

灣仔內樓宇消防安全，以及防火設施和樓宇改善工程事宜

灣仔區議會曾於2024年4月25日的會議就區內樓宇消防安全，以及防火設施和樓宇改善工程事宜表達關注。議員於會議上的提問和意見綜合如下：

- (一) 因應早前本港有樓宇發生嚴重的火警事故，要求了解灣仔區內舊樓的防火設施狀況，亦期望消防處和屋宇署等相關部門檢視區內舊樓的潛在消防風險；
- (二) 灣仔區內有部分大廈正進行消防和樓宇改善工程，惟消防處及屋宇署批核有關申請需時，有議員擔心會影響工程進度，以致構成消防隱憂；
- (三) 有議員收到區內居民反映，在舊式樓宇進行工程限制繁多，曾多次遞交設計圖則均被駁回，擔心未能及時完成工程而違犯相關部門的規定；及
- (四) 有議員指出，現行消防安全或樓宇安全的規定，有部份在舊式樓宇興建時尚未生效，區內有些舊式樓宇因不符合樓宇結構的承重要求，而未能安裝消防水缸，導致設計圖則難以同時獲得屋宇署和消防處的批核。故此，有議員提問相關部門如何協調工程申請的批核工作。

消防處的回覆

2. 消防處表示，除了會因應市民有關火警危險的投訴而作出巡查和執法外，為了更有效及全面地減低舊樓的火警風險，消防處推行「風險為本樓宇消防安全巡察計劃」，以風險為本的原則對全港不同類型樓宇制定巡查機制，優先處理消防風險較高的舊樓，例如樓齡較高、沒有裝設消防裝置及設備、單樓梯設計及「三無大廈」等。每年巡察高風險樓宇一至兩次，目的是找出樓宇內公共地方的消防隱患，同時讓前線人員更熟悉樓宇特徵，

為滅火救援作好準備；巡察範圍涵蓋全港所有樓宇。在巡查時，若發現逃生途徑受阻塞等火警危險問題，消防處會根據《消防（消除火警危險）規例》採取執法行動。

3. 因應早前華豐大廈火警事故，消防處進一步加大力度，並已即時按風險評估，針對例如樓齡較高、有賓館牌照處所、沒有裝設消防裝置及設備、單樓梯設計、「三無大廈」等風險較高的舊式樓宇，加強力度主動巡查和按照相關法例就違規事項（例如逃生途徑被阻塞或出口被鎖上、消防設備及裝置損壞等情況）採取適當的執法行動，處理灣仔區舊式樓宇內的火警危險。

4. 每位市民都有責任盡一分力，確保大廈的消防安全。為保障市民在火警發生時能安全逃生，大廈內的防煙門必須時刻保持緊閉，切勿擺放任何物品在公眾走廊或樓梯間，以保持逃生途徑暢通無阻。此外，大廈消防裝置或設備的擁有人須保持該等消防裝置或設備時刻在有效的操作狀態，及每 12 個月聘請註冊消防裝置承辦商檢查該等消防裝置或設備至少一次。

5. 消防處會繼續致力透過現時行之有效的機制，以多管齊下的方式，包括加強巡查和執法等，檢視灣仔區樓宇潛在的火警危險，適時跟進以減低火警風險。

6. 為提升舊式樓宇的消防安全水平，政府訂立《消防安全（建築物）條例》（第 572 章）（「第 572 章」），規定於 1987 年 3 月 1 日或之前建成或首次呈交建築圖則作審批的綜合用途及住用樓宇（「目標樓宇」），須提升至切合現代標準的消防安全水平。就樓宇規劃、設計和建造方面的消防安全措施而言，「第 572 章」的執行當局為屋宇署署長；而消防裝置及設備方面的執行當局則為消防處處長。消防處及屋宇署會分別就所規管的樓宇消防安全措施，向業主及/或佔用人發出「消防安全指示」（「指示」），指明須進行的消防安全改善工程。

7. 一般而言，消防處會給予有關樓宇業主一年時間遵從「指示」。消防處會密切監察個案的進度，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。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等，消防處會按業主提供的理據及/或工程

的規模等，合理地考慮延長「指示」期限的申請，讓業主有足夠時間遵辦「指示」。

8. 為協助業主解決協調組織、財政及技術層面的困難，消防處會在推行消防安全改善工程的不同階段提供適切的支援。在業主就協調與統籌的階段，消防處在有需要時會派員出席業主會議，主動講解「第 572 章」的具體要求，並就工程的具體流程及政府各項支援措施提出意見，協助業主就工程早日達成共識。另外，為進一步協助業主及佔用人遵辦「指示」，消防處已於 5 月 16 日在部門網頁上公布「曾成功協助業主遵辦「第 572 章」要求的消防安全改善工程的註冊消防裝置承辦商名單」，以供市民參考。

9. 在審批消防裝置圖則的階段，消防處明白有個別樓宇或受建築結構、空間或其他原因的限制，因此一直和水務署緊密合作，推出一系列便利措施，當中包括在 2023 年 7 月推出「直接泵水設計」，讓「目標樓宇」在食水供應不受污染及訂有措施防止非法用水的前提下，容許固定消防水泵直接接駁至政府供水水管，免卻裝設消防水缸，藉此長遠解決「目標樓宇」因結構及空間限制而無法安裝消防水缸的困難。事實上，灣仔區已有一幢「目標樓宇」採用「直接泵水設計」的折衷式喉轆系統。整個消防安全改善工程由呈交消防裝置圖則至工程竣工階段只用了不足一年的時間，而工程已於 2024 年 3 月成功通過驗收。

10. 此外，消防處已上載消防裝置圖則範本至消防處網頁供註冊消防裝置承辦商參考，並持續為註冊消防裝置承辦商舉辦審批消防裝置圖則講解分享會，詳細講解呈交消防裝置圖則常見的問題及可行的解決方案，從而提升消防裝置圖則的水平，大幅縮短處理消防裝置圖則的時間。有需要時，消防處亦會與有關的工程顧問或註冊消防裝置承辦商進行會面，講解消防裝置圖則審批的要求，以加快審批消防裝置圖則程序。

11. 當消防裝置圖則獲得成功審批後，為協助業主盡早開展工程，消防處會與不同政府部門如水務署及屋宇署聯繫，以促進消防安全改善工程整體審批進度。在有需要時，個案主任會主動約見業主與承辦商，協調與梳理雙方在開展工程前的問題，讓工程盡快展開。

12. 為進一步加強支援舊樓業主遵辦《條例》的要求，消防處於 2023 年 12 月成立了「支援中心」，向這些樓宇的業主和佔用人提供一站式支援服務，例如提供消防安全改善工程及相關的資助及貸款計劃等的諮詢服務，便利市民。「支援中心」會盡力協助業主按部就班地完成改善工程以符合法例要求，以期長遠、有效地改善舊式樓宇的整體消防安全水平。

13. 消防處會繼續積極向舊樓業主提供不同方面的支援，以協助業主進行消防安全改善工程，從而提升舊式樓宇的消防安全。

屋宇署的回覆

14. 屋宇署表示，政府十分關心舊樓的消防安全。消防處和屋宇署根據《消防安全（建築物）條例》（第 572 章）（《條例》）發出的「消防安全指示」（「指示」）指明須進行的消防安全改善工程，改善舊式樓宇的消防裝置及消防安全建造，以提升目標樓宇的消防安全水平，為住戶和市民提供更佳的保障。《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。事實上，這些樓宇已按其興建時適用的建築及消防安全標準建造，以符合其興建時的相關規定。

15. 截至 2023 年底，灣仔內已巡查目標樓宇的數目為 915 幢，並已向 873 幢目標樓宇發出「指示」，而當中已遵辦或撤銷「指示」樓宇為 92 幢。

16. 更換防火門或圍封非緊急設備的消防安全改善工程屬《建築物條例》（第 123 章）下的豁免審批工程。若涉及屬於小型工程的消防安全改善工程時，如豎設容量不超過 4.5 立方米的消防水缸，則只須按照「小型工程監管制度」的簡化規定進行。若工程涉及豎設容量超過 4.5 立方米的消防水缸或其他須獲本署事先批准的改動及加建工程，業主須委任認可人士向本署呈交建築圖則，圖則獲批准及得到本署同意展開工程後，方可進行有關工程。

17. 《建築物條例》及《建築物（管理）規例》（第 123A 章）訂明審批圖則的期限。就審批新呈交及經重大修訂而再次呈交的圖則，期限為 60 天；審批再次呈交而沒有作出重大修訂的圖則，期限則為 30 天。屋宇署會按上述法定時限內給予批准或拒絕批准有關圖則。

18. 一般來說，屋宇署會給予有關業主及/或佔用人一年時間遵從「指示」。如果有關業主及/或佔用人需要更長時間籌辦和進行改善工程，部門會按他們提供的理據及/或工程的規模等，考慮延長「指示」期限的申請。

19. 屋宇署理解個別舊式樓宇的業主或會受其樓宇的建築結構或空間所限，以致不能完全遵從「指示」的規定。故此，屋宇署會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。此外，屋宇署和消防處會聯同地區民政事務處按需要向業主提供協助，例如派員出席業主大會解釋《條例》的要求，以及主動聯絡獲業主聘用的工程顧問或註冊消防裝置承辦商，提供適切的協助及意見。屋宇署和消防處亦會透過地區民政事務處的「大廈管理中央平台」定期舉辦地區講座，講解遵辦「指示」的詳請。民政事務總署會主動邀請未遵辦「指示」的法團和業主出席，而屋宇署和消防處會設立專門櫃台，向大廈業主提供面對面的意見和協助。

灣仔區議會秘書處

2024年6月