

《消防安全(建築物)條例》

(第 572 章)

目錄

條次	頁次
第 1 部 導言	
1. 簡稱	1-1
2. 本條例的目的	1-1
3. 釋義	1-1
4. 條例的適用範圍	1-9
第 2 部 消防安全措施的遵從	
第 1 分部 —— 消防安全指示	
5. 可指示擁有人或佔用人遵從消防安全措施	2-1
第 2 分部 —— 符合消防安全令	
6. 裁判官可作出符合消防安全令	2-7
第 3 分部 —— 禁止令	
7. 區域法院可作出禁止佔用建築物或建築物部分的命令	2-9
8. 禁止令的效力	2-13

《消防安全(建築物)條例》

T-3

第 572 章

條次	頁次
9. 與違反禁止令有關的罪行	2-15
10. 禁止令的副本須張貼於受影響的建築物或建築物部分入口	2-15
11. 將任何人逐離建築物等的權力	2-17
12. 建築物的擁有人或佔用人可請求發出符合安全證明書	2-17
13. 向區域法院申請將禁止令撤銷的權利	2-19
第 4 分部 —— 某些文書在土地註冊處的註冊	
13A. 消防安全指示的註冊	2-21
14. 符合消防安全令及禁止令的註冊	2-23
14A. 與業主立案法團有關的註冊	2-25
第 5 分部 —— 通知權益轉讓的責任	
14B. 新擁有人有責任將權益轉讓通知執行當局	2-27
第 6 分部 —— 公布資料	
14C. 公布資料	2-29
第 7 分部 —— 諮詢委員會	
14D. 設立及其成員	2-29
14E. 職能	2-29

《消防安全(建築物)條例》

T-5

第 572 章

條次	頁次
14F. 保留條文	2-31
第 3 部 強制執行	
第 1 分部 —— 一般條文	
15. 獲授權人員	3-1
16. 進入和視察建築物的權力	3-1
17. 獲授權人員可要求提供建築物的擁有權或佔用情況的資料	3-5
18. 妨礙某些人執行或履行本條例所訂職能的罪行	3-5
18A. 妨礙業主立案法團遵從消防安全指示或符合消防安全令的罪行等	3-7
19. (廢除)	3-9
第 2 分部 —— 關於執行當局進行消防安全改善工程等的權力	
第 1 次分部 —— 導言	
19A. 第 3 部第 2 分部的釋義	3-9
19B. 第 3 部第 1 分部不受局限	3-9
19C. 授權輔助人士	3-9
第 2 次分部 —— 進入處所等的權力	

《消防安全(建築物)條例》

T-7

第 572 章

條次	頁次
19D. 獲授權人員有權為進行消防安全改善工程而進入處所或土地	3-9
19E. 輔助人士有權按獲授權人員的指示為進行消防安全改善工程而進入處所或土地	3-11
19F. 指明人士可在協助下行使權力	3-13
19G. 裁判官可發出手令	3-13
19H. 出示手令以供查閱的責任	3-15
19I. 手令何時失效	3-15
19J. 進入無人佔用的處所或土地後須維持保安	3-17
19K. 對未經使用的物料或廢棄物的處置	3-17
19L. 妨礙指明人士等的罪行	3-17
第 3 次分部 —— 封閉令	
19M. 申請封閉令	3-17
19N. 作出封閉令	3-19
19O. 將任何人逐離的權力	3-19
19P. 將建築物的入口或出口封閉的權力	3-21
19Q. 儘管有封閉令仍准許進入等	3-21
19R. 關於封閉令的罪行	3-21
19S. 封閉令何時失效	3-23

條次

頁次

**第 4 次分部 —— 追討執行當局進行消防
安全改善工程等的費用等**

19T.	追討費用及附加費	3-25
19U.	追討費用或附加費的證明書	3-29
19V.	證明書的註冊	3-31
19W.	送達傳訊令狀	3-35

**第 4 部
雜項**

第 1 分部 —— 特區政府的法律責任

20.	特區政府對某些事宜無須承擔法律責任	4-1
21.	獲授權人員對某些作為及不作為無須承擔個人法律責任	4-1

第 2 分部 —— 非法披露資料

22.	披露透過公職取得的資料的罪行	4-1
-----	----------------	-----

第 3 分部 —— 關於罪行的其他事宜

22A.	法人團體及合夥的罪行	4-3
22B.	檢控限期	4-5

第 4 分部 —— 送達文件

23.	向並非法人團體送達	4-7
-----	-----------	-----

《消防安全(建築物)條例》

T-11

第 572 章

條次	頁次	
23A. 向法人團體送達	4-9	
23B. 紿予或送達文件的日期	4-13	
第 5 分部 —— 證據		
23C. 紿予或送達證明書可接納為證據	4-13	
23D. 核證文件的權力	4-15	
23E. 經核證真實文本可接納為證據	4-15	
第 6 分部 —— 規例及守則		
24. 行政長官會同行政會議可訂立規例	4-17	
25. 被取代或經修訂的守則的效力	4-17	
附表 1	綜合用途建築物擁有人須就擬用作非住用用途部分遵從的消防安全措施	S1-1
附表 2	綜合用途建築物擁有人就擬用作住用用途部分及住用建築物擁有人須遵從的消防安全措施	S2-1
附表 3	綜合用途建築物擬用作非住用用途部分佔用人須遵從的消防安全措施	S3-1

《消防安全(建築物)條例》

1-1

第 572 章

第 1 部

第 1 條

本條例旨在就對某些綜合用途建築物及住用建築物作出關於消防安全的改進及相關事宜訂定條文。

[2007 年 7 月 1 日] 2007 年第 63 號法律公告

(略去制定語式條文 —— 2012 年第 1 號編輯修訂紀錄)

(格式變更 —— 2012 年第 1 號編輯修訂紀錄)

第 1 部

導言

1. 簡稱

- 本條例可引稱為《消防安全(建築物)條例》。
- (已失時效而略去 —— 2012 年第 1 號編輯修訂紀錄)

2. 本條例的目的

本條例的目的是針對火災的危險，向某些種類的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保障。

3. 釋義

- 在本條例中，除文意另有所指外 ——

公用部分 (common parts) 具有《建築物管理條例》(第 344 章)
第 2 條所給予的涵義；(由 2024 年第 32 號第 3 條增補)

安老院 (home for elderly persons) 指《安老院條例》(第 459 章) 第 2(1) 條界定的安老院；(由 2011 年第 12 號第 47 條增補。由 2023 年第 12 號第 116 條修訂)

住用用途 (domestic purposes) 就綜合用途建築物或住用建築物而言，指用作供人居住，但不包括將建築物或建築物的部分用作酒店、旅館、安老院、殘疾人士院舍、幼兒中心或托兒所；(由 2011 年第 12 號第 47 條修訂)

住用建築物 (domestic building) 指興建作或擬用作住用用途的建築物，而該建築物有多於 3 層是主要用作住用用途的，並且 —

- (a) 興建該建築物所據的建築工程圖則，是在 1987 年 3 月 1 日或之前首次根據《建築物(管理)規例》(第 123 章，附屬法例 A) 第 29 條呈交建築事務監督批准的；或
- (b) 在沒有興建該建築物所據的建築工程圖則在 1987 年 3 月 1 日或之前根據《建築物(管理)規例》(第 123 章，附屬法例 A) 第 29 條呈交建築事務監督批准的情況下，該建築物是在 1987 年 3 月 1 日或之前建成的，並包括該建築物所附設的只提供予其住客及獲他們邀請的人使用的會所、停車場及康樂活動設施；

佔用人 (occupier) 指正佔用建築物或建築物的部分的人(不論是以擁有人身分或是根據任何形式的租契或特許佔用)；

非住用用途 (non-domestic purposes) 就綜合用途建築物而言，指用作住用用途以外的用途；

封閉令 (closure order) 就某執行當局而言，指應由該當局提出的申請而根據第 19N 條作出的命令；(由 2024 年第 32 號第 3 條增補)

消防安全改善工程 (fire safety improvement works) 就某建築物(或某建築物部分)而言 —

- (a) 指為以下目的而進行的任何工程：確保消防安全指示或符合消防安全令就該建築物(或該部分)獲遵從；及
- (b) 包括為進行(a)段所述的工程而需進行的檢驗、勘測或其他工程，或需提供的服務；(由 2024 年第 32 號第 3 條增補)

消防安全指示 (fire safety direction) 指根據第 5(1)、(2) 或 (3) 條發出的消防安全指示(包括經根據第 5(5) 條修訂者)；(由 2024 年第 32 號第 3 條修訂)

消防裝置或設備 (fire service installation or equipment) 指為——

- (a) 滅火、防火或控制火勢；
- (b) 發出火警警告；
- (c) 提供途徑或方法讓人進入任何處所或地方以滅火、防火或控制火勢；
- (d) 在火警發生時利便自任何處所或地方疏散；或 (由 2003 年第 7 號第 24 條增補)
- (e) 在沒有正常動力供應時向作(a)至(d)段所述用途的裝置或設備提供後備動力供應，(由 2003 年第 7 號第 24 條增補)

而製造、使用或為如此使用而設計的任何裝置或設備；(由 2003 年第 7 號第 24 條修訂)

執行當局 (enforcement authority) ——

- (a) 就綜合用途建築物或住用建築物的規劃、設計和建造而言，指屋宇署署長；及
- (b) 就任何消防裝置或設備而言，指消防處處長；

符合安全證明書 (certificate of compliance) 指根據第 12(2) 或 (3) 條發出的文書；(由 2024 年第 32 號第 3 條增補)

符合消防安全令 (fire safety compliance order) 指根據第 6(1) 條作出的符合消防安全令(包括經根據第 6(4) 條更改者)；(由 2024 年第 32 號第 3 條修訂)

殘疾人士院舍 (home for persons with disabilities) 指《殘疾人士院舍條例》(第613章)第2(1)條界定的殘疾人士院舍；(由2011年第12號第47條增補。由2023年第12號第116條修訂)

業主立案法團 (owners' corporation) 指根據《建築物管理條例》(第344章)第8條註冊的法團；(由2024年第32號第3條增補)

禁止令 (prohibition order) 指根據第7條作出的命令；

綜合用途建築物 (composite building) 指部分是興建作或擬用作住用用途而部分是興建作或擬用作非住用用途的建築物，而——

(a) 興建該建築物所據的建築工程圖則，是在1987年3月1日或之前首次根據《建築物(管理)規例》(第123章，附屬法例A)第29條呈交建築事務監督批准的；或

(b) 在沒有興建該建築物所據的建築工程圖則在1987年3月1日或之前根據《建築物(管理)規例》(第123章，附屬法例A)第29條呈交建築事務監督批准的情況下，該建築物是在1987年3月1日或之前建成的，但如某建築物的擬用作非住用用途部分全部由工廠或工業經營、貨倉、倉庫或用作貯存大量物品的地方組成，則該建築物不包括在本定義之內；

擁有人 (owner) 的涵義與《建築物條例》(第123章)給予該詞的涵義相同；

機械通風系統 (mechanical ventilating system) 包括空氣調節系統；

獲授權人員 (authorized officer) 指根據第15條獲授權的公職人員或因該條而被視為獲授權人員的人；

職能 (function) 包括權力和責任。

(2) 為本條例的施行，如某建築物或某建築物的某部分無人佔用，其擁有人須被視為其佔用人，而執行當局可就該

擁有人行使其可對佔用人行使的任何權力。即使該建築物或該部分後來被佔用，擁有人因該當局根據本款行使權力而負上的法律責任仍須持續。

- (3) 為免生疑問，**非住用用途** (non-domestic purposes) 包括用作酒店、旅館、安老院、殘疾人士院舍、幼兒中心或托兒所的用途。 (由 2011 年第 12 號第 47 條修訂)

(編輯修訂——2012 年第 1 號編輯修訂紀錄)

4. 條例的適用範圍

《消防安全(建築物)條例》

1-11

第1部

第572章

第4條

本條例適用於綜合用途建築物及住用建築物，但不適用於進行依據《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)發出的豁免證明書進行的建築工程而建成的建築物。

第 2 部

消防安全措施的遵從

第 1 分部 —— 消防安全指示

(由 2024 年第 32 號第 4 條增補)

5. 可指示擁有人或佔用人遵從消防安全措施

(1) 如某綜合用途建築物或住用建築物全由一人所擁有，有關的執行當局可發出消防安全指示並將之送達該擁有人——

(a) (如屬綜合用途建築物) 指示他——

(i) 就該建築物擬用作非住用用途的部分而言，遵從附表 1 的全部或任何規定；

(ii) 就該建築物擬用作住用用途的部分而言，遵從附表 2 的全部或任何規定；

(b) (如屬住用建築物) 指示他遵從附表 2 的全部或任何規定，

如該當局在顧及到該建築物的結構完整性，及可賴以遵從有關的規定所需的科技後，認為指示該擁有人遵從該等規定中的任何規定並不合理，該當局可指示他採取該當局認為是適當的其他措施，以取代遵從該規定。

(2) 如某綜合用途建築物或住用建築物由多於一人所擁有，而各擁有人分別有權獨有佔用其中某指明部分，有關的執行當局可發出消防安全指示並將之送達任何該等擁有人，就該建築物中該人獨有佔用的部分或並非由任何該等擁有人獨有佔用的部分——

(a) (如該建築物屬綜合用途建築物) ——

(i) 在該部分是擬用作非住用用途的情況下，指示該擁有人遵從附表 1 的全部或任何規定；

- (ii) 在該部分是擬用作住用用途的情況下，指示該擁有人遵從附表2的全部或任何規定；
- (b) (如該建築物屬住用建築物)指示該擁有人就該部分遵從附表2的全部或任何規定，
如該當局在顧及到該建築物的結構完整性，及可賴以遵從有關的規定所需的科技後，認為指示該擁有人遵從該等規定中的任何規定並不合理，該當局可指示他採取該當局認為是適當的其他措施，以取代遵從該規定。為整合該建築物內由不同擁有人獨有佔用的不同部分的消防裝置或設備，消防安全指示可就該裝置或設備，指示任何該等擁有人提供相關的接駁或作其他形式的整合。(由2024年第32號第5條修訂)
- (3) 有關的執行當局可將消防安全指示送達綜合用途建築物中擬用作非住用用途部分的佔用人，指示他就該部分遵從附表3的全部或任何規定。
- (4) 消防安全指示須以書面發出，並須指明遵從的限期。該限期須給予有關的建築物的擁有人或佔用人合理的足夠時間，遵從該指示所指明的規定。
- (5) 執行當局可藉類似的通知不時修訂或撤回該當局所發出的消防安全指示。
- (6) 消防安全指示持續有效，直至——
(a) 該指示獲遵從達致有關的執行當局滿意的程度為止；
(b) 被該當局撤回為止；或
(c) 由符合消防安全令取代為止。
- (6A) 凡根據第(1)或(2)款送達的消防安全指示如第(6)(a)款所述般獲遵從，有關的執行當局須向有關的擁有人發出文書，證明該項指示已獲遵從。(由2024年第32號第5條增補)
- (6B) 凡根據第(1)或(2)款送達的消防安全指示如第(6)(b)款所述般被撤回，有關的執行當局須向有關的擁有人發出

文書，通知該項指示已被撤回。*(由2024年第32號第5條增補)*

- (7) 消防安全指示可由兩個執行當局聯合發出。修訂或撤回按這方式發出的指示須由兩個執行當局聯合進行。
- (8) 擁有人或佔用人無合理辯解而沒有遵從消防安全指示，即屬犯罪，一經定罪，可處第6級罰款，並可就該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\$10,000。*(由2024年第32號第5條修訂)*
- (9) 第(8)款所提述的合理辯解包括(但並不局限於)：在消防安全指示未獲遵從時，由於任何下述原因，期望有關的擁有人或佔用人遵從該指示是不合理的——
 - (a) 遵從該指示有損害有關的建築物或建築物的部分的結構完整性的危險；或
 - (b) 遵從該指示所需的科技並非合理可得。
- (10)-(13) *(由2024年第32號第5條廢除)*

第 2 分部 —— 符合消防安全令

(由 2024 年第 32 號第 6 條增補)

6. 裁判官可作出符合消防安全令

- (1) 裁判官如裁定某綜合用途建築物的擁有人或佔用人、或某住用建築物的擁有人，因沒有遵從某消防安全指示所指明的規定而犯第 5(8) 條所訂的罪行，可應有關的執行當局的申請，作出符合消防安全令，指示該擁有人或佔用人遵從所有該規定。
- (2) 符合消防安全令須指明遵從的限期，該限期須給予有關的擁有人或佔用人合理的足夠時間，遵從該命令的規定。
- (3) 凡有符合消防安全令發出，該命令即取代有關的消防安全指示。
- (4) 裁判官在針對某擁有人或佔用人作出符合消防安全令後，可應有關的執行當局或該擁有人或佔用人的申請，撤銷或更改該符合消防安全令。

- (5) 在執行當局根據本條就某擁有人或佔用人提出的申請的聆訊中，該擁有人或佔用人有權作出陳述。
- (6) 當針對某擁有人或佔用人作出的符合消防安全令已根據第(4)款被撤銷，或當有關的執行當局已藉書面通知裁判官書記謂該命令已獲遵從，該命令即告失效。該當局須將該通知書的一份副本送達該擁有人或佔用人。
- (7) 本條所指的申請可由兩個執行當局聯合提出。
- (8) 擁有人或佔用人沒有遵從符合消防安全令，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款\$200,000，並可就該命令持續未獲遵從的每日(不足一日亦作一日計算)另處罰款\$20,000。(由2024年第32號第7條修訂)

第3分部——禁止令

(由2024年第32號第8條增補)

7. 區域法院可作出禁止佔用建築物或建築物部分的命令

- (1) 執行當局可以消防安全指示或符合消防安全令中所指明的某項規定正不獲遵從或尚未獲遵從為理由，向區域法院申請要求根據本條作出命令。
- (2) 根據本條提出的申請，可在遵從有關的消防安全指示或符合消防安全令的限期屆滿後的任何時間提出，而不得在該限期屆滿前提出。

《消防安全(建築物)條例》

2-11

第2部——第3分部

第572章

第7條

- (3) 根據本條提出的申請可由兩個執行當局聯合提出。
- (4) 執行當局在根據本條就某擁有人或佔用人提出申請前，須給予該擁有人或佔用人最少7日通知。
- (5) 在根據第(4)款給予通知後，有關的執行當局須在切實可行的範圍內盡快將該通知的一份副本張貼於——
 - (a) 有關的建築物或建築物的部分內的一處當眼地方；或
 - (b) 有關的建築物或建築物的部分的每一入口或盡量接近該等入口的一處當眼地方。
- (6) 根據本條提出的申請的聆訊和裁定，須按照根據《區域法院條例》(第336章)訂立的法院規則進行。
- (7) 區域法院在聆訊根據本條提出的申請時，如信納——
 - (a) 有關的建築物或建築物的部分的擁有人或佔用人，沒有遵從消防安全指示或符合消防安全令所指明的某規定；
 - (b) 期望該擁有人或佔用人遵從該規定是合理的；
 - (c) 為遵從該規定而設下的時限是合理的；
 - (d) 在有關的情況下作出所申請的命令是合理和必需的；及
 - (e) 如該建築物或該部分被佔用，則有重大的火警風險，並僅在信納上述條件均獲符合的情況下，可作出命令禁止佔用該建築物或該部分。

8. 禁止令的效力

(1) 當禁止令生效時——

- (a) (i) 除獲有關的執行當局書面准許外，任何人(正在執行職責的獲授權人員除外)不得佔用有關的建築物或建築物的部分；
 - (ii) 如有關的執行當局認為合適，可藉書面通知准許任何人為採取對解除或撤銷該禁止令屬必要的措施的目的，佔用有關的建築物或建築物的部分，但該項佔用須受該當局認為合適的條件所規限；
 - (iii) 有關的執行當局可在任何時間以任何理由取消根據第(ii)節給予的准許；及
- (b) 有關的擁有人須(如該擁有人並非佔用人，則該擁有人及佔用人須)採取所有切實可行的步驟，以確保有效地防止任何人(獲授權人員或獲得(a)(ii)段所指的准許的人除外)進入有關的建築物或建築物的部分。

(2) 禁止令在——

- (a) 送達有關的擁有人或佔用人的日期後的28日屆滿時生效；或
 - (b) (如該擁有人或佔用人針對該命令提出上訴)上訴被撤回或最終被駁回後生效。
- (3) 雖有第(2)款的規定，如區域法院在個別個案中認為是適當的，可指示禁止令在送達有關的擁有人或佔用人的日期生效，或在該日期之後但在第(2)(a)款所提述的28日內的某一個日期生效。

- (4) 如禁止令一旦根據第12(5)條被解除或根據第13條被撤銷，或一旦有關的建築物或建築物的部分不再存在，該命令即停止生效。
- (5) 第(2)(b)款所指的上訴包括針對裁定該上訴的決定而提出的上訴。

9. 與違反禁止令有關的罪行

- (1) 任何人無合理辯解而違反第8(1)(a)(i)條，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款\$250,000及監禁3年，並可就該項違反持續的每日(不足一日亦作一日計算)另處罰款\$25,000。
- (2) 任何人無合理辯解而違反第8(1)(b)條，即屬犯罪，一經定罪，可處第4級罰款及監禁6個月。

10. 禁止令的副本須張貼於受影響的建築物或建築物部分入口

- (1) 在一項禁止令作出後，有關的執行當局須在切實可行的範圍內盡快將一份該命令的副本送達有關的擁有人或佔用人，並將該命令的一份副本張貼於——
 - (a) 該命令所關乎的建築物或建築物的部分內的一處當眼地方；或
 - (b) 該建築物或該部分的每一入口或盡量接近該等入口的一處當眼地方。
- (2) 第(1)款不獲遵從並不使有關的命令失效。

- (3) 當禁止令生效時，任何人無合法權限移走、污損或以其他方式干擾按照第(1)款張貼的命令副本，即屬犯罪，一經定罪，可處第2級罰款。
- (4) 在禁止令停止生效後，有關的執行當局須在切實可行的範圍內，盡快及盡量移走按照第(1)款張貼的所有命令副本。

11. 將任何人逐離建築物等的權力

如禁止令就某建築物或某建築物的某部分生效，督察級或以上的警務人員可——

- (a) 將任何顯然正違反或即將違反第8(1)條的人逐離該建築物或該部分；及
- (b) 在該命令有效的期間阻止該人再進入該建築物或該部分。

12. 建築物的擁有人或佔用人可請求發出符合安全證明書

- (1) 在禁止令生效的任何時間，有關的擁有人或佔用人可藉送達有關的執行當局的書面通知，請求該當局發出證明書，以證明導致作出該禁止令的消防安全指示或符合消防安全令(視屬何情況而定)的規定已獲遵從。
- (2) 有關的執行當局在收到根據第(1)款提出的請求後，如信納有關的消防安全指示或符合消防安全令(視屬何情況而定)的規定已獲遵從，須在切實可行的範圍內盡快向提出請求的該擁有人或佔用人發出文書，證明有關規定已

獲遵從；如該當局並不信納該情況，則必須拒絕該請求。
(由2024年第32號第9條修訂)

- (3) 縱使沒有根據第(1)款提出的請求，如有有關的執行當局在任何時間信納導致作出禁止令的消防安全指示或符合消防安全令(視屬何情況而定)的規定已獲遵從，亦可向有關的擁有人或佔用人發出文書，證明有關規定已獲遵從。
(由2024年第32號第9條修訂)
- (4) 在發出符合安全證明書後，有關的執行當局須在切實可行的範圍內盡快向區域法院申請解除有關的禁止令。該申請須附有該符合安全證明書的一份副本。
- (5) 在考慮根據第(4)款提出的申請時，除非區域法院認為有特別理由不解除有關的命令，否則必須解除該命令。
- (6) 在拒絕根據第(1)款提出的請求後，有關的執行當局必須在切實可行的範圍內盡快藉書面通知，將拒絕一事及拒絕的理由告知提出請求的人。

13. 向區域法院申請將禁止令撤銷的權利

- (1) 如有關的執行當局——

- (a) 拒絕擁有人或佔用人要求根據第 12 條發出符合安全證明書的請求；或
- (b) 沒有在該項請求提出後的 28 日內發出該證明書，該擁有人或佔用人可向區域法院申請，撤銷有關的禁止令。
- (2) 申請人必須在提出上述申請後的 7 日內，將申請一事以書面通知有關的執行當局。
- (3) 在聆訊撤銷禁止令的申請時，區域法院可作出它認為合適的命令。

第 4 分部 —— 某些文書在土地註冊處的註冊

(由 2024 年第 32 號第 10 條增補)

13A. 消防安全指示的註冊

- (1) 有關的執行當局可安排將消防安全指示以註冊摘要的方式，針對某建築物(或某建築物部分)的土地登記冊，於土地註冊處註冊，前提是該項指示已送達該建築物(或該部分)的任何擁有人。
- (2) 如有消防安全指示根據第(1)款針對某建築物(或某建築物部分)的土地登記冊註冊，而其後該項指示憑藉第 5(6)條而失效，有關的執行當局——
- (a) 如該項指示憑藉第 5(6)(a) 條而失效——須在切實可行的範圍內，盡快安排將根據第 5(6A) 條發出的有關文書以註冊摘要的方式，針對該土地登記冊於土

地註冊處註冊，而無論如何不得遲於該文書的日期後的2個月，安排將該文書如此註冊；

- (b) 如該項指示憑藉第5(6)(b)條而失效——須在切實可行的範圍內，盡快安排將根據第5(6B)條發出的有關文書以註冊摘要的方式，針對該土地登記冊於土地註冊處註冊，而無論如何不得遲於該文書的日期後的2個月，安排將該文書如此註冊；或
- (c) 如該項指示憑藉第5(6)(c)條而失效——須在切實可行的範圍內，盡快安排將有關的符合消防安全令以註冊摘要的方式，針對該土地登記冊於土地註冊處註冊，而無論如何不得遲於該項命令的日期後的2個月，安排將該項命令如此註冊。

(由2024年第32號第10條增補)

14. 符合消防安全令及禁止令的註冊

(由2024年第32號第11條修訂)

- (1) 凡有任何符合消防安全令或禁止令就某建築物(或某建築物部分)作出，則有關的執行當局可安排將該項命令以註冊摘要的方式，針對該建築物(或該部分)的土地登記冊，於土地註冊處註冊。(由2024年第32號第11條代替)
- (2) 如有——
 - (a) 符合消防安全令根據第(1)款註冊，而其後——(由2024年第32號第11條修訂)
 - (i) 該命令根據第6(4)條被撤銷；或
 - (ii) 有關的執行當局已藉第6(6)條所提述的書面通知，告知裁判官書記謂該命令已獲遵從；或
 - (b) 禁止令根據第(1)款註冊，而其後——

- (i) 符合安全證明書已發出；或(由 2024 年第 32 號第 11 條修訂)
- (ii) 該禁止令——
- (A) 根據第 12(5) 條被解除；或
- (B) 根據第 13(3) 條被撤銷，
- 則有關的執行當局須在切實可行的範圍內盡快(但在任何情況下不得遲於該項撤銷、通知、符合安全證明書或解除的日期後的一個月)安排將該項撤銷、通知、符合安全證明書或解除(視屬何情況而定)，以註冊摘要的方式，針對有關的建築物(或有關的建築物部分)的土地登記冊，於土地註冊處註冊。(由 2024 年第 32 號第 11 條修訂)
- (3) (由 2024 年第 32 號第 11 條廢除)

14A. 與業主立案法團有關的註冊

- (1) 本條僅就第 13A 及 14 條下的註冊而適用。
- (2) 如消防安全指示是就某建築物(或某建築物部分)而送達該建築物(或該部分)的業主立案法團的，則該項指示須視為向該建築物(或該部分)的每名擁有人個別送達。
- (3) 如符合消防安全令是就某建築物(或某建築物部分)而針對該建築物(或該部分)的業主立案法團作出的，則該項命令須視為針對該建築物(或該部分)的每名擁有人個別作出。

- (4) 如第 5(6A) 或 (6B) 條所述的文書是向某建築物(或某建築物部分)的業主立案法團發出的，則該文書須視為向該建築物(或該部分)的每名擁有人個別發出。
- (5) 如符合安全證明書是向某建築物(或某建築物部分)的業主立案法團發出的，則該證明書須視為向該建築物(或該部分)的每名擁有人個別發出。

(由 2024 年第 32 號第 12 條增補)

第 5 分部 —— 通知權益轉讓的責任

(第 5 分部由 2024 年第 32 號第 13 條增補)

14B. 新擁有人有責任將權益轉讓通知執行當局

- (1) 如 ——
- (a) 有消防安全指示或符合消防安全令就某建築物(或某建築物部分)而有效；及
- (b) 有人將該建築物(或該部分)中的權益，轉讓至另一人(**新擁有人**)，
- 則新擁有人須在完成該項轉讓的日期後的 3 個月內，將該項轉讓以書面通知有關的執行當局。
- (2) 任何人沒有遵從第 (1) 款，即屬犯罪，一經定罪，可處第 3 級罰款。

第 6 分部 —— 公布資料

(第 6 分部由 2024 年第 32 號第 13 條增補)

14C. 公布資料

為向公眾提供適當資訊，執行當局可將關於某建築物（或某建築物部分）的消防安全指示、符合消防安全令、禁止令或封閉令的資料，包括以下資料，上載至執行當局所屬部門的網站，或以另一方式公布——

- (a) 該項指示或命令的序號；
- (b) 該建築物（或該部分）的地址；
- (c) 該項指示或命令的日期；及
- (d) 該項指示或命令的遵從情況。

第7分部——諮詢委員會

(第7分部由2024年第32號第13條增補)

14D. 設立及其成員

- (1) 執行當局須為執行第14E條的職能，設立委員會。
- (2) 上述委員會須由有關當局認為適當並具備有關專長的成員所組成。

14E. 職能

- (1) 執行當局的諮詢委員會須就關於改善消防安全的事宜，向該當局提供意見，該等事宜包括——
 - (a) 關於協助該當局根據第5(1)或(2)條就以下問題得出意見的事宜——
 - (i) 在某一個案中，某擁有人如該條所述般採取任何其他措施，是否適當；及
 - (ii) 如適當——該等措施為何；

- (b) 該當局在決定以下問題時所考慮的因素：就該當局行使第 3 部第 2 分部的權力方面，如何為建築物排列優先次序；及
- (c) 關於為建築物(或建築物部分)進行消防安全改善工程的建議的技術事宜。
- (2) 然而，上述委員會僅可就有關當局轉介該委員會的事宜提供意見。
- (3) 諮詢委員會在就任何第 (1)(a) 或 (c) 款所指的事宜提供意見前，可藉書面通知，邀請該事宜所關乎的建築物(或建築物部分)擁有人作出申述。
- (4) 如執行當局的諮詢委員會已根據第 (1) 款就某事宜向該當局提供意見，該當局須在執行任何與該事宜有關的職能前，考慮該意見。
- (5) 在本條中 ——

諮詢委員會 (advisory committee) 就某執行當局而言，指該當局根據第 14D(1) 條設立的委員會。

14F. 保留條文

- (1) 執行當局根據原有第 5(10) 條設立的委員會，就所有目的而言，須視為該當局根據第 14D(1) 條設立的委員會。
- (2) 如在緊接生效日期前，任何人屬某執行當局根據原有第 5(10) 條設立的委員會的成員，則就所有目的而言，該人須視為按在緊接生效日期前適用於該人的相同條款及條件，而擔任該當局根據第 14D(1) 條設立的委員會的成員。
- (3) 在本條中 ——

《消防安全(建築物)條例》

2-33

第2部——第7分部

第572章

第14F條

***生效日期** (commencement date) 指《2024年消防安全(建築物)(修訂)條例》(2024年第32號)開始實施的日期；

原有第5(10)條 (former section 5(10)) 指在緊接生效日期前有效的第5(10)條。

編輯附註：

* 生效日期：2024年12月13日。

第 3 部

強制執行

第 1 分部 —— 一般條文

(由 2024 年第 32 號第 14 條增補)

15. 獲授權人員

- (1) 執行當局可以書面授權任何公職人員，執行或履行在授權書內指明並屬本條例所授予或委予獲授權人員的任何職能。
- (2) 就本條例而言，消防處處長、屋宇署署長及所有警務人員均被視為獲授權人員。
- (3) 在執行或履行本條例所授予或委予的職能時，獲授權人員——
 - (a) 可由他為執行或履行該職能而合理所需的人協助；及
 - (b) 必須應要求出示他的身分證以及(屬第 (2) 款所提述的人員不在此限)他根據第 (1) 款獲發給的授權書，以供查閱。

16. 進入和視察建築物的權力

(由 2024 年第 32 號第 15 條修訂)

- (1) 如獲授權人員合理地相信——

- (a) 某建築物是或可能是綜合用途建築物或住用建築物(或某建築物的某部分是或可能是綜合用途建築物或住用建築物的部分);或
- (b) 違反本條例的罪行正在或曾在該建築物或該部分發生，
可無需持有手令進入和視察該建築物或該部分。
- (2) 獲授權人員亦可無需持有手令進入和視察任何建築物或任何建築物的任何部分，以確定就該建築物或該部分發出或作出的消防安全指示或符合消防安全令(視屬何情況而定)是否已獲遵從。
- (3) 如獲授權人員擬根據第(1)或(2)款進入某建築物的任何部分，而——
- (a) 該部分是擬用作住用用途的；及
- (b) 該部分的佔用人有權獨有使用及享用該部分，
則除非已就該人員擬進入該部分一事給予該佔用人不少於24小時的書面通知，否則該人員不得如此進入該部分。
- (4) 裁判官如因經宣誓作出的告發而信納——(由2024年第32號第15條修訂)
- (a) 進入某建築物或某建築物的某部分已被(或合理預期會被)拒絕，或該建築物或該部分無人佔用，又或有關的個案屬緊急；及
- (b) 獲授權人員有充分的理由進入該建築物或該部分，
則可應執行當局的申請發出手令，授權獲授權人員進入該建築物或該部分及為此而使用必需的武力。
- (5) 如獲授權人員按照本條進入無人佔用的建築物或建築物的無人佔用部分，在離開時必須確保該建築物或該部分在防止侵入者方面的有效程度，是一如進入時所處的狀況一樣。

- (6) 根據本條發出手令的有效期於自其發出起計的1個月屆滿時終止，或進入該建築物或該部分所求的目的已達時終止(兩者以較先者為準)。

17. 獲授權人員可要求提供建築物的擁有權或佔用情況的資料

- (1) 在以下情況下並僅在以下情況下——
- (a) 獲授權人員合理地相信任何人有可識別某綜合用途建築物或住用建築物的擁有人或佔用人身分的資料；及
- (b) 該等資料並非一經查閱公共紀錄便得知，該人員可要求該人提供該等資料。
- (2) 任何人無合理辯解而——
- (a) 拒絕回答根據第(1)款向他提出的問題；或
- (b) 提供他知道或理應知道是虛假或具誤導性的答案，即屬犯罪，一經定罪，可處第4級罰款。

18. 妨礙某些人執行或履行本條例所訂職能的罪行

任何人無合理辯解而抗拒、妨礙或阻延正在執行或履行(或企圖執行或履行)本條例所授予或委予的職能的人，即屬犯罪，一經定罪，可處第4級罰款及監禁6個月。

18A. 妨礙業主立案法團遵從消防安全指示或符合消防安全令的罪行等

- (1) 凡任何建築物(或任何建築物部分)的業主立案法團已通知某人，指某項關於該建築物的公用部分的消防安全指示已根據本條例送達該法團，或某項關於該建築物的公用部分的符合消防安全令已根據本條例針對該法團作出，該人不得——
- (a) 妨礙受僱或受聘於該法團的人，進行任何為確保該項指示或命令獲遵從而所需的消防安全改善工程；或
- (b) 拒絕受僱或受聘於該法團的人，通往或使用該建築物中，為進行消防安全改善工程而合理地需要通往或使用的部分，而進行上述工程是為確保該項指示或命令獲遵從而所需的。
- (2) 凡任何建築物(或任何建築物部分)的業主立案法團已通知某人，指某項關於該建築物的公用部分的消防安全指示已根據本條例送達該法團，或某項關於該建築物的公用部分的符合消防安全令已根據本條例針對該法團作出，該人不得拒絕分擔為確保該項指示或命令獲遵從而進行的消防安全改善工程的費用。
- (3) 任何人無合理辯解而違反第(1)或(2)款，即屬犯罪，一經定罪——
- (a) 如屬違反第(1)款——可處第3級罰款及監禁6個月；或
- (b) 如屬違反第(2)款——可處第4級罰款。

(由 2024 年第 32 號第 16 條增補)

19. (由 2024 年第 32 號第 17 條廢除)

第 2 分部 —— 關於執行當局進行消防安全改善工程等的權力

(第 2 分部由 2024 年第 32 號第 18 條增補)

第 1 次分部 —— 導言

19A. 第 3 部第 2 分部的釋義

在本分部中 ——

指明人士 (specified person) 指 ——

- (a) 獲授權人員；或
- (b) 輔助人士；

輔助人士 (auxiliary person) 指根據第 19C 條獲授權的人。

19B. 第 3 部第 1 分部不受局限

第 1 分部不受本分部所局限。

19C. 授權輔助人士

如執行當局知道或合理地相信，就某建築物(或某建築物部分)有效的消防安全指示或符合消防安全令沒有獲遵從，該當局可藉書面授權任何並非獲授權人員的人，執行本分部下的職能。

第 2 次分部 —— 進入處所等的權力

19D. 獲授權人員有權為進行消防安全改善工程而進入處所或土地

- (1) 如有以下情況，獲授權人員可就任何處所或土地，行使

第 (3) 款指明的權力 ——

- (a) 該人員知道或合理地相信，就某建築物(或某建築物部分)有效的消防安全指示或符合消防安全令沒有獲遵從；及
 - (b) 該處所或土地的擁有人或佔用人，或看來是控制或管理該處所或土地的人，准許該人員如此行使該權力。
- (2) 然而，如有以下情況，則第 (1)(b) 款指明的條件無需獲符合，上述人員亦可行使上述權力 ——
- (a) 已為行使該權力而根據第 19G(1) 條獲得手令；或
 - (b) 該人員合理地認為，情況的迫切性令行使該權力前獲得手令並非切實可行。
- (3) 為施行第 (1) 款，獲授權人員可在任何合理時間 ——
- (a) 進入任何處所或土地；或
 - (b) 如有需要，在有警務人員在場的情況下，強行進入任何處所或土地，
以就有關的建築物(或有關的建築物部分)進行該人員認為必要的任何消防安全改善工程。

19E. 輔助人士有權按獲授權人員的指示為進行消防安全改善工程而進入處所或土地

- (1) 在不局限第 19D 條的原則下，獲授權人員可指示輔助人士就任何處所或土地，行使第 (4) 款指明的權力。
- (2) 輔助人士可按根據第 (1) 款作出的指示，就任何處所或土地行使任何權力，前提是該處所或土地的擁有人或佔用

人，或看來是控制或管理該處所或土地的人，准許該輔助人士如此行使該權力。

- (3) 然而，如已為行使上述權力而根據第19G(1)條獲得手令，則第(2)款指明的條件無需獲符合，上述輔助人士亦可行使該權力。
- (4) 為施行第(1)款，輔助人士可在任何合理時間進入任何處所或土地，以就有關的建築物(或有關的建築物部分)進行有關獲授權人員認為必要的任何消防安全改善工程。

19F. 指明人士可在協助下行使權力

凡指明人士認為，有必要在任何其他人的協助下行使第19D(3)或19E(4)條(視何者適用而定)指明的權力，該指明人士可在該人的協助下行使該權力。

19G. 裁判官可發出手令

- (1) 裁判官如因經宣誓作出的告發而信納有以下情況，可應執行當局提出的申請，為施行第19D(2)(a)或19E(3)條發出手令——
 - (a) 有合理理由懷疑，就某建築物(或某建築物部分)有效的消防安全指示或符合消防安全令沒有獲遵從；
 - (b) 以下任何一項或兩項條件獲符合——
 - (i) 指明人士——
 - (A) 被拒進入有關處所或土地；或

- (B) 已在最少 2 個不同的日子到訪該處所或土地，但仍不能進入該處所或土地；
- (ii) 指明人士被拒(或因其他原因不能)為該建築物(或該部分)進行任何消防安全改善工程；及
- (c) 摄申請手令的通知，已送達該處所或土地的每名擁有人或佔用人。
- (2) 有關手令須指明——
- (a) 尋求進入的處所或土地；
- (b) 進入該處所或土地的目的；
- (c) 獲授權進入該處所或土地的人的姓名，及以何身分進入；及
- (d) 該手令的發出日期。

19H. 出示手令以供查閱的責任

指明人士如依據第 19G(1) 條下發出的手令，行使第 19D(3) 或 19E(4) 條(視何者適用而定)指明的權力，須向以下人士出示該手令，以供查閱：有關處所或土地的擁有人或佔用人，或看來是控制或管理該處所或土地的人。

19I. 手令何時失效

根據第 19G(1) 條發出的手令持續有效，直至根據第 19G(2)(b) 條在該手令指明的目的已達到為止。

19J. 進入無人佔用的處所或土地後須維持保安

如指明人士已就任何無人佔用的處所或土地行使第19D(3)或19E(4)條(視何者適用而定)指明的權力，該人士在離開該處所或土地時，須在有效防禦侵入者方面，令該處所或土地的狀況一如其行使該權力時所察覺的狀況一樣。

19K. 對未經使用的物料或廢棄物的處置

如任何消防安全改善工程已依據第19D或19E條進行，指明人士——

- (a) 可處置在進行該工程時未經使用的任何物料；及
- (b) 可處置該工程所產生的任何廢棄物。

19L. 妨礙指明人士等的罪行

- (1) 任何人無合理辯解而抗拒、妨礙或阻延——
 - (a) 正在執行(或正在試圖執行)本次分部下的職能的指明人士；或
 - (b) 任何根據第19F條正在協助指明人士的人，即屬犯罪。
- (2) 任何人犯第(1)款所訂罪行，一經定罪，可處第4級罰款及監禁6個月。

第3次分部——封閉令

19M. 申請封閉令

- (1) 如有以下情況，執行當局可向區域法院申請某建築物(或某建築物部分)的封閉令：該當局認為，該建築物(或該部分)應予封閉，使指明人士得以在對該建築物(或該部分)的佔用人或公眾不構成危險的情況下，執行第2次分部下的職能。
- (2) 如執行當局擬提出有關申請，該當局須在提出該項申請當日最少7日前，將擬提出申請的通知，張貼於——
 - (a) 有關建築物(或有關建築物部分)內的當眼處；或
 - (b) 有關建築物(或有關建築物部分)的每個入口的當眼處，或最接近該等入口的當眼處，
以通知可能受該項申請影響的所有人士。
- (3) 有關通知須——
 - (a) 以清楚可閱的形式；及
 - (b) 用中文及英文，
就擬申請的封閉令，述明第19S(1)及(2)條的效力。

19N. 作出封閉令

如有根據第19M(1)條提出的申請，而區域法院信納，執行當局已按照第19M條給予擬提出申請的通知，區域法院可為施行本次分部，命令將該項申請指明的建築物(或建築物部分)，在警務人員指示下封閉。

19O. 將任何人逐離的權力

- (1) 如有封閉令就某建築物(或某建築物部分)而有效，任何督察級或以上的警務人員，可將任何身處該建築物(或該

部分)的人，逐離該建築物(或該部分)。

- (2) 有關警務人員可要求任何人向其提供任何對其行使有關權力屬合理所需的協助。

19P. 將建築物的入口或出口封閉的權力

如有為執行當局作出的封閉令就某建築物(或某建築物部分)而有效，該當局可將該建築物(或該部分)的任何或所有入口或出口封閉。

19Q. 儘管有封閉令仍准許進入等

- (1) 儘管有為執行當局作出的封閉令就某建築物(或某建築物部分)而有效，該當局可藉書面准許任何人進入或身處該建築物(或該部分)。
- (2) 根據第(1)款給予的准許——
- (a) 可在有關的執行當局認為適當的條件的規限下給予；及
- (b) 可按該當局認為適當而予以取消。

19R. 關於封閉令的罪行

- (1) 任何人如無合理辯解而——
- (a) 在有封閉令就某建築物(或某建築物部分)而有效的情況下，進入或身處該建築物(或該部分)；或
- (b) 干擾任何用以執行第19P條下的職能(或其他情況下用以強制執行封閉令)的鎖、門閂或其他東西，即屬犯罪。

- (2) 如某人進入或身處某建築物(或某建築物部分)——
- (a) 是為了以指明人士的身分，執行第2次分部下的職能；
 - (b) 是為了根據第19F條協助指明人士；或
 - (c) 是根據第19Q(1)條獲得准許，
則第(1)(a)款並不就該人如此進入或身處該建築物(或該部分)而適用。
- (3) 任何人犯第(1)款所訂罪行，一經定罪，可處第2級罰款及監禁6個月。

19S. 封閉令何時失效

- (1) 除第(2)款另有規定外，封閉令就某建築物(或某建築物部分)持續有效，直至根據第(3)款就該項命令指明的屆滿日期為止。
- (2) 如某建築物(或某建築物部分)已全部拆卸或由於其他原因而不再存在，則封閉令就該建築物(或該部分)即告失效。
- (3) 為施行第(1)款，有關的執行當局可發出書面通知，指明封閉令的屆滿日期。
- (4) 在有關屆滿日期當日或之前，有關的執行當局須——
 - (a) 將上述通知張貼於——
 - (i) 有關建築物(或有關建築物部分)內的當眼處；或
 - (ii) 有關建築物(或有關建築物部分)的每個入口的當眼處，或最接近該等入口的當眼處；

- (b) 將上述通知的文本送達該建築物(或該部分)的每名擁有人；及
- (c) 將關於上述通知的資料，在該當局所屬部門的網站上發布或在憲報刊登(或在該網站上發布以及在憲報刊登)。

第 4 次分部 —— 追討執行當局進行消防安全改善工程等的費用等

19T. 追討費用及附加費

- (1) 如指明人士依據第 19D 或 19E 條(視何者適用而定)，就某建築物(或某建築物部分)，進行任何消防安全改善工程(包括為進行該工程所作出的任何預備步驟)而招致費用，則第(2)款指明的任何或所有費用，可作為欠特區政府的民事債項，向以下人士追討——
 - (a) 如有關的消防安全指示已根據第 13A(1)條註冊，或有關的符合消防安全令已根據第 14(1)條註冊——在完成該工程的日期當日，屬該建築物(或該部分)的擁有人的人；或
 - (b) 在其他情況下——該建築物(或該部分)的擁有人，前提是——
 - (i) 該人獲送達有關的消防安全指示；或
 - (ii) 有關的符合消防安全令是針對該人作出的。
- (2) 就第(1)款而言，有關費用是——
 - (a) 進行有關的消防安全改善工程的費用；
 - (b) 有關指明人士為進行該工程而供應的物料的費用；
 - (c) 就該工程而招致的監督費的費用；
 - (d) 根據第 19K 條處置在進行該工程時未經使用的任何物料(或該工程所產生的任何廢棄物)的費用；
 - (e) 就該工程前往施工未遂而招致的費用；

- (f) 根據第 19P 條將有關建築物(或有關建築物部分)的任何入口或出口封閉的費用；
- (g) (a)、(b)、(c)、(d)、(e) 及 (f) 段中任何一段所述的費用所附帶的任何其他費用。
- (3) 如任何人有法律責任支付第 (2) 款所指的任何費用，該人可被施加不多於該費用的 20% 的附加費，而該附加費可作為欠特區政府的民事債項，向該人追討。
- (4) 如 —
- (a) 已就支付根據本條應付的任何費用或附加費(或兩者)，根據第 19U(2) 條將證明書的文本送達某人；及
- (b) 在該文本如此送達當日後的第 30 日(**指明日期**)屆滿時，該人仍未支付或付清上述款項，則自指明日期的翌日起，當其時未付的款額須孳生年率 10 釐的單利息，而該利息可作為上述款項的一部分向該人追討。
- (5) 任何人根據本條支付任何費用或附加費，並不影響該人向其他有法律責任支付該費用或附加費的人，追討該費用或附加費的權利。
- (6) 在本條中 —

前往施工未遂 (abortive visit) 就任何消防安全改善工程而言，指因遭到拒絕或其他原因而不能成功根據第 19D(3) 或 19E(4) 條進入任何處所或土地以進行該工程。

19U. 追討費用或附加費的證明書

- (1) 為施行本次分部，有關的執行當局可發出一份證明書——
 - (a) 指明——
 - (i) 就某建築物(或某建築物部分)而言，根據第 19T 條應付的任何費用或附加費(或兩者)；
 - (ii) 有關的消防安全改善工程；
 - (iii) 有法律責任支付上述費用或附加費的每名人士的姓名；及
 - (iv) 除非只有一名上述人士——該當局認為適當的、上述費用或附加費在上述人士之間的分攤；及
 - (b) 為按照第 19V(3)(a) 條追討上述費用或附加費，指明——
 - (i) 申索的性質；及
 - (ii) 申索的任何詳情((a) 段指明者除外)。
- (2) 如有關的執行當局根據第(1)款發出證明書，該當局須將該證明書的文本，送達有法律責任支付有關費用或附加費的每名人士。
- (3) 在任何法律程序中——

- (a) 如某證明書看來是由有關當局根據第(1)款發出的，則該證明書一經交出，即可獲接納為證據，而無需再作證明；及
- (b) 在沒有相反證據的情況下，該證明書一經根據(a)段接納為證據，即為該證明書內所述事實的證明。

19V. 證明書的註冊

- (1) 在就某建築物(或某建築物部分)的指明款項尚未討回或未全數討回的情況下，有關的執行當局可安排將追討證明書以註冊摘要的方式，針對該建築物(或該部分)的土地登記冊，於土地註冊處註冊。
- (2) 就《土地註冊條例》(第 128 章)而言，追討證明書須視為影響處所或土地的文書，並可於土地註冊處註冊。
- (3) 追討證明書一經根據第(1)款針對某建築物(或某建築物部分)的土地登記冊註冊後，就該建築物(或該部分)的指明款項——
 - (a) 除第(5)款另有規定外，可藉在法院提出訴訟，向在註冊當日或之後在該土地登記冊中看來是該建築物(或該部分)的擁有人的人追討；及
 - (b) 除第(7)款另有規定外，構成該建築物(或該部分)的法定押記，而該項押記就該建築物(或該部分)賦予有關的執行當局的權力及補救，與根據普通形式的按揭契據的承按人所享有的權力及補救相同。
- (4) 儘管有《土地註冊條例》(第 128 章)第 3(1)及 5 條的規定，如追討證明書根據第(1)款妥為註冊，該證明書自註冊當日的翌日起，享有優先權。
- (5) 指明款項中超逾某人在有關的建築物(或有關的建築物部分)所佔權益的價值的款額，不可根據第(3)(a)款向該人追討。

- (6) 如已討回有關的指明款項中等同於有關的建築物(或有關的建築物部分)的價值的款額，根據第(3)(b)款構成的押記即告無效。
- (7) 如在完成追討證明書所指明的消防安全改善工程之後，但在根據第(1)款註冊該證明書之前，某人作為真誠購買人(或承接人)，已以有值代價取得有關的建築物(或有關的建築物部分)的權益，並予以註冊——
- (a) 根據第(3)(b)款就該證明書構成的押記對該人無效；及
- (b) 不會使該人根據第(3)款而負上法律責任。
- (8) 在就某建築物(或某建築物部分)的指明款項全數討回後，有關的執行當局須安排將一份證明已全數討回上述指明款項的文書，以註冊摘要的方式，針對該建築物(或該部分)的土地登記冊，於土地註冊處註冊。
- (9) 在本條中——

指明款項 (specified payment) 就某建築物(或某建築物部分)而言——

- (a) 指在追討證明書指明的、根據第19T條就該建築物(或該部分)應付的任何費用或附加費(或兩者)的款項；及
- (b) 包括作為第19T(4)條所指的款項的一部分而可予追討的任何利息；

追討證明書 (recovery certificate) 指根據第19U(1)條發出的證明書。

19W. 送達傳訊令狀

- (1) 如以任何傳訊令狀展開訴訟以追討根據第 19T 條欠特區政府的任何款項，則本條取代第 23 及 23A 條而適用於該傳訊令狀。
- (2) 如法院信納有以下情況，有關傳訊令狀須視為已妥為送達——
 - (a) 除非 (b) 段適用 —— 該令狀已留在被告人的住所或營業地點；或
 - (b) 如被告人的住所及營業地點均不為人所知 —— 該令狀已留在——
 - (i) 除非第 (ii) 節適用 —— 有關的建築物(或有關的建築物部分)；或
 - (ii) 如因某些原因，例如被拒進入有關的建築物(或有關的建築物部分)，使將該令狀留在該建築物(或該部分)並非切實可行 —— 該建築物(或該部分)的入口外面或鄰接該入口之處。

第 4 部

雜項

第 1 分部 —— 特區政府的法律責任

(由 2024 年第 32 號第 19 條增補)

20. 特區政府對某些事宜無須承擔法律責任

(由 2024 年第 32 號第 20 條修訂)

- (1) 本條適用的人不會只因沒有執行或履行本條例所授予或委予的職能，而招致承擔損害賠償的法律責任。
- (2) 本條適用於特區政府、執行當局及所有獲授權人員。(由 2024 年第 32 號第 20 條修訂)

21. 獲授權人員對某些作為及不作為無須承擔個人法律責任

- (1) 獲授權人員在執行或履行本條例所授予或委予的職能時，如作出或沒有作出任何作為並在當時誠實地相信該作為或不作為是本條例規定或授權的，該人員個人不須對該作為或不作為承擔法律責任。
- (2) 第 (1) 款並不影響特區政府可能因獲授權人員作出或沒有作出該款所適用的作為而負的任何法律責任。(由 2024 年第 32 號第 21 條修訂)

第 2 分部 —— 非法披露資料

(由 2024 年第 32 號第 22 條增補)

22. 披露透過公職取得的資料的罪行

- (1) 在執行或履行本條例所授予或委予的職能時取得資料的人，如無合法權限而向另一人披露該等資料，即屬犯罪，一經定罪，可處第5級罰款及監禁6個月。
- (2) 如披露資料的人——
- (a) 為執行或履行本條例所授予或委予的職能；
 - (b) 在與根據本條例提出的法律程序相關的情況下；
 - (ba) 就執行香港任何法律下的職能，或為使任何人能夠根據香港任何法律辦理任何事情或工作，或為便利任何人根據香港任何法律辦理任何事情或工作；(由2020年第7號第59條代替)
 - (c) 遵從法院命令；或(由2020年第7號第59條代替)
 - (d) 已取得所有有權要求將資料保密的人的同意，而披露資料，則他即有合法權限如此披露資料。
- (3) 就第(2)款而言，某人有權要求保密的資料包括(但不局限於)關乎他或與他有業務往還的人的行業、業務或專業的資料。

第3分部——關於罪行的其他事宜

(由2024年第32號第23條增補)

22A. 法人團體及合夥的罪行

- (1) 如犯本條例所訂罪行的人是法人團體(業主立案法團除外)，而干犯該罪行經證明是——

- (a) 得到該法人團體的董事或關涉管理該法人團體的其他人的同意或縱容；或
- (b) 可歸因於該董事或該其他人的疏忽或不作為，則該董事或該其他人亦屬犯該罪行。
- (2) 如犯本條例所訂罪行的人是業主立案法團，而干犯該罪行經證明是——
- (a) 得到關涉管理該法團的人的同意或縱容；或
- (b) 可歸因於該人的疏忽或不作為，則該人亦屬犯該罪行。
- (3) 如犯本條例所訂罪行的人是某合夥的合夥人，而干犯該罪行經證明是——
- (a) 得到關涉管理該合夥的任何其他合夥人的同意或縱容；或
- (b) 可歸因於該其他合夥人的疏忽或不作為，則該其他合夥人亦屬犯該罪行。

(由 2024 年第 32 號第 23 條增補)

22B. 檢控限期

- (1) 就本條例所訂罪行而提出的檢控，只可在自執行當局發現或知悉該罪行的日期起計的 12 個月屆滿前展開。

附註——

此規定取代《裁判官條例》(第 227 章)第 26 條所訂的時效。

- (2) 第(1)款不適用於在《2024年消防安全(建築物)(修訂)條例》(2024年第32號)開始實施的日期*之前所犯的本條例所訂罪行。

(由2024年第32號第23條增補)

編輯附註：

* 實施日期：2024年12月13日。

第4分部——送達文件

(由2024年第32號第24條增補)

23. 向並非法人團體送達

凡執行當局根據本條例向某人給予或送達關於某建築物(或某建築物部分)的文件，如該人並非法人團體，則可將該文件——

- (a) 以專人送交該人；
- (b) 以掛號郵遞方式，寄往該人通常居住或業務地址，或(如該地址不詳)寄往該人最後為人所知的居住或業務地址；
- (c) 留交該建築物(或該部分)的任何成年佔用人；
- (d) 張貼於該建築物(或該部分)內的當眼處；
- (e) 藉圖文傳真傳送往該人的通常圖文傳真號碼，或(如該號碼不詳)傳送往該人最後為人所知的圖文傳真號碼；或
- (f) 藉電郵傳送往該人的通常電郵地址，或(如該地址不詳)傳送往該人最後為人所知的電郵地址。

(由2024年第32號第25條代替)

23A. 向法人團體送達

- (1) 凡執行當局根據本條例向某人給予或送達關乎某建築物(或某建築物部分)的文件，如該人是法人團體(註冊非香港公司除外)，則可將該文件——
 - (a) 以專人送交往該法人團體在香港進行業務的任何地址，並將之交付顯然是關涉管理該法人團體的人，或顯然是受僱於該法人團體的人；
 - (b) 以掛號郵遞方式，寄往該法人團體在香港的註冊辦事處或在香港進行業務的任何地址，或(如該地址不詳)寄往該法人團體最後為人所知的註冊或業務地址；
 - (c) 留交該建築物(或該部分)的任何成年佔用人；
 - (d) 張貼於該建築物(或該部分)內的當眼處；
 - (e) 藉圖文傳真傳送往該法人團體的通常圖文傳真號碼，或(如該號碼不詳)傳送往該法人團體最後為人所知的圖文傳真號碼；或
 - (f) 藉電郵傳送往該法人團體的通常電郵地址，或(如該地址不詳)傳送往該法人團體最後為人所知的電郵地址。
- (2) 凡執行當局根據本條例向某人給予或送達關乎某建築物(或某建築物部分)的文件，如該人是註冊非香港公司，則可將該文件——
 - (a) 以專人送交往公司登記冊所示的有關獲授權代表的地址，並將之交付該獲授權代表；
 - (b) 以掛號郵遞方式，寄往上述地址予該獲授權代表；

《消防安全(建築物)條例》

4-11

第 572 章

第 4 部 —— 第 4 分部

第 23A 條

- (c) 留交該建築物(或該部分)的任何成年佔用人；
- (d) 張貼於該建築物(或該部分)內的當眼處；
- (e) 藉圖文傳真傳送往該獲授權代表的通常圖文傳真號碼，或(如該號碼不詳)傳送往該代表最後為人所知的圖文傳真號碼；或
- (f) 藉電郵傳送往該獲授權代表的通常電郵地址，或(如該地址不詳)傳送往該代表最後為人所知的電郵地址。

(3) 在本條中——

公司登記冊 (Companies Register) 具有《公司條例》(第 622 章)第 2(1) 條所給予的涵義；

註冊非香港公司 (registered non-Hong Kong company) 具有《公司條例》(第 622 章)第 2(1) 條所給予的涵義；

獲授權代表 (authorized representative) 具有《公司條例》(第 622 章)第 774(1) 條所給予的涵義。

(由 2024 年第 32 號第 26 條增補)

23B. 紿予或送達文件的日期

就本條例而言，在沒有相反證據的情況下，給予或送達的文件，須視為在以下日期給予或送達——

- (a) 如以專人送交、留交某人或張貼於某處——將該文件送交、留交或張貼當日的翌日；
- (b) 如以郵遞寄交——寄出該文件當日後的第二個工作日；
- (c) 如藉圖文傳真傳送——傳送該文件當日的翌日；或
- (d) 如藉電郵傳送——傳送該文件當日的翌日。

(由 2024 年第 32 號第 26 條增補)

第 5 分部 —— 證據

(由 2024 年第 32 號第 27 條增補)

23C. 紿予或送達證明書可接納為證據

- (1) 看來是經執行當局或經他人代其簽署的、說明某份文件已獲給予或送達的證明書，可在任何根據本條例提起的法律程序中，獲接納為證據。
- (2) 除非有相反證據，否則須推定——
 - (a) 上述證明書是經上述當局或經他人代其簽署的；及
 - (b) 該證明書所關乎的文件，已妥為給予或送達。

(由 2024 年第 32 號第 27 條增補)

23D. 核證文件的權力

- (1) 執行當局或根據第 15 條獲授權的公職人員可作核證，證明任何為施行本條例而製備、發出、給予或送達的文件的文本、副本、印刷本或摘錄，是該文件的真實文本、副本、印刷本或摘錄。
- (2) 第 (1) 款提述的文件包括——
 - (a) 消防安全指示；
 - (b) 第 5(5) 條所指的修訂或撤回消防安全指示的通知；
 - (c) 符合消防安全令；
 - (d) 禁止令；
 - (e) 符合安全證明書；
 - (f) 證明某建築物屬本條例適用的建築物的建築圖則；及
 - (g) 執行當局與某建築物(或某建築物部分)的擁有人或佔用人的通訊(在與本條例相關的情況下進行者)。

(由 2024 年第 32 號第 27 條增補)

23E. 經核證真實文本可接納為證據

- (1) 如某文件的文本、副本、印刷本或摘錄——
 - (a) 看來是該文件的真實文本、副本、印刷本或摘錄；及
 - (b) 已根據第 23D 條核證，
該文本、副本、印刷本或摘錄如在任何法院的法律程序中一經交出，即可獲接納為證據，而無需再作證明。

- (2) 除非有相反證據，否則凡有經核證的真實文本、副本、印刷本或摘錄向法院交出，法院須推定——
(a) 有關核證是由執行當局或根據第15條獲授權的公職人員作出的；及
(b) 它是真實文本、副本、印刷本或摘錄。

(由2024年第32號第27條增補)

第6分部——規例及守則

(由2024年第32號第27條增補)

24. 行政長官會同行政會議可訂立規例

行政長官會同行政會議可訂立規例——

- (a) 訂明根據本條例須以規例訂明或准許以規例訂明的任何事情；及
(b) 概括而言，為更有效施行本條例和更有效達致本條例的目的而訂定條文。

25. 被取代或經修訂的守則的效力

- (1) 如本條例任何附表指明的守則被取代或修訂，該被取代或修訂的守則就本條例而言僅在出現以下所有情況時起適用——
(a) 立法會已通過一項決議宣布該被取代或修訂的守則就本條例而言適用；
(b) 附表中對該守則的提述已按照第(2)款被修訂；及
(c) 該修訂已生效。
(2) 如立法會已通過一項決議宣布任何被取代或修訂的守則就本條例而言適用，則保安局局長可藉憲報刊登的命令修訂有關的附表，以對經取代或修訂的守則的提述取代該附表當時指明的守則的提述。

《消防安全(建築物)條例》

4-19

第4部——第6分部

第572章

第25條

-
- (3) 保安局局長根據第(2)款作出的修訂自有關的命令刊登於憲報的日期起生效。如該命令有指明較後的生效日期，則自該較後日期起生效。

附表 1

[第 5(1) 及 (2) 及 25 條]
(由 2024 年第 32 號第 28 條修訂)

綜合用途建築物擁有人須就擬用作非住用用途部分遵從的消防安全措施

1. 消防裝置或設備的提供

(由 2024 年第 32 號第 28 條修訂)

在消防裝置或設備的提供方面，根據本條例第 5(1) 及 (2) 條可指示綜合用途建築物擁有人就擬用作非住用用途部分遵從的規定如下 —— (由 2024 年第 32 號第 28 條修訂)

- (a) 提供或改善自動噴灑系統(不論是否與消防處直接聯繫)，以控制火勢蔓延，並鳴響警報；
- (b) 提供或改善消防栓及喉轆系統藉此為滅火提供水源；
- (c) 提供或改善手控火警警報系統，以在火警發生時向該建築物的佔用者發出警報；
- (d) 提供或改善在公用部分內的緊急照明，以在電力供應停頓時利便疏散建築物的佔用者；(由 2024 年第 32 號第 28 條修訂)
- (e) 如該部分設有機械通風系統而該系統是該建築物的擬用作非住用用途部分的整體組成部分的一部分，並且亦為其他獨立佔用範圍或擬用作非住用用途部分服務，提供或改善該系統的自動中斷操作裝置，以限制煙霧經通風系統擴散；及
- (f) 須提供或改善符合由消防處處長頒布並由政府印務局印製的《1994 年最低限度之消防裝置及設備守則》

所指明的規定的其他消防裝置或設備。(由 2024 年第 32 號第 28 條修訂)

(a) 至 (e) 段所指的裝置或設備的詳細規格及規定，於 (f) 段所述的《1994 年最低限度之消防裝置及設備守則》內列明。(由 2024 年第 32 號第 28 條修訂)

2. 消防安全建造

在消防安全建造方面，根據本條例第 5(1) 及 (2) 條可指示綜合用途建築物擁有人就擬用作非住用用途部分遵從的規定如下——

- (a) 就逃生途徑而言——
 - (i) 改善樓梯的闊度和數目；
 - (ii) 以耐火結構分隔牆保護出口路線及樓梯；
 - (iii) 在以下各方面改善出口的安排：自房間、樓層及地面樓層離開的安排，往樓梯的通道，直接距離或途程距離；
 - (iv) 提供防火門；

《消防安全(建築物)條例》

S1-5

第 572 章

附表 1
第 2 條

- (b) 就消防和救援進出途徑而言 ——
- (i) 在現存的升降機中改善最少一部，使該升降機達致消防員升降機標準；或
 - (ii) 安裝一部新的升降機，而該升降機需達致消防員升降機標準；
- (c) 就耐火結構而言 ——
- (i) 改善外牆的耐火能力，並保護其中的孔口，以阻止火勢蔓延至毗鄰的建築物；
 - (ii) 在建築物內不同部分之間提供耐火分隔；
 - (iii) 為地庫提供出煙口，
- (a) 至 (c) 段所指的建造規定的設計、結構或裝置的詳細規定，於由屋宇署署長頒布並由政府印務局印製的以下守則中列明 ——
- (i) 《1996 年提供火警逃生途徑守則》；
 - (ii) 《1996 年耐火結構守則》；及
 - (iii) 《1995 年消防和救援進出途徑守則》。

附表 2

[第 5(1) 及 (2) 及 25 條]
(由 2024 年第 32 號第 29 條修訂)

綜合用途建築物擁有人就擬用作住用用途部分及住用 建築物擁有人須遵從的消防安全措施

1. 消防裝置或設備的提供

(由 2024 年第 32 號第 29 條修訂)

在消防裝置或設備的提供方面，根據本條例第 5(1) 及 (2) 條可指示綜合用途建築物擁有人就擬用作住用用途部分及住用建築物擁有人遵從的規定如下——(由 2024 年第 32 號第 29 條修訂)

- (a) 提供或改善消防栓及喉轆系統藉此為滅火提供水源；
- (b) 提供或改善手控火警警報系統，以在火警發生時向該建築物的佔用者發出警報；及
- (c) 提供或改善在公用部分內的緊急照明，以在電力供應停頓時利便疏散建築物的佔用者。(由 2024 年第 32 號第 29 條修訂)

(a) 至 (c) 段所指的裝置或設備的詳細規格及規定，於由消防處處長頒布並由政府印務局印製的《1994 年最低限度之消防裝置及設備守則》內列明。(由 2024 年第 32 號第 29 條修訂)

2. 消防安全建造

在消防安全建造方面，根據本條例第 5(1) 及 (2) 條可指示綜合用途建築物擁有人就擬用作住用用途部分及住用建築物擁有人遵從的規定如下——

- (a) 以耐火結構分隔牆保護樓梯；
- (b) 改善自用作住用用途部分通往街道的出口的安排；
- (c) 提供防火門，

(a) 至 (c) 段所指的建造規定的設計、結構或裝置的詳細規定，於由屋宇署署長頒布並由政府印務局印製的以下守則中列明——

- (i) 《1996 年提供火警逃生途徑守則》；
- (ii) 《1996 年耐火結構守則》；及
- (iii) 《1995 年消防和救援進出途徑守則》。

附表 3

[第 5(3) 及 25 條]

綜合用途建築物擬用作非住用用途部分佔用人須遵從的消防安全措施

1. 消防裝置或設備的提供

(由 2024 年第 32 號第 30 條修訂)

在消防裝置或設備的提供方面，根據本條例第 5(3) 條可指示綜合用途建築物擬用作非住用用途部分的佔用人遵從的規定如下——(由 2024 年第 32 號第 30 條修訂)

- (a) 在他佔用範圍內須提供或改善緊急照明，以在電力供應停頓時利便該範圍內的疏散工作；
- (b) 如該佔用人所佔用的部分內設有機械通風系統，而該系統並不為該建築物的非住用用途部分中由其他佔用人佔用範圍服務，並且該系統——
 - (i) 每秒鐘可處理超過 1 立方公尺空氣；或
 - (ii) 在該部分中為超過一個防火間服務，則須提供或改善該系統的自動中斷操作裝置，以限制煙霧經通風系統擴散。

2. 定義

在本附表中——

《消防安全(建築物)條例》

S3-3

第 572 章

附表 3

第 2 條

防火間 (fire compartment) 指某建築物的某部分，而該部分在結構上是由牆壁、地板及天花板(該等牆壁、地板及天花板須符合由屋宇署署長頒布並由政府印務局印製的《1996年耐火結構守則》所訂明的耐火標準)與毗鄰部分分隔的。