

# 深水埗私人大廈管理及防火通訊

第33期(季刊)  
2008年9月26日

合辦編印：



深水埗區議會交通及房屋事務委員會  
私人樓宇工作小組



深水埗區防火委員會



深水埗民政事務處

贊助：



深水埗區議會

## 逃生通道要暢通 消防安全齊關心

深水埗區內人煙稠密，商住綜合樓宇林立，要避免發生類似毗鄰旺角嘉禾大廈的5級火警，深水埗區防火委員會現呼籲市民大眾保持大廈內的消防通道暢通，並注意以下容易忽略的火警危險：

### 商住樓宇蘊藏的火警危機

- \* 防煙門被打開；
- \* 天台、樓梯出口及其他逃生門被鎖上；
- \* 走火通道例如走廊、樓梯等地方被雜物阻塞；
- \* 非法改變樓宇的間隔或用途；
- \* 消防設備及裝置缺乏適當維修及保養；
- \* 儲存過量易燃物品；

- \* 不小心處理火種，如煙蒂、香燭等；
  - \* 電力負荷過重；
  - \* 疏忽火警；
  - \* 小孩玩火。
- 為了確保火警時能有效地逃離大廈及方便消防員進入火場進行救援工作，消防通道必須暢通無阻。以下是出入通道及逃生路徑的注意事項：

### 出入通道

- \* 火警發生時，消防員須利用消防員升降機前往救援，因此，大廈內應設有可直接從街道進入地面通往消防員升降機通道，而通道須暢通無阻。
- \* 消防員升降機門廊可保護使用升降機前往救援的消防員，因此，門廊的牆及門不得作任何改動。
- \* 消防員也使用出口樓梯前往救援，因此出



- \* 出口樓梯須暢通無阻。
  - \* 門或閘不得開向樓梯及公用走廊，以免阻塞逃生途徑。
  - \* 出口門如裝有門鎖，則應可隨時從內開啟，而無須使用鑰匙。
  - \* 不得在樓梯及防煙廊圍欄開鑿窗口及進行改動。
  - \* 在每一樓層均應可經由公用走廊從一條樓梯通往另一條樓梯。
  - \* 地下層的出口樓梯須與樓宇其他部分分隔。
- 以下為消防處消防安全總區社區關係組及服務深水埗區4間消防局資料：

名稱	地址	查詢電話	傳真
社區關係組	九龍尖沙咀康莊道一號 消防總部大廈7字樓北翼	2170 9630	2391 3619
長沙灣消防局	長沙灣道429號	2729 5807	2386 5913
荔枝角消防局	寶輪街4號	2742 4221	2370 3119
石硤灣消防局	南昌街380號	2778 1098	2779 1164
旺角消防局	塘尾道181號	2396 6409	2398 3177

### 永遠懷念英勇殉職消防員

在二零零八年八月十日的嘉禾大廈大火中，兩位英勇的消防員—消防隊目蕭水方先生及消防員陳兆龍先生不幸殉職。他們捨己為人的精神令人敬佩。深水埗區防火委員會謹向兩位消防員致以崇高敬意及對其家人表達深切的慰問。



### 縱火罪行可被判終身監禁

近日深水埗區內發生了數宗門口布圍仔惡作劇而招致燒毀的事件。深水埗區防火委員會提醒區內市民，縱火行為須負上刑事責任。根據《刑事罪行條例》第200章第60條，任何人無合法辯解而摧毀或損壞屬於他人的財產，意圖摧毀或損壞該財產或圖謀該財產是否會被摧毀或損壞，即屬犯法。而用火摧

毀或損壞財產而犯本條例所定罪行者，須被控以縱火。同時，根據《刑事罪行條例》第200章第63條，任何人犯第60條所訂的縱火之罪行，一經循公訴程序定罪，可處終身監禁。此外，如任何人士犯刑事罪行條例所訂的其他罪行，一經循公訴程序定罪，可處監禁10年。因此，切勿以身試法。

### 重陽掃墓，慎防山火

山火是大自然的敵人，山火肆虐，往往會做成嚴重傷害。山火焚毀林木，至令人生命受損，燒掉草木土壤更受到侵蝕及威脅人們的生命及財產。

重陽節即將來臨，不少孝子賢孫都會前往拜祭掃墓，以表達對先人的尊敬和懷念。深水埗區防火委員會在此提醒前往郊外掃墓的市民謹慎處理火種，防止山火發生。

以下是一些掃墓時的防火小貼士：

1. 香煙和火種必須完全熄滅才可拋棄；
2. 冥燭香燭應放在器皿內焚化；

3. 使用剪刀或徒手妥善清除墓旁的雜草；
  4. 不要遺下正在燃燒的祭品置之不理；
  5. 當火災危險警告訊號為黃色或紅色時，表示發生火警的危險性甚高，應特別提高警覺。
- 遇有山火，應保持鎮定，盡速離開火場，並即場致電「999」通知消防處或警方或漁農自然護理署山火控制中心「2720 0777」，報告山火所在地點。

### 私人樓宇工作小組的活動花絮及活動預告

深水埗區議會私人樓宇工作小組一直致力推廣私人樓宇居民對大廈管理的認識，過往曾舉辦過不同的活動，例如優質樓宇管理比賽、大廈管理及防火通訊等，向居民宣傳良好大廈管理的重要性。

#### 活動花絮

**1. 深水埗區私人樓宇管理進階證書課程**  
私人樓宇工作小組與香港房屋協會及香港房屋經理學會在今年六月至八月間，假九龍塘香港生產力促進局大樓，合辦了「私人樓宇管理進階證書課程」。課程共有八堂，由物業管理專業人士以專題講座及工作坊形式，向學員講解大廈管理方面的事宜，希望透過課程及講座，加深學員對大廈管理的認識，從而應用在課程日常工作管理，提升大廈的居住環境素質，課程內容主要包括：

- \* 講解如何揀選物業管理公司
- \* 為大廈購買保險時應留意的事項
- \* 物業管理條例之發展及探討
- \* 大廈工程合約管理及策略
- \* 講解大廈管理的常見問題

為加深學員對課程內容的理解及應用，學員必須每堂完成測驗。另外，課程亦設計了大廈管理個案工作坊，讓學員分組討論，並於最後兩堂以簡報形式與其他學員分享。由於各學員均具有大廈管理

的實際經驗及相關知識，加上有香港房屋協會職員和香港房屋經理學會會員的協助及指導，各學員都熱心參與課堂的討論，氣氛非常熱烈。學員在課堂討論及問答環節中就本身所遇到的大廈管理問題，向講者或有關人士發表及徵詢意見。不少學員都認為課程由專業人士講解，借鑒他們對於大廈管理工作實際情況之了解，故能提供專業及實質的意見，更切合學員的需要，而他們的個案經驗分享亦有助於學員處理大廈管理方面的問題，更能提升學員處理大廈管理的水平及改善居住環境素質的能力。

#### 活動預告

**1. 深水埗區私人樓宇管理證書基礎課程**  
此外在本年十二月份，私人樓宇工作小組及香港房屋協會將會合辦「私人樓宇管理基礎證書」課程。課程將於龍閣社區會堂舉行，共分四堂，由政府部門代表及專業人士擔任講者。課程以課堂形式，教授學員有關大廈管理的基本知識，令學員初步認識和了解大廈管理有關的問題，讓他們學以致用，有助提升大廈的居住環境素質。有關報名詳情，請留意稍後主辦單位的宣傳，或致電28397186與香港房屋協會物業管理諮詢中心(深水埗)職員聯絡。

### II. 「優質管理 誠信維修」深水埗樓宇信廉活動

近年廉政公署收到有關樓宇管理和維修工程有關的貪污舉報有上升趨勢。為了針對涉及大廈維修而出現有關貪污、詐騙、圍標等不法行為，廉政公署西九龍辦事處將聯同深水埗區議會及香港房屋協會物業管理諮詢中心(深水埗)於2008/09年度合辦一系列以「優質管理 誠信維修」為主題的倡廉活動，加強區內樓宇管理組織及居民的防貪意識。

為配合上述活動，私人樓宇工作小組與活動籌備委員會合作印製了「優質管理 誠信維修」為主題的小冊子，透過不同渠道派發給區內樓宇管理組織及居民，向他們推廣誠信優質樓宇管理及維修和積極參與的信息。

「優質管理 誠信維修」深水埗樓宇信廉活動簡介

1. 誠信優質樓宇管理及維修工作坊  
廉政公署西九龍辦事處將與政府部門及專業/地區團體合作舉辦工作坊，向區內業主立案法團介紹與樓宇管理及維修相關的法規及改善措施。工作坊將於2008年11月16日假九龍工業學校舉行。
2. 巡迴展覽  
在本年10月至12月於深水埗區內屋邨及大型商場舉辦巡迴展覽及問答遊戲，向



居民宣傳誠信樓宇管理及維修的重要性。

3. 社區參與計劃  
透過社區參與計劃，參加計劃的區內組織將會舉辦不同形式的社區教育活動，如海報展覽及問答遊戲等，加強誠信樓宇管理的意識，鼓勵居民積極參與大廈日常管理事務。
4. 網上活動  
透過參加廉署「優質管理 誠信維修」網站的問答遊戲，居民可加深對優質樓宇管理方面的認識，並隨時獲得有關資訊。
5. 印發及派發小冊子  
私人樓宇工作小組將與活動籌備委員會合作編製小冊子免費派發予區內居民。小冊子將以漫畫形式表達誠信優質樓宇管理及大廈維修的重要，並介紹防貪倡廉的相關知識。

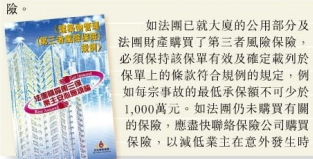
透過上述一系列的活動，私人樓宇居民可對誠信優質樓宇管理及大廈維修有更深入的了解，明白如何避免出現貪污問題，令大廈得到完善的治理，使居民能擁有一個好適的安樂窩。

### 《建築物管理條例》第28條及《建築物管理(第三者風險保險)規例》快將實施

《建築物管理條例》第28條及規例按照預計，快將於二零零九年一月一日實施。規例實施後，業主立案法團(法團)如不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，管理委員會(管委會)每名委員即屬犯罪，一經定罪，可處最高5萬元的罰款。

根據規例，法團購買的保險單(一般稱為「保單」)須為可能就單一宗事故所引起第三者死亡或/及身體受傷而招致的任何法律責任，提供不少於1,000萬元保險。規例沒有強制規定，法團須就建築或工程所應加的任何責任而產生的法律責任購買第三者風險保險。

如法團已就大廈的公用部分及法團財產購買了第三者風險保險，必須保持該保單有效及確定載列於保單上的條款符合規例的規定，例如每宗事故的最低承保額不可少於1,000萬元。如法團仍未購買有關的保險，應盡快聯絡該管委會購買保險，以減低業主在意外發生時



所面對的風險。

此外，在有需要的情况下，合資格的法團可向屋宇署、香港房屋協會(房協)或市重建局/市建局申請樓宇維修和貸款計劃。有關計劃旨在鼓勵法團和業主自行管理和維修大廈公用部分的責任，通過提供財政支援，減輕法團和業主在履行責任時的財政負擔。參予房協或市建局上述計劃的法團，也可在維修工程完成後首三年，向有關機構申請資助購買第三者風險保險，資助額為保險年費的50%，最高資助額為每年6,000元，為期不超過三年。

有關規例的單張可於民政事務總處大廈管理網頁(www.buildingmgmt.gov.hk)下載。如需要保險公司的名單或了解維修貸款/資助計劃的詳情，也可瀏覽該網頁。

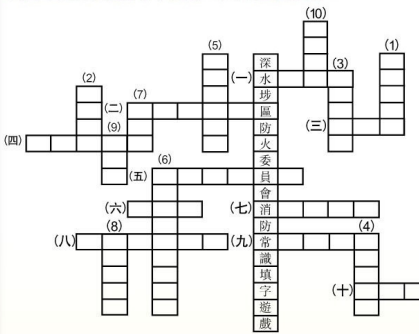
購買第三者風險保險，可確保業主及第三者的利益得到最佳的保障；再加上有關條例快將實施，深水埗區民政事務處牽動區內仍未購買第三者風險保險的法團，請盡快安排處理有關事宜。如區內法團對購買第三者風險保險有任何查詢，請聯絡深水埗區民政事務處地區大廈管理聯絡小組(電話：2150 8175)。

### 2008-2009年度深水埗區防火委員會全年活動預告：

活動舉辦日期	活動	內容	對象
9/08-1/09	防火親子顏色比賽	透過是項親子活動以啟發小朋友創意，促進親子關係及宣揚防火意識。	(初級組) 幼稚園學生 (高級組) 小一至小三
9/08-1/09	防火常識填字遊戲	透過填字遊戲，使區內居民和學生加深認識防火安全。	區內居住或就讀人士
4/1/09	防火安全嘉年華	此項活動將於長沙灣遊樂場及長沙灣消防局舉行，內容包括：聯席遊戲、消防操演示範及綜合表演等。	市民大眾

查詢電話：2150 8175

### 為加強區內居民和學生對防火安全的意識，深水埗防火委員會舉辦防火常識填字遊戲，以下是遊戲題目：



- (1) 消防處救援裝備之一，以為災場提供正壓新鮮空氣。
  - (2) 一齣以講述消防員工作為背景之港產片名稱。
  - (3) 消防處救援裝備之一，用以在煙霧、黑暗及能见度低的情況下找尋傷者位置或火源。
  - (4) 位於龍閣中的一個總區名稱。
  - (5) 經消防處訓練後，市民可獲取的資格，以協助推廣消防安全工作。
  - (6) 消防條例95F章中所提及的技術控文之一名稱。
  - (7) 消防處那一個職級階級為最高。
  - (8) 停泊在屯門滅火輪碼頭的一艘消防船名稱。
  - (9) 消防處轄下一種車輛，以為傷病者提供院前輔助醫療服務。
  - (10) 在聖誕燒烤時，我們應注意的事項。
- 對象及歇息的地方。
- (七) 在緊急時，供消防員在高層樓宇內使用的火喉設施。
  - (八) 香港危險品的其中一種分類。
  - (九) 政務局內的最高長俸編制公務員職級名稱。
  - (十) 一般樓宇內的設施，用作分隔及阻延火警蔓延。
- 參加表格可於深水埗民政事務處諮詢中心索取。請填妥參加表格，並於2008年11月28日下午5時前寄交或送交深水埗區防火委員會秘書處(地址：九龍長沙灣道303號4字樓深水埗民政事務處)。查詢電話：2150 8175 (黃小姐)