



香港消防處

香港法例第572章
《消防安全(建築物)條例》

執法部門



屋宇署

負責建築物建造規定



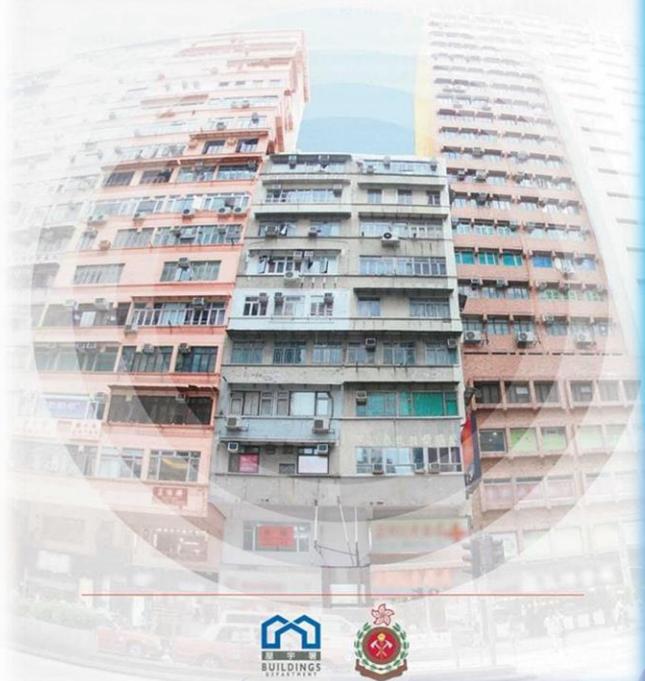
消防處

負責消防裝置及設備規定



- 2007年7月1日正式生效
- 目的：規定在1987年或之前建成的綜合用途及住用樓宇提升至切合現代要求的防火保障
- 背後原則：維修和妥善保養私人樓宇，包括進行所需的消防安全改善工程，是業主的責任

消防安全(建築物)條例 第572章簡介





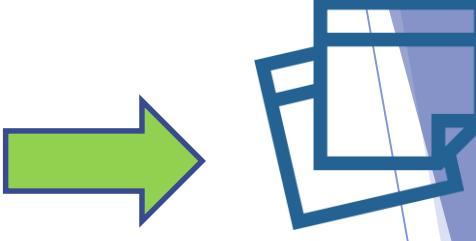
執行流程



屋宇署和消防處
共同視察有關樓
宇/處所



專業評估

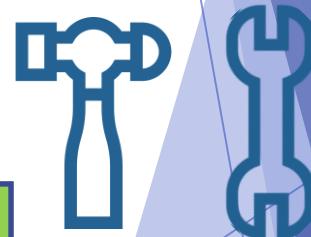


向業主發出
〔消防安全指示〕



完工後

由執行當局驗收



業主進行
改善工程

若符合要求，執行
當局向業主發出指
示已獲遵從的信件



收到指示後

第一階段

- 1) 業主收到「指示」
- 2) 業主之間協調與統籌，並就工程取得共識
- 3) 業主聘請工程承辦商



第二階段

- 4) 承辦商就工程進行設計及呈交消防裝置圖則
- 5) 消防裝置圖則獲得批准



第三階段

- 6) 開展工程前取得其他部門(屋宇署、水務署等)的批准
- 7) 開展工程



第四階段

- 8) 完成工程後，承辦商向消防處申請驗收
- 9) 工程驗收成功，業主獲發遵辦信



消防裝置及設備的規定



最低限度之消防裝置及設備守則與
裝置及設備之檢查及測試守則 [1994年3月修訂本]



消防裝置及設備的規定



自動噴灑系統

消防栓及喉轆系統



手控火警警報系統

緊急照明系統



機械通風系統的自動中斷操作裝置

業主處理「指示」 面對三個主要困難



協調與統籌 – 支援措施



- 全面資訊(資訊包、網上資料)
- 主動接觸業主
- 出席業主會議
- 樓宇改善社區支援隊
- 曾成功完成工程的註冊消防裝置承辦商名單

財政 – 支援措施



- **消防安全改善工程支助計劃**
 - 上限為工程和顧問費用的六成(樓宇)
- **有需要人士維修自住物業津貼計劃**
 - 上限為80,000港元(單位)
- **樓宇安全貸款計劃**
 - 上限為1,000,000港元(單位)



技術(結構及空間) – 支援措施

- 市建局「招標妥」服務
- 靈活務實措施
- 放寬甚至豁免某些消防安全措施規定
(住用部分及非住用部分)
 - i. 樓高三層或以下
 - ii. 樓高不超過六層 (20米以下)
 - iii. 樓高七層或以上或高於20米
- 審批流程 – 加強促進者角色(提速提效)



技術(結構及空間) – 支援措施

2007

- 1) 折衷式花灑系統(直接供水類型) (4層或以下)
- 2) 豁免安裝消防栓系統 (6層或20米以下)

2017

- 1) 修訂消防栓 / 喉轆系統的供水缸要求
(不少於4,500公升)
- 2) 推出「食水供應系統與消防栓 / 喉轆系統合併先導計劃」

2016

- 1) 折衷式喉轆系統(直接供水類型)
- 2) 修訂喉轆系統的供水缸要求(6層或低於20米) (不少於500公升)

2023

- 1) 接納將食水供應系統與消防栓 / 喉轆系統合併
- 2) 折衷式喉轆系統(直接泵水設計)
- 3) 折衷式消防栓 / 喉轆系統(直接泵水設計)

靈活務實措施(2007)

折衷式花灑系統(直接供水類型)

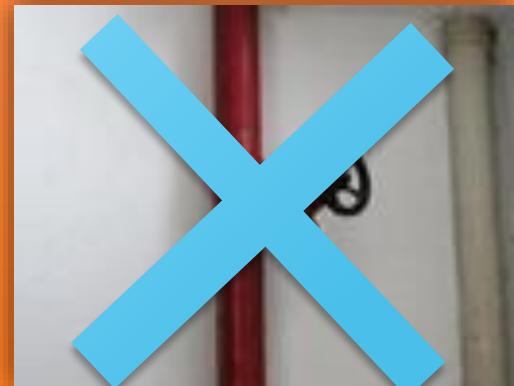


樓高約四層或以下接受一套折衷式花灑系統，
其水源由街喉直接供應

靈活務實措施(2007)



豁免安裝消防栓系統



1. 建築物的整體高度不超過6層或20米以下
2. 消防車輛可直達該建築物臨街正面



靈活務實措施(2016/17)

目標樓宇	喉轆系統新措施	消防處通函
樓高三層或以下	第一階段 折衷式喉轆系統 (直接供水類型)	消防處通函 第2/2016號
樓高四至六層 或低於20米	第二階段 修訂供水缸要求	消防處通函 第5/2016號
樓高七層或以上 或高於20米的目標 建築物	第三階段 修訂消防栓 / 喉轆 系統的供水缸要求	消防處通函 第3/2017號

靈活務實措施(2016)

第一階段折衷式喉轆系統(直接供水類型)



1. 目標建築物樓高不超過三層
2. 安裝防止回流裝置及流水掣
3. 不需安裝供水缸及固定消防泵



靈活務實措施 (2016)

第二階段 - 修訂喉轆系統的供水缸要求



1. 目標建築物樓高不超過六層或低於20米
2. 主要一面設有緊急車輛通道可供消防車輛直達
3. 樓宇建築結構及空間限制



靈活務實措施(2016)

第二階段 - 修訂喉轆系統的供水缸要求



目標建築物處於的地區	喉轆系統的有效供水缸容量要求
樓宇密集地區	不少於500公升
樓宇分散及偏遠地區	不少於750 – 1,500公升



靈活務實措施(2016) 安裝500公升供水缸的成功個案



安裝於天台樓梯內部



安裝於天台

資料源來：

http://www.hkfsd.gov.hk/chi/source/safety/Revised_Supply_Tank_Capacity_Requirement_chi.pdf

靈活務實措施(2017)



第三階段 - 修訂消防栓 / 喉轆系統的供水要求



1. 樓高七層或以上或高於20米
2. 建築物其中一個主要面必須設有通道可供消防車輛直達
3. 建築物50米範圍內必須設有街道消防栓
4. 樓宇建築結構及空間限制

靈活務實措施(2017)

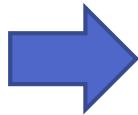
第三階段 - 修訂消防栓 / 喉轆系統的供水要求(樓高
七層或以上或高於20米)



消防處通函 第3/2017號	內容
第一部分	<p>減低消防栓 / 喉轆系統供水缸容量要求</p> <p>9,000公升 \rightarrow 4,500公升</p>
第二部分	<p>推行「食水供應系統 與消防栓 / 喉轆系統合併的先導計劃」</p>

靈活務實措施(2017)

第三階段 - 修訂消防栓 / 喉轆系統的供水要求

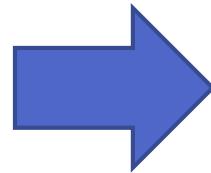


原訂消防水缸容量
9,000 公升

修訂後消防水缸容量
4,500 公升

靈活務實措施(2017)

第三階段 – 推行「食水供應系統
與消防栓 / 喉轆系統合併的先導計劃」



水務署
Water Supplies Department



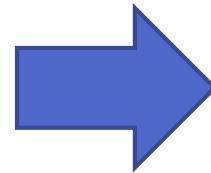
靈活務實措施(2023)



消防處通函 第4/2023號	內容
第一部分	<p>接納食水供應系統 與消防栓 / 喉轆系統合併 (樓高七層或以上或高於20米)</p>
第二部分	<p>折衷式喉轆系統(直接泵水設計) 與 折衷式消防栓 / 喉轆系統(直接泵水設計) (樓高四至十二層)</p>

靈活務實措施(2023)

第四階段 – 接納食水供應系統 與消防栓 / 喉轆系統合併

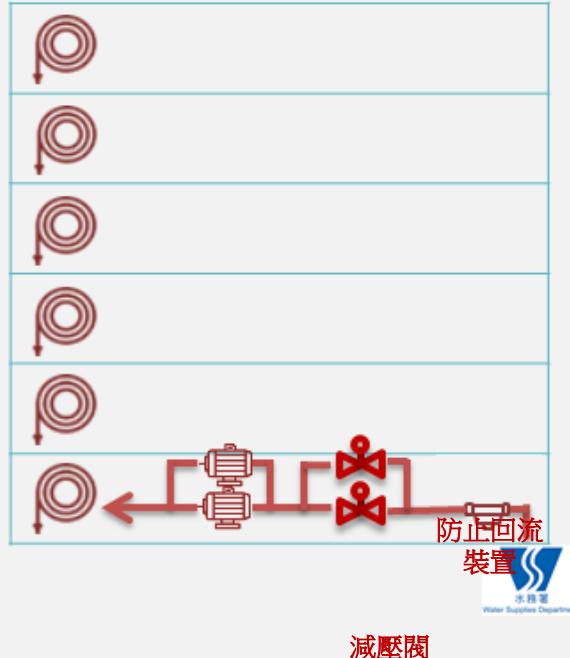


水務署
Water Supplies Department



靈活務實措施(2023)

第四階段 — 折衷式喉轆系統(直接泵水設計) 與 折衷式消防栓 / 喉轆系統(直接泵水設計)



樓高四至六層



樓高七至十二層

靈活務實措施(2023)

第四階段 — 折衷式喉轆系統(直接泵水設計) 與 折衷式消防栓 / 喉轆系統(直接泵水設計)



防止回流裝置



減壓閥

靈活務實措施(2023)

第四階段 — 折衷式喉轆系統(直接泵水設計) 與 折衷式消防栓 / 喉轆系統(直接泵水設計)



個案1

地址

九龍福華街

方案

折衷式喉轆系統(直接泵水設計)

困難

戰前建成樓宇

個案2

地址

香港黃泥涌道

方案

折衷式喉轆系統(直接泵水設計)

困難

空間限制

靈活務實措施(2023)

第四階段 — 折衷式喉轆系統(直接泵水設計) 與 折衷式消防栓 / 喉轆系統(直接泵水設計)



流程	九龍福華街	香港黃泥涌道
消防裝置圖則獲得批準		
水務工程方案獲得水務署批準	2個月	2個月
開展工程	4個月	5個月
完成工程並獲發遵辦信	8個月	1年



審批流程 – 加強促進者角色(提速提效)

- 持續為消防工程業界舉辦技術交流會
 - 講解各項消防裝置的詳細要求
 - 分享常見問題
 - 聽取業界意見、加強溝通
- 把消防裝置圖則範本上載至消防處網頁



審批流程 – 加強促進者角色(提速提效)

➤ 審批消防裝置圖則

- 主動聯絡申請者，就圖則內容給予意見，並容許修改圖則，期望盡快批準圖則
- 加強連繫承辦商與業主，促進圖則審批

➤ 工程驗收

- 在不影響消防安全水平前提下，容許承辦商作出修正以符合驗收標準。
- 若未能通過驗收
 - 加強連繫承辦商與業主
 - 盡早安排重驗

審批流程 – 加強促進者角色(提速提效)



➤ 延期遵從「指示」的申請

- 簡化處理申請流程
- 主動聯絡業主，跟進延期申請的情況
- 業主就遵從「指示」有實質進展，例如 –
 - 業主會議紀錄
 - 申請政府資助的文件
 - 獲批政府資助的證明
 - 承辦商招標文件
 - 委聘承辦商合約
 - 呈交消防裝置圖則證明



修訂《消防安全（建築物）條例》

- 修訂條例於2024年12月13日在憲報上刊登並正式生效
- 修例目的：
 - 完善法律框架
 - 代辦工程
 - 費用回收
 - 鼓勵自行遵辦《條例》
 - 支援有真正困難業主



代辦工程機制

- 參考《建築物條例》的機制，賦權執行當局為未能符合《條例》要求的目標樓宇進行消防安全改善工程，並在工程完成後收回有關費用。





代辦工程機制

2. 擴大現有相關法定諮詢委員會的職權範圍

- 就合資格進行代辦工程的目標樓宇釐定先後次序的準則提供意見
- 就較具爭議性的個案所涉及的代辦工程方案提供技術意見





代辦工程機制

- 參考《建築物條例》，在《條例》加入條文防止有人阻礙執行當局進行代辦工程，並訂明罰則

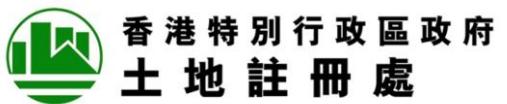
18. 妨礙某些人執行或履行本條例所訂職能的罪行

任何人無合理辯解而抗拒、妨礙或阻延正在執行或履行(或企圖執行或履行)本條例所授予或委予的職能的人，即屬犯罪，一經定罪，可處第4級罰款(即最高\$25,000)及監禁6個月



推動業主自行遵辦《條例》

- 賦權執行當局可安排「指示」在相關物業的土地登記冊上進行註冊 及 要求新的物業擁有人須就物業權轉讓通知執行當局



新的業主在完成物業交易後的**三個月內**，就物業權轉讓通知執行當局，違者即屬犯罪，一經定罪，可處**第3級罰款(即最高\$10,000)**



推動業主自行遵辦《條例》

2. 調升不遵辦「指示」或「符合消防安全令」的罰則

不遵辦	最高主要罰款		最高每日罰款	
	修例前	最新	修例前	最新
消防安全指示	第4級 (\$25,000)	第6級 (\$100,000)	\$2,500	\$10,000
符合消防安全令	第5級 (\$50,000)	\$200,000	\$5,000	\$20,000



推動業主自行遵辦《條例》

3. 參考《建築物條例》，在《條例》加入條文防止有人阻礙法團遵辦《條例》，並訂明有關罰則

	罪行	罰則
業主立案法團為遵從法定命令或通知進行工程時	阻礙受僱於法團的人進行工程 拒絕受僱於法團的人進行相關工程時合理地需要通往或使用相關處所	第3級罰款(最高\$10,000) 及監禁6個月
	拒絕分擔相關工程費用	第4級罰款 (最高\$25,000)



推動業主自行遵辦《條例》

4. 增加送達文件(例如「指示」)的方式 (例如將文件張貼於有關處所的當眼處或電郵)





推動業主自行遵辦《條例》

5. 賦權執行當局利用部門網站等平台發布有關「指示」、「符合消防安全令」等資料

最新消息 | 建築工程 | 廉宇安全及危險 | 資源 | 關於我們 |

線上活動

搜尋驗樓 / 驗窗通知及消防安全指示

▲ 活動：淡季報價 / 低價租售 / 購屋扶助及資助方案公佈

截止日期：2023/7/31

下架日期：2023/8/10

搜尋驗樓 / 驗窗通知及消防安全指示的發出及簽收狀況

通知 / 指示編號	指派名稱	接收名稱
備註 / 顯示詳情		
搜尋驗樓 / 驗窗通知及消防安全指示的發出及簽收狀況		
搜尋結果		
通知編號	通知內容	備註及次數
• 有此隻字 • 小草 - 同 • 請詳	• 通知驗樓計劃 • 通知驗窗計劃 • 須完成 • 賦予委 • 利益人規 • 通知公	• 有此隻字及此隻字的函件請先挑選 • (通知驗窗計劃) 同上 • 須完成 • 賦予委 • 利益人規 • 通知公
		備註
		備註及次數
		備註



消防安全指示 / 符合消防安全令 / 禁止令 / 封閉令的資料
 (消防安全 (商業處所) 條例 (第 502 章) / 消防安全 (建築物) 條例 (第 572 章) / 消防安全 (工業建築物) 條例 (第 636 章))

A
A
A
簡 EN

搜尋消防安全指示 / 符合消防安全令 / 禁止令 / 封閉令的資料

輸入關鍵字

搜尋類別

地址
指示或命令的序號

註：受第502章消防安全 (商業處所) 條例及第572章消防安全 (建築物) 條例規管的樓宇/處所，搜尋僅適用於在2024年12月13日或之後發出消防安全指示/改善消防安全指示的相關樓宇/處所資料。

搜尋

於2024年12月12日或之前根據第572章消防安全 (建築物) 條例發出消防安全指示的樓宇

於2024年12月12日或之前根據第502章消防安全 (商業處所) 條例發出消防安全指示/改善消防安全指示的樓宇/處所

消防處樓宇改善支援中心



- 成立日期
 - 2023年12月18日
- 服務對象
 - 受香港法例第502、572及636章規管舊式樓宇的業主及佔用人
- 目的
 - 一站式支援服務
 - 由收到「消防安全指示」開始，提供相關資訊與協助，直至工程完成並符合法例要求為止



消防處樓宇改善支援中心



➤ 服務內容

- 透過電話或親臨支援中心
- 解釋相關條例要求
- 介紹政府現有的支援服務
- 協助申請政府資助及「招標妥」
- 促進圖則審批程序、工程驗收安排



消防處樓宇改善支援中心



- **地址**
 - 九龍大角咀道42號消防處旺角辦公大樓3樓
- **電話號碼**
 - 2272 9112
- **服務時間**
 - 星期一至六上午9時至晚上8時（公眾假期除外）
 - 不設用膳時段
 - 電話留言服務





多謝