問，你可聘請註冊電業承辦商進行詳細檢查。所有圍封物亦必須符合電力公司的供電則例，如在圍封物上需安裝上用作檢查電錶及查讀電錶的裝置，如有疑問，請致電 2678 7720 與中華電力有限公司聯絡。

- (2) Except in compliance with Tables A to F of the Code of Practice for Fire Resisting Construction 1996, test certificates and reports should be submitted to demonstrate that the door, material or construction are capable of resisting the action of fire for the specified period upon completion.

除非符合《1996年耐火結構守則》A至F表的規格，否則具耐火時效的門、物料或結構，完成後須提交試驗證書及測試報告以證明其耐火時效。

- (3) Where doorsets for staircases or protected lobbies are to be taken down for replacement, appropriate and adequate precautionary measures must be adopted to minimise fire risks. Storage of construction materials in or adjoining the means of escape should be avoided at all times. In changing doorsets, after taking down the existing ones, the new ones should be installed immediately. Furthermore, at any one time: (i) on each floor, not more than one doorset should be taken down; (ii) in a staircase without the provision of a protected lobby, the maximum number of doorsets to be taken down should not be more than 2; and (iii) for a protected lobby, not more than one of the two doorsets should be taken down.

當拆除及更換在逃生樓梯或防護門廊的門組(即一道防火門連框時，必須採取適當及足夠的預防措施，以盡量減低工程對逃生路線耐火結構造成的火災風險。在任何情況下，建築材料都不應儲存在逃生路線或其鄰近地方。當更換一道門組時，新門組須在舊門拆掉後立即裝上。再者，在同一時間內：(i) 每一樓層只可拆換一道門組；(ii) 樓梯如沒有防護門廊，該道樓梯最多只可拆換兩道門組；及(iii) 如設有防護門廊，只可拆除門廊中兩道門組的其中一道。

- (4) Regarding the item stipulated under the Fire Safety Direction, notwithstanding the improvement work(s) stipulated under the Fire Safety Direction, the Existing Buildings Division of this Department might issue order(s) under the Buildings Ordinance separately to the relevant owner(s) requiring the reinstatement of the part of the building so affected by any unauthorized building works in accordance with the plans approved by the Building Authority.

關於消防安全指示的工程項目，雖然消防安全指示已打明改善消防安全的要求，但本局的樓宇區仍會分別向有關業主發出命令，要求把任何受建築事務影響的樓宇部分，按照建築事務監督批准的圖則恢復原狀。

- (5) This Fire Safety Direction is issued without prejudice to the Building Authority's power under the Buildings Ordinance to issue fire safety orders, and does not affect the powers of the Building Authority under the Buildings Ordinance to issue fire safety orders, and does not affect the powers of the Building Authority under the Buildings Ordinance to issue fire safety orders.

- (6) Fire-rated fixed lights should be certified with regard to both integrity and insulation for the required fire resistance period. If openable windows are intended to be provided for escape staircases, you may propose (i) new locations of staircase windows which do not pose a fire threat to the staircases, (ii) alternative fire resisting construction achieving the equivalent fire resistance performance as the required fixed lights. In pursuing such alternatives to Direction requirements, you should engage building professionals, specialists and/or Authorized Persons for advice, necessary certifications and supervision of building works, as appropriate. Such alternatives should be accepted by this Department before commencement of works.

你須就防火固定窗所需的耐火時效，同時證明物料的完整性及絕熱效能。如擬在逃生樓梯提供可開啓的窗，你可建議 (i) 在對樓梯沒有構成火災危險的位置，提供新的窗口位置；或 (ii) 其他與該等固定窗等耐火結構設計的方案。如採用上述方案以替代指示的要求，你亦須聘請適當的建築專業人士、專家及/或認可人士就替代方案提供意見和所需認證，以及進行工程監督。你須持本署接納有關的替代方案後，才可展開工程。

消防安全指示註釋

消防安全指示(下稱「指示」)是由*屋宇署署長*及消防處處長根據《消防安全(建築物)條例》第5(2)條發出，目的是要求有關人士遵守該條例附表1所指明的消防安全措施。該等措施包括由消防處監管的消防裝置及設備，以及由屋宇署負責的消防安全結構。

2. 消防安全指示的第1段清楚訂明須予遵守的消防安全措施規定，請留意遵行該指示的最後期限。

3. 消防處處長發出的指示，列明根據有關係例要求提供或改善的消防裝置及設備。有關係例亦規定，所提供或改善的消防裝置及設備應保持運作良好，以及每年進行檢修，並須由註冊消防裝置承辦商進行。完成有關工程後，承辦商應向消防處處長呈交消防裝置及設備證書(表格 F.S.251)。此外，所有提供的消防裝置及設備，均必須保留並保持在有效操作狀態。至於註冊消防裝置承辦商的名冊，可在各區民政事務處、消防安全總區總部、牌照及審批總區總部，以及各消防局及防火分區辦事處查閱。有關名冊亦載於消防處下列網頁：

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

4. 屋宇署署長發出的指示，列明有關係例規定須予遵從的消防安全結構要求。如因符合有關要求而須事先取得建築事務監督批准而進行某些建築工程，例如加建消防儲水缸等，你必須委聘認可人士及註冊結構工程師，由他們分別向建築事務監督呈交建築圖則及結構圖則。待取得建築事務監督的批准及同意後，方可展開工程。由於符合消防安全結構的規定可能涉及技術知識，因此你亦應考慮聘請認可人士為你提供這方面的服務。認可人士及註冊結構工程師的名單可在屋宇署及各區民政事務處查閱。你亦可瀏覽屋宇署下列的網頁：

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

http://www.bd.gov.hk/chineseT/inform/g_rsc_1.html

5. 完成所要求的改善工程後，消防安全結構項目應保持狀況良好。日後更換這些項目時，仍必須遵從有關規定。

6. 假如所要求的消防裝置及設備或消防安全結構工程涉及與其他業主共同擁有的建築物部分，又或有關建築物部分屬於同一擁有權，在展開工程前，你應視乎情況而事先徵得大廈業主立案法團、管理公司或有關業主的同意。

7. 執行部門會一如既往，以靈活和務實的原則執行有關條例，為協助業主及佔用人遵行新條例的規定，假如理據充分，我們或會因應每宗個案的要求，考慮接納其他消防安全改善替代措施，或適當放寬有關要求。
8. 一項名為「樓宇維修綜合支援計劃」已於2011年4月1日推出，以協助有財務需要的業主為其樓宇進行改善工程，包括遵行上述指示而進行的工程。現夾附有關計劃的單張以供參考。如欲了解計劃詳情，你可致電「樓宇維修綜合支援計劃」熱線 3188 1188查詢或瀏覽網頁 www.bkhs.com 或 www.ura.org.hk。
9. 為協助業主及法團順利進行維修，廉政公署與香港房屋協會編製了一份「樓宇維修 務指南」，「指南」全文或其他相關資料可瀏覽網頁 (www.ba.icac.hk)，或致電2929 4555查詢。
10. 如對消防處發出的消防安全指示有任何查詢，請致電 2272xxxx 與消防處樓宇改善課2消防隊長 陳大文，或致電 2272xxxx 與助理消防區長 陳大文 聯絡。樓宇改善課2的地址為九龍大角咀道42號消防處旺角辦公大樓6字樓，傳真號碼為2716 2970。
11. 如對屋宇署發出的消防安全指示(印於藍色紙)有任何查詢，請致電 3547xxxx 與屋宇署防火規格組屋宇測量師 陳大文 聯絡。防火規格組的地址為九龍旺角聯運街30號旺角政府合署1字樓，傳真號碼為2716 2861。

• 請刪去不適用者

