

消防安全(工業建築物)條例

第 636 章簡介

1. 本條例的目的

本條例的目的是針對火災危險，向某些種類的工業建築物的佔用人、使用人和訪客提供最佳的保障。

2. 執行當局

在本條例範圍內：

(a) 就工業建築物的規劃、設計及建造而言，執行當局為屋宇署署長；

(b) 就工業建築物的任何消防裝置或設備而言，執行當局為消防處處長。

3. 條例的適用範圍

本條例適用於符合下述條件的工業建築物：

(a) 該建築物的所有或任何部分，是為用作以下場所而興建的：工廠、工業經營、貨倉、倉庫、大量物品儲存處，或相關工業處所；及

(b) 該建築物有以下其中一種情況：

- ◆ 建築圖則是在 1987 年 3 月 1 日或之前，首次呈交予建築事務監督審批的；或
- ◆ 沒有建築圖則在 1987 年 3 月 1 日或之前呈交予建築事務監督審批，但建築物在此日期或之前落成。



[如《消防安全(商業處所)條例》(第 502 章)或《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)適用於某建築物的整幢，則本條例不適用於該建築物。]

4. 須遵從的消防安全規定

(a) 消防裝置或設備：

工業建築物的擁有人及 / 或佔用人，可能須要遵從下列所有或部份的規定：




消防裝置及設備	擁有人	佔用人
 自動花灑系統	✓	
 消防栓及喉轆系統	✓	
 手控火警警報系統	✓	
 應急照明	✓	✓
 出口指示標誌 (包括方向指示牌)	✓	

消防裝置及設備	擁有人	佔用人
 輔助電力供應	✓	
 機械通風系統的自動中斷操作裝置	✓	✓

[消防裝置或設備的詳細規格及規定，在由消防處處長公布的《2012 年最低限度之消防裝置及設備守則》列出。]

(b) 消防安全建造：

工業建築物的擁有人，可能須要遵從下列所有或部份的規定：

消防安全建造	擁有人
 逃生途徑	✓
 消防和救援進出途徑	✓
 耐火結構	✓

[消防安全建造的詳細規格及規定，在由屋宇署公布的《2011 年建築物消防安全守則》(2015 年 10 月版本)列出。]

5. 條例的實施

本條例自 2020 年 6 月 19 號起生效，大概分兩期實施：

第一期：巡查於 1973 年 3 月或之前建成，或在此日期或之前提交建築圖則的目標工業建築物。

第二期：巡查於 1987 年 3 月 1 日之前建成，或在此日期或之前提交建築圖則的目標工業建築物。

6. 如何遵從消防安全規定

(a) 消防安全指示：

執行當局會向擁有人及 / 或佔用人發出「消防安全指示」，當中列明了消防安全規定，以改善消防裝置或設備及消防安全建造。在發出「消防安全指示」前，消防處和屋宇署的人員將對目標工業建築物進行聯合巡查。在考慮該建築物的實際情況後，執行當局將向擁有人及 / 或佔用人發出「消防安全指示」，並要求他們對消防裝置或設備以及消防安全建造進行改善工程，以提升該建築物的消防安全水平。

(b) 收到消防處「消防安全指示」後，擁有人應如何處理：

有關消防安全規定的要求，會清楚地列明在消防處所發出的「消防安全指示」內。在改善工程開始之前，擁有人應委聘合資格人員或承辦商 (包括認可人士、註冊結構工程師及 / 或註冊消防裝置承辦商) 進行檢查及評估，並制訂有關建築物的施工計劃。如果擁有人擔心他們沒有足夠的專業知識來評估此類施工計劃，消防處和屋宇署願意就個別個案與擁有人及其委聘的合資格人員或消防裝置承辦商會面，以解釋「消防安全指示」中列明的消防安全規定，並且討論有關工程的實施細節，從而幫助他們解決在進行改善工程時可能遇到的問題。所有註冊消防裝置承辦商的名單可在消防處消防安全總區及轄下辦事處、消防處牌照及審批總區及轄下辦事處、各間消防局索取，或瀏覽以下消防處網頁：(https://www.hkfsd.gov.hk/chi/fire_protection/cert/index.html)



有關有意進行消防安全改善工程的註冊消防裝置承辦商名單，可瀏覽以下網站：(https://www.hkfsd.gov.hk/chi/source/safety/Fire_Safety_Improvement_Services_chi.pdf)



(c) 收到屋宇署「消防安全指示」後，擁有人應如何處理：

在一般情況下，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所須的建築工程。擁有人亦可委聘一名認可人士 (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。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在屋宇署 (九龍油麻地海庭道 11 號西九龍政府合署北座屋宇署總部) 及其網站查閱 (<https://www.bd.gov.hk/tc/resources/online-tools/registers-search/registrationsearch.html>)



(d) 執行當局會否替擁有人進行消防安全改善工程或作出有關決定：

條例未有授權執行當局進行任何有關改善目標工業建築物消防安全的工程。由於目標工業建築物的擁有人在進行相關工程之前，應就消防安全改善工程的不同可行方案和安排 (例如消防裝置的位置或消防安全改善措施的替代方案) 進行聯絡並達成共識，因此執行當局並不適合替擁有人作出有關決定或進行工程。

7. 擁有人常見的問題

(a) 未有成立業主立案法團的目標工業建築物：

我們理解，沒有業主立案法團的目標工業建築物的擁有人在協調消防安全改善工程時可能會遇到困難。擁有人可與民政事務總署各區民政事務處聯絡，以便民政事務總署可在有需要時協助業主成立業主立案法團，並向他們提供免費專業意見。如果目標工業建築物的擁有人需要更多時間來組織業主立案法團或安排並實施改善工程，執行當局可以根據其提供的理由及 / 或改善工程的規模，考慮延長「消防安全指示」的遵從期限。

(b) 建築物的空間或結構限制：

我們留意到，由於結構或空間限制，某些擁有人可能無法完全遵從「消防安全指示」的要求。因此，執行當局將在不損害基本消防安全的前提下，採取靈活務實的方式處理個別案件。例如，如果供水缸的安裝受到空間限制，則擁有人可以委聘一名認可人士 (根據《建築物條例》而註冊為認可人士的建築師、工程師或測量師) 或註冊結構工程師對該建築物進行結構評估並提出改善消防安全的替代方案。執行當局會以合理和靈活的方式考慮個別情況，或考慮接受擁有人提出的替代方案。

8. 擁有人可得到的支援

(a) 技術支援：

消防處和屋宇署會在不影響基本消防安全的前提下，採取靈活務實的方法處理個別個案。兩個部門的人員會按需要向擁有人及其委任的代表 (例如承辦商) 提供技術意見。

(b) 擁有人人的財政支援：

擁有人可以向屋宇署管理的「樓宇安全貸款計劃」申請貸款，詳情請致電熱線 2626 1579 查詢，或瀏覽有關網頁：(https://www.bd.gov.hk/en/safety-inspection/financial-assistance/index_bsi_loanscheme.html)



9. 執法措施

(a) 如果擁有人 / 佔用人已遵從「消防安全指示」，執行當局將向有關擁有人 / 佔用人發出「符合安全證明書」。

(b) 如果擁有人 / 佔用人沒有遵從「消防安全指示」：

- (i) 執行當局可向裁判官申請「符合消防安全令」。
- (ii) 執行當局可向區域法院申請「禁止令」，以禁止佔用有關建築物或其部分。

10. 刑罰

(a) 擁有人或佔用人無合理辯解而沒有遵從「消防安全指示」，即屬違法，一經定罪，可處第 4 級[®]罰款，並可就該指示持續未獲遵從的每日另處罰款 \$ 2,500。

(b) 擁有人或佔用人沒有遵從「符合消防安全令」，即屬違法，一經定罪，可處第 5 級[®]罰款，並可就該命令持續未獲遵從的每日另處罰款 \$ 5,000。

(c) 任何人無合理辯解違反「禁止令」而佔用有關建築物或其有關部份，即屬違法，一經定罪，可處罰款 \$250,000 及監禁 3 年，並可就該項違反持續的每日另處罰款 \$ 25,000。

(d) 任何人無合理辯解違反「禁止令」而容許未獲授權人士進入有關建築物或其有關部份，即屬違法，一經定罪，可處第 4 級[®]罰款及監禁 6 個月。

@ 第 4 級和第 5 級的最高罰款分別為 \$ 25,000 和 \$ 50,000

11. 查詢

這本小冊子旨在提供一般指引。

如需查詢消防裝置或設備事宜，請致電 2272 9112 與消防處聯絡。

如需查詢消防安全建造事宜，請致電 2626 1616 (由 1823 綜合電話查詢中心接聽) 與屋宇署聯絡。