

# 物业管理业监管局

## 处理消防安全工作 — 「良好作业指南」

指南编号：G22/2024

生效日期：2024年4月26日

### 序言

就物业管理业监管局（「监管局」）于2024年4月26日发出的「处理消防安全工作」的操守守则<sup>1</sup>（守则编号：C22/2024）（「守则」），监管局根据《物业管理服务条例》（第626章）（《条例》）第44条<sup>2</sup>向持牌人<sup>3</sup>提供相关的「良好作业指南」（「指南」），旨在让持牌人更有效及专业地依循载列于守则的指引。监管局鼓励持牌人尽力依循「指南」行事，但未能遵从并不会被视为《条例》第4条所指的违纪行为。

### 背景

2. 持牌物业管理公司（「持牌物管公司」）为其客户<sup>4</sup>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／喉轆系统、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。本指南旨在让持牌物管公司及其辖下持牌物业管理人<sup>5</sup>更有效及专业地依循载列于守则的指引行事。

---

<sup>1</sup> 就监管局根据《条例》第5条就施行第4条（违纪行为）而发出载有实务指引的守则，虽然持牌人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。

<sup>2</sup> 《条例》第44条订明：「监管局如认为为执行其职能或就执行其职能作出任何事情，属适当之举，该局可作出该事情」。

<sup>3</sup> 「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。

<sup>4</sup> 「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。

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

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

3.2 就订明商业处所<sup>10</sup>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<sup>11</sup>、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)<sup>12</sup>，《消防安全(建筑物)条例》(第 572 章)<sup>13</sup>及《消防安全(工业建筑物)条例》(第 636 章)<sup>14</sup>的规定，向物业的拥有人/占用人发出「消防安全指示」

---

<sup>6</sup> 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/](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/](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/](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。

<sup>7</sup> 「消防装置或设备」的定义，见《消防条例》第 2 条

<sup>8</sup> 《消防(装置及设备)规例》(第 95B 章)第 8(1)(a)条

<sup>9</sup> 《消防(装置及设备)规例》(第 95B 章)第 8(1)(b)条

<sup>10</sup> 「订明商业处所」的定义，见《消防安全(商业处所)条例》第 3 条

<sup>11</sup> 「指明商业建筑物」的定义，见《消防安全(商业处所)条例》第 3 条

<sup>12</sup> 见注释 6

<sup>13</sup> 见注释 6

<sup>14</sup> 见注释 6

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<sup>15</sup>。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<sup>16</sup>。

### 《建筑物条例》(第 123 章)(《建筑物条例》)及相关附属法例<sup>17</sup>

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)<sup>18</sup>,《消防安全(建筑物)条例》(第 572 章)<sup>19</sup>及《消防安全(工业建筑物)条例》(第 636 章)<sup>20</sup>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<sup>21</sup>;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

<sup>15</sup> 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

<sup>16</sup> 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

<sup>17</sup> 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。

<sup>18</sup> 见注释 6

<sup>19</sup> 见注释 6

<sup>20</sup> 见注释 6

<sup>21</sup> 见注释 15

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<sup>22</sup>。

## 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<sup>23</sup>）；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）<sup>24</sup>

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

---

<sup>22</sup> 见注释 16

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

<sup>24</sup> 《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。

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<sup>25</sup>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<sup>26</sup>。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<sup>27</sup>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》<sup>28</sup>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适切监察；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<sup>29</sup>。

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

<sup>25</sup> 物业公用部分内常见的构件，包括楼梯、防烟门、消防门、耐火墙、固定窗、消防员升降机门廊、通风系统、防火卷闸、防火闸等，相关资料可参阅屋宇署以下网页：  
(<https://www.bd.gov.hk/tc/safety-inspection/fire-safety/index.html>)

<sup>26</sup> 《消防（装置及设备）规例》（第 95B 章）第 6(1)条。根据该规例第 12 条，如违反第 6(1)条，即属违法，一经定罪，可处第 5 级罚款。

<sup>27</sup> 「注册承办商」的定义，见《消防（装置及设备）规例》（第 95A 章）第 2 条。有关消防装置注册承办商的名单，详见消防处以下网页：  
([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> 《最低限度之消防装置及设备守则》是由消防处处长发出（2022 年 9 月第 13 次修订本），该守则规定了在不同种类的建筑物／处所内需安装的最低限度消防装置及设备标准，详见消防处以下网页：

([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> 有关指引是参考《建管条例》第 20A(4)条作出。

在任何处所内的任何消防装置或设备<sup>30</sup>。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<sup>31</sup>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》<sup>32</sup>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<sup>33</sup>；
- (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<sup>34</sup>；
- (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<sup>35</sup>；
- (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

<sup>30</sup> 《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。

<sup>31</sup> 见注释 27

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

<sup>33</sup> 《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。

<sup>34</sup> 《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。

<sup>35</sup> 见《消防（装置及设备）规例》（第 95B 章）第 9(1)条

／占用人在消防装置或设备关闭的期间，采取额外消防安全措施<sup>36</sup>；

- (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適切监察；
- (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<sup>37</sup>；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<sup>38</sup>，以保障物业公用部分的消防安全，其中包括<sup>39</sup>：

- (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。

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

<sup>37</sup> 见注释 29

<sup>38</sup> 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>)

<sup>39</sup> 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<sup>40</sup>—

- (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<sup>41</sup>及守则<sup>42</sup>，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<sup>43</sup>。

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。

<sup>40</sup> 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。

<sup>41</sup> 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。

<sup>42</sup> 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>

<sup>43</sup> 见注释 29

指南：

- a(1) 在合理及切实可行的范围内，除遵从守则第 A(2)段所述的《最低限度之消防装置及设备守则》的要求外，持牌物管公司应为促进物业的消防安全，按物业的实际情况，并在咨询业主组织（如有）后，增设其他合适的消防装置或设备。
- a(2) 在注册承办商完成守则第 A(4)(a)及 A(4)(b)段所述的相关工作后，在合理及切实可行的范围内，持牌物管公司应将注册承办商发出的相关证明书（即 F.S.251 表格）的副本张贴在物业的当眼处（或作出妥善备存）以供消防人员／业户查阅。
- a(3) 注册承办商在进行消防装置或设备的相关保养、检查或修理的工作期间，如须关闭任何消防装置或设备，业主／占用人／持牌物管公司应根据消防处提出的建议，进行以下工作<sup>44</sup>：
  - (a) 制定应急计划；
  - (b) 在受影响的地方进行定期巡察（例如：派员驻守、在设于巡察地点的纪录簿内登记巡察纪录）；
  - (c) 指派特定人员执行指定的工作，包括监察修理工程的进度、在发现火警后通知警方／消防处等；
  - (d) 在受影响的地方放置／装置额外的灭火及／或内置声响示警功能的侦测设备，例如灭火器、独立烟雾侦测器、临时供水系统等；
  - (e) 安排足够的已受训人员操作消防装置／手提设备以及执行应急计划；
  - (f) 巡查及检讨被动及主动的防火措施，包括防烟门、气体灭火系统及手提灭火筒，并不得阻塞或损坏可供使用的消防装置；
  - (g) 在当眼处张贴适当的通告，说明关闭系统的安排；
  - (h) 减少货物的贮存量，尤其是高度易燃的货物（例如薄纸制品、油漆等）；
  - (i) 在受影响的地方暂停任何产生火花（例如烧焊）的不必

---

<sup>44</sup> 见注释 36

要活动；及

(j) 保持良好的物业管理。

a(4) 在委聘注册承办商或承建商时，持牌物管公司应：

(a) 选择具备相关工作经验和专业知识的注册承办商或承建商；

(b) 安排合适员工负责统筹、督导及监察注册承办商或承建商的工作，并与注册承办商或承建商保持沟通；及

(c) 妥善备存有关合约、纪录、文件（包括招标文件）及数据于合适的地方，并按业主组织（如有）的书面（如适用）或法例要求，适时提供该等数据以供审阅。

a(5) 如守则第 A(1)、A(3)及 A(5)段所述的任何工作，是由业主组织（如有）委聘的注册承办商或承建商进行或由业主组织（如有）直接与注册承办商或承建商订立有关的服务合约，则持牌物管公司应协助及提醒有关业主组织按指南第 a(1)至 a(4)段行事。

a(6) 在合理及切实可行的范围内，持牌物管公司应制定相应的消防安全措施，以保障物业业主／处所占用人的消防安全。所制定的措施可包含「消防安全管理计划」，而计划应包括以下保养、培训及应对紧急情况时的行动等元素／内容：

(a) 专业协助—计划应由具备相关工作经验和专业知识的认可专业人士及／或注册承办商协助制定及执行；

(b) 涵盖范围—计划应厘定所涵盖的物业范围，并应包含所有消防安全的事宜（包括由预防火警至应对紧急情况），并涉及所有相关人士，包括住客／占用人、持牌物管公司员工及紧急服务提供商（例如消防人员）；

(c) 评估火警风险—对物业潜在的火警危险及住客／占用人面对的火警危险的详细评估，并管理有关风险；

(d) 定期巡查—定期巡查物业公用部分的消防装置、设备及构件，以检视相关消防装置、设备及构件是否有被违规改动／改建、被移去／阻塞、损坏或其他异常情况。如发现相关情况，应尽快安排进行适当的跟进措施（例如委聘注册承办商进行紧急维修）；

- (e) 预防措施—以预防火警作为计划优先的考虑，制定有效减低火警风险的措施，包括：
- (i) 向员工提供培训（例如识别消防装置、设备及构件的异常情况的培训）；
  - (ii) 向住客／占用人提供消防安全指引<sup>45</sup>（例如疏散的程序、灭火设备的使用、开放式厨房的消防安全、家中可配置的灭火设备（例如灭火毡））；及
  - (iii) 妥善管理易燃物料<sup>46</sup>。
- (f) 应急计划—为紧急情况作好准备，包括：
- (i) 定期进行火警演习；
  - (ii) 制定安全疏散住客／占用人的详细计划<sup>47</sup>；
  - (iii) 定期检查、测试及保养火警及烟雾侦测系统和灭火系统<sup>48</sup>；
  - (iv) 定期检查、测试及保养电力装置（例如紧急发电机）<sup>49</sup>；
  - (v) 清晰厘定于火警发生时团队和员工个人的责任；
  - (vi) 详细说明相关应采取的行动（例如通知消防处、安排疏散、及与消防人员的协调工作）；及
  - (vii) 通讯计划，指在火警发生前、期间和之后，与住客／占用人、员工和应急人员的沟通方法。
- (g) 后备方案—计划应包括后备方案，以应对任何消防装置、设备及构件因维修／移除／测试等而需暂停／终止使用时的情况，保障物业时刻符合相关消防安全的规定及指引<sup>50</sup>；
- (h) 检讨及更新—制定检讨计划的时间表，以定期审查及更新计划，保障计划的有效性，包括反映物业实际情况的变更

---

<sup>45</sup> 相关资料可参阅消防处以下网页：

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

<sup>46</sup> 详见守则第 B(1)段

<sup>47</sup> 疏散住客的计划应包括考虑有特殊需要的人士的情况及确定集合点。

<sup>48</sup> 详见守则第 A(3)及 A(4)段

<sup>49</sup> 见机电工程署发出的《消防装置优良操作和维修作业手册》，详情可参阅以下网页：  
([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> 详见守则第 A(4)(c)段

及消防安全法规的更新；及

- (i) 保存纪录—所有关于物业消防安全的事宜都应作出记录，包括日常巡查、巡查结果、消防装置及设备（例如灭火筒）的位置图、员工培训、会议和火警事件的纪录。相关纪录在合理及切实可行的范围内应进行计算机化，并备存在可靠的数据库服务器。

## 危险品的贮存

**守则：B(1)** 《危险品条例》（第 295 章）规定，任何人贮存、运送或使用超过豁免量<sup>51</sup>的危险品<sup>52</sup>，或制造任何数量的危险品，都必须申领危险品牌照。此外，根据《危险品（管制）规例》（第 295G 章）第 142(1)条，危险品在贮存或运送期间，必须符合《危险品（管制）规例》（第 295G 章）附表 6 中所订明的包装、标记及卷标的规定。持牌物管公司、业主组织（如有）及业主须遵守相关法例<sup>53</sup>及守则<sup>54</sup>，以保障物业的公用部分没有过量或不当贮存危险品，以致影响物业的消防安全。

指南：

- b(1)** 在合理及切实可行的范围内，持牌物管公司应：
  - (a) 定期巡查物业公用部分，以检视该范围内是否有贮存任何危险品；
  - (b) 如发现存有存放危险品，应确认相关信息，例如危险品的类别、相关危险品供货商提供的安全技术说明书、豁免量和兼容性等，以合法存放危险品；

<sup>51</sup> 有关各类危险品的豁免量，请参阅《2012年危险品（适用及豁免）规例》（第 295E 章）。

<sup>52</sup> 《2012年危险品（适用及豁免）规例》（第 295E 章）附表 2 第 2 至第 4 部及附表 3（危险品清单）列出受消防处监管的危险品。这些危险品包括：第 2.1/2.2/2.3 类危险品、第 3 类危险品、第 4.1/4.2/4.3 类危险品、第 5.1/5.2 类危险品、第 6.1 类危险品、第 8 类危险品、第 9 类危险品、油漆物料、第 3A 类危险品及第 9A 类危险品。

<sup>53</sup> 除《危险品条例》（第 295 章）外，相关附属法例包括《2012年危险品（适用及豁免）规例》（第 295E 章）及《危险品（管制）规例》（第 295G 章）。

<sup>54</sup> 《管制陆上危险品工作守则》，详情可参阅以下网页：

[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) 将危险品放置于有良好通风、远离热源及明火、且不受阳光直接照射的地方；及
- (d) 保存相关巡查结果及跟进纪录。

— 完 —

如本指南的中文版本与英文版本有不一致之处，以中文版本为准。

如本指南中涉及的任何法例或法规有任何修订，持牌人行事时须以该等修订的条文为准。