



建议修订
《消防安全(建筑物)条例》
(第 572 章)



保安局



消防處



屋宇署

諮詢文件

目录

第一章 引言	3
第二章 背景	4
第三章 建议	9
甲、 与代办工程机制相关的建议	12
乙、 鼓励业主自行遵从《条例》规定， 从而提升遵从比率的建议	20
丙、 财政支援	27
丁、 为拥有人或占用人增加收取文件的方式	30
戊、 为公众和物业准买家提供资讯	31
第四章 未来路向	33
第五章 提出意见	34
附录1	
附录2	

第一章 引言

政府一直十分关心旧楼的消防安全隐患，这与社会大众的立场是一致的。提升楼宇(特别是旧式楼宇)的消防安全水平，为住户和市民提供最佳的保障，是政府、立法会和社会大众的共同目标，这亦是订立《消防安全(建筑物)条例》(第 572 章)(下称「《条例》」)的初衷。为进一步保障市民免于消防安全隐患，政府提出修订《条例》，以赋权执行当局(即消防处和屋宇署)代未能符合《条例》要求遵从「消防安全指示」(下称「指示」)或「符合消防安全令」¹的旧式综合用途及住用建筑物业主进行消防安全改善工程(下称「代办工程」)，并向业主收回有关费用的建议(下称「建议」)。现邀请公众就建议提供意见。



¹ 假如业主或占用人没有在合理时限内遵从「指示」，又未能提出合理的理据，执行当局可向裁判法院申请「符合消防安全令」，命令他们遵从「符合消防安全令」所载规定。如果他们没有遵从有关「指示」或「符合消防安全令」，即属犯罪，可被判罚款。

第二章 背景

《条例》及实施情况

2. 《条例》在2007年实施，规定在1987年3月1日或之前建成或首次呈交建筑图则予建筑事务监督审批的综合用途及住用建筑物(下称「目标楼宇」)，必须提升至切合现代要求的防火保障。在《条例》下，消防装置及设备方面的执行当局为消防处处长；而楼宇规划、设计和建造方面的执行当局则为屋宇署署长。执行当局会分别就其规管的楼宇消防安全措施，向业主及／或占用人发出「指示」，指明须进行的消防安全改善工程。综合用途和住用建筑物的业主及／或占用人根据《条例》须遵守的消防安全措施载于**附录1**。



消防装置及设备：



消防栓及喉轆系统



手控火警警报系统



自动喷洒系统



紧急照明



自动中断操作装置

消防安全设施：



防火门



以耐火物料围封
非紧急设施



符合耐火能力的固定窗

3. 执行当局会先派员在目标楼宇展开联合巡查，然后按照楼宇的实际情况和根据《条例》的规定，向业主及／或占用人发出「指示」，要求他们提供合适的消防装置及设备及／或进行消防安全建设工程，以提升其楼宇的消防安全水平。受《条例》规管的目标楼宇约有13 500幢。截至2022年5月底，消防处和屋宇署已完成巡查约10 200幢目标楼宇并发出合共超过316 000张「指示」，其中有约6成的「指示」仍有待遵办或跟进。

4. 一般来说，执行当局会给予有关楼宇业主一年时间遵从「指示」，并会在不损害楼宇基本消防安全的大前提下，以灵活和务实的方式处理每宗个案。如果有关业主需要更长时间筹办和进行改善工程，例如因为涉及成立业主立案法团（下称「法团」）等，执行当局会按业主提供的理据及／或工程的规模等，合理考虑延长「指示」期限的申请。根据现行《条例》的规定，业主及／或占用人如未能遵从「指示」所指明须进行的消防安全改善工程，并无合理解释，执行当局可向有关业主及／或占用人提出检控。

政府提供不同方面的支援

5. 我们理解部分旧楼业主在遵从《条例》的规定时，可能会在不同方面遇上困难。自《条例》实施以来，政府一直积极向旧楼业主在财政、技术或业主之间的协调上提供支援，以帮助业主尽快遵从《条例》的有关规定。

6. 就业主之间的协调和统筹方面，政府理解旧式楼宇（不论是否「三无大厦」²）业主在协调消防安全改善工程上或有一定的困难，所以执行当局会把尚未成立法团的目标楼宇名单交给民政事务总署，以便该署协助业主成立法团和就大厦管理事宜提供意见。在发出「指示」后，消防处会主动在「三无大厦」宣传招募「楼宇消防安全特使」和「消防安全大使」，务求提升居民

² 「三无大厦」指没有法团或任何形式的居民组织，亦没有聘用物业管理公司管理的大厦。

的防火意识，并帮助协调日后进行与提升消防装置及设备有关的工程。屋宇署亦会安排驻屋宇署的社工支援服务队向有需要人士提供进一步的协助，包括协调大厦居民进行所须的工程、帮助申请合适的财政支援计划等。

7. 就技术支援方面，执行当局理解有个别旧式楼宇或许受其建筑结构或空间所限，以致在遵办「指示」的要求上会遇到困难。故此，执行当局一直在不损害基本消防安全的大前提下，以灵活和务实的方式处理每宗个案，并推出一系列便利措施。就楼高3层或以下的楼宇而言，消防处容许业主在楼宇地下位置安装由政府供水水管(俗称「街喉」)直接供水的「折衷式喉辘系统」。此外，消防处经考虑楼宇的结构及地理位置，放宽大部分4至6层楼宇消防水缸的容量要求，由原本的2 000公升，降低至500公升；亦对大部分楼高7层或以上楼宇的消防水缸容量由9 000公升降低至4 500公升。消防处正积极研究更多的便利措施，藉以协助目标楼宇解决其他技术困难。屋宇署亦已修订《建筑物(小型工程)规例》，让业主可透过「小型工程监管制度」³的简化规定及程序竖设小型水缸等。



³ 「小型工程监管制度」旨在方便楼宇业主及占用人循简化规定，合法及安全地进行小规模建筑工程。



折衷式喉轆系統
防止回流裝置



樓梯內部500公升
消防水缸



8. 就财政支援方面，政府和市区重建局（下称「市建局」）一直为有需要的业主提供多项财政支援计划，包括「樓宇安全贷款计划」、「有需要人士维修自住物业津贴计划」等。与《条例》有关的消防安全改善工程，已列入这些计划可获资助或贷款的工程范围内。

9. 为了进一步支援旧式楼宇业主，政府自2018年起与市建局推出为数20亿元的「消防安全改善工程资助计划」（下称「消防资助计划」），以资助合资格旧式目标综合用途楼宇的业主进行所需的消防安全改善工程，以遵办《条例》的要求。随后，政府在2020年向「消防资助计划」再额外注资35亿元。预计整个资助计划可惠及约6 000至6 500幢楼宇。有关市建局下适用于遵办《条例》要求的消防安全改善工程的资助计划，详情载于附录2。



第三章 建议

10. 目前，《条例》并没有赋权执行当局为目标楼宇进行提升有关消防安全措施的工程，以符合「指示」或「符合消防安全令」。由于进行消防安全改善工程会涉及不同的可行方案及工程安排（例如安装设施的位置或考虑安装不同的替代装置），而所牵涉的规模或费用，以至对楼宇个别业主的影响亦会因应不同方案而有较大差距，因此较为合适由楼宇业主因应个别楼宇的情况自行商讨以达成共识。如执行当局强行进行工程，有可能引起争议甚至诉讼。再者，消防安全改善工程亦需要后续保养，例如消防装置及设备的拥有人必须根据《消防(装置及设备)规例》(第95B章)第8条的要求，确保有关的装置及设备时刻处于有效操作状态和安排年检。

11. 政府一直积极向旧式楼宇业主提供不同方面的支援（详见上文），以协助业主进行消防安全改善工程，但部分业主，尤其是「三无大厦」的业主，仍可能因缺乏筹组能力，在遵从《条



例》的要求方面会遇到一定困难。因此，政府认同可以借鉴屋宇署进行楼宇安全工作的经验及《建筑物条例》(第123章)下类似的机制，完善目前的法律框架并修订《条例》，以赋权执行当局代未能符合《条例》要求遵从「指示」或「符合消防安全令」的目标楼宇业主进行代办工程，以提升旧式楼宇的防火保障，并在代办工程完成后向业主收回有关费用。

12. 适时维修和妥善保养私人楼宇，包括按照「指示」或「符合消防安全令」的要求进行所需的消防安全改善工程，从而提升楼宇的消防安全水平，是业主的责任。政府只会在特殊情况下才会就不遵从「指示」或「符合消防安全令」的楼宇进行代办工程。在这项原则及上述政策目标的大前提下，我们须审慎研究及考虑如何制订合适的机制和解决执行问题等不同方面的事项。

13. 我们曾在2021年9月7日就建议的基本原则和关键问题听取立法会保安事务委员会(下称「委员会」)的意见。总体而言，委员会支持政府提出修订《条例》，以授权执行当局代未能符合《条例》要求的目标楼宇业主进行消防安全改善工程，并向他们收回有关费用的建议。有委员表示，为合资格楼宇进行代办工程厘定先后次序要有理据和理由支持。在决定工程的最终方案方面，有委员认为，若业主无法达成共识，应由执行当局决定选取最终方案。另外，有委员指出，有意见认为楼宇消防安全属业主的责任。在应否加强阻吓力以提升遵从「指示」或「符合消防安全令」的比率方面，有部份委员指出，执行当局应考虑加强执法工作，提高对不合作业主的阻吓力，亦有委员认为罚则的阻吓力应与时俱进。

14. 正如我们在上述的委员会会议上指出，政府代业主进行代办工程这项建议涉及复杂的考虑，当中包括如何厘定代办工程的门槛、选取消防安全改善工程中不同可行方案的机制和原则，向业主追讨工程费用等事宜，过程中无可避免会牵涉不少法律争议和执行问题等等。再者，要考虑如何避免代办工程机制被滥用、会否产生道德风险问题等等。因此，修订、完善《条例》必须作全面和通盘的考虑。基于上文提及的原则和政策目标，我们就修订《条例》所涉及的议题，包括如何制订一个合适的代办工程机制及执行事宜等，提出下述建议。同时，我们亦希望藉这个机会提出其他建议措施，令业主有更大诱因去承担自己作为

业主的责任⁴，尽快遵从《条例》的要求，以期进一步推动《条例》的实施。相关建议详述如下。

⁴ 正如我们在上文强调，业主的责任包括消防装置及设备的后续保养，即根据《消防(装置及设备)规例》第 8 条的规定，须保持装置在任何处所内的任何消防装置或设备时刻在有效操作状态；及每 12 个月由一名注册承办商检查该等消防装置或设备至少一次。为协助有关业主履行上述消防装置及设备后续保养的法定责任，在政府代业主进行代办工程后，政府会推行措施，积极鼓励相关大厦的物业管理人员、大厦业主及住客成为「楼宇消防安全特使」，以期在所属大厦内协助宣传防火资讯，及确保楼宇内之消防装置及设备，每 12 个月由注册消防装置承办商检查最少一次，全方位提升大厦的消防安全。消防装置或设备的年检费用视乎所牵涉的消防装置或设备种类、复杂性等因素，并且是由市场主导作出定价。因此较难作出一个准确的估算。

甲. 与代办工程机制相关的建议



建议 1： 政府会修改《条例》赋权执行当局为没有遵从「指示」或「符合消防安全令」的目标楼宇进行消防安全改善工程；执行当局会制订合适的代办工程机制，以期令真正有需要的目标楼宇业主得到政府的协助

15. 正如上文所述，《条例》的目的是提升目标楼宇的消防安全水平，但并不代表这些楼宇有即时火警风险，受《条例》规管的目标楼宇共约13 500幢。如果门槛订得太低以致符合资格的楼宇数目太多，真正需要代办工程的楼宇可能未能及时得到政府的协助。考虑到修订《条例》旨在为未能符合《条例》要求的目标楼宇业主进行消防安全改善工程、有效运用公帑和政府资源、业界对这些工程的承受能力及意向⁵等相关因素，及在不抵触业主须适时维修和妥善保养其私人楼宇的原则下，我们建议修改《条例》赋权执行当局可为未能符合《条例》要求遵从「指示」或「符合消防安全令」的目标楼宇业主进行消防安全改善工程，执行当局会制订合适的代办工程机制，令为真正有需要的目标楼宇业主可以得到政府的协助。

16. 在设定门槛方面，为了令真正有需要的业主可以得到政府的协助，执行当局可参考一篮子的因素，包括楼宇业主是否已遵从由执行当局发出的「指示」或「符合消防安全令」、因有下落不明／无法联络的业主以致无法成立法团⁶或令大厦业主在筹组消防安全改善工程时遇到本质上的障碍、执行当局是否已尽用《条例》下的权力促使业主遵办「指示」或「符合消防安全

⁵ 政府考虑市场承受能力的另一原因，是避免因大量工程需求同时出现而导致《条例》所规定的消防安全改善工程费用上涨。

⁶ 按个别大厦公契的情况，例如业主未能集合所需业权以成立法团、因可出任管理委员会委员的业主少于法定要求的数目而无法成立法团等。

令」，唯在多次执法行动后目标楼宇业主仍未能遵办《条例》的要求、其他消防安全风险等等。

咨询问题1 :

如上文所述，政府需要修改《条例》赋权执行当局为没有遵从「指示」或「符合消防安全令」的目标楼宇进行代办工程。你是否同意在设定门槛时，执行当局可参考上文提及的建议考虑因素(包括楼宇业主是否已遵从由执行当局发出的「指示」或「符合消防安全令」、因有下落不明／无法联络的业主以致无法成立法团或令大厦业主在筹组消防安全改善工程时遇到本质上的障碍、执行当局是否已尽用《条例》下的权力促使业主遵办「指示」或「符合消防安全令」，唯在多次执法行动后目标楼宇业主仍未能遵办《条例》的要求、其他消防安全风险等等)可让真正有需要的目标楼宇业主得到政府的协助?





建议 2：

扩大现有相关法定咨询委员会的职权范围-

- 使其可向执行当局就合资格进行代办工程的目标楼宇厘定先后次序的准则提供意见，然后执行当局会就每年进行代办工程的数目、先后次序，以及何时为相关楼宇进行代办工程作出决定；以及
- 使其可向执行当局就较具争议性的个案所涉及的代办工程方案提供技术意见，以便执行当局决定选取工程的最终方案

17. 为了能有序地为符合门槛的目标楼宇进行代办工程，我们建议设立一个明确、客观、具透明度的机制，以便执行当局为这些楼宇何时进行工程厘定先后次序。

18. 现时，根据《条例》第5(10)条，两个执行当局已分别设有法定咨询委员会⁷，负责就目标楼宇的消防安全措施是否适当，以及消防安全改善工程的技术、由业主提出的其他消防安全措施等事项向执行当局提供意见。我们建议扩大上述两个法定咨询委员会的职权范围-

- 使其可为合资格进行代办工程的目标楼宇厘定先后次序的准则向执行当局提供意见；以及
- 使其可就较具争议性的个案所涉及的代办工程方案向执行当局提供技术意见。

19. 在厘定代办工程先后次序的准则方面，我们认为它们应清晰和客观，可包括楼龄、楼层数目、是否属「三无大厦」、是

⁷ 消防处根据《条例》设立的法定咨询委员会的成员包括消防处、屋宇署、香港工程师学会、香港注册消防工程公司商会有限公司、专上学院专门从事有关屋宇安全或消防工程研究的代表，以及具备楼宇消防安全及管理相关专长的人士(香港、九龙及新界区各一名)；屋宇署的法定咨询委员会成员包括屋宇署和消防处代表、认可人士、消防安全专业人士、消防安全学术界人士，以及具备楼宇消防安全及管理相关专长的人士(香港、九龙及新界区各一名)。

否属单梯设计、楼宇的业权情况⁸、相关业主被检控的次数、其他消防安全风险等。执行当局会参考咨询委员会在厘定先后次序的准则的意见，并在考虑业界对这些工程的承受能力及意向等相关因素后，审视和决定每年进行代办工程的数目、先后次序和何时为相关楼宇进行代办工程。

20. 在决定工程方案方面，一般而言，进行消防安全改善工程通常会涉及不同的可行方案及工程安排（例如安装设施的位置或不同的替代装置等），而所牵涉的规模或费用，以至对楼宇业主的影响亦会因应不同方案而有分别。考虑到需要政府进行代办工程的楼宇在业主之间的协调能力一般相对较低，较难凝聚所有业主的共识，如果工程涉及多于一个方案，相信上述情况亦然。

21. 有见及此，我们建议上述两个法定咨询委员会可向执行当局就各个工程方案提供技术意见。由于现时两个法定咨询委员会的成员包括消防处和屋宇署的代表、相关专业人士、学术界人士以及具相关专长的公众人士，相信委员会能从技术、工程成本及消防安全标准等各方面，就较具争议性的个案所涉及的工程方案提出专业和客观的技术意见，好让执行当局在参考有关意见及综合其他考虑因素（例如设计是否便利灭火救援行动、会否涉及个别业主的业权、工程成本等）后，决定选取代办工程的最终方案。

⁸ 考虑到属于单一业权的楼宇不会因业主协调问题而不能成立法团，而且这些楼宇业主的财政能力相对较高，应该较容易遵办法例的要求，单一业权的楼宇将获配较后的先后次序。

咨询问题2：

你是否同意扩大现有相关法定咨询委员会的职权范围-

- 使其可向执行当局就合资格进行代办工程的目标楼宇厘定先后次序的准则提供意见，然后执行当局会就每年进行代办工程的数目、先后次序，以及何时为相关楼宇进行代办工程作出决定；以及
- 使其可向执行当局就较具争议性的个案所涉及的代办工程方案提供技术意见，以便执行当局决定选取工程的最终方案？





建议 3： 建议参考屋宇署在《建筑物条例》下的机制赋权执行当局收回代办工程费用及相关的费用

22. 在政府为业主完成代办工程后，执行当局需要向业主收回工程费用、附加费和其他相关费用。现时，根据《建筑物条例》⁹，屋宇署完成相关的代办工程后可向业主追讨工程费用、其他相关费用（包括监督费¹⁰）和施加不多于上述费用20%的附加费¹¹。在附加费方面，如业主年老、体弱、残疾，或有实际困难（例如试图安排在建筑物公用部分进行规定的工程但不成功），屋宇署会按个别个案减免附加费。屋宇署会在完成代办工程后，采取以下行动向相关业主追讨费用：

- (a) 确定代办工程的账目，然后向相关业主发出缴款通知书；
- (b) 如业主未有准时按缴款通知书付清费用，屋宇署会向业主发出欠账证明书¹²，并在土地注册处注册这份证明书，对物业的业权构成第一押记，以让屋宇署在业主出售物业时向业主追回欠交的代办工程费用¹³。若原业主在出售物业后仍未支付所有欠款，由于政府已就有关物业在土地注册处登记第一押记，故此新业主需要负责向政府支付余下的欠款；及

⁹ 根据《建筑物条例》第 33(1)条，「凡建筑事务监督根据本条例获授权追讨由他进行或安排进行的任何检验、勘测或工程的费用，或追讨由他提供或安排提供的服务的费用，或追讨他前往施工未遂的费用，建筑事务监督可施加不多于到期须付的费用的 20% 的附加费，以及签署证明书，证明到期须付的费用及附加费，以及证明有法律责任支付该费用及附加费的人的姓名或名称，并可藉该证明书规定各人如何分摊该费用及附加费。」

¹⁰ 根据《建筑物条例》第 33(2)条，「该费用可包括(a)建筑事务监督为进行该等检验、勘测或工程而供应的物料的费用；及(b)监督费。」

¹¹ 以免纳税人及整体社会承担执法支出，并避免业主过份倚赖政府为其进行代办工程，故有需要征收附加费。

¹² 根据《建筑物条例》第 33(4)条，由欠账证明书送达日期起计 1 个月届满后，即以年率 10 厘计算利息，该等利息可作为上述费用或附加费的一部分予以追讨。

¹³ 根据《建筑物条例》第 33(9)(b)条，「构成上述处所或土地的第一押记，而该项押记就该处所或土地赋予建筑事务监督的权力及补救，与根据普通形式的按揭契据有权出售、出租和委任接管人的承接人所享有的权力及补救相同。」

- (c) 把合适的个案转介律政司或透过小额钱债审裁处采取法律行动，以追讨债项。

23. 在消防安全改善工程方面，作为代办工程机制的一部分，我们建议参考上文所述屋宇署在《建筑物条例》下追讨代办工程费用的机制，即赋权执行当局收回代办工程费用、20%的附加费和其他包括监督费等相关费用，以及上文(a)至(c)段提及为追讨代办工程费用而采取的行动。就附加费而言，我们亦同时建议参考屋宇署现时的机制，即于特殊情况(例如业主年老、体弱、残疾，或有实际困难遵从「指示」)减免附加费。

谘询问题3 :

你是否同意执行当局参考屋宇署在《建筑物条例》下追讨代办工程费用的机制?换句话说，你是否同意执行当局向业主收回代办工程费用、20%的附加费和其他相关的费用?





建议 4： 参考《建筑物条例》，在《条例》加入相关条文，防止有人阻碍执行当局进行代办工程

24. 在执行当局可为未能符合《条例》相关要求的业主进行代办工程的前提下，为避免任何人阻碍执行当局进行有关工程，我们建议参考《建筑物条例》的相关条文，即任何人阻碍建筑事务监督或获其授权的人员根据该条例行使其权力，即属犯罪，一经定罪，可处第3级罚款(最高罚款为\$10,000)及监禁6个月。

25. 我们建议引入上述机制，在《条例》加入类近条文，旨在产生阻吓作用，防止有人阻碍执行当局或获其授权的人员进行代办工程。

谘询问题4：

你是否同意在《条例》下引入《建筑物条例》的相关条文，防止有人阻碍执行当局进行代办工程？



乙. 鼓励业主自行遵从《条例》规定，从而提升遵从比率的建议



建议 5： 赋权执行当局可安排「指示」在相关物业的土地登记册上进行注册

26. 现时，根据《条例》，执行当局获赋予权力，可安排「符合消防安全令」或「禁止令」¹⁴在土地注册处注册¹⁵，但《条例》没有赋权执行当局可就「指示」向土地注册处注册。现时，部分准物业买家或其代表律师会在物业交易前，向执行当局查询相关楼宇或物业就不同条例的要求的遵办情况(包括《条例》下「指示」的遵从情况)。有见及此，我们建议赋权执行当局可就所涉及楼宇或其有关部分发出的「指示」向土地注册处注册；待有关「指示」获遵从后，执行当局会将「遵办通知书」向土地注册处注册，这与现行《条例》下有关「符合消防安全令」或「禁止令」已获遵从后的安排一致。这除了有助公众知悉所涉及楼宇就「指示」的遵从情况外，注册后，任何有意进行查册的准物业买家还可更清楚地知悉潜在的法律风险。此举亦有助鼓励目标楼宇业主遵从尚未获遵从的「指示」，以保持其物业的价值。



¹⁴ 执行当局可以「指示」或「符合消防安全令」中所指明的某项规定正不获遵从或尚未获遵从为理由，向区域法院申请要求作出「禁止令」。当「禁止令」生效时，除获执行当局书面准许外，任何人(正在执行职责的获授权人员除外)不得占用有关的建筑物或建筑物的部分。任何人无合理辩解违反「禁止令」即属违法，一经定罪，可处罚款及监禁。

¹⁵ 根据《条例》第 14(1)条，有关的执行当局可安排将「符合消防安全令」、经更改的「符合消防安全令」或「禁止令」，以注册摘要的方式在土地注册处针对有关的财产的土地登记册注册。

27. 另外，在完成物业交易后，为促使新的物业拥有人就相关物业履行《条例》要求的责任（包括尚未获遵从的「指示」等），我们建议假如相关物业有尚未获遵从的「指示」或「符合消防安全令」，新的物业拥有人在完成物业交易后的三个月内，须就有关的物业权转让以书面方式通知执行当局，以期令新的物业拥有人清楚知悉其法律责任（包括相关「指示」的要求及遵从该「指示」）。

28. 我们亦建议如果新的物业拥有人没有在完成物业交易后的三个月内就物业权转让以书面方式通知执行当局，即属犯罪，一经定罪，可处第3级罚款（即最高\$10,000）。

谘询问题5 :

你是否同意赋权执行当局可安排「指示」在相关物业的土地登记册上进行注册，以助准物业买家知悉潜在的法律风险？另外，假如相关物业有尚未获遵从的「指示」或「符合消防安全令」，你是否同意新的物业拥有人在完成物业交易后的三个月内，须就有关物业权转让通知执行当局？





建议 6：调升不遵从「指示」或「符合消防安全令」的罚则

29. 提升旧式楼宇的消防安全标准，为住户和访客提供更佳的保障，是社会大众的共同目标。如上文所述，政府的目标是希望透过不同方面的措施，促使业主自行遵从《条例》的要求以提升大厦的消防安全。在2021年9月7日的委员会会议上，有委员指出罚则的阻吓力应与时并进。现时《条例》的罚则见表一。

现时根据《条例》的罚则	
罪行	罚则
不遵从「指示」	第4级罚款(最高罚款为\$25,000)，并可就该「指示」持续未获遵从的每日另处罚款\$2,500。
不遵从「符合消防安全令」	第5级罚款(最高罚款为\$50,000)，并可就该命令持续未获遵从的每日另处罚款\$5,000。

表一：现时根据《条例》的罚则

30. 我们建议调升罚则，以保持必要的阻吓作用。在考虑罚则水平时，我们参考了性质或严重程度类同的罪行的刑罚。在考虑没有遵从「指示」的罚则方面，建议可参考及调升至不遵从《消防(消除火警危险)规例》(第95F章)下的「消除火警危险通知书」¹⁶的相关罚则，见表二。



¹⁶ 处理火警危险的一般做法是发出「消除火警危险通知书」，要求负责人采取消除火警危险的行动。

《消防(消除火警危险)规例》	
罪行	罚则
不遵从「消除火警危险通知书」	第6级罚款(最高罚款为\$100,000)，并可就该罪行持续的每日另处罚款\$10,000。

表二：不遵从「消除火警危险通知书」的刑罚

31. 在没有遵从「符合消防安全令」的罚则方面，考虑到「符合消防安全令」和《消防(消除火警危险)规例》下的「火警危险令」的性质类近¹⁷，建议可参考及调升至不遵从后者的刑罚，见表三。

《消防(消除火警危险)规例》	
罪行	罚则
不遵从「火警危险令」	可处罚款\$200,000，并可就该罪行持续的每日另处罚款\$20,000。

表三：不遵从「火警危险令」的刑罚

32. 我们强调，我们希望透过不同方面的措施，使业主愿意承担自己作为业主的责任，尽快遵从《条例》的规定，同时考虑有委员指出罚则的阻吓力应与时并进，提高对不合作业主的阻吓力。

33. 我们想重申，拟议代办工程机制的目标对象是一些即使政府已向它们提供不同方面的支援，但仍未能遵从《条例》要求的合资格旧楼业主，以协助它们提升楼宇的消防安全水平。上文提及的代办工程机制(例如执行当局在选取楼宇作代办工程前会先提供不同方面的支援等)、调升现时《条例》的相关罚则水平、政府为业主完成代办工程后，执行当局需要向业主收取附加费等建议，均尽量避免对年老体弱、患有残疾或其他有需要的人士构成过大的压力和负担。例如处理未能遵从《条例》要求的楼

¹⁷ 假如业主或占用人不遵从「指示」，执行当局可向裁判法院申请「符合消防安全令」，命令他们遵从「符合消防安全令」所载规定。至于火警危险令，裁判官可应消防处处长的申请或主动在任何人被裁定犯与「消除火警危险通知书」有关的罪行后的任何时间，就该人作出「火警危险令」。

字个案时，执行当局会考虑个别楼宇的业主状况。正如上文指出，我们建议执行当局不会向有真正实际困难遵从《条例》要求的有需要人士收取附加费。另外，如上文所述，政府会继续向旧楼业主提供不同方面的支援，包括资助计划向合格的有需要人士提供资助，津贴代办工程的费用。

34. 我们亦会在下文详述其他建议，建议运用「消防资助计划」以向有需要的业主资助代办工程的费用。

咨询问题6：

你是否同意不遵从「指示」和「符合消防安全令」的罚则分别调升至最高\$100,000和最高\$200,000;另可就该罪行持续的每日另处罚款，分别为\$10,000和\$20,000，以提升遵从《条例》规定的比率？





建议 7 :

参考《建筑物条例》下针对不合作业主的机制，在《条例》加入类近的条文，防止有人阻碍法团遵从《条例》的要求

35. 根据执行当局的经验，部分目标楼宇未能顺利遵从《条例》要求的原因之一，是由于部分业主不合作。有见及此，我们建议参考《建筑物条例》下针对不合作业主的机制。具体而言，《建筑物条例》40(4B)和(4C)条规定，任何人如无合理辩解，违反《建筑物条例》第39B条的相关规定，阻碍受雇或受聘于该法团的人进行遵从法定命令或通知在建筑物相关部分而进行的所需的检验、勘测、工程或其他行动，或拒绝受雇或受聘于该法团的人为进行该所需的检验、勘测、工程或其他行动而需要通往或使用相关处所，或拒绝分担其法团为进行该所需的检验、勘测、工程或其他行动的费用，均属违法，一经定罪，相关罚则如下：

《建筑物条例》	
罪行	罚则
阻碍受雇或受聘于该法团的人为遵从法定命令或通知而进行工程	第3级罚款(最高罚款为\$10,000)及监禁6个月。
拒绝受雇或受聘于该法团的人为遵从法定命令或通知而进行工程合理地需要通往或使用相关处所	
拒绝分担为遵从法定命令或通知所需的检验、勘测、工程或其他行动的费用	第4级罚款(最高罚款为\$25,000)。

36. 我们建议参考上述机制，在《条例》加入类近的条文，旨在产生阻吓作用，防止有人阻碍法团为遵从《条例》要求而进行的消防安全改善工程，或拒绝法团因进行有关工程而合理地需

要通往或使用任何相关处所，或拒绝分担法团为遵从《条例》要求而在相关地方进行工程的费用。

谘询问题7 :

对于参考《建筑物条例》，在《条例》下引入针对不合作业主的机制，你是否同意这有助防止有人阻碍法团遵从《条例》的要求？



丙. 財政支援



建议 8： 运用「消防资助计划」，向有需要的业主资助代办工程的费用

37. 政府自2018年起伙拍市建局推行前后共55亿元的「消防资助计划」，以资助符合申请资格¹⁸的目标楼宇业主¹⁹，遵照《条例》的规定改善有关楼宇公用地方的消防安全²⁰。最高可获资助消防安全改善工程和顾问费用的六成，或该类楼宇的相应资助

¹⁸ 申请资格主要包括以下各项：

- a. 楼宇属于非单一业权及《条例》下的综合用途楼宇；
- b. 楼宇的住用单位的平均每年应课差饷租值不可超过指定金额；及
- c. 楼宇业主已接获消防处及屋宇署就楼宇公用部分发出的「指示」及／或裁判官作出的相关「符合消防安全令」，但截至2017年10月11日当日尚未获部门发信确认已完成《条例》要求的全部消防安全改善工程。

¹⁹ 已成立法团的楼宇，必须由法团作为申请人向市建局提交申请。未有成立法团的楼宇，则必须由全体业主作为申请人向市建局提交申请。

²⁰ 资助只适用于为遵办「指示」及／或其相关「符合消防安全令」而须在楼宇公用部分进行的工程项目(即资助用途)，包括：

- A. 提供或改善下列消防装置及设备
 - (i) 自动花洒系统；
 - (ii) 消防栓及喉轆系统；
 - (iii) 手控火警警报系统；
 - (iv) 紧急照明；
 - (v) 机械通风系统的自动中断操作装置；及
 - (vi) 其他消防处接受的替代消防装置及设备／措施。
- B. 改善消防安全建造
 - (i) 以耐火结构保护出口路线及楼梯；
 - (ii) 改善通往街道的出口；
 - (iii) 提供或更换防火门；
 - (iv) 改善楼梯的阔度；
 - (v) 加设楼梯；
 - (vi) 改善现有升降机，使之成为消防员升降机；
 - (vii) 加设消防员升降机；
 - (viii) 改善外墙的耐火能力，并保护其中的开口；
 - (ix) 在建筑物内不同部分之间以耐火结构分隔；
 - (x) 在楼梯内以耐火物料围封非紧急设施；及
 - (xi) 为地库提供排烟口。

资助可涵盖支付上所述工程项目所需的专业服务(例如聘请顾问)以及任何附带或跟进工程。所有工程必须符合法例要求及由合资格注册承建商进行。

上限²¹，以较低者为准。预计整个「消防资助计划」合共可惠及约6 000至6 500幢目标楼宇，应可涵盖受《条例》规管而需要资助的合资格楼宇²²。

38. 根据上文的建议，执行当局会在代办工程完成后向业主收回代办工程费用、附加费和其他包括监督费等相关费用。考虑到部分业主可能会在财政上面对困难，我们建议容许符合申请资格的业主申请「消防资助计划」，以期运用有关资助支付代办工程的部份费用。在申请资格和资助用途方面，我们建议沿用现时「消防资助计划」下的安排。同时，为继续鼓励相关目标楼宇筹组法团，该等楼宇的申请人需要按现行的安排般，由法团或全体业主作为申请人向市建局提交申请参加「消防资助计划」，我们相信这有助相关业主日后适时维修和妥善保养私人楼宇，以及有助他们履行其他相关法例的要求（例如我们在上文提及有关代办工程完成后业主须履行消防装置及设备后续保养的法定责任）。我们建议这类受惠楼宇业主的最高资助额可达工程以及其他与工程相关费用的六成或该类楼宇相应的资助上限²³，唯资助额不可用以支付工程附加费²⁴。

39. 另外，由于有部分楼宇业主因特殊情况（如部份业主下落不明／无法联络等）而无法成立法团或由全体业主作为申请人向市建局提交申请，我们亦建议容许这类楼宇的业主在楼宇没有法团的情况下申请「消防资助计划」，资助额最高可达工程以及其他与工程相关费用的六成或该类楼宇相应的资助上限²⁵，唯资助额不可用以支付工程附加费²⁶。

²¹ 每类楼宇的资助上限如下：

楼宇层数	1 至 3 层	4 至 6 层	7 至 12 层	13 层或以上
资助上限	230,000 元	470,000 元	790,000 元	1,260,000 元

²² 市建局于 2018 年和 2020 年分别推出两轮「消防资助计划」申请，截至 2022 年 5 月底，合共收到约 3 150 个合资格申请，涉及约 3 230 幢楼宇。

²³ 即参考现时的安排，不同层数的楼宇，资助上限会有所不同。

²⁴ 这是由于工程附加费是因相关业主未有适时遵从《条例》要求而招致的费用。

²⁵ 即参考现时的安排，不同层数的楼宇，资助上限会有所不同。

²⁶ 如上文的情况一样，这是由于工程附加费是因相关业主未有适时遵从《条例》要求而招致的费用。

40. 如有需要，政府会适时征求立法会财务委员会的批准，以期向「消防资助计划」注资。

咨询问题8 :

你是否同意「消防资助计划」亦涵盖需要进行代办工程的合资格楼宇？



丁. 为拥有人或占用人增加收取文件的方式



建议 9： 增加送达文件(例如「指示」)的方式

41. 现时，根据《条例》，执行当局向拥有人或占用人送达文件(例如「指示」)的方式只限于专人送交或以挂号邮递方式送往相关地址。我们建议参考《消防安全(工业建筑物)条例》(第636章)，容许执行当局增加送达文件(例如「指示」)的方式，包括图文传真、电邮或将文件张贴于有关处所的当眼处。此举有助拥有人或占用人可通过更多渠道更便捷地收取有关文件。

谘询问题9：

你是否同意增加送达文件的方式，包括图文传真、电邮或将文件张贴于有关处所的当眼处，以助拥有人或占用人更便捷地得悉及收取有关文件？

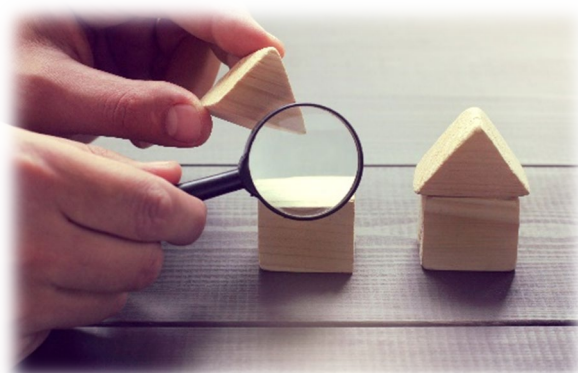


戊. 为公众和物业准买家提供资讯



建议 10： 赋权执行当局利用部门网站等平台发布有关「指示」、「符合消防安全令」和「禁止令」的资料

42. 为了方便市民取得有关「指示」、「符合消防安全令」和「禁止令」的资料(例如遵从情况、发出日期等)，我们建议参考《消防安全(工业建筑物)条例》目前的安排²⁷，赋权执行当局利用部门网站等平台发布该等资料²⁸，藉



以令市民(尤其是目标楼宇单位的准买家／租客)更清楚知悉目标楼宇任何未履行的法律责任。这些资料也将会为物业准买家／租客提供重要的参考，从而有助鼓励业主遵从《条例》的要求。

²⁷ 根据《消防安全(工业建筑物)条例》第 32 条，「为向公众提供适当资讯，执行当局可将关于某建筑物或建筑物部分的消防安全指示、符合消防安全令或禁止令的资料，包括(但不限于)以下资料，上载至执行当局所属部门的网站，或以另一方式公布——

- (a) 该指示或命令的序号；
- (b) 该建筑物或部分的地址；
- (c) 该指示或命令的日期；及
- (d) 该指示或命令的遵从情况。」

²⁸ 政府在制定《消防安全(工业建筑物)条例》第 32 条有关公布资料的条文时，已仔细考虑个人资料私隐问题。《消防安全(工业建筑物)条例》第 32 条所列的 4 类资料，并非直接或间接与任何在世的个人有关，亦不可能藉这些资料直接或间接确定有关的个人的身分。因此，此等资料不应构成《个人资料(私隐)条例》(第 486 章)所定义的「个人资料」，亦不存在违反该条例的问题。

咨询问题10：

你是否同意赋权执行当局利用部门网站等平台发布有关「指示」、「符合消防安全令」和「禁止令」的资料，藉以令市民(尤其是目标楼宇单位的准买家／租客)更清楚知悉目标楼宇任何未履行的法律责任？



第四章 未来路向

43. 政府代业主进行消防安全改善工程这项建议涉及复杂的考虑，当中包括如何厘定代办工程的门槛、选取消防安全改善工程中不同的可行方案的机制和原则、向业主追讨工程费用等事宜，过程中无可避免会牵涉不少法律争议和执行问题等等。再者，要考虑如何避免代办工程机制被滥用、会否产生道德风险问题等等。因此，修订、完善《条例》必须作全面和通盘的考虑，更要听取社会公众的意见。



第五章 提出意见



44. 公众人士可就本文件所述的建议提出意见。请于2022年9月13日或之前以邮寄、传真或电邮方式向保安局提交意见。



邮寄地址： 香港添马添美道 2 号
政府总部东翼 9 楼
保安局 B 组 – 修订《消防安全(建筑物)条例》(第 572 章)
建议的公众咨询



传真号码： 2868 9159



电邮地址： fsbab_consultation@sb.gov.hk

45. 为方便回应咨询及其后分析，公众人士可于保安局的网站下载回应表格提交意见。

46. 就本咨询文件提交意见时，公众人士可选择是否提供个人资料。收集所得的意见和个人资料，或会转交政府相关决策局和部门，用于与是次咨询直接相关的用途；获取资料的政府决策局和部门只可将有关资料作此用途。

47. 就本咨询文件提交意见的个人及团体(下称「寄件人」)，其姓名／名称及意见或会被公布以供公众参阅。我们进行公开或内部讨论时，或在其后发表的任何报告中，或会引用寄件人就本咨询文件提交的意见。

48. 为了保障寄件人个人资料的私隐，我们公布其意见时会删去其有关资料，例如联络资料、识别号码和签名。

49. 我们尊重寄件人不欲公开身份及／或将全部或部分意见保密的意愿。寄件人如在意见书中表示不欲公开身份，我们公布其意见时会删去其姓名／名称。寄件人如要求将意见保密，我们将不会公布其意见。

50. 如寄件人并无在意见书中要求不公开身份或将意见保密，我们会假设其姓名／名称及其意见可予全部公布。

51. 任何在意见书中向保安局提供个人资料的寄件人，均有权查阅和更正其个人资料。查阅和更正其个人资料的要求，应以书面方式寄交上文第44段所述的通讯地址。

保安局
消防处
屋宇署
2022年7月

附录 1

综合用途及住用建筑物的业主及／或占用人根据 《消防安全(建筑物)条例》须遵守的消防安全措施

消防装置及设备	综合用途建筑物 非住用部分		综合用途建筑物 住用部分和 住用建筑物
	业主	占用人	业主
自动喷洒系统	√ ¹		
消防栓及喉轆系统	√		√
手控火警警报系统	√		√
紧急照明(公用范围)	√		√ ²
紧急照明(非公用范围)		√	
机械通风系统的自动 中断操作装置(公用范 围)	√		
机械通风系统的自动 中断操作装置(非公用 范围)		√	

消防安全建造	综合用途建筑物 非住用部分		综合用途建筑物 住用部分和 住用建筑物
	业主	占用人	业主
逃生途径	√		√ ³
耐火结构	√		√
消防和救援进出途径	√		√

¹ 适用于非住用用途部分总楼面面积超过 230 平方米的综合用途建筑物。

² 适用于地面与最高层楼面距离超过 30 米的楼宇。

³ 包括把每一楼层最接近楼梯第一级的门，改为符合现今消防安全标准的防火门。

市区重建局(市建局)下适用于遵办《消防安全(建筑物)条例》(《条例》)要求的消防安全改善工程的资助计划

业主立案法团(法团)/组织/全体业主适用

个别业主适用

	消防安全改善工程资助计划	公用地方维修资助	楼宇更新大行动 2.0	有需要人士维修自住物业津贴
楼宇条件	<ul style="list-style-type: none"> 楼宇属于非单一业权及《条例》下的目标综合用途楼宇 符合住用单位平均每年应课差饷租值限额 	<ul style="list-style-type: none"> 楼龄达 30 年或以上以及属于非单一业权的私人住用或综合用途楼宇 符合住用单位平均每年应课差饷租值限额 	<ul style="list-style-type: none"> 楼龄达 40 年或以上的私人住用或综合用途楼宇 符合住用单位平均每年应课差饷租值限额 	<ul style="list-style-type: none"> 私人住用或综合用途楼宇内的住宅单位
申请条件	<ul style="list-style-type: none"> 业主已接获消防处及屋宇署就楼宇公用部分发出的「消防安全指示」及／或其相关的「符合消防安全令」，而截至 2017 年 10 月 11 日当日尚未获部门发信确认已完成《条例》要求的全部消防安全改善工程 按楼宇情况，由法团或全体业主作为申请人向市建局提交申请 	<ul style="list-style-type: none"> 业主大会通过参加计划及市建局的「招标妥」 必须于未展开招标聘请工程顾问前提交申请 按楼宇情况，由法团或全体业主作为申请人向市建局提交申请 	<ul style="list-style-type: none"> 如楼龄达 50 年或以上：无论有否收到屋宇署就其楼宇公用部分发出强制验楼法定通知或预先知会函件，业主组织/业主有意自行根据强制验楼计划的规定进行订明检验及修葺工程，而屋宇署于 2017 年 10 月 11 日或之前未发函确认有关楼宇已完成订明检验及订明修葺工程并已符合强制验楼计划的要求 	<ul style="list-style-type: none"> 单位业主，并为年满 60 岁或以上、长者生活津贴的受惠人、综合社会保障援助受助人或伤残津贴受助人 申请人及其合法配偶(如已婚)均居住在申请物业

市区重建局(市建局)下适用于遵办《消防安全(建筑物)条例》(《条例》)要求的消防安全改善工程的资助计划

业主立案法团(法团)/组织/全体业主适用		个别业主适用	
消防安全改善工程资助计划	公用地方维修资助	楼宇更新大行动 2.0	有需要人士维修自住物业津贴
		<ul style="list-style-type: none"> 如楼龄介乎 40 至 49 年：屋宇署已就楼宇公用部分发出强制验楼法定通知或预先知会函件，而屋宇署于2019年10月11日或之前未发函确认有关楼宇已完成订明检验及修葺工程并已符合强制验楼计划的要求 按楼宇情况，由法团或全体业主作为申请人向市建局提交申请 	
资助 <ul style="list-style-type: none"> 最高可获资助消防安全改善工程和顾问费用的六成，或该类楼宇的相应资助上限，以较低者为准 	<ul style="list-style-type: none"> 一般维修工程资助 - 申请人可获的资助总额(以较低额为准) <ul style="list-style-type: none"> 单位数目 20 个或以下核准一般工程总额连相关顾问费用三成，上限\$150,000 单位数目 21-49 个核准一般工程总额连相关顾问费用两成，上限\$150,000 	<ul style="list-style-type: none"> 楼宇公用部份资助 <ul style="list-style-type: none"> 一般自住业主可获资助有关费用 80%，每个单位上限 \$40,000 年满 60 岁或以上的长者自住业主可获资助全数有关费用，每个单位上限 \$50,000 	<ul style="list-style-type: none"> 每个津贴申请上限为\$80,000。每位合资格申请人及其合法配偶(如已婚)可共获批最高 80,000 港元的津贴。每个物业可获批最高\$80,000 的津贴。津贴额将依照合资格申请人及其合法配偶(如已婚)拥有物业的业权份数按比例计算。

市区重建局(市建局)下适用于遵办《消防安全(建筑物)条例》(《条例》)要求的消防安全改善工程的资助计划

业主立案法团(法团)/组织/全体业主适用

个别业主适用

消防安全改善工程资助计划

公用地方维修资助

楼宇更新大行动 2.0

有需要人士维修自住
物业津贴

-
- 单位数目 50 个或以上核准一般工程总额连相关顾问费用两成或每个单位不多于\$3,000，上限\$1,200,000
-