



香港工業總會

Federation of Hong Kong Industries

香港九龍長沙灣 長裕街8號

億京廣場31樓

31/F, Billion Plaza, 8 Cheung Yue Street

Cheung Sha Wan, Kowloon, Hong Kong

電話 Tel +852 2732 3188 傳真 Fax +852 2721 3494

電郵 Email fhki@fhki.org.hk

參考編號：2018/101

2018年8月15日

## 全體會員備忘錄

### 提升舊式工業大廈消防安全立法建議

#### 公眾諮詢

#### 目的

政府建議於 2018 年第四季向立法會提交條例草案，規定 1987 年 3 月 1 日或之前落成的工廈的業主和/或佔用人，提升建築物的消防安全。就此，保安局正進行公眾諮詢（諮詢文件載於附件 A），至 2018 年 10 月 8 日止。

2. 現誠邀會員就這項立法建議提出意見。理事會將於 2018 年 9 月 18 日的會議上討論，再把意見提交政府考慮。

#### 立法建議

##### 適用建築物

3. 政府建議針對的建築物，是於 1987 年 3 月 1 日或之前，整幢或部分興建作工廠、工場、工業經營、貨倉、倉庫、大量物品儲存處或相類工業處所的建築物，或在該日或之前首次向建築事務監督（即屋宇署署長）提交建築圖則以興建作上述用途者，估計大約有 1,100 幢工廈將受影響。



香港工業總會

Federation of Hong Kong Industries

香港九龍長沙灣 長裕街8號

億京廣場31樓

31/F, Billion Plaza, 8 Cheung Yue Street

Cheung Sha Wan, Kowloon, Hong Kong

電話 Tel +852 2732 3188 傳真 Fax +852 2721 3494

電郵 Email fhki@fhki.org.hk

4. 但建議並不適用於已受《消防安全(商業處所)條例》和《消防安全(建築物)條例》規管的建築物。

#### 須予提升的消防安全措施範圍

5. 政府建議強制工廈業主和/或佔用人提升的消防安全措施，大致分為兩類：

- a. 按消防處處長的規定，提供消防裝置；以及
- b. 按屋宇署署長的規定，提升消防安全建造。

6. 消防處和屋宇署作為執行當局，會在巡查建築物後，向工廈業主和/或佔用人發出消防安全指示，列明須提供或改善的消防安全措施，包括以下部份或全部項目：

- a. 業主須提供的消防裝置和設備：自動花灑系統、消防栓/喉轆系統、火警警報系統、應急照明系統、出口指示標誌、輔助電力供應、機械通風系統所需的自動中斷操作系統等，詳細規定列明於《2012年最低限度之消防裝置及設備守則》( 附件一 )；
- b. 業主須遵從的消防安全建造規定：樓層和地面樓層的出口安排、消防員升降機、耐火結構分隔牆、防火門、外牆耐火能力、建築物內耐火分隔、地庫出煙口，詳細規定列明於《2011年建築物消防安全守則》( 附件一 )；以及
- c. 業主須遵從的消防安全規定：緊急照明系統、機械通風系統所需的自動中斷操作裝置 ( 附件二 )。

7. 執行當局會委派個案主任，專責跟進每幢工廈，提供技術意見及協助。



香港工業總會

Federation of Hong Kong Industries

香港九龍長沙灣 長裕街8號

億京廣場31樓

31/F, Billion Plaza, 8 Cheung Yue Street

Cheung Sha Wan, Kowloon, Hong Kong

電話 Tel +852 2732 3188 傳真 Fax +852 2721 3494

電郵 Email fhki@fhki.org.hk

## 執行機制和罰則

8. 工廈業主和/或佔用人須在限期內遵從消防安全指令，否則如無合理辯解，即屬犯罪，可被判罰款\$25,000，另加每日罰款\$2,500。另外，執行當局可向裁判法院申請消防安全令，指示業主和/或佔用人遵從指示，否則可被判罰款\$50,000元，另加每日罰款\$5,000。如業主和/或佔用人沒有遵從上述消防要求，而建築物可能有重大火警風險，執行當局可向區域法院申請禁止令，禁止佔用相關工廈或相關部分。執行當局會在相關物業的土地登記冊上，註冊上述消防安全和/或禁止令。

9. 工程完成後，工廈業主和/或佔用人須通知執行當局進行巡查。如符合所有規定，執行當局會發出符合安全證明書。

## 時間表

10. 政府計劃在 2018 年第四季向立法會提交條例草案，並分兩階段實施該法例，首先會處理約 400 幢於 1973 年 3 月前興建或提交建築圖則的工廈。

## 徵詢意見

11. 會員若有任何意見，請於 **2018 年 8 月 24 日或之前**向我們反映。請聯絡工總政策、研究及傳訊科曾志聰先生( 電郵: jeffreys.tsang@fhki.org.hk · 電話 : 2732 3197 )。

政策、研究及傳訊科謹啟

如閣下不想收到我們的傳真，請註明 貴公司的傳真號碼 \_\_\_\_\_，傳真至 2721 3494。日後的會員通訊，請 [ ] 電郵 \* 至 \_\_\_\_\_；或 [ ] 郵寄至 \_\_\_\_\_\*。(請以別號顯示您的選擇) If you don't want to receive faxes from us, please note your fax no here \_\_\_\_\_ and fax to 2721 3494. Please send upcoming members' circulars to us through [ ] email\* at \_\_\_\_\_; or [ ] by mail to \_\_\_\_\_\*. (Please indicate your choice by a tick)



香港工業總會

Federation of Hong Kong Industries

香港九龍長沙灣 長裕街8號

億京廣場31樓

31/F, Billion Plaza, 8 Cheung Yue Street

Cheung Sha Wan, Kowloon, Hong Kong

電話 Tel +852 2732 3188 傳真 Fax +852 2721 3494

電郵 Email fhki@fhki.org.hk

## 附件 A

## 提升舊式工業大廈消防安全的立法建議

## 諮詢文件

## 引言

政府建議引入新法例，提升舊式工業大廈(“工廈”)的消防安全標準，現邀請公眾提供意見。

## 背景

2. 現有建築物的消防安全措施一般符合其興建時的標準。根據《建築物條例》(第123章)，建築物的規劃、設計和建造須符合該條例及其附屬法例。就消防安全標準而言，有關要求為在提交相關建築圖則時有效的相關作業守則內所訂明之規定，包括：(i)屋宇署公布的作業守則內，有關消防安全建造<sup>1</sup>(即逃生途徑、耐火結構及消防和救援進出途徑)之規定；以及(ii)消防處公布的《最低限度之消防裝置及設備守則》(“《消防裝置守則》”)內，有關提供消防裝置及設備(“消防裝置”)<sup>2</sup>的規定。

3. 然而，舊式建築物的消防安全標準，與現行《消防裝置守則》<sup>3</sup>及《建築物消防安全守則》內所訂明的現今標準，有一定距離。舉例而言，自動花灑系統是一項非常有效的消防裝置，可於消防人員到場前阻止火勢蔓延或滅火，從而減少對生命財產所

<sup>1</sup> “消防安全建造”的例子包括提供足夠闊度的逃生途徑、以耐火牆保護出口路線及樓梯、設置消防員升降機等。

<sup>2</sup> “消防裝置及設備”的例子包括自動花灑系統、消防栓/喉轆系統、火警警報系統、緊急照明及出口指示牌等。

<sup>3</sup> 《消防裝置守則》曾於1987年大幅修訂。按照1987年的《消防裝置守則》所訂標準設計的大廈應已設有現代化的消防裝置，其標準即使與現時提供的消防



香港工業總會

Federation of Hong Kong Industries

香港九龍長沙灣 長裕街8號

億京廣場31樓

31/F, Billion Plaza, 8 Cheung Yue Street

Cheung Sha Wan, Kowloon, Hong Kong

電話 Tel +852 2732 3188 傳真 Fax +852 2721 3494

電郵 Email fhki@fhki.org.hk

造成的損害。但1973年前落成的工廈，只有部分須安裝自動花灑系統<sup>4</sup>。及後消防處修改規定，要求所有在1973年3月後落成、樓高超過兩層的工廈及貨倉，必須提供自動花灑系統。1987年，消防處再修訂《消防裝置守則》，以規管此後落成的大廈的消防裝置及設備，當中包括將安裝自動花灑系統的要求，擴至所有工廈，不管樓高為何；並納入與現行(於2012年刊行)標準十分相近的現代標準<sup>5</sup>。

4. 政府先後實施《消防安全(商業處所)條例》(第502章)及《消防安全(建築物)條例》(第572章)，旨在分別提升舊式商業、綜合用途及住用建築物的消防安全水平。兩條條例分別在1990年代及2000年代制定及生效，強制要求1987年前落成的商業、綜合用途及住用建築物提升消防安全標準，務求為這些建築物的使用者和訪客提供更佳保障。

5. 上述兩條條例實施後，於1987年前落成的建築物當中，工廈成為唯一尚待提升消防安全標準的主要樓宇類別。近年個別舊式工廈的火警，使公眾更關注舊式工廈的火警風險。因此，進一步立例提升它們的消防安全標準，實屬必要。

## 建議

6. 政府建議訂立新法例，規定1987年前落成的工廈的業主及/或佔用人提升建築物的消防安全標準。新法例的框架會大致與《消防安全(商業處所)條例》及《消防安全(建築物)條例》一致。

7. 新法例針對的建築物是1987年3月1日或之前、整幢或部分興建作工廠、工場、工業經營、貨倉、倉庫、大量物品儲存處或相類工業處所的建築物，或在該日或之前首次向建築事務監督(即屋宇署署長)提交建築圖則以興建作上述用途者。但新條例並

---

<sup>4</sup> 規管1973年前落成的工廈的規定較為寬鬆，訂明“只有超過250000立方呎(即約7000立方米)的房間及超過5000平方呎(即約500平方米)的儲物地庫才須安裝自動花灑系統。至於貨倉及倉庫是否需要安裝花灑系統，則由消防處處長按個別情況決定。”

<sup>5</sup> 2012年刊行的《消防裝置守則》與1987年版本相比，在提供消防裝置及設備的項目要求上並沒有重大分別，但有關消防裝置及設備的詳細技術標準有所提升。



香港工業總會

Federation of Hong Kong Industries

香港九龍長沙灣 長裕街8號

億京廣場31樓

31/F, Billion Plaza, 8 Cheung Yue Street

Cheung Sha Wan, Kowloon, Hong Kong

電話 Tel +852 2732 3188 傳真 Fax +852 2721 3494

電郵 Email fhki@fhki.org.hk

不會適用於已受《消防安全(商業處所)條例》及《消防安全(建築物)條例》規管的建築物。

8. 新法例會指定消防處處長和屋宇署署長為執行當局，賦權他們在巡查該法例的目標建築物後，向業主及 / 或佔用人發出消防安全指示，規定他們把建築物的消防安全提升至規定的標準。業主及 / 或佔用人須在指明期限內遵辦指示。

### 須予提升的消防安全措施範圍

9. 1987年前落成的工廈業主及佔用人須提升的消防安全措施大致分為兩個類別：(i)按消防處處長的規定提供消防裝置；以及(ii)按屋宇署署長的規定提升消防安全建造。消防安全措施的範圍可包括工廈個別單位的內部及工廈的公用地方。

10. 新法例會賦權執行當局在向1987年前落成的工廈的業主及 / 或佔用人發出的消防安全指示中，列明須予提升的消防安全措施。視乎實際情況，這些工廈須採取的消防安全措施包括安裝自動花灑系統；提供足夠的方向及出口指示牌；提供輔助電力供應；提供消防栓 / 喉轆系統；提供足夠的逃生途徑；及 / 或提供耐火結構以阻止火勢蔓延和確保該建築物的結構完整。有關目標工廈業主及佔用人須遵從的措施的詳情分別載於附件一及附件二。

11. 消防處及屋宇署已就 1987 年前落成的工廈提升消防安全措施至現代水平，進行了一項技術可行性研究。研究顯示，為 1987 年前落成的工廈進行這類改善工程，基本上是可行的。然而，研究亦顯示，這些舊式工廈受制於結構和實際環境，難以增建消防和救援樓梯間，或提供避火層和樓梯轉換通道。因此，新法例不會對業主或佔用人施加這些規定。

12. 將來執行新法例時，消防處及屋宇署會委派個案主任，專責跟進每幢工廈，在技術方面提供意見及協助。



香港工業總會

Federation of Hong Kong Industries

香港九龍長沙灣 長裕街8號

億京廣場31樓

31/F, Billion Plaza, 8 Cheung Yue Street

Cheung Sha Wan, Kowloon, Hong Kong

電話 Tel +852 2732 3188 傳真 Fax +852 2721 3494

電郵 Email fhki@fhki.org.hk

## 執行機制

13. 業主及 / 或佔用人須在指明期限內遵辦有關消防安全指示。我們建議，如業主及 / 或佔用人無合理辯解而沒有遵從消防安全指示，即屬犯罪，一經定罪可被判第4級罰款(即25,000元)，如指示持續不獲遵從，可每日另處罰款2,500元。另外，執行當局可向裁判法院申請符合消防安全令，指示業主或佔用人遵從指示的規定。

14. 我們建議如任何人沒有遵從符合消防安全令，即屬犯罪，一經定罪可被判第5級罰款(即50,000元)，如命令持續不獲遵從，可每日另處罰款5,000元。

15. 當消防安全指示或符合消防安全令所規定的消防安全提升工程完成後，業主或佔用人應通知有關執行當局。執行當局收到通知後，會進行巡查，並在信納指示或符合消防安全令的規定已經遵辦後，向有關業主或佔用人發出符合安全證明書，相關的指示或符合消防安全令便告失效。

16. 我們建議如業主或佔用人沒有遵辦消防安全指示或符合消防安全令，而建築物可能有重大的火警風險，執行當局可向區域法院申請禁止令，禁止佔用有關工廈或其相關部分。任何人如不遵從禁止令，一經定罪可被判罰款250,000元及監禁3年；如情況持續，可每日另處罰款25,000元。此外，在禁止令生效期間，有關業主或佔用人須採取切實可行的步驟，以確保有關工廈或其相關部分不會被人佔用，否則即屬犯罪，一經定罪，可被判第4級罰款(即25,000元)及監禁6個月。

17. 當執行當局信納與該禁止令有關的消防安全指示或符合消防安全令已經遵辦，會向有關業主或佔用人發出符合安全證明書，並會向區域法院申請解除有關禁止令。-

## 送達文件的方式

18. 至於根據新法例送達的文件(例如消防安全指示及符合安全證明書)，我們建議執行當局可採用以下送遞方式：親身送遞、傳真、電郵或掛號郵遞、將文件交予所涉處



香港工業總會

Federation of Hong Kong Industries

香港九龍長沙灣 長裕街8號

億京廣場31樓

31/F, Billion Plaza, 8 Cheung Yue Street

Cheung Sha Wan, Kowloon, Hong Kong

電話 Tel +852 2732 3188 傳真 Fax +852 2721 3494

電郵 Email fhki@fhki.org.hk

所的成年佔用人，或張貼於有關處所的當眼處。

### 在土地註冊處登記符合消防安全令及禁止令

19. 新法例會賦權執行當局，在相關物業的土地登記冊上，就符合消防安全令及禁止令進行註冊。當符合消防安全令因獲遵辦而失效，或禁止令獲撤銷 / 解除後，執行當局亦須在切實可行的範圍內，盡快安排於土地登記冊上進行註冊。這樣，工廈單位交易時，買家即可透過查閱土地登記冊，了解該工廈符合法定規定的情況，也能促使業主盡快執行法庭命令。《消防安全(建築物)條例》亦有類似規定。

### 分階段實施

20. 根據屋宇署的記錄，現時大約有 1100 幢的現存工廈將受新法例規管。新法例制定後，執行當局會分兩階段實施該法例，首先會處理約 400 幢於 1973 年 3 月前興建或提交建築圖則的工廈。

### 未來路向

21. 政府計劃在2018年第四季向立法會提交有關條例草案。

### 何時及如何提交意見

22. 請於2018年10月8日或之前，以下列任何一種方式提交意見：

郵寄：香港添馬添美道2號 政府總部東翼9樓 保安局B 組

傳真：28689159

電郵：fsibb\_consultation@sb.gov.hk

23. 就本諮詢文件提交意見時，公眾可選擇是否附上個人資料。收集到的意見書和個





香港工業總會

Federation of Hong Kong Industries

香港九龍長沙灣 長裕街8號

億京廣場31樓

31/F, Billion Plaza, 8 Cheung Yue Street

Cheung Sha Wan, Kowloon, Hong Kong

電話 Tel +852 2732 3188 傳真 Fax +852 2721 3494

電郵 Email fhki@fhki.org.hk

人資料，或會轉交政府有關決策局和部門，用於與是次諮詢直接相關的用途。獲取資料的政府決策局和部門，亦只可把該些資料用於同一用途。

24. 就本諮詢文件提交意見書的個人及團體(“寄件人”)，其姓名/名稱及意見，或會被公布供公眾參閱。我們在與其他各方進行討論時(不論是內部或公開進行)，或在任何發表的文件中，或會引用就本諮詢文件提交的意見。

25. 為了保障寄件人的個人資料私隱，我們在公布收到的意見書時(如適用)，會將寄件人的有關資料(例如住址/回郵地址、電郵地址、身分證號碼、電話號碼、傳真號碼和簽名等)刪除。

26. 我們尊重寄件人不欲公開身分及/或將全部或部分意見保密的意願。寄件人如表示不欲公開身分，我們會在公布意見時把其姓名/名稱刪除。寄件人如要求保密，我們將不會公布有關意見。

27. 如寄件人並無要求不公開身分或將意見保密，我們則視作可予全部公開。

28. 任何在意見書中向我們提供個人資料的寄件人，均有權查閱和更正其個人資料。查閱或更正個人資料的要求，應以書面經以下方式提出：

郵寄：香港添馬添美道 2 號 政府總部東翼 9 樓 保安局 公開資料主任

電郵：fsibb\_consultation@sb.gov.hk

保安局

消防處

屋宇署

2018 年 8 月



香港工業總會

Federation of Hong Kong Industries

香港九龍長沙灣 長裕街8號

億京廣場31樓

31/F, Billion Plaza, 8 Cheung Yue Street

Cheung Sha Wan, Kowloon, Hong Kong

電話 Tel +852 2732 3188 傳真 Fax +852 2721 3494

電郵 Email fhki@fhki.org.hk

## 附件一

**1987年前落成的工業大廈業主  
須遵從的消防安全規定****1. 提供消防裝置及設備**

在提供消防裝置及設備方面，1987年前落成的工業大廈業主須遵從部份或全部以下規定：

- (a) 提供或改善自動花灑系統(不論是否直接連接消防處的系統)，以控制火勢蔓延，並鳴響警報；
- (b) 提供或改善消防栓 / 喉轆系統，藉此提供滅火用的水源；
- (c) 提供或改善火警警報系統，以在火警發生時向建築物的佔用人發出警報，並啟動消防栓 / 喉轆系統內的消防泵；
- (d) 提供或改善在公用範圍內的應急照明系統，以在電力供應停頓時利便疏散建築物的佔用人；
- (e) 提供或改善出口指示標誌(包括方向及出口指示牌)，顯示出口路線，以利便在火警發生時，疏散該建築物內的人；
- (f) 提供或改善輔助電力供應(不論是以應急發電機的形式或其他形式)，以在沒有正常電力供應時，向消防裝置及設備及消防員升降機提供後備電力；
- (g) 如該建築物或部分設有機械通風系統，須提供或改善該系統的自動中斷操作裝置，以限制煙霧經通風系統擴散；及
- (h) 根據由消防處處長公布的《2012年最低限度之消防裝置及設備守則》所指明的規定，提供或改善其他消防裝置及設備。

以上第 1(a)至(g)段所指的裝置及設備的詳細規格及規定，列明於《2012年最低限度之消防裝置及設備守則》。

**2. 消防安全建造**

在消防安全建造方面，1987年前落成的工廈業主須遵從部份或全部以下規定：



香港工業總會

Federation of Hong Kong Industries

香港九龍長沙灣 長裕街8號

億京廣場31樓

31/F, Billion Plaza, 8 Cheung Yue Street

Cheung Sha Wan, Kowloon, Hong Kong

電話 Tel +852 2732 3188 傳真 Fax +852 2721 3494

電郵 Email fhki@fhki.org.hk

- (a) 就逃生途徑而言：
  - (i) 改善從樓層及地面樓層離開的出口安排；
  
- (b) 就消防和救援進出途徑而言：
  - (i) 在現存的升降機中改善最少一部，以達致消防員升降機的標準；
  - (ii) 安裝一部新的升降機，而該升降機須達致消防員升降機的標準；及
  
- (c) 就耐火結構而言：
  - (i) 以耐火結構分隔牆，保護出口路線及樓梯；
  - (ii) 提供防火門；
  - (iii) 改善外牆的耐火能力，並保護其中的開口，以阻止火勢蔓延至毗鄰的建築物；
  - (iv) 在建築物內不同部分之間，提供耐火分隔；以及
  - (v) 為地庫提供出煙口。

以上第2(a)至(c)段所指的消防安全建造的設計、結構或裝置的詳細規定，列明於屋宇署公布的《2011年建築物消防安全守則》(2015年10月版本)。



香港工業總會

Federation of Hong Kong Industries

香港九龍長沙灣 長裕街8號

億京廣場31樓

31/F, Billion Plaza, 8 Cheung Yue Street

Cheung Sha Wan, Kowloon, Hong Kong

電話 Tel +852 2732 3188 傳真 Fax +852 2721 3494

電郵 Email fhki@fhki.org.hk

## 附件二

## 1987年前落成的工業大廈佔用人

## 須遵從的消防安全規定

## 1. 提供消防裝置及設備

在提供消防裝置及設備方面，1987年前落成的工業大廈佔用人須遵從的規定如下：

(a) 在他佔用範圍內須提供或改善應急照明系統，以在電力供應停頓時利便該範圍內的疏散工作；及

(b) 如在他佔用範圍內，設有機械通風系統，而該系統並不只為該佔用範圍服務，並且該系統：

(i) 每秒鐘可處理超過1立方公尺空氣；或

(ii) 在該部分中，為超過一個防火間<sup>6</sup>服務，

則提供或改善該系統的自動中斷操作裝置，以限制煙霧經通風系統擴散。

<sup>6</sup> 防火間指某建築物的某個空間，而該空間須以隔火屏障或適當的結構在各面圍封，該等隔火屏障或結構須符合屋宇署頒布的《2011年建築物消防安全守則》(2015年10月版本)所訂明的耐火時效標準。