



香港消防處 政策課

Hong Kong Fire Services Department · Policy Division

消防裝置未能維持有效操作狀態期間的 替代措施及額外消防安全措施

Standby Means & Additional Fire Safety Measures
When Fire Service Installations are Not in Efficient Working Order

物業管理業界簡介會 Briefing for the Property Management Industry

今日簡介的重點

What we will cover in the next 45 minutes

1

背景與框架

認識消防裝置、失效與關閉·由失效到執法的流程

2

功能為本的替代措施

按失去功能提供·附實物示意圖

3

全新臨時火警警報裝置 TMFAD

定義、操作、安裝者、安裝位置、過渡安排

4

巡邏、管理措施與紀錄

大廈日常要做的事·消防人員會查閱

消防裝置失效期間，保護會暫時減弱

A temporary window of reduced protection

消防裝置對樓宇消防安全的重要性

當花灑、火警警報、消防栓 / 喉轆等主要消防裝置因損壞、保養、檢查或關閉而暫時失效，樓宇在該段期間的火警偵測、警報或滅火能力便會下降。

替代措施的作用，就是在這段「空窗期」內盡量「補位」——以臨時而切實可行的方法，暫時填補所失去的運作功能，維持基本的消防保障，直至裝置修復。

這套機制行之有效多年；
今次是配合新產品與經驗作出的全面優化，讓要求更清晰、更一致。

失效期間的風險缺口

- 偵測 Detection 火警偵測系統 / 花灑
- 警報 Alerting 火警警報系統
- 滅火 Suppression 花灑 / 消防栓 / 喉轆
- 供水 Water Supply 街道消防栓 / 乾喉

消防人員如何進行風險管理

How fire services personnel manage the risk

收到「關閉通知」(SDN)或涉及消防裝置重大損壞的消防裝置及設備證書(FS251)後，消防人員按「風險為本」原則即場評估，訂定相應措施並全程監察——要求因應實際風險而定。



接報與分流

承辦商提交相關通知後，消防通訊中心即時將個案分流至當區消防局。



實地風險評估

消防人員到場巡查，因應失效裝置評估實際的火警風險。



訂定所需措施

按風險評估結果，透過勸諭信訂明所需替代及額外消防安全措施。



持續監察與跟進

再巡查、核實措施是否已遵辦，並記錄每次延長，並跟進工程進度，直至系統復原。

「等待裝置修復，便可省卻替代措施」？

常見想法

「反正很快便可修復，可省卻替代措施的開支」

但拖延期間，住戶的消防保障其實是真空的——而火警不會等維修完成。

我們的共同目標

儘快修復裝置，同時在維修期間為住戶維持一層基本而切實的保障。替代措施並非額外負擔，而是這段期間對住戶的承諾。

1

不論時間長短，都須提供

任何關閉或重大損壞一經申報，整段期間均視作裝置完全失效；替代措施須涵蓋整個關閉期，直至系統復原為止。

2

拖延並不能豁免

每次關閉一般不超過 14 天，裝置須盡快修妥。

3

成本相對有限、可重用

滅火筒、獨立火警偵測器等可於日後其他工程重用；一旦失火，對生命、財產及法律責任的代價遠高於此。

由裝置失效到復修的流程

From FSI failure to reinstatement



如未遵辦，將循序漸進處理 If measures are not implemented — a stepped escalation follows

再巡查未遵辦 → 警告信 → 消除火警危險通知書 FHAN → 合規檢查

■ 第一部分 PART 1

功能為本的替代措施

替代措施：對準「失去了的功能」

Standby means target the lost function

消防裝置失效後，樓宇「失去了哪個消防功能」？再用對應的替代措施把它補回。

1

只在受影響範圍提供

替代措施只需覆蓋失效裝置實際影響的範圍。

2

不需重複提供

若另一運作中的裝置已在整個受影響範圍提供同一功能，則無需額外措施。

四項關鍵運作功能與對應替代措施

The four key functions and their standby means

消防裝置的關鍵運作功能 Key Operational Function		所需替代措施 Required Standby Means	
1	人手滅火 Manual Fire Suppression 例如：消防栓 / 喉轆系統	水劑滅火筒	Fire Extinguisher
2	自動滅火 Automatic Fire Suppression 例如：花灑系統	水劑滅火筒	Fire Extinguisher
3	自動火警偵測 Automatic Fire Detection 例如：火警偵測 / 花灑系統	獨立火警偵測器	Standalone Fire Detector
4	火警警報 Fire Warning & Alerting 例如：火警警報系統	臨時火警警報裝置	TMFAD

■ 因應《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）或《消防安全（工業建築物）條例》（第 636 章）所規管的建築物進行消防安全改善工程而關閉消防裝置的特別措施

Enhanced Measure for FSI shutdown due to carrying out fire safety improvement works in buildings regulated under Cap. 502, Cap. 572, or Cap. 636

就以上三條條例規管的建築物因進行消防安全改善工程而關閉消防裝置而言，若有關建築物同時正進行大規模維修工程，且已搭建棚架及保護網，相關消防裝置關閉期間須提供的替代措施相應加強如下

消防裝置的關鍵運作功能 Key Operational Function		所需替代措施 Required Standby Means
1	人手滅火 Manual Fire Suppression 例如：消防栓 / 喉轆系統	水劑滅火筒 Fire Extinguisher 獨立火警偵測器 Standalone Fire Detector
2	自動滅火 Automatic Fire Suppression 例如：花灑系統	水劑滅火筒 Fire Extinguisher 獨立火警偵測器 Standalone Fire Detector
3	自動火警偵測 Automatic Fire Detection 例如：火警偵測 / 花灑系統	獨立火警偵測器 Standalone Fire Detector 水劑滅火筒 Fire Extinguisher
4	火警警報 Fire Warning & Alerting 例如：火警警報系統	臨時火警警報裝置 TMFAD 水劑滅火筒 Fire Extinguisher

三類替代措施（按失去功能提供）

Three standby means, provided by function lost



水劑滅火筒

9L Water Fire Extinguisher

補回滅火功能



獨立火警偵測器

Standalone Fire Detector

補回自動偵測功能



臨時火警警報裝置

TMFAD

補回火警警報功能

臨時火警警報裝置 TMFAD

Temporary Manual Fire Alarm Device

定義 · 操作 · 安裝者 · 安裝位置 · 過渡安排

TMFAD 是什麼？

A self-contained, on-the-spot manual fire alarm

臨時火警警報裝置 (TMFAD)

在單一組件內整合了「**警報發聲器**」及「**手動火警按鈕**」
當佔用人發現火警，可即時就地按動，啟動疏散警報，提醒同層
及互連範圍內的人士盡快逃生。

隨科技及消防工程技術進步，可透過新科技及設備進一步加強失效 /
關閉期間的消防安全——消防處現接納臨時火警警報裝置 (TMFAD
) 作為火警警報系統失效期間的替代方案。



■ TMFAD · 規格 APPEARANCE & SPECIFICATIONS

外觀與規格

Key specifications at a glance

1 外觀 / 標示

紅色手動按鈕；以中英文標示「Temporary Fire Alarm Device 臨時火警警報裝置」

2 聲量輸出

距 3 米 ≥ 85 dB(A)；任何情況下 ≤ 110 dB(A)

3 電源

接駁電源或以電池推動；電池須維持連續警報 ≥ 15 分鐘

4 低電量警示

電量不足以維持 15 分鐘時發出故障訊號；每次新安裝須換新電池

5 視像火警警報

若範圍設有視像警報須配置：紅色牆掛、每分鐘閃 30–120 次、光度 ≥ 15 cd

6 防水

作戶外應用時須具足夠防護等級，防止水及塵埃滲入

7 重置功能

每個裝置須設有重置功能

8 線路

電線須採用耐火電纜，或藏於裝置或金屬導管/喉管內

■ TMFAD · 安裝 WHO INSTALLS · WHERE

由誰安裝、安裝於何處？

Who installs it and where it goes

由誰負責安裝

二級註冊消防裝置承辦商

Class 2 Registered FSI Contractor (RFSIC)

- 確保裝置符合標準規格
- 現場功能測試：發聲器、手動按鈕、視像警報（如適用）
- 完成安裝及檢查後，發出 F.S. 251 證書並將副本送交消防處

安裝於哪個位置

受影響範圍內，每個現有手動火警鐘掣的相鄰位置

at each existing manual call point within the affected area

安裝高度

0.9 – 1.2 m

互連方式

宜無線互連

按動任何一個裝置，所有互連裝置同時發出警報，確保整個範圍即時知悉。（建議性質，不設連動亦可接受。）

過渡安排：初期可用 SFD 暫代

During the grace period, SFD may be used in lieu of TMFAD

過渡期內

During the grace period

火警警報系統失效時，可暫以獨立火警偵測器（SFD）代替 TMFAD 作為替代措施。



過渡期結束後

After the grace period concludes

火警警報系統失效必須提供 TMFAD；未有提供即屬不遵辦勸諭信，並觸發後續行政及執法行動。

勸諭信會附上「過渡安排通知」說明此點。

運作方式

How the TMFAD works

步驟 1 STEP 1



火警警報系統失效（重大缺陷或停用）

The fire alarm system becomes inoperative (major defect or shutdown)

步驟 2 STEP 2



現有警報掣
Existing call point



於受影響範圍內每個現有手動警報掣旁設置一個裝置

One TMFAD placed next to each existing manual call point within the affected area

步驟 3 STEP 3



按動任何一個警報掣即發出警報；如已互連*，所有裝置同時響起

Actuating any call point raises the alarm; if interconnected*, all devices sound together

三個步驟：FAS 失效 → 每個手動掣旁設置裝置 → 按動任何一個即發出警報（已互連則所有裝置同時響起）。

TMFAD 一頁速覽

One-page summary

定義

警報發聲器 + 手動火警按鈕的二合一裝置，補回火警警報功能

運作方式

發現火警即時按動

安裝者

二級註冊消防裝置承辦商，並發 F.S. 251 證書

安裝位置

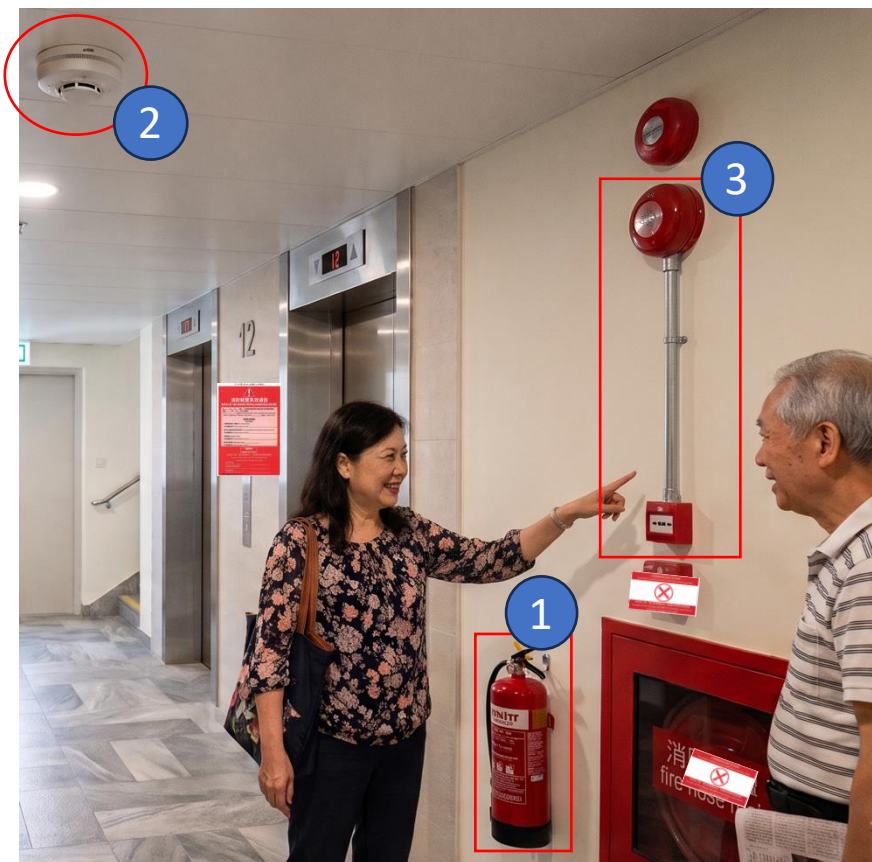
每個現有手動火警鐘掣的相鄰位置，
離地 0.9–1.2 m

適用情況

火警警報系統失效期間（過渡期內可用 SFD 暫代）

替代措施示意圖

Example of Standby Means



消防栓 / 喉轆系統失效

每個喉轆位置提供 水劑滅火筒

火警偵測系統失效

獨立火警偵測器

火警警報系統失效

臨時火警警報裝置 安裝於每個現有手動火警鐘掣的相鄰位置

消防裝置損壞告示 (15 × 8 cm)

Defective FSI notice — where and how



官方樣式示意 (火警警報系統版本)

設計須依標準範本，不可自行修改字眼或內容。

張貼位置

供公眾 / 消防人員操作的裝置：喉轆、消防栓入水口、花灑入水掣、手動火警掣。隱蔽式喉轆——喉轆本體及箱門兩處都要貼。

毋須張貼的位置

花灑頭、火警偵測器不屬張貼範圍（並非由人直接操作）。

尺寸與物料

不小於 15 × 8 cm，清晰不被遮擋；潮濕 / 戶外須用防水物料。

維持與移除

持續完整可讀，直至裝置完全恢復正常，方可移除。

大廈失效通告 (A3 · 42 × 29 cm)

Building failure notice — the A3 notice

尺寸不得小於 A3 (42 厘米 x 29 厘米)



消防裝置失效通告
NOTICE OF FIRE SERVICE INSTALLATIONS (FSIs) FAILURE

由____年____月____日起，下列消防裝置因損壞/保養/檢查/修理須暫停操作，直至____年____月____日另行通知。
From____(Date), the following FSI(s) will be suspended from operation due to defect / maintenance / inspection / repair until____(Date) / further notice*.

受影響之消防裝置
FSIs affected

- 火警警報系統(火警鐘) Fire Alarm System
(涉及樓層/部分 Floor(s)/area(s) involved _____)
- 消防栓/喉轆系統或乾喉系統* Fire Hydrant/Hose Reel System or Dry Riser System*
(涉及樓層/部分 Floor(s)/area(s) involved _____)
- 花灑系統 Sprinkler System
(涉及樓層/部分 Floor(s)/area(s) involved _____)
- 其他主要系統 Other major system _____
(涉及樓層/部分 Floor(s)/area(s) involved _____)

重要提示
Important Notice

如發生火警，請立即致電999，並通知物業管理處職員
In case of fire, please call 999 immediately and inform property management staff.

承辦商名稱
Name of FSI Contractor : _____

承辦商緊急聯絡電話
FSI Contractor Emergency Contact Tel. No. : _____

管理處電話
Management office Tel. No. : _____

*請附合下列格式 (Please Attach / Importantly)

官方樣式示意

張貼位置

所有大廈出入口、升降機大堂、消防控制室外，以及所有受影響樓層的當眼處。

尺寸

不小於 A3 (42 × 29 cm) ；電子屏或亞加力膠板亦可，但展示尺寸不得小於 A3。

必須包含

關閉開始日期、原因、預計恢復日期；受影響裝置類型及範圍；承辦商名稱及緊急電話；管理處電話。

更新與移除

如需延長停用，須在決定後 24 小時內更新；系統回復正常後即移除。

加強火警巡查，並妥善記錄

Strengthen patrols and keep proper records

如大廈設有管理員，須在受影響地方作額外的火警巡查

- ✓ 所有消防安全措施均妥善執行
- ✓ 逃生通道 / 消防裝置使用沒有被雜物阻塞
- ✓ 防煙門沒有被楔開

紀錄是關鍵 Records matter

- 巡察的時間及地點須記錄於紀錄簿
- 紀錄須於消防人員要求時出示以供查閱
- 須在裝置失效 / 關閉的整段期間持續維持有效

實務建議：設定固定巡邏頻次與路線，每次由當值人員簽署、註明日期時間，如有需要可拍照存檔，令紀錄完整、可供查核。消防處可要求在受影響區域安排 24 小時定期巡邏。

大廈管理措施（一）：準備與應變

Building management measures (1) — preparedness & response



制定應急預案並通知住戶

就失效 / 關閉期間制定應急預案，並通知所有住戶及佔用人



值勤人員熟習應急預案

使當值人員懂得使用消防裝置及替代措施，並知悉其位置。



備妥警示工具

如設有管理員，於管理處 / 大堂備一個大聲公，以便緊急警示。



巡查其他消防裝置

確保其他消防裝置正常；發現異常即記錄並聯絡承辦商跟進

大廈管理措施（二）：減低火警風險

Building management measures (2) — reducing fire risk



減少燃燒負荷

減少受影響地方的貨物及雜物貯存量。



減少危險物品

減低易燃液體等危險品的貯存量。



加快維修進度

與承辦商協調維修時間表，務求盡快完成工程。



限制動火工序

除非有足夠防護，否則禁止進行明火 / 火花工



考慮暫停營業

有需要時，考慮在受影響地方暫停營業活動。

物業管理公司的實務清單

A practical checklist for property management companies

✓ 及早委聘註冊消防裝置承辦商維修

✓ 確保 A3 大廈通告、損壞告示齊備，並向住戶發布

✓ 安排額外火警巡查，妥善記錄時間、地點於紀錄簿

✓ 妥善保存所有紀錄與通告副本，備消防人員查閱

✓ 協調並持續監察關閉 / 延長（每次一般不超過 14 天）

✓ 日常巡查電源封條，發現「VOID」或缺失即通知承辦商

✓ 按失去功能提供並保養替代措施（滅火筒 / SFD / TMFAD）

✓ 承辦商不合作時，盡快通知當區消防局 / 消防設施監督課

三個重點，帶走就夠

Three things to take away

1

裝置失效時要「補位」

按失去的運作功能提供對應替代措施——滅火筒、獨立火警偵測器（SFD）及 TMFAD。

2

通告、告示、封條、巡邏要做足

消防人員巡查會核實並查閱紀錄；巡邏須有紀錄，隨時備查。

3

認識全新的 TMFAD

火警警報系統失效的替代措施；過渡期內可用 SFD 暫代。

相互合作，共同守護住戶的安全。

多謝 Thank You

歡迎提問 We welcome your questions