

执行《消防安全（建筑物）条例》的问题 主动调查报告摘要

背景

鉴于在上世纪九十年代发生了多宗涉及旧式楼宇的大火，政府订立了《消防安全（建筑物）条例》（「《条例》」），由二〇〇七年七月起生效。

2. 《条例》规定，于一九八七年三月或之前建成（或首次呈交建筑图则作审批）的综合用途建筑物或住用建筑物（统称「目标楼宇」），必须将其消防安全措施提升至切合现代标准的消防安全水平。《条例》由消防处及屋宇署共同执行，他们会向目标楼宇的业主发出「消防安全指示」，要求他们提升其楼宇的消防安全措施。

3. 有业主表示在遵办「消防安全指示」时遇到困难，例如：由于楼宇结构或其他环境上的限制，他们未能依照指示的要求加装消防安全措施，但消防处及屋宇署却没有提供协助；又或他们依照指示加装消防措施后，却被屋宇署指该些措施是僭建物，要求他们拆除。有见及此，申诉专员进行主动调查，以探究两个部门有否提供適切协助，以便楼宇业主可顺利遵办「消防安全指示」。

政府现时可提供的协助

4. 本署的调查发现，政府现时主要循技术、财政及统筹三方面向楼宇业主提供协助。

技术方面

5. 楼宇业主若在遵办「消防安全指示」时遇到技术上的困难，消防处及屋宇署会透过多种方式向他们提供协助，包括：

- (1) 放宽「消防安全指示」内部分规定，接纳技术上可行的替代方案或措施；
- (2) 与业主所委聘的认可人士、注册结构工程师或消防装置承办商联络及进行会议，提供专业意见；
- (3) 延长遵办「消防安全指示」的期限，给予业主额外时间解决技术问题。

6. 屋宇署并表示，业主若因为楼宇有僭建物以致未能遵办「消

防安全指示」，可向该署举报，该署会考虑优先取缔事涉僭建物。

财政方面

7. 为协助私人楼宇业主保养及维修他们的楼宇，政府、香港房屋协会及市区重建局一直有为有需要的业主提供多项财政支持计划。与《条例》有关的消防改善工程，已被列入可获资助或贷款的工程范围内。业主只须填写「楼宇维修综合支持计划」的申请表格，便可作出多项申请。

8. 消防处并非提供上述财政支持计划的部门。然而，为使有财政困难的目标楼宇业主更能掌握该些支持计划的细节，该处在发出「消防安全指示」时会夹附介绍「楼宇维修综合支持计划」的单张，供合格的业主参考。

统筹方面

9. 目标楼宇当中不少为「三无大厦」，即没有成立业主立案法团或居民组织，亦没有聘用物业管理公司的大厦。由于该等大厦的业主们在协调消防改善工程上会有一些困难，因此，消防处及屋宇署会把没有业主立案法团的目标楼宇之名单交予民政事务总署，让民政事务总署可协助有关楼宇之业主成立法团，并向他们提供意见。

10. 消防处及屋宇署的个案主任亦会应业主的邀请联同当区民政事务处（「民政处」）的人员出席会议，以协助业主筹组法团及向他们解释「消防安全指示」的要求及可行方案。

11. 此外，消防处亦印制了《遵办消防处消防安全指示的实务指南》，派发给各区区议员参考，冀能在地区层面更有效地协助业主。

本署调查所得

12. 经审研消防处和屋宇署有关个案之档案，本署有以下的观察所得：

- (1) 不论业主遇到哪方面的困难，只要他们能提出合理解释，消防处一般都会批准延长遵办「消防安全指示」的期限，每次大多为1年。
- (2) 若大厦业主因环境或空间等限制以至无法遵办部分「消防安全指示」的要求，消防处均按情况考虑放宽该些要求，例如：豁免业主须装置消防水缸和消防喉

辮，改为在单位内指定地方放置认可类型的手提灭火筒及手控火警警报系统。

- (3) 对于取缔妨碍业主遵办「消防安全指示」的僭建物，屋宇署却未有一律作优先处理。
- (4) 若在遵办「消防安全指示」期间遇到问题，部分大厦业主会透过当区区议员向消防处或民政处求助，例如由区议员代他们向消防处解释他们所遇到的困难或请民政处协助他们成立业主立案法团。

13. 总括而言，本署认为，两个部门于技术、财政和统筹三方面的支持大致上已作出适切的安排及制订对症下药的措施。然而，在实际执行上，他们于下列几方面可做得更好。

有待改善之处

14. 就该些妨碍业主遵办「消防安全指示」的僭建物，屋宇署曾出现耽误多时仍不采取执法行动的情况。这对积极遵办「消防安全指示」的业主不公；消防改善工程受阻，更可能会危及大厦用户和公众的安全。屋宇署亟须在这方面从速作出改善。

15. 本署留意到，部分年长的业主尤其担心他们未必能承担消防改善工程的费用。事实上，针对年长业主的需要，「楼宇维修综合支持计划」之下特别设有「长者维修自住物业津贴计划」。消防处应联同相关机构加强宣传政府所提供的财政支持，让有需要的年长业主知悉可从哪途径获得协助。

16. 此外，消防处可进一步加强与区议会的沟通，借助区议员向须遵办「消防安全指示」的大厦业主，尤其是「三无大厦」的业主，提供更适切的协助。

建议

17. 基于上述调查所得，申诉专员有以下建议：

消防处

- (1) 联同相关机构加强宣传政府向年长业主所提供的财政支持；
- (2) 进一步加强与区议会的沟通，借助区议会在地区层面向有需要的大厦业主提供协助；

屋宇署

- (3) 加强监察妨碍业主进行消防改善工程的僭建物之个案，避免在处理该等个案时出现延误。

申诉专员公署
二〇一六年三月