

申诉专员公署



主动调查报告

政府执行《消防安全（建筑物条例）》
的问题

二〇一六年三月

目录

报告摘要

章节	段落
1 引言	
背景	1.1 – 1.5
调查过程	1.6 – 1.7
2 《消防安全（建筑物）条例》	
《条例》的来由	2.1 – 2.4
《条例》的主要内容	2.5
执法部门及分工	2.6 – 2.8
3 政府可提供的协助	
技术方面的协助	3.1 –
3.12	
财政方面的协助	3.13 – 3.15
统筹方面的协助	3.16 –
3.18	
小结	3.19 – 3.20
4 个案研究	4.1
宽松批准延期申请	4.2
弹性放宽部分规定	4.3 – 4.4
延误处理僭建物问题	4.5 – 4.7
其他观察所得	4.8
5 本署的评论和建议	
本署的评论	5.1 – 5.5
建议	5.6
鸣谢	5.7

执行《消防安全（建筑物）条例》的问题 主动调查报告摘要

背景

鉴于在上世纪九十年代发生了多宗涉及旧式楼宇的大火，政府订立了《消防安全（建筑物）条例》（「《条例》」），由二〇〇七年七月起生效。

2. 《条例》规定，于一九八七年三月或之前建成（或首次呈交建筑图则作审批）的综合用途建筑物或住用建筑物（统称「目标楼宇」），必须将其消防安全措施提升至切合现代标准的消防安全水平。《条例》由消防处及屋宇署共同执行，他们会向目标楼宇的业主发出「消防安全指示」，要求他们提升其楼宇的消防安全措施。

3. 有业主表示在遵办「消防安全指示」时遇到困难，例如：由于楼宇结构或其他环境上的限制，他们未能依照指示的要求加装消防安全措施，但消防处及屋宇署却没有提供协助；又或他们依照指示加装消防措施后，却被屋宇署指该些措施是僭建物，要求他们拆除。有见及此，申诉专员进行主动调查，以探究两个部门有否提供適切协助，以便楼宇业主可顺利遵办「消防安全指示」。

政府现时可提供的协助

4. 本署的调查发现，政府现时主要循技术、财政及统筹三方面向楼宇业主提供协助。

技术方面

5. 楼宇业主若在遵办「消防安全指示」时遇到技术上的困难，消防处及屋宇署会透过多种方式向他们提供协助，包括：

- (1) 放宽「消防安全指示」内部分规定，接纳技术上可行的替代方案或措施；
- (2) 与业主所委聘的认可人士、注册结构工程师或消防装置承办商联络及进行会议，提供专业意见；
- (3) 延长遵办「消防安全指示」的期限，给予业主额外时间解决技术问题。

6. 屋宇署并表示，业主若因为楼宇有僭建物以致未能遵办「消

防安全指示」，可向该署举报，该署会考虑优先取缔事涉僭建物。

财政方面

7. 为协助私人楼宇业主保养及维修他们的楼宇，政府、香港房屋协会及市区重建局一直有为有需要的业主提供多项财政支持计划。与《条例》有关的消防改善工程，已被列入可获资助或贷款的工程范围内。业主只须填写「楼宇维修综合支持计划」的申请表格，便可作出多项申请。

8. 消防处并非提供上述财政支持计划的部门。然而，为使有财政困难的目标楼宇业主更能掌握该些支持计划的细节，该处在发出「消防安全指示」时会夹附介绍「楼宇维修综合支持计划」的单张，供合资格的业主参考。

统筹方面

9. 目标楼宇当中不少为「三无大厦」，即没有成立业主立案法团或居民组织，亦没有聘用物业管理公司的大厦。由于该等大厦的业主们在协调消防改善工程上会有一定困难，因此，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，让民政事务总署可协助有关楼宇之业主成立法团，并向他们提供意见。

10. 消防处及屋宇署的个案主任亦会应业主的邀请联同当区民政事务处（「民政处」）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。

11. 此外，消防处亦印制了《遵办消防处消防安全指示的实务指南》，派发给各区区议员参考，冀能在地区层面更有效地协助业主。

本署调查所得

12. 经审研消防处和屋宇署有关个案之档案，本署有以下的观察所得：

- (1) 不论业主遇到哪方面的困难，只要他们能提出合理解释，消防处一般都会批准延长遵办「消防安全指示」的期限，每次大多为1年。
- (2) 若大厦业主因环境或空间等限制以至无法遵办部分「消防安全指示」的要求，消防处均按情况考虑放宽该些要求，例如：豁免业主须装置消防水缸和消防喉

辮，改为在单位内指定地方放置认可类型的手提灭火筒及手控火警警报系统。

(3) 对于取缔妨碍业主遵办「消防安全指示」的僭建物，屋宇署却未有一律作优先处理。

(4) 若在遵办「消防安全指示」期间遇到问题，部分大厦业主会透过当区区议员向消防处或民政处求助，例如由区议员代他们向消防处解释他们所遇到的困难或请民政处协助他们成立业主立案法团。

13. 总括而言，本署认为，两个部门于技术、财政和统筹三方面的支持大致上已作出适切的安排及制订对症下药的措施。然而，在实际执行上，他们于下列几方面可做得更好。

有待改善之处

14. 就该些妨碍业主遵办「消防安全指示」的僭建物，屋宇署曾出现耽误多时仍不采取执法行动的情况。这对积极遵办「消防安全指示」的业主不公；消防改善工程受阻，更可能会危及大厦用户和公众的安全。屋宇署亟须在这方面从速作出改善。

15. 本署留意到，部分年长的业主尤其担心他们未必能承担消防改善工程的费用。事实上，针对年长业主的需要，「楼宇维修综合支持计划」之下特别设有「长者维修自住物业津贴计划」。消防处应联同相关机构加强宣传政府所提供的财政支持，让有需要的年长业主知悉可从哪途径获得协助。

16. 此外，消防处可进一步加强与区议会的沟通，借助区议员向须遵办「消防安全指示」的大厦业主，尤其是「三无大厦」的业主，提供更适切的协助。

建议

17. 基于上述调查所得，申诉专员有以下建议：

消防处

(1) 联同相关机构加强宣传政府向年长业主所提供的财政支持；

(2) 进一步加强与区议会的沟通，借助区议会在地区层面向有需要的大厦业主提供协助；

屋宇署

- (3) 加强监察妨碍业主进行消防改善工程的僭建物之个案，避免在处理该等个案时出现延误。

申诉专员公署
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

1

引言

背景

1.1 本港在上世纪九十年代先后发生了多宗涉及商住建筑物之大火，包括美孚新邨的三级火灾（一九九七年四月）、北角金殿大厦的四级火灾（一九九八年一月）及观塘安兴大厦的大火（一九九八年二月），导致共 15 人死亡及 83 人受伤。该些严重火灾令政府关注旧式楼宇的消防安全问题，并促使当局订立《消防安全（建筑物）条例》（「《条例》」）。

1.2 《条例》于二〇〇二年获立法会通过，并于二〇〇七年七月一日正式生效。

1.3 《条例》规定，于一九八七年三月一日或之前建成（或首次呈交建筑图则作审批）的综合用途建筑物（即部分属住用另部分属非住用用途之建筑物）或住用建筑物（统称「目标楼宇」），必须将其消防安全措施提升至切合现代标准的消防安全水平。《条例》由消防处及屋宇署共同执行，两个部门陆续向目标楼宇的业主发出「消防安全指示」（「消防安全指示」的样本见附件一），要求他们提升其楼宇的消防安全措施。

1.4 提升楼宇的消防安全措施以保障人命财产，是十分重要的，但有业主透过传媒及其他渠道表示在遵办「消防安全指示」时遇到困难，例如：

(1) 由于楼宇结构或其他环境上的限制，业主未能依照「消防安全指示」的要求加装消防安全措施，但消防处及屋宇署却没有提供协助；

(2) 「消防安全指示」要求业主在楼宇加装自动洒水系统

的供水缸，但业主依照指示加装水缸后，却被屋宇署指水缸是僭建物，要求他们拆除；

(3) 难以找到愿意承接工程的消防装置承办商。

1.5 上述课题亦备受很多旧楼业主关注，尤其是对楼宇管理事宜认识不深的年长业主。有见及此，申诉专员于二〇一五年八月十日根据《申诉专员条例》第 7(1)(a)(ii)条，向消防处及屋宇署展开主动调查，以探究两个部门有否为须要遵办「消防安全指示」的楼宇业主提供适切的协助，以便业主们可顺利遵办「消防安全指示」。

调查过程

1.6 本署除了审研消防处及屋宇署所提供的文件和档案外，亦有派员到一幢须遵办「消防安全指示」的楼宇与业主会面及进行实地视察，以了解业主实际遵办「消防安全指示」的情况。

1.7 二〇一五年十二月十八日，本署将调查报告的初稿送交消防处及屋宇署，请他们置评。经考虑他们的意见后，本署于二〇一六年三月二十一日完成这份报告。

2

《消防安全(建筑物)条例》

《条例》的来由

2.1 本港于上世纪九十年代先后发生了多宗大火，导致多人死伤，令政府更加关注旧式楼宇的消防安全问题。因此，政府认为有需要订立《条例》，以规管楼宇业主，从而改善旧式楼宇的消防安全水平。

2.2 在《条例》实施之前，《建筑物条例》及《消防条例》是订定楼宇消防安全标准的主要法例。楼宇业主及占用人必须按照有关部门在楼宇兴建时批准的建筑图则所订的标准，装设相关的消防装置及设备。随着社会发展的需要，政府会不时提高消防安全标准。然而，根据《建筑物条例》及《消防条例》，有关部门不能强制已落成的楼宇提升其消防安全标准。故此，政府需要制订新法例以赋予有关部门所需权力，要求业主改善该些现存楼宇的消防安全水平。

2.3 根据一九九八年初消防处查勘全港楼宇的结果，许多旧式（即一九八七年以前建成的）私人楼宇的消防安全设施均未能符合当时通行的标准；而在各类私人楼宇之中，以综合用途楼宇的消防安全情况最欠理想，当中只有 11% 的楼宇情况令人满意。

2.4 故此，保安局与民政事务局在一九九八年六月至八月期间就改善私人楼宇消防安全的建议，联合进行公众咨询。咨询结果显示，市民普遍支持该建议。政府其后在二〇〇一年二月向立法会提交《条例》的草案。该草案获立法会通过，后，《条例》在二〇〇七年七月一日正式生效。

《条例》的主要内容

2.5 《条例》旨在为一九八七年三月一日或之前建成或首次呈交建筑图则予建筑事务监督（即屋宇署署长）批准的综合用途建筑物及住用建筑物（即前述之「目标楼宇」）¹的占用人、使用人和访客提供更佳的防火保障。在消防装置及设备方面，《条例》一般规定在目标楼宇内的住用用途部分，须安装消防栓和喉辘系统及手控火警警报系统，而非住用用途部分则须安装自动喷洒系统、消防栓和喉辘系统及手控火警警报系统²。至于在消防安全建造方面，因应不同的目标楼宇的情况，《条例》规定业主须提供或改善逃生途径、楼宇耐火结构及 / 或消防和救援进出途径。

执法部门及分工

2.6 就楼宇规划、设计和建造方面的消防安全措施而言，《条例》的执行部门为屋宇署；而消防装置及设备方面的规管则属于消防处的职责范围。

2.7 屋宇署每月拟定巡查目标楼宇的名单，然后交予消防处。经协调后，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」。之后，屋宇署会将其所拟备有关消防安全建造的「消防安全指示」交予消防处，再由消防处连同其所拟备有关消防装置及设备的「消防安全指示」、注释文件及其他附件一并寄给楼宇业主 / 占用人。

2.8 消防处向本署解释，上述行事模式旨在确保业主能同一时间收到两个执法部门所发出的「消防安全指示」，以便他们作出全盘计划进行消防改善工程，以节省重复招标或重复聘请工程公司等所需的额外时间和金钱。

¹ 一九八七年三月一日前建成或首次呈交建筑图则的目标楼宇分别有约 9,000 幢综合用途建筑物及约 3,000 幢住用建筑物。

² 在消防装置及设备方面，《条例》就不超过 3 层高的综合用途建筑物、不超过 6 层或 20 米高的建筑物及超过 6 层高的建筑物所定之要求有所不同。此外，如楼宇内的非住用用途部分的总楼面面积超过 230 平方米（楼梯及公共走廊亦计算在内），该部分则须安装自动喷洒系统。

3

政府可提供的协助

技术方面的协助

3.1 消防处及屋宇署表示，他们理解楼宇业主在遵办「消防安全指示」时可能会遇到技术上的困难，该些技术困难主要涉及楼宇的结构或空间限制。为此，两个部门可透过以下方式向业主提供协助：

- (1) 放宽「消防安全指示」内部分规定，接纳技术上可行的替代方案或措施；
- (2) 主动联络业主，参加业主会议，保持良好沟通；
- (3) 与业主所委聘的认可人士、注册结构工程师或消防装置承办商联络及进行会议，提供专业意见；
- (4) 为相关持分者举办专题讲座；
- (5) 延长遵办「消防安全指示」的期限，给予业主额外时间解决技术问题；
- (6) 推行折衷式消防喉辘系统先导计划，协助业主解决须在旧式楼宇内装设消防喉辘系统的储水缸而遇到的空间或结构上的限制（**第 3.7 段**）；
- (7) 于消防处网页刊载《遵办消防处消防安全指示的实务指南》，供旧楼业主参阅，以协助他们了解不同类型建筑物的消防装置及设备要求。

放宽部分规定

3.2 就上段第(1)点，消防处又表示，该处及屋宇署会在不损害基本消防安全的大前提下，以灵活且务实的方式处理每宗个案。在考虑应否弹性放宽部分规定时，两个部门会考虑楼宇的潜在火警危险、楼面间隔、用途性质、实际使用率及有否储存可燃物料等因素。可行的替代方案或措施主要包括：

- (1) 根据有关规定，如楼宇楼高多于 3 层，业主须在楼宇内提供消防栓 / 喉辘系统；视乎楼宇最大楼层的楼面面积，其消防水缸的容量须界乎 9,000 至 36,000 公升不等。现时，有关规定已获部分放宽，例如：不论该楼宇的楼面面积，消防栓 / 喉辘系统的消防水缸容量已划一降至不少于 9,000 公升。
- (2) 若楼宇靠近紧急车辆通道而且楼高不超过 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。
- (3) 若楼宇的「非住用用途」部分位于低层，消防处可接纳业主安装折衷式自动喷洒系统³，以免却安装消防水缸和消防水泵的需要。
- (4) 若楼梯空间不足，例如梯间非常狭窄以致难以安装消防喉辘，消防处可容许业主安装较短的喉辘胶喉，以及可于较高位置安装消防喉辘，以减小占用空间。
- (5) 若楼宇地面入口处空间不足，消防处可接纳业主在楼宇内或地面其他可行位置安装消防入水掣及手控火警警报系统控制箱。

3.3 此外，消防处及屋宇署分别指派一名个案主任专责跟进每宗个案。如有需要，楼宇的个别业主或业主立案法团可联络该两位个案主任，商讨楼宇的消防改善工程。个案主任会按楼宇的实际情况向业主 / 业主立案法团提供意见，以协助他们遵办「消防安全指示」。

提醒业主避免出现僭建问题

³ 折衷式喷洒系统是由水务署供水水管（俗称街喉）直接注水。装设该喷洒系统的高度不得超过 15 米。若使用折衷式喷洒系统，火警警报系统须以直通电话线接驳至消防处的消防控制中心。

3.4 就有传媒报道有业主依照「消防安全指示」的要求在楼宇加装了水缸，其后却被屋宇署指水缸是僭建物（**第 1.4(2)段**），该署向本署表示并没察觉有该类个案。消防处解释，在发出「消防安全指示」时，该处会在注释部分（**附件二第 4 段**）提醒业主：若因为要符合有关改善要求而须事先取得建筑事务监督之批准以进行某些建筑工程，例如加建消防水缸，业主必须委聘认可人士及注册结构工程师，由他们分别呈交建筑图则及结构图则供建筑事务监督审批。待取得建筑事务监督的批准及同意后，方可展开工程。

3.5 屋宇署及消防处相信，业主若有按照屋宇署的既定程序 and 规定进行加装消防水缸的工程，当不会出现僭建问题。消防处并表示，若经认可人士 / 注册结构工程师评估后确定楼宇存在结构限制，该处会酌情接纳业主提出的缩减消防水缸容量的建议。

优先处理妨碍业主遵办「消防安全指示」的僭建物

3.6 屋宇署亦表示，业主若因为楼宇有僭建物以致未能遵办「消防安全指示」（例如：因楼宇天台有僭建物，以致业主无法在该地方安装消防水缸），可向该署举报，该署会考虑优先取缔事涉僭建物。

「折衷式喉辘系统先导计划」

3.7 根据有关规定，就楼高 3 层或以下的综合用途楼宇，消防处要求业主须在楼宇的非住用用途部分安装自动喷洒系统（如非住用用途部分的总楼面面积超过 230 平方米）、消防喉辘系统及手控火警警报系统。由于业主为这些楼宇的消防喉辘系统设置消防水缸，可能会遇到空间或结构上的限制及 / 或财政上的困难，消防处联同水务署经多次商议后，在二〇一五年五月推出「折衷式喉辘系统先导计划」（「先导计划」），首先以四幢楼高 3 层的目标楼宇为试点。

3.8 按「先导计划」，业主可在地下位置安装由水务署供水水管（俗称街喉）直接供水的折衷式消防喉辘系统，那便可免却安装消防水缸及水泵等相关装置，方便业主遵办「消防安全指示」的规定，而消防处及水务署亦承诺会优先处理这些个案的审批和验收工作。

3.9 消防处预期在「先导计划」下的消防改善工程最快可于二〇

一六年四月初步完成。该处之后会检视「先导计划」的成效。若成效理想，该处会研究可否将该措施推展至其他合适楼宇。

提供合格承办商之名单

3.10 就有业主表示难以找到愿意承接工程的消防装置承办商(第1.4(3)段)，消防处解释，本港的注册消防装置承办商分为下列三级：

- (1) 第 1 级的注册消防装置承办商可安装、保养、维修、检查任何利用电路或其他电力装置探测烟雾或火警并以声响示警的消防装置设备。
- (2) 第 2 级的注册消防装置承办商可安装、保养、维修、检查任何装设下列配件的消防装置或设备（手提器具除外）：
 - 原先设计或改装后用作输水或输送其他灭火剂的管道；
 - 除第 1 级的注册消防装置承办商可使用的电力装置外任何类型的电力装置。
- (3) 第 3 级的注册消防装置承办商可保养、维修、检查手提器具。

截至二〇一五年年底，第 1 级、第 2 级和第 3 级的注册消防装置承办商的数目分别是：280、324 和 471。

3.11 消防处在执行《条例》时已预期部分业主在物色消防装置承办商方面需要协助，因此，该处在发出「消防安全指示」时会夹附注释，列出可查阅注册消防装置承办商名单的地点（包括：各区民政事务处（「民政处」）、消防处消防安全总区总部、消防处牌照及审批总区总部、各消防局及消防处防火分区办事处），并提供消防处网页的相关连结，以便业主按其需要和意向选择消防装置承办商。

3.12 消防处解释，业主物色及聘请消防装置承办商，涉及他们的商业决定。为避免利益冲突，该处人员必须时刻保持中立，故不会向业主介绍或建议个别承办商。

财政方面的协助

3.13 为协助私人楼宇业主保养及维修他们的楼宇，政府、香港房屋协会（「房协」）及市区重建局（「市建局」）一直有为有需要的业主提供多项财政支持计划。与《条例》有关的消防改善工程，已被列入可获资助或贷款的工程范围内。申请该些计划的程序亦已简化；业主只须填写「楼宇维修综合支持计划」⁴的申请表格，便可作出多项申请。「楼宇维修综合支持计划」内主要的财政支持措施包括：

「楼宇维修综合支持计划」项目	执行机构
公用地方维修津贴 家居维修免息贷款 筹组业主立案法团资助	市建局
楼宇安全贷款计划	屋宇署
长者维修自住物业津贴计划	房协

3.14 消防处并非提供上述财政支持计划的部门。然而，为使有财政困难的目标楼宇业主更能掌握该些支持计划的细节，消防处在发出「消防安全指示」时会夹附介绍「楼宇维修综合支持计划」的单张（附件三），供合资格的业主参考。此外，消防处人员若得悉业主在遵办「消防安全指示」方面有财政困难，亦会主动提供资料，建议他们申请有关贷款或津贴。

3.15 消防处曾于二〇一四年四月至八月期间，向《条例》下目标楼宇的业主进行了一次问卷调查，就政府现行提供的财政援助及技术支持收集意见，以了解有关措施是否切合业主所需。该处向 3,970 幢已获发「消防安全指示」的目标楼宇之业主寄出了合共 45,079 份问卷，最终收回 3,310 份问卷。调查结果显示，大部分业主认同政府现行提供的财政援助及技术支持切合他们的需要。有关财政援助的部分调查结果如下：

	项目	业主
--	----	----

⁴ 由二〇一五年七月一日起，房协原先负责服务的区分，包括港岛区、新界及离岛的「楼宇维修综合支持计划」的新申请，已改为由市建局处理。换言之，房协于该日起已停止接受该支持计划的新申请；而于该日前已收到的申请，则继续由房协跟进。

		百分比
(1)	知悉由政府透过「楼宇安全贷款计划」所提供的财政支持	42%
(2)	认为财政负担是导致业主难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请由政府透过「楼宇安全贷款计划」所提供的财政支持	11%
(4)	同意「楼宇安全贷款计划」有助业主解决财政问题	54%

统筹方面的协助

3.16 目标楼宇当中不少为「三无大厦」，即没有成立业主立案法团或居民组织，亦没有聘用物业管理公司的大厦。消防处明白，该等大厦的业主们在协调消防改善工程上会有一些困难，因此，由二〇一四年二月起，在进行联合巡查前（**第 2.7 段**），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（「民政总署」），让民政总署可适时协助有关楼宇之业主成立法团，并向他们提供意见；而在发出「消防安全指示」时，消防处及屋宇署亦会知会当区的民政处，以便民政处可向有关楼宇业主提供进一步协助。

3.17 在发出「消防安全指示」后，个案主任会联络当区民政处的人员跟进有关情况，亦会应业主的邀请联同民政处人员出席会议，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。消防处亦会在该等大厦招募「楼宇消防安全特使」及「消防安全大使」⁵，藉以提升大厦居民的防火意识，以及帮助协调日后的改善消防装置及设备工程。

3.18 此外，消防处察觉到，业主在遵办「消防安全指示」遇到困难时，往往会向当区区议员寻求协助。因此，该处在二〇一五年年初印制了《遵办消防处消防安全指示的实务指南》，派发给各区

⁵ 「楼宇消防安全特使」计划为大厦业主、住客及物业管理公司职员提供楼宇防火训练，冀促进所有持分者齐心关注大厦的消防安全问题。而「消防安全大使」计划则旨在向参加者提供基本防火训练，以提高他们的消防安全知识，从而协助消防处向大众传递防火信息及举报火警危险的重要性。

议员参考，冀能在地区层面更有效地协助业主。

小结

3.19 消防处向本署表示：该处理解业主在遵办「消防安全指示」的规定时，可能需要额外时间以解决包括统筹、财政及技术方面等困难；因此，只要业主能提出合理辩解，该处便会务实地考虑延长遵办「消防安全指示」的期限。以下是业主提出的合理辩解的一些实例：

- 需要协调业主或组织业主立案法团，以统筹有关工程；
- 需时进行集资；
- 正在申请财政津贴或资助；
- 需时聘请工程顾问及消防装置承办商；
- 工程正在招标；
- 正在草拟建筑、结构或消防图则；
- 正在进行工程；
- 正在验收工程。

3.20 不过，在衡量过业主所面对的困难与消防安全的重要性后，对于未能提出合理辩解而没有积极遵办「消防安全指示」的业主，消防处会采取执法行动，以保障市民大众的利益。

4

个案研究

4.1 经审研三十多宗消防处和屋宇署有关旧式楼宇须改善消防安全措施的个案之档案，本署有以下的观察所得。

宽松批准延期申请

4.2 一如消防处所言（**第 3.19 段**），在本署所曾审研的个案当中，不论业主遇到哪方面的困难，只要他们能提出合理解释，消防处一般都会批准延长遵办「消防安全指示」的期限，每次大多为 1 年。本署亦发现，由于大厦业主在遵办「消防安全指示」的过程中可能会遇到多种问题（例如：未能联络上部分单位的业主、须等候屋宇署批核图则），故此需要一再申请延期的情况相当普遍。根据消防处的统计，大厦业主平均需要 4 至 5 年才能完成遵办「消防安全指示」所规定的工程。

弹性放宽部分规定

4.3 本署从个案留意到，若大厦业主因环境或空间等限制以至无法遵办部分「消防安全指示」的要求，消防处会按情况考虑放宽这些要求。

4.4 在一宗新界北区的旧楼个案中，业主向消防处提出：因其单位的屋顶是「金」字型，而且是以瓦片铺面，故此无法负荷「消防安全指示」所规定的消防水缸，亦没有空间安装消防喉轆。业主希望消防处可指示他如何解决问题。其后，消防处通知该业主：经考虑后，该处决定重新发出「消防安全指示」，以便业主尽快遵从。新「消防安全指示」删去了消防水缸和消防喉轆的要求，改为须在单位内指定地方放置认可类型的手提灭火筒及手控火警警报系统。

延误处理僭建物问题

4.5 上文第 3.6 段提到，业主若因为楼宇有僭建物以致未能遵办「消防安全指示」，可向屋宇署举报该僭建问题，该署会考虑优先取缔事涉僭建物。然而，本署从所审研的数宗个案发现，屋宇署于取缔该等僭建物的实际表现却未如该署所言般理想。

4.6 在一宗深水埗区的旧楼个案中，屋宇署于二〇一三年六月向该大厦业主发出「消防安全指示」。二〇一四年二月，一名市民致电 1823 政府热线投诉该大厦地下天井和侧巷有僭建物（铁皮屋和僭建店铺），阻碍大厦业主装置消防喉和消防栓。屋宇署派员到场巡查，证实有僭建物。四月，大厦业主立案法团去函消防处（副本抄送屋宇署）作出同样的投诉。六月，屋宇署发信劝谕有关业主清拆上述僭建物。十二月（即半年后），屋宇署始再派员巡查，发现事涉僭建物依然存在。及至二〇一五年六月（即再半年后），屋宇署才作进一步行动，向僭建物的业主发出清拆令，而「消防安全指示」于当时已发出了两年。同年十一月，屋宇署人员再次巡查上址，发现阻碍法团遵办「消防安全指示」的僭建物终被清拆。

4.7 在另一宗个案中，屋宇署于二〇一〇年六月向旺角区某旧楼的业主发出「消防安全指示」。二〇一四年三月，大厦业主立案法团向屋宇署投诉，要求该署清拆天台的僭建物，让法团可安装消防水缸。六月，屋宇署向各天台业主发出清拆令，要求他们于 30 天内展开清拆工程，并于 60 天内完成。由于部分业主提出上诉、部分业主提出延期申请、部分业权出现转变，以及部分住户因须迁出天台而出现情绪问题，以致直至二〇一五年九月（即一年半后，屋宇署将档案交予本署审研时），该署仍未向天台业主提出检控或代为清拆僭建物。

其他观察所得

4.8 本署留意到，若在遵办「消防安全指示」期间遇到问题，部分大厦业主会透过当区区议员向消防处或民政处求助，例如由区议员代他们向消防处解释他们所遇到的困难，或是请民政处协助他们成立业主立案法团。对于「三无大厦」的业主及独居的年长业主，外界的协助尤其重要：该些业主不少属于弱势社群，经济能力较弱或对信息的掌握较差，他们未必懂得如何从政府部门及相关机构得到支持或协助。

5

本署的评论和建议

本署的评论

5.1 政府实施《条例》，要求旧式楼宇改善其消防安全措施至切合现代防火标准，出发点是为保障楼宇用户及公众的安全（**第 2.1 至 2.3 段**）。本署认为，有关业主有责任予以配合，积极做到「消防安全指示」的规定。不过，业主在遵办「消防安全指示」期间可能会遇到种种问题，消防处与屋宇署作为专责执行《条例》的部门，有责任尽力向他们提供协助。

5.2 综观上文所述的现时消防处及屋宇署向须遵办「消防安全指示」的大厦业主所提供的协助，本署认为，两个部门于技术、财政和统筹三方面的支持大致上已作出适切的安排及制订对症下药的措施。然而，在实际执行上，他们于下列几方面可做得更好。

5.3 虽然按照既定程序屋宇署应优先处理妨碍业主遵办「消防安全指示」的僭建物（**第 3.6 段**），但有个案显示，该署偶尔会耽误多时仍不采取执法行动（**第 4.6 至 4.7 段**）。本署明白，某些个案情况较为复杂，屋宇署或需较长时间始能采取进一步行动。不过，若延误多时仍未解决问题，便会对该些积极遵办「消防安全指示」的业主不公；消防改善工程受阻，更可能会危及大厦用户和公众的安全。屋宇署亟须在这方面从速作出改善。

5.4 本署从报章留意到，部分年长的业主尤其担心他们未必能承担消防改善工程的费用。事实上，针对年长业主的需要，「楼宇维修综合支持计划」（**第 3.13 段**）之下特别设有「长者维修自住物业津贴计划」（**附件三**）。年满 60 岁的自住物业业主，若符合入息及资产要求，每人每单位最高可获 \$40,000 津贴。本署认为，消防处应联同相关机构向年长业主加强宣传政府所提供的财政支持，让有需要的年长业主知悉可从哪途径获得协助。

5.5 上文提到，若在遵办「消防安全指示」期间遇到问题，部分大厦业主会透过当区区议员向消防处或民政处求助（**第 4.8 段**）。本署认为，消防处可进一步加强与区议会的沟通，借助区议员向须遵办「消防安全指示」的大厦业主，尤其是「三无大厦」的业主，提供更适切的协助。

建议

5.6 基于以上所述，申诉专员对消防处及屋宇署有以下建议：

消防处

- (1) 联同相关机构加强宣传政府向年长业主所提供的财政支持（**第 5.4 段**）；
- (2) 进一步加强与区议会的沟通，借助区议会在地区层面向有需要的大厦业主提供协助（**第 5.5 段**）；

屋宇署

- (3) 加强监察妨碍业主进行消防改善工程的僭建物之个案，避免在处理该等个案时出现延误（**第 5.3 段**）。

鸣谢

5.7 本署进行调查期间，消防处及屋宇署全力配合，申诉专员谨此致谢。

申诉专员公署

档案：**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 業主立案法團
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.I.L. XXXXR.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 5(2)(a)(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 BI/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獲遵從的每日(不足一日亦作一日計算)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，著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，須於該處裝設控制銀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。

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-

屋宇署

消防安全(建築物)條例 (第 572 章)

(第 5 條)

消防安全指示

指示編號 : BD/FS/TCB1/
本署檔號 : BD FS7/

致

THE INCORPORATED OWNERS OF

(大廈業主立案法團)

TMTL , MANSSION, MANAGEMENT OFFICE

1. 現特通知，鑑於坐落在 新界屯門 6 號 大廈
(T. M. T. L.)

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。因此屋宇署署長現按照「條例」第 5(2)(a)(ii) 條向你發出指示，你身為 新界屯門 6 號 大廈 2 字樓至天台之公用地方

— 的擁有人，必須在該建築物內遵從附件所指的消防安全建造規定。而你亦必須在 二零 年 月 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獲遵從的每日(不足一日亦作一日計算)另處罰款 \$2,500。一經定罪，本署亦可根據「條例」第 6(1) 條向法院申請發出符合消防安全令，指示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。

屋宇署署長

(防火規格組高級屋宇測量師

代行)

日期 : 二零 年 月 日
副本送 : 消防處處長

Direction No. :
指示編號 :
Our Ref. No. :
本署檔號 :

BD/FS/

BD FS7/

- (a) Provide enclosures to non-emergency services such as electric cables and meters, except for emergency services such as fire hydrants, sprinkler systems, emergency lights and exit signs within the following locations:-

- (i) the escape staircase no. 1 from 2/F to Roof;
- (ii) the escape staircase no. 2 from G/F to lift machine room floor;
- (iii) the entrance lobby and the entrance hall on G/F; and
- (iv) the escape staircase no. 4 on 2/F.

Such enclosures should have a fire resistance period (FRP) of not less than one hour, with regard to both integrity and insulation, and should not reduce the minimum width and 2 m clear headroom of the staircases/exit route. Access panels to such enclosures should have an FRP, with regard to integrity, of not less than half that of the enclosures or one hour, whichever is the less, and, with regard to insulation, of not less than half an hour. For enclosures housing or affecting electric cables and meters, your attention is drawn to item (1) of the attached Notes. Such enclosures should comply with the Electricity Ordinance and the Power Company's Supply Rules. If necessary, please consult the relevant power company for advice.

須把在以下位置內的非緊急設備如電線、電量計等圍封:-

- (i) 在2字樓至天台1號逃生樓梯;
- (ii) 在地下至升降機機房樓層2號逃生樓梯;
- (iii) 在地下入口走廊及入口大堂; 及
- (iv) 在2字樓4號逃生樓梯。

緊急設備如消防栓、自動噴灑系統、緊急照明及出口標誌除外。就圍封物料的完整性及隔熱效能而言，須具有不少於一小時耐火時效，並且不可減少逃生樓梯/逃生通道的最小闊度及兩米無阻高度。圍封裝置的檢修門須具有不少於圍封裝置的一半或一小時的耐火時效(以較少者為準)，並同時具備不少於半小時的隔熱效能。請留意夾附註釋第(1)項，藏有或影響電線、電量計等設施的圍封裝置必須符合《電力條例》及有關電力公司《供電則例》的要求。如有查詢，請聯絡有關電力公司。

- (b) Provision of fixed lights having a fire resistance period of not less than half an hour to the windows within the following locations:-

- (i) the escape staircases no. 1 from 2/F to 15/F.
- (ii) the escape staircase no. 2 from 1/F to 15/F.
- (iii) the escape staircase no. 4 on 2/F.

在以下位置內的窗上，安裝具有不少於半小時耐火時效的固定窗。

- (i) 在2字樓至15字樓1號逃生樓梯。
- (ii) 在1字樓至15字樓2號逃生樓梯。
- (iii) 在2字樓4號逃生樓梯。

- (c) Provide fixed light having a FRP of not less than half an hour to seal up the escape staircase top vent on 2/F of the escape staircase no. 4. Re-provide the escape staircase top vent to another location complying with the requirement(s) as stipulated under paragraph 11.7 of the "Code of Practice for Fire Resisting Construction 1996". Your attention is drawn to item (9) of the attached Notes.

在2字樓4號逃生樓梯內用具有不少於半小時耐火時效的固定窗來填封樓梯的最高點的通風口。並在另一個位置重置一符合《1996年耐火結構守則》第11.7段的規定的樓梯最高點通風口。並請留意夾附註釋第(9)項。

Direction No. :
指示編號 :
Our Ref No. :
本署檔號 :

BD/FS/TCB1/

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視察鏡片。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 first 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視察鏡片。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/FS/

指示編號 :

Our Ref. No. :

BD FS7/

本署檔號 :

(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/ _____
Our Ref. No./ 本署編號 : BD FS7/ _____

- (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線。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線及查讀電錶的裝置。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，完成後須提交證明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徑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徑或其鄰近地方。當更換一道門組時，新門組須在舊門拆除後立即裝上。再者，在同一時間內：(i) 每一樓層只可拆除一道門組；(ii) 樓梯如沒有防護門廊，該道樓梯最多只可拆除兩道門組；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訂明改善消防安全的規定，但本署的樓宇部仍會分別向有關業主發出命令，要求把任何受僭建物影響的樓宇部分，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. 發出本消防安全指示，並不影響建築事務監督在《建築物條例》下可行使的權力。
- (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隔熱效能。如擬在逃生樓梯提供可開啓的窗，你可建議 (i) 在對該樓梯沒有構成火災危險的位置，提供新的窗口位置；或 (ii) 其他與該等固定窗有同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。你須待本署接納有關的替代方案後，才可展開工程。

Direction No./ 指示編號 : BD/FS/
Our Ref. No. / 本署檔號 : BD FS7/

- (7) Consideration may be given to adopt alternative approach as stipulated in paragraph 3 of the Code of Practice for the Provision of Means of Escape in Case of Fire 1996, the Code of Practice For Fire Resisting Construction 1996 and the Code of Practice for Means of Access for Firefighting and Rescue 1995.
業主可考慮如《1996年提供火警逃生途徑守則》、《1996年耐火結構守則》及《1995年消防和救援進出途徑守則》的第3段所訂明，採用其他方法。
- (8) Fire rated door should be certified in terms of both integrity & insulation for the specified period.
防火門之耐火時效，需證明同時具備完整性及隔熱效能能在指定的時間內能抵抗火燒。
- (9) You should engage building professionals and/or Authorized Persons for advice on the provision of top vent in the staircase. Please note Items No. 12 & 13. Please contact this department if you encounter difficulties in complying with the requirements.
你亦應聘請適當的建築專業人士及/或認可人士就提供樓梯最高點的通風口提供意見。請留意註釋第12及13項，如對所需工程遇到困難，請與本署職員聯絡。
- (10) All fire doors should be self-closing and the swing of which should not reduce the effective width of exit route & staircase.
所有防火門均應為自動關閉類及在開啓時不應減少出口路線及樓梯的闊度。
- (11) The Building (Minor Works) Regulation was fully implemented on 31 December 2010. Under the Minor Works Control System (MWCS), a person who carries out the designated classes of minor works is required to appoint Prescribed Building Professionals/Prescribed Registered Contractors as appropriate. Certain categories of works stipulated in the captioned direction may fall under the control system, such as formation / reinstatement of slab openings, erection / alteration / removal of internal staircases, removal of unauthorized structures, construction / alteration / repair / removal of window / window walls etc. For more details about the MWCS, please refer to the pamphlet available at the BD or its website (www.bd.gov.hk). Enquiries can also be made to the BD at 2626 1616.
《建築物(小型工程)規例》已於2010年12月31日全面實施。在「小型工程監管制度」下，任何人士進行被納入各級別的小型工程必須聘請合資格的訂明建築專業人士及/或訂明註冊承建商。上述指述內列明的某些種類工程，例如開鑿/復原平板洞口、豎設/改動/拆除室內樓梯、拆除違例構築物、建造/改動/修葺/拆除窗/玻璃外牆等，都可能屬於該制度規管之列。有關「小型工程監管制度」的詳情，除可參閱從本署索取到的簡介外，亦可瀏覽本署網頁 www.bd.gov.hk。你亦可致電 2626 1616 查詢。
- (12) Except for those building works which are under the control of the Minor Works Control System, plans for building works should be submitted by an Authorized Person to the Building Authority for approval prior to the commencement of such works. (File reference and Fire Safety Direction No. should be shown on the plans and covering letters for identification)
除小型工程監管制度下的建築工程外，建築工程的圖則須由認可人士在施工前早交建築事務監督審批。(圖則及信件上須註明檔案編號及消防安全指示編號，以資識別)。
- (13) For additions or alterations to buildings, prior approval of the Building Authority should be sought before the commencement of any building works. Building plans should be submitted by an Authorized person to the Building Authority for approval. File reference and Fire Safety Direction No. should be shown on the plans and covering letters for identification.
樓宇的加建或改動工程，必須經建築事務監督事先批准後方可展開。建築工程的圖則須由認可人士早交建築事務監督審批。圖則及信件上須註明檔案編號及消防安全指示編號，以資識別。

If you have any enquiry on the Direction(s) issued by the Buildings Department (printed on blue paper), please contact Building Surveyor Ms. _____ of the Fire Safety Section at telephone No. _____. The address of the Fire Safety Section, Buildings Department is 18/F, Chow Tai Fook Centre, 580A Nathan Road, Kowloon and the facsimile no. is 2716 2861.

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 _____ 與屋宇署防火規格組屋宇測量師 _____ 小姐聯絡。防火規格組的地址為九龍彌敦道 580A 號周大福商業中心 18 樓，傳真號碼為 2716 2861

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/c_rse_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.hkhs.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「樓宇維修實務指南」，「指南」全文或其他相關資料可瀏覽網頁 (www.bm.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。

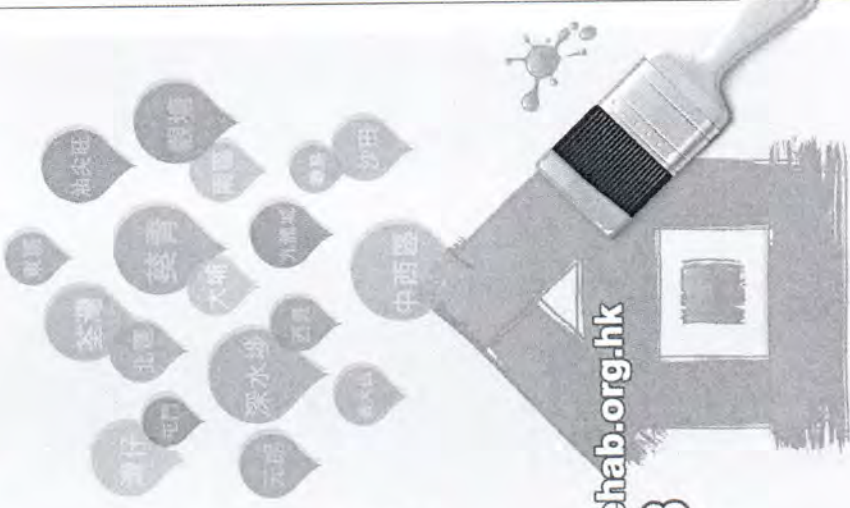
* 請刪去不適用者

2015年7月1日起 市建局的樓宇維修 服務範圍覆蓋全港



- 籌組業主立案法團資助
- 公用地方維修津貼
- 家居維修免息貸款

「公用地方維修津貼」
新增「環保項目」
每個法團津貼上限
高達\$600,000



「樓宇復修資訊通」
www.buildingrehab.org.hk
31881188



「樓宇維修綜合支援計劃」概覽

概覽只供參考，詳情以申請須知為準

樓宇條件	給予業主立案法團的資助 / 津貼		給予個別業主的貸款 / 補助金 / 津貼	
	籌組業主立案法團資助	公用地方維修津貼	家居維修免息貸款	協助提交以下審批機構 屋宇署 樓宇安全 貸款計劃 香港房屋委員會 長者維修自住 物業津貼計劃
樓宇條件	私人住宅 / 綜合用途樓宇	- 樓齡達30年或以上的私人住宅或綜合用途(商住兩用)樓宇(樓高3層或以下除外) - 符合每年住用單位平均應課差餉租值限額 - 已成立法團(尚未成立法團者會按個別情況考慮)	- 樓齡達30年或以上的私人住宅 - 符合每年應課差餉租值限額	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以進行維修工程	- 業主在香港沒有擁有其他物業 - 住宅單位由個人單獨或聯名擁有	- 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 / 津貼金額	成功籌組法團，可獲\$3,000資助	- 一般樓宇工程津貼：核准工程總額20%或每個單位\$3,000 (以較低者為準)，每個法團上限\$1,200,000 - 環保項目津貼：核准項目總額20%或每個單位\$1,500 (以較低者為準)，每個法團上限\$600,000 註：少於50個單位的大廈可享有更高津貼，詳情請參閱申請須知	- 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\$40,000津貼 - 還款期最長36個月
補助金 / 特別措施	-	經濟有困難而又符合資格的業主可獲補助金最高達\$10,000	經濟有困難而又符合資格的業主可獲補助金最高達\$10,000	符合資格申請人可獲免息貸款及延長還款期至72個月