



香港工業總會
FHKI

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

立法會CB(2)770/18-19(01)號文件

香港中區
立法會道1號
立法會綜合大樓
《消防安全(工業建築物)條例草案》委員會主席
謝偉銓議員, BBS

謝議員鈞鑒:

《消防安全(工業建築物)條例草案》

近年涉及舊式工業大廈的火災，喚起了社會對工業大廈消防安全的關注。《消防安全(工業建築物)條例草案》(《條例草案》)規定1987年3月1日或之前落成的工業大廈(“相關工廈”)的業主和佔用人，須提升建築物消防安全，香港工業總會原則上表示支持。

《條例草案》強制相關工廈增設消防裝置和設備，並提升消防安全建造，將會對業主和佔用人帶來財政負擔。另外，由於個別工廈的環境限制，技術和實施上亦可能存在困難。本會認為更有效益的做法是，政府提供額外誘因和支援，鼓勵業主活化工廈。有關安排既可以提升建築物消防安全，又可以改善土地運用效率，更可以紓緩香港的土地短缺問題，以及配合本地經濟發展和社區需要。

隨函附上本會意見書，希望當局積極考慮採納。

香港工業總會
主席 郭振華

謹啟

2019年1月31日

對《消防安全(工業建築物)條例草案》的建議

1. 鼓勵業主同時活化工廈

- 1.1 近年涉及舊式工業大廈的火災，喚起了社會對工業大廈消防安全的關注。《消防安全(工業建築物)條例草案》(《條例草案》)針對1987年3月1日或之前落成的工業大廈(“相關工廈”)的業主和佔用人，要求他們提升建築物消防安全，香港工業總會原則上表示支持。
- 1.2 然而，由於個別工廈的環境限制，尤其是樓齡近40年或以上的舊式工廈，可接受的改造空間根本不多。本會認為更有效提升建築物消防安全的做法是政府提供額外誘因和支援，鼓勵業主活化工廈。此外，活化工廈更可同時提升土地運用效率，協助紓緩香港的土地短缺問題，以及配合經濟發展和社區需要。

2. 確定技術可行性

- 2.1 《條例草案》規定“相關工廈”的業主和佔用人，須提升的消防安全措施。政府表示消防處和屋宇署，進行了技術可行性研究，確定有關改善工程基本上是可行的。本會建議政府提供該研究的詳細資料，讓各界在技術基礎上進行討論。
- 2.2 在提升舊式工業大廈消防安全立法建議的諮詢文件中，政府建議執行法例時，消防處和屋宇署委派個案主任跟進每幢工廈，提供技術意見和協助。目前，《條例草案》的相關文件未再提及個案主任。若個案主任的安排仍然適用，本會認為個案主任應擔當積極務實角色，因應相關工廈的情況，向業主和佔用人提出可行方案，並確保方案符合法例要求、業主和佔用人有合理時間進行所需工程，以及與各有關政府部門統籌和溝通。
- 2.3 有建築師擔心，大部份相關工廈為設置自動花灑系統而附加水箱，在空間和結構負荷方面會遇到困難。本會建議政府因應相關工廈的實際情況，考慮不同方案，例如容許採用較輕的玻璃纖維水箱等。
- 2.4 此外，《條例草案》要求相關工廈，須提供消防員升降機和設置耐火結構分隔牆。本會建議政府須審慎考慮個別工廈的技術問題。

3. 提供技術和財政支援

3.1 在技術和財政方面，《條例草案》將對不少業主和佔用人構成壓力。我們建議政府：

(a) 推出工廈消防安全一站式支援服務，就消防安全、技術、招標等事宜，以及相關財務和法律問題提供協助，例如安排註冊消防工程师提供技術意見、工程費用估算等；以及

(b) 舊式工廈，尤其是樓齡高及較年長的業主和佔用人，要取得貸款進行工程絕非容易。我們建議政府參考「消防安全改善工程資助計劃」，為業主和佔用人設立專項基金或低息貸款資助。

3.2 一些相關工廈可能沒有業主立案法團，加上工程費用龐大，工程所牽涉的技術知識，未必每個業主和佔用人可以應付。因此，個別業主和佔用人，在遵從指示或命令時，很可能會遇到困難。本會建議政府提供誘因和相關支援，鼓勵業主和佔用人組織起來，並協助各方協調，甚至有需要時可直接介入督導相關工作。

4. 提供執行和檢控時限

4.1 就業主和佔用人執行指令方面，《條例草案》要求當局發出消防安全指示時要指明遵從的時限，而時限須給予合理時間。在檢控時限方面，《條例草案》會容許執行當局在發現有關罪行當日起計 12 個月內提出檢控。我們認為：

(a) 在設定合理可行的執行和檢控時限，應充分考慮業主和佔用人的實際困難，並汲取執行《消防安全（建築物）條例》和《消防安全（商業處所）條例》的經驗。同時，也應參考上述條例的做法，例如《消防安全（建築物）條例》給予業主有一年時間執行指示，其後當局可能提出檢控；以及

(b) 在《條例草案》中加入酌情條文，賦予當局權力，以彈性、務實方法處理特殊狀況。

5. 長遠改革消防法例，要求定期進行評估

5.1 隨著建築和其他相關技術不斷改進，各項消防安全法例或有一些不合時宜、重疊或不清晰的地方。本會建議政府參考外國經驗，檢視和更新相關法例，並按不同種類樓宇的最新情況，提供消防安全指引。

5.2 此外，政府須規定不同種類樓宇，由註冊消防工程师，定期進行消防安全風險評估，並根據實際情況和需要，持續提升消防安全。

5.3 一般而言，舊式工廈業主和佔用人，缺乏對消防安全和活化工廈等概念的認知。有見及此，本會建議政府應加強宣傳，強化業主和佔用人的認識，提醒他們適時審視物業狀況及採取適當行動。

香港工業總會
2019年1月31日