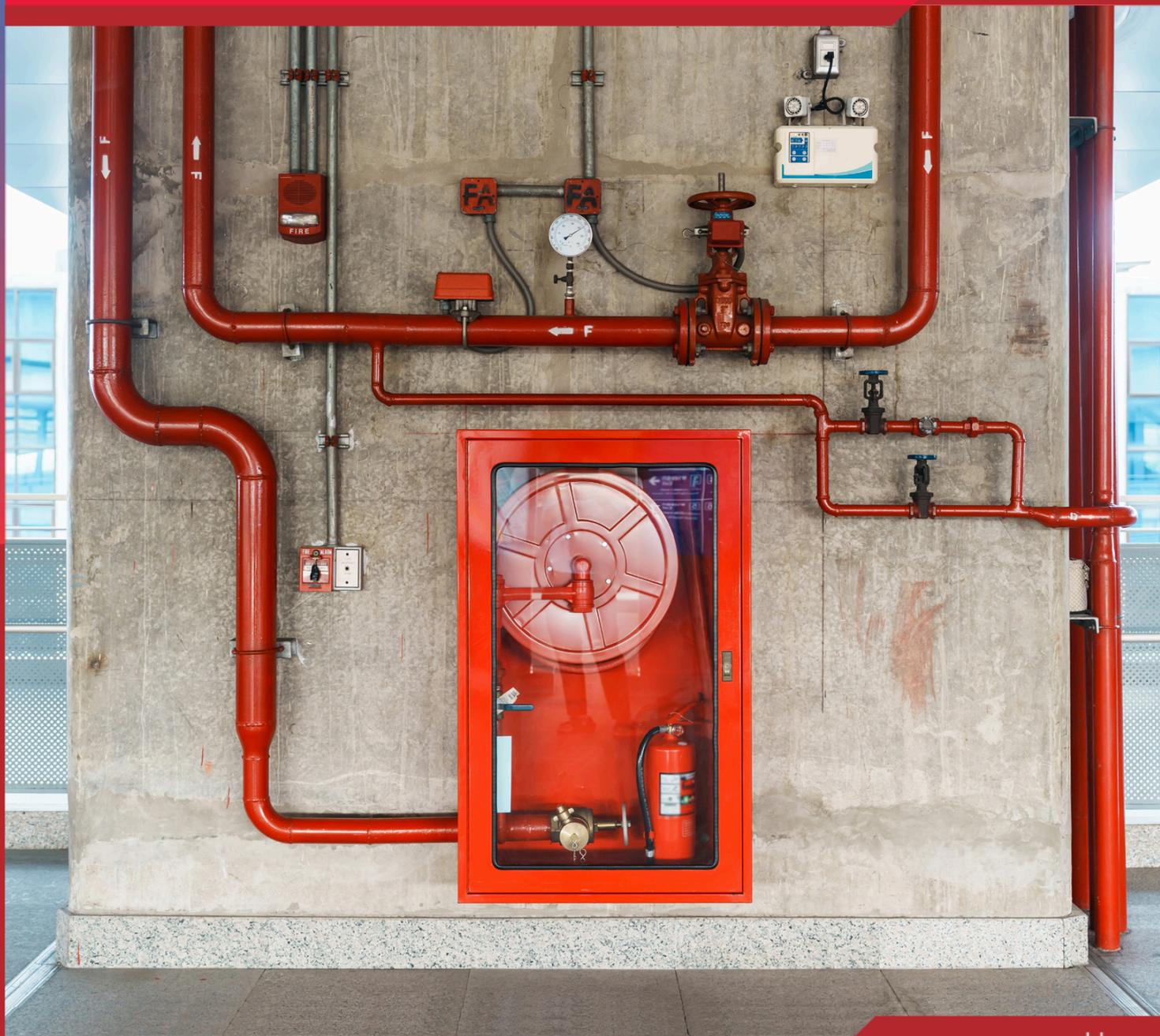


# 處理消防安全工作

良好作業指南

編號: G22/2024



# 物業管理業監管局

## 處理消防安全工作 — 「良好作業指南」

指南編號：G22/2024

生效日期：2024年4月26日

### 序言

就物業管理業監管局（「監管局」）於2024年4月26日發出的「處理消防安全工作」的操守守則<sup>1</sup>（守則編號：C22/2024）（「守則」），監管局根據《物業管理服務條例》（第626章）（《條例》）第44條<sup>2</sup>向持牌人<sup>3</sup>提供相關的「良好作業指南」（「指南」），旨在讓持牌人更有效及專業地依循載列於守則的指引。監管局鼓勵持牌人盡力依循「指南」行事，但未能遵從並不會被視為《條例》第4條所指的違紀行為。

### 背景

2. 持牌物業管理公司（「持牌物管公司」）為其客戶<sup>4</sup>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。本指南旨在讓持牌物管公司及其轄下持牌物業管理人<sup>5</sup>更有效及專業地依循載列於守則的指引行事。

---

<sup>1</sup> 就監管局根據《條例》第5條就施行第4條（違紀行為）而發出載有實務指引的守則，雖然持牌人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係文的證明，可作為有助於確立或否定受爭議的事宜的依據。

<sup>2</sup> 《條例》第44條訂明：「監管局如認為為執行其職能或就執行其職能作出任何事情，屬適當之舉，該局可作出該事情」。

<sup>3</sup> 「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。

<sup>4</sup> 「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。

<sup>5</sup> 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<sup>6</sup>

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」<sup>7</sup>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<sup>8</sup>，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<sup>9</sup>。

3.2 就訂明商業處所<sup>10</sup>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<sup>11</sup>、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)<sup>12</sup>，《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)<sup>13</sup>及《消防安全(工業建築物)條例》(第 636 章)<sup>14</sup>的規定，向物業的擁有人／佔用人發出「消防安全指示」

---

<sup>6</sup> 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/](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/](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/](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。

<sup>7</sup> 「消防裝置或設備」的定義，見《消防條例》第 2 條

<sup>8</sup> 《消防(裝置及設備)規例》(第 95B 章)第 8(1)(a)條

<sup>9</sup> 《消防(裝置及設備)規例》(第 95B 章)第 8(1)(b)條

<sup>10</sup> 「訂明商業處所」的定義，見《消防安全(商業處所)條例》第 3 條

<sup>11</sup> 「指明商業建築物」的定義，見《消防安全(商業處所)條例》第 3 條

<sup>12</sup> 見註釋 6

<sup>13</sup> 見註釋 6

<sup>14</sup> 見註釋 6

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<sup>15</sup>。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<sup>16</sup>。

### 《建築物條例》（第 123 章）（《建築物條例》）及相關附屬法例<sup>17</sup>

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。

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）<sup>18</sup>，《消防安全（建築物）條例》（第 572 章）<sup>19</sup>及《消防安全（工業建築物）條例》（第 636 章）<sup>20</sup>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<sup>21</sup>；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

<sup>15</sup> 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

<sup>16</sup> 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

<sup>17</sup> 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。

<sup>18</sup> 見註釋 6

<sup>19</sup> 見註釋 6

<sup>20</sup> 見註釋 6

<sup>21</sup> 見註釋 15

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<sup>22</sup>。

## 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<sup>23</sup>)；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。

### 5.2.2 《佔用人法律責任條例》(第 314 章)<sup>24</sup>

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

---

<sup>22</sup> 見註釋 16

<sup>23</sup> 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](https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Policy_and_Legislation/3_3.html))

<sup>24</sup> 《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。

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<sup>25</sup>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<sup>26</sup>。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<sup>27</sup>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：

(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》<sup>28</sup>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<sup>29</sup>。

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

<sup>25</sup> 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>)

<sup>26</sup> 《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。

<sup>27</sup> 「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](https://www.hkfsd.gov.hk/chi/source/FSIC_list_chi.pdf))

<sup>28</sup> 《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](https://www.hkfsd.gov.hk/chi/fire_protection/notices/code.html))

<sup>29</sup> 有關指引是參考《建管條例》第 20A(4)條作出。

在任何處所內的任何消防裝置或設備<sup>30</sup>。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<sup>31</sup>保養、檢查或修理事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》<sup>32</sup>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<sup>33</sup>；
- (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<sup>34</sup>；
- (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<sup>35</sup>；
- (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

<sup>30</sup> 《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。

<sup>31</sup> 見註釋 27

<sup>32</sup> 《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](https://www.hkfsd.gov.hk/chi/fire_protection/notices/code.html)

<sup>33</sup> 《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。

<sup>34</sup> 《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。

<sup>35</sup> 見《消防（裝置及設備）規例》（第 95B 章）第 9(1)條

／佔用人在消防裝置或設備關閉的期間，採取額外消防安全措施<sup>36</sup>；

- (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<sup>37</sup>；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。

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<sup>38</sup>，以保障物業公用部分的消防安全，其中包括<sup>39</sup>：

- (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。

<sup>36</sup> 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](https://www.hkfsd.gov.hk/chi/source/circular/2021_01_chi_20210119_174824.pdf))

<sup>37</sup> 見註釋 29

<sup>38</sup> 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>)

<sup>39</sup> 見民政及青年事務局局长發出的《工作守則》中第 7.2、8.11、8.12、8.13 及 8.14 段

(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，供安裝上述裝置或闢設門窗之用；
- (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<sup>40</sup>—

- (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逾 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。

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<sup>41</sup>及守則<sup>42</sup>，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<sup>43</sup>。

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。

<sup>40</sup> 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。

<sup>41</sup> 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。

<sup>42</sup> 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>

<sup>43</sup> 見註釋 29

指南：

- a(1) 在合理及切實可行的範圍內，除遵從守則第 A(2)段所述的《最低限度之消防裝置及設備守則》的要求外，持牌物管公司應為促進物業的消防安全，按物業的實際情況，並在諮詢業主組織（如有）後，增設其他合適的消防裝置或設備。
- a(2) 在註冊承辦商完成守則第 A(4)(a)及 A(4)(b)段所述的相關工作後，在合理及切實可行的範圍內，持牌物管公司應將註冊承辦商發出的相關證明書（即 F.S.251 表格）的副本張貼在物業的當眼處（或作出妥善備存）以供消防人員／業戶查閱。
- a(3) 註冊承辦商在進行消防裝置或設備的相關保養、檢查或修理的工作期間，如須關閉任何消防裝置或設備，業主／佔用人／持牌物管公司應根據消防處提出的建議，進行以下工作<sup>44</sup>：
  - (a) 制定應急計劃；
  - (b) 在受影響的地方進行定期巡察（例如：派員駐守、在設於巡察地點的紀錄簿內登記巡察紀錄）；
  - (c) 指派特定人員執行指定的工作，包括監察修理工程的進度、在發現火警後通知警方／消防處等；
  - (d) 在受影響的地方放置／裝置額外的滅火及／或內置聲響示警功能的偵測設備，例如滅火器、獨立煙霧偵測器、臨時供水系統等；
  - (e) 安排足夠的已受訓人員操作消防裝置／手提設備以及執行應急計劃；
  - (f) 巡查及檢討被動及主動的防火措施，包括防煙門、氣體滅火系統及手提滅火筒，並不得阻塞或損壞可供使用的消防裝置；
  - (g) 在當眼處張貼適當的通告，說明關閉系統的安排；
  - (h) 減少貨物的貯存量，尤其是高度易燃的貨物（例如薄紙製品、油漆等）；
  - (i) 在受影響的地方暫停任何產生火花（例如燒焊）的不必

---

<sup>44</sup> 見註釋 36

要活動；及

- (j) 保持良好的物業管理。
- a(4) 在委聘註冊承辦商或承建商時，持牌物管公司應：
- (a) 選擇具備相關工作經驗和專業知識的註冊承辦商或承建商；
  - (b) 安排合適員工負責統籌、督導及監察註冊承辦商或承建商的工作，並與註冊承辦商或承建商保持溝通；及
  - (c) 妥善備存有關合約、紀錄、文件（包括招標文件）及資料於合適的地方，並按業主組織（如有）的書面（如適用）或法例要求，適時提供該等資料以供審閱。
- a(5) 如守則第 A(1)、A(3)及 A(5)段所述的任何工作，是由業主組織（如有）委聘的註冊承辦商或承建商進行或由業主組織（如有）直接與註冊承辦商或承建商訂立有關的服務合約，則持牌物管公司應協助及提醒有關業主組織按指南第 a(1)至 a(4)段行事。
- a(6) 在合理及切實可行的範圍內，持牌物管公司應制定相應的消防安全措施，以保障物業業主／處所佔用人的消防安全。所制定的措施可包含「消防安全管理計劃」，而計劃應包括以下保養、培訓及應對緊急情況時的行動等元素／內容：
- (a) 專業協助—計劃應由具備相關工作經驗和專業知識的認可專業人士及／或註冊承辦商協助制定及執行；
  - (b) 涵蓋範圍—計劃應釐定所涵蓋的物業範圍，並應包含所有消防安全的事宜（包括由預防火警至應對緊急情況），並涉及所有相關人士，包括住客／佔用人、持牌物管公司員工及緊急服務提供者（例如消防人員）；
  - (c) 評估火警風險—對物業潛在的火警危險及住客／佔用人面對的火警危險的詳細評估，並管理有關風險；
  - (d) 定期巡查—定期巡查物業公用部分的消防裝置、設備及構件，以檢視相關消防裝置、設備及構件是否有被違規改動／改建、被移去／阻塞、損壞或其他異常情況。如發現相關情況，應盡快安排進行適當的跟進措施（例如委聘註冊承辦商進行緊急維修）；

- (e) 預防措施—以預防火警作為計劃優先的考慮，制定有效減低火警風險的措施，包括：
- (i) 向員工提供培訓（例如識別消防裝置、設備及構件的異常情況的培訓）；
  - (ii) 向住客／佔用人提供消防安全指引<sup>45</sup>（例如疏散的程序、滅火設備的使用、開放式廚房的消防安全、家中可配置的滅火設備（例如滅火氈））；及
  - (iii) 妥善管理易燃物料<sup>46</sup>。
- (f) 應急計劃—為緊急情況作好準備，包括：
- (i) 定期進行火警演習；
  - (ii) 制定安全疏散住客／佔用人的詳細計劃<sup>47</sup>；
  - (iii) 定期檢查、測試及保養火警及煙霧偵測系統和滅火系統<sup>48</sup>；
  - (iv) 定期檢查、測試及保養電力裝置（例如緊急發電機）<sup>49</sup>；
  - (v) 清晰釐定於火警發生時團隊和員工個人的責任；
  - (vi) 詳細說明相關應採取的行動（例如通知消防處、安排疏散、及與消防人員的協調工作）；及
  - (vii) 通訊計劃，指在火警發生前、期間和之後，與住客／佔用人、員工和應急人員的溝通方法。
- (g) 後備方案—計劃應包括後備方案，以應對任何消防裝置、設備及構件因維修／移除／測試等而需暫停／終止使用時的情況，保障物業時刻符合相關消防安全的規定及指引<sup>50</sup>；
- (h) 檢討及更新—制定檢討計劃的時間表，以定期審查及更新計劃，保障計劃的有效性，包括反映物業實際情況的變更

<sup>45</sup> 相關資料可參閱消防處以下網頁：

(<https://www.hkfsd.gov.hk/chi/education/>)

<sup>46</sup> 詳見守則第 B(1)段

<sup>47</sup> 疏散住客的計劃應包括考慮有特殊需要的人士的情況及確定集合點。

<sup>48</sup> 詳見守則第 A(3)及 A(4)段

<sup>49</sup> 見機電工程署發出的《消防裝置優良操作和維修作業手冊》，詳情可參閱以下網頁：  
([https://bestpractice.emsd.gov.hk/assets/booklet/FS/Fire\\_Service\\_installations\\_O&M\\_Best\\_Practices\\_Booklet\(Chinese\\_version\).pdf](https://bestpractice.emsd.gov.hk/assets/booklet/FS/Fire_Service_installations_O&M_Best_Practices_Booklet(Chinese_version).pdf))

<sup>50</sup> 詳見守則第 A(4)(e)段

及消防安全法規的更新；及

- (i) 保存紀錄—所有關於物業消防安全的事宜都應作出記錄，包括日常巡查、巡查結果、消防裝置及設備（例如滅火筒）的位置圖、員工培訓、會議和火警事件的紀錄。相關紀錄在合理及切實可行的範圍內應進行電腦化，並備存在可靠的數據庫伺服器。

## 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<sup>51</sup>的危險品<sup>52</sup>，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<sup>53</sup>及守則<sup>54</sup>，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。

指南：

- b(1)** 在合理及切實可行的範圍內，持牌物管公司應：
  - (a) 定期巡查物業公用部分，以檢視該範圍內是否有貯存任何危險品；
  - (b) 如發現有存放危險品，應確認相關資訊，例如危險品的類別、相關危險品供應商提供的安全技術說明書、豁免量和相容性等，以合法存放危險品；

<sup>51</sup> 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）。

<sup>52</sup> 《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。

<sup>53</sup> 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）。

<sup>54</sup> 《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](https://es.hkfsd.gov.hk/dg/zh-hant/administration/codes_of_practice)

- (c) 將危險品放置於有良好通風、遠離熱源及明火、且不受陽光直接照射的地方；及
- (d) 保存相關巡查結果及跟進紀錄。

— 完 —

如本指南的中文版本與英文版本有不一致之處，以中文版本為準。

如本指南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《操守守則》

## 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

