

物业管理业监管局

操守守则

处理消防安全工作

守则编号：C22/2024

生效日期：2024年4月26日

序言

以下载有实务指引的《操守守则》（「守则」）乃物业管理业监管局（「监管局」）根据《物业管理服务条例》（第626章）（《条例》）第5条就施行第4条（违纪行为）而发出的。虽然持牌人¹不会仅因违反守则的条文而招致法律责任，但在纪律聆讯中，守则可获接纳为证据，及关于持牌人违反或没有违反守则的有关条文的证明，可作为有助于确立或否定受争议的事宜的依据。

背景

2. 持牌物业管理公司（「持牌物管公司」）为其客户²的物业提供物业管理服务（「物管服务」）时，会涉及管理物业公用部分的消防装置及设备（例如消防栓／喉辘系统、火警警报系统、火警侦测系统、花洒系统、灭火筒及应急照明系统等）的维修保养事宜，以保障物业的消防安全。监管局制定守则向持牌物管公司及其辖下的持牌物业管理人³提供实务指引，以处理消防安全工作事宜。

¹ 「持牌人」一词是指以下牌照的持有人：物业管理公司牌照；物业管理人（第1级）牌照；物业管理人（第2级）牌照；临时物业管理人（第1级）牌照；或临时物业管理人（第2级）牌照。

² 「客户」一词的定义与《条例》第16条所述的「客户」相同，即「就获某持牌物业管理公司提供物业管理服务的物业而言，指—（a）该物业的业主组织；及（b）就该服务支付或有法律责任就该服务支付管理费的该物业的业主」。在此定义下，租客不是客户。

³ 根据《条例》第2条，持牌物业管理人指：（a）持牌物业管理人（第1级）；或（b）持牌物业管理人（第2级）。

《消防条例》(第 95 章)(《消防条例》)及相关附属法例⁴

3.1 《消防条例》就消防处的职责和权力、预防火警危险及与火警有关的事宜及调查等予以规定，其相关的附属法例则就消防装置承办商的注册予以规管，并就消防装置或设备的出售、供应、装置、修理、保养及检查等作出规定。根据《消防条例》第 2 条，「消防装置或设备」⁵指制造、使用作下列用途或设计以供作下列用途的任何装置或设备：(a) 灭火、救火、防火或阻止火势蔓延；(b) 发出火警警报；(c) 为灭火、救火、防火或阻止火势蔓延的目的而提供通道前往任何处所或地方；(d) 在火警发生时利便自任何处所疏散；(e) 在没有正常动力供应时向作(a)至(d)段所述用途的装置或设备提供后备动力供应；而根据《消防(装置及设备)规例》(第 95B 章)，消防装置或设备的拥有人须保持该等消防装置或设备时刻在有效操作状态⁶，及每 12 个月由一名注册承办商检查该等消防装置或设备至少一次⁷。

3.2 就订明商业处所⁸及有关 1987 年 3 月 1 日或之前建成或首次呈交建筑工程图则予建筑事务监督审批的指明商业建筑物⁹、综合用途及住用建筑物及工业建筑物(「目标楼宇/处所」)的消防安全，消防处处长可根据《消防安全(商业处所)条例》(第 502 章)¹⁰，《消防安全(建筑物)条例》(第 572 章)¹¹及《消防安全(工业建筑物)条例》(第

⁴ 除《消防条例》外，相关法例包括《消防安全(商业处所)条例》(第 502 章)、《消防安全(建筑物)条例》(第 572 章)、及《消防安全(工业建筑物)条例》(第 636 章)。这三条条例的资料，见消防处以下网页：

《消防安全(商业处所)条例》：

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

《消防安全(建筑物)条例》：

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

《消防安全(工业建筑物)条例》：

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

相关规例包括《消防(装置承办商)规例》(第 95A 章)(关于对消防装置承办商的注册的规管)、《消防(装置及设备)规例》(第 95B 章)(关于消防装置或设备的出售、供应、装置、修理、保养及检查的管制)、《消防(消除火警危险)规例》(第 95F 章)(关于消防处处长就消除火警危险的权力)等。

⁵ 「消防装置或设备」的定义，见《消防条例》第 2 条

⁶ 《消防(装置及设备)规例》(第 95B 章)第 8(1)(a)条

⁷ 《消防(装置及设备)规例》(第 95B 章)第 8(1)(b)条

⁸ 「订明商业处所」的定义，见《消防安全(商业处所)条例》第 3 条

⁹ 「指明商业建筑物」的定义，见《消防安全(商业处所)条例》第 3 条

¹⁰ 见注释 4

¹¹ 见注释 4

636 章)¹²的规定，向物业的拥有人／占用人发出「消防安全指示」或「改善消防安全指示」，要求其在指定时限内完成消防安全改善工程，以提升其物业的消防安全水平。

3.3 拥有人／占用人无合理辩解而没有遵从「消防安全指示」或「改善消防安全指示」，即属违法¹³。如因没有遵从「消防安全指示」或「改善消防安全指示」而被定罪，相关执行当局（在此部分指消防处处长）可向裁判官申请「符合消防安全令」或「改善消防安全令」，指示物业的拥有人／占用人遵从相关命令内的规定。如有关命令未获遵从，亦属违法¹⁴。

《建筑物条例》（第 123 章）（《建筑物条例》）及相关附属法例¹⁵

4.1 《建筑物条例》就私人楼宇的规划、设计及建造作出规管，当中包括确保楼宇公用部分的构件的完整性及处于良好的状态，从而保障楼宇的消防安全。根据《建筑物（建造）规例》（第 123Q 章）第 35 条，就建筑物的耐火结构作出规管；而《建筑物（规划）规例》（第 123F 章）第 41、41A、41B、41C 及 41D 条，则就建筑物的逃生途径、消防和救援进出途径等予以规定。

4.2 就上文第 3.2 段所述的目标楼宇／处所的消防安全，屋宇署署长亦可根据《消防安全（商业处所）条例》（第 502 章）¹⁶，《消防安全（建筑物）条例》（第 572 章）¹⁷及《消防安全（工业建筑物）条例》（第 636 章）¹⁸发出「消防安全指示」或「改善消防安全指示」，指示物业的拥有人／占用人须在指定期间内完成消防安全改善工程，以提升物业的消防安全水平。如相关指示未获遵从而无合理辩解，即属违法¹⁹；如因没有遵从指示而被定罪，相关执行当局（在此部分指屋宇署署长）可向裁判官申请「符合消防安全令」或「改善消防安全令」，命令物业的

¹² 见注释 4

¹³ 相关罪行，一经定罪，可处第 4 级罚款及每日另处罚款港币 \$2,500。见《消防安全（商业处所）条例》第 5(7)条、《消防安全（建筑物）条例》第 5(8)条、及《消防安全（工业建筑物）条例》第 11(2)条

¹⁴ 相关罪行，一经定罪，可处第 5 级罚款及每日另处罚款港币 \$5,000。见《消防安全（商业处所）条例》第 6(8)条、《消防安全（建筑物）条例》第 6(8)条、及《消防安全（工业建筑物）条例》第 16(2)条

¹⁵ 相关规例包括《建筑物（建造）规例》（第 123Q 章）、《建筑物（规划）规例》（第 123F 章）及《建筑物（通风系统）规例》（第 123J 章）等。

¹⁶ 见注释 4

¹⁷ 见注释 4

¹⁸ 见注释 4

¹⁹ 见注释 13

拥有人／占用人须遵从「消防安全指示」或「改善消防安全指示」列明的规定。如有关命令未获遵从，亦属违法²⁰。

业主的责任

5.1 业主作为物业的拥有人，拥有其物业所在的土地的不可分割份数，亦同时与其他业主共同拥有在该物业范围内的公用部分及设施（包括消防设备²¹）；因此，业主有责任妥善管理及保养其物业公用部分的消防设备，以保障物业的消防安全。

5.2 除上文第 3.1、3.2、3.3、4.1 及 4.2 段所述的法例外，与物业消防安全相关的其他法规、条款、守则及指引，亦包括以下主要范畴：

5.2.1 普通法谨慎责任

业主就其物业负有于普通法下的谨慎责任。如不履行相关谨慎责任而造成人身伤害及／或财物损毁，业主可能须承担法律责任。因此，业主须妥善管理及保养其物业公用部分的消防设备，以预防及避免因发生火警而对公众构成人身伤害及／或财物损毁。

5.2.2 《占用人法律责任条例》（第 314 章）²²

如因没有妥善管理物业的消防装置及设备而引致第三者损伤或死亡，有关业主／业主立案法团（「法团」）可能因违反《占用人法律责任条例》的规定而须承担法律责任，因此，业主／法团须遵守有关条例，以保障第三者于物业范围内的合理安全。

5.2.3 物业公契

物业公契是一份具法律效力的文件，对所有有关物业的业主均

²⁰ 见注释 14

²¹ 请参考《建筑物管理条例》（第 344 章）（《建管条例》）附表 1 第 10 段。就物业的消防安全，如物业有法团，法团须遵守和依循由民政及青年事务局局长根据《建管条例》第 44(1)(b)条发出的《大厦管理及安全工作守则》（修订版由 2018 年 9 月 1 日起生效）（《工作守则》）中相关的规定行事（即《工作守则》第 7.1、7.2、7.3、7.4、8.11、8.12、8.13 及 8.14 段），并参阅相关法例（包括《消防条例》（第 95 章）和《危险品条例》（第 295 章））的法定要求。《工作守则》详见以下网页：
https://www.buildingmgmt.gov.hk/tc/Policy_and_Legislation/3_3.html

²² 《占用人法律责任条例》规定处所占用人（即管有该处所的人士）对其访客负有责任，即采取在有关情况下属合理谨慎的措施，以保障访客为获准到处所的目的而使用该处所时是合理地安全。

有约束力，并清楚列明业主、物业管理公司等就物业内的私人地方、公用部分及设施等的监管、维修保养及管理方面的权利、权益及责任。

物业公用部分的消防装置、设备及构件²³的消防安全

守则：A(1) 根据《消防（装置及设备）规例》（第 95B 章）第 6(1)条，任何非注册承办商的人，均不得在任何处所内安装消防装置或设备²⁴。因此，持牌物管公司、业主组织（如有）及业主须委聘注册承办商²⁵安装物业公用部分的消防装置或设备。

A(2) 如守则第 A(1)段所述的安装消防装置或设备的工作，由持牌物管公司委聘的注册承办商进行，则持牌物管公司须：

- (a) 与注册承办商订立合约时，清晰厘定有关注册承办商须遵守消防处处长公布的《最低限度之消防装置及设备守则》²⁶中，就不同种类的建筑物／处所内须装设的系统／装置／设备、相关的规格、相关的应用范围及其他额外的规定（如有），以妥善安装物业公用部分的消防装置及设备；并须对该承办商有关的工作作出適切监察；及
- (b) 就其与注册承办商订立的合约及相关的文件须妥善备存不少于 6 年²⁷。

A(3) 根据《消防（装置及设备）规例》（第 95B 章）第 7(1)条，任何非注册承办商的人，均不得保养、检查或修理装置

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)

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。

在任何处所内的任何消防装置或设备²⁸。因此，持牌物管公司、业主组织（如有）及业主须委聘注册承办商²⁹保养、检查或修理物业公用部分的消防装置或设备。

A(4) 如守则第 A(3)段所述的保养、检查或修理消防装置或设备的工作，由持牌物管公司委聘的注册承办商进行，则持牌物管公司须：

- (a) 关注注册承办商有否遵守消防处处长公布的《装置及设备之检查、测试及保养守则》³⁰中，就不同类别和性质的装置或设备须进行的检查、测试及保养的规定，以保障物业公用部分的消防装置或设备处于有效操作状态³¹；
- (b) 每 12 个月安排注册承办商对物业内的消防装置或设备进行检查至少一次³²；
- (c) 适时跟进注册承办商在完成守则第 A(4)(a)及 A(4)(b)段所述的相关工作后，将其发出的相关证明书（即消防装置及设备证书（F.S.251 表格））的副本于 14 天内送交消防处处长³³；
- (d) 适时跟进注册承办商对物业内的消防装置或设备进行检查后，妥善跟进所需的纠正工作（如有）；
- (e) 适时跟进注册承办商在进行相关保养、修理或检查的工作期间，如须关闭任何消防装置或设备，须按相关规定尽快／预先通知消防处处长，以便消防处处长制定适当的应变计划，以及在必要时指示业主／占用人在消防装置或设备关闭的期间，采取额外

²⁸ 《消防（装置及设备）规例》（第 95B 章）第 7(1)条。根据该规例第 12 条，如违反第 7(1)条，即属违法，一经定罪，可处第 5 级罚款。

²⁹ 见注释 25

³⁰ 《装置及设备之检查、测试及保养守则》是由消防处处长根据《消防（装置及设备）规例》（第 95B 章）第 10 条发出（2022 年 9 月第 13 次修订本），该守则载明检查和测试装置及设备的类别和性质，并就如何进行检查和测试发出指引，详见消防处以下网页：

https://www.hkfsd.gov.hk/chi/fire_protection/notices/code.html

³¹ 《消防（装置及设备）规例》（第 95B 章）第 8(1)(a)条。根据该规例第 12 条，如违反第 8(1)(a)条，即属违法，一经定罪，可处第 5 级罚款。

³² 《消防（装置及设备）规例》（第 95B 章）第 8(1)(b)条。根据该规例第 12 条，如违反第 8(1)(b)条，即属违法，一经定罪，可处第 5 级罚款。

³³ 见《消防（装置及设备）规例》（第 95B 章）第 9(1)条

消防安全措施³⁴；

- (f) 与注册承办商订立合约时，须清晰厘定守则第 A(4)(a)至 A(4)(e)段的要求，并须对该承办商有关的工作作出适切监察；
- (g) 就其与注册承办商订立的合约及相关的文件须妥善备存不少于 6 年³⁵；及
- (h) 就消防处人员对消防装置作出检查或对注册承办商进行调查时，须提供一切可行及切实的协助（如出示相关合约或单据、工程纪录、签到或纪录簿、相片及闭路电视纪录等），并在消防处人员的要求下，有需要时录取口供。

A(5) 持牌物管公司、业主组织（如有）及业主须妥善管理及保养物业公用部分的构件，并按需要委聘建筑专业人士及／或注册承建商³⁶，以保障物业公用部分的消防安全，其中包括³⁷：

- (a) 防烟门及消防门—
 - (i) 防护门廊、消防员升降机大堂、楼梯、电掣房、冷气机房或设有同类危险装置的机房的门，连同门铰、玻璃嵌板和闭门器等，须维持良好状况；
 - (ii) 该些门须经常保持关上；及
 - (iii) 该些门不得移除或换上抗火性能较低的门，例如普通玻璃门。

³⁴ 见「消防处通函第 1／2021 号—因保养、检查、改进或修理而需要关闭消防装置」。详见消防处以下网页：

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

³⁵ 见注释 27

³⁶ 有关注册专业人士或根据《建筑物条例》申请成为「承建商」的资料，见屋宇署以下网页：

(<https://www.bd.gov.hk/tc/resources/online-tools/registers-search/registrationsearch-disclaimer.html>)

³⁷ 见民政及青年事务局局长发出的《工作守则》中第 7.2、8.11、8.12、8.13 及 8.14 段

(b) 逃生途径—

- (i) 门闸不得向外开启，导致阻塞逃生途径，例如公用走廊、楼梯和后巷等；
- (ii) 不得安装铁闸或卷闸堵塞逃生途径；
- (iii) 物业公用部分的门闸须可以轻易从内向外开启而无须使用钥匙；
- (iv) 物业通往天台的门须可以轻易从内向外开启而无须使用钥匙；
- (v) 防护门廊或楼梯不得安装抽气扇、冷气机或同类的装置。防护门廊或楼梯墙壁不得开凿开口，供安装上述装置或辟设门窗之用；
- (vi) 逃生途径不得有任何违例构筑物，例如支架、壁架、壁柜和储物房等，以免阻塞通路；
- (vii) 逃生途径须有足够照明，而照明设备须保持良好状况；及
- (viii) 紧急车辆通道须时刻畅通无阻。

(c) 耐火结构—

- (i) 电掣房、冷气机房或设有同类危险装置的机房，墙壁须保持良好状况，以及不得辟设没有防护的开口；及
- (ii) 除应急设施外，所有规定的楼梯及其防护门廊不得设置任何设施，除非该等设施已有足够抗火时效的墙或防火屏障围封。这些墙和防火屏障必须保持良好状况，而检修门须经常保持关上。

(d) 消防和救援进出途径—

- (i) 消防员升降机大堂的墙壁须保持良好状况，以及不得辟设没有防护的开口。

- (e) 通风系统³⁸—
 - (i) 时刻保持物业的通风系统须处于安全和有效的操作状态；及
 - (ii) 通风系统内的每个防火闸、过滤器及聚尘器须每隔不超逾 12 个月的期间由有关类别的注册承建商检查一次。
- (f) 防火卷闸和防火闸—
 - (i) 防火卷闸和防火闸须保持在良好的操作状态。

A(6) 如守则第 A(5)段所述的工作，由持牌物管公司委聘的注册承建商进行，则持牌物管公司须：

- (a) 关注注册承建商有否遵守相关适用的法规³⁹及守则⁴⁰，以保障物业公用部分的消防安全；
- (b) 与注册承建商订立合约时，须清晰厘定守则第 A(6)(a)段的要求，并须对该承建商有关的工作作出適切监察；及
- (c) 就其与注册承建商订立的合约及相关的文件须妥善备存不少于 6 年⁴¹。

A(7) 如守则第 A(1)、A(3)及 A(5)段所述的任何安装、保养、检查、修理或管理消防装置、设备或构件的工作，由业主组织（如有）委聘的注册承办商或承建商进行，则持牌物管公司须协助及提醒业主组织遵守守则第 A(2)、A(4)及 A(6)段所述的事宜。

³⁸ 根据《建筑物（通风系统）规例》（第 123J 章）订明的「通风系统」；根据第 5(2)条，如违反有关规定，即属违法，一经定罪，可处第 1 级罚款。

³⁹ 相关法规包括《建筑物（建造）规例》（第 123Q 章）第 35 条下有关建筑物的耐火结构的规定；《建筑物（规划）规例》（第 123F 章）第 41、41A、41B、41C 及 41D 条下有关建筑物的逃生途径及消防和救援进出途径的规定；及《建筑物（通风系统）规例》（第 123J 章）下有关建筑物的通风系统的规定等。

⁴⁰ 相关守则包括民政及青年事务局局长发出的《工作守则》中第 8.11、8.12、8.13 及 8.14 段、及屋宇署发出的《2011 年建筑物消防安全守则（2023 年 6 月修订版）》（暂只提供英文版本），数据可参阅屋宇署以下网页：

<https://www.bd.gov.hk/tc/resources/codes-and-references/codes-and-design-manuals/fs2011.html>

⁴¹ 见注释 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、標記及卷標的規定。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。

— 完 —

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。

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)