

致：所有 認可人士
註冊結構工程師
註冊岩土工程師
註冊檢驗人員
註冊一般建築承建商
註冊專門承建商
註冊小型工程承建商

先生／女士：

進行樓宇大維修須採取的消防安全預防措施

為確保樓宇大維修（包括改動及加建、翻新、保養、修葺或小型工程）的施工安全，並保障其佔用人，你必須按相關法例、技術備忘錄、守則、作業備考等載列的要求，訂定適切的工程安排、採取適當的預防措施，以及嚴格監督施工。

2. 就保障進行上述類型工程期間的消防安全方面，此函提醒你，包括在你監督下進行上述工程的所有相關人士，必須注意並遵從《建築物消防安全守則》¹（《守則》）所載的相關消防安全要求。請特別注意《守則》F5.6 條載列有關進行改動、加建、翻新及維修工程時應遵守的事項，包括以下重點：

- (a) 所有逃生途徑必須時刻保持暢通無阻，並設有足夠的指示牌和充足的照明。
- (b) 所有逃生途徑上的防火門必須妥善保養，以確保狀況良好，並時刻保持關閉。
- (c) 所有防火屏障（例如防火門或防火固定窗）必須妥善保養。
- (d) 如需暫時阻隔任何逃生途徑，必須提供切實有效的替代措施，以確保消防安全符合標準。如需更換任何防火屏障，包括逃生樓梯或防護門廊的防火屏障（例如防火門或防火固定窗），舊防火屏障拆除後必須隨即安裝新的

¹ https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/codes-and-references/code-and-design-manuals/fs_code2011_c.pdf

防火屏障。否則，逃生通道或開口須以具有與原來防火屏障同等耐火性能的臨時防火屏障作防護。

- (e) 在建築物外圍搭建的棚架，必須鋪設符合認可標準的阻燃保護網／保護幕／防水油布／塑膠帆布。請依照並遵從《註冊承建商作業備考》85²就鋪設於外牆棚架的保護網、保護幕、防水油布及塑膠帆布的阻燃效能的最新規定及要求，即承建商須就上述防護物料進行抽樣測試，取得符合認可阻燃效能標準的結果，方可上架。同時亦請留意並遵從《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則》³、《小型工程監管制度之技術指引》⁴，以及《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-70⁵。
- (f) 建築物和維修工程地盤如需貯存任何易燃及可燃物料，必須存放在安全地方及避免囤積，以免引起火警或令火勢蔓延。其中，可燃物料（例如發泡膠板）不得鋪設於外牆及窗戶。
- (g) 不得遮蓋窗戶（進行工序（例如打鑿）時受影響的局部位置作短暫遮蓋除外），以免阻礙光線照明及佔用人視線，以致發生火警時難以察覺。
- (h) 危險品（例如油漆、稀釋劑、柴油、氧氣及乙炔）如超過《危險品條例》（第 295 章）所規定的豁免量，必須貯存於獲消防處發出牌照的危險品貯存所。不得在工程地盤存放或使用超出豁免量的危險品；在不使用危險品時，須將其送回危險品貯存所。
- (i) 所有涉及消防裝置及設備管理以及關閉消防裝置及設備的事宜，必須按照消防處之規定⁶執行。
- (j) 消防及急救設備（包括滅火筒、滅火氈等）必須設於容易取用的位置。同時，亦必須為所有員工提供設備操作訓練。
- (k) 必須制定緊急應變計劃，通知大廈業主及佔用人，並為他們及所有員工提供適當的緊急應變訓練。

² https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/codes-and-references/practice-notes-and-circular-letters/pnrc/Pnrc85_c.pdf

³ https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/codes-and-references/code-and-design-manuals/CoP_MBIS_MWISc.pdf

⁴ <https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/codes-and-references/code-and-design-manuals/MW/MWTGc.pdf>

⁵ <https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/codes-and-references/practice-notes-and-circular-letters/pnap/APP/APP070.pdf>

⁶ 請參考消防處有關通函：https://www.hkfsd.gov.hk/chi/fire_protection/notices/circular.html

3. 請注意，根據《建築物（建造）規例》第 3 條及第 16 條，建築工程所使用的物料，均須在性質及品質方面，適合其預定用途或目的，並須藉認可測試作充分測試；進行建築工程時，須採用適當的建造方法及程序，並採取適當的預防措施。任何直接涉及建築工程的人，如准許或授權使用欠妥物料、或進行有關工程、或授權或准許進行有關工程，而工程進行方式（包括違反《守則》列明應遵守的事項）相當可能導致任何人受傷或任何財產損毀的危險，本署可根據《建築物條例》予以檢控，亦可作出紀律懲處。

4. 此外，你在工程開展前須進行詳細的安全風險（包括消防）評估，以適切規劃及訂定施工細節，例如當屋苑大維修涉及多於一幢樓宇，考慮將外牆修葺工程分期進行，以減低一旦發生火警時火勢蔓延的風險。

5. 有效的消防安全管理可減低發生火警的潛在危險，並能協助佔用人在火警發生時到達最終的安全地方。你應參照《守則》第 F 部，建議及協助業主編製適用的消防安全管理計劃，供業主及物業管理人員實施並定期檢查消防安全設施，以確保相關設施保持良好的運作狀況。同時，註冊建築專業人士及承建商必須嚴格遵守消防處⁶及勞工處⁷發出的消防安全措施和指引。

屋宇署署長

（助理署長／強制驗樓 張玉清



代行)

副本送：物業管理業監管局
香港地產建設商會

2026 年 3 月 16 日

⁷ 請參考勞工處有關職業安全工作守則及安全指引：https://www.labour.gov.hk/tc/public/content2_8.htm