

《消防安全（工業建築物）條例草案》委員會

政府就亞洲迷你倉商會致法案委員會的來信之回應

目的

本文件載述政府對亞洲迷你倉商會（“商會”）在 2019 年 3 月 11 日致法案委員會、有關《消防安全（工業建築物）條例草案》（“條例草案”）及政府當局對迷你倉的執法行動的來信之回應。

條例草案下的執法

2. 條例草案第 2 條訂明，消防處處長和屋宇署署長為條例草案框架下的執行當局。執行當局及獲他們授權行事的人員獲賦權巡查條例草案下的目標工廈，並向其擁有人或佔用人發出消防安全指示，要求他們把有關消防裝置或設備及／或消防安全建造提升至規定的標準。當條例草案制定成為法例後，兩個執行當局會派員分階段對目標工廈展開聯合巡查，並委派個案主任專責跟進個別目標工廈，並在有需要時在技術方面提供意見及協助。此外，消防處及屋宇署的個案主任樂意與擁有人或佔用人會面，向他們解釋消防安全指示的內容，並協助他們解決工程上可能遇到的問題。

迷你倉的執法行動

3. 2016 年 6 月淘大工業村迷你倉大火後，消防處和屋宇署等相關部門按照現行法例，對全港迷你倉內發現的違規情況採取執法行動。消防處根據《消防條例》（第 95 章），就發現火警危險的迷你倉，向營運者發出「消除火警危險通知書」（“通知書”）。屋宇署則根據《建築物條例》（第 123 章），就違反該條例的迷你倉，向其處所的業主發出法定命令。

4. 雖然消防處及屋宇署根據各自的條例進行迷你倉的執法工作，但兩個部門一直保持緊密合作。兩個部門亦會在不影響消防安全標準的大前提下，按個別情況和以務實的方式，考慮迷你倉營運者或業主提出的替代方案。消防處及屋宇署會繼續以同樣方式，處理迷你倉的執法行動。

條例草案下的要求和對迷你倉的要求

5. 法案委員會或已知悉，一些迷你倉營運者近來就消防處處長有關迷你倉執法行動的決定，申請司法覆核許可，而相關法律程序仍在進行中。因此，我們不便在此詳細解釋對迷你倉釐訂的技術要求之原由，以免影響正在進行的法律程序。即便如此，在不影響處理相關法庭案件的前提下，我們於下文概述執法部門對迷你倉所訂要求的一般原則。

6. 商會在信中問及，如迷你倉營運者已完成遵辦消防處和屋宇署按照現行法例所訂的要求，當局能否保證他們無須為遵辦條例草案下的要求，而拆除新裝設的結構。

7. 由於絕大部分的迷你倉均位於工廈內，故消防處和屋宇署在制訂條例草案中對目標工廈消防安全的要求時，已充分考慮到對迷你倉營運者及迷你倉處所業主發出的通知書和法定命令內的要求，務求令兩者不會互相矛盾。

8. 然而，我們不能完全排除，在非常特別的情況下，條例草案下的少數要求或會引致目標工廈內的迷你倉之現有結構需要改動。舉例而言，某些迷你倉處所的業主可能於近兩年接獲屋宇署根據第 123 章發出的法定命令，要求業主根據獲批圖則，安裝符合其興建時的消防安全標準的防火門。當時的標準有可能相對《2011 年建築物消防安全守則》的 2015 年修定版（“2011 年消防安全守則”），即條例草案附表 1 指明的現今標準，較為寬鬆。因此，在條例草案實施後，該些處所的防火門可能需要進一步加強，以符合 2011 年消防安全守則的規定。儘管如此，由於更換防火門理應不涉及建築物結構的重大改動，成本亦不高，故我們相信不會對遵辦條例草案構成太大困難。如迷你倉營運者或迷你倉處所的業主想更清楚知悉他們已進行或進行中的工程是否符合將根據條例草案所發出的消防安全指示，歡迎向消防處和屋宇署的個案主任尋求協助。

9. 商會亦在信中表示，由於條例草案已要求目標工廈安裝自動花灑系統，消防處現時就迷你倉的貯存間隔頂部與天花板設有不少於 1 米距離的要求，或再無需要。商會亦詢問就迷你倉提供足夠窗口的要求，是否同樣適用於目標工廈內的其他單位。

10. 條例草案要求目標工廈加設自動花灑系統，可在消防人員到場前有效地阻止火勢蔓延或滅火。但我們必須指出，單靠

在目標工廈內提供自動花灑系統，並不能完全消除因迷你倉的獨特設計、間隔、建築結構和營運模式所衍生的潛在火警危險。在制訂迷你倉的有關要求，特別是貯存間隔頂部與天花板需要設有不少於 1 米距離和提供窗口的要求時，消防處已考慮了不同因素，包括消防處人員的滅火救援行動需要和經驗，以及就迷你倉的獨特設計、間隔、建築結構和營運模式所作的全面風險評估。消防處亦參考了本地和國際的標準及守則（例如消防處出版的《最低限度之消防裝置及設備守則》，以及新加坡、英國和美國等地的相關標準）。經考慮上述因素，消防處認為除了條例草案中提供自動花灑系統的要求外，迷你倉貯存間隔頂部與天花板之間的距離不可少於 1 米以及需提供足夠窗口的要求，對迷你倉的消防安全而言實屬必要。

保安局
屋宇署
消防處
2019 年 4 月