

**《消防安全（商業處所）條例》（第502章）****引言**

《消防安全（商業處所）條例》（下稱“條例”）及其修訂條例分別在1997年5月2日及1998年6月1日開始實施。條例的目的，是提高處所或建築物的消防安全規格至現時標準，向訂明商業處所及指明商業建築物的佔用人、使用人及訪客提供更佳的防火保障。訂明商業處所及指明商業建築物的擁有人／佔用人，須改善消防安全措施，包括消防裝置及設備，以及與消防安全有關的建造項目。

**條例的適用範圍****訂明商業處所**

2. 如建築物或該建築物的部分：

(a) 是用作或擬用作進行下列商業活動：

- (i) 銀行業務（商人銀行業務除外）；
- (ii) 場外投注；
- (iii) 在設有保安區的處所經營的珠寶或金飾業務；
- (iv) 作超級市場、特大超級市場或百貨公司用途；
- (v) 作商場用途；

及

(b) 其總樓面面積超逾230平方米，

則該建築物或建築物的任何部分屬於訂明商業處所，並受條例監管。

3. 有關計算上文第2(b)段中訂明商業處所的樓面面積，應參考條例第3(3)至3(6)條。附錄A圖解提供一些劃分商場總樓面面積的例子。如在確定某些商業處所是否屬於條例的管轄範圍時遇上困難，認可人士／註冊結構工程師可向屋宇署防火規格組尋求澄清。

#### 指明商業建築物

4. 如該建築物：

(a) 是為作辦公室、業務、貿易或任何娛樂用途而建成的，或正用作上述用途；

及

(b) 其建築工程圖則是在1987年3月1日或之前首次呈交建築事務監督批准的；或

(c) 是在1987年3月1日或之前已建成的，而在該日期或之前，沒有呈交其建築工程圖則予建築事務監督批准，

則該建築物屬於指明商業建築物，並受條例監管。

#### 消防安全措施

5. 在指明商業建築物或訂明商業處所內必須遵從下列某項或所有的消防安全措施並達至下文第6段所述的規定標準：

(a) 就建造規定方面須提供：

(i) 足夠的走火通道，以便發生火警時逃離有關處所或建築物；

(ii) 足夠的通道，以利便進入有關處所或建築物進行滅火和拯救；

(iii) 措施以阻止火勢擴大和確保該建築物或建築物的任何部分的結構完整。

(b) 就消防裝置及設備的規定方面，須提供：

- (i) 自動噴洒系統；
- (ii) 機械通風系統的自動停止設施；
- (iii) 緊急照明；
- (iv) 手控火警警鐘；
- (v) 手提滅火筒；
- (vi) 消防栓和喉轆系統；
- (vii) 《1994年最低限度之消防裝置及設備守則》內指明的規定。

## 建造規定

6. 關於上文第5(a)段所述就訂明商業處所及指明商業建築物的建造規定的範圍，已分別在條例附表2及附表5列出。相應的詳細規定，載於下列作業守則：

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

## 執行當局

7. 為施行條例：

- (a) 就處所／建築物的規劃、設計和建造方面的消防安全措施的規定，屋宇署署長是有關的執行當局；及
- (b) 就為處所／建築物提供消防裝置或設備的規定，消防處處長是有關的執行當局。

## 防火規格組

8. 屋宇署轄下由總屋宇測量師／防火規格執掌的防火規格組，負責施行與條例有關的建造規定。

## 指示及命令

9. 根據條例第5(1)或5(1)(A)條，屋宇署署長可將**消防安全指示**送達訂明商業處所的擁有人，或將**改善消防安全指示**送達指明商業建築物的擁有人，指示擁有人須遵從條例附表2或5所指明的所有或任何規定。

10. 如建築物擁有人因未有遵從消防安全指示或改善消防安全指示而被裁定有罪，屋宇署署長可根據條例第6(1)條，就訂明商業處所或指明商業建築物，分別向裁判官申請，由裁判官發出**符合消防安全令**或**改善消防安全令**，指示擁有人遵從關乎該罪行的消防安全指示或改善消防安全指示所指明的所有或任何規定。

## 在遵從建造規定時遇到困難

11. 在有關訂明商業處所或指明商業建築物提供更佳的消防安全標準固然重要，但屋宇署署長理解在某些情況下，擁有人在提供上文第6段指明的某些消防安全建造項目上，可能遇到實際的困難。如有真正困難，屋宇署署長會考慮由擁有人提交基於消防安全工程學原則所作出而能同樣達到條例主要目標的替代改善建議。

## 消防安全條例諮詢委員會

12. 消防安全條例諮詢委員會（下稱“諮詢委員會”）於2010年6月1日成立，目的是提供一個討論平台，在有需要時商議上文第11段所述的替代改善建議及相關事宜。屋宇署署長在根據有關的消防安全條例考慮這些替代改善建議時，會參考諮詢委員會所提供的意見。諮詢委員會的職權範圍及成員名單載於《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-145附錄A。

## 提交圖則以供審批

13. 凡擬進行非豁免的建築工程，不論是自願遵從條例或旨在符合消防安全指示或改善消防安全指示的規定，均須根據《建築物條例》循慣常程序申請批准。然而，提出這類申請時，須提交**3份**而非2份標明消防裝置及設備的圖則，以供消防處審閱。

14. 如所提交的改善工程建議是純粹為根據有關消防安全指示或改善消防安全指示的規定而改善現存處所或建築物的消防安全措施，無須根據《建築物（管理）規例》第42條繳付費用。

建築事務監督區載佳

檔 號 : BD/FS/OA/165

本作業備考前稱《認可人士及註冊結構工程師作業備考》212

初 版 : 1997年8月

上次修訂版 : 2007年10月

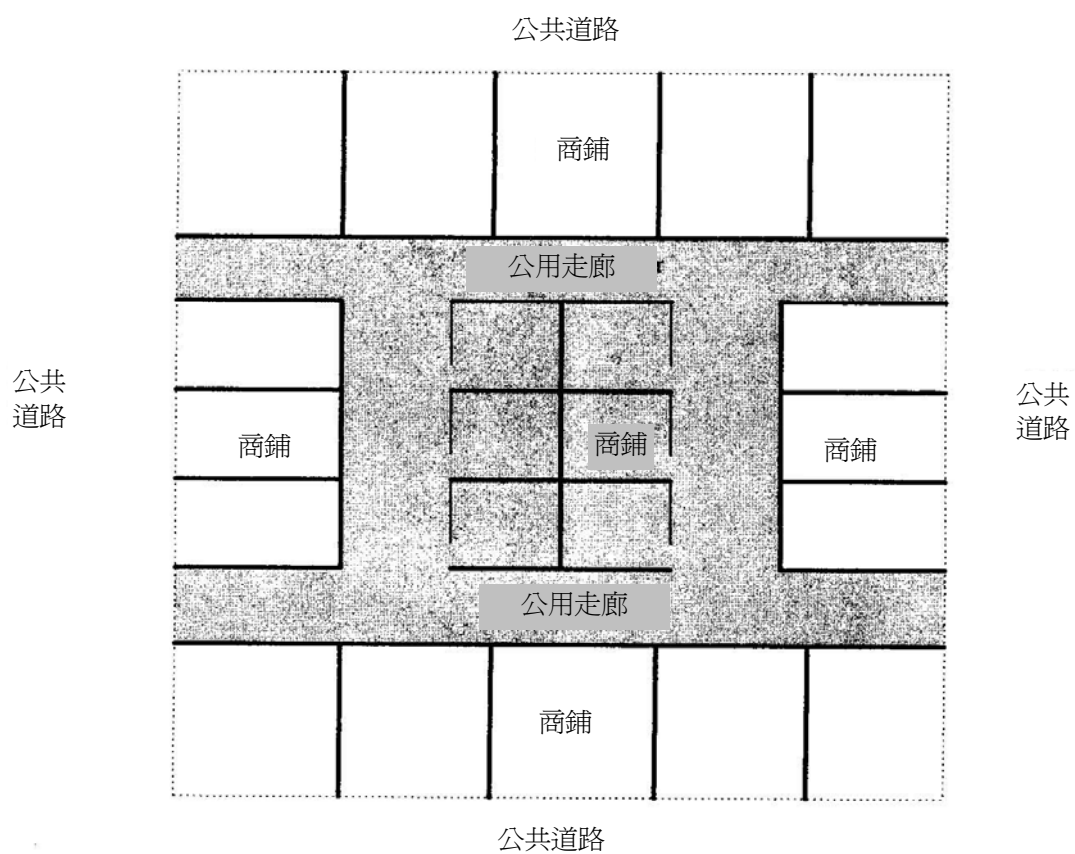
本修訂版 : 2010年10月(助理署長／樓宇2) — 修改第5段，加入第12段

認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 APP-94

## 商場總樓面面積的丈量

## 個案1

地下平面圖



備註：..... 建築物界線

---

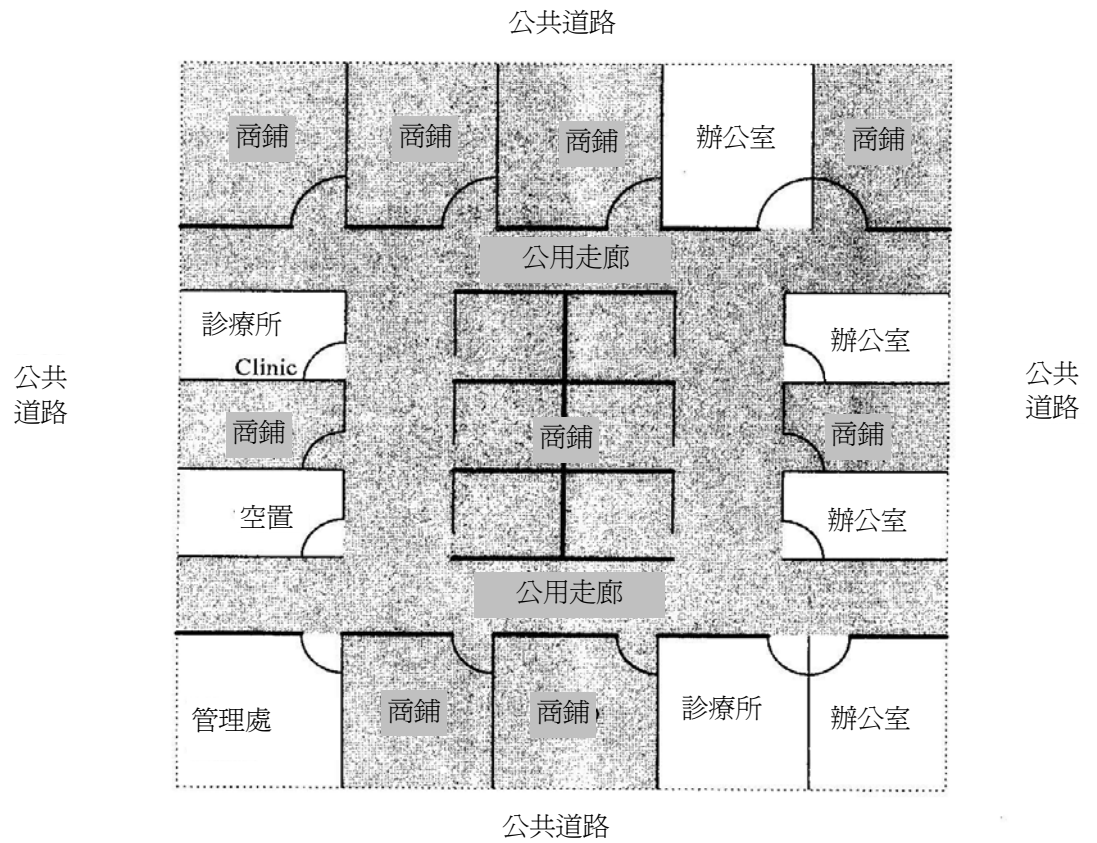
耐火牆

—— 玻璃間隔牆

如陰影部分的樓面面積超逾230平方米，當局將採取執法行動。在此情況下，只有陰影部分的面積，會被視為訂明商業處所（即商場）。

## 個案2

### 地下平面圖



備註：建築物界線

耐火牆

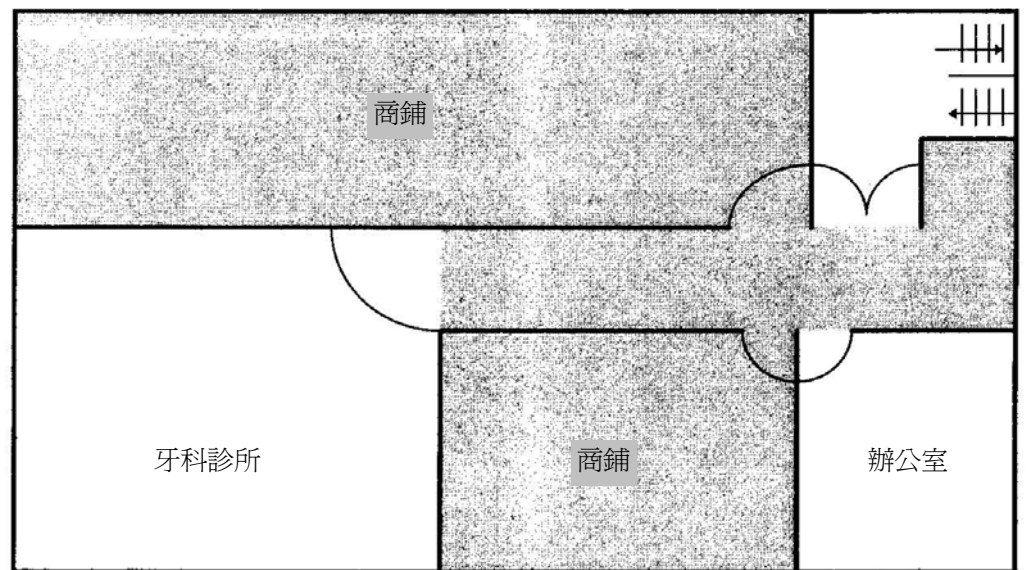
非耐火牆

非防火門

如陰影部分的樓面面積超逾230平方米，當局將採取執法行動。在此情況下，包括辦公室、診療所和管理處在內的全層樓面的面積，會被視為訂明商業處所(即商場)。

個案3

上層平面圖



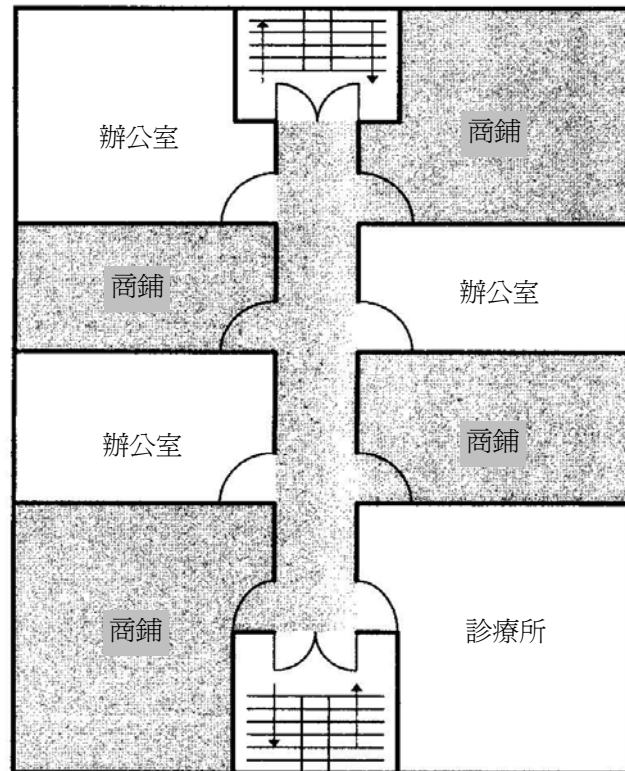
備註：—— 耐火牆  
┌┐ 防火門

如陰影部分的樓面面積超逾230平方米，當局將採取執法行動。在此情況下，包括辦公室和牙科診所在內的全層樓面的面積，會被視為訂明商業處所(即商場)。



### 個案4

上層平面圖



備註：—— 耐火牆  
┌┐ 防火門

如陰影部分的樓面面積超逾230平方米，當局將採取執法行動。在此情況下，包括辦公室和診療所在內的全層樓面的面積，會被視為訂明商業處所（即商場）。