

葵青區 消防安全改善工程簡介會

2025年4月1日



香港法例第572章 《消防安全（建築物）條例》



背景資料

- 《消防安全（建築物）條例》於2007年7月1日起生效
- **消防處**及**屋宇署**分別為「消防裝置或設備」及「消防安全建造」的執行當局
- 規定**1987年3月1日或之前落成**的綜合用途及住用建築物的消防安全水平須提升至切合現代要求的防火保障
- 現時受《條例》規管的公屋樓宇涉及**64**條屋邨約**477**座公屋樓宇





屋宇署

負責建築物建造規定



消防處

負責消防裝置及設備規定



主要消防安全改善工程



「消防裝置及設備」主要工程

重置及加裝手控火警警報系統、消防栓及喉轆系統



火警鐘

消防喉轆

手動火警鐘掣



「消防裝置及設備」主要工程

加裝自動噴灑系統



「消防裝置及設備」主要工程

加裝緊急照明系統



「消防安全建造」主要工程

加裝防火門及具耐火時效的牆壁保護逃生樓梯



工程前



工程後



「消防安全建造」主要工程

加裝防火固定窗保護逃生樓梯



工程前



工程後



「消防安全建造」主要工程

以具耐火時效物料圍封逃生樓梯內的非緊急設施



工程前

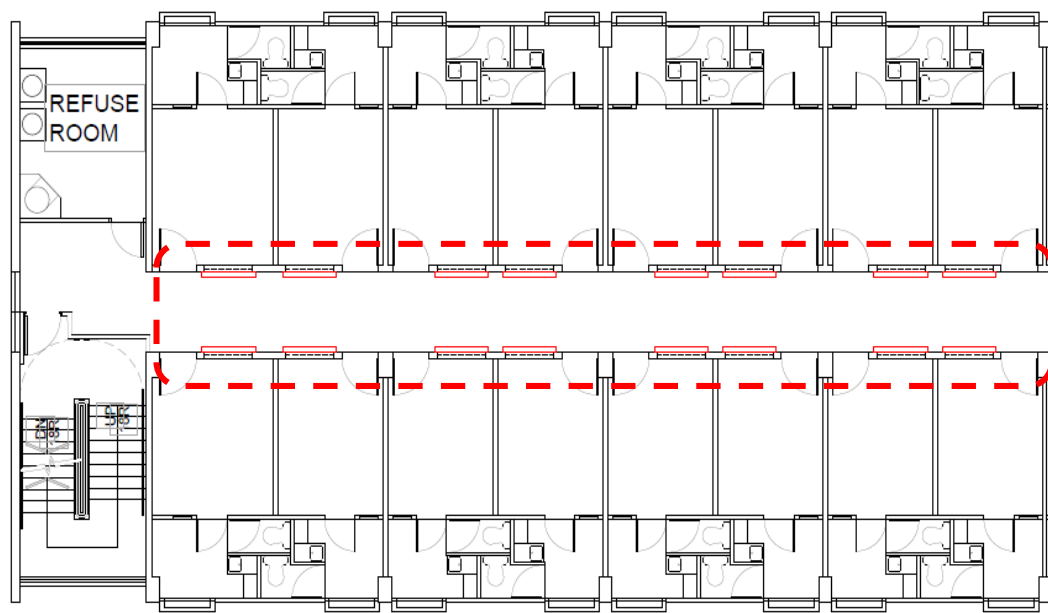


工程後



「消防安全建造」主要工程

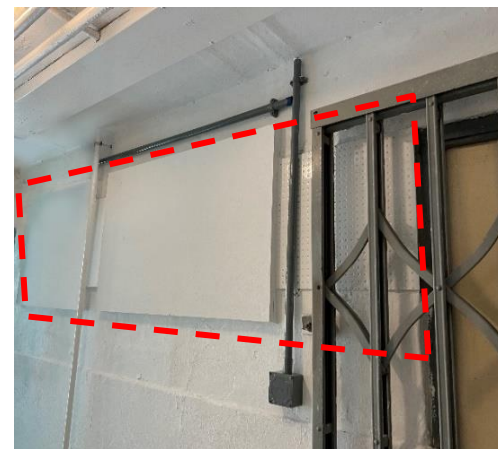
圍封設有內部走廊住宅單位百葉窗



*涉及53條屋邨約240座公屋樓宇



工程前



工程後



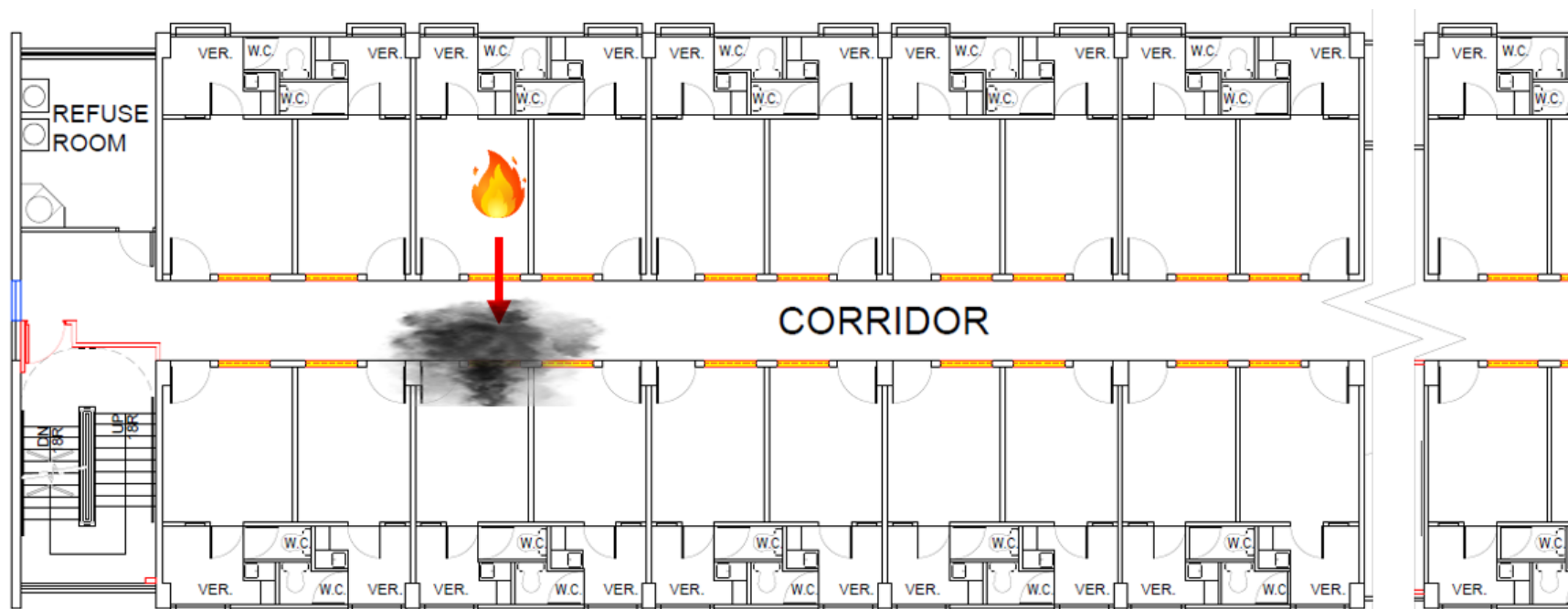
圍封設有內部走廊住宅單位百葉窗

只適用於設有內部走廊，即公共走廊兩邊均設有住宅單位的公屋樓宇。



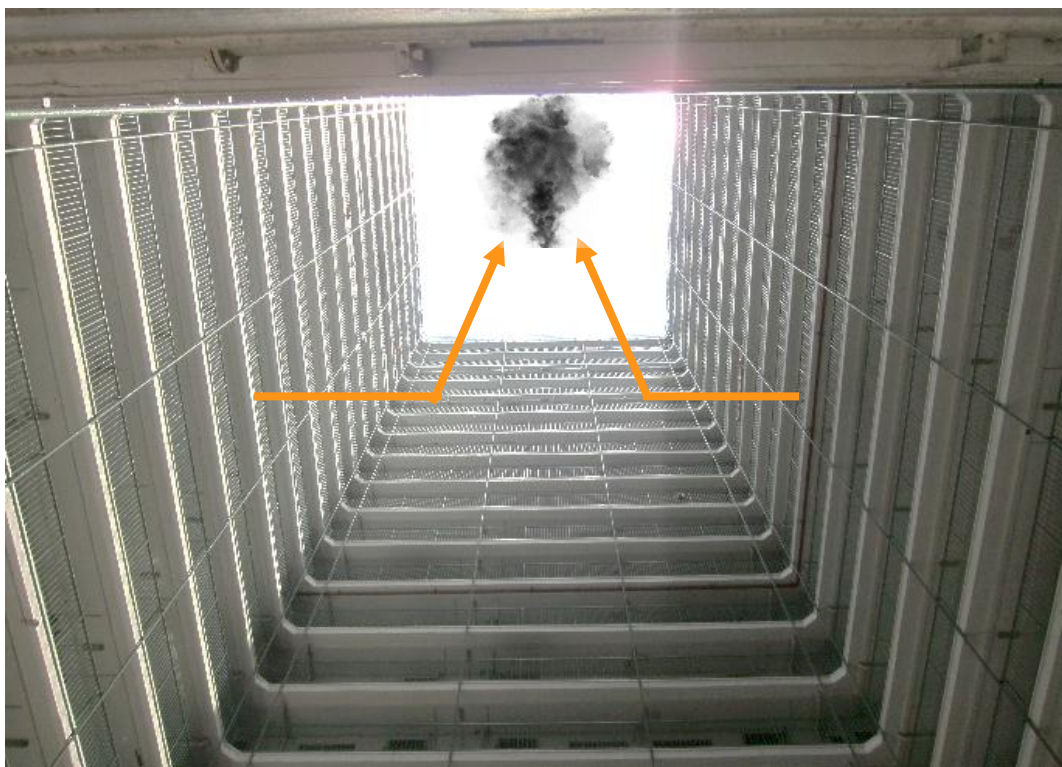
圍封設有內部走廊住宅單位百葉窗

- 由於面向內部走廊的百葉窗未有足夠耐火時效，防止煙霧或火焰通過。
- 若單位發生火警，火勢及濃煙或會通過百葉窗擴散至公共走廊或其他單位



單塔式公屋樓宇平面圖 (開放式走廊)

由於開放式走廊只有單邊設有住宅單位，走廊另一面是面向露天範圍而沒有遮擋。若單位發生火警，濃煙不會積聚在公共走廊亦較易散去，風險相對較低。



舊長型公屋樓宇平面圖 (開放式走廊)



圍封設有內部走廊住宅單位百葉窗

- 部份居民多年來因私隱、隔音或防盜等原因，已自行使用不同物料或方法圍封百葉窗，惟這些物料或方法未必具有足夠耐火時效



圍封設有內部走廊住宅單位百葉窗

- 房屋署明白部份居民可能對圍封百葉窗工程有不同意見，已探討使用不同物料或方法的可行性
- 房屋署經過詳細研究工程的可行及安全性、實地考察，及與屋宇署和消防處多次磋商後，最終敲定以防火板圍封單位面向內部走廊的百葉窗

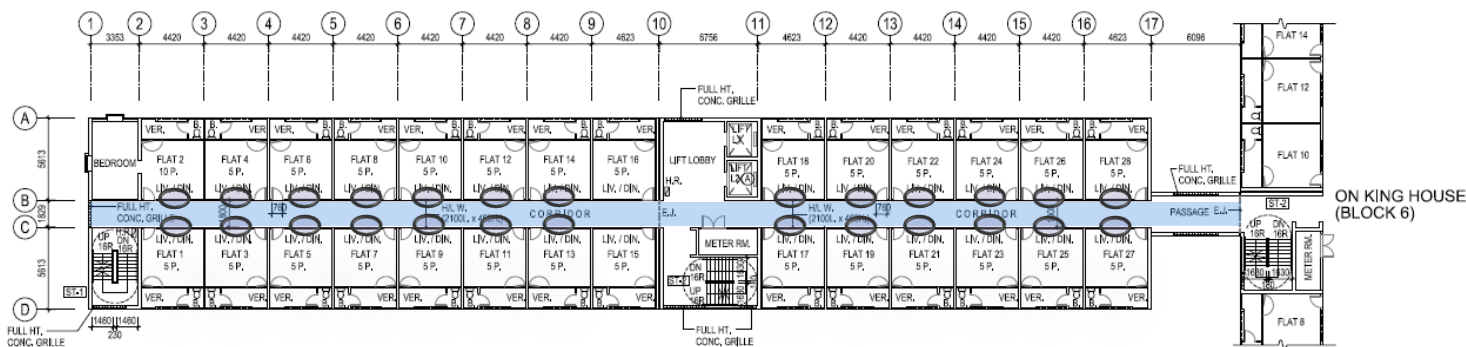


圍封百葉窗模型樣板

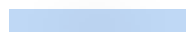


荔景邨(仰景樓)

落成年份: 1976



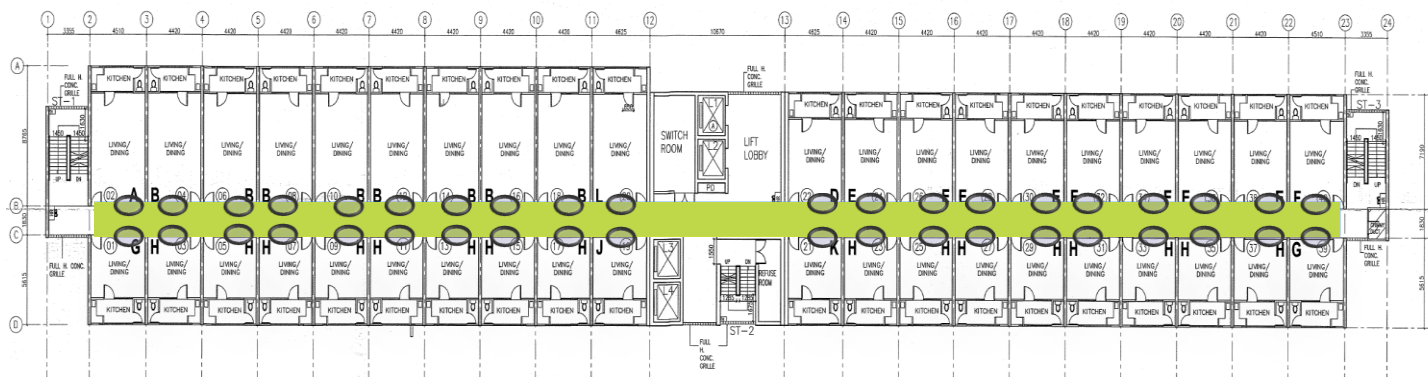
百葉窗



公共走廊

瀝源邨(榮瑞樓)

落成年份: 1975



百葉窗



公共走廊



消防處

荔景邨(仰景樓)與瀝源邨(榮瑞樓)平面對照圖

真實個案



消防處

2020年9月24日三級火警
沙田瀝源邨榮瑞樓(設有面向公共走廊的百葉窗)

真實個案



消防處

2020年9月24日三級火警
沙田瀝源邨榮瑞樓(設有面向公共走廊的百葉窗)

真實個案

火警導致 **1死4傷**



消防處

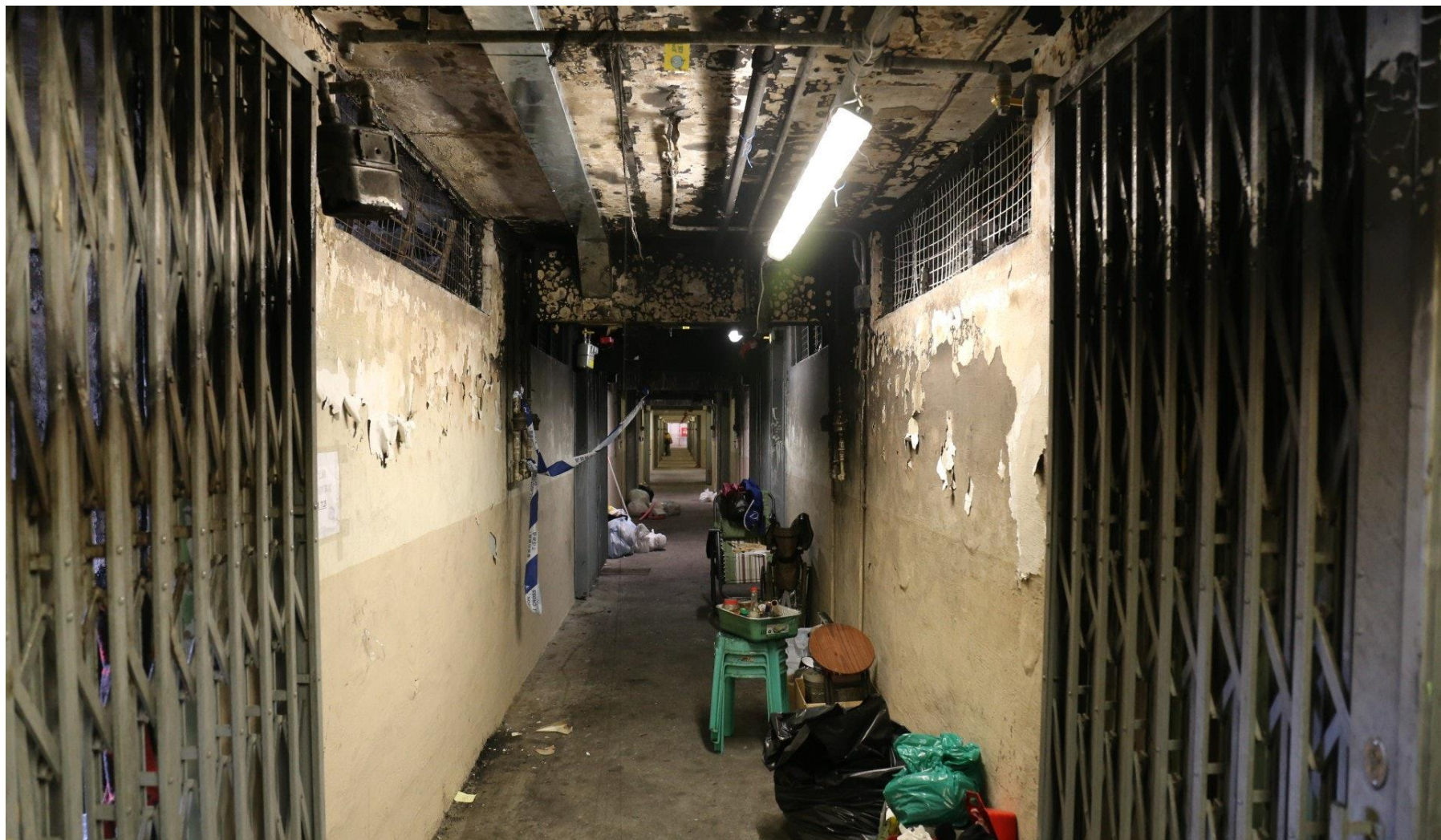
2020年9月24日三級火警
沙田瀝源邨榮瑞樓(設有面向公共走廊的百葉窗)

真實個案



消防處

起火單位



消防處

起火單位對出公共走廊

真實個案



消防處

起火單位對出公共走廊
及鄰近受火勢影響的單位

葵青區內受《條例》管制的公屋樓宇

葵青區

- 涉及 7 條屋邨共 56 座
 - 包括 石籬(一)邨、大窩口邨、葵盛西邨、
荔景邨、長康邨、長青邨及麗瑤邨
- # 6 條屋邨共 25座樓宇住宅單位百葉窗將會
被防火板圍封



圍封百葉窗工程安排細節

房屋署已考慮圍封工程的技術細節及施工程序，並採取以下工程安排：

- 確保在一般情況下，工程可在單位外完成
- 租戶無須留在單位內配合，亦無須承擔任何費用。
- 租戶不需還原已改裝的百葉窗
- 有需要時房屋署會協助租戶移除外掛物



宣傳及溝通

- 為了讓居民更了解相關消防安全改善工程安排細節，屋邨辦事處會在「**屋邨通訊**」向租戶簡介工程進展，並**發信通知**受影響單位住戶

富山邨消息

2024年5月屋邨通訊

屋邨改善工程

《消防安全(建築物)條例》改善工程

《消防安全(建築物)條例》於2007年7月1日正式生效，主要監管於1987年3月1日或之前落成之綜合用途建築物及住用建築物樓宇，以提高樓宇內的消防安全措施，為佔用人及訪客提供更佳保障。條例訂明業主需改善樓宇現有消防措施包括「消防裝置及設備」及「消防安全建造」。就有建於1987年3月1日前的綜合用途建築物及住用建築物樓宇，業主必須依從有關法例上的要求。香港房屋委員會(房委會)轄下的公共屋邨亦不能豁免於此《條例》。有關之改善工程主要包括以下工程：

- 於地下建造/加裝防火磚牆/門；
- 於走火樓梯內的儲物室/設施房更換防火門；
- 於走火樓梯內更換/加裝防火磚牆/門及耐火固定窗。

除以上改善工程外，所有住宅單位現時面向公共走廊的氣窗亦會用防火板圍封。

我們將會分階段進行圍封住宅單位氣窗，工程參考照片如下：



圍封住宅單位通風扇窗工程

致富信樓各住戶：

《消防安全(建築物)條例》已於2007年7月1日正式生效，主要監管於1987年3月1日或之前落成的綜合用途建築物及住用建築物樓宇，訂明業主必須依從有關法例的要求改善樓宇現有消防設施，以提高樓宇的消防安全，為佔用人及訪客提供更佳保障。房委會轄下的公屋大廈亦不能豁免於此《條例》。房屋署必須依從有關《條例》的要求進行相關消防改善工程。

本署除了會於走火樓梯更換/增設防火門及豎立防火牆外，亦會用防火板圍封所有住宅單位現存面向公共走廊的通風扇窗。

我們將會分階段為租戶進行圍封住宅單位通風扇窗工程。(參考照片如下) 並已在富信樓424室完成有關工程，歡迎各住戶到上址參觀了解。



[工程前]



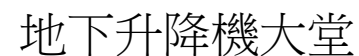
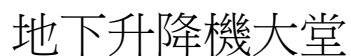
[工程後]

有關圍封工程細節安排如下：

- 租戶無須支付是次相關工程任何費用。
- 相關工程會在公眾地方進行，並不需要進入住宅單位。
- 相關工程計劃於2024年9月展開，確實日期會再作通知。
- 如租戶已自行改裝原有通風扇窗，例如加裝額外防盜欄柵或改裝原有通風扇窗為外掩窗/趟窗等，在一般情況下，如果不影響相關圍封工程，租戶不需拆除及還原已自行改裝的外掩窗/趟窗。惟租戶需自行移除通風扇窗的外掛物，如衣架及裝飾等。
- 小部分鐵閘框邊或需被切割，但不會影響鐵閘功能。



- 在樓宇地下大堂張貼通告，展示圍封百葉窗的模型樣板及圖片



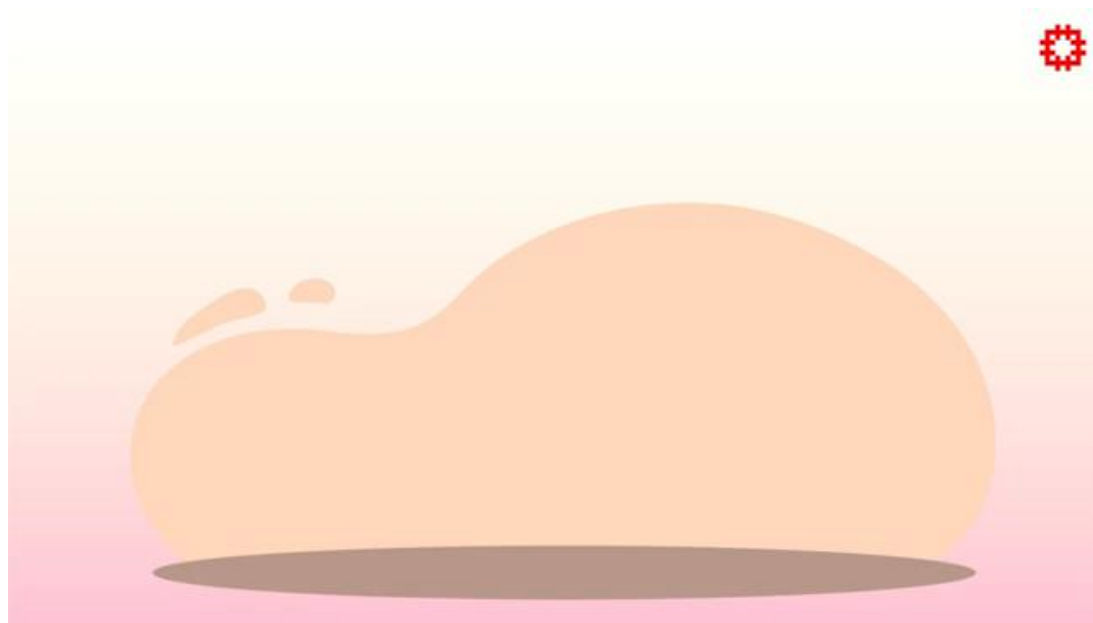
宣傳及溝通

- 房屋署會聯同屋宇署和消防處舉行消防安全改善工程講解會，簡介《條例》及相關工程安排。



宣傳及溝通

- 委派助理公共關係經理專責回覆及跟進租戶查詢
- 製作宣傳短片及海報於社交媒體介紹相關工程



Facebook : <https://www.facebook.com/HKHousingAuthority/posts/642123471708178/>

Instagram : <https://www.instagram.com/reel/DGj8kXIhBaD/?igsh=ZWtqYTVyMjZ4bTVm>

YouTube : <https://youtu.be/Y3I6rRrFVWA>



圍封百葉窗先導工程

- 房屋署已於2024年10月起分階段於3條屋邨包括**富山邨**、**和樂邨**及**麗閣邨**率先開展圍封百葉窗先導工程。
- **荔景邨仰景樓**亦屬先導計劃樓宇之一。待消防安全改善方案得到屋宇署和消防處的確認後，房屋署會隨即安排進行相關工程。



在空置住宅單位以防火磚填封百葉窗

示意相片（單位外）



示意相片（單位內）





謝謝！

