



東區大廈管理通訊

東區房屋管理事務工作小組

地址：香港西灣河太安街29號東區法院大樓11樓

電話：2886 6540

傳真：2967 5447

2015年7月
第67期
免費贈閱

消防安全(建築物)條例 第572章

《消防安全(建築物)條例》(條例)自2007年7月1日起生效。條例的目的，是針對火災的危險，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：

處所 / 建築物 消防裝置及設備	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
	負責人	擁有人	佔用人
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

(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：

處所 / 建築物 消防安全建造 涉及以下方面	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
	負責人	擁有人	擁有人
逃生途徑		✓	✓
樓宇耐火結構		✓	✓
消防和救援進出途徑		✓	✓

「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) | 陳靄群議員MH | 張國昌議員 | 趙資強議員 | 趙家賢議員 |
| 許嘉灝議員BBS, MH | 許林慶議員 | 江澤濠議員MH | 龔栢祥議員 | 關瑞龍議員 | 梁志剛議員 |
| 梁國鴻議員 | 梁兆新議員 | 李進秋議員 | 勞鏢珍議員MH | 顏尊廉議員MH | 吳焜煜先生 |
| 鄭仲恩女士 | 黃華發先生 | 陳曉晴女士(秘書) | | | |

條例的實施

條例自2007年7月1日起生效，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) 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）。

（資料摘錄自屋宇署及消防處《消防安全（建築物）條例》第572章簡介宣傳單張）

樓宇維修防貪系列 工程更改



繼上期專題介紹在監督樓宇維修工程進度及檢查質量時應注意的事項，今期探討可能因工程更改而出現的貪污舞弊風險，並提供防貪建議。

工程更改是指在批出合約後對已訂明的工程項目作出更改。例如在維修水管和水渠的工程項目中要求或發現需要更換水箱和水泵。這種額外的工程，若在已批出的合約中執行，便是工程更改。出現工程更改並非一定不正常，有時可能有此需要，但如果控制不當，工程更改可能會被人濫用，導致工程造价大幅提高。

情境透視

- 一名工程項目經理在一項樓宇維修工程招標文件中，只加入修葺令中指定的工程項目。結果一名承建商以低於市價獲得合約。
- 該工程項目經理實際上串通了該承建商，在工程開展後再提出其他必需的維修項目，並建議法團發出工程更改命令以進行有關項目，而該工程更改的費用亦被承建商誇大。

貪污舞弊的風險

- 在招標文件中省略某些必需的維修工程，以至在獲批合約後，向承建商發出工程更改指示，而該工程更改的費用亦往往是被大幅抬高。
- 在施工期間，發出不必要的工程訂單/指示。
- 在施工期間，不必要地轉用費用較高的物料，以增加承建商的利潤。



防止貪污舞弊的措施

為減少更改工程時出現貪污舞弊的風險，法團/管理委員會應：

- 當委聘顧問按照維修令或法定通告進行樓宇維修工程時，要求顧問評估和就所有必需的維修項目提出意見；盡可能在招標文件和工程合約中，加入所有必需的維修項目，以減少在合約開展後需要更改工程；
- 在發出或簽署任何工程更改時，要求顧問解釋該工程更改的必要性，並尋求管委會或法團的批准；
- 訂立管委會獲授權批核的工程更改的金額上限；若工程更改的金額超過此上限，應在法團會議中尋求批准；
- 要求顧問就任何提出的工程更改提供費用估算；
- 參照類似工程項目合約中的招標價格（如有），評估工程更改的費用是否合理；
- 在可行的情況下，考慮聘請獨立顧問（如工料測量師），為大型或昂貴的工程更改的費用提供獨立意見；
- 妥善記錄任何工程更改和所涉及的費用，並在樓宇當眼處張貼告示，讓所有業主或住戶知悉。

以上內容節錄自廉政公署的新版《樓宇維修實務指南》，指南內介紹有效的防貪措施及提供實用的文件範本和清單，以協助業主、法團及物業管理公司於樓宇維修工程中預防貪污舞弊。如欲索取指南或查詢廉政公署的防貪服務，歡迎致電 2519-6555 或親臨於灣仔軒尼詩道201號東華大廈地下的廉政公署東港島辦事處。

以上建議的措施只是最佳作業常規，除法例規定外，實施時應按照個別維修工程的規模、範圍和各法團的意願作出調整。如有需要，法團應向合資格人士尋求專業意見及協助。



大廈管理活動快訊

漁民休漁期三防安全嘉年華

由東區防火委員會及香港漁民團體聯會聯合舉辦，東區區議會贊助的「漁民休漁期三防安全嘉年華」活動，已於二零一五年五月二十四日（星期日）順利舉行。當日節目內容豐富，各漁民團體早上在區內的避風塘向漁民派發宣傳單張及宣傳品，而同日下午的嘉年華則假筲箕灣愛東邨愛澤樓對出空地舉行，內容包括綜合表演、展覽及手工藝攤位等。大會希望透過是次活動，加深區內居民，特別是漁民朋友對防火、防風及防盜三方面的意識。



「東區大廈管理訓練課程2015」

日期：二零一五年八月二十五、二十七日及九月一日及二日

時間：晚上七時三十分至九時三十分

地點：鰂魚涌社區會堂

查詢上述活動詳情，請致電 2886 6540。



大廈管理信箱

問

本人是筲箕灣一座舊式綜合用途樓宇的業主，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。本人欲查詢大廈業主或佔用人應如何遵從消防安全規定？

答

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）查看。

有獎問答遊戲

1. 為了提高舊式商住建築物的防火標準，政府訂立了《消防安全（建築物）條例》（第572章），規定於哪年3月1日或之前建成的綜合及住宅樓宇，必須提升至切合現代要求的防火保障？
A. 1996年 B. 2008 C. 1987年
2. 就消防裝置或設備而言，條例的執行當局是哪一個政府部門首長？
A. 屋宇署署長 B. 消防處處長 C. 民政事務總署署長

請圈出正確答案及填妥下列表格，傳真至2967 5447或郵寄回香港西灣河太安街29號東區法院大樓1101室東區民政事務處，信封面請註明「東區大廈管理問答遊戲」。截止日期：2015年8月20日（星期四），以郵戳為準。逾期遞交的表格將不獲考慮。

姓名：_____ 身份證號碼（首4位）：_____

地址：_____

日間聯絡電話：_____

- 只限於東區居住、就讀或工作的市民，並以個人名義參加。
- 每人只限遞交一份參加表格。
- 凡答對大廈管理有獎問答遊戲中的題目之參加者，主辦機構將以抽籤方式抽出十位得獎者，可獲書券港幣300元正。
- 有關比賽結果，主辦機構有最終的決定權，參賽者不得異議。
- 主辦機構保留更改規則及其他安排的權利，無須事先通知。
- 主辦機構將另行通知得獎者。

由7月1日起

市建局的樓宇維修 服務範圍覆蓋全港



舊樓維修好閉翳？

支援計劃幫到你

一站式樓宇維修支援 一套表格多項申請



參加市建局「樓宇維修綜合支援計劃」的業主，只需填妥一套表格，便可作出多項申請，獲得財政資助及技術支援。市建局樓宇復修部主管鄧堃霖表示，計劃推出至今，已處理約500多幢大廈的「公用地方維修津貼」申請。由本年7月1日起，市建局的服務擴展至全港各區，樓齡達30年或以上、符合申請條件的樓宇，可向市建局提交申請。

市建局同時將「公用地方維修津貼」優化，新增了「環保項目津貼」，鼓勵業主在維修時採用環保物料或加裝節能裝置，令法團的維修津貼上限增至180萬元，或每戶上限\$4,500元。此外，市建局亦加強技術支援，免費提供獨立顧問服務，如提供維修工程的市場評估，供業主作評審標書時參考。

鄧堃霖稱，市建局夥拍廉政公署和警方等部門，在不同地區舉辦簡介會，加強業主的樓宇維修知識。

鄧堃霖表示，市建局於去年設立了「樓宇復修資訊通」網站，令市民大眾隨時隨地獲得有關樓宇復修的資訊。今次除了擴充服務區域外，市建局亦進一步加強「樓宇復修資訊通」的內容，當中包括維修流程、工程費用參考、維修個案分享及可持續發展等資訊，令無論有否參加市建局的復修資助計劃的業主也可得到更多有用的資訊，方便他們籌劃樓宇復修工程。

樓宇維修綜合支援計劃

籌組業主立案法團資助	每個法團可獲 \$3,000
公用地方維修津貼	上限為每個單位 \$3,000 法團上限 \$1,200,000
環保項目	上限為每個單位 \$1,500 法團上限 \$600,000
家居維修免息貸款	每個單位最高貸款額 \$50,000



「樓宇復修資訊通」
網址: www.buildingrehab.org.hk
支援計劃查詢熱線: 3188 1188

城市大廈接近50年樓齡，只要保養妥善，樓宇結構及外貌仍保持優質。

舊樓問題叢生 老業主感迷茫

樓齡近50年的灣仔城市大廈，大部份業主都是長者。大廈在10年前曾進行維修工程，但因監管不足而導致維修質素欠佳。法團委員梁先生透露上次維修後，大廈外牆很快又再漏水，一班老業主束手無策。

法團向市建局申請樓宇維修資助後，跟區內不少舊樓同時收到消防安全指示，須按條例要求改善消防設施，令一班老業主更感徬徨無助。業主在躊躇著是否一併進行消防設施工程時，得到市建局及顧問公司提供的有用分析，明白將大廈維修及消防設施工程分開進行，會比較昂貴，故一致通過決定同時進行兩項工程。眼見近年消防改善工程的收費大幅上漲，業主慶幸當日得到市建局的支援而做了正確決定。



城市大廈的法團委員稱，市建局提供財政及技術支援，大大減輕業主在維修過程中所面對的壓力。

疑似圍標惹爭議 法團醒目「復安居」

宜安中心法團委員表示，市建局向法團提供專業意見，協助法團認識如何統籌維修工程。

觀塘宜安中心樓齡雖然只得25年，但外牆滲水問題嚴重，絕大部份業主均同意進行維修。法團於首次招標時，只有最低回標價是在法團預算之內，而該承建商在回標後竟又要求加價。當業主為此感到惆悵時，法團主席劉先生建議向市建局求助，進一步了解招標程序、防止圍標的經驗和方法等。經多番討論後，法團最終參考市建局的《招標新安排》，重新招標，確保由登報至開啟標書的過程保密及公正。此外，市建局亦提供市場估價以供法團參考。再次招標時，大部份公司的回標價均與市場價格相若，業主終於鬆一口氣。另外，法團經市建局轉介，參加了警方推出的「復安居計劃」。在警方的協助下，法團順利召開業主大會揀選承建商。現在工程進展順利，業主們期待今年7月完工後，大廈便煥然一新。

