

# 執行《消防安全（建築物）條例》的問題

## 主動調查報告摘要

### 背景

鑑於在上世紀九十年代發生了多宗涉及舊式樓宇的大火，政府訂立了《消防安全（建築物）條例》（「《條例》」），由二〇〇七年七月起生效。

2. 《條例》規定，於一九八七年三月或之前建成（或首次呈交建築圖則作審批）的綜合用途建築物或住用建築物（統稱「目標樓宇」），必須將其消防安全措施提升至切合現代標準的消防安全水平。《條例》由消防處及屋宇署共同執行，他們會向目標樓宇的業主發出「消防安全指示」，要求他們提升其樓宇的消防安全措施。

3. 有業主表示在遵辦「消防安全指示」時遇到困難，例如：由於樓宇結構或其他環境上的限制，他們未能依照指示的要求加裝消防安全措施，但消防處及屋宇署卻沒有提供協助；又或他們依照指示加裝消防措施後，卻被屋宇署指該些措施是僭建物，要求他們拆除。有見及此，申訴專員進行主動調查，以探究兩個部門有否提供適切協助，以便樓宇業主可順利遵辦「消防安全指示」。

### 政府現時可提供的協助

4. 本署的調查發現，政府現時主要循技術、財政及統籌三方面向樓宇業主提供協助。

### 技術方面

5. 樓宇業主若在遵辦「消防安全指示」時遇到技術上的困難，消防處及屋宇署會透過多種方式向他們提供協助，包括：

- (1) 放寬「消防安全指示」內部分規定，接納技術上可行的替代方案或措施；
- (2) 與業主所委聘的認可人士、註冊結構工程師或消防裝置承辦商聯絡及進行會議，提供專業意見；
- (3) 延長遵辦「消防安全指示」的期限，給予業主額外時間解決技術問題。

6. 屋宇署並表示，業主若因為樓宇有僭建物以致未能遵辦「消防安全指示」，可向該署舉報，該署會考慮優先取締事涉僭建物。

### **財政方面**

7. 為協助私人樓宇業主保養及維修他們的樓宇，政府、香港房屋協會及市區重建局一直有為有需要的業主提供多項財政支援計劃。與《條例》有關的消防改善工程，已被列入可獲資助或貸款的工程範圍內。業主只須填寫「樓宇維修綜合支援計劃」的申請表格，便可作出多項申請。

8. 消防處並非提供上述財政支援計劃的部門。然而，為使有財政困難的目標樓宇業主更能掌握該些支援計劃的細節，該處在發出「消防安全指示」時會夾附介紹「樓宇維修綜合支援計劃」的單張，供合資格的業主參考。

### **統籌方面**

9. 目標樓宇當中不少為「三無大廈」，即沒有成立業主立案法團或居民組織，亦沒有聘用物業管理公司的大廈。由於該等大廈的業主們在協調消防改善工程上會有一定困難，因此，消防處及屋宇署會把沒有業主立案法團的目標樓宇之名單交予民政事務總署，讓民政事務總署可協助有關樓宇之業主成立法團，並向他們提供意見。

10. 消防處及屋宇署的個案主任亦會應業主的邀請聯同當區民政事務處（「民政處」）的人員出席會議，以協助業主籌組法團及向他們解釋「消防安全指示」的要求及可行方案。

11. 此外，消防處亦印製了《遵辦消防處消防安全指示的實務指南》，派發給各區區議員參考，冀能在地區層面更有效地協助業主。

### **本署調查所得**

12. 經審研消防處和屋宇署有關個案之檔案，本署有以下的觀察所得：

- (1) 不論業主遇到哪方面的困難，只要他們能提出合理解釋，消防處一般都會批准延長遵辦「消防安全指示」的期限，每次大多為1年。

- (2) 若大廈業主因環境或空間等限制以至無法遵辦部分「消防安全指示」的要求，消防處均按情況考慮放寬該些要求，例如：豁免業主須裝置消防水缸和消防喉轆，改為在單位內指定地方放置認可類型的手提滅火筒及手控火警警報系統。
- (3) 對於取締妨礙業主遵辦「消防安全指示」的僭建物，屋宇署卻未有一律作優先處理。
- (4) 若在遵辦「消防安全指示」期間遇到問題，部分大廈業主會透過當區區議員向消防處或民政處求助，例如由區議員代他們向消防處解釋他們所遇到的困難或請民政處協助他們成立業主立案法團。

13. 總括而言，本署認為，兩個部門於技術、財政和統籌三方面的支援大致上已作出適切的安排及制訂對症下藥的措施。然而，在實際執行上，他們於下列幾方面可做得更好。

### **有待改善之處**

14. 就該些妨礙業主遵辦「消防安全指示」的僭建物，屋宇署曾出現耽誤多時仍不採取執法行動的情況。這對積極遵辦「消防安全指示」的業主不公；消防改善工程受阻，更可能會危及大廈用戶和公眾的安全。屋宇署亟須在這方面從速作出改善。

15. 本署留意到，部分年長的業主尤其擔心他們未必能承擔消防改善工程的費用。事實上，針對年長業主的需要，「樓宇維修綜合支援計劃」之下特別設有「長者維修自住物業津貼計劃」。消防處應聯同相關機構加強宣傳政府所提供的財政支援，讓有需要的年長業主知悉可從哪途徑獲得協助。

16. 此外，消防處可進一步加強與區議會的溝通，借助區議員向須遵辦「消防安全指示」的大廈業主，尤其是「三無大廈」的業主，提供更適切的協助。

### **建議**

17. 基於上述調查所得，申訴專員有以下建議：

#### **消防處**

- (1) 聯同相關機構加強宣傳政府向年長業主所提供的財政

支援；

- (2) 進一步加強與區議會的溝通，借助區議會在地區層面向有需要的大廈業主提供協助；

### **屋宇署**

- (3) 加強監察妨礙業主進行消防改善工程的僭建物之個案，避免在處理該等個案時出現延誤。

**申訴專員公署**

**二〇一六年三月**