

## 建議修訂《消防條例》(第 95 章) 及相關附屬法例 — 「香港物業管理公司協會」提交意見書

諮詢文件段落	諮詢文件內容	業界對新修訂條例之意見	優化建議
7-8	關閉主要消防裝置的預先審批機制（須提前最少 3 個工作天申請）	擬要求關閉主要消防裝置須提前最少 3 個工作天申請，並經消防處巡查審批，以決定是否批准申請。此安排對年度檢查排期構成重大延誤；而緊急搶修（如爆喉、短路）分秒必爭，預先審批不切實際。雖然條例已新增「迫切危險」或「緊急情況」下的豁免，惟定義模糊，前線人員難以判斷。	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 為配合關閉主要消防裝置需要預先申請，建議可將申請程序電子化或使用手機應用程式提交及批核，加強審批效率，務求可進一步縮短有關申請的審批期。</li><li>2. 消防處提供 24 小時緊急聯絡審批熱線，或授權註冊承辦商即場確認緊急關閉。</li><li>3. 緊急維修「先處理、後報備」：容許緊急情況下先關閉系統搶修，並於 24 小時內網上通報。</li><li>4. 消防年檢及季檢計劃：容許物管公司就年度檢查及測試提交全年關閉計劃，獲預先批核後無須逐次申請。如檢查及測試於即日或短時間內完成，應豁免相關審批要求。</li><li>5. 分級審批制：對保養記錄良好的大廈給予簡化流程或通報豁免。</li><li>6. 系統應自動抄送申請進度予物管公司，確保同步知悉。</li><li>7. 明確界定「緊急情況」具體例子（如水管爆裂、主控制面板失效）及豁免條件。</li></ol>

諮詢文件段落	諮詢文件內容	業界對新修訂條例之意見	優化建議
9	禁止干擾消防裝置（新增蓄意或罔顧後果地誤用或干擾即屬犯罪）	支持新增此罪行，惟需釐清何謂「干擾」，避免前線物管人員的日常操作（如正常測試、維修）被誤解為干擾。	消防處應提供明確指引，列明獲豁免的正常操作範圍（如註冊承辦商及獲授權人員按程序進行的檢查、測試及維修）。
11	引入主要消防裝置損壞即時通報機制（24小時內通報）	支持加快通報機制，惟需確保通報責任主體清晰。註冊承辦商發現損壞後須通報消防處，同時應同步通知責任人（業主立案法團及物管公司），避免責任人處於被動位置。	承辦商向消防處通報時，須同時抄送責任人（業主立案法團及物管公司）。消防處電子系統應設自動知會功能。
12	賦權消防處發出有關重新檢查消防裝置的指示	「註冊承辦商」屬受規管的專業持牌機構，現行法例已規定其須定期進行 FS251 檢查。若消防處對個別承辦商的檢查質素存疑，理應從根本問題入手，即檢討承辦商的專業水平與監管機制。建議中無上限的「再次檢查」權力，對小業主不公，並會大幅增加其財政負擔。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 在網上公布合資格的「註冊承辦商」名冊，供公眾查閱。</li> <li>2. 對質素欠佳的註冊承辦商實施記分、懲處、譴責甚至除牌機制，並將相關紀錄免費公開，以提升透明度及問責性。</li> </ol>
13	引入「責任人」概念，第二類為對消防裝置有管理權或控制權的人（包括物管公司）	「責任人」有助切實執行良好的大廈管理，惟最終權力仍屬業主立案法團或業主委員會，管理公司被定為沒有權力的責任人，會導致權責不清的亂象。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 明確加入業主立案法團及管理公司均為「責任人」。</li> <li>2. 當管理公司合情理下向相關業主立案法團書面報告後仍不得要領，相關業主立案法團需承擔法律責任。</li> <li>3. 或容許責任人向消防處求助。</li> </ol>

諮詢文件段落	諮詢文件內容	業界對新修訂條例之意見	優化建議
14	把物管公司列為可獲送達消除火警危險通知書的人士	按現時法例，公眾地方大廈管理最終權力屬業主立案法團，管理公司執行危險通知書易出現有責無權的亂象，權責不清衍生管理爭議。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 明確加入業主立案法團均為「責任人」。</li> <li>2. 管理公司收到通知書後應立即處理並通報法團；若合理情況下報告後仍不獲法團允許處理，則法團需承擔所有法律責任。</li> </ol>
15(a)	責任人須最少每半年安排註冊承辦商檢查火警警報系統（由 12 個月改為 6 個月）	成本大幅增加，額外費用最終轉嫁小業主；承辦商市場承載力不足，可能導致供不應求、排期困難，甚至因工作量過大而影響檢查質素。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 分階段實施：建議設過渡期，首兩年維持 12 個月檢查周期，讓業界適應及擴充人手；第三年起全面實施 6 個月周期。</li> <li>2. 風險分級制度：按大廈類別及風險等級實施不同檢查頻率——高風險場所（如安老院、酒店等）優先實施 6 個月周期；一般住宅樓宇可維持 12 個月周期。</li> <li>3. 擴大承辦商供應：消防處應同步優化註冊承辦商培訓及發牌制度，確保市場有足夠合資格人手應付新增工作量，避免因供不應求而導致價格上升或質素下降。</li> </ol>
15(b)	消防裝置關閉或損壞期間，責任人須按指引提供額外消防安全措施	支持加強安全措施，惟缺乏統一的「額外消防安全措施」標準。消防處應提供統一、清晰的指引，否則物管公司難以預算及規劃。	制定「額外消防安全措施對照表」，按工程類型、關閉時長及大廈風險等級，明列所需標準化補償措施（如滅火筒數量、巡邏密度等）。

諮詢文件段落	諮詢文件內容	業界對新修訂條例之意見	優化建議
16-17	物管公司須每年舉辦火警演習及定時巡查逃生途徑	大型屋苑或商場中，法團未必配合，商戶租客經常變動，難以參與。人手記錄、通知、安排逃生路線測試，對中小型物管公司負擔沉重。「定時巡查」定義模糊，執行頻次需與樓宇管理人手能承擔的負荷取得平衡；物管人員只能作視覺檢查，不應承擔技術測試責任；對住戶違規（如阻塞通道、改動防煙門）缺乏執法權。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 消防處提供標準化演習指引、記錄範本及標準化巡查清單。</li> <li>2. 容許以「聯合法團」或「管理公司自行內部演習」代替全棟居民參與。</li> <li>3. 設過渡期，首兩年只要求試行，不立即罰款。</li> <li>4. 訂明紀錄保存期（如 5 年）。</li> </ol>
17	未履行火警演習及巡查責任會被視為「火警危險」，先發通知書後檢控	支持先勸喻、後檢控的做法，惟需釐清何謂「定時巡查」，頻次需與樓宇管理人手負荷取得平衡。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 風險導向巡查頻率：例如走廊每週一次、機房每月一次、消防裝置每季一次。</li> <li>2. 釐清視覺檢查為物管職責，技術測試須由註冊承辦商負責。</li> <li>3. 提供標準化巡查清單，簡化記錄。</li> <li>4. 物管完成「巡查、勸喻、舉報」後，責任轉移至消防處跟進。</li> <li>5. 訂明紀錄保存期（如 5 年）。</li> </ol>
19	引入消防裝置承辦商註冊續期制度（每五年續期一次）	同意設定有效期取代永久牌照。惟五年一次相對較長，質素未能保障，造成良莠不齊。	註冊時限應與現行大廈管理牌照相若，由 5 年改為 3 年予合資格人士及承辦商。
20	提升合資格人士資歷要求	保持專業質素，每五年 30 小時（即每年 6 小時）著實不足，合資格人士要求應較技術人員嚴謹。	按續期要求，以 3 年為期改為 3 年 30 小時較為穩妥。

諮詢文件段落	諮詢文件內容	業界對新修訂條例之意見	優化建議
29(a)	把紀律制度延伸至涵蓋合資格人士和技術人員個人，並賦予罰款權力	提高註冊及紀律委員會功能，有助提升專業質素。惟調查結果應公開予公眾或至少責任人查閱。	可以網上電子化形式，讓責任人／公眾知悉紀律委員會調查結果。
31-32	電子方式提交 FS251 證書和備存記錄（7 年）	支持改以電子化程序，惟承辦商呈交予消防處時欠缺責任人的資訊，責任人處於被動位置，物管公司無法即時獲悉承辦商提交證書的狀態，容易觸犯法例。另關注系統穩定性及縮短提交時限帶來的行政壓力。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 責任人亦有權在指定的電子系統平台查核及索取有關呈交資料／證書。</li> <li>2. 自動同步知會功能：承辦商提交證書後，系統須即時發送副本或通知予物管公司，避免過程可能延誤。</li> <li>3. 設立 24 小時技術支援熱線，協助處理操作問題。</li> <li>4. 建議保留提交紙本作後備選項，特別是在緊急維修或系統故障情況下。</li> </ol>
34-35	引入「管理層刑責」條款，將刑責延伸到董事、高級人員、合資格人士及獲授權簽署人	<p>物管公司會提供專業建議，但最終需獲法團批准方可執行。若法團不願或拖延維修，管理人員縱已履行專業責任，仍可能面臨個人刑責甚至監禁風險；「適當人選」判斷標準亦不清晰。</p> <p>此外，根據《建築物管理條例》（第 344 章）第 20A 條，超過 20 萬元的工程須召開業主大會通過。消防處發出的消防安全指示通常設有指定完成期限（例如 1 至 3 個月），但若業主不合作或拖延召開大會，物管公司將陷入「有責無權」的困局，根本無法在限期內合規。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 明確列明於條例內，若管理人員已盡合理努力（如書面通知法團、備存會議記錄），可免除個人及公司的刑責。</li> <li>2. 引入「糾正期」：首次違規只要在限期內完成整改，不檢控個人。</li> <li>3. 明確物管人員的責任範圍，不包括承辦商的專業錯失或業主的不合作行為。</li> <li>4. 增設「法定免責延長」機制：若合規工程須經業主大會批准，而物管公司已書面要求法團召開大會但法團未能於消防處指示期限內完成表決，物管公司可向</li> </ol>

諮詢  
文件  
段落

諮詢文件內容

業界對新修訂條例之意見

優化建議

			消防處申請延長合規期限，消防處應按情理批准，直至業主大會作出決議後重新計算合理合規期。
36	引入定額罰款制度	阻塞走火通道缺乏客觀標準（如淨闊度、雜物堆積），前線人員與住戶／業戶間易生爭拗；罰款往往針對物管公司而非違規住戶／業戶。	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 制定客觀量化標準：例如逃生通道須保留的淨闊度、可容忍雜物上限，並就輪椅／嬰兒車停放提供指引。</li><li>2. 罰款應直接針對物品物主，而非轉嫁物管公司。</li><li>3. 物管完成勸喻及舉報後，後續刑責應轉移至違規住戶／業戶，免於檢控物管公司。</li></ol>
新增建議	刑事責任與業主決策權的矛盾	物管公司須確保消防裝置正常運作及按時維修，但大型工程須經業主大會批准。若業主否決撥款，物管公司縱已盡專業責任，仍可能因「有責無權」面臨刑事檢控。	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 引入「盡職審查」法定免責條款：物管公司已<b>(a)</b>書面警告法團相關風險及法律後果；<b>(b)</b>按程序召開業主大會尋求撥款；<b>(c)</b>向消防處通報延誤原因及採取臨時措施，可作為合理辯解。</li><li>2. 跨部門協調：消防處應與民政事務總署協調，對因業主糾紛導致的延誤，優先向法團／業主執法而非物管公司。</li><li>3. 彈性延長合規時限：消防處應考慮物管公司提供的盡職證明，合理延長消防安全指示的期限。</li></ol>
新增建議	舊樓物管的特別支援	舊樓業主財政能力有限，物管公司難以推動合規工程。	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 政府設「消防安全貸款基金」，物管可代業主申請，免息分期償還。</li></ol>

諮詢  
文件  
段落

諮詢文件內容

業界對新修訂條例之意見

優化建議

新增  
建議

大維修或棚架工  
程期間的消防安  
全規管

是次修訂涵蓋六大支柱，惟未有針對大維修、棚架工程等大型施工期間的消防安全訂立專門條款。實務上，大廈進行此類工程時，消防裝置可能被暫時關閉、覆蓋或受阻，而工程期間的火警風險往往較平日更高。現行法例缺乏明確的施工期間消防安全標準及審批機制，對住戶及工人構成潛在風險。

2. 消防處與屋宇署聯合提供「舊樓消防顧問服務」，免費協助物管評估所需工程及招標。

1. **工程前審批機制**：消防處應在工程開始前審批及同意施工期間的消防安全方案，確保現場消防設備在工程期間維持可靠。

2. **強制臨時消防設備**：應強制規定在施工期間，每層須放置滅火筒及其他指定臨時消防設備，並確保逃生途徑時刻暢通。

3. **賦權勒令停工**：若工程期間發現消防裝置嚴重失效或存在即時火警危險，消防處應有權即時勒令停工，直至承辦商及責任人糾正問題。

4. **跨部門統一標準**：建議保安局聯同屋宇署、勞工處等相關部門，統一審視大廈大維修工程所使用的物料及施工方法是否合規，並制定跨部門的消防安全作業守則，避免不同法例之間存在矛盾或空白。

## 總結:

業界原則上支持政府修訂《消防條例》以提升本港消防安全水平，惟懇請消防處在立法時充分考慮前線執行的現實困難，採納上述優化建議，包括：

- 引入及列明盡職免責條款於修訂法例內，釐清業主立案法團與物管公司的權責分工；
- 提供緊急維修彈性、年度預先批核機制及分級審批；
- 實施風險導向巡查頻率及量化執法標準；
- 制定額外消防安全措施的標準化指引；
- 完善電子系統過渡安排，確保責任人同步獲取資訊；
- 對舊樓提供財政及技術支援；
- 調整承辦商續期及進修周期至更合理水平；
- 針對大型維修或棚架工程期間，訂立專門的消防安全規管條款，包括工程前審批、強制臨時消防設備、賦權消防處勒令停工，以及跨部門統一標準。

業界樂意繼續與消防處溝通，完善條例細節，達致安全與可行兼顧的目標。