



屋宇署 - 防火規格組

香港法例第572章 消防安全(建築物)條例

消防安全(建築物)條例

- 屋宇署署長: 執行關於建築物的規劃、設計及防火安全建造的規定
- 目的: 加強綜合用途建築物及住用建築物的防火安全建造, 為佔用人、使用人及訪客提供更佳的防火保障
- 適用範圍: 所有於1.3.1987或之前建成或首次呈交建築圖則作審批的綜合用途建築物及住用建築物
- 生效日期: 1.7.2007
- 消防安全建造的規定細則列於條例的:
 - 附表一: 綜合樓宇“非住用部份”及
 - 附表二: 住用樓宇或綜合樓宇住用部份



住用
部份

非住用
部份



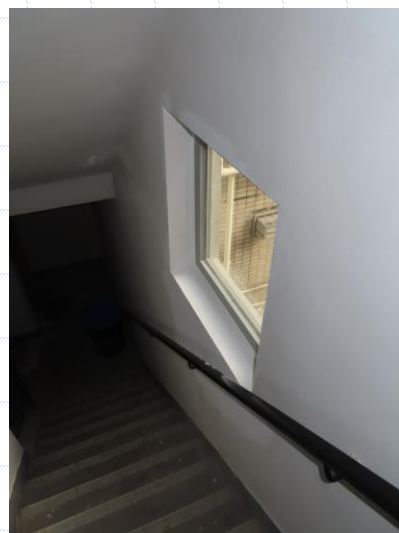
消防安全(建築物)條例

- 修訂條例生效日期: 13.12.2024
- 如物業有消防安全指示或符合消防安全令
 - ➔ 進行業權轉讓
 - ➔ 新業主在完成物業交易後的三個月內需以書面通知屋宇署署長及消防處處長
 - 若不遵從
 - ➔ 最高可處罰款\$10,000
- 增加不遵從消防安全指示或符合消防安全令之罰款

不遵從	最高主要罰款		最高每日罰款	
	先前	最新	先前	最新
消防安全指示	第4級 (\$25,000)	第6級 (\$100,000)	\$2,500	\$10,000
符合消防安全令	第5級 (\$50,000)	\$200,000	\$5,000	\$20,000

制定消防安全建造規定的目的

- 保護大廈逃生樓梯、通道和出口，以便發生火警時居民能安全逃離火場；
- 阻止火勢蔓延並加強建築物的抗火能力；
- 消防員能安全及順利進入火場進行滅火和拯救工作。



消防安全建造規定的基礎

- 1996年提供火警逃生途徑守則 (Code of Practice for the Provision of Means of Escape In Case of Fire 1996)
- 1996年耐火結構守則 (Code of Practice for Fire Resisting Construction 1996)
- 1995年消防和救援進出途徑守則 (Code of Practice for Means of Access for Firefighting and Rescue 1995)





消防安全建造規定的內容

綜合用途建築物中非住用部份

(條例附表一)

1. 逃生途徑 (MOE)

- 規定樓梯的闊度和數目
- 以有足夠耐火時效的分隔牆保護逃生路線及樓梯
- 逃生通道的規定包括：
 - i. 由單位、樓層及地面樓層離開的安排
 - ii. 往樓梯的通道及其距離
- 提供防火門

2. 耐火結構 (FRC)

- 加強外牆的抗火能力，並保護其中的開口，以阻止火勢蔓延至毗鄰的建築物
- 在建築物內，提供適當的抗火分隔
- 為地庫提供足夠的排煙口

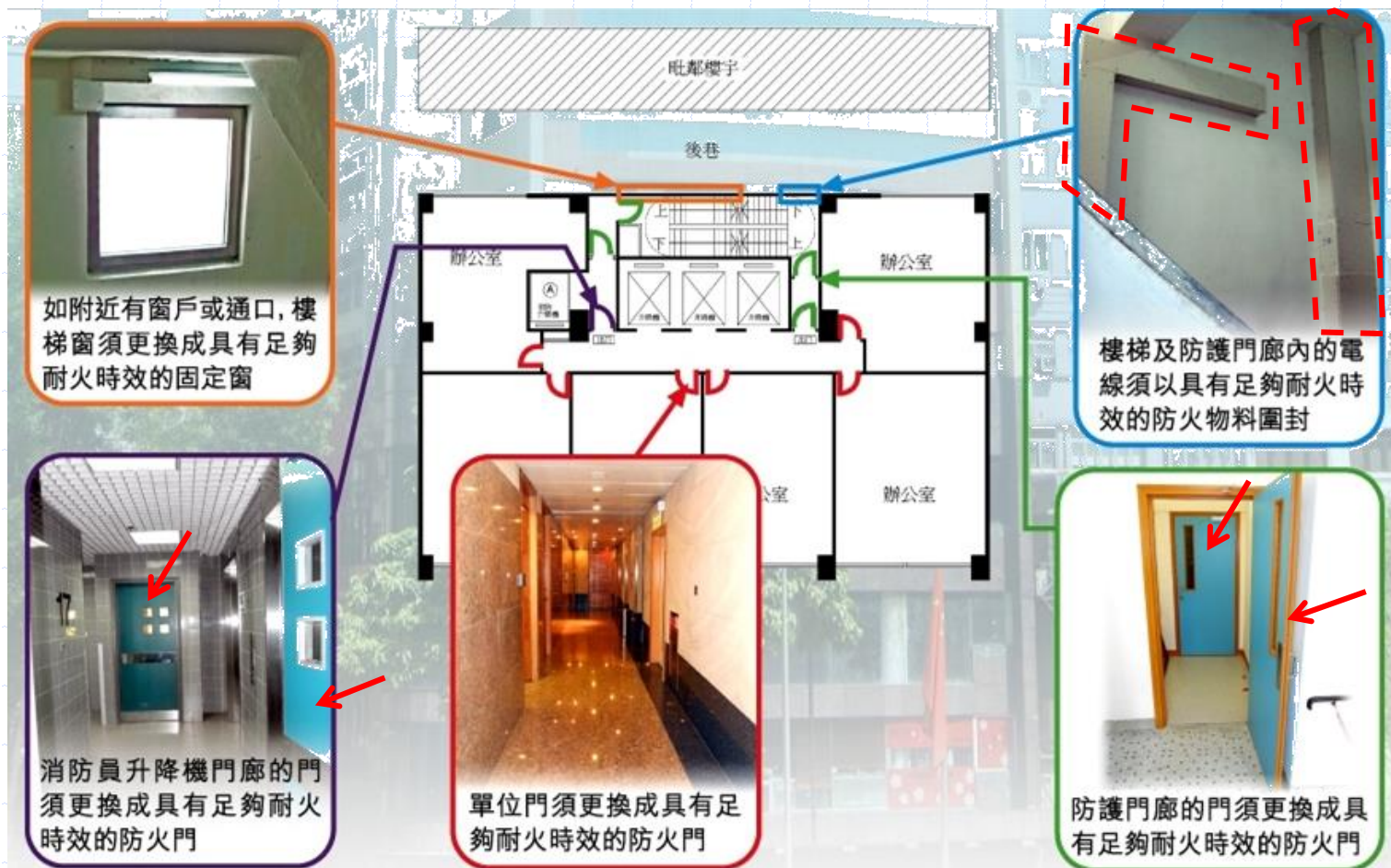
3. 消防和救援途徑 (MOA)

- 至少其中一部升降機改善至消防員升降機的標準;或
- 安裝一部新的消防員升降機

消防安全建造規定的內容

綜合用途建築物中非住用部份

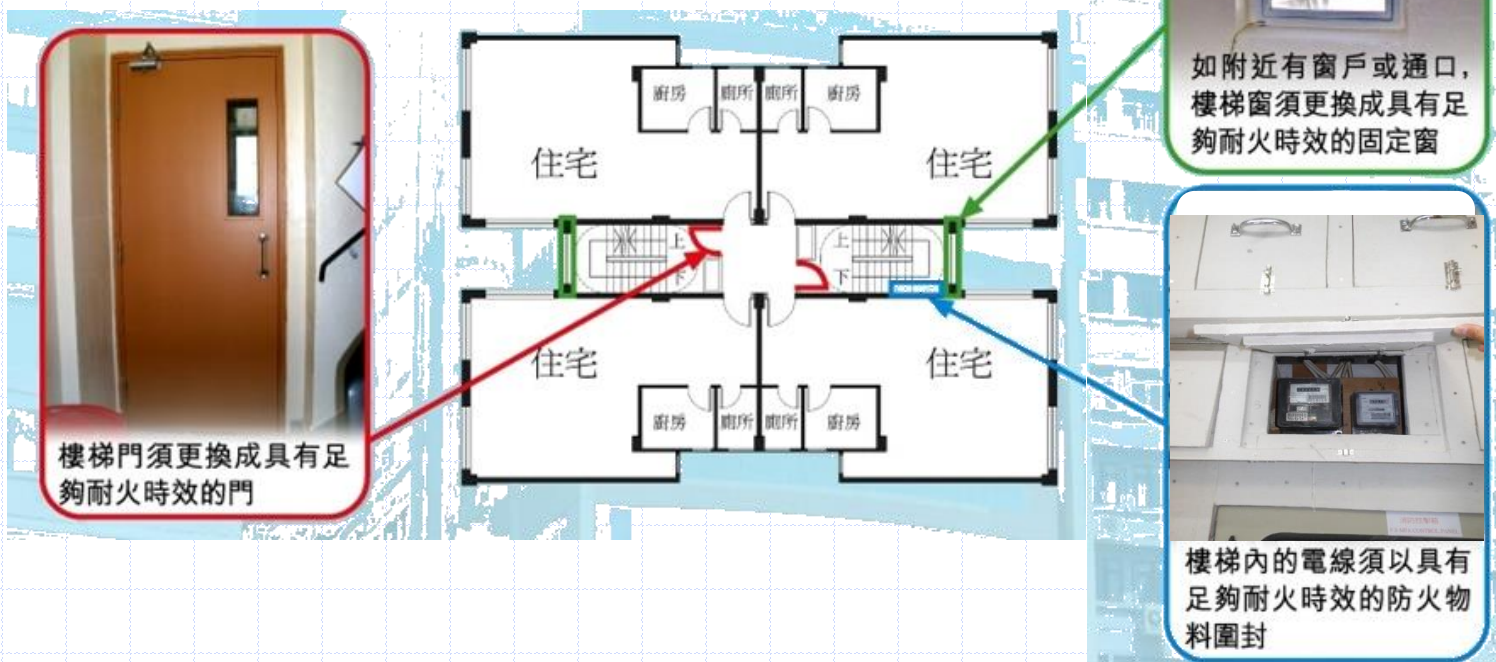
(條例附表一)



消防安全建造規定的內容

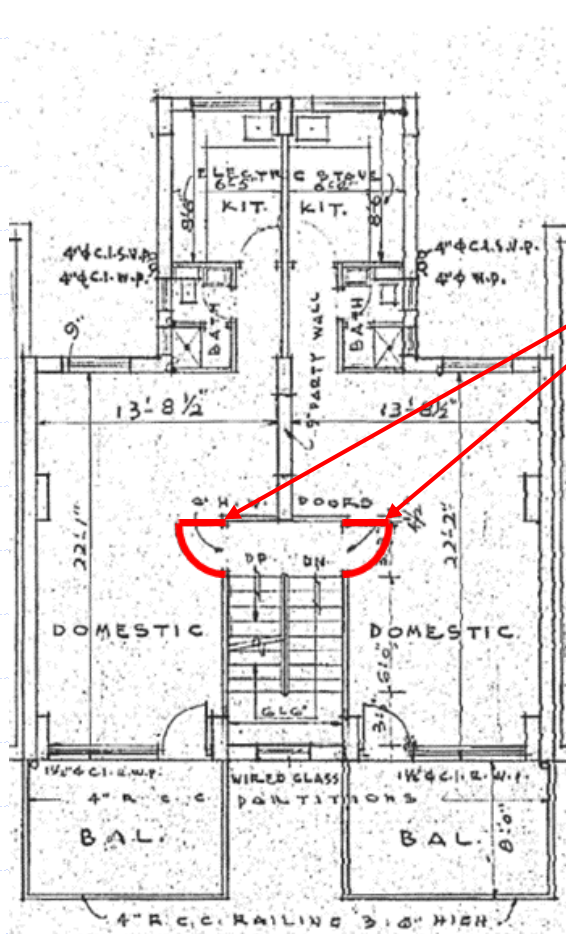
綜合用途建築物中住用部份及住用建築物 (條例附表二)

- 樓梯須用有足夠抗火時效的完整分隔牆保護
- 樓梯須與地下的其他部份分隔
- 在逃生樓梯最接近梯級提供防火門



消防安全建造規定的內容

綜合用途建築物中住用部份及住用建築物 (條例附表二)



單位大門須更換成具有足夠耐火時效的門

防火門

- 不可被拆除或嚴重破損
- 須具備足夠的耐火時效，包括完整性及隔熱性
- 必須備有認可及有效的防火證書及測試報告
- 一般裝有防火條
- 須裝有不鏽鋼門鉸
- 須能自動關閉，如安裝「氣鼓」
- 無須使用鑰匙從內開啓
- 一般需向逃生方向開啓，但不阻礙逃生途徑



樓梯防火窗

- 如毗鄰有窗戶或通口，逃生樓梯窗戶必須具備足夠的耐火時效，包括完整性及隔熱性
- 須為固定窗，不可開啓
- 必須備有認可及有效的防火證書及測試報告
- 不能以鋁質物料製造



樓梯電線及電錶等設備

■ 須以防火物料圍封

■ 防火圍封物:

- 須具備足夠的耐火時效，包括完整性及隔熱性
- 符合有關電力條例及電力公司的供電規例
- 不可減少樓梯的最少有效闊度及高度

◆ 必須備有認可及有效的防火證書及測試報告



逃生樓梯及通道 常見的安全問題

- 不適當安裝鐵閘
 - 影響逃生通道的暢通
- 鐵閘被上鎖
 - 阻礙逃生
- 違例建築
 - 有倒塌或增加火災的危險
- 樓梯防火牆被破壞或開鑿 (例如:安裝抽氣扇,冷氣機)
 - 使樓梯易受煙火波及



遵從屋宇署消防安全指示的主要步驟



「樓宇復修綜合支援計劃」

- 市建局的「樓宇復修綜合支援計劃」除提供財政資助以外，亦一站式協助業主統籌維修工程。
 - 消防安全改善工程資助計劃
- 熱線 3188 1188
- 網頁 <http://www.ura.org.hk>





多謝!