



## 消防安全 (建築物) 條例 第572章

《消防安全(建築物)條例》(條例)施行的目的，旨在針對火災的危險，向某些種類的綜合用途建築物及住用建築物的佔用人、使用人和訪客提供更佳保障。

### 執行當局

為施行條例：

- (a) 就綜合用途建築物或住用建築物的規劃、設計和建造而言，執行當局為屋宇署署長；
- (b) 就任何消防裝置或設備而言，執行當局為消防處處長。

### 條例的監管範圍

條例適用於下述綜合用途建築物或住用建築物：

- (a) 建築物的用途
    - \* 一部分興建作或擬作住用用途，一部分則興建作或擬作非住用用途；或
    - \* 興建作或擬作住用用途並且高於三層；以及
  - (b) 建築圖則的審批或落成日期
    - \* 在1987年3月1日或之前，首次呈交建築工程圖則予建築事務監督審批的綜合或住用建築物；或
    - \* 即使該建築物的建築工程圖則在1987年3月1日前尚未呈交予建築事務監督審批，如該建築物在1987年3月1日或之前落成，亦受本條例監管。
- (條例不適用於依據《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)而建成的建築物)

### 消防安全規定

(a) 提供消防裝置及設備：

綜合用途建築物或住用建築物的擁有人及/或佔用人，須提供以下列出的所有或部分消防安全措施：

消防裝置及設備	處所/建築物	綜合用途建築物非住用用途部分		綜合用途建築物 住用用途部分和住用建築物
	擁有人	擁有人	佔用人	擁有人
自動噴灑系統		✓*		
消防栓及喉轆系統		✓		✓
手控火警警報系統		✓		✓
緊急照明 (公用範圍)		✓		✓ #
緊急照明 (非公用範圍)			✓	
機械通風系統▲ (公用範圍)		✓		
機械通風系統▲ (非公用範圍)			✓	

備註：\* 非住用用途部分的總樓面面積超過230平方米 # 由地面至最高一層的樓面超過30米的樓宇 ▲ 指機械通風系統的自動中斷操作裝置

### 「東區房屋管理事務工作小組」名單

杜本文議員(主席) 鄭志成議員(副主席) 陳震群議員MH 趙資強議員 趙家賢議員 何毅淦議員 許嘉灝議員MH 許林慶議員  
 江澤濠議員MH 龔栢祥議員MH 關瑞龍議員 黎志強議員 劉慶揚議員 李文龍議員 梁志剛議員 梁國鴻議員 梁兆新議員  
 梁淑楨議員 李進秋議員 勞鏗珍議員MH 顏尊廉議員MH 鄭仲恩女士 李昌可先生 阮曉葵女士(秘書)

(b) 為消防安全而建設的項目：

綜合用途建築物或住用建築物的擁有人，可能須要提供以下列出的所有或部分消防安全建築工程：

消防安全建造 涉及以下方面	處所／建築物	綜合用途建築物非住用用途部分	綜合用途建築物 住用用途部分和住用建築物
	擁有人	擁有人	擁有人
逃生途徑		✓	✓
樓宇耐火結構		✓	✓
消防和救援推出途徑		✓	✓

## 條例的實施

條例自2007年7月1日 生效，大概可分為二期實施：

第一期：受條例監管的綜合用途建築物，預計會在首9年內完成巡查。

第二期：受條例監管的住用建築物，會在完成巡查綜合用途建築物後開始。

但如當局發現在條例下某建築物的火災危險性高，又或因配合當局其他大型行動以方便一併進行所須工程，會提前向該建築物採取執法行動。

## 如何遵行消防安全規定

(a) 消防安全指示：

執行當局會向擁有人／佔用人發出「消防安全指示」，列明必須進行的消防安全改善工程。

(b) 提供或改善消防裝置及設備：

擁有人／佔用人必須委聘一名註冊消防裝置承辦商，進行提供或改善消防裝置及設備工程。如想查閱註冊消防裝置承辦商的名冊，可聯絡消防安全總區的總部及各辦事處、牌照及審批總區的總部及各辦事處、以及各消防局；亦可瀏覽消防處的網頁(<http://www.hkfsd.gov.hk/home/chi/cert.html>)。

(c) 消防安全建築項目：

在一般情況下，擁有人須委聘一名註冊建築承建商進行所規定的建築工程。擁有人亦可委聘一名認可人士（即已根據《建築物條例》註冊的建築師、工程師或測量師），提出可改善消防安全的替代建議。註冊建築承建商及認可人士的名單可在屋宇署(九龍彌敦道750號始創中心12字樓)或其網頁([http://www.bd.gov.hk/chineseT/inform/index\\_ap.html](http://www.bd.gov.hk/chineseT/inform/index_ap.html))查看。

## 執行措施

假如擁有人／佔用人被裁定沒有遵從「消防安全指示」：

(a) 執行當局可向裁判官申請「符合消防安全令」。

(b) 執行當局可向區域法院申請「禁止令」，禁止佔用有關的建築物或其部份。

## 刑罰

(a) 擁有人或佔用人無合理辯解而沒有遵從「消防安全指示」，即屬違法，一經定罪，可處第4級\*罰款，並可就該指示持續未獲遵從的每日另處罰款\$2,500。

(b) 擁有人或佔用人沒有遵從「符合消防安全令」，即屬違法，一經定罪，可處第5級\*罰款，並可就該命令持續未獲遵從的每日另處罰款\$ 5,000。

(c) 任何人無合理辯解違反「禁止令」而佔用有關建築物或其有關部份，即屬違法，一經定罪，可處罰款\$250,000及監禁3年，並可就該項違反持續的每日另處罰款\$25,000。

(d) 任何人無合理辯解違反「禁止令」而容許未獲授權人士進入有關建築物或其有關部份，即屬違法，一經定罪，可處第4級\*罰款及監禁6個月。

\* 第4級和第5級的最高罰款分別為\$25,000和\$50,000

## 查詢

如需更多資料，請聯絡消防處(電話：2272 9112)或屋宇署(電話：2626 1616)。

# 誠信優質 樓宇管理



今期和大家分析一個樓宇維修的個案，探討當中的法團有甚麼需要改善的地方。

法團秘書偉文積極參與屋苑維修工程並向作為工程公司老闆的外父東取經，東向偉文極力推介他相熟的顧問公司，老闆鴻更願意減收顧問費用至十八萬，省卻需要公開招標的「麻煩」。法團終於聘用了鴻的公司，在接著的工程公司招標中，鴻向法團大力推薦東的公司，令東成功取得工程承建的合約。偉文為免麻煩，沒有披露他與東的親屬關係，更與鴻一起和東議價。偉文被法團委派負責監督整項維修工程。但工程展開後，進度不但緩慢，鴻及東其後更要求法團進行額外工程。而偉文礙於與東的關係，不好意思拒絕。後來偉文更得悉，東替他繳交了單位的維修費！

 **鴻將顧問費用減收至十八萬，省卻法團要公開招標的「麻煩」。**

**分析** 根據《建築物管理條例》第 20A(2) 條，若供應品、貨品或服務的價值超過或相當可能超過 \$200,000 或相等於法團每年預算的 20%，法團便須以招標承投的方式取得有關物品或服務。法團不應未經投標就接受鴻公司減收顧問費的建議。雖然鴻願意減價至十八萬，但若該項工作的市價一般超越以上限額，法團仍應以招標承投的方式聘用該項顧問服務。

**建議** 法團在邀請顧問／承建商投標時應注意：

- ✓ 成立一個由管委會成員／業主的專責小組進行招標。
- ✓ 參考類似合約的市場價值，再根據《建築物管理條例》及其工作守則的規定，決定徵求報價或招標，及需要的報價或標書數目。
- ✓ 如需制定邀請名單，可從屋宇署備存的認可人士／註冊結構工程師名單中揀選所需數量的顧問。
- ✓ 向最近進行同類招標的法團汲取經驗。
- ✓ 清楚列明投標規格，如涉及重大工程，應諮詢業主的意見，例如召開業主大會商討，以增加透明度及減少爭拗。
- ✓ 個別法團委員避免私下與相關公司接觸。

 **偉文沒有披露他與外父東的關係，與鴻一起和東議價。**

**分析** 偉文此舉會違反根據《建築物管理條例》發出的《供應品、貨品及服務採購工作守則》內有關處理利益衝突的規定。但由於偉文未涉及以法團秘書身份收受非法利益，並未觸犯《防止賄賂條例》。

**建議** 作為法團秘書及東的親戚，偉文應根據《供應品、貨品及服務採購工作守則》規定，以書面申報任何與其職務有關的利益，並必須在甄選標書時放棄投票。此外，法團應避免在開標後進行議價。但若有確實需要，建議的防貪措施包括：

- ✓ 界定及解釋議價的目的及甄選某些投標者進行議價的原因。
- ✓ 議價前需得到適當授權，並於可行的情況下容許其他法團委員觀察議價過程。
- ✓ 按照正常投標程序處理議價後收到的標書。



 **外父東替偉文繳交了他單位的維修費。**

**分析** 若東欲藉替偉文繳交了單位的維修費，而令偉文協助取得工程合約或寬鬆監管工程，便屬行賄及觸犯《防止賄賂條例》，他與偉文的親屬關係並不可以作為利益授受的理由。根據《建築物管理條例》發出的《供應品、貨品及服務採購工作守則》，法團委員不應收取顧問／承建商職員任何利益。

**建議** 偉文應立刻向東歸還他單位應付的維修費用，並應於早前向法團申報與東的關係及不應擔當相關工程的監督工作。監督工程工作應由一個專責工作小組，而非個人負責，以增加其認受性。

如欲索取更多有關樓宇維修的防貪資料，歡迎致電 2519 6555 或親臨位於灣仔軒尼詩道 201 號東華大廈地下的分區辦事處查詢。

本文中有關法例規定的解釋，只屬一般和概括性質，不可取代原本的條文和法律意見。讀者在有需要時，應徵詢法律意見。



# 公用地方維修津貼



## 目的

透過本計劃鼓勵大廈法團/業主為大廈公用地方進行有關樓宇安全、環境衛生或環保有關的工程。



## 申請資格

- ◇ 樓齡達 20 年或以上的住用或綜合用途樓宇（以入伙紙為準）；
- ◇ 住宅單位平均每年應課差餉租值：  
市區（包括沙田、葵青、荃灣）物業不超過港幣\$120,000；  
新界物業不超過港幣\$92,000；
- ◇ 必須聘任認可人士或專業顧問為大廈全面勘察及統籌維修工程及在聘任前遞交申請；



## 津貼款項

認可人士或專業顧問費用資助額為顧問費總額的一半，上限港幣\$20,000。

單位數目	5年內的資助上限 (津貼總額以較低者為準)
20個或以下	核准工程總額30%或上限港幣\$150,000
21-49個	核准工程總額20%或上限港幣\$150,000
50個或以上	核准工程總額20%或每個單位不多於港幣\$3,000，上限為港幣\$1,200,000



## 查詢

香港房屋協會物業管理諮詢中心(東區) ☎ 28397480



# 大廈管理活動快訊



## 東區大廈管理研討會2013



由港島東區大廈協會主辦，東區民政事務處協辦，東區區議會贊助的「東區大廈管理研討會2013」已經於二零一二年一月十二日(星期六)假銅鑼灣社區中心三樓禮堂舉辦完畢。研討會的講題包括：強制驗樓及強制驗窗計劃、優質管理、誠信專業及如何處理大廈的違例建築物及案例分享。參加者反應熱烈，並踴躍向講者提問，交流在大廈管理上的心得。

## 東區防火講座

由東區防火委員會主辦，東區民政事務處、消防處、屋宇署及機電工程署協辦的「東區防火講座」已於二零一三年一月十三日(星期日)假小西灣社區會堂舉行。大會邀請了消防處、屋宇署及機電工程署的代表擔任主講嘉賓，向參加者講解有關《消防安全(建築物)條例》、家居電器安全及火警發生時應採取的行動等課題。參加者除用心聆聽主講嘉賓的講解外，亦踴躍作出提問。



## 雅景台、星灣峰、逸濤灣及向南樓火警演習及防火講座

東區防火委員會分別於二零一二年十一月二十六日、十一月三十日、十二月十五日及十二月三十日假上述地點舉行火警演習及防火講座。消防處除派代表即席指導居民在發生火警時應注意的事項外，並示範正確使用滅火筒等消防設施的方法，參加者反應良好。



## 東區防火安全問答遊戲

東區防火安全問答遊戲已於二零一二年十一月至二零一三年二月期間舉行。問答遊戲共設有10條以防火為主題的題目，比賽分初級組及高級組，每組分別設有個人獎項及學校獎項。是次比賽參加者反應熱烈，大會總共收到約4,000份參加表格。



# 大廈管理 信箱

問

本人是北角一座舊式綜合用途大廈的業主，本大廈的業主最近收到由消防處及屋宇署根據香港法例第572章《消防安全(建築物)條例》(條例)共同發出的「消防安全指示」，要求為大廈進行一些消防安全改善工程。本人希望就此方面作出一些查詢：

- 1 有關條例適用於何種類型樓宇？
- 2 條例於何時開始實施？
- 3 大廈業主或佔用人應如何遵從消防安全規定？

答

1 條例適用於綜合用途建築物及住用用途建築物，而該建築物在1987年3月1日前建成，或建築工程圖則在1987年3月1日前呈交建築事務監督批准。

2 條例於2007年7月1日起生效，並可分為二期實施：

第一期：受條例監管的綜合用途建築物，預計會在首9年內完成巡查。

第二期：受條例監管的住用建築物，會在完成巡查綜合用途建築物後開始。

倘當局發現在條例下某建築物的火災危險性高，又或因配合當局其他大型行動以方便一併進行所須工程，會提前向該建築物採取執法行動。

3 執行當局會向業主／佔用人發出「消防安全指示」，列明必須進行的消防安全改善工程。

**提供或改善消防裝置及設備：**

業主／佔用人必須委聘一名註冊消防裝置承辦商，進行提供或改善消防裝置及設備工程。如想查閱註冊消防裝置承辦商的名冊，可聯絡消防安全總區的總部及各辦事處、牌照及審批總區的總部及各辦事處、以及各消防局；亦可瀏覽消防處的網頁 (<http://www.hkfsd.gov.hk/home/chi/cert.html>)。

**消防安全建築項目：**

在一般情況下，業主須委聘一名註冊建築承建商進行所規定的建築工程。業主亦可委聘一名認可人士(即已根據《建築物條例》註冊的建築師、工程師或測量師)，提出可改善消防安全的替代建議。註冊建築承建商及認可人士的名單可在屋宇署(九龍彌敦道750號始創中心12字樓)或其網頁([http://www.bd.gov.hk/chineseT/inform/index\\_ap.html](http://www.bd.gov.hk/chineseT/inform/index_ap.html))查看。