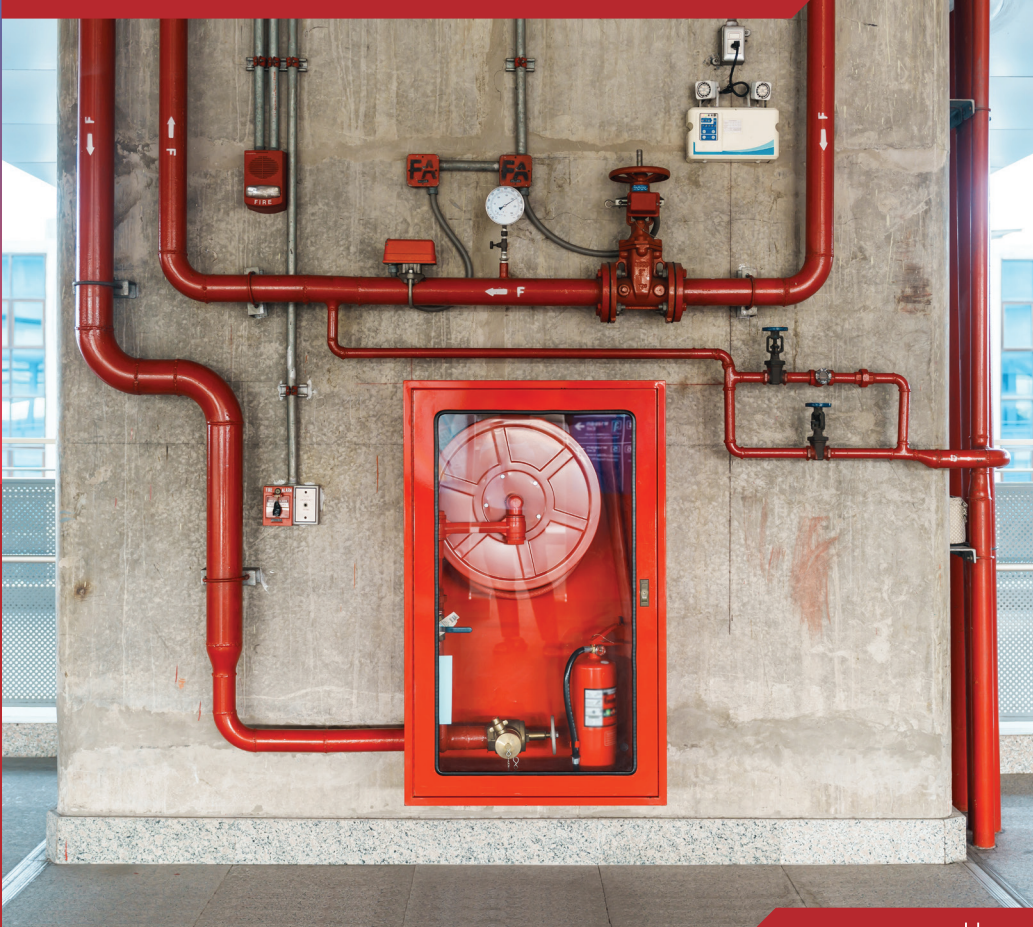


處理消防安全工作

操守守則

編號: C22/2024



序言

以下載有實務指引的《操守守則》（「守則」）乃物業管理業監管局（「監管局」）根據《物業管理服務條例》（第626章）（《條例》）第5條就施行第4條（違紀行為）而發出的。雖然持牌人¹不會僅因違反守則的條文而招致法律責任，但在紀律聆訊中，守則可獲接納為證據，及關於持牌人違反或沒有違反守則的有關條文的證明，可作為有助於確立或否定受爭議的事宜的依據。

背景

2. 持牌物業管理公司（「持牌物管公司」）為其客戶²的物業提供物業管理服務（「物管服務」）時，會涉及管理物業公用部分的消防裝置及設備（例如消防栓／喉轆系統、火警警報系統、火警偵測系統、花灑系統、滅火筒及應急照明系統等）的維修保養事宜，以保障物業的消防安全。監管局制定守則向持牌物管公司及其轄下的持牌物業管理人³提供實務指引，以處理消防安全工作事宜。

¹「持牌人」一詞是指以下牌照的持有人：物業管理公司牌照；物業管理人（第1級）牌照；物業管理人（第2級）牌照；臨時物業管理人（第1級）牌照；或臨時物業管理人（第2級）牌照。

²「客戶」一詞的定義與《條例》第16條所述的「客戶」相同，即「就獲某持牌物業管理公司提供物業管理服務的物業而言，指—(a)該物業的業主組織；及(b)就該服務支付或有法律責任就該服務支付管理費的該物業的業主」。在此定義下，租客不是客戶。

³根據《條例》第2條，持牌物業管理人指：(a)持牌物業管理人（第1級）；或(b)持牌物業管理人（第2級）。



《消防條例》(第95章) (《消防條例》) 及相關附屬法例⁴

- 3.1 《消防條例》就消防處的職責和權力、預防火警危險及與火警有關的事宜及調查等予以規定，其相關的附屬法例則就消防裝置承辦商的註冊予以規管，並就消防裝置或設備的出售、供應、裝置、修理、保養及檢查等作出規定。根據《消防條例》第2條，「消防裝置或設備」⁵指製造、使用作下列用途或設計以供作下列用途的任何裝置或設備：(a)滅火、救火、防火或阻止火勢蔓延；(b)發出火警警報；(c)為滅火、救火、防火或阻止火勢蔓延的目的而提供通道前往任何處所或地方；(d)在火警發生時利便自任何處所疏散；(e)在沒有正常動力供應時向作(a)至(d)段所述用途的裝置或設備提供後備動力供應；而根據《消防（裝置及設備）規例》（第95B章），消防裝置或設備的擁有人須保持該等消防裝置或設備時刻在有效操作狀態⁶，及每12個月由一名註冊承辦商檢查該等消防裝置或設備至少一次⁷。

⁴ 除《消防條例》外，相關法例包括《消防安全（商業處所）條例》（第502章）、《消防安全（建築物）條例》（第572章）、及《消防安全（工業建築物）條例》（第636章）。這三條條例的資料，見消防處以下網頁：

《消防安全（商業處所）條例》：

(https://www.hkfsd.gov.hk/chi/fire_protection/fs_buildings_commercial_premises_ordinance/)

《消防安全（建築物）條例》：

(https://www.hkfsd.gov.hk/chi/fire_protection/fire-safety/)

《消防安全（工業建築物）條例》：

(https://www.hkfsd.gov.hk/chi/fire_protection/fs_industrial_building/)

相關規例包括《消防（裝置承辦商）規例》（第95A章）（關於對消防裝置承辦商的註冊的規管）、《消防（裝置及設備）規例》（第95B章）（關於消防裝置或設備的出售、供應、裝置、修理、保養及檢查的管制）、《消防（消除火警危險）規例》（第95F章）（關於消防處處長就消除火警危險的權力）等。

⁵ 「消防裝置或設備」的定義，見《消防條例》第2條

⁶ 《消防（裝置及設備）規例》（第95B章）第8(1)(a)條

⁷ 《消防（裝置及設備）規例》（第95B章）第8(1)(b)條

- 3.2 就訂明商業處所⁸及有關1987年3月1日或之前建成或首次呈交建築工程圖則予建築事務監督審批的指明商業建築物⁹、綜合用途及住用建築物及工業建築物（「目標樓宇／處所」）的消防安全，消防處處長可根據《消防安全（商業處所）條例》（第502章）¹⁰，《消防安全（建築物）條例》（第572章）¹¹及《消防安全（工業建築物）條例》（第636章）¹²的規定，向物業的擁有人／佔用人發出「消防安全指示」或「改善消防安全指示」，要求其在指定時限內完成消防安全改善工程，以提升其物業的消防安全水平。
- 3.3 擁有人／佔用人無合理辯解而沒有遵從「消防安全指示」或「改善消防安全指示」，即屬違法¹³。如因沒有遵從「消防安全指示」或「改善消防安全指示」而被定罪，相關執行當局（在此部分指消防處處長）可向裁判官申請「符合消防安全令」或「改善消防安全令」，指示物業的擁有人／佔用人遵從相關命令內的規定。如有關命令未獲遵從，亦屬違法¹⁴。

《建築物條例》（第123章）（《建築物條例》）及相關附屬法例¹⁵

- 4.1 《建築物條例》就私人樓宇的規劃、設計及建造作出規管，當中包括確保樓宇公用部分的構件的完整性及處於良好的狀態，從而保障樓宇的消防安全。根據《建築物（建造）規例》（第123Q章）第35條，就建築物的耐火結構作出規管；而《建築物（規劃）規例》（第123F章）第41、41A、41B、41C及41D條，則就建築物的逃生途徑、消防和救援進出途徑等予以規定。

⁸ 「訂明商業處所」的定義，見《消防安全（商業處所）條例》第3條

⁹ 「指明商業建築物」的定義，見《消防安全（商業處所）條例》第3條

¹⁰ 見註釋4

¹¹ 見註釋4

¹² 見註釋4

¹³ 相關罪行，一經定罪，可處第4級罰款及每日另處罰款港幣\$2,500。見《消防安全（商業處所）條例》第5(7)條、《消防安全（建築物）條例》第5(8)條、及《消防安全（工業建築物）條例》第11(2)條

¹⁴ 相關罪行，一經定罪，可處第5級罰款及每日另處罰款港幣\$5,000。見《消防安全（商業處所）條例》第6(8)條、《消防安全（建築物）條例》第6(8)條、及《消防安全（工業建築物）條例》第16(2)條

¹⁵ 相關規例包括《建築物（建造）規例》（第123Q章）、《建築物（規劃）規例》（第123F章）及《建築物（通風系統）規例》（第123J章）等。

- 4.2 就上文第3.2段所述的目標樓宇／處所的消防安全，屋宇署署長亦可根據《消防安全（商業處所）條例》（第502章）¹⁶，《消防安全（建築物）條例》（第572章）¹⁷及《消防安全（工業建築物）條例》（第636章）¹⁸發出「消防安全指示」或「改善消防安全指示」，指示物業的擁有人／佔用人須在指定期間內完成消防安全改善工程，以提升物業的消防安全水平。如相關指示未獲遵從而無合理辯解，即屬違法¹⁹；如因沒有遵從指示而被定罪，相關執行當局（在此部分指屋宇署署長）可向裁判官申請「符合消防安全令」或「改善消防安全令」，命令物業的擁有人／佔用人須遵從「消防安全指示」或「改善消防安全指示」列明的規定。如有關命令未獲遵從，亦屬違法²⁰。

業主的責任

- 5.1 業主作為物業的擁有人，擁有其物業所在的土地的不可分割份數，亦同時與其他業主共同擁有在該物業範圍內的公用部分及設施（包括消防設備²¹）；因此，業主有責任妥善管理及保養其物業公用部分的消防設備，以保障物業的消防安全。
- 5.2 除上文第3.1、3.2、3.3、4.1及4.2段所述的法例外，與物業消防安全相關的其他法規、條款、守則及指引，亦包括以下主要範疇：

5.2.1 普通法謹慎責任

業主就其物業負有於普通法下的謹慎責任。如不履行相關謹慎責任而造成人身傷害及／或財物損毀，業主可能須承擔法律責任。因此，業主須妥善管理及保養其物業公用部分的消防設備，以預防及避免因發生火警而對公眾構成人身傷害及／或財物損毀。

¹⁶ 見註釋4

¹⁷ 見註釋4

¹⁸ 見註釋4

¹⁹ 見註釋13

²⁰ 見註釋14

²¹ 請參考《建築物管理條例》（第344章）（《建管條例》）附表1第10段。就物業的消防安全，如物業有法團，法團須遵守和依循由民政及青年事務局局長根據《建管條例》第44(1)(b)條發出的《大廈管理及安全工作守則》（修訂版由2018年9月1日起生效）（《工作守則》）中相關的規定行事（即《工作守則》第7.1、7.2、7.3、7.4、8.11、8.12、8.13及8.14段），並參閱相關法例（包括《消防條例》（第95章）和《危險品條例》（第295章））的法定要求。《工作守則》詳見以下網頁：https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Policy_and_Legislation/3_3.html

5.2.2 《佔用人法律責任條例》(第314章)²²

如因沒有妥善管理物業的消防裝置及設備而引致第三者損傷或死亡，有關業主／業主立案法團（「法團」）可能因違反《佔用人法律責任條例》的規定而須承擔法律責任，因此，業主／法團須遵守有關條例，以保障第三者於物業範圍內的合理安全。

5.2.3 物業公契

物業公契是一份具法律效力的文件，對所有有關物業的業主均有約束力，並清楚列明業主、物業管理公司等就物業內的私人地方、公用部分及設施等的監管、維修保養及管理方面的權利、權益及責任。

物業公用部分的消防裝置、設備及構件²³的消防安全

守則： A(1) 根據《消防（裝置及設備）規例》（第95B章）第6(1)條，任何非註冊承辦商的人，均不得在任何處所內安裝消防裝置或設備²⁴。因此，持牌物管公司、業主組織（如有）及業主須委聘註冊承辦商²⁵安裝物業公用部分的消防裝置或設備。

A(2) 如守則第A(1)段所述的安裝消防裝置或設備的工作，由持牌物管公司委聘的註冊承辦商進行，則持牌物管公司須：

²² 《佔用人法律責任條例》規定處所佔用人（即管有該處所的人士）對其訪客負有責任，即採取在有關情況下屬合理謹慎的措施，以保障訪客為獲准到處所的目的而使用該處所時是合理地安全。

²³ 物業公用部分內常見的構件，包括樓梯、防煙門、消防門、耐火牆、固定窗、消防員升降機門廊、通風系統、防火捲閘、防火閘等，相關資料可參閱屋宇署以下網頁：
(<https://www.bd.gov.hk/tc/safety-inspection/fire-safety/index.html>)

²⁴ 《消防（裝置及設備）規例》（第95B章）第6(1)條。根據該規例第12條，如違反第6(1)條，即屬違法，一經定罪，可處第5級罰款。

²⁵ 「註冊承辦商」的定義，見《消防（裝置承辦商）規例》（第95A章）第2條。有關消防裝置註冊承辦商的名單，詳見消防處以下網頁：
(https://www.hkfsd.gov.hk/chi/source/FSIC_list_chi.pdf)

- (a) 與註冊承辦商訂立合約時，清晰釐定有關註冊承辦商須遵守消防處處長公布的《最低限度之消防裝置及設備守則》²⁶中，就不同種類的建築物／處所內須裝設的系統／裝置／設備、相關的規格、相關的應用範圍及其他額外的規定（如有），以妥善安裝物業公用部分的消防裝置及設備；並須對該承辦商有關的工作作出適切監察；及
- (b) 就其與註冊承辦商訂立的合約及相關的文件須妥善備存不少於6年²⁷。

A(3) 根據《消防（裝置及設備）規例》（第95B章）第7(1)條，任何非註冊承辦商的人，均不得保養、檢查或修理裝置在任何處所內的任何消防裝置或設備²⁸。因此，持牌物管公司、業主組織（如有）及業主須委聘註冊承辦商²⁹保養、檢查或修理物業公用部分的消防裝置或設備。

A(4) 如守則第A(3)段所述的保養、檢查或修理消防裝置或設備的工作，由持牌物管公司委聘的註冊承辦商進行，則持牌物管公司須：

- (a) 關注註冊承辦商有否遵守消防處處長公布的《裝置及設備之檢查、測試及保養守則》³⁰中，就不同類別和性質的裝置或設備須進行的檢查、測試及保養的規定，以保障物業公用部分的消防裝置或設備處於有效操作狀態³¹；

²⁶ 《最低限度之消防裝置及設備守則》是由消防處處長發出（2022年9月第13次修訂本），該守則規定了在不同種類的建築物／處所內需安裝的最低限度消防裝置及設備的標準，詳見消防處以下網頁：
(https://www.hkfsd.gov.hk/chi/fire_protection/notices/code.html)

²⁷ 有關指引是參考《建管條例》第20A(4)條作出。

²⁸ 《消防（裝置及設備）規例》（第95B章）第7(1)條。根據該規例第12條，如違反第7(1)條，即屬違法，一經定罪，可處第5級罰款。

²⁹ 見註釋25

³⁰ 《裝置及設備之檢查、測試及保養守則》是由消防處處長根據《消防（裝置及設備）規例》（第95B章）第10條發出（2022年9月第13次修訂本），該守則載明檢查和測試裝置及設備的類別和性質，並就如何進行檢查和測試發出指引，詳見消防處以下網頁：
(https://www.hkfsd.gov.hk/chi/fire_protection/notices/code.html)

³¹ 《消防（裝置及設備）規例》（第95B章）第8(1)(a)條。根據該規例第12條，如違反第8(1)(a)條，即屬違法，一經定罪，可處第5級罰款。



- (b) 每12個月安排註冊承辦商對物業內的消防裝置或設備進行檢查至少一次³²；
- (c) 適時跟進註冊承辦商在完成守則第A(4)(a)及A(4)(b)段所述的相關工作後，將其發出的相關證明書（即消防裝置及設備證書（F.S.251表格））的副本於14天內送交消防處處長³³；
- (d) 適時跟進註冊承辦商對物業內的消防裝置或設備進行檢查後，妥善跟進所需的糾正工作（如有）；
- (e) 適時跟進註冊承辦商在進行相關保養、修理或檢查的工作期間，如須關閉任何消防裝置或設備，須按相關規定盡快／預先通知消防處處長，以便消防處處長制定適當的應變計劃，以及在必要時指示業主／佔用人消防裝置或設備關閉的期間，採取額外消防安全措施³⁴；
- (f) 與註冊承辦商訂立合約時，須清晰釐定守則第A(4)(a)至A(4)(e)段的要求，並須對該承辦商有關的工作作出適切監察；
- (g) 就其與註冊承辦商訂立的合約及相關的文件須妥善備存不少於6年³⁵；及
- (h) 就消防處人員對消防裝置作出檢查或對註冊承辦商進行調查時，須提供一切可行及切實的協助（如出示相關合約或單據、工程紀錄、簽到或紀錄簿、相片及閉路電視紀錄等），並在消防處人員的要求下，有需要時錄取口供。

³² 《消防（裝置及設備）規例》（第95B章）第8(1)(b)條。根據該規例第12條，如違反第8(1)(b)條，即屬違法，一經定罪，可處第5級罰款。

³³ 見《消防（裝置及設備）規例》（第95B章）第9(1)條

³⁴ 見「消防處通函第1 / 2021號—因保養、檢查、改進或修理而需要關閉消防裝置」。詳見消防處以下網頁：

(https://www.hkfsd.gov.hk/chi/source/circular/2021_01_chi_20210119_174824.pdf)

³⁵ 見註釋27

A(5) 持牌物管公司、業主組織（如有）及業主須妥善管理及保養物業公用部分的構件，並按需要委聘建築專業人士及／或註冊承建商³⁶，以保障物業公用部分的消防安全，其中包括³⁷：

(a) 防煙門及消防門 —

- (i) 防護門廊、消防員升降機大堂、樓梯、電掣房、冷氣機房或設有同類危險裝置的機房的門，連同門鉸、玻璃嵌板和閉門器等，須維持良好狀況；
- (ii) 該些門須經常保持關上；及
- (iii) 該些門不得移除或換上抗火性能較低的門，例如普通玻璃門。

(b) 逃生途徑 —

- (i) 門閘不得向外開啟，導致阻塞逃生途徑，例如公用走廊、樓梯和後巷等；
- (ii) 不得安裝鐵閘或捲閘堵塞逃生途徑；
- (iii) 物業公用部分的門閘須可以輕易從內向外開啟而無須使用鑰匙；
- (iv) 物業通往天台的門須可以輕易從內向外開啟而無須使用鑰匙；
- (v) 防護門廊或樓梯不得安裝抽氣扇、冷氣機或同類的裝置。防護門廊或樓梯牆壁不得開鑿開口，供安裝上述裝置或關設門窗之用；



³⁶ 有關註冊專業人士或根據《建築物條例》申請成為「承建商」的資料，見屋宇署以下網頁：
(<https://www.bd.gov.hk/tc/resources/online-tools/registers-search/registrationsearch-disclaimer.html>)

³⁷ 見民政及青年事務局局長發出的《工作守則》中第7.2、8.11、8.12、8.13及8.14段



- (vi) 逃生途徑不得有任何違例構築物，例如支架、壁架、壁櫃和貯物房等，以免阻塞通路；
 - (vii) 逃生途徑須有足夠照明，而照明設備須保持良好狀況；及
 - (viii) 緊急車輛通道須時刻暢通無阻。
- (c) 耐火結構 —
- (i) 電掣房、冷氣機房或設有同類危險裝置的機房，牆壁須保持良好狀況，以及不得闢設沒有防護的開口；及
 - (ii) 除應急設施外，所有規定的樓梯及其防護門廊不得設置任何設施，除非該等設施已有足夠抗火時效的牆或防火屏障圍封。這些牆和防火屏障必須保持良好狀況，而檢修門須經常保持關上。
- (d) 消防和救援進出途徑 —
- (i) 消防員升降機大堂的牆壁須保持良好狀況，以及不得闢設沒有防護的開口。
- (e) 通風系統³⁸ —
- (i) 時刻保持物業的通風系統須處於安全和有效的操作狀態；及
 - (ii) 通風系統內的每個防火閘、過濾器及聚塵器須每隔不超過12個月的期間由有關類別的註冊承建商檢查一次。
- (f) 防火捲閘和防火閘 —
- (i) 防火捲閘和防火閘須保持在良好的操作狀態。

³⁸ 根據《建築物(通風系統)規例》(第123J章)訂明的「通風系統」；根據第5(2)條，如違反有關規定，即屬違法，一經定罪，可處第1級罰款。

A(6) 如守則第A(5)段所述的工作，由持牌物管公司委聘的註冊承建商進行，則持牌物管公司須：

- (a) 關注註冊承建商有否遵守相關適用的法規³⁹及守則⁴⁰，以保障物業公用部分的消防安全；
- (b) 與註冊承建商訂立合約時，須清晰釐定守則第A(6)(a)段的要求，並須對該承建商有關的工作作出適切監察；及
- (c) 就其與註冊承建商訂立的合約及相關的文件須妥善備存不少於6年⁴¹。

A(7) 如守則第A(1)、A(3)及A(5)段所述的任何安裝、保養、檢查、修理或管理消防裝置、設備或構件的工作，由業主組織（如有）委聘的註冊承辦商或承建商進行，則持牌物管公司須協助及提醒業主組織遵守守則第A(2)、A(4)及A(6)段所述的事宜。

³⁹ 相關法規包括《建築物（建造）規例》（第123Q章）第35條下有關建築物的耐火結構的規定；《建築物（規劃）規例》（第123F章）第41、41A、41B、41C及41D條下有關建築物的逃生途徑及消防和救援進出途徑的規定；及《建築物（通風系統）規例》（第123J章）下有關建築物的通風系統的規定等。

⁴⁰ 相關守則包括民政及青年事務局局長發出的《工作守則》中第8.11、8.12、8.13及8.14段、及屋宇署發出的《2011年建築物消防安全守則（2023年6月修訂版）》（暫只提供英文版本），資料可參閱屋宇署以下網頁：
(<https://www.bd.gov.hk/tc/resources/codes-and-references/codes-and-design-manuals/fs2011.html>)

⁴¹ 見註釋27



危險品的貯存

守則： B(1) 《危險品條例》(第295章)規定，任何人貯存、運送或使用超過豁免量⁴²的危險品⁴³，或製造任何數量的危險品，都必須申領危險品牌照。此外，根據《危險品(管制)規例》(第295G章)第142(1)條，危險品在貯存或運送期間，必須符合《危險品(管制)規例》(第295G章)附表6中所訂明的包裝、標記及標籤的規定。持牌物管公司、業主組織(如有)及業主須遵守相關法例⁴⁴及守則⁴⁵，以保障物業的公用部分沒有過量或不當貯存危險品，以致影響物業的消防安全。

⁴² 有關各類危險品的豁免量，請參閱《2012年危險品(適用及豁免)規例》(第295E章)。

⁴³ 《2012年危險品(適用及豁免)規例》(第295E章)附表2第2至第4部及附表3(危險品清單)列出受消防處監管的危險品。這些危險品包括：第2.1/2.2/2.3類危險品、第3類危險品、第4.1/4.2/4.3類危險品、第5.1/5.2類危險品、第6.1類危險品、第8類危險品、第9類危險品、油漆物料、第3A類危險品及第9A類危險品。

⁴⁴ 除《危險品條例》(第295章)外，相關附屬法例包括《2012年危險品(適用及豁免)規例》(第295E章)及《危險品(管制)規例》(第295G章)。

⁴⁵ 《管制陸上危險品工作守則》，詳情可參閱以下網頁：
(https://es.hkfsd.gov.hk/dg/zh-hant/administration/codes_of_practice)

如本守則的中文版本與英文版本有不一致之處，以中文版本為準。

如本守則中涉及的任何法例或法規有任何修訂，持牌人行事時須以該等修訂的條文為準。



相關《良好作業指南》

物業管理業監管局

📍 香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心8樓806-8室

☎ (852) 3696 1111

📄 (852) 3696 1100

@ enquiry@pmsa.org.hk

