




## 〈消防安全 (建築物)條例〉 (第572章)



高級消防隊長 葉家裕



## 內容

- 消防安全(建築物)條例第572章簡介
- 業主所面對的困難
- 如何協助業主
- 分享成功例子



## 簡介

- 香港在九十年代，商住樓宇先後發生過多宗大型火災，引致多人死亡和受傷



1998年1月6日  
北角金殿大廈 四級火警  
(2人死亡；57人受傷)



1997年4月8日  
美孚新村 三級火警  
(9人死亡；17人受傷)



## 全港私人樓宇查勘


- 1998年2月至3月
- 檢查全港超過27,000棟大廈




## 全港性樓宇調查



- 調查結果
  - 大部份舊式私人樓宇的消防安全設施未能符合當時標準
  - 綜合用途建築物(商住樓宇)的消防安全情況最差



## 消防安全(建築物)條例 第572章

- 1998年進行廣泛的公眾諮詢
- 2002年7月獲立法會通過
- 2007年7月1日起生效
- 適用於約12,000幢1987年前落成的綜合用途建築物及住用建築物
- 分階段進行
  - 先處理綜合用途樓宇

**消防安全(建築物)條例  
第572章**



消防裝置及設備



**屋宇署  
BUILDINGS  
DEPARTMENT**

建築物的規劃、  
設計和建造方面  
的消防安全措施

**消防裝置及設備**




住用部份  
- 業主

**消防裝置及設備 - 住用部份(業主)**




消防栓及喉轆系統



手控火警警報系統



緊急照明  
(適用於最高的樓層距離地面超過30米  
的建築物)

**消防裝置及設備**



非住用部份  
- 業主  
- 佔用人

**消防裝置及設備 - 非住用部份(業主)**




自動噴灑系統(俗稱花灑系統)  
(適用於非住用部份的總樓面積超過  
230平方米)



消防栓及喉轆系統



手控火警警報系統



緊急照明  
(適用於非住用部份的公用地方)



機械通風系統的自動停止裝置  
(如適用)

*水塔亦便要加裝*

**消防裝置及設備 - 非住用部份(佔用人)**




緊急照明



機械通風系統的  
自動停止裝置  
(如適用)



## 業主所面對的困難

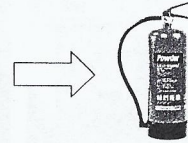
- 業權分散 / 沒有大廈業主立案法團或管理公司
- 財政上出現困難
- 樓宇受到建築結構及空間限制

三元 = 天龍園, 天龍, 天龍管理公司



## 靈活和務實的主要措施

個案一：建築物的整體高度不超過3層



住用部份：

- 豁免消防栓/消防喉轆系統及消防水缸
- 每層公用範圍設置4公斤手提乾粉式滅火筒

車房(以新舊樓)



## 靈活和務實的主要措施

個案二：建築物的整體高度不超過6層或20米  
(消防車輛能到達建築物正面)



消防龍頭

+



消防喉轆系統

+



手控火警警報系統

住用部份：

- 只需安裝消防喉轆系統及手控火警警報系統
- 免除安裝消防栓系統
- 消防水缸的容量可減至2,000升

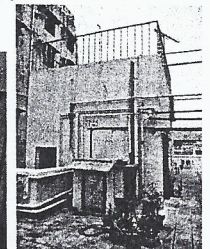
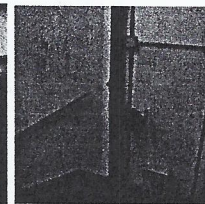
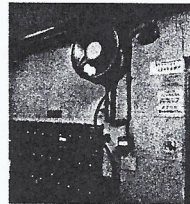
喉轆系統  
消防水缸

不同kg乾粉  
滅火筒便可



## 靈活和務實的主要措施

個案三：樓高超過6層及20米的建築物

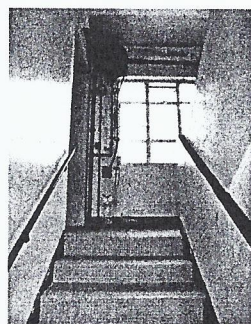
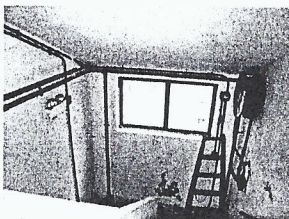


- 如建築物已安裝消防水缸，考慮不需要增加水缸容積
- 如建築物尚未安裝消防水缸，考慮劃一消防水缸容積要求為9,000升



## 靈活和務實的主要措施

個案四：建築物的前樓梯空間不足

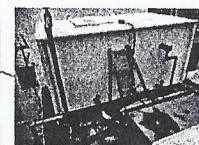
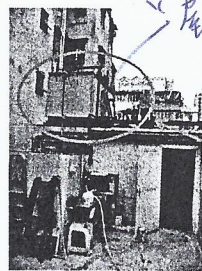


- 減短喉轆膠喉長度
- 可於高位安裝消防喉轆



## 靈活和務實的主要措施

個案五：建築物結構或空間上的限制



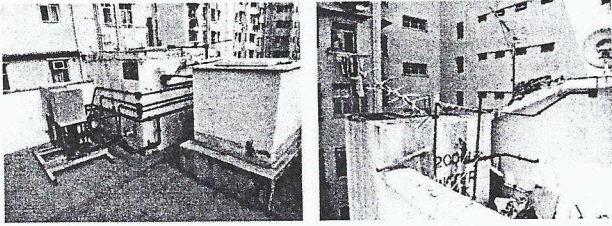
- 利用天台樓梯頂部加裝消防水缸及消防泵  
解決空間上的限制

「層仔頂」



## 靈活和務實的主要措施

個案六：建築物結構不能承受安裝額外水缸



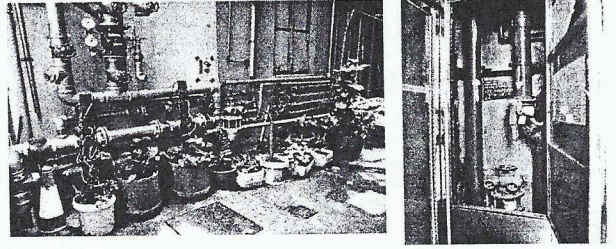
- 批准利用天台現存石屎水缸作供水之用

水供水為水各器提供



## 靈活和務實的主要措施

個案七：安裝標準花灑系統受建築物的結構或空間限制



- 接受一套折衷式花灑系統
- 水源由街喉直接供應



27238787  
24小時供水  
阻礙通道

完