

香港特別行政區政府
保安局



The Government of the
Hong Kong Special Administrative Region
Security Bureau

香港添馬添美道 2 號

2, Tsim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong

本函檔號 Our Ref.: SEC 3/4/25

傳真文件

來函檔號 Your Ref.:

傳真號碼: 2722 7696

電話號碼 Tel. No.: (852) 2810 3948

傳真號碼 Fax. No.: (852) 2868 9159

九龍聯運街30號
旺角政府合署4樓
油尖旺區議會主席
鍾港武太平紳士

鍾主席：

謝謝你於10月7日致保安局局長的信件，轉達議員對《消防安全(建築物)條例》(下稱《條例》)的關注。繼早前的簡覆，在諮詢有關部門後，現回覆如下：

對三無大廈的支援

我們明白「三無大廈」(即沒有法團或居民組織，及沒有聘請物業管理公司的大廈)在處理消防改善工程上有一定的協調困難，所以消防處及屋宇署會預先把沒有法團的目標建築物名單，轉交民政事務總署(民政署)，以便在聯合巡查前，讓民政署可適時協助有關建築物成立法團，並提供免費的專業意見。

民政署會與有關大廈的業主／法團／業主委員會(業委會)聯絡，提供協助及意見，包括發出信件及／或進行家訪、邀請相關部門／機構(例如消防處、屋宇署及香港房屋協會)出席簡介會、協助業主根據《建築物管理條例》成立法團、出席業主／法團／業委會會議等，以期協助業主能盡快執行消防處發出的「指示」。

除此之外，民政署近年也推行多項針對「三無大廈」及法團需要的措施，以加強對舊樓業主的支援，包括「大廈管理專業顧問服務計劃」（專業服務計劃）¹、「居民聯絡大使」計劃（聯絡大使計劃）²和「顧問易」大廈維修諮詢服務計劃（顧問易計劃）³。

成立法團有助令統籌和協調改善工程的過程更為暢順。因此，如果有關目標大廈的業主需時成立法團，或需要更長時間籌辦和進行改善工程，執法部門會按他們提供的理據及／或工程的規模等，合理地考慮延長他們遵辦「指示」期限的申請。然而，成立法團雖有利進行提升消防設施的工程，但兩者沒有必然的因果關係。事實上，曾經有個案在沒有成立法團的情況下成功進行了改善工程。

條例賦權屋宇署和消防署進行消防安全改善工程

現時，《條例》並沒有條文賦權消防處或屋宇署為目標大廈進行與提升消防安全裝置和設備有關的工程，以及在工程完成後向有關人士收回費用。進行有關工程的目的，是提升目標樓宇以達至現代的消防安全水平，並不代表這批樓宇有即時明顯的火警風險。事實上，進行該些消防工程牽涉的可行方案和工程安排亦必須經大廈業主商討後達成共識（例如設施安裝的位置），不宜由執法部門單方面代為決定。消防處及屋宇署會不時檢討有關靈活和務實的施行措施，以及可獲考慮彈性處理規定的情況，在不損害基本消防安全的大前提下，協助有確實需要的樓宇遵從「指示」的規定。

¹ 民政署在2011年推出專業服務計劃，透過聘請專業物業管理公司，為1 200幢「三無大廈」的業主，提供免費的樓宇管理及安全專業顧問服務，包括逐戶家訪、協助聯絡和組織業主成立法團、申請各種大廈維修資助計劃及貸款等，協助他們展開大廈維修工作。由於成效理想，民政署已於今年四月推出新一期服務計劃，支援及協助新一批1 200幢「三無大廈」。

² 民政署在2011年推出聯絡大使計劃，招募因為不同原因而暫時未能成立法團的「三無大廈」的業主和居民成為大使，一方面協助組織業主和居民處理大廈的日常管理工作，另一方面擔當政府和業主／居民之間的橋樑。至今已成功在500多幢「三無大廈」招募了超過1 000名大使，並透過這些大使成立了80個法團。

³ 為協助法團推展大廈維修工程（包括「指示」指明的消防裝置及消防建設項目），民政署在今年4月與香港測量師學會、香港工程師學會及香港建築師學會三個專業學會合作，推出為期一年的「顧問易」試驗計劃，由專業學會會員組成的專家小組，義務為有意進行大型樓宇維修但並無聘請物業管理公司的法團，就招標聘任工程顧問，提供專業意見和支援。法團反應踴躍，至今約有80個法團獲安排與專家小組會面。

在《條例》中引入委任建築物管理代理人的條文

此外，議員亦曾提議在《條例》中引入如香港法例第344章《建築物管理條例》第40B條及40C條的條文，以便民政事務局局長可在有關樓宇處於或可能處於危險境況時，委任建築物管理代理人管理該樓宇。我們理解民政署已於2014年11月6日就此事宜作出回覆，故在此不贅。

謝謝鍾主席及各議員對執行《條例》的關注。

保安局局長

(蔡宛珊



代行)

2014年11月13日

副本送：

民政事務局局長
發展局局長
民政事務總署署長
消防處處長

(傳真號碼：2591 6002)

(傳真號碼：2899 2916)

(傳真號碼：2147 0984)

(傳真號碼：2312 0376)