



消防安全（建築物）條例 （香港法例第572章）

〈遵辦消防處消防安全指示的實務指南〉



消防安全（建築物）條例 (香港法例第572章)

〈遵辦消防處消防安全指示的實務指南〉

2024年12月

第一版 : 2014年12月

第二版 : 2015年5月

第三版 : 2018年11月

第四版 : 2024年12月

目錄

項目	內容	頁數
1.	香港法例第572章《消防安全(建築物)條例》(《條例》)背景	1
2.	消防裝置及設備要求 2.1 《條例》規定的消防裝置及設備 2.2 樓高3層或以下的綜合用途建築物 2.3 樓高不超過6層或低於20米的建築物 2.4 樓高7層或以上或高於20米的建築物 2.5 消防裝置及設備	2-8
3.	建築物擁有人在安裝消防裝置及設備方面可能面對的困難	9-11
4.	靈活和務實措施 4.1 適用於樓高3層或以下的綜合用途建築物 4.2 適用於樓高不超過6層或低於20米的建築物 4.3 適用於樓高7層或以上或高於20米的建築物 4.4 適用於樓高4層至12層的建築物 4.5 其他消防裝置的相關措施 4.6 適用於經認可人士 / 結構工程師證明完全沒有足夠空間或結構不能承受安裝額外消防水缸的建築物	12-24
5.	財政支援	25
6.	遵辦「消防安全指示」的一般流程	26-27
7.	延長遵辦「消防安全指示」的期限	28
8.	違反《條例》的刑罰	28
9.	查詢	29-31

1. 香港法例第572章《消防安全(建築物)條例》(《條例》)背景

《消防安全(建築物)條例》(第572章)的目的，是針對火災的威脅，向某些種類的綜合用途建築物及住用建築物的佔用人、使用人及訪客提供最佳的保障。條例已於二零零七年七月一日生效。

《條例》適用於下述綜合用途建築物或住用建築物：

(一)建築物的用途

一部分興建或擬作住宅用途，一部分則興建作或擬作非住宅用途；或
興建作或擬作住宅用途並且高於三層；以及

(二)建築圖則的審批或落成日期

建築工程圖則是在一九八七年三月一日或之前，首次呈交建築事務監督批准的；或
若未有在一九八七年三月一日前呈交建築圖則予建築事務監督批准的，在一九八七年三月一日或之前建成。

(《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)

《條例》由消防處和屋宇署共同執行



消防裝置及設備



消防安全建造工程

2. 消防裝置及設備要求

2.1 《條例》規定的消防裝置及設備

2.1.1 根據《條例》的規定，綜合用途建築物或住用建築物的擁有人 / 佔用人須提供以下消防裝置及設備：

建築物	綜合用途建築物 (即商住建築物)			住用建築物 @
	非住用 用途部分		住用 用途部分	
負責人	擁有人	佔用人	擁有人	擁有人
消防裝置 及設備	自動噴灑系統 (花灑系統)*			
	消防栓及 喉轆系統		消防栓及 喉轆系統	消防栓及 喉轆系統
	手控火警 警報系統		手控火警 警報系統	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)	緊急照明 (公用範圍)#	緊急照明 (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)		

備註： @ 適用於興建作或擬作住用用途並且高於3層的建築物

* 適用於總樓面面積超過230平方米的非住用用途部分

適用於高度(由地面至最高一層的樓面)超過30米的建築物

2.2 樓高3層或以下的綜合用途建築物

建築物	綜合用途建築物 (即商住建築物)		
	非住用 用途部分		住用 用途部分
負責人	擁有人	佔用人	擁有人
消防裝置 及設備	自動噴灑系統 (花灑系統)*		
	喉轆系統		手提滅火筒 (公用範圍)
	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)	

備註： * 適用於總樓面面積超過230平方米的非住用用途部分

△ 適用於在非住用用途部分有公用範圍的建築物

2.3 樓高不超過6層或低於20米的建築物

建築物	綜合用途建築物 (即商住建築物)			住用 建築物
	非住用 用途部分		住用 用途部分	
負責人	擁有人	佔用人	擁有人	擁有人
消防裝置 及設備	自動噴灑系統 (花灑系統)*			
	喉轆系統		喉轆系統	喉轆系統
	手控火警 警報系統		手控火警 警報系統	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)		

備註： * 適用於總樓面面積超過230平方米的非住用用途部分

△ 適用於在非住用用途部分有公用範圍的建築物

2.4 樓高7層或以上或高於20米的建築物

建築物	綜合用途建築物 (即商住建築物)			住用 建築物
	非住用 用途部分		住用 用途部分	
負責人	擁有人	佔用人	擁有人	擁有人
消防裝置 及設備	自動噴灑系統 (花灑系統)*			
	消防栓及 喉轆系統		消防栓及 喉轆系統	消防栓及 喉轆系統
	手控火警 警報系統		手控火警 警報系統	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)	緊急照明 (公用範圍) #	緊急照明 (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)		

備註： * 適用於總樓面面積超過230平方米的非住用用途部分

適用於高度(由地面至最高一層的樓面)超過30米的建築物

△ 適用於在非住用用途部分有公用範圍的建築物

2.5 消防裝置及設備

2.5.1 自動噴灑系統(花灑系統) (適用於綜合用途建築物內，總樓面面積超過 230平方米的非住用用途部分)



2.5.2 消防栓及喉轆系統



消防栓



喉轆

2.5.3 手控火警警報系統



火警鐘



手動火警鐘掣



消防控制板

2.5.4 緊急照明



2.5.5 機械通風系統的自動中斷操作裝置



2.5.6 手提滅火筒



3. 建築物擁有人在安裝消防裝置及設備方面可能面對的困難

3.1 安裝自動噴灑系統(花灑系統)

- 3.1.1 因業權問題影響花灑系統的安裝位置；
- 3.1.2 因超出結構負荷或空間不足，難以安裝消防水缸；或
- 3.1.3 因建築物的前樓梯地下出入口空間不足，難以安裝花灑系統入水掣。



3.2 安裝消防栓及 / 或喉轆系統

- 3.2.1 因業權問題影響消防栓及 / 或喉轆系統的安裝位置；
- 3.2.2 因超出結構負荷或空間不足，難以安裝消防水缸；
- 3.2.3 因樓梯內的公用地方空間不足，難以安裝消防栓及 / 或喉轆設備；或
- 3.2.4 因空間不足，難以安裝消防入水掣、上水缸或上水泵。

難以安裝消防水缸的例子：



木結構建築



斜形屋頂

難以安裝消防栓及 / 或喉轆的例子：



樓梯內的公用地方空間不足

3.3 安裝手控火警警報系統

- 3.3.1 因建築物的前樓梯地下出入口空間不足，難以安裝手控火警警報系統的控制板。



4 靈活和務實措施

4.1 適用於樓高3層或以下的綜合用途建築物

4.1.1 折衷式喉轆系統

非住用用途部分的擁有人可考慮安裝折衷式喉轆系統。此系統由街喉直接供水，無須安裝消防水缸和水泵等相關裝置，惟須安裝符合標準的防止回流裝置，確保不會污染政府食水供應系統。

<詳情見消防處通函2016年第2號>
(http://www.hkfsd.gov.hk/chi/source/circular/2016_02_chi.pdf)



由街喉直接供水的折衷式喉轆系統



為使政府食水供應系統不受污染，擁有人須安裝符合標準的防止回流裝置

4.2 適用於樓高不超過6層或低於20米的建築物

4.2.1 縮減消防水缸容量

一般來說，樓高不超過6層或低於20米的綜合用途建築物已豁免安裝消防栓系統，而喉轆系統須配備2,000公升有效容量的供水缸。不過，根據消防處通函2016年第5號，本處經過一系列的風險評估研究後，喉轆系統的有效供水缸容量的要求會根據本處處理樓宇火警的召達時間及建築物所在地區來制定：

<u>建築物所在地區</u>	<u>有效供水缸容量要求</u>
樓宇密集地區	不少於500公升
樓宇分散及偏遠地區	不少於750 – 1,500公升

<詳情見消防處通函2016年第5號>
(http://www.hkfsd.gov.hk/chi/source/circular/2016_05_chi.pdf)



500公升消防水缸

4.3 適用於樓高7層或以上或高於20米的建築物

- 4.3.1 根據規定，經考慮最大一層的樓面面積後，消防水缸的最低所需存水量為9,000至36,000公升。為進一步協助市民遵辦消防安全指示，消防處在不影響消防安全水平的大前提下，已把消防水缸的最低所需存水量劃一為9,000公升。



9,000公升消防水缸

- 4.3.2 為進一步協助建築物擁有人遵辦改善消防安全規定，消防處經考慮部門的實際行動效率後，將供水缸容量要求進一步減低至4,500公升，惟有關建築物其中一個主要面必須設有通道可供消防車輛直達，而且50米範圍內必須設有街道消防栓。



9,000公升消防水缸



4,500公升消防水缸

- 4.3.3 除減低消防供水缸容量外，消防處亦接納上述高度的目標建築物將食水系統與消防栓/喉轆系統合併，為傳統消防栓/喉轆系統除建造新水缸外提供更多靈活務實的替代方案。

< 詳情見消防處通函2023年第4號 >
(https://www.hkfsd.gov.hk/chi/source/circular/2023_04_chi_20230706_105808.pdf)



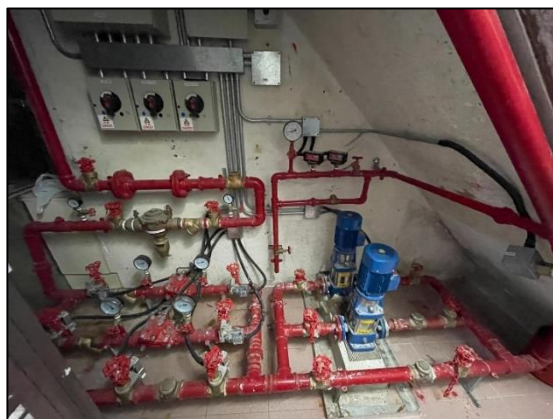
4.4 適用於樓高4層至12層的綜合用途建築物

4.4.1 折衷式消防栓/喉轆系統

適用於因結構或空間限制而未能安裝消防水缸的4至12層高建築物。在食水供應不受污染及訂有措施防止非法用水的前提下，容許固定消防泵直接接駁至政府供水水管。

建築物樓層	適用系統
樓高4至6層	折衷式喉轆系統 (直接泵水設計)
樓高7至12層	折衷式消防栓/喉轆系統 (直接泵水設計)

< 詳情見消防處通函2023年第4號 >
(https://www.hkfsd.gov.hk/chi/source/circular/2023_04_chi_20230706_105808.pdf)



於大廈地下樓層之固定消防泵直接接駁至政府供水水管



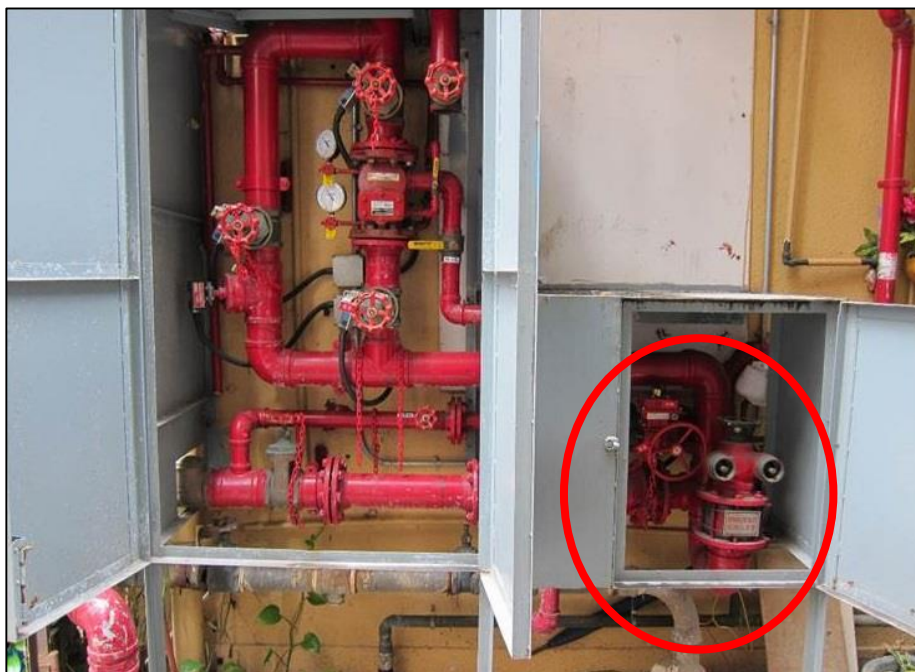
為使政府食水供應系統不受污染，折衷式消防栓/喉轆系統須安裝符合標準的防止回流裝置

4.5 其他消防裝置的相關措施

4.5.1 自動噴灑系統(花灑系統)



可安裝折衷式花灑系統，由街喉直接供水(無須裝設消防水缸和消防水泵)。



可在建築物後門、庭院或其他可行位置安裝花灑系統入水掣。



可安裝折衷式花灑系統，與建築物的消防栓 / 喉轆系統共用水缸。

4.5.2 消防栓及 / 或喉轆系統的相關措施



可考慮在頂層樓梯上蓋安裝消防水缸和消防水泵。



如樓梯空間充足，可考慮在樓梯內部安裝消防水缸。



可考慮在天台樓梯平台的空間放置消防泵及相關設備。



可考慮在建築物後門、庭院或其他可行位置安裝消防栓及喉轆系統入水掣。

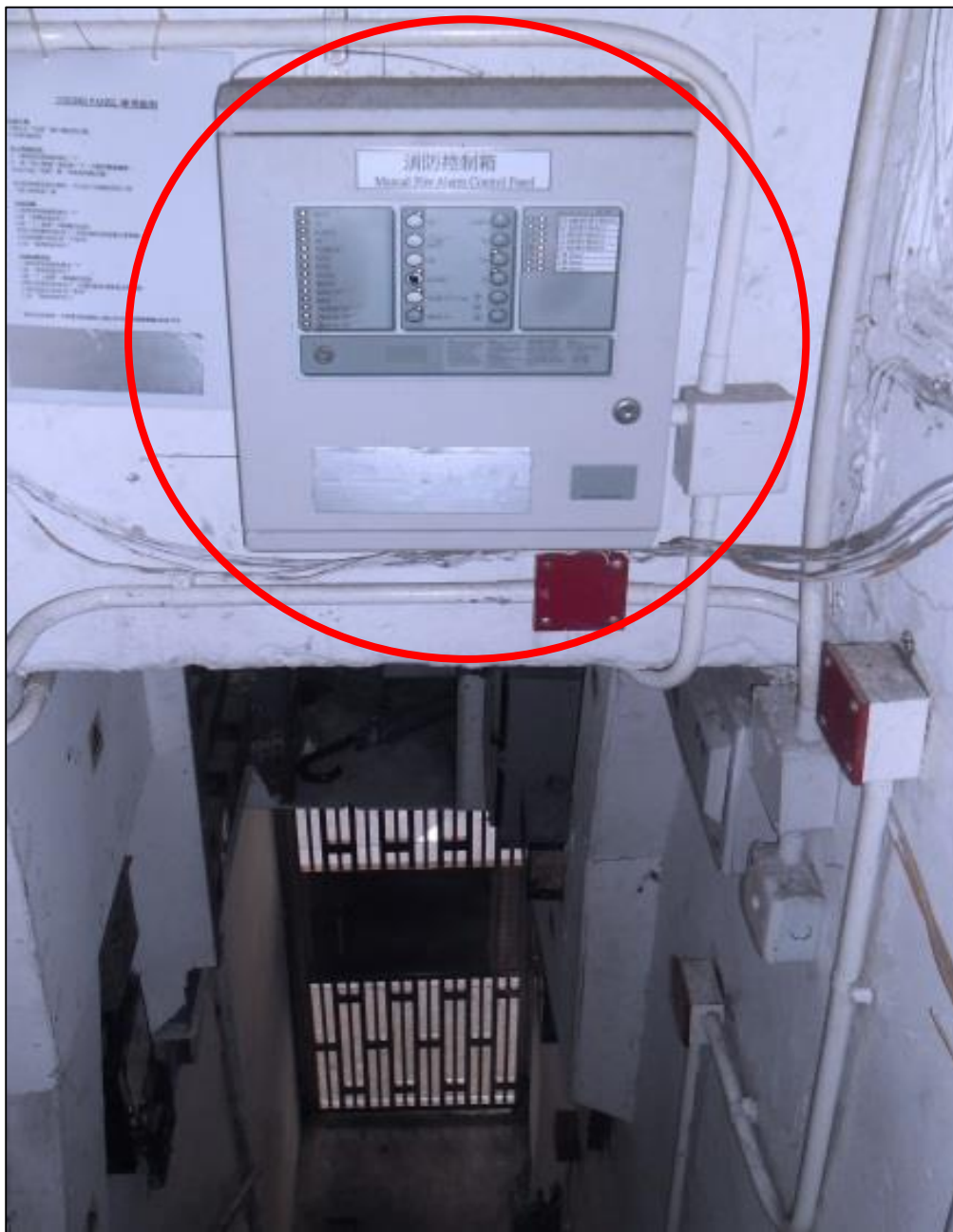


可考慮在單位樓層之間的樓梯平台及較高位置安裝消防喉轆。



在水務署不反對下，可考慮將建築物的廢置水缸改裝成消防水缸。

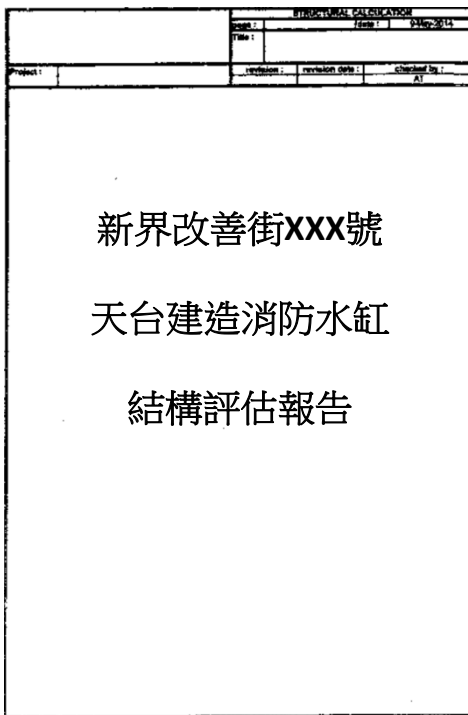
4.5.3 手控火警警報系統的相關措施



可考慮在建築物其他可行位置安裝手控火警警報系統的控制板。

4.6 適用於經認可人士 / 結構工程師證明完全沒有足夠空間或結構不能承受安裝消防栓及喉轆系統的建築物

4.6.1 豁免安裝消防栓及/或喉轆系統，並只須在每一樓層的公用地方設置一個不少於4公斤的手提乾粉式滅火筒。



結構評估報告



手提乾粉式滅火筒

5. 財政支援

5.1 樓宇復修綜合支援計劃

面對樓宇復修，業主存有不同的難題和疑問，包括財政上的負擔，同時亦缺乏相關技術知識，擔心聘請顧問和承辦商時可能出現不當行為或涉及的合約糾紛。

故此，由市建局推出之「樓宇復修綜合支援計劃」除為合資格樓宇和有需要人士提供財政資助，同時亦為業主在樓宇維修的統籌，以及在技術層面上提供實用資訊和支援。

當中適合消防改善工程的支援包括：

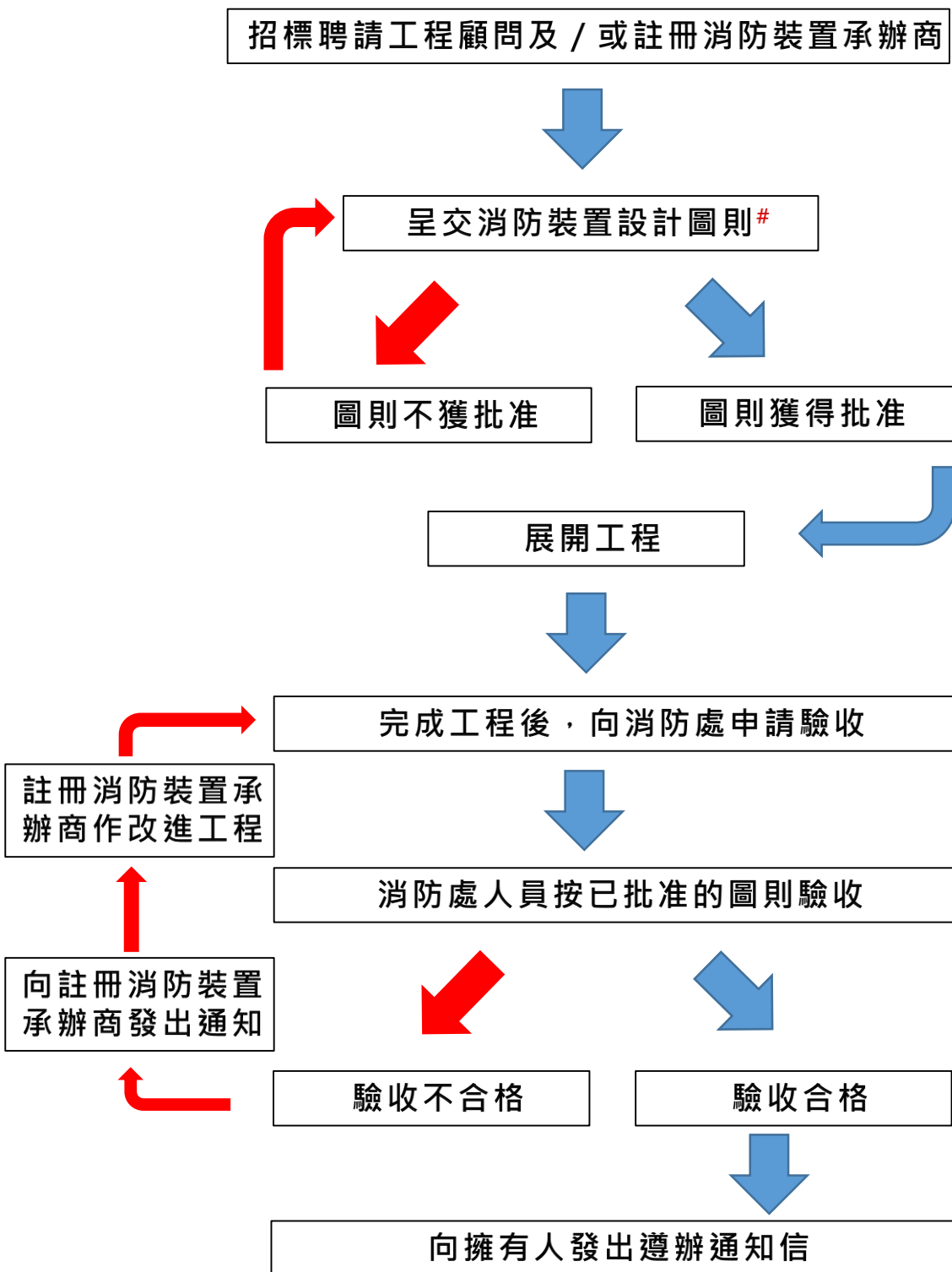
- 消防安全改善工程資助計劃
- 有需要人士維修自住物業津貼計劃
- 樓宇安全貸款計劃

詳情請致電3188 1188查詢，或瀏覽以下市建局網頁。




<https://brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/integrated-building-rehabilitation-assistance-scheme>

6. 遵辦「消防安全指示」的一般流程



備註：# 消防改善工程項目如涉及加建及改動工程，例如加建及改動消防水缸、水泵、供水系統等，註冊消防裝置承辦商或認可人士必須獲得相關部門如屋宇署和水務署的書面許可，並在呈交圖則時一併遞交該等相關文件。

6.1 遵辦通知信樣本

<p>消防處 消防安全總區 樓宇改善課 2 九龍大角咀道 42 號 消防處旺角辦公大樓 6 字樓</p>		<p>FIRE SERVICES DEPARTMENT FIRE SAFETY COMMAND BUILDING IMPROVEMENT DIVISION 2 6/F, Fire Services Department Mongkok Office Building, 42 Tai Kok Tsui Road, Kowloon</p>
<p>本處檔號 OUR REF. (XX) in FP 56/12345 來函檔號 YOUR REF. : 圖文傳真 FAX: 852-2716 2970 電 話 TEL NO. : 852-2272 9112</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 20px; font-size: 48px; font-weight: bold;">樣本</div>	
<p>XX 街 XX 號 XX 大廈地下 XX 大廈業主立案法團</p> <p>先生/女士：</p>		
<p><u>就九龍 XX 街 XX 號 XX 大廈公用地方</u> <u>發出的消防指示</u></p>		
<p>消防處人員最近曾到上述處所視察。當時發現由本處在二零二二年一月一日發出的消防安全指示(FSD/FSDn/23456/2022) 檔案編號 (3) in FP 56/12345 規定已獲遵從。</p> <p>所有的消防裝置及設備，均必須保持在有效操作狀態，並須由註冊消防裝置承辦商每年進行檢修。</p> <p>如對本信的內容有任何疑問，請致電 2272 9112 與個案主管聯絡。</p>		
<p>消防處處長 (XXX 代行) (此乃電腦編印之有效文件，無需簽署)</p>		
<p>日期：二零二四年八月一日</p>		
<p>Ref. number and date should be quoted in reference to this letter 凡提及本信時請引述編號及日期</p>		

7. 延長遵辦「消防安全指示」的期限

消防處明白建築物擁有人／佔用人遵辦「指示」所載的規定時，可能需要額外時間解決工程統籌、財政和技術等困難。因此，只要擁有人／佔用人能提供實質而合理的理由，本處會因應個別情況，切實地考慮延長遵辦「指示」的期限，以便擁有人完成有關消防安全改善工程。

8. 違反《條例》的刑罰

- (一) 根據香港法例第572章第5(8)條，擁有人／佔用人無合理辯解而沒有遵從「消防安全指示」，即屬犯罪，一經定罪，可處第6級*罰款，並可就該指示持續未獲遵從的每日另處罰款\$10,000。
- (二) 根據香港法例第572章第6(1)條，裁判官如裁定某綜合用途建築物的擁有人／佔用人、或某住用建築物的擁有人，因沒有遵從某消防安全指示所指明的規定而犯《條例》第5(8)條所訂的罪行，可應有關執行當局的申請，作出「符合消防安全令」，指示該擁有人／佔用人遵從所有該規定。
- (三) 而擁有人或佔用人沒有遵從符合消防安全令，即屬犯罪一經定罪，可處罰款\$200,000，並可就該命令持續未獲遵從的每日(不足一日亦作一日計算)另處罰款\$20,000。

備註* 第6級的罰款金額為\$100,000。

(罰款金額詳情可參閱香港法例第221章《刑事訴訟程序條例》第113B條附表8，罰款金額如有修訂，恕不另行通知。)

9. 查詢

9.1 消防處樓宇改善支援中心

消防處樓宇改善支援中心目的提供一站式支援服務，由收到「消防安全指示」開始，提供相關資訊與協助，直至工程完成並符合法例要求為止。

地址: 九龍大角咀道42號消防處
旺角辦公大樓3樓

電話號碼: 2272 9112

服務時間

星期一至六上午9時至晚上8時
(公眾假期除外)



9.2 成功遵辦《消防安全（建築物）條例》（第572章）「消防安全指示」的註冊消防裝置承辦商名單



https://www.hkfsd.gov.hk/chi/source/safety/List_RFSICs_Successful_Cap572_chi.pdf

9.3 消防安全改善服務 – 有意承辦法例所規定改善消防安全工程的註冊消防裝置承辦商名單



https://www.hkfsd.gov.hk/chi/source/safety/Fire_Safety_Improvement_Services_chi.pdf

9.4 註冊消防裝置承辦商紀律委員會在過往七年所發出的命令



https://www.hkfsd.gov.hk/chi/fire_protection/cert/record_of_orders/index.html

9.6 屋宇署

有關消防安全建造工程事宜：

在一般情況下，建築物擁有人須委聘註冊一般建築承建商 / 註冊小型工程承建商進行規定的建造工程。擁有人亦可委聘一名認可人士(即已根據《建築物條例》註冊為認可人士的建築師、工程師或測量師)，提出可改善消防安全的替代方案。如欲查閱有意提供消防安全改善工程服務的註冊一般建築承建商、註冊小型工程承建商及認可人士的名單，可向屋宇署辦事處(地址：九龍油麻地海庭道11號西九龍政府合署北座屋宇署總部)索取或瀏覽以下屋宇署網頁：



<https://www.bd.gov.hk/tc/resources/online-tools/registers-search/registrationsearch.html>

查詢電話：2626 1616
(由1823綜合電話查詢中心接聽)

備註：

本指南僅供一般參考之用，具體執行細節應以消防安全（建築物）條例的消防安全指示為準。



消防處