

## 《消防安全（工業建築物）條例草案》委員會

### 政府就法案委員會在 2019 年 1 月 14 日會議上 所提事項作出的回應

#### 目的

本文件載述政府對法案委員會委員在 2019 年 1 月 14 日會議上就《消防安全（工業建築物）條例草案》（條例草案）提出的事項之回應。

#### 條例草案下的目標工業大廈（工廈）的業權及管理分佈 （跟進行動一覽表項目(a)）

2. 經翻查土地註冊處的資料，在全港於 1987 年或以前落成的 1 100 多幢工廈中<sup>1</sup>，有超過一半的工廈已成立業主立案法團（法團），另有近三成屬單一業權，而約兩成多為業權分散而未成立法團的工廈。有關數據詳見下表：

	已成立法團	單一業權	分散業權而未成立法團	總數
1987 年或以前落成的工廈數目（幢）	584	317	258	1 159
百分比（%）	51%	27%	22%	100%

3. 消防處及屋宇署並沒有就舊式工廈有否僱用物業管理公司備存統計資料。根據兩個部門執行《消防安全（商業處所）條例》（第 502 章）的經驗，大多數舊式商業樓宇均有物業管理公司協助管理大廈，而工廈與商業樓宇的情況亦應類同。消防處在日常巡查中，亦留意到大部分工廈有僱用物業管理公司

<sup>1</sup> 受條例草案規管的建築物是在 1987 年 3 月 1 日前落成，或在該日或之前首次提交建築圖則予建築事務監督審批的工廈。由於屋宇署和消防處尚未就這些建築物進行全面巡查，故我們初步按屋宇署的記錄，以 1987 年或以前落成（即已獲發佔用許可證）的 1 100 多幢工廈作為指標。我們相信這 1 100 多幢工廈已涵蓋絕大部分的受條例草案規管的建築物。當兩個部門在進行全面巡查後，便會有更確切的數字。在此文件就 1 100 多幢於 1987 年或以前落成的工廈的提述，應按此理解。

提供物業管理服務，因此工廈業主在籌組工程的難度應該較低。

**目標工廈的地區分佈**  
(跟進行動一覽表項目(b))

4. 就受條例草案規管的目標工廈，消防處及屋宇署會在條例草案制定成法例後執行時進行全面巡查。有關工廈按區議會分區的分佈如下：

地區	區議會	總數
香港	中西區	8
	東區	65
	南區	46
	灣仔	1
	小計	<b>120</b>
九龍	九龍城	64
	觀塘	255
	深水埗	86
	黃大仙	50
	油尖旺	55
	小計	<b>510</b>
新界	葵青	207
	北區	10
	離島	2
	西貢	8
	沙田	47
	大埔	52
	荃灣	95
	屯門	69
	元朗	39
	小計	<b>529</b>
總數		<b>1 159</b>

5. 另外，消防處及屋宇署會按其負責的範疇巡查工廈，並根據相關法例（例如《消防條例》（第 95 章）、《建築物條例》（第 123 章）和《危險品條例》（第 295 章））採取適當跟進或執法行動。部門並沒有就過往曾巡查的工廈按地區或樓齡（例如是否 1987 年或以前落成）作分項備存。

**目標工廈內現有的消防裝置及設備和消防安全建造情況、所需的消防安全改善工程及費用估算**  
**（跟進行動一覽表項目(c)）**

6. 現有建築物的消防安全措施一般符合興建時的標準。就消防裝置及設備而言，建築物須符合當時適用的《最低限度之消防裝置及設備守則》（《守則》）內有關提供消防裝置及設備的規定。故此，受條例草案規管的目標工廈均已裝設了符合其興建時適用的《守則》所要求的消防裝置及設備，唯不同時期的《守則》對工廈所須裝設的消防裝置及設備略有不同。例如在 1987 年或以前落成的工廈，一般並沒有要求裝設應急照明、出口指示牌及機械通風系統的自動中斷裝置。而 1973 年或以前落成的部分工廈亦沒有安裝自動花灑系統的要求。

7. 條例草案旨在提升舊式工廈的消防安全，而自動花灑系統及消防栓及喉轆系統是其中兩項非常有效的消防裝置。自動花灑系統可於消防人員到場前阻止火勢蔓延或滅火，而消防栓及喉轆系統則能提供滅火水源。按照條例草案的要求，目標工廈須按執行當局發出的消防安全指示，提供或改善其消防安全裝置及設備。就自動花灑系統和消防栓及喉轆系統而言，消防處已就受條例草案規管的目標工廈現時有否裝設上述兩項消防裝置作統計，表列如下：

1987年或以前落成工廈 已裝設自動花灑系統及消防栓及喉轆系統的概況					
	沒有裝設 自動花灑系統		部分位置裝設/ 已全幢裝設 自動花灑系統*		總數
	沒有裝設 消防栓及 喉轆系統	有裝設 消防栓及 喉轆系統	沒有裝設 消防栓及 喉轆系統	有裝設 消防栓及 喉轆系統	
1973年或 以前落成 工廈數目 (幢)	17	275	0	118	410
1974至 1987年落 成工廈數 目(幢)	7	45	0	697	749
總數	24	320	0	815	1 159

\* 如已裝設的花灑系統未能符合《2012年最低限度之消防裝置及設備守則》的要求，便須按條例草案的要求進行改善工程。

8. 至於消防安全建造方面，屋宇署審視了將受條例草案規管的目標工廈當中的 590 幢的建築圖則或有關記錄，發現在逃生途徑方面，超過一半的工廈均符合現今標準，但有約三至四成的工廈需按條例草案的要求進行改善工程。在消防和救援的進出途徑方面（即改善或提供消防員升降機），屋宇署發現分別有約七成在 1973 年或以前落成的工廈須進行改善工程，另有約五成在 1974 至 1987 年間落成的工廈須進行改善工程。就耐火結構而言，儘管部份舊式工廈已設有一些相關的設備或裝置（例如防火門、逃生樓梯的窗戶），唯它們與現今標準尚有一定差距，故屋宇署亦會要求進行改善工程。關於屋宇署審視了的 590 幢目標工廈的數據表列如下：

1987 年或以前落成工廈 須提升消防安全建造措施的概況 <sup>#</sup>				
	逃生途徑 (例如保護出口路線及樓梯;在毗鄰逃生樓梯的特殊危險房間提供防護門廊)	消防和救援的進出途徑 (即改善或提供消防員升降機)		耐火結構 (例如更換具有足夠耐火時效的防火門、非緊急設備的圍封)
		須進行改善工程	不須進行改善工程*	
1973 年或以前落成的工廈 (百分比) <sup>#</sup>	35%	70%	30%	100%
1974 至 1987 年落成的工廈 (百分比) <sup>#</sup>	40%	50%	50%	100%

# 根據屋宇署已審視的 590 幢目標工廈而作出的分析。

\* 包括已符合現有標準或因原有設計、空間及／或業權局限而不須提供消防員升降機的目標工廈。

9. 此外，個別工廈自落成以來，業主或曾自行增設某些消防裝置及設備，或者進行某些消防安全建造的工程，以符合較新近的消防安全水平。在條例草案制定成法例後執行時，消防處及屋宇署人員會巡查每幢目標工廈，了解工廈的情況後，才發出消防安全指示予業主及／或佔用人，要求他們把工廈的消防裝置及設備和消防安全建造提升至現今規定的標準。

10. 由於每幢目標工廈所需進行的消防安全改善工程，會視乎個別工廈本身的條件（例如樓高、面積、間隔及樓宇現有消防裝置及設備等因素）而定，相應的工程費用亦會受這些因素影響。消防處及屋宇署早前進行了一個技術可行性研究，挑選了三幢不同樓齡和不同規模的舊式工廈，進行實地巡查，並根據現行標準列出需要提升消防安全水平的項目，粗略估算相關改善工程的費用。以下提供兩個個案的初步評估及費用估算以供法案委員會參考。

## 個案一

一幢 1959 年建成、樓高 7 層、共 14 個單位的工廈，按照條例草案的要求，所須進行的消防安全改善工程包括：

### 消防裝置及設備

- (i) 加設自動花灑系統；
- (ii) 加設出口指示標誌；
- (iii) 加設應急照明；
- (iv) 改善消防栓及喉轆系統；
- (v) 改善手控火警警報系統；
- (vi) 改善輔助電力供應；

### 消防安全建造

- (vii) 提高在毗鄰逃生樓梯的特殊危險房間防火門的耐火時效；
- (viii) 提供有足夠耐火時效的固定窗；
- (ix) 用耐火時效物料圍封逃生樓梯內的非緊急設備；及
- (x) 提供有足夠耐火時效的防火門。

根據部門的粗略估算，上述工程的所需費用（包括 10% 應急費用）約為 410 萬元，平均每戶的費用約為 293,000 元。

## 個案二

一幢於 1977 年建成、樓高 28 層、共 105 個單位的工廈，按照條例草案的要求，所須進行的消防安全改善工程包括：

### 消防裝置及設備

- (i) 加設自動花灑系統；
- (ii) 加設應急照明；
- (iii) 改善出口指示標誌；
- (iv) 改善消防栓及喉轆系統；
- (v) 改善手控火警警報系統；
- (vi) 改善輔助電力供應；

### 消防安全建造

- (vii) 提供有足夠耐火時效的固定窗；
- (viii) 用耐火時效物料圍封逃生樓梯內的非緊急設備；
- (ix) 提供有足夠耐火時效的防火門；及
- (x) 提供消防員升降機。

根據部門的粗略估算，上述工程的所需費用（包括 10% 應急費用）約為 2,237 萬元，平均每戶的費用約為 213,000 元。

## **工廈業主或佔用人可能面對的困難 (跟進行動一覽表項目(d))**

11. 我們認為在按照條例草案的要求進行改善工程時，目標工廈的業主或佔用人可能遇上的困難，會與受《消防安全（商業處所）條例》規管的舊式商業樓宇的業主或佔用人所遇上的困難較為類近。下文簡述有關工廈業主或佔用人可能面對的困難，以及各相關政府部門會提供的支援。

### 樓宇結構和技術方面

12. 一般而言，在舊式樓宇進行消防安全改善工程，業主較常遇到的技術困難是在樓宇安裝消防水缸，以供自動花灑系統或消防栓及喉轆系統之用。而根據部門在執行《消防安全（商業處所）條例》時的經驗，由於大多數商業樓宇的天台都屬於樓宇的公用部分，而非私人業權，故此按照該條例要求在天台安裝消防水缸時，大多不涉及業權問題或受樓宇結構限制。我們認為在目標工廈天台安裝消防水缸的情況，亦會類近。

13. 至於條例草案下就舊式工廈的其他要求（例如改善出口指示標誌、提供有足夠耐火時效的防火門等），消防處和屋宇署早前進行的可行性研究顯示，在舊式工廈進行這些消防安全改善工程，在技術上是可行的，亦預期不會為業主或佔用人構成太大困難。

14. 將來執行條例草案時，消防處和屋宇署會委派個案主任，專責跟進個別目標工廈，在技術方面提供意見及協助。如有需要，消防處和屋宇署人員亦會派員出席座談會，向業主及佔用人講解改善工程的規定和他們可得到的支援，並會積極採取其他措施，協助業主及佔用人遵從消防安全指示。

15. 部門會以靈活和務實的方式處理每宗個案，根據個別樓宇情況（例如結構完整性問題）及業主、佔用人或認可人士提交的資料，詳細考慮接受業主或佔用人提出的替代方案。如果能夠找到適合而技術上可行方法，又能達到提升消防安全的目的，部門會積極考慮和盡可能提供協助。

## 業主協調方面

16. 正如上文第 2 及第 3 段所述，大部分目標工廈均屬單一業權或已成立法團，加上大多數工廈有僱用物業管理公司，對於業主之間的協調和統籌以及落實消防安全改善工程方面將會有關鍵的幫助。

## 財政方面

17. 舊式工廈的業主如有需要進行改善及樓宇維修工程（包括進行消防安全改善工程），可向屋宇署申請該署推行的「樓宇安全貸款計劃」。該計劃為私人樓宇的個別業主提供貸款，以便他們進行維修及修葺工程，改善其樓宇的安全狀況，每個單位的貸款額上限為 100 萬元。

保安局  
屋宇署  
消防處  
2019 年 2 月