



建議修訂

《消防安全(建築物)條例》

(第 572 章)



保安局



消防處



屋宇署

諮詢文件

目錄

第一章 引言	3
第二章 背景	4
第三章 建議	9
甲、 與代辦工程機制相關的建議	12
乙、 鼓勵業主自行遵從《條例》規定， 從而提升遵從比率的建議	20
丙、 財政支援	27
丁、 為擁有人或佔用人增加收取文件的方式	30
戊、 為公眾和物業準買家提供資訊	31
第四章 未來路向	33
第五章 提出意見	34
附錄 1	
附錄 2	

第一章 引言

政府一直十分關心舊樓的消防安全隱患，這與社會大眾的立場是一致的。提升樓宇(特別是舊式樓宇)的消防安全水平，為住戶和市民提供最佳的保障，是政府、立法會和社會大眾的共同目標，這亦是訂立《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)(下稱「《條例》」)的初衷。為進一步保障市民免於消防安全隱患，政府提出修訂《條例》，以賦權執行當局(即消防處和屋宇署)代未能符合《條例》要求遵從「消防安全指示」(下稱「指示」)或「符合消防安全令」¹的舊式綜合用途及住用建築物業主進行消防安全改善工程(下稱「代辦工程」)，並向業主收回有關費用的建議(下稱「建議」)。現邀請公眾就建議提供意見。



¹ 假如業主或佔用人沒有在合理時限內遵從「指示」，又未能提出合理的理據，執行當局可向裁判法院申請「符合消防安全令」，命令他們遵從「符合消防安全令」所載規定。如果他們沒有遵從有關「指示」或「符合消防安全令」，即屬犯罪，可被判罰款。

第二章 背景

《條例》及實施情況

2. 《條例》在2007年實施，規定在1987年3月1日或之前建成或首次呈交建築圖則予建築事務監督審批的綜合用途及住用建築物(下稱「目標樓宇」)，必須提升至切合現代要求的防火保障。在《條例》下，消防裝置及設備方面的執行當局為消防處處長；而樓宇規劃、設計和建造方面的執行當局則為屋宇署署長。執行當局會分別就其規管的樓宇消防安全措施，向業主及／或佔用人發出「指示」，指明須進行的消防安全改善工程。綜合用途和住用建築物的業主及／或佔用人根據《條例》須遵守的消防安全措施載於附錄1。



消防裝置及設備：



消防栓及喉轆系統



手控火警警報系統



自動噴灑系統



緊急照明



自動中斷操作裝置

消防安全設施：



防火門



以耐火物料圍封
非緊急設施



符合耐火能力的固定窗

3. 執行當局會先派員在目標樓宇展開聯合巡查，然後按照樓宇的實際情況和根據《條例》的規定，向業主及／或佔用人發出「指示」，要求他們提供合適的消防裝置及設備及／或進行消防安全建造工程，以提升其樓宇的消防安全水平。受《條例》規管的目標樓宇約有13 500幢。截至2022年5月底，消防處和屋宇署已完成巡查約10 200幢目標樓宇並發出合共超過316 000張「指示」，其中有約6成的「指示」仍有待遵辦或跟進。

4. 一般來說，執行當局會給予有關樓宇業主一年時間遵從「指示」，並會在不損害樓宇基本消防安全的大前提下，以靈活和務實的方式處理每宗個案。如果有關業主需要更長時間籌辦和進行改善工程，例如因為涉及成立業主立案法團（下稱「法團」）等，執行當局會按業主提供的理據及／或工程的規模等，合理考慮延長「指示」期限的申請。根據現行《條例》的規定，業主及／或佔用人如未能遵從「指示」所指明須進行的消防安全改善工程，並無合理解釋，執行當局可向有關業主及／或佔用人提出檢控。

政府提供不同方面的支援

5. 我們理解部分舊樓業主在遵從《條例》的規定時，可能會在不同方面遇上困難。自《條例》實施以來，政府一直積極向舊樓業主在財政、技術或業主之間的協調上提供支援，以幫助業主盡快遵從《條例》的有關規定。

6. 就業主之間的協調和統籌方面，政府理解舊式樓宇（不論是否「三無大廈」²）業主在協調消防安全改善工程上或有一定的困難，所以執行當局會把尚未成立法團的目標樓宇名單交給民政事務總署，以便該署協助業主成立法團和就大廈管理事宜提供意見。在發出「指示」後，消防處會主動在「三無大廈」宣傳招募「樓宇消防安全特使」和「消防安全大使」，務求提升居民

² 「三無大廈」指沒有法團或任何形式的居民組織，亦沒有聘用物業管理公司管理的大廈。

的防火意識，並幫助協調日後進行與提升消防裝置及設備有關的工程。屋宇署亦會安排駐屋宇署的社工支援服務隊向有需要人士提供進一步的協助，包括協調大廈居民進行所須的工程、幫助申請合適的財政支援計劃等。

7. 就技術支援方面，執行當局理解有個別舊式樓宇或許受其建築結構或空間所限，以致在遵辦「指示」的要求上會遇到困難。故此，執行當局一直在不損害基本消防安全的大前提下，以靈活和務實的方式處理每宗個案，並推出一系列便利措施。就樓高3層或以下的樓宇而言，消防處容許業主在樓宇地下位置安裝由政府供水水管(俗稱「街喉」)直接供水的「折衷式喉轆系統」。此外，消防處經考慮樓宇的結構及地理位置，放寬大部分4至6層樓宇消防水缸的容量要求，由原本的2 000公升，降低至500公升；亦對大部分樓高7層或以上樓宇的消防水缸容量由9 000公升降低至4 500公升。消防處正積極研究更多的便利措施，藉以協助目標樓宇解決其他技術困難。屋宇署亦已修訂《建築物(小型工程)規例》，讓業主可透過「小型工程監管制度」³的簡化規定及程序豎設小型水缸等。



³ 「小型工程監管制度」旨在方便樓宇業主及佔用人循簡化規定，合法及安全地進行小規模建築工程。



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. 就財政支援方面，政府和市區重建局（下稱「市建局」）一直為有需要的業主提供多項財政支援計劃，包括「樓宇安全貸款計劃」、「有需要人士維修自住物業津貼計劃」等。與《條例》有關的消防安全改善工程，已列入這些計劃可獲資助或貸款的工程範圍內。

9. 為了進一步支援舊式樓宇業主，政府自2018年起與市建局推出為數20億元的「消防安全改善工程資助計劃」（下稱「消防資助計劃」），以資助合資格舊式目標綜合用途樓宇的業主進行所需的消防安全改善工程，以遵辦《條例》的要求。隨後，政府在2020年向「消防資助計劃」再額外注資35億元。預計整個資助計劃可惠及約6 000至6 500幢樓宇。有關市建局下適用於遵辦《條例》要求的消防安全改善工程的資助計劃，詳情載於附錄2。



第三章 建議

10. 目前，《條例》並沒有賦權執行當局為目標樓宇進行提升有關消防安全措施的工程，以符合「指示」或「符合消防安全令」。由於進行消防安全改善工程會涉及不同的可行方案及工程安排（例如安裝設施的位置或考慮安裝不同的替代裝置），而所牽涉的規模或費用，以至對樓宇個別業主的影響亦會因應不同方案而有較大差距，因此較為合適由樓宇業主因應個別樓宇的情況自行商討以達成共識。如執行當局強行進行工程，有可能引起爭議甚至訴訟。再者，消防安全改善工程亦需要後續保養，例如消防裝置及設備的擁有人必須根據《消防(裝置及設備)規例》(第95B章)第8條的要求，確保有關的裝置及設備時刻處於有效操作狀態和安排年檢。

11. 政府一直積極向舊式樓宇業主提供不同方面的支援（詳見上文），以協助業主進行消防安全改善工程，但部分業主，尤其是「三無大廈」的業主，仍可能因缺乏籌組能力，在遵從《條例》



的要求方面會遇到一定困難。因此，政府認同可以借鑑屋宇署進行樓宇安全工作的經驗及《建築物條例》(第123章)下類似的機制，完善目前的法律框架並修訂《條例》，以賦權執行當局代未能符合《條例》要求遵從「指示」或「符合消防安全令」的目標樓宇業主進行代辦工程，以提升舊式樓宇的防火保障，並在代辦工程完成後向業主收回有關費用。

12. 適時維修和妥善保養私人樓宇，包括按照「指示」或「符合消防安全令」的要求進行所需的消防安全改善工程，從而提升樓宇的消防安全水平，是業主的責任。政府只會在特殊情況下才會就不遵從「指示」或「符合消防安全令」的樓宇進行代辦工程。在這項原則及上述政策目標的大前提下，我們須審慎研究及考慮如何制訂合適的機制和解決執行問題等不同方面的事項。

13. 我們曾在2021年9月7日就建議的基本原則和關鍵問題聽取立法會保安事務委員會(下稱「委員會」)的意見。總體而言，委員會支持政府提出修訂《條例》，以授權執行當局代未能符合《條例》要求的目標樓宇業主進行消防安全改善工程，並向他們收回有關費用的建議。有委員表示，為合資格樓宇進行代辦工程釐定先後次序要有理據和理由支持。在決定工程的最終方案方面，有委員認為，若業主無法達成共識，應由執行當局決定選取最終方案。另外，有委員指出，有意見認為樓宇消防安全屬業主的責任。在應否加強阻嚇力以提升遵從「指示」或「符合消防安全令」的比率方面，有部份委員指出，執行當局應考慮加強執法工作，提高對不合作業主的阻嚇力，亦有委員認為罰則的阻嚇力應與時並進。

14. 正如我們在上述的委員會會議上指出，政府代業主進行代辦工程這項建議涉及複雜的考慮，當中包括如何釐定代辦工程的門檻、選取消防安全改善工程中不同可行方案的機制和原則，向業主追討工程費用等事宜，過程中無可避免會牽涉不少法律爭議和執行問題等等。再者，要考慮如何避免代辦工程機制被濫用、會否產生道德風險問題等等。因此，修訂、完善《條例》必須作全面和通盤的考慮。基於上文提及的原則和政策目標，我們就修訂《條例》所涉及的議題，包括如何制訂一個合適的代辦工程機制及執行事宜等，提出下述建議。同時，我們亦希望藉這個機會提出其他建議措施，令業主有更大誘因去承擔自己作為

業主的責任⁴，盡快遵從《條例》的要求，以期進一步推動《條例》的實施。相關建議詳述如下。

⁴ 正如我們在上文強調，業主的責任包括消防裝置及設備的後續保養，即根據《消防(裝置及設備)規例》第 8 條的規定，須保持裝置在任何處所內的任何消防裝置或設備時刻在有效操作狀態；及每 12 個月由一名註冊承辦商檢查該等消防裝置或設備至少一次。為協助有關業主履行上述消防裝置及設備後續保養的法定責任，在政府代業主進行代辦工程後，政府會推行措施，積極鼓勵相關大廈的物業管理人員、大廈業主及住客成為「樓宇消防安全特使」，以期在所屬大廈內協助宣傳防火資訊，及確保樓宇內之消防裝置及設備，每 12 個月由註冊消防裝置承辦商檢查最少一次，全方位提升大廈的消防安全。消防裝置或設備的年檢費用視乎所牽涉的消防裝置或設備種類、複雜性等因素，並且是由市場主導作出定價。因此較難作出一個準確的估算。

甲. 與代辦工程機制相關的建議



建議 1：

政府會修改《條例》賦權執行當局為沒有遵從「指示」或「符合消防安全令」的目標樓宇進行消防安全改善工程；執行當局會制訂合適的代辦工程機制，以期令真正有需要的目標樓宇業主得到政府的協助

15. 正如上文所述，《條例》的目的是提升目標樓宇的消防安全水平，但並不代表這些樓宇有即時火警風險，受《條例》規管的目標樓宇共約13 500幢。如果門檻訂得太低以致符合資格的樓宇數目太多，真正需要代辦工程的樓宇可能未能及時得到政府的協助。考慮到修訂《條例》旨在為未能符合《條例》要求的目標樓宇業主進行消防安全改善工程、有效運用公帑和政府資源、業界對這些工程的承受能力及意向⁵等相關因素，及在不抵觸業主須適時維修和妥善保養其私人樓宇的原則下，我們建議修改《條例》賦權執行當局可為未能符合《條例》要求遵從「指示」或「符合消防安全令」的目標樓宇業主進行消防安全改善工程，執行當局會制訂合適的代辦工程機制，令為真正有需要的目標樓宇業主可以得到政府的協助。

16. 在設定門檻方面，為了令真正有需要的業主可以得到政府的協助，執行當局可參考一籃子的因素，包括樓宇業主是否已遵從由執行當局發出的「指示」或「符合消防安全令」、因有下落不明／無法聯絡的業主以致無法成立法團⁶或令大廈業主在籌組消防安全改善工程時遇到本質上的障礙、執行當局是否已盡用《條例》下的權力促使業主遵辦「指示」或「符合消防安全

⁵ 政府考慮市場承受能力的另一原因，是避免因大量工程需求同時出現而導致《條例》所規定的消防安全改善工程費用上漲。

⁶ 按個別大廈公契的情況，例如業主未能集合所需業權以成立法團、因可出任管理委員會委員的業主少於法定要求的數目而無法成立法團等。

令」，唯在多次執法行動後目標樓宇業主仍未能遵辦《條例》的要求、其他消防安全風險等等。

諮詢問題1：

如上文所述，政府需要修改《條例》賦權執行當局為沒有遵從「指示」或「符合消防安全令」的目標樓宇進行代辦工程。你是否同意在設定門檻時，執行當局可參考上文提及的建議考慮因素(包括樓宇業主是否已遵從由執行當局發出的「指示」或「符合消防安全令」、因有下落不明／無法聯絡的業主以致無法成立法團或令大廈業主在籌組消防安全改善工程時遇到本質上的障礙、執行當局是否已盡用《條例》下的權力促使業主遵辦「指示」或「符合消防安全令」，唯在多次執法行動後目標樓宇業主仍未能遵辦《條例》的要求、其他消防安全風險等等)可讓真正有需要的目標樓宇業主得到政府的協助?





建議 2：

擴大現有相關法定諮詢委員會的職權範圍-

- 使其可向執行當局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，然後執行當局會就每年進行代辦工程的數目、先後次序，以及何時為相關樓宇進行代辦工程作出決定；以及
- 使其可向執行當局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，以便執行當局決定選取工程的最終方案

17. 為了能有序地為符合門檻的目標樓宇進行代辦工程，我們建議設立一個明確、客觀、具透明度的機制，以便執行當局為這些樓宇何時進行工程釐定先後次序。

18. 現時，根據《條例》第5(10)條，兩個執行當局已分別設有法定諮詢委員會⁷，負責就目標樓宇的消防安全措施是否適當，以及消防安全改善工程的技術、由業主提出的其他消防安全措施等事項向執行當局提供意見。我們建議擴大上述兩個法定諮詢委員會的職權範圍-

- 使其可為合資格進行代辦工程的目標樓宇釐定先後次序的準則向執行當局提供意見；以及
- 使其可就較具爭議性的個案所涉及的代辦工程方案向執行當局提供技術意見。

19. 在釐定代辦工程先後次序的準則方面，我們認為它們應清晰和客觀，可包括樓齡、樓層數目、是否屬「三無大廈」、是

⁷ 消防處根據《條例》設立的法定諮詢委員會的成員包括消防處、屋宇署、香港工程師學會、香港註冊消防工程公司商會有限公司、專上學院專門從事有關屋宇安全或消防工程研究的代表，以及具備樓宇消防安全及管理相關專長的人士(香港、九龍及新界區各一名)；屋宇署的法定諮詢委員會成員包括屋宇署和消防處代表、認可人士、消防安全專業人士、消防安全學術界人士，以及具備樓宇消防安全及管理相關專長的人士(香港、九龍及新界區各一名)。

否屬單梯設計、樓宇的業權情況⁸、相關業主被檢控的次數、其他消防安全風險等。執行當局會參考諮詢委員會在釐定先後次序的準則的意見，並在考慮業界對這些工程的承受能力及意向等相關因素後，審視和決定每年進行代辦工程的數目、先後次序和何時為相關樓宇進行代辦工程。

20. 在決定工程方案方面，一般而言，進行消防安全改善工程通常會涉及不同的可行方案及工程安排(例如安裝設施的位置或不同的替代裝置等)，而所牽涉的規模或費用，以至對樓宇業主的影響亦會因應不同方案而有分別。考慮到需要政府進行代辦工程的樓宇在業主之間的協調能力一般相對較低，較難凝聚所有業主的共識，如果工程涉及多於一個方案，相信上述情況亦然。

21. 有見及此，我們建議上述兩個法定諮詢委員會可向執行當局就各個工程方案提供技術意見。由於現時兩個法定諮詢委員會的成員包括消防處和屋宇署的代表、相關專業人士、學術界人士以及具相關專長的公眾人士，相信委員會能從技術、工程成本及消防安全標準等各方面，就較具爭議性的個案所涉及的工程方案提出專業和客觀的技術意見，好讓執行當局在參考有關意見及綜合其他考慮因素(例如設計是否便利滅火救援行動、會否涉及個別業主的業權、工程成本等)後，決定選取代辦工程的最終方案。

⁸ 考慮到屬於單一業權的樓宇不會因業主協調問題而不能成立法團，而且這些樓宇業主的財政能力相對較高，應該較容易遵辦法例的要求，單一業權的樓宇將獲配較後的先後次序。

諮詢問題2：

你是否同意擴大現有相關法定諮詢委員會的職權範圍—

- 使其可向執行當局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，然後執行當局會就每年進行代辦工程的數目、先後次序，以及何時為相關樓宇進行代辦工程作出決定；以及
- 使其可向執行當局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，以便執行當局決定選取工程的最終方案？





建議 3：建議參考屋宇署在《建築物條例》下的機制賦權執行當局收回代辦工程費用及相關的費用

22. 在政府為業主完成代辦工程後，執行當局需要向業主收回工程費用、附加費和其他相關費用。現時，根據《建築物條例》⁹，屋宇署完成相關的代辦工程後可向業主追討工程費用、其他相關費用（包括監督費¹⁰）和施加不多於上述費用20%的附加費¹¹。在附加費方面，如業主年老、體弱、殘疾，或有實際困難（例如試圖安排在建築物公用部分進行規定的工程但不成功），屋宇署會按個別個案減免附加費。屋宇署會在完成代辦工程後，採取以下行動向相關業主追討費用：

- (a) 確定代辦工程的帳目，然後向相關業主發出繳款通知書；
- (b) 如業主未有準時按繳款通知書付清費用，屋宇署會向業主發出欠帳證明書¹²，並在土地註冊處註冊這份證明書，對物業的業權構成第一押記，以讓屋宇署在業主出售物業時向業主追回欠交的代辦工程費用¹³。若原業主在出售物業後仍未支付所有欠款，由於政府已就有關物業在土地註冊處登記第一押記，故此新業主需要負責向政府支付餘下的欠款；及

⁹ 根據《建築物條例》第 33(1)條，「凡建築事務監督根據本條例獲授權追討由他進行或安排進行的任何檢驗、勘測或工程的費用，或追討由他提供或安排提供的服務的費用，或追討他前往施工未遂的費用，建築事務監督可施加不多於到期須付的費用的 20% 的附加費，以及簽署證明書，證明到期須付的費用及附加費，以及證明有法律責任支付該費用及附加費的人的姓名或名稱，並可藉該證明書規定各人如何分攤該費用及附加費。」

¹⁰ 根據《建築物條例》第 33(2)條，「該費用可包括(a)建築事務監督為進行該等檢驗、勘測或工程而供應的物料的費用；及(b)監督費。」

¹¹ 以免納稅人及整體社會承擔執法支出，並避免業主過份倚賴政府為其進行代辦工程，故有需要徵收附加費。

¹² 根據《建築物條例》第 33(4)條，由欠賬證明書送達日期起計 1 個月屆滿後，即以年率 10 釐計算利息，該等利息可作為上述費用或附加費的一部分予以追討。

¹³ 根據《建築物條例》第 33(9)(b)條，「構成上述處所或土地的第一押記，而該項押記就該處所或土地賦予建築事務監督的權力及補救，與根據普通形式的按揭契據有權出售、出租和委任接管人的承按人所享有的權力及補救相同。」

- (c) 把合適的個案轉介律政司或透過小額錢債審裁處採取法律行動，以追討債項。

23. 在消防安全改善工程方面，作為代辦工程機制的一部分，我們建議參考上文所述屋宇署在《建築物條例》下追討代辦工程費用的機制，即賦權執行當局收回代辦工程費用、20%的附加費和其他包括監督費等相關費用，以及上文(a)至(c)段提及為追討代辦工程費用而採取的行動。就附加費而言，我們亦同時建議參考屋宇署現時的機制，即於特別情況(例如業主年老、體弱、殘疾，或有實際困難遵從「指示」)減免附加費。

諮詢問題3 :

你是否同意執行當局參考屋宇署在《建築物條例》下追討代辦工程費用的機制?換句話說，你是否同意執行當局向業主收回代辦工程費用、20%的附加費和其他相關的費用?





建議 4： 參考《建築物條例》，在《條例》加入相關條文，防止有人阻礙執行當局進行代辦工程

24. 在執行當局可為未能符合《條例》相關要求的業主進行代辦工程的前提下，為避免任何人阻礙執行當局進行有關工程，我們建議參考《建築物條例》的相關條文，即任何人阻礙建築事務監督或獲其授權的人員根據該條例行使其權力，即屬犯罪，一經定罪，可處第3級罰款(最高罰款為\$10,000)及監禁6個月。

25. 我們建議引入上述機制，在《條例》加入類近的條文，旨在產生阻嚇作用，防止有人阻礙執行當局或獲其授權的人員進行代辦工程。

諮詢問題4：

你是否同意在《條例》下引入《建築物條例》的相關條文，防止有人阻礙執行當局進行代辦工程？



乙. 鼓勵業主自行遵從《條例》規定，從而提升遵從比率的建議



建議 5： 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

26. 現時，根據《條例》，執行當局獲賦予權力，可安排「符合消防安全令」或「禁止令」¹⁴在土地註冊處註冊¹⁵，但《條例》沒有賦權執行當局可就「指示」向土地註冊處註冊。現時，部分準物業買家或其代表律師會在物業交易前，向執行當局查詢相關樓宇或物業就



不同條例的要求的遵辦情況(包括《條例》下「指示」的遵從情況)。有見及此，我們建議賦權執行當局可就所涉及樓宇或其有關部分發出的「指示」向土地註冊處註冊；待有關「指示」獲遵從後，執行當局會將「遵辦通知書」向土地註冊處註冊，這與現行《條例》下有關「符合消防安全令」或「禁止令」已獲遵從後的安排一致。這除了有助公眾知悉所涉及樓宇就「指示」的遵從情況外，註冊後，任何有意進行查冊的準物業買家還可更清楚地知悉潛在的法律責任。此舉亦有助鼓勵目標樓宇業主遵從尚未獲遵從的「指示」，以保持其物業的價值。

¹⁴ 執行當局可以「指示」或「符合消防安全令」中所指明的某項規定正不獲遵從或尚未獲遵從為理由，向區域法院申請要求作出「禁止令」。當「禁止令」生效時，除獲執行當局書面准許外，任何人(正在執行職責的獲授權人員除外)不得佔用有關的建築物或建築物的部分。任何人無合理辯解違反「禁止令」即屬違法，一經定罪，可處罰款及監禁。

¹⁵ 根據《條例》第 14(1)條，有關的執行當局可安排將「符合消防安全令」、經更改的「符合消防安全令」或「禁止令」，以註冊摘要的方式在土地註冊處針對有關的財產的土地登記冊註冊。

27. 另外，在完成物業交易後，為促使新的物業擁有人就相關物業履行《條例》要求的責任(包括尚未獲遵從的「指示」等)，我們建議假如相關物業有尚未獲遵從的「指示」或「符合消防安全令」，新的物業擁有人在完成物業交易後的三個月內，須就有關的物業權轉讓以書面方式通知執行當局，以期令新的物業擁有人清楚知悉其法律責任(包括相關「指示」的要求及遵從該「指示」)。

28. 我們亦建議如果新的物業擁有人沒有在完成物業交易後的三個月內就物業權轉讓以書面方式通知執行當局，即屬犯罪，一經定罪，可處第3級罰款(即最高\$10,000)。

諮詢問題5 :

你是否同意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，以助準物業買家知悉潛在的法律責任？另外，假如相關物業有尚未獲遵從的「指示」或「符合消防安全令」，你是否同意新的物業擁有人在完成物業交易後的三個月內，須就有關物業權轉讓通知執行當局？





建議 6：調升不遵從「指示」或「符合消防安全令」的罰則

29. 提升舊式樓宇的消防安全標準，為住戶和訪客提供更佳的保障，是社會大眾的共同目標。如上文所述，政府的目標是希望透過不同方面的措施，促使業主自行遵從《條例》的要求以提升大廈的消防安全。在2021年9月7日的委員會會議上，有委員指出罰則的阻嚇力應與時並進。現時《條例》的罰則見表一。

現時根據《條例》的罰則	
罪行	罰則
不遵從「指示」	第4級罰款(最高罰款為\$25,000)，並可就該「指示」持續未獲遵從的每日另處罰款\$2,500。
不遵從「符合消防安全令」	第5級罰款(最高罰款為\$50,000)，並可就該命令持續未獲遵從的每日另處罰款\$5,000。

表一：現時根據《條例》的罰則

30. 我們建議調升罰則，以保持必要的阻嚇作用。在考慮罰則水平時，我們參考了性質或嚴重程度類同的罪行的刑罰。在考慮沒有遵從「指示」的罰則方面，建議可參考及調升至不遵從《消防(消除火警危險)規例》(第95F章)下的「消除火警危險通知書」¹⁶的相關罰則，見表二。



¹⁶ 處理火警危險的一般做法是發出「消除火警危險通知書」，要求負責人採取消除火警危險的行動。

《消防(消除火警危險)規例》	
罪行	罰則
不遵從「消除火警危險通知書」	第6級罰款(最高罰款為\$100,000)，並可就該罪行持續的每日另處罰款\$10,000。

表二：不遵從「消除火警危險通知書」的刑罰

31. 在沒有遵從「符合消防安全令」的罰則方面，考慮到「符合消防安全令」和《消防(消除火警危險)規例》下的「火警危險令」的性質類近¹⁷，建議可參考及調升至不遵從後者的刑罰，見表三。

《消防(消除火警危險)規例》	
罪行	罰則
不遵從「火警危險令」	可處罰款\$200,000，並可就該罪行持續的每日另處罰款\$20,000。

表三：不遵從「火警危險令」的刑罰

32. 我們強調，我們希望透過不同方面的措施，使業主願意承擔自己作為業主的責任，盡快遵從《條例》的規定，同時考慮有委員指出罰則的阻嚇力應與時並進，提高對不合作業主的阻嚇力。

33. 我們想重申，擬議代辦工程機制的目標對象是一些即使政府已向他們提供不同方面的支援，但仍未能遵從《條例》要求的合資格舊樓業主，以協助他們提升樓宇的消防安全水平。上文提及的代辦工程機制(例如執行當局在選取樓宇作代辦工程前會先提供不同方面的支援等)、調升現時《條例》的相關罰則水平、政府為業主完成代辦工程後，執行當局需要向業主收取附加費等建議，均盡量避免對年老體弱、患有殘疾或其他有需要的人士構成過大的壓力和負擔。例如處理未能遵從《條例》要求的樓

¹⁷ 假如業主或佔用人不遵從「指示」，執行當局可向裁判法院申請「符合消防安全令」，命令他們遵從「符合消防安全令」所載規定。至於火警危險令，裁判官可應消防處處長的申請或主動在任何人被裁定犯與「消除火警危險通知書」有關的罪行後的任何時間，就該人作出「火警危險令」。

字個案時，執行當局會考慮個別樓宇的業主狀況。正如上文指出，我們建議執行當局不會向有真正實際困難遵從《條例》要求的有需要人士收取附加費。另外，如上文所述，政府會繼續向舊樓業主提供不同方面的支援，包括資助計劃向合資格的有需要人士提供資助，津貼代辦工程的費用。

34. 我們亦會在下文詳述其他建議，建議運用「消防資助計劃」以向有需要的業主資助代辦工程的費用。

諮詢問題6：

你是否同意不遵從「指示」和「符合消防安全令」的罰則分別調升至最高\$100,000和最高\$200,000;另可就該罪行持續的每日另處罰款，分別為\$10,000和\$20,000，以提升遵從《條例》規定的比率？





建議 7 :

參考《建築物條例》下針對不合作業主的機制，在《條例》加入類近的條文，防止有人阻礙法團遵從《條例》的要求

35. 根據執行當局的經驗，部分目標樓宇未能順利遵從《條例》要求的原因之一，是由於部分業主不合作。有見及此，我們建議參考《建築物條例》下針對不合作業主的機制。具體而言，《建築物條例》40(4B)和(4C)條規定，任何人如無合理辯解，違反《建築物條例》第39B條的相關規定，阻礙受僱或受聘於該法團的人進行遵從法定命令或通知在建築物相關部分而進行的所需的檢驗、勘測、工程或其他行動，或拒絕受僱或受聘於該法團的人為進行該所需的檢驗、勘測、工程或其他行動而需要通往或使用相關處所，或拒絕分擔其法團為進行該所需的檢驗、勘測、工程或其他行動的費用，均屬違法，一經定罪，相關罰則如下：

《建築物條例》	
罪行	罰則
阻礙受僱或受聘於該法團的人為遵從法定命令或通知而進行工程	第3級罰款(最高罰款為\$10,000)及監禁6個月。
拒絕受僱或受聘於該法團的人為遵從法定命令或通知而進行工程合理地需要通往或使用相關處所	
拒絕分擔為遵從法定命令或通知所需的檢驗、勘測、工程或其他行動的費用	第4級罰款(最高罰款為\$25,000)。

36. 我們建議參考上述機制，在《條例》加入類近的條文，旨在產生阻嚇作用，防止有人阻礙法團為遵從《條例》要求而進行的消防安全改善工程，或拒絕法團因進行有關工程而合理地需

要通往或使用任何相關處所，或拒絕分擔法團為遵從《條例》要求而在相關地方進行工程的費用。

諮詢問題7 :

對於參考《建築物條例》，在《條例》下引入針對不合作業主的機制，你是否同意這有助防止有人阻礙法團遵從《條例》的要求？



丙. 財政支援



建議 8： 運用「消防資助計劃」，向有需要的業主資助代辦工程的費用

37. 政府自2018年起伙拍市建局推行前後共55億元的「消防資助計劃」，以資助符合申請資格¹⁸的目標樓宇業主¹⁹，遵照《條例》的規定改善有關樓宇公用地方的消防安全²⁰。最高可獲資助消防安全改善工程和顧問費用的六成，或該類樓宇的相應資助

¹⁸ 申請資格主要包括以下各項：

- a. 樓宇屬於非單一業權及《條例》下的綜合用途樓宇；
- b. 樓宇的住用單位的平均每年應課差餉租值不可超過指定金額；及
- c. 樓宇業主已接獲消防處及屋宇署就樓宇公用部分發出的「指示」及／或裁判官作出的相關「符合消防安全令」，但截至2017年10月11日當日尚未獲部門發信確認已完成《條例》要求的全部消防安全改善工程。

¹⁹ 已成立法團的樓宇，必須由法團作為申請人向市建局提交申請。未有成立法團的樓宇，則必須由全體業主作為申請人向市建局提交申請。

²⁰ 資助只適用於為遵辦「指示」及／或其相關「符合消防安全令」而須在樓宇公用部分進行的工程項目(即資助用途)，包括：

- A. 提供或改善下列消防裝置及設備
 - (i) 自動花灑系統；
 - (ii) 消防栓及喉轆系統；
 - (iii) 手控火警警報系統；
 - (iv) 緊急照明；
 - (v) 機械通風系統的自動中斷操作裝置；及
 - (vi) 其他消防處接受的替代消防裝置及設備／措施。
- B. 改善消防安全建造
 - (i) 以耐火結構保護出口路線及樓梯；
 - (ii) 改善通往街道的出口；
 - (iii) 提供或更換防火門；
 - (iv) 改善樓梯的闊度；
 - (v) 加設樓梯；
 - (vi) 改善現有升降機，使之成為消防員升降機；
 - (vii) 加設消防員升降機；
 - (viii) 改善外牆的耐火能力，並保護其中的開口；
 - (ix) 在建築物內不同部分之間以耐火結構分隔；
 - (x) 在樓梯內以耐火物料圍封非緊急設施；及
 - (xi) 為地庫提供排煙口。

資助可涵蓋支付上所述工程項目所需的專業服務(例如聘請顧問)以及任何附帶或跟進工程。所有工程必須符合法例要求及由合資格註冊承建商進行。

上限²¹，以較低者為準。預計整個「消防資助計劃」合共可惠及約6 000至6 500幢目標樓宇，應可涵蓋受《條例》規管而需要資助的合資格樓宇²²。

38. 根據上文的建議，執行當局會在代辦工程完成後向業主收回代辦工程費用、附加費和其他包括監督費等相關費用。考慮到部分業主可能會在財政上面對困難，我們建議容許符合申請資格的業主申請「消防資助計劃」，以期運用有關資助支付代辦工程的部份費用。在申請資格和資助用途方面，我們建議沿用現時「消防資助計劃」下的安排。同時，為繼續鼓勵相關目標樓宇籌組法團，該等樓宇的申請人需要按現行的安排般，由法團或全體業主作為申請人向市建局提交申請參加「消防資助計劃」，我們相信這有助相關業主日後適時維修和妥善保養私人樓宇，以及有助他們履行其他相關法例的要求（例如我們在上文提及有關代辦工程完成後業主須履行消防裝置及設備後續保養的法定責任）。我們建議這類受惠樓宇業主的最高資助額可達工程以及其他與工程相關費用的六成或該類樓宇相應的資助上限²³，唯資助額不可用以支付工程附加費²⁴。

39. 另外，由於有部分樓宇業主因特殊情況（如部份業主下落不明／無法聯絡等）而無法成立法團或由全體業主作為申請人向市建局提交申請，我們亦建議容許這類樓宇的業主在樓宇沒有法團的情況下申請「消防資助計劃」，資助額最高可達工程以及其他與工程相關費用的六成或該類樓宇相應的資助上限²⁵，唯資助額不可用以支付工程附加費²⁶。

²¹ 每類樓宇的資助上限如下：

樓宇層數	1 至 3 層	4 至 6 層	7 至 12 層	13 層或以上
資助上限	230,000 元	470,000 元	790,000 元	1,260,000 元

²² 市建局於 2018 年和 2020 年分別推出兩輪「消防資助計劃」申請，截至 2022 年 5 月底，合共收到約 3 150 個合資格申請，涉及約 3 230 幢樓宇。

²³ 即參考現時的安排，不同層數的樓宇，資助上限會有所不同。

²⁴ 這是由於工程附加費是因相關業主未有適時遵從《條例》要求而招致的費用。

²⁵ 即參考現時的安排，不同層數的樓宇，資助上限會有所不同。

²⁶ 如上文的情況一樣，這是由於工程附加費是因相關業主未有適時遵從《條例》要求而招致的費用。

40. 如有需要，政府會適時徵求立法會財務委員會的批准，以期向「消防資助計劃」注資。

諮詢問題8 :

你是否同意「消防資助計劃」亦涵蓋需要進行代辦工程的合資格樓宇？



丁. 為擁有人或佔用人增加收取文件的方式



建議 9： 增加送達文件(例如「指示」)的方式

41. 現時，根據《條例》，執行當局向擁有人或佔用人送達文件(例如「指示」)的方式只限於專人送交或以掛號郵遞方式送往相關地址。我們建議參考《消防安全(工業建築物)條例》(第636章)，容許執行當局增加送達文件(例如「指示」)的方式，包括圖文傳真、電郵或將文件張貼於有關處所的當眼處。此舉有助擁有人或佔用人可通過更多渠道更便捷地收取有關文件。

諮詢問題9：

你是否同意增加送達文件的方式，包括圖文傳真、電郵或將文件張貼於有關處所的當眼處，以助擁有人或佔用人更便捷地得悉及收取有關文件？

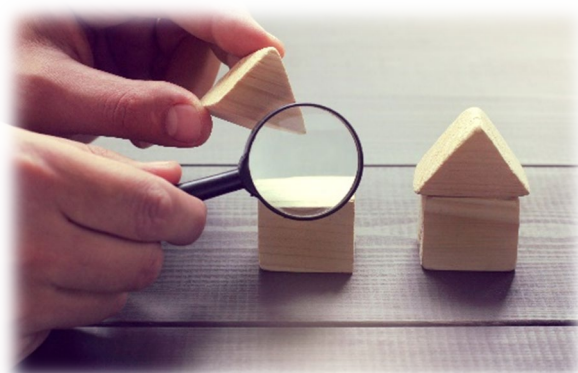


戊. 為公眾和物業準買家提供資訊



建議 10： 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」和「禁止令」的資料

42. 為了方便市民取得有關「指示」、「符合消防安全令」和「禁止令」的資料(例如遵從情況、發出日期等)，我們建議參考《消防安全(工業建築物)條例》目前的安排²⁷，賦權執行當局利用部門網站等平台發布該等資料²⁸，藉



以令市民(尤其是目標樓宇單位的準買家／租客)更清楚知悉目標樓宇任何未履行的法律責任。這些資料也將會為物業準買家／租客提供重要的參考，從而有助鼓勵業主遵從《條例》的要求。

²⁷ 根據《消防安全(工業建築物)條例》第 32 條，「為向公眾提供適當資訊，執行當局可將關於某建築物或建築物部分的消防安全指示、符合消防安全令或禁止令的資料，包括(但不限於)以下資料，上載至執行當局所屬部門的網站，或以另一方式公布——

- (a) 該指示或命令的序號；
- (b) 該建築物或部分的地址；
- (c) 該指示或命令的日期；及
- (d) 該指示或命令的遵從情況。」

²⁸ 政府在制定《消防安全(工業建築物)條例》第 32 條有關公布資料的條文時，已仔細考慮個人資料私隱問題。《消防安全(工業建築物)條例》第 32 條臚列的 4 類資料，並非直接或間接與任何在世的個人有關，亦不可能藉這些資料直接或間接確定有關的個人的身分。因此，此等資料不應構成《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)所定義的「個人資料」，亦不存在違反該條例的問題。

諮詢問題10：

你是否同意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」和「禁止令」的資料，藉以令市民(尤其是目標樓宇單位的準買家／租客)更清楚知悉目標樓宇任何未履行的法律責任？



第四章 未來路向

43. 政府代業主進行消防安全改善工程這項建議涉及複雜的考慮，當中包括如何釐定代辦工程的門檻、選取消防安全改善工程中不同的可行方案的機制和原則、向業主追討工程費用等事宜，過程中無可避免會牽涉不少法律爭議和執行問題等等。再者，要考慮如何避免代辦工程機制被濫用、會否產生道德風險問題等等。因此，修訂、完善《條例》必須作全面和通盤的考慮，更要聽取社會公眾的意見。



第五章 提出意見



44. 公眾人士可就本文件所述的建議提出意見。請於2022年9月13日或之前以郵寄、傳真或電郵方式向保安局提交意見。



郵寄地址： 香港添馬添美道 2 號
政府總部東翼 9 樓
保安局 B 組 – 修訂《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)
建議的公眾諮詢



傳真號碼： 2868 9159



電郵地址： fsbab_consultation@sb.gov.hk

45. 為方便回應諮詢及其後分析，公眾人士可於保安局的網站下載回應表格提交意見。

46. 就本諮詢文件提交意見時，公眾人士可選擇是否提供個人資料。收集所得的意見和個人資料，或會轉交政府相關決策局和部門，用於與是次諮詢直接相關的用途；獲取資料的政府決策局和部門只可將有關資料作此用途。

47. 就本諮詢文件提交意見的個人及團體(下稱「寄件人」)，其姓名／名稱及意見或會被公布以供公眾參閱。我們進行公開或內部討論時，或在其後發表的任何報告中，或會引用寄件人就本諮詢文件提交的意見。

48. 為了保障寄件人個人資料的私隱，我們公布其意見時會刪去其有關資料，例如聯絡資料、識別號碼和簽名。

49. 我們尊重寄件人不欲公開身份及／或將全部或部分意見保密的意願。寄件人如在意見書中表示不欲公開身份，我們公布其意見時會刪去其姓名／名稱。寄件人如要求將意見保密，我們將不會公布其意見。

50. 如寄件人並無在意見書中要求不公開身份或將意見保密，我們會假設其姓名／名稱及其意見可予全部公布。

51. 任何在意見書中向保安局提供個人資料的寄件人，均有權查閱和更正其個人資料。查閱和更正其個人資料的要求，應以書面方式寄交上文第44段所述的通訊地址。

保安局
消防處
屋宇署
2022年7月

附錄 1

綜合用途及住用建築物的業主及／或佔用人根據 《消防安全(建築物)條例》須遵守的消防安全措施

消防裝置及設備	綜合用途建築物 非住用部分		綜合用途建築物 住用部分和 住用建築物
	業主	佔用人	業主
自動噴灑系統	√ ¹		
消防栓及喉轆系統	√		√
手控火警警報系統	√		√
緊急照明(公用範圍)	√		√ ²
緊急照明(非公用範圍)		√	
機械通風系統的自動 中斷操作裝置(公用範圍)	√		
機械通風系統的自動 中斷操作裝置(非公用 範圍)		√	

消防安全建造	綜合用途建築物 非住用部分		綜合用途建築物 住用部分和 住用建築物
	業主	佔用人	業主
逃生途徑	√		√ ³
耐火結構	√		√
消防和救援進出途徑	√		√

¹ 適用於非住用用途部分總樓面面積超過 230 平方米的綜合用途建築物。

² 適用於地面與最高層樓面距離超過 30 米的樓宇。

³ 包括把每一樓層最接近樓梯第一級的門，改為符合現今消防安全標準的防火門。

市區重建局(市建局)下適用於遵辦《消防安全(建築物)條例》(《條例》)要求的消防安全改善工程的資助計劃

業主立案法團(法團)/組織/全體業主適用

個別業主適用

	消防安全改善工程資助計劃	公用地方維修資助	樓宇更新大行動 2.0	有需要人士維修自住物業津貼
樓宇條件	<ul style="list-style-type: none"> 樓宇屬於非單一業權及《條例》下的目標綜合用途樓宇 符合住用單位平均每年應課差餉租值限額 	<ul style="list-style-type: none"> 樓齡達 30 年或以上以及屬於非單一業權的私人住用或綜合用途樓宇 符合住用單位平均每年應課差餉租值限額 	<ul style="list-style-type: none"> 樓齡達 40 年或以上的私人住用或綜合用途樓宇 符合住用單位平均每年應課差餉租值限額 	<ul style="list-style-type: none"> 私人住用或綜合用途樓宇內的住宅單位
申請條件	<ul style="list-style-type: none"> 業主已接獲消防處及屋宇署就樓宇公用部分發出的「消防安全指示」及／或其相關的「符合消防安全令」，而截至 2017 年 10 月 11 日當日尚未獲部門發信確認已完成《條例》要求的全部消防安全改善工程 按樓宇情況，由法團或全體業主作為申請人向市建局提交申請 	<ul style="list-style-type: none"> 業主大會通過參加計劃及市建局的「招標妥」 必須於未展開招標聘請工程顧問前提交申請 按樓宇情況，由法團或全體業主作為申請人向市建局提交申請 	<ul style="list-style-type: none"> 如樓齡達 50 年或以上：無論有否收到屋宇署就其樓宇公用部分發出強制驗樓法定通知或預先知會函件，業主組織/業主有意自行根據強制驗樓計劃的規定進行訂明檢驗及修葺工程，而屋宇署於 2017 年 10 月 11 日或之前未發函確認有關樓宇已完成訂明檢驗及訂明修葺工程並已符合強制驗樓計劃的要求 	<ul style="list-style-type: none"> 單位業主，並為年滿 60 歲或以上、長者生活津貼的受惠人、綜合社會保障援助受助人或傷殘津貼受助人 申請人及其合法配偶(如已婚)均居住在申請物業

市區重建局(市建局)下適用於遵辦《消防安全(建築物)條例》(《條例》)要求的消防安全改善工程的資助計劃

業主立案法團(法團)/組織/全體業主適用		個別業主適用	
消防安全改善工程資助計劃	公用地方維修資助	樓宇更新大行動 2.0	有需要人士維修自住物業津貼
		<ul style="list-style-type: none"> 如樓齡介乎 40 至 49 年：屋宇署已就樓宇公用部分發出強制驗樓法定通知或預先知會函件，而屋宇署於2019年10月11日或之前未發函確認有關樓宇已完成訂明檢驗及修葺工程並已符合強制驗樓計劃的要求 按樓宇情況，由法團或全體業主作為申請人向市建局提交申請 	
資助 <ul style="list-style-type: none"> 最高可獲資助消防安全改善工程和顧問費用的六成，或該類樓宇的相應資助上限，以較低者為準 	<ul style="list-style-type: none"> 一般維修工程資助 - 申請人可獲的資助總額(以較低額為準) <ul style="list-style-type: none"> 單位數目 20 個或以下核准一般工程總額連相關顧問費用三成，上限\$150,000 單位數目 21-49 個核准一般工程總額連相關顧問費用兩成，上限\$150,000 	<ul style="list-style-type: none"> 樓宇公用部份資助 <ul style="list-style-type: none"> 一般自住業主可獲資助有關費用 80%，每個單位上限 \$40,000 年滿 60 歲或以上的長者自住業主可獲資助全數有關費用，每個單位上限 \$50,000 	<ul style="list-style-type: none"> 每個津貼申請上限為\$80,000。每位合資格申請人及其合法配偶(如已婚)可共獲批最高 80,000 港元的津貼。每個物業可獲批最高\$80,000 的津貼。津貼額將依照合資格申請人及其合法配偶(如已婚)擁有物業的業權份數按比例計算。

市區重建局(市建局)下適用於遵辦《消防安全(建築物)條例》(《條例》)要求的消防安全改善工程的資助計劃

業主立案法團(法團)/組織/全體業主適用

個別業主適用

消防安全改善工程資助計劃

公用地方維修資助

樓宇更新大行動 2.0

有需要人士維修自住
物業津貼

-
- 單位數目 50 個或以上核准
一般工程總額連相關顧問
費用兩成或每個單位不多
於\$3,000，上限\$1,200,000
-