

北區大廈管理通訊

2008年9月

北區民政事務處大廈管理聯絡小組

粉嶺璧峰路3號三樓354室

電話：26751719

北區大廈管理活動快訊

「長者維修自住物業津貼計劃」簡介會

「長者維修自住物業津貼計劃」為長者自住業主提供財政資助，維修保養物業及改善樓宇安全。為了讓區內長者業主對計劃的申請資格、資助範圍及申請手續等有更深入的認識，使更多符合資格的長者業主受惠。香港房屋協會物業管理諮詢中心聯同北區民政事務處於2008年7月19日晚上假祥華社區會堂舉辦了「長者維修自住物業津貼計劃」簡介會。參加者細心聆聽講者的發言，並積極發問，反應良好。



「大廈管理實務工作坊」



為向社區推廣良好的大廈管理意識，讓居民（特別是業主立案法團管理委員會委員）對大廈日常管理的實務工作加深了解，北區民政事務處與香港房屋協會物業管理諮詢中心於2008年8月13日晚上假聯和墟社區會堂合辦了「大廈管理實務工作坊」。主持人除了講解業主會議、管委會會議的程序及財務安排的注意事項外，更派發一些處理日常大廈管理工作時常用的文件範本，供出席人士參考。大家互相交流心得，分享經驗，氣氛融洽。

為了讓更多的居民，認識大廈管理的實務工作，同類型活動將於10月24日假北區社區中心舉行，請密切留意。

「樓宇維修及第三者風險保險須知」座談會

為了讓業主及居民組織成員對樓宇維修及第三者風險保險等有關事項，有更深入的了解，北區民政事務處與香港房屋協會物業管理諮詢中心將於本年12月7日（星期日）舉辦「樓宇維修及第三者風險保險須知」座談會，屆時將邀請勞工處、香港保險業聯會及香港房屋協會的代表出席講解，請各位踴躍參加。

消防安全（建築物）條例第572章簡介

1. 條例的目的

本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。

2. 執行當局

為施行本條例：

- (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。

3. 條例的監管範圍

本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非住用用途；或
 - 興建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
 - 建築工程圖則是在1987年3月1日或之前，首次呈交建築事務監督批准的；或
 - 若未有在1987年3月1日或之前建成。

[本條例不適用於依據《建築物條例（新界適用）條例》（第121章）而建成的建築物]

4. 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
	負責人	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

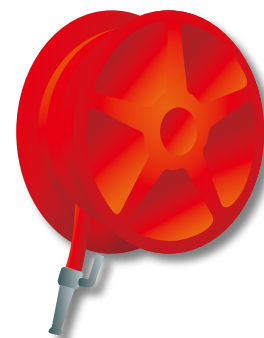
由地面至最高一層的樓面超過30米的樓宇

▲ 指機械通風系統的自動中斷操作裝置

- (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
	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		✓	✓



5. 條例的實施

本條例自2007年7月1日起分三期實施：

實施進度表	
第一期 1973年或之前 建成的綜合用途建築物	首6年
第二期 1973至1987年間 建成的綜合用途建築物	隨後的4年
第三期 1987年或之前建成的 住用建築物	最後階段

但假如發現某綜合用途建築物或住用建築物的火災危險性高，不管該建築物屬於什麼類型或何時建成，執行當局都會立即採取執法行動。

6. 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，可聯絡消防處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。

7. 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。

8. 刑罰

(a) 擁有人或佔有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) 擁有人或佔有人沒有遵從「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

9. 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）。

北區防火委員會活動快訊

北區防火委員會一向致力宣傳家居防火和防止山火訊息，透過舉辦不同類型的活動，加強北區居民的消防安全意識。

2008-2009年度，北區防火委員會繼續為北區居民籌辦豐富節目：

消防安全標語創作比賽

以『防止山火』和『家居防火』作為標語創作的主题，歡迎區內的幼稚園及中、小學學生參加。

防止山火及防火宣傳品

製作切合主题的防火宣傳品，派發給居民，宣傳防火訊息。

防止山火宣傳活動

整年在北區山火黑點懸掛防止山火宣傳橫板，並於重陽節期間，租用流動廣播車穿梭北區山火黑點，馬不停蹄宣傳防止山火訊息。

大廈火警演習

聯同消防處及區內大廈業主立案法團合辦火警演習，宣傳家居防火訊息。

粉嶺消防局暨救護站開放日

讓區內居民了解消防及救護人員如何救急扶危。

北區防火安全活動日

大型嘉年華式遊樂活動，將於2008年底舉行。

各項活動詳情，請留意個別活動的宣傳資料，或致電2675 1719向北區防火委員會秘書處查詢。我們熱切期待各位的積極參與。



重要提示

《建築物管理條例（第三者責任保險）條例》 預計於2009年1月1日正式實施

《建築物管理條例》（第344章）第28條（尚未實施）已定明，業主立案法團（法團）必須就大廈的公用部分及法團的財產購買第三者風險保險（一般稱為“第三者責任保險”），並須保持有關保險單有效。《建築物管理（第三者風險保險）規例》（規例）則就法團購買第三者風險保險列明詳細的規定，例如保險單的承保範圍，最低承保額等。

《建築物管理條例》第28條及規例預計於2009年1月1日正式實施。有關法例實施後，法團如未有按規定就大廈的公用部分及法團財產購買第三者風險保險，即屬違法。一經定罪，管理委員會（管委會）的每名委員有可能被判處最高5萬元的罰款。

鄭重建議仍未購買保險的法團盡快購買保險，而已購買保險的法團須保持保險單有效，以免觸犯法例，並確保業主和第三者的利益得到最佳的保障。