

屋宇署

消防安全(商業處所)條例 香港法例第502章

講者：黎健銘先生
(屋宇測量師/防火規格18)
2020年10月22日



消防安全(商業處所)條例

第502章簡介

An introduction to
The Fire Safety (Commercial Premises)
Ordinance Cap. 502



條例目的

向某些種類的商業處所及商業建築物的佔用人、
使用人及訪客提供更佳的防火保障



規劃、設計和建造



消防裝置或設備



背景

- 九十年代發生多宗大火慘劇
- 滙豐銀行石硤尾分行火警（1994年1月）
- 嘉利大廈火警（1996年11月）

訂明商業處所(PCP)

- 銀行(商人銀行除外)；
- 場外投注；
- 在設有保安區的處所經營的珠寶或金飾店；
- 超級市場/特大超級市場/百貨公司；
- 商場；及
- 有關處所的總樓面面積超逾230平方米

條例

- 消防安全(商業處所)條例
香港法例第502章
- 1997年5月2日起生效 (PCP)
- 1998年6月1日起生效 (SCB)

指明商業建築物(SCB)

- 作為辦公室、業務、貿易或任何娛樂用途而已建成的或正用上述用途
- 該建築物的建築工程圖則是在1987年3月1日或之前首次呈交建築事務監督批核的；或
- 該建築物是在1987年3月1日或之前已建成的



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，當發生火警時大廈使用者能安全逃離火場



阻止火勢蔓延和確保建築物結構完整



消防員能安全及順利進入火場進行滅火和拯救工作

一般流程



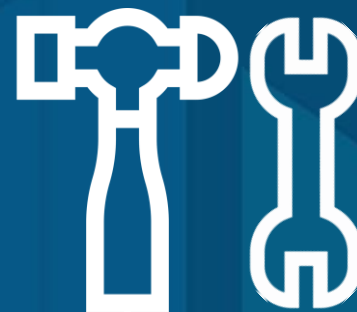
屋宇署和消防處
共同視察有關樓
宇/處所



專業評估



向業主發出〔改善消防
安全指示〕/〔消防安全
指示〕



業主進行
改善工程



完工後，由屋宇署職員
視察是否符合指示要求
(建造部份)



若符合要求，屋宇署
向業主發出指示已獲
遵從的信件(建造部份)

遵從〔消防安全指示〕或 〔改善消防安全指示〕要點



- 建議業主成立業主立案法團
- 建議委任建築專業人士以統籌工程
- 如有需要，可向屋宇署提出改善消防安全的替代方案/申請限期延長
- 改善工程可能涉及加建及改建工程/小型工程
- 聘請合適的建築承辦商進行所需的工程
- 凡有耐火時效的門、窗或物料，須向屋宇署提交證明書及測試報告副本以證明耐火時效



作業守則

- 1996年提供火警逃生途徑守則 (MoE Code) (屋宇署)
- 1995年消防和救援進出途徑守則 (MoA Code) (屋宇署)
- 1996年耐火結構守則 (FRC Code) (屋宇署)
- 1994年最低限度之消防裝置及設備守則與裝置及設備之檢查、測試及保養守則 (消防處)



常見工程(1)

辦公室單位安裝具適當耐火時效的防火牆及門以分隔單位及消防員升降機門廊



消防員升降
機門廊



常見工程(1)(續)



提供消防員升降
機門廊

- ✓ 消防員升降機門廊1.5米x1.5米
- ✓ 消防員升降機可通往最少1條走火通道
- ✓ 無需經由其他人的私人地方，可由逃生樓梯通往另一條逃生樓梯



常見工程(2)

逃生樓梯提供防護門廊

如受現場情況所限，可
向本署提交建議書/與
本署職員相討

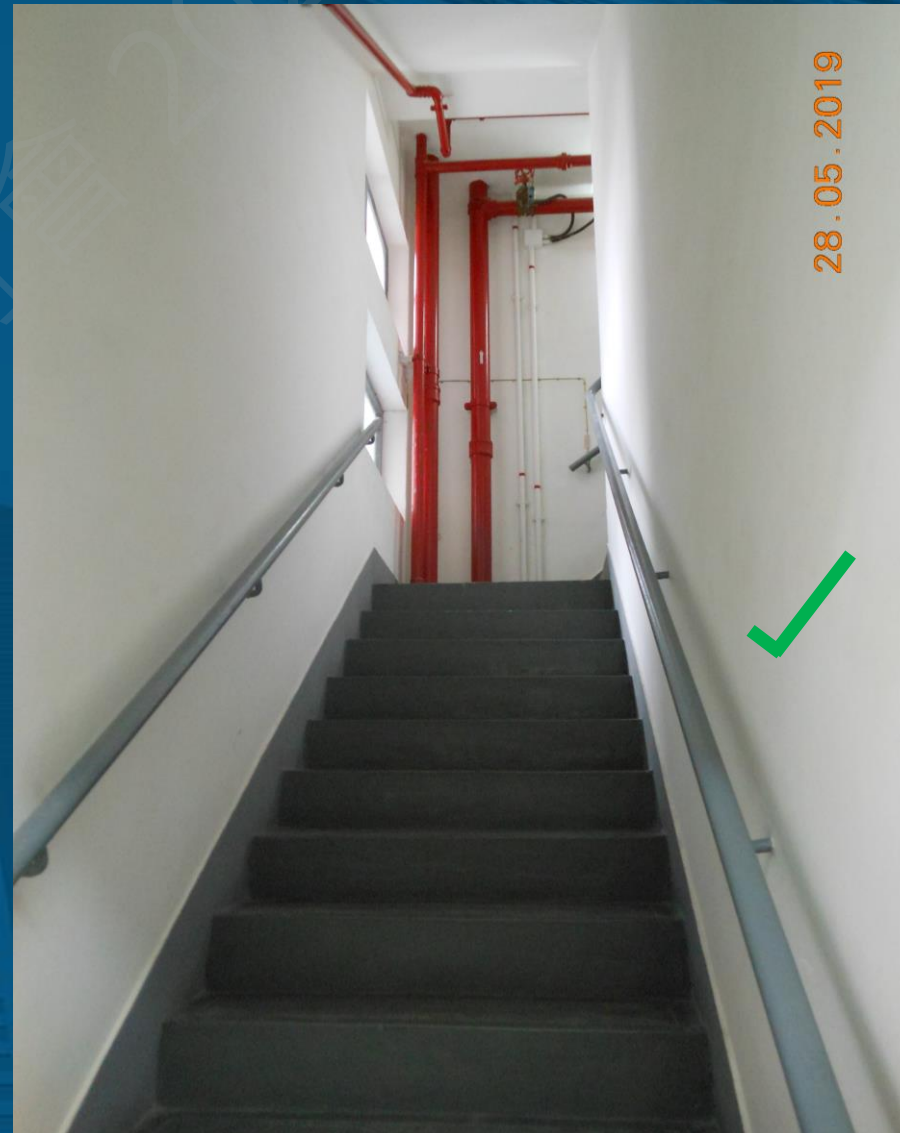


常見工程(3)

以適當耐火時效的物料圍封
逃生樓梯內非緊急設備



於逃生樓梯梯級
兩旁安裝扶手



常見工程(4)

以適當耐火時效物料還原單位與逃生樓梯/防護門廊之間的違例開口



清拆逃生樓梯內
違例建築工程



常見工程(5)



逃生樓梯安裝具適當耐火時效的固定防火窗

(留意小型工程項目2.8及3.6)



常見工程(6)

安裝具適當耐火時效的
防火閘分隔不同隔室



常見工程(7)

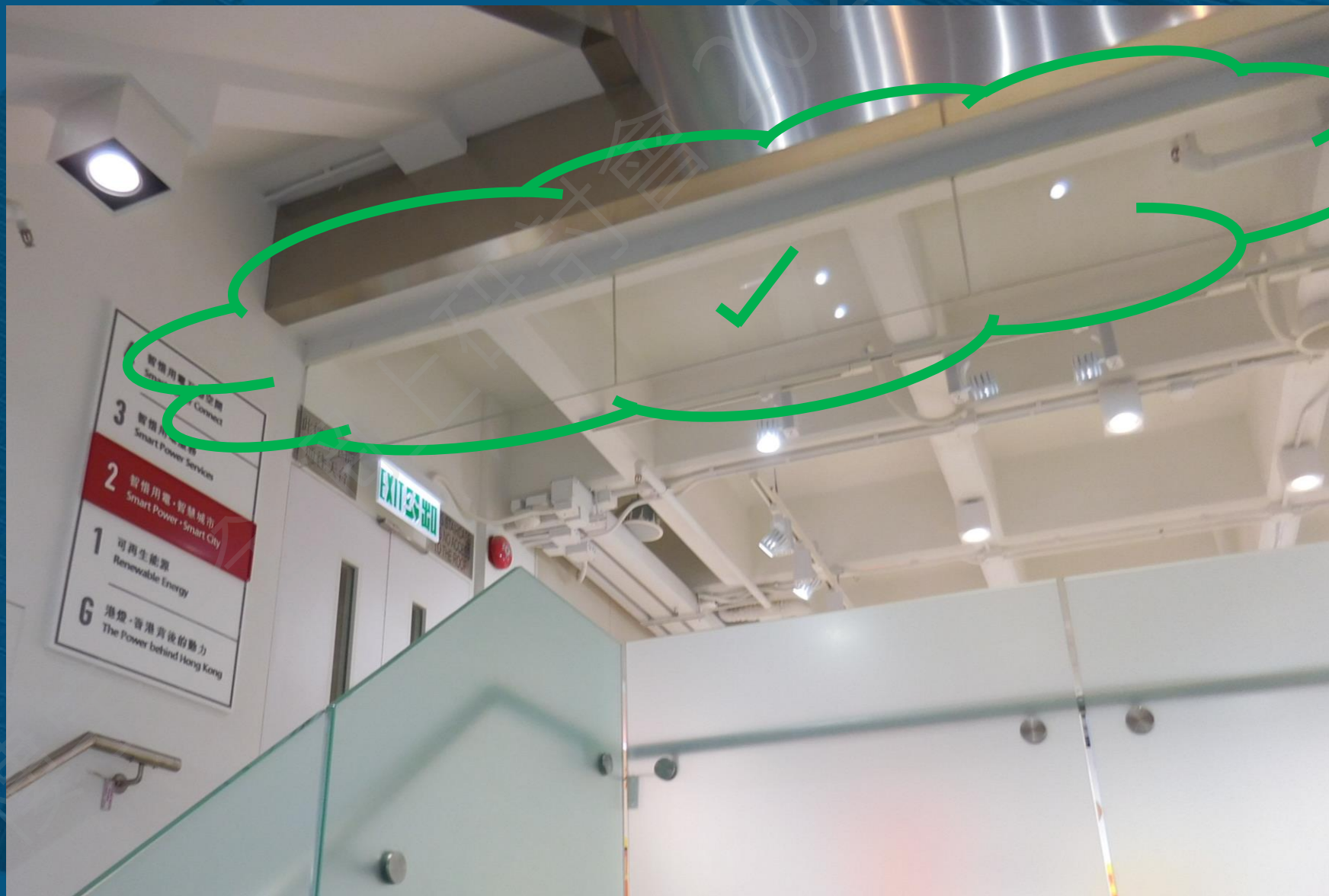
於橫跨防火牆的通風系統加裝防火閘

(留意最新小型工程項目2.42, 2020年9月1日生效，現有合共196個項目)



常見工程(8)

於樓板未設防護的
通口安裝具適當耐
火時效的屏障



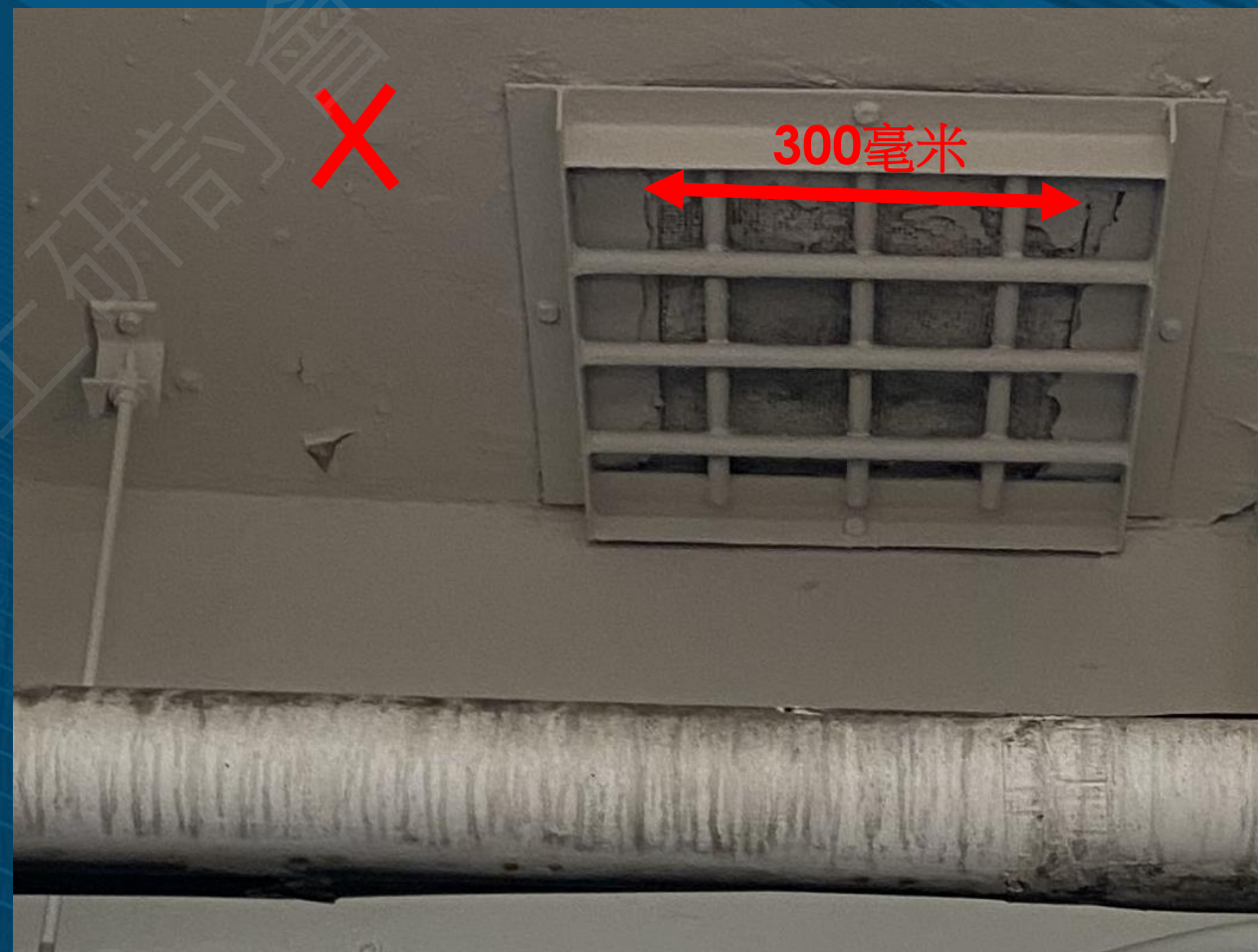
常見工程(9)

地庫安裝排煙槽及排煙口

(留意小型工程項目2.1及2.35)



排煙槽不可被封敝
新造排煙槽及排煙口的最
小尺寸為1米x1米





財政支援

- 合資格的業主可向屋宇署申請貸款，貸款額由屋宇署署長按有關工程所需的費用總額和業主人數釐定，每個單位可獲批准的貸款額上限為港元\$1,000,000
- 樓宇及斜坡的修葺工程、維修和改善
 - 下列各類別的維修和改善工程：
 - 消防裝置
 - 升降機
 - 電力裝置
 - 煤氣豎管
 - 排水管、供水喉管及排送冷氣機凝結水的中央去水管
 - 斜坡的經常性維修工程
 - 清拆違例建築物工程
- 工程是自願或根據法定命令而進行均可

樓宇安全貸款計劃
Building Safety Loan Scheme

樓宇安全貸款計劃

屋宇署擁有人利己 經濟困難政府幫



查詢熱線：2626 1579
Enquiry Hotline



謝謝

下一部份：

消防安全(建築物)條例

香港法例第572章

講者：陸偉駒先生

(屋宇測量師/防火規格22)



屋宇署

消防安全（建築物）條例
香港法例第572章

講者：陸偉駒先生
(屋宇測量師/防火規格22)



香港法例第572章 消防安全(建築物)條例



條例目的:

向綜合用途建築物及住用建築物的
佔用人、使用人及訪客提供更佳的防火保障



規劃、設計和建造



消防裝置或設備



背景



- 九十年代發生多宗大火慘劇
- 美孚新邨火警（1997年4月）
- 北角金殿大廈火警（1998 年1月）
- 觀塘安興大廈火警（1998 年2月）

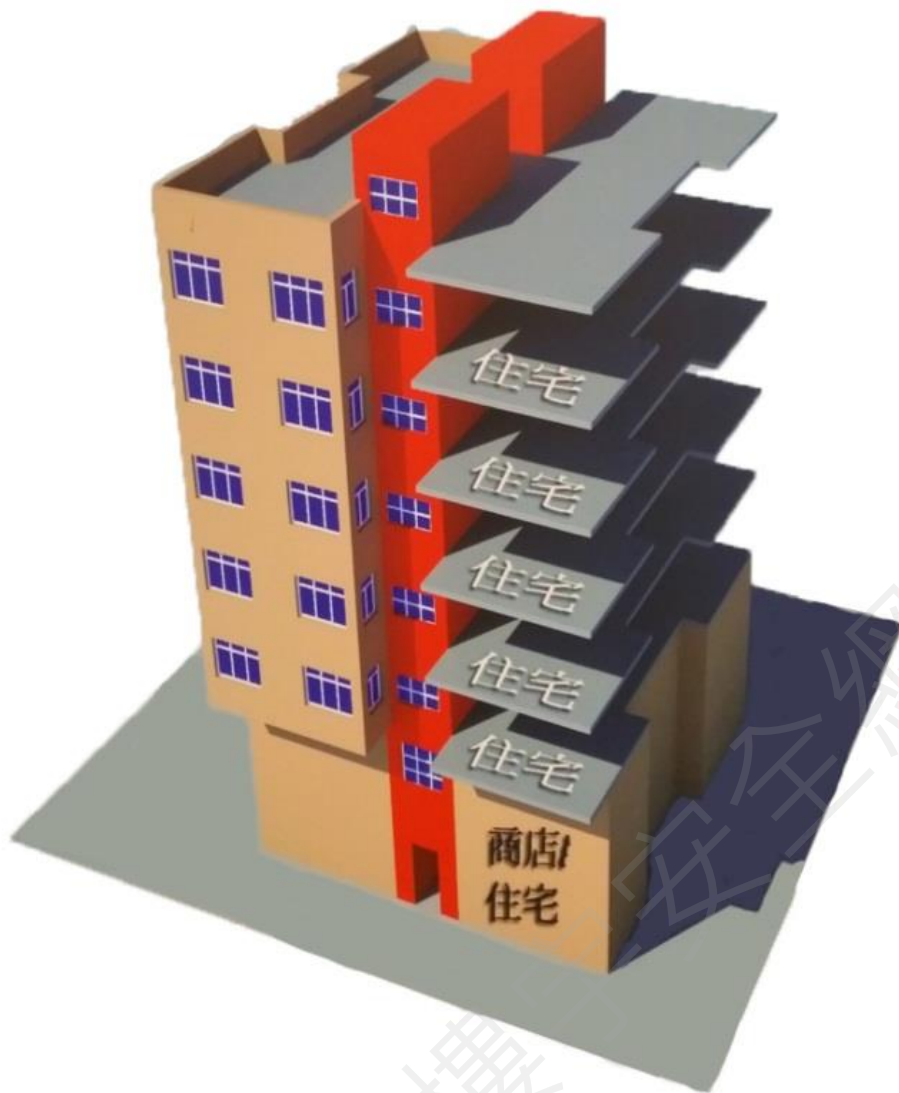
目標樓宇

- 該建築物的建築工程圖則是在1987年3月1日或之前首次呈交建築事務監督批核的；或
- 該建築物是在1987年3月1日或之前已建成的
- 2007年7月1日生效



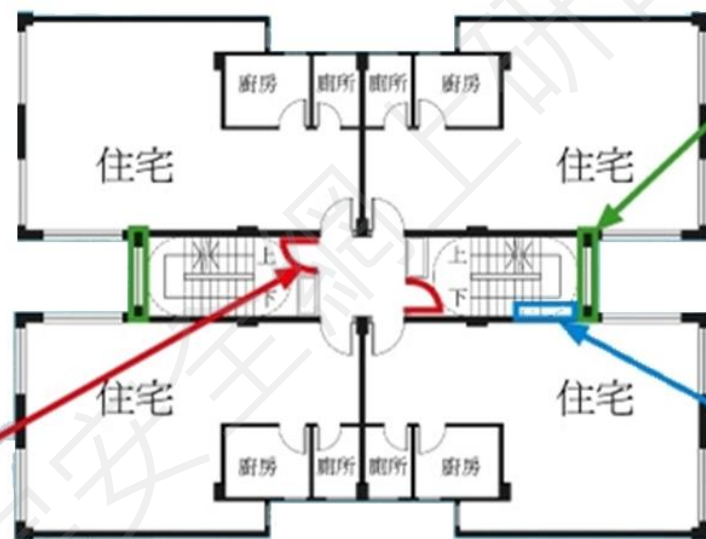
條例監管範圍

- 綜合用途建築物：一部分作住用用途，而另一部分作非住用用途
- 住用建築物：純住用用途且高於三層

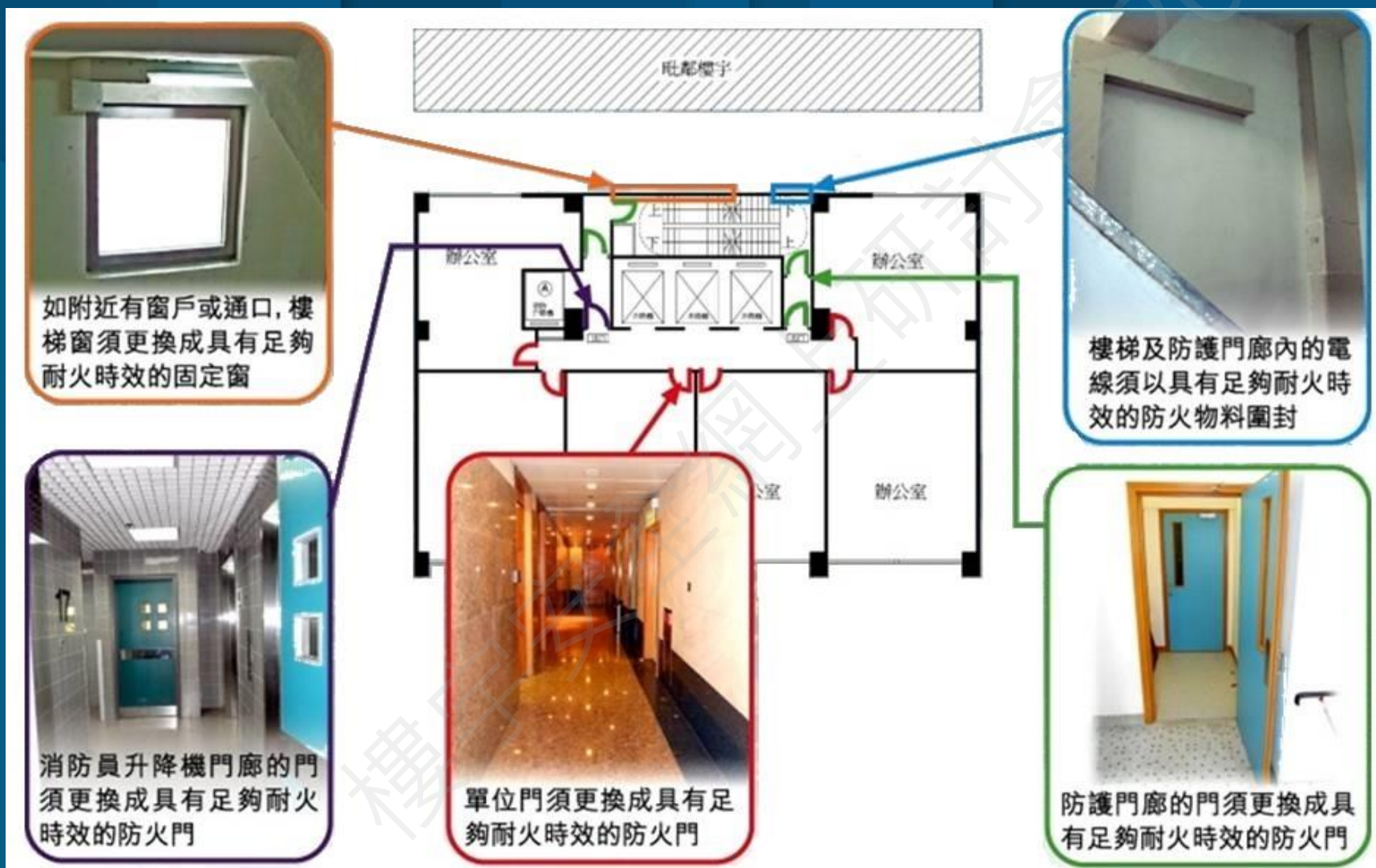




條例監管範圍 — 綜合用途建築物中住用部份及住用建築物



條例監管範圍 一 綜合用途建築物中非住用部份



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，當發生火警時大廈使用者能安全逃離火場



阻止火勢蔓延和確保建築物結構完整



消防員能安全及順利進入火場進行滅火和拯救工作

一般流程



屋宇署和消防處
共同視察有關樓
宇/處所



若符合要求，屋宇署
向業主發出指示已獲
遵從的信件（建造部份）



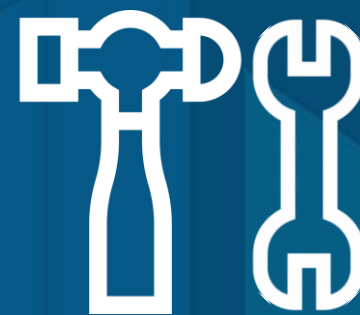
專業評估



完工後，由屋宇署職員
視察是否符合指示要求
（建造部份）



向業主發出「改善消防
安全指示」/「消防安全
指示」



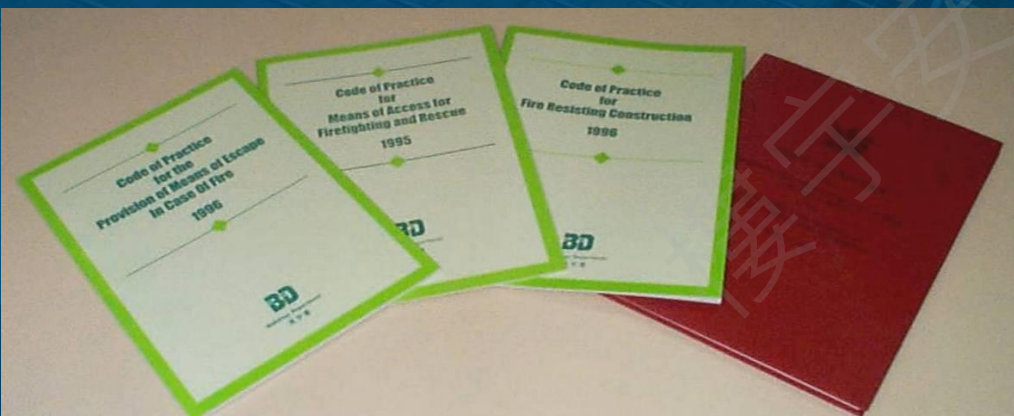
業主進行
改善工程





作業守則

- 1996年提供火警逃生途徑守則 (MoE Code) (屋宇署)
- 1995年消防和救援進出途徑守則 (MoA Code) (屋宇署)
- 1996年耐火結構守則 (FRC Code) (屋宇署)
- 1994年最低限度之消防裝置及設備守則與裝置及設備之檢查、測試及保養守則 (消防處)



遵從〔消防安全指示〕或 〔改善消防安全指示〕



- 建議業主成立業主立案法團
- 建議委任建築專業人士以統籌工程
- 如有需要，可向屋宇署提出改善消防安全的替代方案/申請限期延長
- 改善工程可能涉及加建及改建工程/小型工程
- 聘請合適的建築承辦商進行所需的消防改善工程
- 凡有耐火時效的門、窗或物料，須向屋宇署提交證明書及測試報告副本以證明耐火時效
- 完成工程後向屋宇署匯報以安排現場視察

消防安全指示樣本一封面



屋宇署

消防安全(建築物)條例 (第 572 章)

(第 5 條)

消防安全指示

指示編號 : **BD/FS/TCB1/XXXX/20**
本署檔號 : BD FS7XXXX/XX/TCB1/05/F02

致 **XX 大廈業主立案法團 / XX 大廈所有業主 / 陳大文**

1. 現特通知，鑑於坐落在 **九龍旺角彌敦道 XXX-XXX 號** 的建築物，為《消防安全(建築物)條例》(以下簡稱『條例』) 第 3(1) 條所指的綜合用途建築物。因此屋宇署署長現按照『條例』第 5(2)(a)(ii)條向你發出指示，你身為 **九龍旺角彌敦道 XXX-XXX 號地下至天台公用地方** 的擁有人，必須在該建築物內遵從附件所指的消防安全建造規定。而你亦必須在 **二零二一年八月八日** 之前遵從本指示。

2. 如果你無合理辯解而沒有遵從本指示的規定，你可被控違反『條例』第 5(8)條。一經定罪，法院可判處第 4 級罰款，並可就本指示持續未獲遵從的每日(不足一日亦作一日計算)另處罰款\$2,500。一經定罪，本署亦可根據『條例』第 6(1)條向法院申請發出符合消防安全令，指示你遵從本指示的規定。

3. 若不遵從本指示的任何規定，區域法院亦有可能根據『條例』第 7(7)條發出禁止令，禁止佔用上述綜合用途建築物或該建築物的有關部分。

屋宇署署長
(高級屋宇測量師/防火規格 6 XXX 代行)

日期 : 二零二零年八月八日

- 屋宇署
- 指示編號
- 負責人—
 1. 公用位置：業主立案法團／所有業主
 2. 非公用位置：單位業主
- 指示監管範圍
- 指示遵從期限
- 罰則

消防安全指示樣本一附件（指示內容）



Direction No.:
指示編號: BD/FS/TCB1/XXXX/20
Our Ref. No.:
本署檔號: BD FS7XXXX/XX/TCB1/05/F02

附件
Annex

- (a) Provide enclosures to non-emergency services such as electric cables and meters, except for emergency services such as fire hydrants, sprinkler systems, emergency lights and exit signs within the escape staircases no. 1 and no. 2 from G/F to Roof. Such enclosures should have a fire resistance period (FRP) of not less than one hour, with regard to both integrity and insulation, and should not reduce the minimum width and 2 m clear headroom of the staircases/exit routes. Access panels to such enclosures should have an FRP, with regard to integrity, of not less than half that of the enclosures or one hour, whichever is the less, and, with regard to insulation, of not less than half an hour. For enclosures housing or affecting electric cables and meters, your attention is drawn to item (1) of the attached Notes. Such enclosures should comply with the Electricity Ordinance and the Power Company's Supply Rules. If necessary, please consult the relevant power company for advice.

須把地下至天台的 1 號及 2 號逃生樓梯之內的非緊急設備如電線、電量計等圍封，緊急設備如消防栓、自動噴灑系統、緊急照明及出口標誌除外。就圍封物料的完整性及隔熱效能而言，須具有不少於一小時耐火時效，並且不可減少逃生樓梯/逃生通道的最小闊度及兩米無阻高度。圍封裝置的檢修門須具有不少於圍封裝置的一半或一小時的耐火時效（以較少者為準），並同時具備不少於半小時的隔熱效能。請留意夾附註釋第(1)項，藏有或影響電線、電量計等設施的圍封裝置必須符合《電力條例》及有關電力公司《供電則例》的要求。如有查詢，請聯絡有關電力公司。

- (b) Replacement of the first doors nearest to the steps of escape staircases no.1 and no.2 from 1/F to 24/F. These doors and their ancillary door frames should have a fire resistance period of not less than half an hour. These doors should be self-closing with transparent upper view panels. The width and the height of these doors should not be less than 750mm and 2000mm respectively. The swing of these doors should not obstruct staircase landing/exit route. These doors could be readily opened from inside without the use of a key and in the direction of the exit. (If the door is having a fire resistance period of not less than that required, submission of certificate and test report of such door to demonstrate the fire resistance property is required.)

更換在 1 字樓至 24 字樓最接近 1 號及 2 號逃生樓梯梯級的第一扇門。這些門及其門框須具有不少於半小時耐火時效。這些門須能自動關閉上，在其上半部裝有透明視察鏡片。這些門的闊度及高度分別不應少於 750 毫米及 2000 毫米。這些門在擺動時不可阻礙樓梯平台/逃生通道。這些門必須在任何時間不須使用鑰匙便能迅速地從內向逃生方向開啟。

- (c) Provision of fixed lights having a fire resistance period of not less than half an hour to the windows within the escape staircases at following locations:

i. Escape staircases no.1 and no.2 from 1/F to Roof.

在以下位置逃生樓梯內的窗上，安裝具有不少於半小時耐火時效的固定窗：

i. 在 1 字樓至天台 1 號及 2 號逃生樓梯。

- (d) Removal of the metal gate at the entrance / exit of escape staircase on 1 on G/F.

拆除在地下 1 號逃生樓梯出入口處的鐵閘。

Please refer to the attached plan regarding the location of items (b) to (d) above.

有關上述(b)至(d)項目工程之位置，請參考附圖。

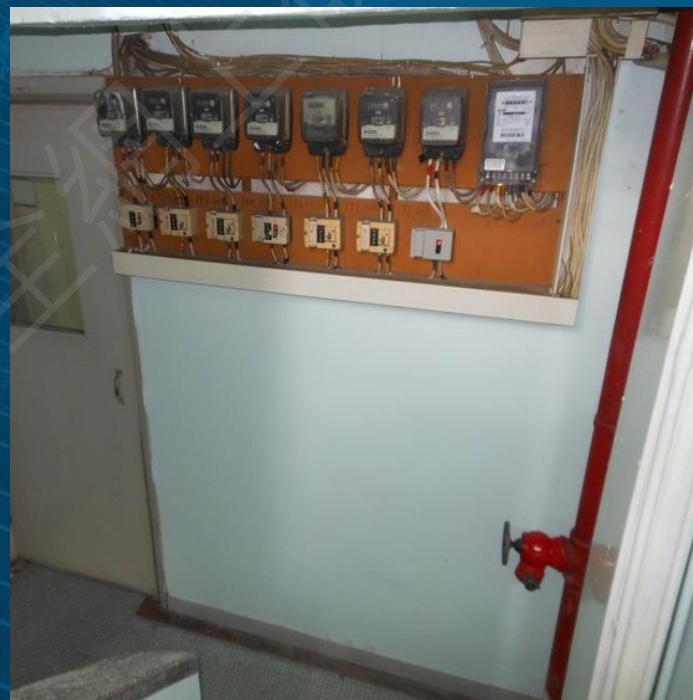
The attached Notes would facilitate your compliance with this Direction.

為利便你遵從此指示，請留意夾附的註釋。

• 圍封非緊急設施

• 注意事項

1. 位置
2. 不可減少逃生樓梯/逃生通道的最小闊度及兩米無阻高度
3. 防火時效



消防安全指示樣本一附件（指示內容）



附件 Annex

Direction No.:
指示編號: BD/FS/TCB1/XXXX/20
Our Ref. No.:
本署檔號: BD FS7XXXX/XX/TCB1/05/F02

- (a) Provide enclosures to non-emergency services such as electric cables and meters, except for emergency services such as fire hydrants, sprinkler systems, emergency lights and exit signs within the escape staircases no. 1 and no. 2 from G/F to Roof. Such enclosures should have a fire resistance period (FRP) of not less than one hour, with regard to both integrity and insulation, and should not reduce the minimum width and 2 m clear headroom of the staircases/exit routes. Access panels to such enclosures should have an FRP, with regard to integrity, of not less than half that of the enclosures or one hour, whichever is the less, and, with regard to insulation, of not less than half an hour. For enclosures housing or affecting electric cables and meters, your attention is drawn to item (1) of the attached Notes. Such enclosures should comply with the Electricity Ordinance and the Power Company's Supply Rules. If necessary, please consult the relevant power company for advice.

須把地下至天台的 1 號及 2 號逃生樓梯之內的非緊急設備如電線、電量計等圍封，緊急設備如消防栓、自動噴灑系統、緊急照明及出口標誌除外。就圍封物料的完整性及隔熱效能而言，須具有不少於一小時耐火時效，並且不可減少逃生樓梯/逃生通道的最小闊度及兩米無阻高度。圍封裝置的檢修門須具有不少於圍封裝置的一半或一小時的耐火時效（以較少者為準），並同時具備不少於半小時的隔熱效能。請留意夾附註釋第(1)項，藏有或影響電線、電量計等設施的圍封裝置必須符合《電力條例》及有關電力公司《供電則例》的要求。如有查詢，請聯絡有關電力公司。

- (b) Replacement of the first doors nearest to the steps of escape staircases no.1 and no.2 from 1/F to 24/F. These doors and their ancillary door frames should have a fire resistance period of not less than half an hour. These doors should be self-closing with transparent upper view panels. The width and the height of these doors should not be less than 750mm and 2000mm respectively. The swing of these doors should not obstruct staircase landing/exit route. These doors could be readily opened from inside without the use of a key and in the direction of the exit. (If the door is having a fire resistance period of not less than that required, submission of certificate and test report of such door to demonstrate the fire resistance property is required.)

更換在 1 字樓至 24 字樓最接近 1 號及 2 號逃生樓梯梯級的第一扇門。這些門及其門框須具有不少於半小時耐火時效。這些門須能自動關上，在其上半部裝有透明視察鏡片。這些門的闊度及高度分別不應少於 750 毫米及 2000 毫米。這些門在擺動時不可阻礙樓梯平台/逃生通道。這些門必須在任何時間不須使用鑰匙便能迅速地從內向逃生方向開啟。

- (c) Provision of fixed lights having a fire resistance period of not less than half an hour to the windows within the escape staircases at following locations:

- i. Escape staircases no.1 and no.2 from 1/F to Roof.
在以下位置逃生樓梯內的窗上，安裝具有不少於半小時耐火時效的固定窗：
i. 在 1 字樓至天台 1 號和 2 號逃生樓梯。

- (d) Removal of the metal gate at the entrance / exit of escape staircase on 1 on G/F.
拆除在地下 1 號逃生樓梯出入口處的鐵閘。

Please refer to the attached plan regarding the location of items (b) to (d) above.
有關上述(b)至(d)項目工程之位置，請參考附圖。

The attached Notes would facilitate your compliance with this Direction.
為利便你遵從此指示，請留意夾附的註釋。

- 更換防火門
- 注意事項
 1. 位置
 2. 尺寸
 3. 防火時效
 4. 觀看窗



消防安全指示樣本－附件（指示內容）



附件 Annex

Direction No.:
指示編號: BD/FS/TCB1/XXXX/20
Our Ref. No.:
本署檔號: BD FS7XXXX/XX/TCB1/05/F02

- (a) Provide enclosures to non-emergency services such as electric cables and meters, except for emergency services such as fire hydrants, sprinkler systems, emergency lights and exit signs within the escape staircases no. 1 and no. 2 from G/F to Roof. Such enclosures should have a fire resistance period (FRP) of not less than one hour, with regard to both integrity and insulation, and should not reduce the minimum width and 2 m clear headroom of the staircases/exit routes. Access panels to such enclosures should have an FRP, with regard to integrity, of not less than half that of the enclosures or one hour, whichever is the less, and, with regard to insulation, of not less than half an hour. For enclosures housing or affecting electric cables and meters, your attention is drawn to item (1) of the attached Notes. Such enclosures should comply with the Electricity Ordinance and the Power Company's Supply Rules. If necessary, please consult the relevant power company for advice.

須把地下至天台的 1 號及 2 號逃生樓梯之內的非緊急設備如電線、電量計等圍封，緊急設備如消防栓、自動噴灑系統、緊急照明及出口標誌除外。就圍封物料的完整性及隔熱效能而言，須具有不少於一小時耐火時效，並且不可減少逃生樓梯/逃生通道的最小闊度及兩米無阻高度。圍封裝置的檢修門須具有不少於圍封裝置的一半或一小時的耐火時效（以較少者為準），並同時具備不少於半小時的隔熱效能。請留意夾附註釋第(1)項，藏有或影響電線、電量計等設施的圍封裝置必須符合《電力條例》及有關電力公司《供電則例》的要求。如有查詢，請聯絡有關電力公司。

- (b) Replacement of the first doors nearest to the steps of escape staircases no.1 and no.2 from 1/F to 24/F. These doors and their ancillary door frames should have a fire resistance period of not less than half an hour. These doors should be self-closing with transparent upper view panels. The width and the height of these doors should not be less than 750mm and 2000mm respectively. The swing of these doors should not obstruct staircase landing/exit route. These doors could be readily opened from inside without the use of a key and in the direction of the exit. (If the door is having a fire resistance period of not less than that required, submission of certificate and test report of such door to demonstrate the fire resistance property is required.)

更換在 1 字樓至 24 字樓最接近 1 號及 2 號逃生樓梯梯級的第一扇門。這些門及其門框須具有不少於半小時耐火時效。這些門須能自動關上，在其上半部裝有透明視察鏡片。這些門的闊度及高度分別不應少於 750 毫米及 2000 毫米。這些門在擺動時不可阻礙樓梯平台/逃生通道。這些門必須在任何時間不須使用鑰匙便能迅速地從內向逃生方向開啟。

- (c) Provision of fixed lights having a fire resistance period of not less than half an hour to the windows within the escape staircases at following locations:

i. Escape staircases no.1 and no.2 from 1/F to Roof.

在以下位置逃生樓梯內的窗上，安裝具有不少於半小時耐火時效的固定窗：

i. 在 1 字樓至天台 1 號和 2 號逃生樓梯。

- (d) Removal of the metal gate at the entrance / exit of escape staircase on 1 on G/F.
拆除在地下 1 號逃生樓梯出入口處的鐵閘。

Please refer to the attached plan regarding the location of items (b) to (d) above.
有關上述(b)至(d)項目工程之位置，請參考附圖。

The attached Notes would facilitate your compliance with this Direction.
為利便你遵從此指示，請留意夾附的註釋。

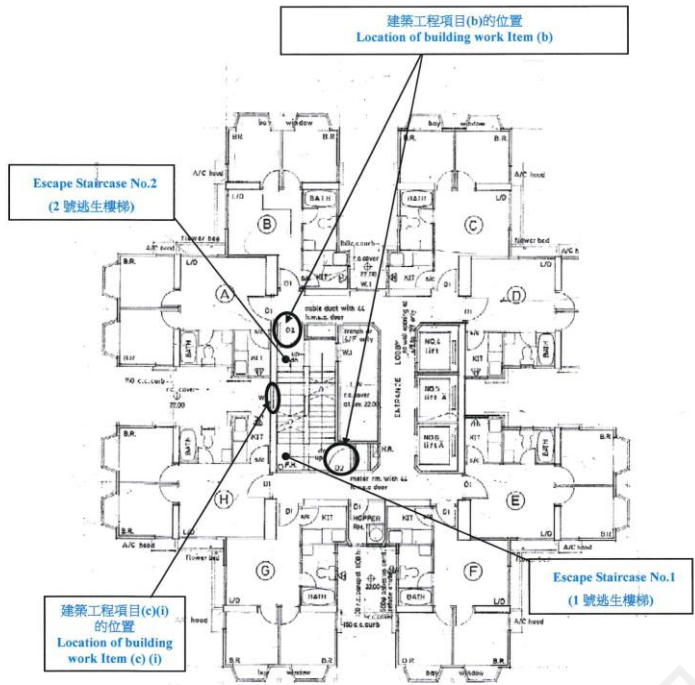
- 更換防火窗
- 注意事項
 1. 位置
 2. 防火時效



消防安全指示樣本－附件（位置圖示）



指示編號/ Direction No.:	BD/FS/TCB1/XXXX/20
檔案編號/ File Ref.:	BD FS7XXXX/XX/TCB1/05/F02
擁有地址:	九龍旺角彌敦道 XXX – XXX 號地下至天台公用地方



4/F to 24/F ODD FLOOR PLAN

(4/F 至 24/F 單數樓層平面圖)

*This plan is for identification only
此圖只作參考用途

- 注意事項
- 1. 樓層位置
- 2. 樓梯編號
- 3. 相關項目編號

消防安全指示樣本－附件（位置圖示）



- 百樓圖網
- 市民可透過互聯網
（<https://bravo.bd.gov.hk>）查閱樓宇及小型工程記錄及訂購副本
- 樓宇資訊中心
- 提供查閱和複印所有私人樓宇記錄、小型工程記錄及佔用許可證（入伙紙）的服務。



服務資訊	詳情
地址	九龍油麻地海庭道11號西九龍政府合署北座屋宇署總部2樓
服務時間	星期一至五上午9時至下午5時 星期六、日及公眾假期休息 請留意，未經預約的申請截止時間為下午4時
熱線	2626 1207 (由「1823」接聽)
電郵	enquiry@bd.gov.hk
傳真	2625 4367

消防安全指示樣本一詮釋



Notes:
註釋:

Direction No.:
指示編號: BD/FS/TCB1/1845/20

Our Ref. No.:
本處檔號: BD FS7/9202/79/TCB1/F02

- (1) Except in compliance with Tables A to F of the Code of Practice for Fire Resisting Construction 1996, test certificates and reports should be submitted to demonstrate that the door, material or construction are capable of resisting the action of fire for the specified period upon completion.
除非符合《1996年耐火結構守則》A至F表的規格，否則，具耐火時效的門、物料或結構，完成後須提交證明書及測試報告以證明其耐火時效。
- (2) Except for those building works which are under the control of the Minor Works Control System, plans for building works should be submitted by an Authorized Person to the Building Authority for approval prior to the commencement of such works. (File reference and Fire Safety Direction No. should be shown on the plans and covering letters for identification)
除小型工程監管制度下的建築工程外，建築工程的圖則須由認可人士在施工前呈交建築事務監督批。 (圖則及信件上須註明檔案編號及消防安全指示編號，以資識別)。
- (3) Regarding the items stipulated under the Fire Safety Direction, notwithstanding the improvement work(s) stipulated under the Fire Safety Direction, this Department may issue order(s) under the Buildings Ordinance separately to the relevant owner(s) requiring the reinstatement of the part of the building so affected by any unauthorized building works in accordance with the plans approved by the Building Authority.
關於消防安全指示的工程項目，雖然消防安全指示已訂明改善消防安全的規定，但本署仍可根據《建築物條例》分別向有關業主發出命令，要求把任何受違例建築工程影響的樓宇部分，按照建築事務監督批准的圖則恢復原狀。
- (4) This Fire Safety Direction is issued without prejudice to the Building Authority's power under the Buildings Ordinance.
發出本消防安全指示，並不影響建築事務監督在《建築物條例》下可行使的權力。
- (5) Surface mounted cabling and metering equipment within the exit route of a building (e.g. staircases, corridors and protected lobbies) should be protected by enclosures having a fire resistance period of not less than two hour. Metallic enclosures should be properly earthed in accordance with the requirements of the Code of Practice for the Electricity (Wiring) Regulations. The enclosures should be designed to cater for the heat dissipation of the enclosed cables and meters. Other relevant requirements of the Electricity Ordinance (Cap. 406) and its relevant subsidiary regulations should be complied with. If you have any doubts about the condition of the electrical cables and equipment, you may employ a registered electrical contractor for a detailed check. The Power Company's Supply Rules should also be complied with. Provisions for future inspection, maintenance and meter reading may be required. For advisory services, please call The Hong Kong Electric Co., Ltd at telephone No. 2887 3455.
在大廈逃生通道內例如樓梯、走廊及防護門廊所安裝的電線及電錶等設備，必須以具有不少於 2 小時耐火時效的圍封物加以保護。根據電力(線路)規例工作守則的規定，金屬圍封物必須妥接駁火線，有關圍封物的設計亦應考慮電線及電錶的散熱需要。所有圍封物必須符合有關香港法例第 406 章《電力條例》及其附屬法例。如對電線及電力設備的狀況有疑問，你可聘請註冊電業承辦商進行詳細檢查。所有圍封物亦必須符合電力公司的供電則例，如在圍封物上需安裝上用作檢查電線及查讀電錶的裝置。如有疑問，請致電 2678 7720 與中華電力有限公司聯絡。
- (6) Fire-rated fixed lights should be certified with regard to both integrity and insulation for the required fire resistance period. If openable windows are intended to be provided for escape staircases, you may propose (i) new locations of staircase windows which do not pose a fire threat to the staircases, (ii) alternative fire resisting construction achieving the equivalent fire resistance performance as the required fixed lights. In pursuing such alternatives to Direction requirements, you should engage building professionals, specialists and/or Authorized Persons for advice, necessary certifications and supervision of building works, as appropriate. Such alternatives should be accepted by this Department before commencement of works.
耐火固定燈應獲證明其完整性及隔熱效能，以符合所需的耐火時效。如擬在逃生樓梯提供可開啓的窗，你可建議 (i) 在對該樓梯沒有構成火災危險的位置，提供新的窗口；或 (ii) 其他與該等固定窗有同等耐火結構設計的方案。如採用上述方案以替代指示的要求，你亦須聘請適當的建築專業人士、專家及/或認可人士就替代方案提供意見和所需認證，以及進行工程監督。你須待本署接納有關的替代方案後，才可展開工程。
- (7) All fire doors should be self-closing and the swing of which should not reduce the effective width of exit route & staircase.
所有防火門均應為自動關閉類及在開啟時不應減少出口路徑及樓梯的闊度。
- (8) Fire rated door should be certified in terms of both integrity & insulation for the specified period.
防火門之耐火時效，需證明同時具備完整性及隔熱效能能在指定的時間內抵抗火燒。
- (9) All locking devices, if installed in exit doors, shall be of the type which are capable of being readily opened from the inside without the use of a key.
若在出口門安裝鎖扣裝置，該裝置須屬可由內毋須使用鑰匙迅速開啟的類型。
- (10) Where doorsets for staircases or protected lobbies are to be taken down for replacement, appropriate and adequate precautionary measures must be adopted to minimise fire risks. Storage of construction materials in or adjoining the means of escape should be avoided at all times. In changing doorsets, after taking down the existing ones, the new ones should be installed immediately. Furthermore, at any one time: (i) on each floor, not more than one doorset should be taken down; (ii) in a staircase without the provision of a protected lobby, the maximum number of doorsets to be taken down should not be more than 2; and (iii) for a protected lobby, not more than one of the two doorsets should be taken down.
當拆除及更換在逃生樓梯或防護門廊的門組(即一道防火門連框)時，必須採取適當及足夠的預防措施，以盡量減低工程對逃生路徑耐火結構造成的火災風險。在任何情況下，建築材料都不應儲存在逃生路徑或其鄰近地方。當更換一道門組時，新門組須在舊門組拆除後立即裝上。再者，在同一時間內: (i) 每一樓層只可拆卸一道門組; (ii) 樓梯如沒有防護門廊，該道樓梯最多只可拆卸兩道門組; 及(iii) 如設有防護門廊，只可拆卸門廊中兩道門組的其中一道。

• 凡有耐火時效的門、窗或物料，須向屋宇署提交證明書及測試報告副本以證明耐火時效

• 工程類別

Authorized

- 耐火時效證明書
- 注意事項
 1. 安裝地址
 2. 尺寸
 3. 防火時效
 4. 相關測試報告編號

消防安全指示樣本－詮釋



HKAS
HONG KONG ACCREDITATION SERVICE

TEST REPORT

TEST REPORT NO.:

DATE OF ISSUE: 16 September 2013

Test Sponsor:

Address of Test Sponsor:

Identification of Test Item: **Q13G53 – Fully Insulated Single-acting, Unequal Double-leaf Composite Timber Doorset**

Test Method: Fire resistance test conducted in accordance with BS EN 1634-1: 2008

Date of Test: 26 July 2013

Ambient Temperature at the Time of Testing: 27 °C

Location of Testing:

Laboratory:

APPROVED SIGNATORY: _____ DATE: 16 SEP 2013

The test results are valid only for the conditions under which the test was conducted. Hong Kong Accreditation Service (HKAS) has accredited this laboratory under Hong Kong Laboratory Accreditation Scheme (HOKLAS) for specific laboratory activities as listed in the HOKLAS directory of accreditation laboratories. The results shown in this test report were determined by this laboratory in accordance with its terms of accreditation. This report may not be reproduced except in full.

Page 1 of 33

– FRT on Fully Insulated Single-acting, Unequal Double-leaf Composite Timber Doorset

10. Test Data and Information

The ambient temperature of the test area during the test was 27 °C.

The furnace was controlled so that the mean furnace temperature complied with the requirements of Clause 4.5.1.1 of BS EN 1363-1: 1999. The temperatures recorded are shown graphically in Figure 5.

The mean and maximum temperatures of the unexposed surface of the doorset excluding the glazed panels are shown graphically in Figure 6.

The mean and maximum temperatures of the unexposed surface of the glazed panels are shown graphically in Figure 7.

The furnace pressure is shown graphically in Figure 8.

The radiation is shown graphically in Figure 9.

A summary of the observations made on the general behaviour of the specimen is given in the appendix.

The deflection obtained is summarized in Table 1.

The mean furnace temperature obtained is summarized in Table 2.

The temperature rise of specimen obtained is summarized in Tables 3 & 4.

The test was discontinued after a heating period of 71 minutes.

11. Results

When tested in accordance with BS EN 1634-1: 2008, the requirements of the standard were satisfied for the following periods:

Integrity:	Cotton Pad	71 Minutes (No failure)
	Gap Gauge	71 Minutes (No failure)
	Sustained Flaming	71 Minutes (No failure)

Insulation (I₁ excluding glazed panels): 69 Minutes

Insulation (glazed panels): 71 Minutes

Insulation - It is required that the mean temperature rise of the unexposed surface shall not be greater than 140 °C and that maximum temperature rise shall not be greater than 180 °C. Insulation failure also occurs simultaneously with integrity failure.

Doorset (I₁) excluding glazed panels:

The 140 °C rise of the mean temperature of the unexposed surface of specimen did not reach during the test. The 180 °C rise of the maximum temperature of the unexposed surface of specimen reached and measured by thermocouple S13 after a heating period of 69 minutes. The maximum temperature rise was 188 °C measured by thermocouple S13 after a heating period of 71 minutes.

Page 7 of 33

– FRT on Fully Insulated Single-acting, Unequal Double-leaf Composite Timber Doorset

- 耐火時效測試報告
- 注意事項
 1. 測試報告編號
 2. 防火時效

消防安全指示樣本－詮釋



- 工程類別

加建消防水缸，
增設規定的樓梯等

- 須獲建築事務監督事先批准和同意工程



須委聘認可人士、註冊結構工程師及註冊一般建築承建商進行規定的建築工程

更換逃生樓梯的防火窗

- 小型工程



須按有關工程項目委聘訂明註冊承建商及訂明建築專業人士(若適用)

更換大廈公用/單位出入口的防火門或
非緊急設備的圍封工程

- 豁免建築工程



建議委聘建築專業人士

- 負責職員和聯絡／查詢資料
- 屋宇署網上學習中心：
<https://elearning.bd.gov.hk/>



消防安全指示－財政支援



- 市區重建局推出各項不同的資助計劃及其他支援
- 熱線 3188 1188
- 網頁 <http://www.ura.org.hk>

謝謝

下一部份：

消防安全（工業建築物）條例

香港法例第636章

講者：葉嘉慶先生

(屋宇測量師/防火規格23)





屋宇署

《消防安全（工業建築物）條例》 (第636章)

講者：葉嘉慶 先生

屋宇測量師/防火規格23



《消防安全（工業建築物）條例》 （第636章）



概覽

- 提升消防安全的需要
- 條例的要點
 - 目標建築物
 - 執行當局
 - 消防安全規定
 - 執法機制
 - 網上發布資料及土地註冊處註冊
- 遵辦流程及支援
- 條例實施

提升消防安全的需求



建築物的消防安全措施一般符合其興建時的標準

然而，舊式建築物的消防安全標準，特別是1987年前落成的建築物，與現今標準有一定距離




<<最低限度之消防裝置及設備守則>>

- 為工廈提供消防裝置的要求
- 於1964年首次發布
- 根據社會需求和消防安全技術的發展不時更新
- 現時最新版本於2012年發布



自動花灑系統

- 非常有效的消防裝置
- 可於消防人員到場前阻止火勢蔓延或滅火 
- 1973年前落成的工廈，**只有部分**安裝了花灑系統



工廈的火警危險

工業活動



大量儲存可燃材料

使用危險品及其他化學品



近年舊式工廈中的嚴重火警

- 造成在舊式工廈內大量人命及財產損失 ❶



現行法例

- 要求提升舊式建築物的消防安全水平



《消防安全(商業處所)條例》
(第502章):
商業建築物

《消防安全(建築物)條例》
(第572章):
綜合用途及住用建築物

現行法例

- 1987年前落成的工廈是唯一尚待提升消防安全標準的主要樓宇類別



立法過程



Apr
2017



2017年
4月

保安事務委員會

Aug-Oct
2018



2018 年
8-10月

公眾諮詢

Nov
2018



2018年
11月

法案在憲報上刊登

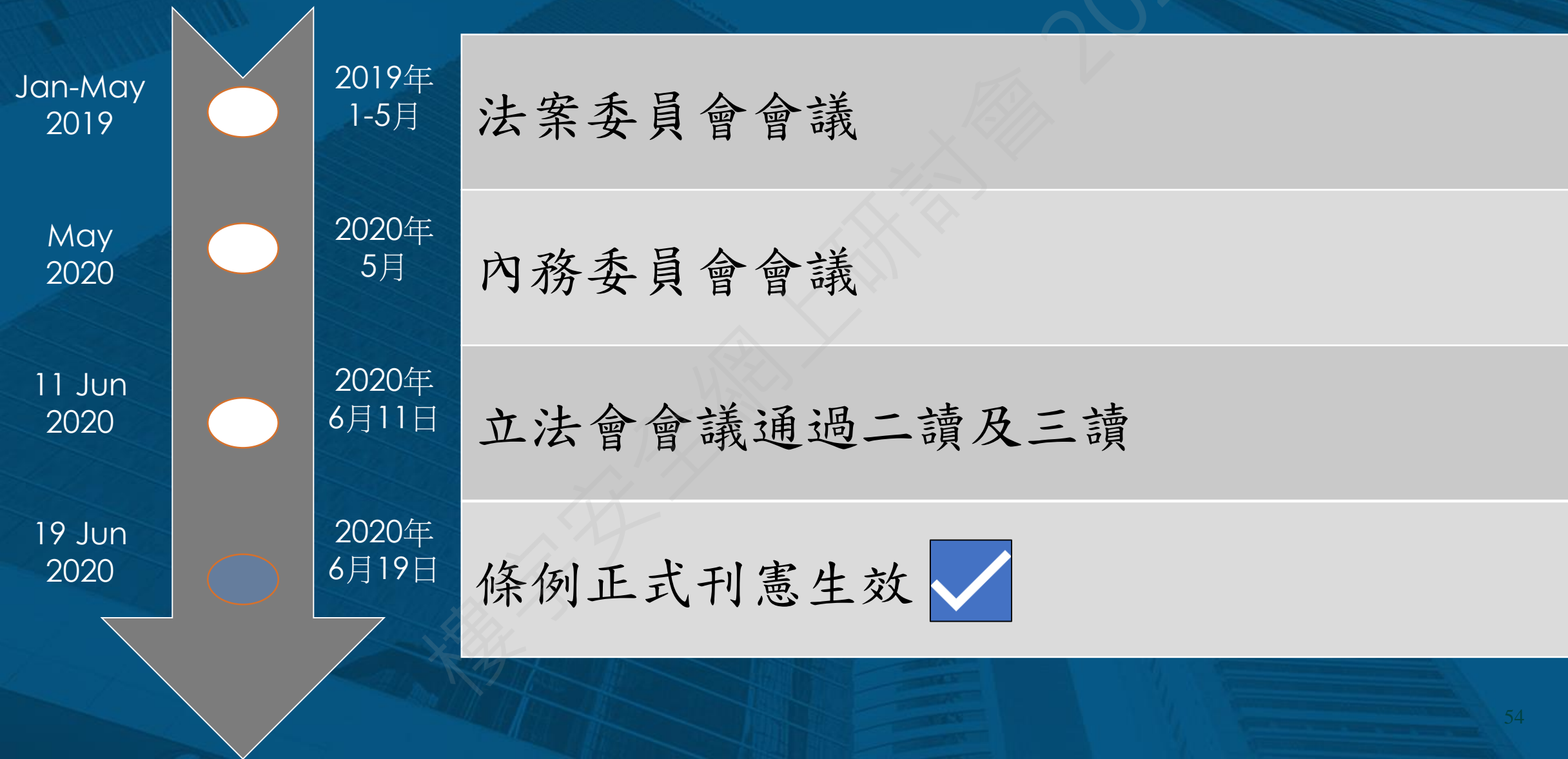
Dec
2018





2018年
12月

通過首讀及展開二讀

立法過程



目標建築物

- 整幢或部分興建作工廠、工業經營、貨倉、倉庫、大量物品儲存處或相關工業處所的建築物 
- 按照獲建築事務監督根據《建築物條例》批准的建築圖則興建，而該等圖則是在1987年3月1日或之前，首次呈交予建築事務監督(即屋宇署署長)審批 
- 在1987年3月1日或之前興建，而沒有建築圖則在該日期或之前，呈交予建築事務監督(即屋宇署署長)根據《建築物條例》審批



執行當局

• 屋宇署署長 

• 消防安全建造



• 消防處處長 

• 消防裝置或設備



消防安全規定一

消防裝置或設備

1. 自動花灑系統
2. 消防栓及喉轆系統
3. 手控警報系統
4. 應急照明
5. 出口指示標誌
6. 輔助電力供應
7. 機械通風系統的自動中斷操作裝置



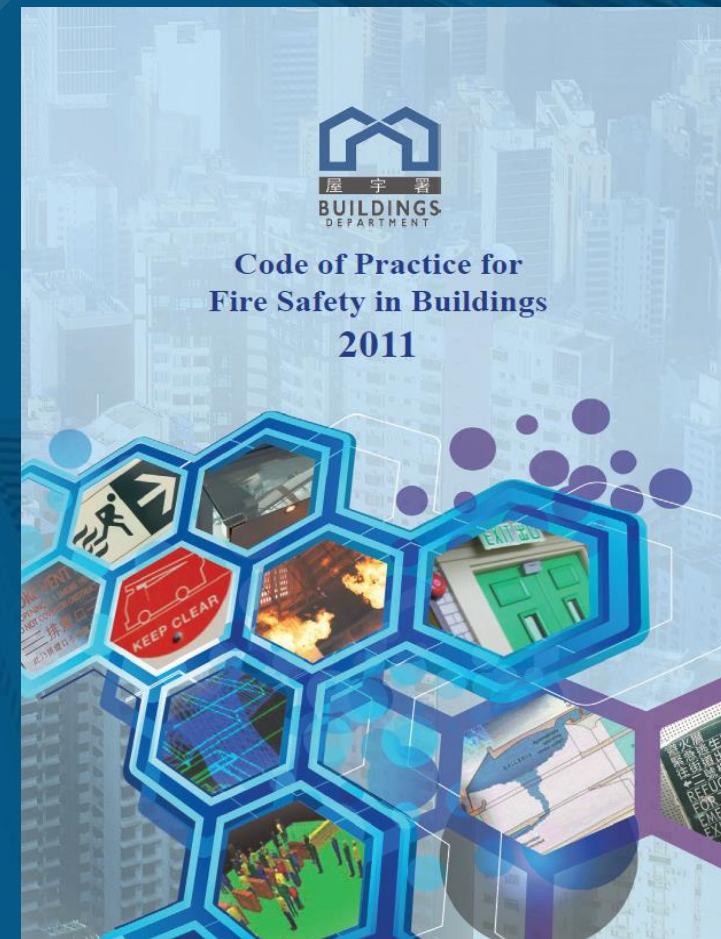
消防安全規定 –

消防安全建造

<<2011年建築物消防安全守則
(2015年10月版本)>>



- 保障佔用人的生命安全
- 減低防火間及樓宇之間的火勢蔓延
- 避免樓宇因火災而倒塌
- 為消防及救援人員提供便利



消防安全規定一

消防安全建造

1. 逃生途徑
2. 以耐火結構分隔牆保護出口路線及樓梯
3. 防火門
4. 外牆的耐火能力
5. 在建築物內不同部分之間，提供耐火分隔
6. 以防火屏障圍封樓梯內的非緊急設備
7. 為地庫提供排煙口
8. 消防員升降機



執法機制

消防安全指示

執行當局巡查目標工廈

執行當局向業主/佔用人發出**消防安全指示**，要求
在指示時限內遵辦 

業主/佔用人落實消防安全改善工程

執行當局如信納消防安全指示的規定已妥善遵從，便會發出**符合安全證明書**

符合消防安全令和禁止令

業主/佔用人沒有遵辦消防安全指示* ✕

裁判官作出符合消防安全令

業主/佔用人沒有遵辦符合消防安全令*

*可判處罰款

區域法院如認為建築物或其部分可能有重大的火警風險，
可發出禁止令，禁止佔用該建築物或部分

刑罰

消防安全指示

- 一經定罪，可處第4級罰款 (最高 \$25,000)
- 持續不獲遵從，**每一日**另處罰款\$2,500

符合消防安全令

- 一經定罪，可處第5級罰款 (最高 \$50,000)
- 持續不獲遵從，**每一日**另處罰款\$5,000

禁止令


- 一經定罪，可處罰款\$250,000
- **監禁3年**
- 持續不獲遵從，**每一日**另處罰款\$25,000



網上發布資料

透過屋宇署及消防處網站查詢 **消防安全指示** / **符合消防安全令** / **禁止令** 

- 指示或命令的序號
- 建築物或處所的地址
- 指示或命令的日期
- 指示或命令的遵從情況

 **Buildings Department**
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

Issuance/ Compliance Status of Fire Safety Directions

Please enter "Notice Number" or "Address" to search (Remark: please enter either (street) and (street number) or (name of building) when using "Address" to search)

Search by "Notice Number"

Notice Number

Common Notice Number Format

Example 1
UMB/MB111201-003/0001
UMW/MW121201-002/0001

Example 2
UMB/SOC113/1401-001/0001
UMB/SOC108/1401-002/001

Example 3
UMB/BDIH17/B11-XXX/XXXX

Or

Search by "Address"

MBI / MWI target buildings

Name of Street:

Number of Street:
 to

OR

MBI / MWI target buildings:

Block Number:

2004© Buildings Department | [Important notices](#) | [Privacy policy](#) | [Links](#)

符合消防安全令和禁止令可於土地註冊處註冊

執行當局可將符合消防安全令和禁止令，以註冊摘要的方式於土地註冊處註冊



讓市民(包括工廈單位的準買家)加倍留意任何未履行的法律責任

遵從執行當局消防安全指示的主要步驟

接獲執行當局發出的「消防安全指示」(簡稱指示)



安排進行消防安全改善工程



諮詢/委任註冊建築專業人士/註冊消防裝置承辦商



- 瀏覽執行當局網頁上的註冊建築專業人士/註冊消防裝置承辦商名單
- 與其他業主/業主立案法團商討



進行消防改善工程



未能在指定期限內完成工程



- 以書面向執行當局申請延期，並須提交理據如
 - 業主立案法團會議記錄;
 - 招標文件;
 - 施工時間表; 或
 - 已展開工程的證明等



確認完成



- 完成工程後，通知執行當局驗收
- 提交證明書及測試報告的副本
- 執行當局發出符合安全證明書

技術支援

- 對完全符合規定的標準有任何技術困難
- 採取靈活務實的措施
- 就每宗個案考慮接受替代措施
- 提交諮詢委員會
- 進行公平分析並向執行當局提供意見 
- 建築物的結構完整性，可供應用的科技和其他相關因素

財政支援

- 由屋宇署執行的樓宇安全貸款計劃，合資格的業主可向屋宇署申請貸款
- 貸款額由屋宇署署長釐定，每個單位可獲批准的貸款額上限為港元\$1,000,000



條例實施 圖

- 大約有1,100幢目標工廈
- 分兩階段實施
- 首先會處理約400幢於1973年3月或之前興建或提交建築圖則的工廈
- 這些工廈大多都沒有安裝花灑系統



謝謝
Thank you



常見問題

第502章 消防安全(商業處所)條例

第572章 消防安全(建築物)條例

第636章 消防安全(工業建築物)條例



常見問題(1)



逃生出口可否安裝
電鎖？

如屬電動鎖，須在
電力故障時自動解
除



常見問題(2)

鎖扣

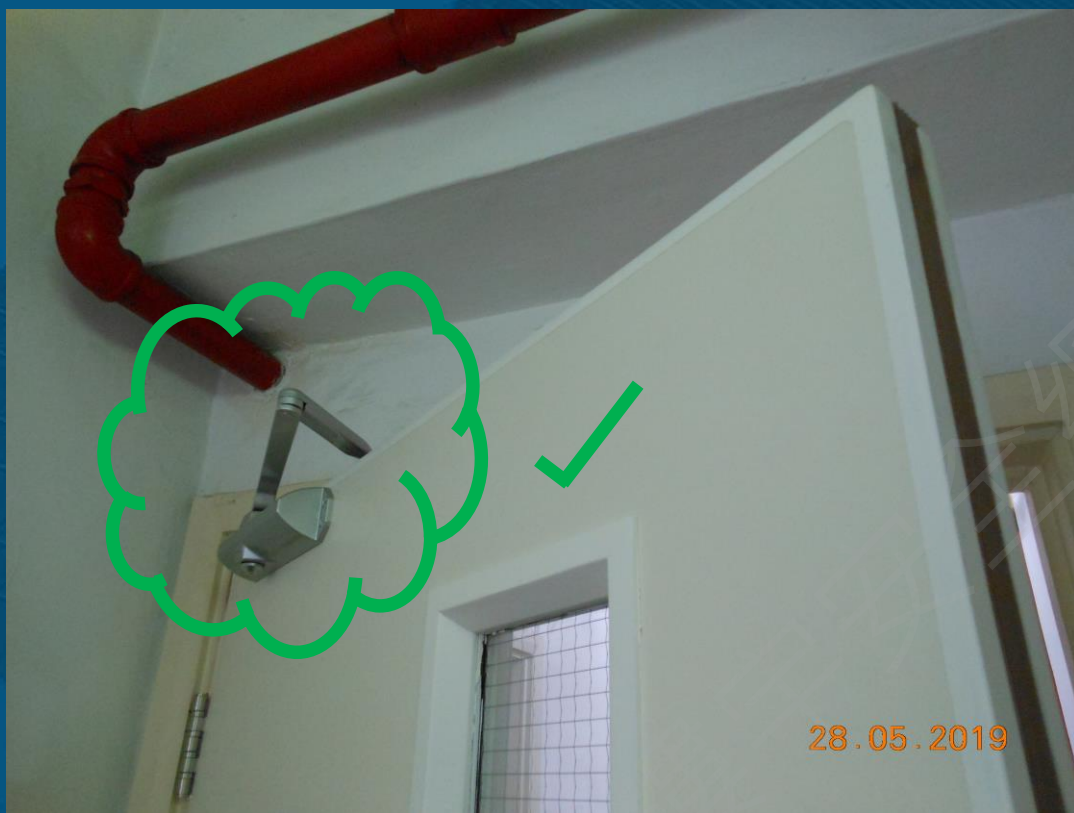
鎖扣裝置須屬
可由內毋須使
用鑰匙迅速開
啟的類型（包
括個別單位及
公用部份）



常見問題(3)

防火門須自動關上？

是（包括設備房防火門）



氣鼓



彈弓鉸

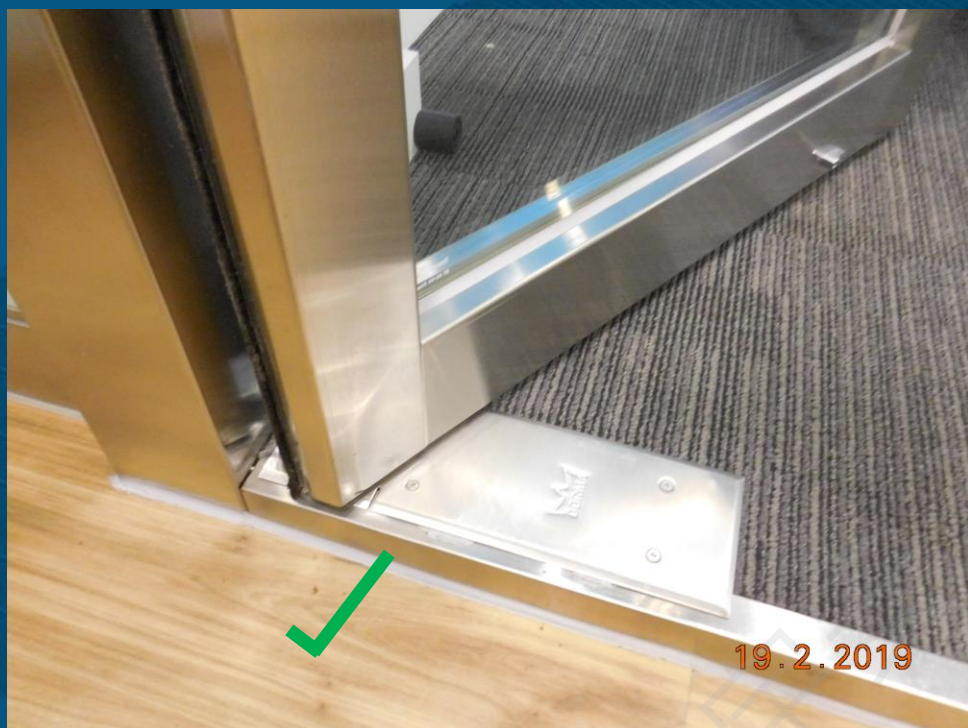


常見問題(3)(續)

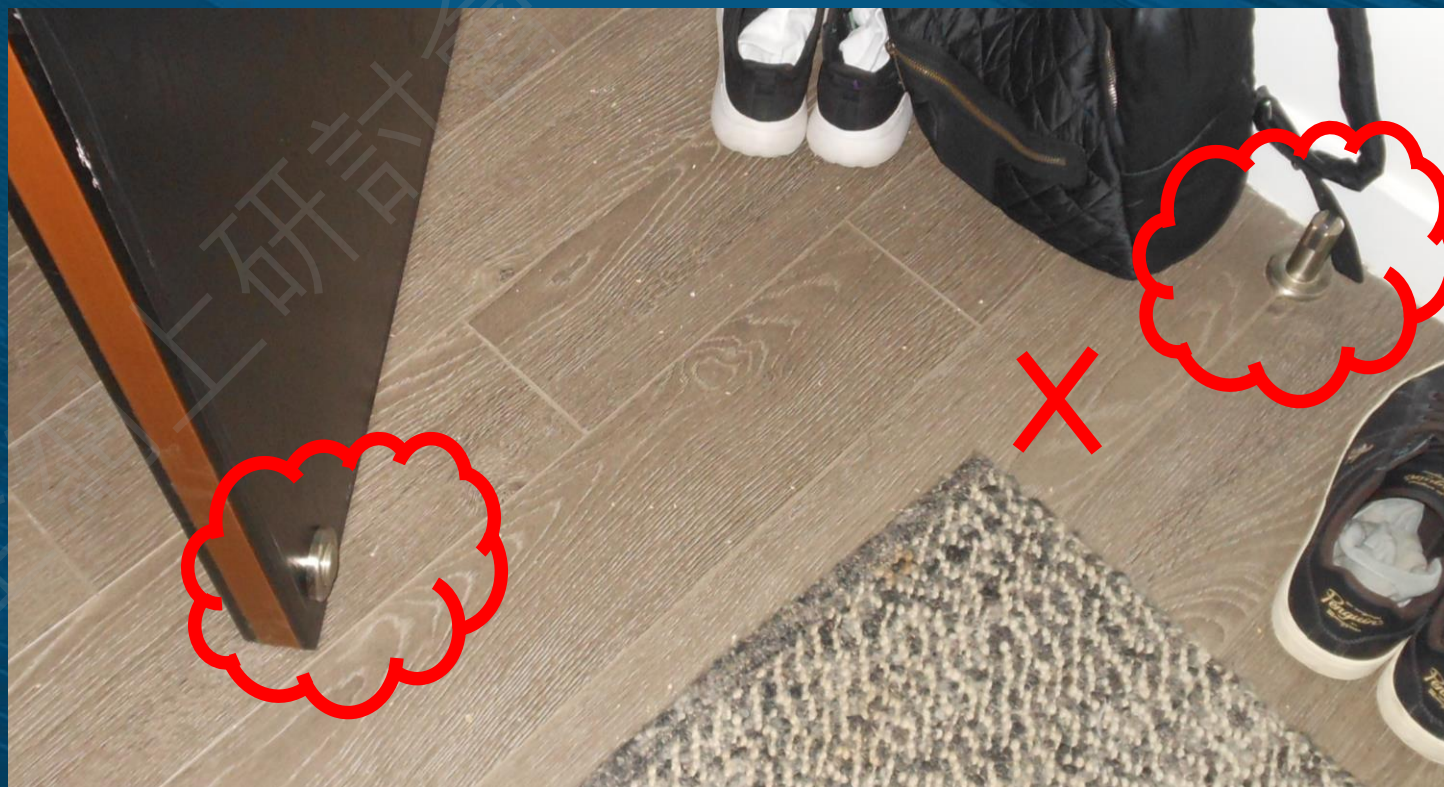


防火門須自動關上？

是（包括設備房防火門）



玻璃門彈弓地鉸



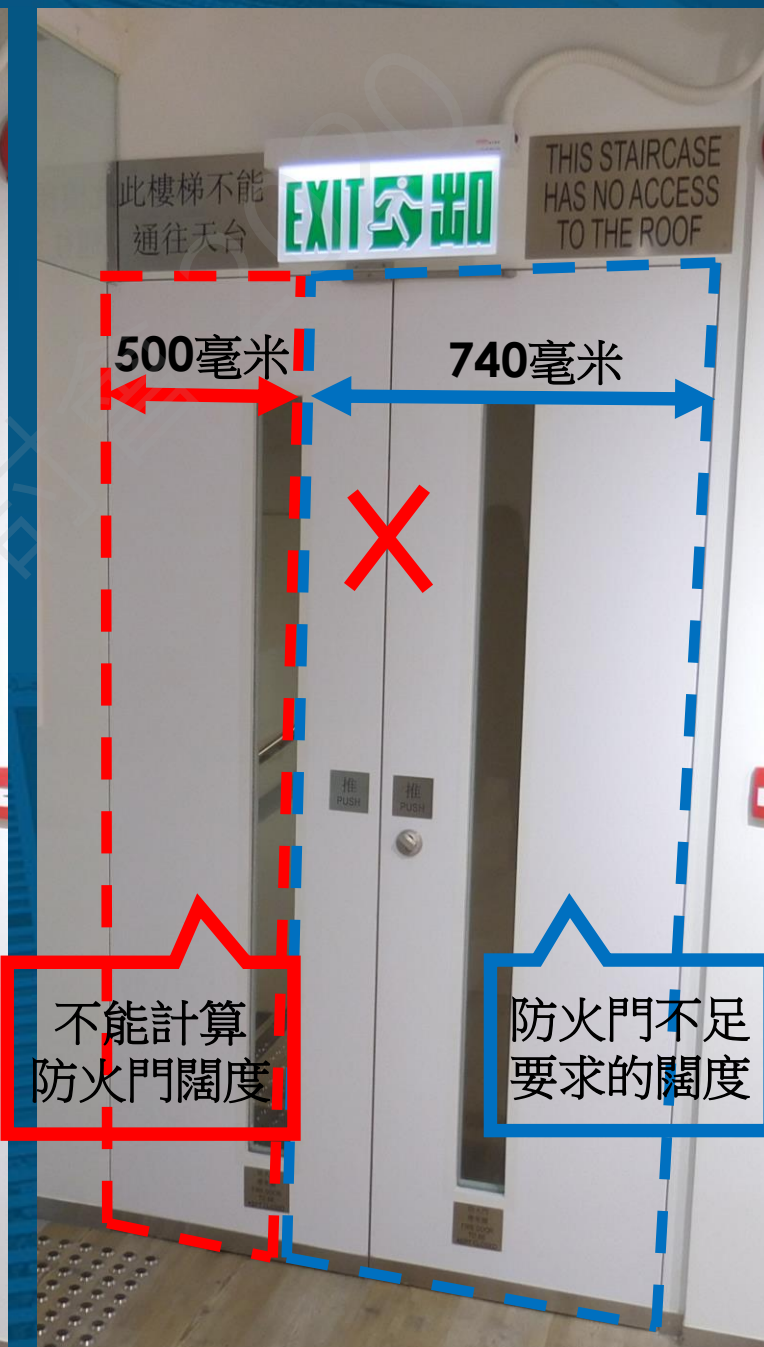
不可安裝防火門固定裝置（能在煙霧感應系統/警報系統啟動時可以手動/自動解除，使該門自動關閉除外）

常見問題(4)

可否安裝雙扇門？

可以，但每扇門必須闊於600毫米方可用作計算防火門闊度 (包括個別單位及逃生樓梯)

此個案須提供
850毫米闊的
防火門



常見問題(5)

逃生樓梯門不可阻礙逃生通道

如受現場情況所限，可向本署提交建議書



常見問題(6)



同一幅玻璃牆及門的耐火時效是否相同？

此個案須提供不少於1小時耐火時效的牆及半小時耐火時效的門

✓
防火玻璃牆(固定)
1小時耐火時效

防火牆1小時
耐火時效

防火門只需提供
半小時耐火
時效

31.03.2020

常見問題(7)

甚麼是防火門遇熱膨脹條？

防火門遇熱膨脹條安裝於門/門框的頂邊及兩側，如不幸遇上火警及達到一定溫度，膠條會膨脹並填滿門與門框的空隙，減少煙由單位影響消防員升降機門廊/防護門廊/逃生樓梯



常見問題(8)

單位的防火門應向哪個方向開啟？

- ✓ 單位/樓層人數容量多於 30，防火門須向逃生方向開啟
- ✓ 開啓時不可阻礙任何逃生通道

表 1

樓層的擬定用途	代表實用樓面面積的系數 (以每人所佔平方米計)
(a) 不設座位或設活動座位的禮堂、演奏廳、體育館	0.5
(b) 在看台、銀行大堂、投注站和設有公眾服務櫃位的地方內可讓市民進入的區域	0.5
(c) 舞廳(按舞池的面積計算)、的士高及食肆接待客人的地方	0.75
(d) 食肆(按用餐地方的面積計算)、用餐處、休息室、會議室、議事廳、會面室、公共休息室、活動室及等候室	1
(e) 附連於食肆的廚房	4.5
(f) 博物館、展覽廳、展銷處及陳列處	2
(g) 超級市場、陳列室、首飾及金飾店、當舖及外幣兌換店	2
(h) 商場、百貨公司及購物區的 — 地庫、地下、1 樓及 2 樓 — 3 樓及以上	3 4.5
(i) 辦公室	9
(j) 唐樓、營房、宿舍和由單一房間組成或主要的居住地方分成多間房間且有獨立設備的住宅單位	3
(k) 有獨立設備的住宅單位，且設有走廊或露台通道，而每一樓層內的每一道樓梯可供 5 個或 5 個以上住宅單位使用。	4.5
(l) (j)或(k)項以外的住宅單位	9
(m) 分層廠房	4.5
(n) 倉庫、貨倉及物品儲存區	30
(o) 並非《教育條例》所涵蓋的學校課室和其他演講室、圖書館及溫習室	2



常見問題(9)

商業處所合併相連單位可否只提供一個出口？

- ✓ 視乎個別單位/合併單位後的人數容量
- ✓ 視乎房間直向距離
- ✓ 視乎單位可通往逃生樓梯數量等

表 2

本表載示房間最少須設置多少個出口門或樓層最少須設置多少條出口路線以及出口門及出口路線的規定最小闊度

房間或樓層的可容納人數	房間最少須設置多少個出口門或樓層最少須設置多少條出口路線	最小總闊度		最小闊度	
		所有出口門	所有出口路線	每道出口門	每條出口路線
4-30	1			750 毫米	1050 毫米
31-200	2	1750 毫米	2100 毫米	850 毫米	1050 毫米
201-300	2	2500 毫米	2500 毫米	1050 毫米	1050 毫米
301-500	2	3000 毫米	3000 毫米	1050 毫米	1050 毫米
501-750	3	4500 毫米	4500 毫米	1200 毫米	1200 毫米
751-1000	4	6000 毫米	6000 毫米	1200 毫米	1200 毫米
1001-1250	5	7500 毫米	7500 毫米	1350 毫米	1350 毫米
1251-1500	6	9000 毫米	9000 毫米	1350 毫米	1350 毫米
1500 以上	7 或建築事務監督可能規定的較大數目	以每 50 人 300 毫米的比率計算		1500 毫米	1500 毫米



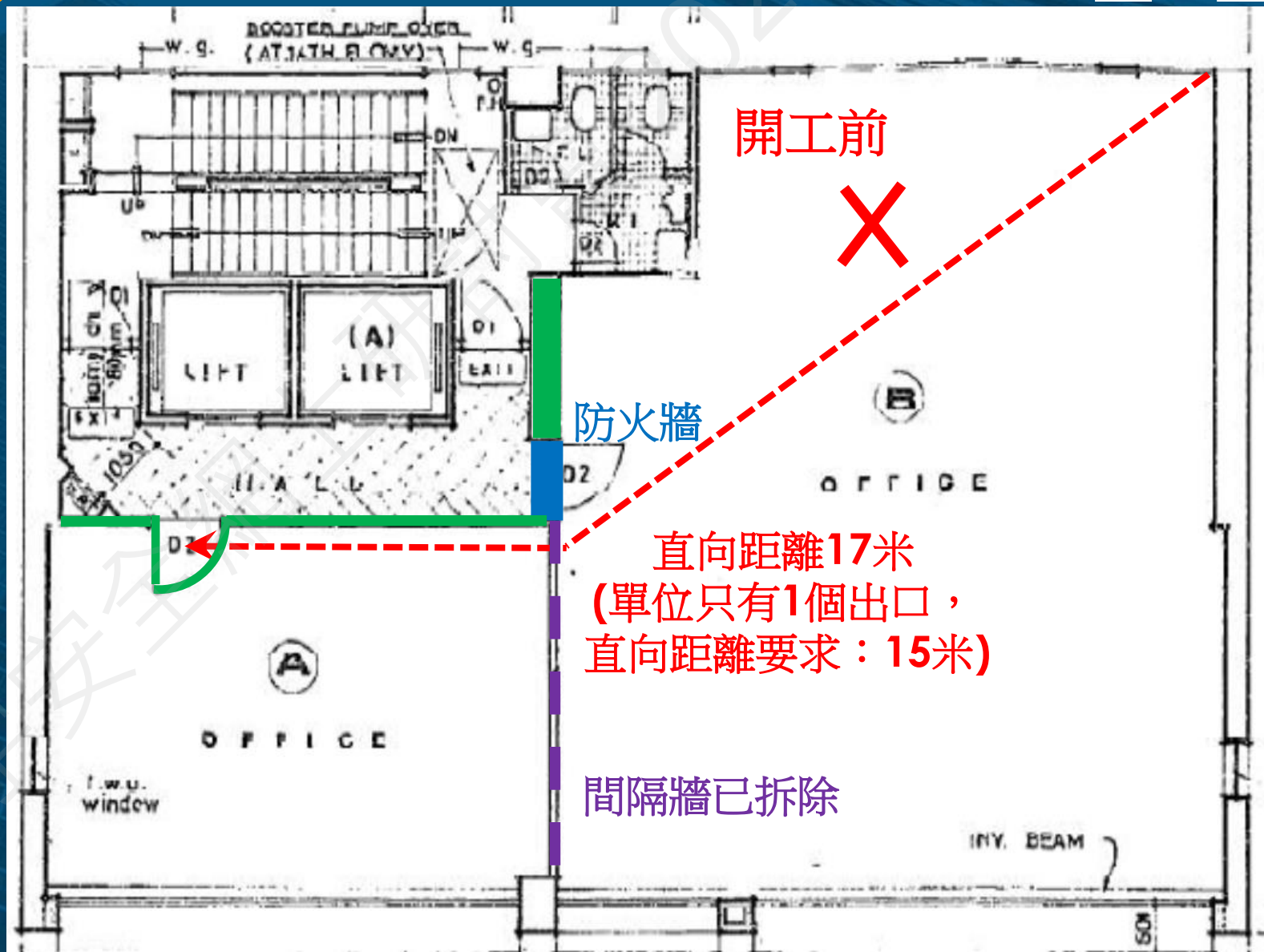
常見問題(9)(續)



商業處所合併相連單位
可否只提供一個出口？

- ✓ 視乎個別單位/合併單位後的人數
- ✓ 視乎房間直向距離
- ✓ 視乎單位可通往逃生樓梯數量等

此個案單位合併後，人數容量：**18人**



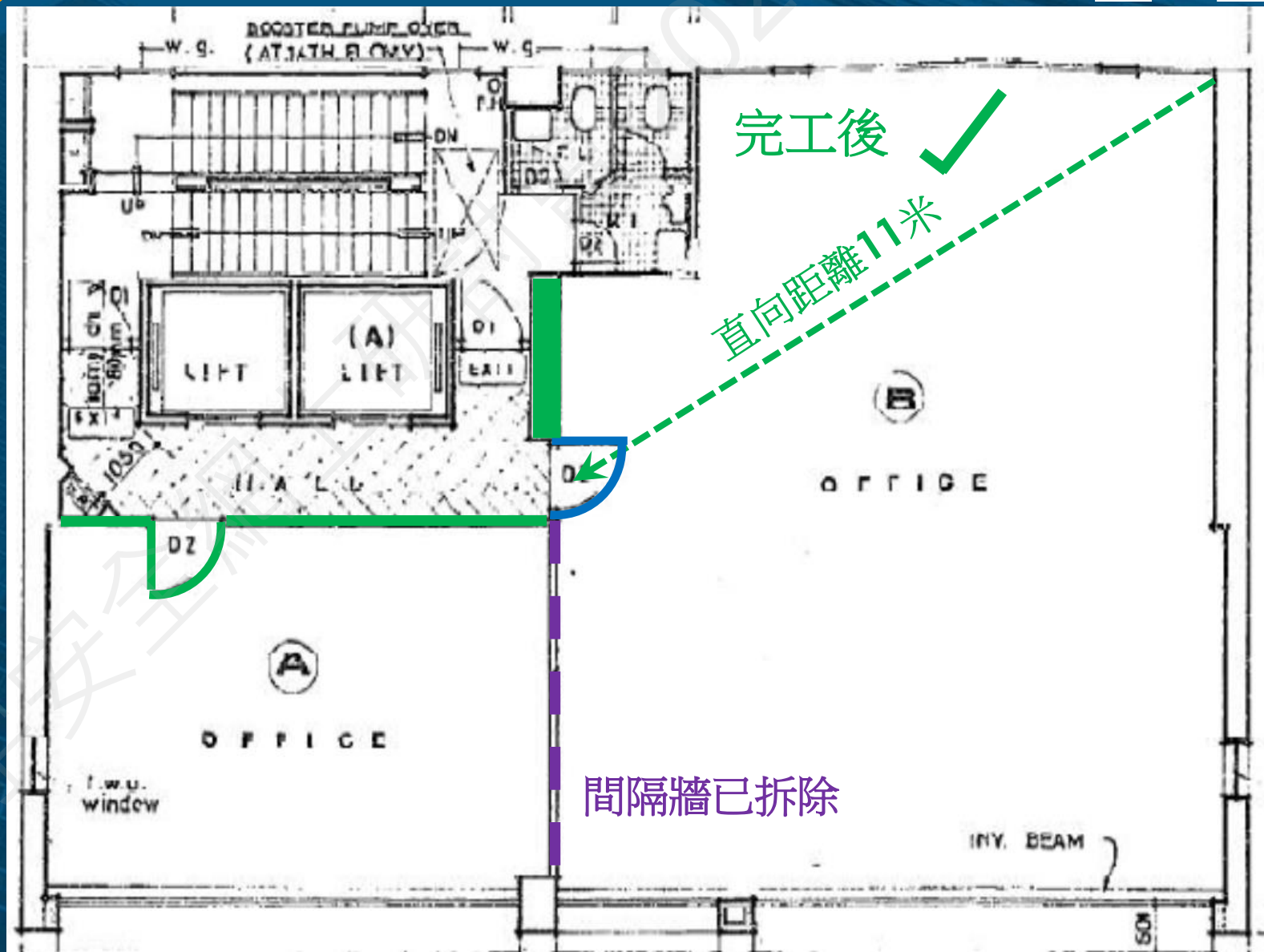
常見問題(9)(續)



商業處所合併相連單位
可否只提供一個出口？

- ✓ 視乎個別單位/合併單位後的人數
- ✓ 視乎房間直向距離
- ✓ 視乎單位可通往逃生樓梯數量等

此個案單位合併後，人數容量：**18人**

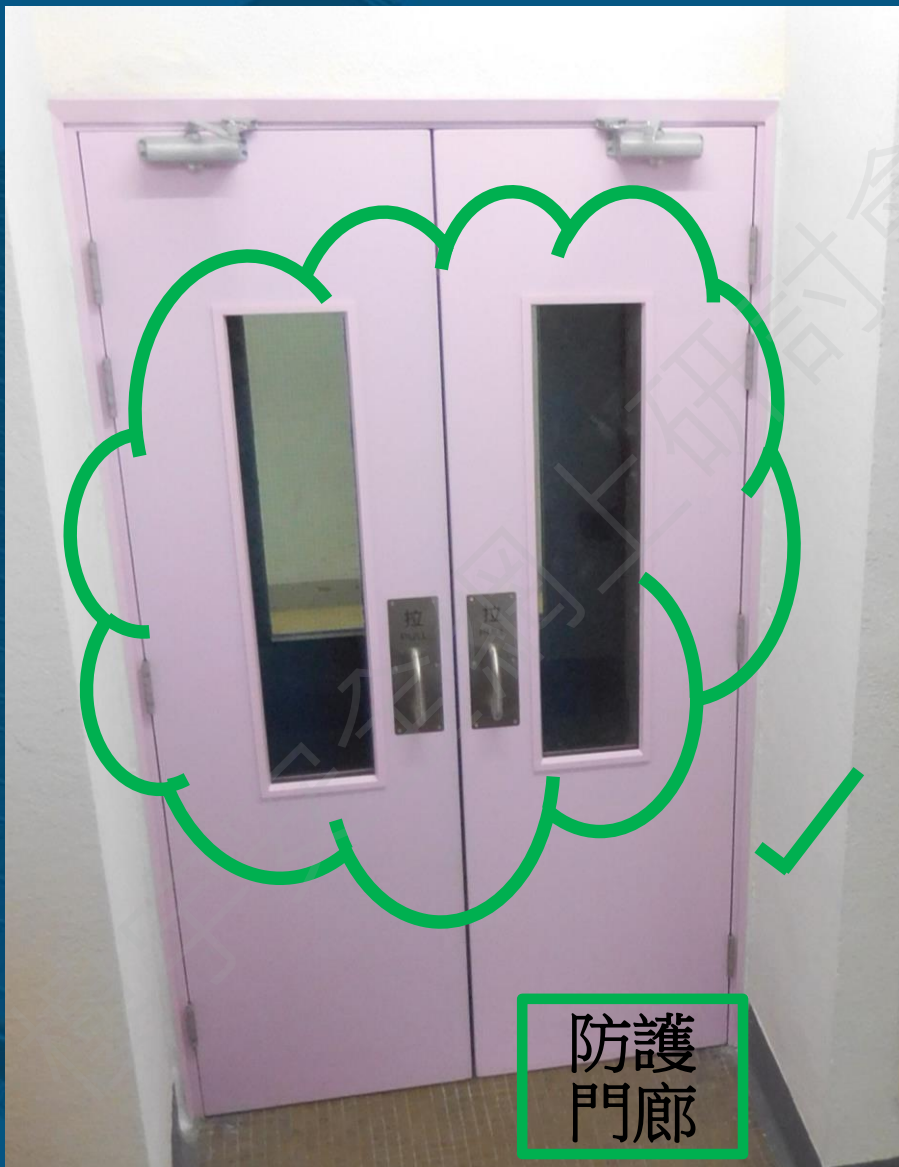


常見問題(10)



防火門是否需要
安裝透明觀察板？

- ✓ 由逃生樓梯/樓層進入防護門廊的門
- ✓ 任何能於門兩邊拉及推的門



具合適耐火時效的防火木門連透明觀察板
或防火玻璃門



常見問題(11)



分隔消防升降機
大堂與單位的防
火牆高度是多少？

- ✓ 防火牆高度為由實心地台至實心天花的完整高度
- X 不應只建造至沒有耐火時效的假天花高度



常見問題(12)

圍封逃生樓梯內非緊急設備的物料是否需要隔熱效能？

✓ 圍封逃生樓梯內非緊急設備的物料需具備完整性及隔熱性效能

✓ 留意物料詳細規格



謝謝

