第 7 章

屋宇署
消防處

政府改善舊式樓宇消防安全的工作

香港審計署
二零一三年十月三十日

這項審查工作是根據政府帳目委員會主席在一九九八年二月十一日提交臨時立法會的一套準則進行。這套準則由政府帳目委員會及審計署署長雙方議定，並已為香港特別行政區政府接納。

《審計署署長第六十一號報告書》共有十章，全部載於審計署網頁(網址：http://www.aud.gov.hk)。

香港
灣仔
告士打道 7 號
入境事務大樓 26 樓
審計署

電話：(852) 2829 4210
傳真：(852) 2824 2087
電郵：enquiry@aud.gov.hk

政府改善舊式樓宇消防安全的工作

目　錄

段數

摘要

第 1 部分：引言　1.1 – 1.9

審查工作　1.10 – 1.12
當局的整體回應　1.13 – 1.15
鳴謝　1.16

第 2 部分：消防安全改善計劃推行情況　2.1

便利化措施　2.2 – 2.5
執法機制　2.6 – 2.8
推行改善計劃的進展　2.9 – 2.22
審計署的建議　2.23
當局的回應　2.24 – 2.26

第 3 部分：巡查及發出消防安全指示的安排　3.1

巡查目標建築物及處所的安排　3.2 – 3.10
審計署的建議　3.11 – 3.12
當局的回應　3.13 – 3.14
發出消防安全指示的安排　3.15 – 3.27
審計署的建議　3.28 – 3.29
當局的回應　3.30 – 3.31

段數

第 4 部分：已發出消防安全指示的執行情況 4.1

程序及指引 4.2 – 4.4
消防安全指示發出後的跟進行動 4.5 – 4.11
審計署的建議 4.12 – 4.13
當局的回應 4.14 – 4.15

第 5 部分：就巡查期間發現的違例建築物採取跟進行動 5.1

執法工具及指引 5.2 – 5.4
個案研究 5.5 – 5.7
審計署的建議 5.8
當局的回應 5.9

附錄 頁數

A ： 訂明商業處所圖示 60

B ： 指明商業建築物圖示 61

C ： 目標綜合用途建築物圖示 62

D ： 屋宇署：組織圖 (摘錄)(二零一三年九月三十日) 63

E ： 消防處：組織圖 (摘錄)(二零一三年九月三十日) 64

F ： 針對劏房的樓宇安全問題的措施 65

政府改善舊式樓宇消防安全的工作

摘要

1. 舊式樓宇的消防安全設施雖然符合建造時的安全標準，但可能不足以符合現今的標準。為使生命和財產得到更佳的保障，《消防安全 (商業處所) 條例》(第 502 章) 及《消防安全 (建築物) 條例》(第 572 章) 先後於一九九七年及二零零七年開始實施，賦權屋宇署及消防處發出指示，要求提升某些處所和舊式樓宇的消防安全設施。屋宇署防火規格組和消防處兩個樓宇改善課負責執行《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》。截至二零一三年九月三十日，上述組／課的編制分別有 129 和 177 名人員。就 2012-13 年度而言，總開支達 1.58 億元。審計署最近展開審查，檢視根據《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》推行消防安全改善計劃的情況 (第 1.2、1.3、1.6、1.8 及 1.11 段)。

消防安全改善計劃推行情況

2. ***推行改善計劃的進展*** 政府分期推行消防安全改善計劃。截至二零一三年六月三十日，屋宇署及消防處巡查了《消防安全 (商業處所) 條例》涵蓋範圍內 3 035 個訂明商業處所 (見附錄 A) 的 75% 和 1 783 幢指明商業建築物 (見附錄 B) 的 88%，以及《消防安全 (建築物) 條例》涵蓋範圍內 9 000 幢目標綜合用途建築物 (見附錄 C) 的 72%。至於向訂明商業處所和指明商業建築物發出的指示，屋宇署所發指示的遵從比率分別為 58% 和 74%，消防處所發指示的遵從比率則分別為 88% 和 90%。不過，屋宇署及消防處向目標綜合用途建築物所發的指示，遵從比率分別只有 16% 和 27%，情況值得關注 (第 2.2、2.12、2.13、2.15 及 2.16 段)。

3. ***便利化措施*** 推行改善計劃所得的經驗顯示，業主立案法團的存在，有助協調在建築物公用地方進行的法定工程。不過，屋宇署及消防處往往在巡查之後，才就沒有業主立案法團的建築物，向民政事務總署尋求協助。兩個部門可考慮在切實可行的範圍內，盡早將巡查計劃通知民政事務總署，以便該署就沒有業主立案法團的建築物，更有效籌劃其聯絡工作。至於現時為利便業主遵從指示而提供的各項財政援助計劃和技術支援，實有需要進行調查，以確定這些措施是否切合業主的需要 (第 2.5、2.20 及 2.22 段)。

巡查及發出消防安全指示的安排

4. ***巡查安排*** 審計署發現：(a) 某些售賣家具和家居用品的連鎖商店，被納入消防處所編備的訂明商業處所巡查清單，但其他出售相類貨品的連鎖商店卻未被納入；(b) 部分戰前樓宇由於實地環境上的限制，要遵從消防安全指示，確有困難。為處理有關事宜，屋宇署及消防處已展開試驗研究，預計在二零一四年完成。再者，由於 270 幢 (佔 502 幢樓宇的 54%) 戰前樓宇尚未巡查，此事需要加快進行；及 (c) 根據《消防安全 (商業處所) 條例》，純粹用作公用設施建築物的商業建築物，不會視作指明商業建築物。雖然屋宇署在二零一一年決定，《消防安全 (商業處所) 條例》應適用於部分已用作辦公室的一些公用設施建築物，但至今仍未採取跟進行動 (第 3.6 及 3.8 至 3.10 段)。

5. ***發出指示的安排*** 屋宇署及消防處已制定指引，訂明指示應於巡查後四個月內發出。審計署發現，截至二零一三年六月三十日，在已發出的指示中，超過一半未能達到四個月時限的目標。就 160 幢建築物／處所所發的指示，要在個別四個月期限過後的三年或以上才發出。至於尚待發出的指示，當中屬逾期未發出的，訂明商業處所有 91%，指明商業建築物有 92%，目標綜合用途建築物有 85% (分別平均逾期 36 個月、40 個月和 18 個月)。遲遲未發出指示的情況，並不理想，因消防安全改善計劃的推行會被延誤。此外，由於目標建築物／處所的狀況可能有變而須重新進行巡查。個案研究顯示，有需要採取改善措施，務求適時擬備巡查報告，以及根據《消防安全 (商業處所) 條例》的條文，適時確定訂明商業處所的界線。此外，亦有需要檢討巡查目標，確定是否與屋宇署及消防處在巡查後四個月內向所有已巡查建築物發出指示的處理能力相稱 (第 3.17、3.19 至 3.22 及 3.24 段)。

已發出消防安全指示的執行情況

6. ***監察跟進行動的管理資料*** 一般而言，屋宇署及消防處會給予業主／佔用人 12 個月，遵照消防安全指示提升設施。兩個部門均為人員制定指引，訂明遇有不遵從指示的情況，如何跟進。屋宇署備存一個電腦資料庫，以便監察對所有已發出指示採取的跟進行動。不過，消防處的電腦系統卻未能支援對已發出指示的個案進行監察和統計分析。屋宇署的資料庫顯示，截至二零一三年六月三十日，屋宇署發出的指示中，有 31 450 份平均逾期 34 個月仍未獲遵從 (第 4.2、4.4 及 4.5 段)。

7. ***個案研究*** 審計署審查了一些逾期良久而未獲遵從的指示，發現當中有工程進度查核不足的個案，亦有遲遲未巡查已完竣工程以確定有否遵從指示的個案。其中一宗個案，雖然指示自二零零一年十二月已逾期，業主經重複警告仍不作回應，屋宇署卻未有採取執法行動。為顯示政府致力改善目標建築物／處所的消防安全設施，並為了發揮阻嚇作用，當局須對沒有合理辯解而逾期良久尚未遵從指示的個案，採取嚴厲的執法行動 (第 4.6 至 4.8 及 4.11 段)。

就巡查期間發現的違例建築物採取跟進行動

8. 在根據《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》巡查目標建築物時，或會發現一些對消防安全構成威脅的違例建築物。屋宇署已制定指引，訂明如何跟進這類違例建築物。個案研究顯示，對在巡查目標建築物／處所時發現的違例建築物及懷疑分間樓宇單位，屋宇署並沒有從速跟進 (第 5.5 至 5.7 段)。

審計署的建議

9. 審計署的建議載於本報告書的相關章節，本摘要只列出主要建議。審計署***建議***當局應：

消防安全改善計劃推行情況

(a) 加大力度，改善遵從消防安全指示的比率，尤以目標綜合用途建築物的指示為然 (第 2.23(b) 段)；

(b) 在切實可行的範圍內，盡早將巡查計劃通知民政事務總署，並進行調查，以確定現有的便利化措施是否切合業主的需要 (第 2.23(c) 及 (d) 段)；

巡查及發出消防安全指示的安排

(c) 在識別訂明商業處所方面，向消防處人員提供足夠指引，並加快行動，處理戰前樓宇和公用設施建築物 (第 3.11(a) 及 3.12 段)；

(d) 採取有效措施，以便適時發出指示，並盡快清理逾期發出指示的積壓工作 (第 3.28(a) 段)；

(e) 檢討目標綜合用途建築物現時每年的巡查目標，以確定是否與在巡查後四個月內發出指示的處理能力相稱 (第 3.28(b) 段)；

已發出消防安全指示的執行情況

(f) 提升消防處的電腦系統，以便進行個案管理及監察是否適時採取執法行動 (第 3.29(a) 段)；

(g) 收緊管制，確保查核消防安全指示規定工程的進度及已完成工程的既定程序，獲嚴格遵循 (第 4.12(b) 及 4.13(a) 段)；

(h) 對不遵從指示的業主／佔用人，加強執法行動，並對沒有合理辯解而逾期良久未獲遵從的個案，採取檢控行動 (第 4.12(c) 及 4.13(c) 段)；及

就巡查期間發現的違例建築物採取跟進行動

(i) 採取措施，確保從速跟進巡查時發現有火警危險的違例建築物 (第 5.8(a) 段)。

當局的回應

10. 當局同意審計署的建議。

第 1 部分：引言

1.1　本部分闡述這項審查工作的背景，並概述審查目的及範圍。

背景

1.2　《建築物條例》(第 123 章) 及《消防條例》(第 95 章) 是規範樓宇消防安全標準的主要條例。業主及佔用人必須按照有關當局批核的建築圖則，維修保養樓宇的消防安全結構及消防裝置，不得對樓宇的消防安全結構進行違例改動及加建。隨着時間的轉變，消防安全標準已因應消防科技和建築物設計的發展而修訂。舊式樓宇的消防安全設施雖然符合建造時的安全標準，但可能不足以達到現今的標準。為改善舊式樓宇的消防安全水平，使生命和財產得到更佳的保障，政府先後於一九九七年和二零零二年立法，賦權屋宇署及消防處向某類舊式樓宇的業主／佔用人送達消防安全指示，規定他們必須提供原本不在核准建築圖則內的附加消防安全措施。

《消防安全 (商業處所) 條例》

1.3　一九九四年，一家銀行的石硤尾分行發生嚴重火警。事後，政府的調查小組建議，銀行及顧客密度相對偏高的一類商業處所，其消防安全標準須予改善。一九九七年五月，《消防安全 (商業處所) 條例》(第 502 章) 開始實施，規定五類訂明商業處所 (見註 1 及附錄 A 圖示) 的擁有人／佔用人，必須改善處所的消防安全措施，當中可包括以下任何一項或全部措施：

(a) ***提供由屋宇署執行的消防安全建造措施***　詳細規定於屋宇署發出的三套守則內列明，即：

(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》。

註 1： *訂明商業處所指總樓面面積超逾 230 平方米，用作經營銀行 (商人銀行除外)、場外投注站、設有保安區的珠寶或金飾店、超級市場、特大超級市場或百貨公司，以及商場等業務的商業處所。《消防安全 (商業處所) 條例》同時適用於現存和新建的訂明商業處所。*

這些規定包括提供足夠逃生途徑，以便發生火警時逃離處所；為建築物／處所提供足夠的進出途徑，以便進行消防和救援；以及提供阻止火勢蔓延和確保建築物／處所結構完整的措施；及

(b) ***提供由消防處執行的消防裝置及設備*** 詳細規定於消防處發出的《1994 年最低限度之消防裝置及設備守則》內列明。這些規定包括設置自動噴灑系統、機械通風系統 (例如空調系統) 的自動中斷操作裝置、手控火警警報系統、緊急照明及手提滅火筒。

1.4 一九九八年，當局修訂《消防安全 (商業處所) 條例》，把執行上述改善消防安全規定的範圍，擴展至指明商業建築物。根據《消防安全 (商業處所) 條例》所界定，指明商業建築物 (見附錄 B 圖示) 為整幢非住用建築物：

(a) 而該建築物是為作辦公室、業務、貿易或娛樂用途而已建成或正用於該等用途；及

(b) 該建築物在一九八七年三月一日或之前已建成，又或其建築圖則在該日或之前首次呈交建築事務監督批核 (註 2)。

《消防安全 (建築物) 條例》

1.5 根據屋宇署及消防處在一九九八年進行的調查，許多舊式私人樓宇的消防安全設施，未達現今標準，尤以綜合用途 (商住兩用) 建築物為然。《消防安全 (建築物) 條例》(第 572 章) 於二零零二年制定，首先改善一九八七年前 (見第 1.4(b) 段) 的綜合用途建築物 (即目標綜合用途建築物 —— 見附錄 C 圖示) 的消防安全措施，繼而是一九八七年前興建樓高三層以上的住用建築物 (即目標住用建築物)。

1.6 目標綜合用途建築物非住用部分的改善消防安全規定，以《消防安全 (商業處所) 條例》所訂規定為藍本。至於目標綜合用途建築物的住用部分及目標住用建築物，由於燃燒負荷量及火警風險較低，因此只須具備最基本的改善消防安全項目 (例如提供消防栓／喉轆系統，以及把最靠近樓梯的門換上符合規定標準的門)。在當局處理了立法會議員就如何協助多層大廈所有業主遵從相

註 2： *《最低限度之消防裝置及設備守則》於一九八七年三月大幅修訂。凡建築圖則在一九八七年三月一日或之前首次呈交建築事務監督批核的建築物，可能不符合一九八七年守則所訂的消防安全標準。*

關法定規定所表達的關注後，《消防安全 (建築物) 條例》於二零零七年七月開始實施。

1.7　截至二零一三年六月三十日，共有：

(a)　3 035 個訂明商業處所；

(b)　1 783 幢指明商業建築物；

(c)　約 9 000 幢目標綜合用途建築物；及

(d)　約 3 000 幢目標住用建築物。

政府因應建築物／處所的樓齡和評定風險水平，根據《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》，分期推行消防安全改善計劃。

1.8　屋宇署防火規格組及消防處兩個樓宇改善課負責執行《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》(分別見附錄 D 和 E 的組織圖)。截至二零一三年九月三十日， 上述組 ／ 課的編制分別有 129 和 177 名人員。 就 2012–13 年度而言，總開支達 1.58 億元。

巡查目標建築物期間發現的違例建築物

1.9　在違反《建築物條例》的情況下進行的建築工程，均視為違例建築物，屋宇署兩個樓宇部 (註 3) 會對此類工程採取執法行動。部分違例建築物可能對建築物的消防安全構成威脅。屋宇署已制定指引，訂明應採取什麼跟進行動，處理該等在根據《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》進行巡查時發現的違例建築物。

註 3： *除處理違例建築物外，兩個樓宇部 (下文統稱樓宇部) 亦負責在現存建築物推行樓宇安全及維修執法計劃。截至二零一三年九月三十日，樓宇部的編制共有 419 名人員，但並沒有專責處理違例建築物人員數目的分項數字。*

審查工作

1.10　二零零四年 (當時《消防安全 (建築物) 條例》尚未實施)，審計署就“提高舊式樓宇的消防安全標準”進行審查。審查結果載於二零零四年十月發表的《審計署署長第四十三號報告書》第 11 章。

1.11　審計署最近展開另一項審查，檢視根據《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》推行消防安全改善計劃的新發展。審查工作集中於以下範疇：

(a)　消防安全改善計劃推行情況 (第 2 部分)；

(b)　巡查及發出消防安全指示的安排 (第 3 部分)；

(c)　已發出消防安全指示的執行情況 (第 4 部分)；及

(d)　就巡查期間發現的違例建築物採取跟進行動 (第 5 部分)。

審計署發現上述範疇有可予改善之處，並已就有關事宜提出多項建議。

1.12　審計署進行了另一項審查，檢視消防處在實施《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》以外的防火工作。有關結果載於《審計署署長第六十一號報告書》第 6 章。

當局的整體回應

1.13　屋宇署署長及消防處處長同意審計署的建議。屋宇署署長表示：

(a)　屋宇署歡迎審計署進行是次審查工作；

(b)　《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》涵蓋的目標建築物，均符合建造時所施行的消防安全規定。基於這背景，並考慮到部分建築物的業主礙於種種限制，以致在進行所需消防安全改善工程方面有實際困難，屋宇署 (一如在有關條例草案通過時所作的承諾)，在不損及消防安全的前提下，一直以靈活而務實的方式，執行《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》。在這方面，審計署報告提供了一些有用的建議；及

(c) 屋宇署會聯同消防處，在考慮有關的建議、先前對立法會所作的承諾及對資源的影響後，全面檢討《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》的施行策略，務求進一步改善政府在這方面的工作。

1.14 保安局局長表示：

(a) 他歡迎審計署所提出改善政府提高舊式樓宇消防安全工作的建議；

(b) 屋宇署及消防處會與有關各方合力，按情況跟進有關建議；及

(c) 保安局會密切監察跟進行動的進展，確保各項建議盡可能適時落實。

1.15 發展局局長表示：

(a) 他歡迎是次審查工作；審查工作為進一步改善舊式樓宇消防安全提供有用的建議；及

(b) 屋宇署會適當地跟進建議，而發展局會密切監察跟進行動，確保行動盡可能適時執行。

鳴謝

1.16 在審查工作期間，屋宇署及消防處人員充分合作，審計署謹此致謝。

第 2 部分：消防安全改善計劃推行情況

2.1　本部分探討根據《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》推行消防安全改善計劃的情況。

便利化措施

分期推行

2.2　政府因應建築物／處所的樓齡和評定風險水平，根據《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》，分期推行消防安全改善計劃 (見表一)。

表一

根據《消防安全 (商業處所) 條例》及
《消防安全 (建築物) 條例》推行的計劃

訂明商業處所	
第一期 *(由 1997 年 5 月開始)*	沒有噴灑系統的建築物內的訂明商業處所 (大多在 1973 年前落成)
第二期 *(由 2001 年 1 月開始)*	1980 年前獲發佔用許可證的建築物內的訂明商業處所
第三期 *(由 2005 年 3 月開始)*	1980 至 1990 年期間獲發佔用許可證的建築物內的訂明商業處所
第四期 *(由 2009 年 9 月開始)*	1990 年後獲發佔用許可證的建築物內的訂明商業處所
指明商業建築物	
第一期 *(由 1998 年 6 月開始)*	1973 年 3 月前建成或首次呈交建築圖則的指明商業建築物
第二期 *(由 2001 年 10 月開始)*	1973 年 3 月至 1987 年 3 月期間建成或首次呈交建築圖則的指明商業建築物
目標綜合用途建築物及目標住用建築物	
第一期 *(由 2007 年 7 月開始)*	1987 年 3 月前建成或首次呈交建築圖則的目標綜合用途建築物
第二期 *(暫定由 2016 年 1 月開始)*	1987 年 3 月前建成或首次呈交建築圖則的目標住用建築物

資料來源：屋宇署及消防處的記錄

靈活務實的方式

2.3　礙於建築物／處所的實際限制及／或結構問題，要部分建築物的業主遵從某些消防安全規定，也許有實際困難。在不損及消防安全的前提下，屋宇署及消防處以靈活而務實的方式處理這些個案。以下列舉一些例子：

(a) ***延長期限***　根據《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》，屋宇署及消防處獲賦權向業主／佔用人送達消防安全指示，規定他們在指定期限 (通常為 12 個月) 內，改善其建築物／處所的消防安全措施。業主／佔用人如有真正困難，可申請延長遵從指示的期限；及

(b) ***放寬或豁免某些規定***　屋宇署及消防處會因應每宗個案的具體情況而彈性處理，放寬甚或豁免某些規定。例如，若經一名認可人士或註冊結構工程師核證，因結構問題以致建築物的天台不能負荷喉轆系統的標準消防儲水缸，消防處會考慮准予裝設容量較小的儲水缸。遇有裝設儲水缸並不切實可行這種例外情況，消防處甚至會考慮豁免裝設整套喉轆系統，並以提供滅火筒及手控火警警報系統取代。至於消防安全建造，如實地環境有所限制，屋宇署會以靈活而務實的方式，因應每宗個案的情況，放寬或豁免某些規定。

財政及其他支援

2.4　現時有各種不同的財政援助計劃，協助部分建築物業主解決可能遇到的財政問題。上述計劃由屋宇署及非政府機構執行，詳情如下：

(a) ***屋宇署管理的樓宇安全貸款計劃***　這項計劃按無所損益利率向業主提供貸款 (以每居住單位 100 萬元為限)，毋須任何經濟狀況審查，以進行所需的改善工程 (註 4)。年滿 60 歲或以上而合資格獲批免息貸款的年老單身人士／夫婦，可申請押後還款期到一個沒有指明的期限，直至物業的業權轉讓或借款人去世為止，以較早發生者為準；及

註 4： *這項計劃的週轉基金有 7 億元，旨在提供貸款，讓業主自願進行改善工程或為履行法定命令 (包括但不限於根據《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》發出的命令)。截至二零一三年三月三十一日，計劃批出的貸款總額約為 6.15 億元 (目前沒有根據《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》而進行工程的專項款額資料)。*

(b) ***其他機構提供的貸款及資助*** 香港房屋協會和市區重建局 (註 5) 向個別業主和業主立案法團提供貸款及資助計劃，涵蓋個別單位及公用地方的改善工程。舉例說，香港房屋協會在當局委託下管理的長者維修自住物業津貼計劃，便提供高達 40,000 元的資助。自二零一一年，香港房屋協會和市區重建局已將所提供的各項計劃加以整合，共同推出一站式的樓宇維修綜合支援計劃，向業主提供財政援助及技術支援。根據綜合計劃，業主只需填妥一份申請表格，便可申請多項資助及貸款，包括由屋宇署管理的貸款計劃。

2.5 實施《消防安全 (商業處所) 條例》所得的經驗顯示，業主立案法團的存在，有助協調在建築物公用地方進行消防安全指示規定的工程。為改善樓宇管理，民政事務總署一直透過其各區的聯絡網，積極鼓勵、建議並協助業主成立業主立案法團。由二零零四至二零零七年，屋宇署及消防處為《消防安全 (建築物) 條例》的實施而作出準備，巡查了約 3 200 幢目標綜合用途建築物，講解改善工程的規定，並提供技術意見。此外，又找出沒有業主立案法團的目標綜合用途建築物，以便民政事務總署可及早向業主提供協助，成立業主立案法團。

執法機制

2.6 根據《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》，屋宇署可向業主發出消防安全指示，而消防處可向業主／佔用人發出消防安全指示。業主／佔用人如無合理辯解而未能遵從屋宇署或消防處發出的消防安全指示，即屬違法。一經定罪，業主／佔用人可被處以罰款。屋宇署及消防處亦可：

(a) 向裁判官申請作出符合消防安全令，指示業主／佔用人遵從消防安全指示所載明的規定；及

(b) 向區域法院申請作出限制使用令／禁止令，限制使用或佔用有關處所／建築物。

2.7 未能遵從消防安全指示和法院命令的罰則，撮述於表二。

註 5： *根據衡工量值式審計工作準則，香港房屋協會和市區重建局均非受審核機構。*

表二

《消防安全 (商業處所) 條例》及
《消防安全 (建築物) 條例》所訂罰則

沒有遵從	罰款	另處罰款	監禁
消防安全指示	25,000 元	每日 2,500 元	—
符合消防安全令	50,000 元	每日 5,000 元	—
限制使用令／禁止令	250,000 元	每日 25,000 元	3 年

資料來源：屋宇署及消防處的記錄

2.8 根據《消防安全 (建築物) 條例》，屋宇署及消防處獲賦予權力，在就某幢樓宇或其有關部分發出符合消防安全令或禁止令後，將該令向土地註冊處註冊。註冊後，任何有意進行查冊的準物業買家便可知悉潛在的法律責任。此舉有助鼓勵建築物業主遵從尚未獲遵從的命令，以保持其物業的價值。

推行改善計劃的進展

匯報遵從情況

2.9 《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》，旨在向目標建築物／處所的佔用人、使用人及訪客提供更佳的防火保障。舉例說，消防安全指示規定裝置自動噴灑系統，將有助控制火勢蔓延，而火警警報系統則可在火警發生時，向佔用人發出警報。屋宇署及消防處發出的消防安全指示在多大程度上獲得遵從，實為重要指標，顯示目標建築物／處所在改善消防安全措施方面取得的進展。

2.10　審計署在二零零四年的審查工作中發現，屋宇署及消防處的管制人員報告中載述的服務表現指標，只載有每年巡查的訂明商業處所及指明商業建築物數目，以及每年獲發消防安全指示的建築物／處所數目，並無任何有關消防安全指示遵從程度的服務表現資料。因應審計署的建議，屋宇署及消防處採取了下列改善措施：

(a) ***每年遵從指示的數字***　由 2005–06 年度開始，屋宇署及消防處已在其管制人員報告內列出每年向訂明商業處所及指明商業建築物發出的消防安全指示數目 (註 6)，以及已獲遵從指示數目 (註 7)，作為服務表現指標。 至於目標綜合用途建築物， 屋宇署及消防處自 2008-09 年度起，已在其管制人員報告內載述類似的每年遵從情況資料；及

(b) ***有關遵從指示情況的累計資料***　由 2006–07 至 2010–11 年度，屋宇署及消防處已在其管制人員報告內匯報以下的累計數字，以顯示訂明商業處所及指明商業建築物分別自一九九七及一九九八年推行有關改善計劃以來，在改善消防安全措施方面取得的進展：

(i) 向訂明商業處所及指明商業建築物發出的指示累計數目，以及已獲遵從指示數目；及

(ii) 已巡查訂明商業處所及指明商業建築物累計數目，以及遵從所有指示的建築物／處所數目。

2.11　雖然每年遵從指示數字和有關遵從情況的累計資料兩者均是衡量服務表現的重要準則，但屋宇署及消防處自 2011–12 年度起，已不再在其管制人員報告內載述有關遵從情況的累計資料。至於目標綜合用途建築物，2008–09 年度及其後的管制人員報告，從沒有提供有關遵從情況的累計資料，以顯示改善計劃自二零零七年推行以來，該等目標建築物在提升消防安全設施方面的達標程度。審計署認為，有需要在屋宇署及消防處的管制人員報告內，提供衡量服務表現的足夠資料 (例如有關遵從情況的累計資料)，讓有關各方更了解根據《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》推行消防安全改善計劃所取得的進展。

註 6： *由 2005–06 年度開始，每年獲發消防安全指示的訂明商業處所及指明商業建築物數目，不再在管制人員報告內公布。*

註 7： *已獲遵從指示數目，包括基於種種原因 (例如改善工程達到同等標準、替代改善工程已完成，或已結業) 而撤銷的指示。同一定義適用於本報告各部分。*

訂明商業處所的遵從情況

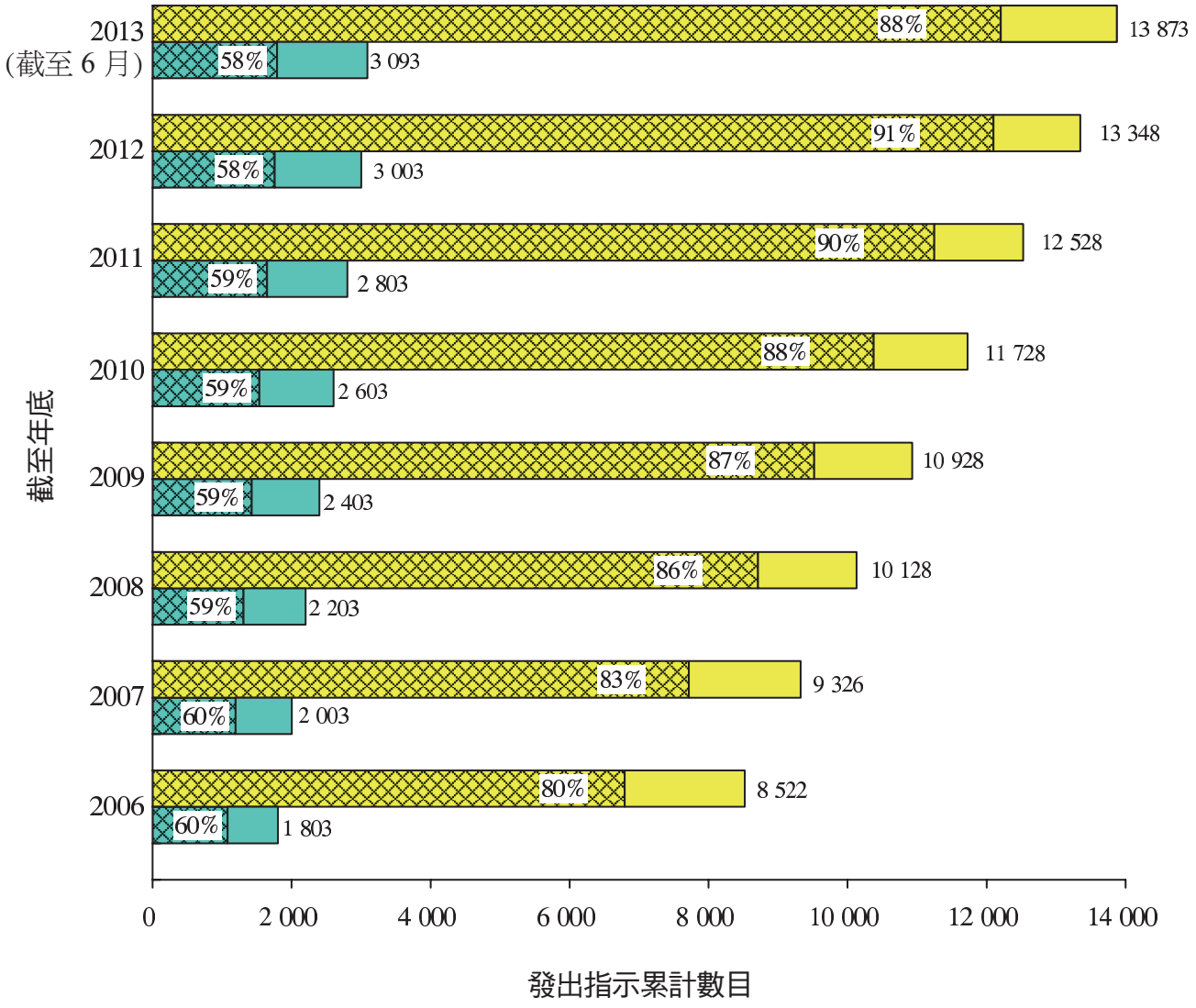
2.12　自一九九七年 (改善計劃展開) 至二零一三年六月，在 3 035 個目標訂明商業處所中，屋宇署及消防處巡查了 2 269 個 (75%)。截至二零一三年六月三十日， 屋宇署向 1 720 個訂明商業處所發出了 3 093 份指示， 而消防處則向 1 721 個訂明商業處所發出了 13 873 份指示 (註 8)。在二零零六至二零一三年 (截至六月三十日) 期間，向訂明商業處所發出指示的遵從比率，以及訂明商業處所已遵從所有指示的百分比 (註 9) 分析，分別載於圖一及圖二。

註 8： *當局會向每名業主個別發出消防安全指示 (如屬消防處發出的指示，則亦會發給佔用人)。由於大部分目標建築物／處所有多於一名業主和佔用人需要進行改善工程，因此發出指示的總數，多於獲發指示的目標建築物／處所數目。*

註 9： *發出指示的遵從比率，是把已獲遵從指示的累計數目，除以一九九七年以來發出指示的總數，計算所得。訂明商業處所已遵從所有指示的百分比，是把已遵從所有指示的訂明商業處所累計數目，除以一九九七年以來獲發指示的訂明商業處所總數，計算所得。*

圖一

向訂明商業處所發出的指示累計數目及
已獲遵從指示的百分比
(二零零六年至二零一三年六月)



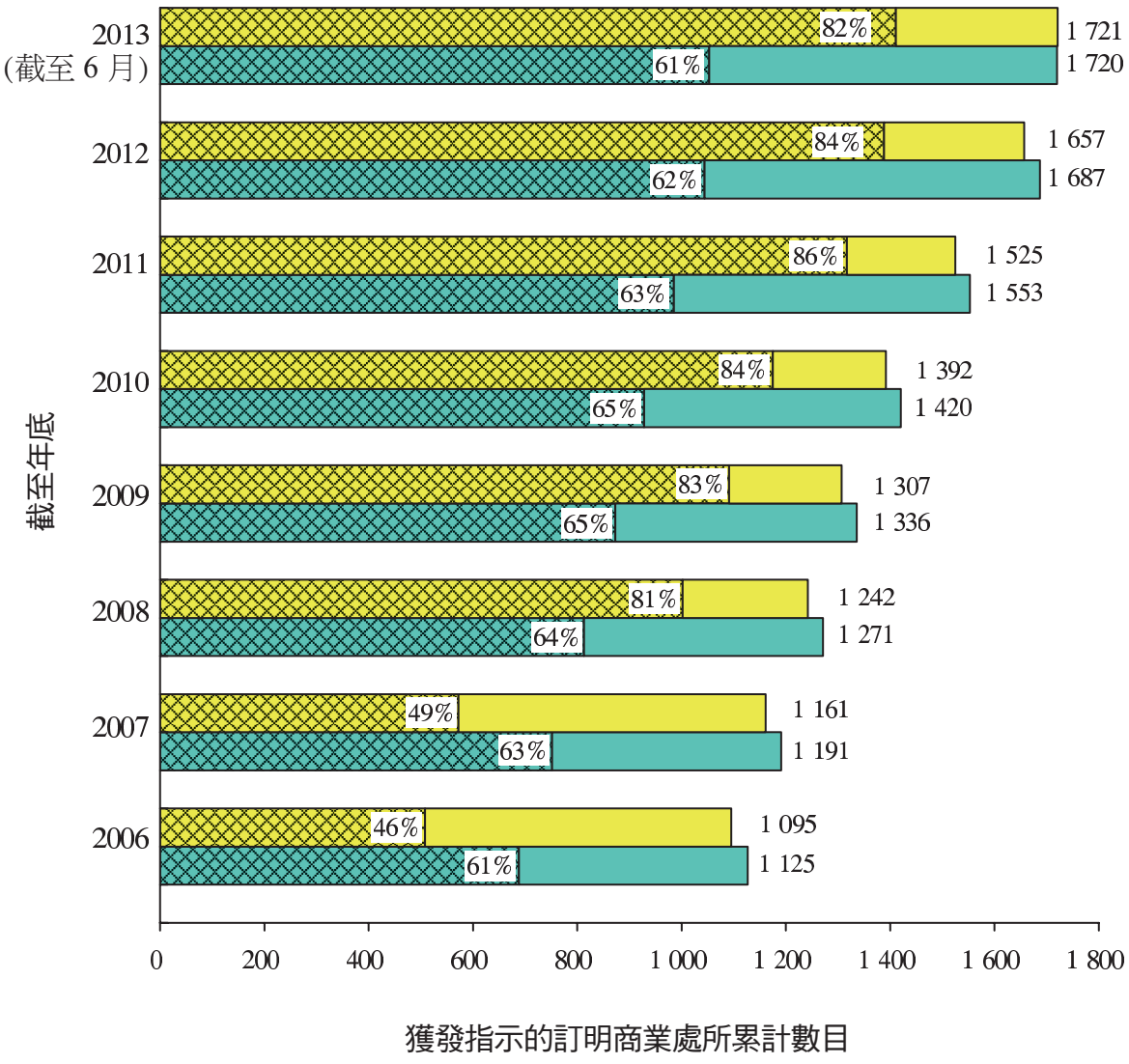
說明：

- *消防處發出的指示*
- *消防處發出指示的遵從百分比*
- *屋宇署發出的指示*
- *屋宇署發出指示的遵從百分比*

資料來源：屋宇署及消防處的記錄

圖二

獲發指示的訂明商業處所累計數目及
已遵從所有指示的處所百分比
(二零零六年至二零一三年六月)



說明：

- *獲消防處發出指示的處所*
- *已遵從消防處發出所有指示的處所百分比*
- *獲屋宇署發出指示的處所*
- *已遵從屋宇署發出所有指示的處所百分比*

資料來源：屋宇署及消防處的記錄

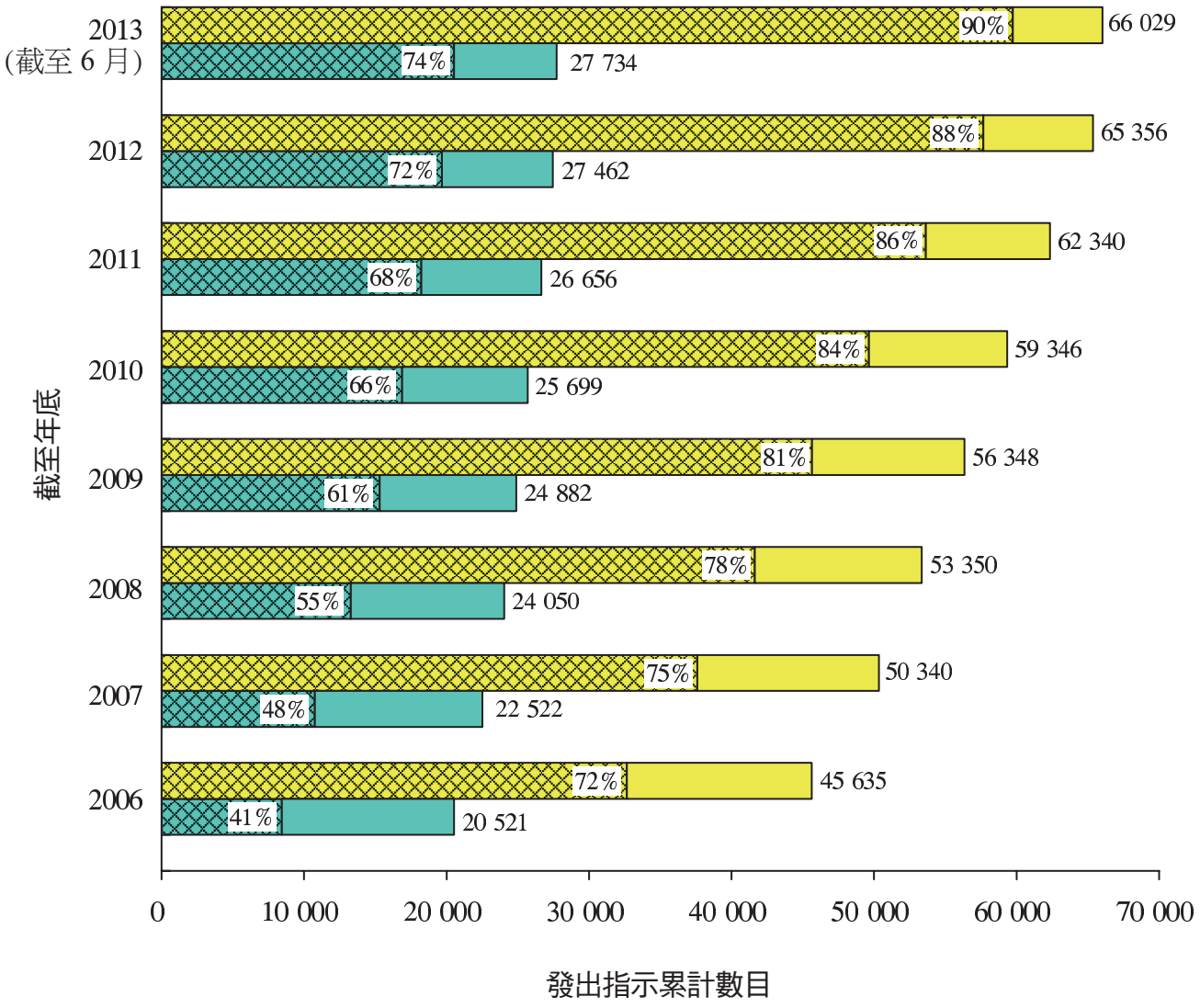
指明商業建築物的遵從情況

2.13　自一九九八年 (改善計劃展開) 至二零一三年六月，在 1 783 幢目標指明商業建築物中，屋宇署及消防處巡查了 1 573 幢 (88%)。截至二零一三年六月三十日，屋宇署向 1 286 幢指明商業建築物發出了 27 734 份指示，而消防處則向 1 301 幢指明商業建築物發出了 66 029 份指示。在二零零六至二零一三年 (截至六月三十日) 期間，向指明商業建築物發出指示的遵從比率，以及指明商業建築物已遵從所有指示的百分比 (註 10)，分別載於圖三及圖四。

註 10：*發出指示的遵從比率，是把已獲遵從指示的累計數目，除以一九九八年以來發出指示的總數，計算所得。指明商業建築物已遵從所有指示的百分比，是把已遵從所有指示的指明商業建築物累計數目，除以一九九八年以來獲發指示的指明商業建築物總數，計算所得。*

圖三

向指明商業建築物發出的指示累計數目及
已獲遵從指示的百分比
(二零零六年至二零一三年六月)



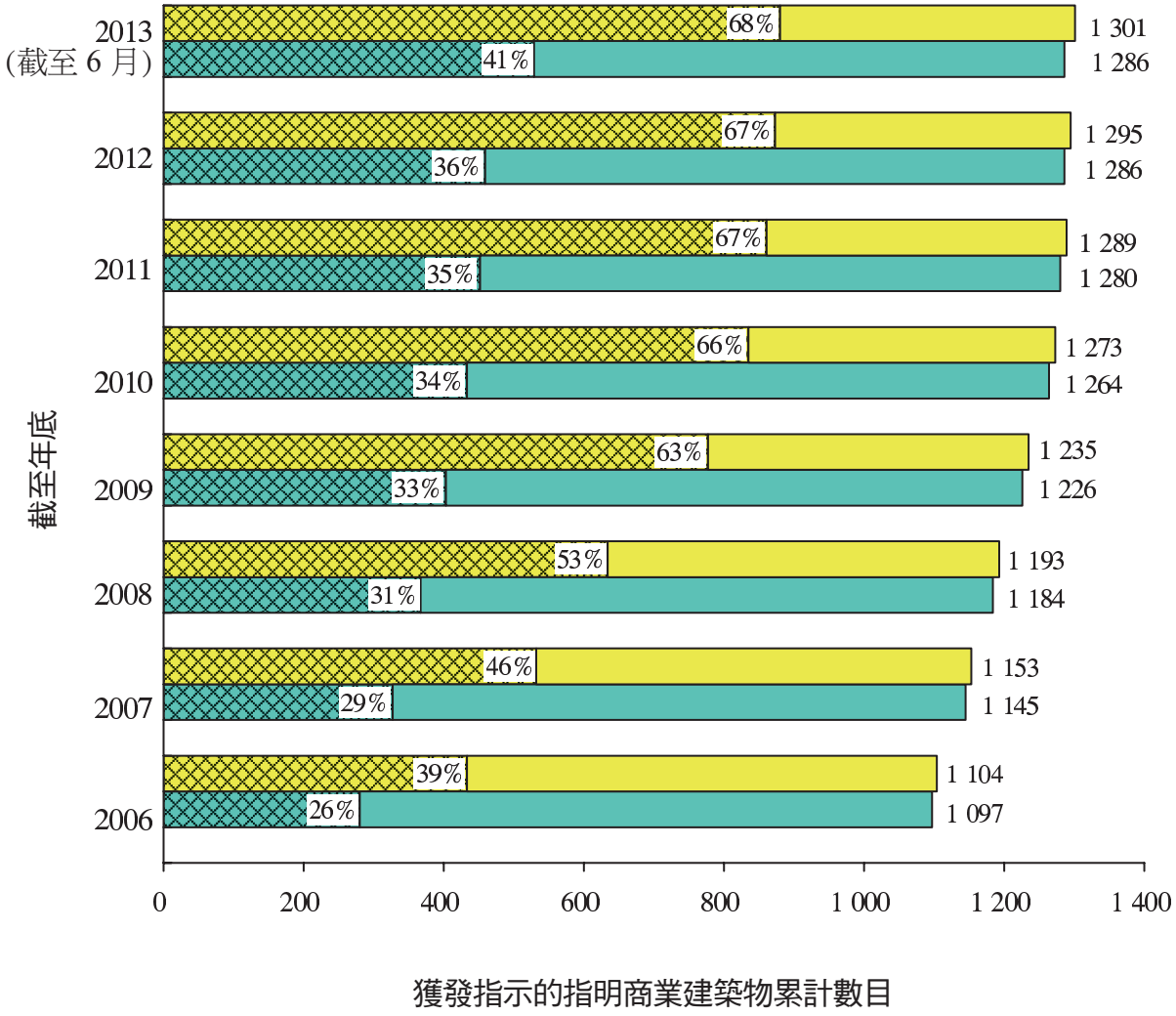
說明：

- *消防處發出的指示*
- *消防處發出指示的遵從百分比*
- *屋宇署發出的指示*
- *屋宇署發出指示的遵從百分比*

資料來源：屋宇署及消防處的記錄

圖四

獲發指示的指明商業建築物累計數目及
已遵從所有指示的建築物百分比
(二零零六年至二零一三年六月)



說明：

- *獲消防處發出指示的建築物*
- *已遵從消防處發出所有指示的建築物百分比*
- *獲屋宇署發出指示的建築物*
- *已遵從屋宇署發出所有指示的建築物百分比*

資料來源：屋宇署及消防處的記錄

2.14　訂明商業處所及指明商業建築物的遵從情況，屋宇署管理層均須特別留意，因為：

(a) ***訂明商業處所***　在二零零六至二零一三年六月期間，屋宇署發出指示的遵從比率，由 60% 減至 58%(見圖一)；及

(b) ***指明商業建築物***　在同一期間，儘管屋宇署發出指示的遵從比率由 41% 增至 74%，但遵從屋宇署所發出指示的指明商業建築物，僅由 26% 增至 41%(見圖三及圖四)。由於《消防安全 (商業處所) 條例》已實施約 15 年，41% 的遵從比率並不理想。

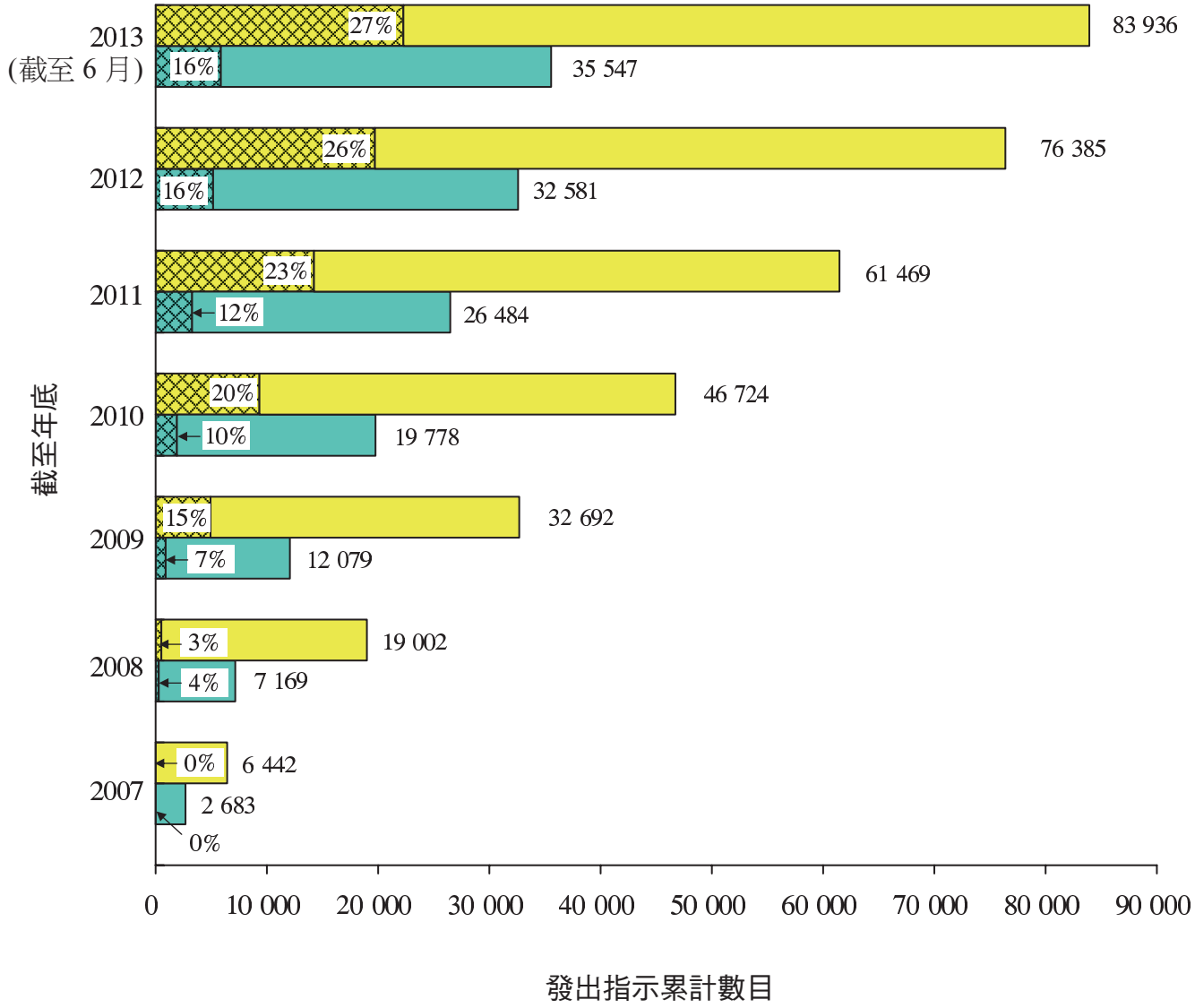
目標綜合用途建築物的遵從情況

2.15　自二零零七年 (改善計劃展開) 至二零一三年六月，在 9 000 幢目標綜合用途建築物中，屋宇署及消防處巡查了 6 461 幢 (72%)。截至二零一三年六月三十日，屋宇署向 3 564 幢目標綜合用途建築物發出了 35 547 份指示，而消防處則向 3 564 幢目標綜合用途建築物發出了 83 936 份指示。在二零零七至二零一三年 (截至六月三十日) 期間，向目標綜合用途建築物發出指示的遵從比率，以及目標綜合用途建築物已遵從所有指示的百分比 (註 11) 分析，分別載於圖五及圖六。

註 11： *發出指示的遵從比率，是把已獲遵從指示的累計數目，除以二零零七年以來發出指示的總數，計算所得。目標綜合用途建築物已遵從所有指示的百分比，是把已遵從所有指示的目標綜合用途建築物累計數目，除以二零零七年以來獲發指示的目標綜合用途建築物總數，計算所得。*

圖五

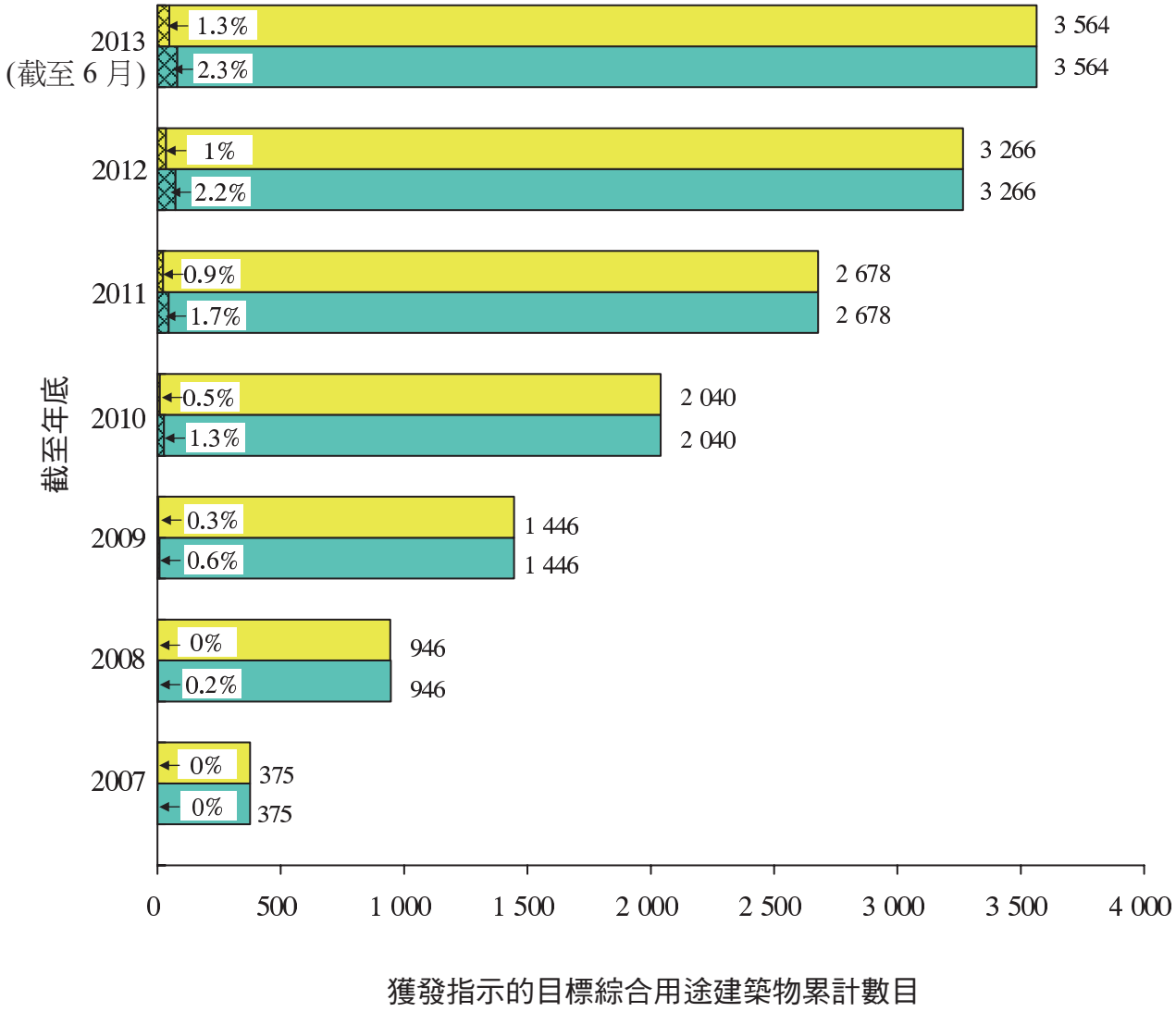
向目標綜合用途建築物發出的指示累計數目及
已獲遵從指示的百分比
(二零零七年至二零一三年六月)



資料來源：屋宇署及消防處的記錄

圖六

獲發指示的目標綜合用途建築物累計數目及
已遵從所有指示的建築物百分比
(二零零七年至二零一三年六月)



說明：

- *獲消防處發出指示的建築物*
- *已遵從消防處發出所有指示的建築物百分比*
- *獲屋宇署發出指示的建築物*
- *已遵從屋宇署發出所有指示的建築物百分比*

資料來源：屋宇署及消防處的記錄

2.16　由於《消防安全 (建築物) 條例》已實施約六年，向目標綜合用途建築物發出的指示，遵從比率偏低的情況實在值得關注。審計署認為，屋宇署及消防處應加大力度，改善向目標綜合用途建築物發出的指示的遵從比率。

2.17　根據消防安全指示的規定，提升建築物／處所的消防安全設施，主要責任在於業主／佔用人。雖則如此，屋宇署及消防處作為執法當局，亦應履行下述職責：

(a) 以有效率的方式執行法定職責，例如在巡查目標建築物／處所後，從速發出指示 (見第 3.19 至 3.27 段)；

(b) 協助業主／佔用人遵從指示 (見第 2.18 至 2.22 段)；及

(c) 採取有效的執法行動，在有理可據的個案上強制遵從指示 (見第 4.10 及 4.11 段)。

成立業主立案法團

2.18　在目標綜合用途建築物推行消防安全改善計劃，與訂明商業處所及指明商業建築物相比，困難更多。訂明商業處所及指明商業建築物一般由商人擁有／佔用，但居於目標綜合用途建築物的部分業主卻是長者，對要求進行的工程和如何着手，所知不多，及沒有資金進行有關工程。對於沒有業主立案法團的目標綜合用途建築物，要統籌大廈公用地方的改善工程，以遵從消防安全指示，更加困難。處理這些個案時，涉及公用地方的指示會發給所有業主。任何個別單位的業權每次有變，屋宇署及消防處須重新發出指示，訂定新的遵從期限，因而拖長了整體推行時間。

2.19　二零零四至二零零七年間，為準備實施《消防安全 (建築物) 條例》，屋宇署及消防處巡查了大約 3 200 幢目標綜合用途建築物，並確定哪些沒有業主立案法團，以便民政事務總署可及早協助有關業主成立業主立案法團 (見第 2.5 段)。

2.20　然而，自《消防安全 (建築物) 條例》於二零零七年實施以來，屋宇署及消防處只因應個別情況尋求民政事務總署協助。在巡查目標綜合用途建築物後，該兩個部門會向土地註冊處查核業主的資料，以便發出指示。與此同時，亦會查詢有關的目標綜合用途建築物有否業主立案法團。如果沒有，便會通知民政事務總署，以採取行動。成立業主立案法團需時，而且需要民政事務總署

進行聯絡工作。結果，業主立案法團可能無法及時成立，以協調規定進行的改善工程。截至二零一三年二月，在獲發指示的 3 358 幢目標綜合用途建築物中，只有 1 393 幢 (41%) 已有業主立案法團或屬單一業權。為改善有關情況，屋宇署及消防處可考慮在切實可行的範圍內，盡早將巡查計劃 (註 12) 通知民政事務總署。在屋宇署／消防處展開聯合巡查前，把有關資料提供予民政事務總署，該署便可有更充裕的時間籌劃其聯絡工作，向沒有業主立案法團的目標綜合用途／住用建築物的業主提供適時協助。

財政及其他支援

2.21　在二零零五年 (即《消防安全 (建築物) 條例》實施之前)，屋宇署及消防處向目標商業建築物和綜合用途建築物的業主進行調查，以評估樓宇安全貸款計劃的成效。接受調查的商業單位業主中，有 79% 毋須申請貸款資助，但只有 46% 的住宅單位業主表示無此需要。調查結果顯示，目標綜合用途建築物和目標住用建築物的住宅單位業主，約有半數需要財政援助，以履行《消防安全 (建築物) 條例》規定的工程。

2.22　在《消防安全 (建築物) 條例》實施約六年後，實有需要進行另一次調查，以確定現時的財政援助和技術支援是否切合業主的需要，以便可採取相應進一步改善措施。舉例說，審計署留意到，在屋宇署及消防處發出的消防安全指示的附件中，只建議業主透過熱線和網站聯絡香港房屋協會和市區重建局，以取得樓宇維修綜合支援計劃所提供的財政援助詳情。審計署認為，可派發簡便資料，例如介紹計劃的單張，方便業主參考。

註 12：*截至二零一三年六月三十日，在巡查清單上有待巡查的目標綜合用途建築物有 2 539 幢，目標住用建築物則有 3 000 幢。*

審計署的建議

2.23 審計署*建議*屋宇署署長及消防處處長應：

(a) 考慮在屋宇署及消防處的管制人員報告內，提供更多衡量服務表現的資料(例如有關遵從情況的累計資料)，讓有關各方更了解訂明商業處所／指明商業建築物／目標綜合用途建築物在提升消防安全設施方面所取得的進展；

(b) 加大力度，改善遵從消防安全指示的比率，尤以目標綜合用途建築物，以及屋宇署向訂明商業處所及指明商業建築物發出的指示為然；

(c) 在切實可行的範圍內，盡早將巡查計劃通知民政事務總署，以便該署有更充裕的時間籌劃其聯絡工作，向沒有業主立案法團的目標綜合用途／住用建築物的業主提供適時協助；

(d) 進行另一次調查，以確定政府的財政援助及技術支援是否切合業主的需要，以便可相應採取改善措施；及

(e) 連同指示一併向業主寄發各種現有財政援助計劃的宣傳單張。

當局的回應

2.24 屋宇署署長同意審計署的建議。他表示：

(a) 近年，獲發指示及已遵從指示的目標建築物／處所實際數目，大體上與周年預算一致。鑑於當中所涉消防安全改善工程的性質複雜，業主有時會需要更多時間提交替代措施，供屋宇署審議，因而需要更多時間進行屋宇署發出的指示所規定的工程；及

(b) 雖然遵從指示的比率主要視乎業主的努力而定，但屋宇署會考慮加大力度，改善遵從比率。

2.25 消防處處長同意審計署的建議。他表示：

(a) 消防處一直備存有關遵從指示情況的累計資料，供內部參考。屋宇署及消防處會製備相關的衡量服務表現資料，按情況載入其管制人員報告內；及

(b) 進行下述工作，以改善目標綜合用途建築物遵從指示的比率：

(i) 進行更多視察／巡查，並向業主立案法團／業主／佔用人發出催辦信／警告信；

(ii) 積極安排與業主立案法團／業主／佔用人會晤；及

(iii) 繼續探討和運用靈活而務實的方式，協助業主／佔用人遵從消防安全改善措施。

2.26 民政事務總署署長歡迎屋宇署及消防處盡早將巡查沒有業主立案法團建築物的結果，通知該署。她亦表示：

(a) 民政事務總署致力鼓勵和協助業主成立業主立案法團，以促進良好的樓宇管理；及

(b) 成立業主立案法團的關鍵，在於業主的參與。據民政事務總署觀察所得，業主在收到屋宇署、消防處或政府其他部門發出的法定命令或指示後，通常會變得較為主動，更樂意支持成立業主立案法團。

第 3 部分：巡查及發出消防安全指示的安排

3.1　本部分探討屋宇署及消防處的下列運作安排：

(a)　巡查目標建築物及處所 (第 3.2 至 3.14 段)；及

(b)　發出消防安全指示 (第 3.15 至 3.31 段)。

巡查目標建築物及處所的安排

3.2　為根據《消防安全 (商業處所) 條例》和《消防安全 (建築物) 條例》推行消防安全改善計劃，屋宇署及消防處採取聯合行動，巡查目標建築物及處所。屋宇署及消防處已因應每期改善計劃所涵蓋的目標建築物及處所總數 (見第 2.2 段表一)，在管制人員報告內訂明每年巡查目標 (見表三)。

表三

每年巡查目標

目標建築物／處所	每年巡查目標 (幢／個)	目標適用年份
訂明商業處所	150	1998 至 2013
指明商業建築物	140 30 (註) 40	1999 至 2007 2008 2009 至 2013
目標綜合用途建築物	900 840 1 150	2007 2008 2009 至 2013

資料來源：屋宇署及消防處的管制人員報告

註：　由於尚餘指明商業建築物數目不多，當中不少是在一九八零年代落成，面積較大，布局較為複雜，因此每年巡查指標由二零零八年開始減少。

編備巡查清單

3.3 ***訂明商業處所*** 每期訂明商業處所改善計劃展開前，屋宇署會向消防處提供一份清單，載列在該期計劃所定期間內獲發佔用許可證的商業、工業和綜合用途建築物。消防處會進行偵察工作，在該等建築物中識別訂明商業處所，然後編備巡查清單，徵求屋宇署同意。五類訂明商業處所會按其入伙年份，訂定優先次序。

3.4 ***指明商業建築物及目標綜合用途建築物*** 屋宇署負責根據指明商業建築物及目標綜合用途建築物的佔用許可證日期，編備巡查清單。屋宇署會因應每年聯同消防處進行巡查的目標建築物數目，主要按樓齡 (以樓齡最高者為先) 選定建築物。根據屋宇署的運作守則，其他考慮因素包括：

(a) 經確認為火警風險較高的建築物 (例如在處理投訴，或屋宇署及消防處進行其他行動時發現其火警風險較高)，會獲優先處理；

(b) 在編定巡查日期之前四年內的大規模行動中 (見第 3.18 段) 曾經大修的建築物，會較後處理；及

(c) 對於已列入屋宇署現行大規模行動中的目標建築物，須盡可能同步採取行動，以便業主一次過展開工程，以符合不同的法定要求。

識別訂明商業處所

3.5 《消防安全 (商業處所) 條例》下的訂明商業活動，在該條例附表 1 有所指明，即：

(a) 銀行業務 (商人銀行業務除外)；

(b) 場外投注；

(c) 在設有保安區的處所經營的珠寶或金飾業務；

(d) 作超級市場、特大超級市場或百貨公司用途；及

(e) 作商場用途。

3.6　消防處在二零零三年及二零零八年進行偵察工作後，擬備訂明商業處所巡查清單。審計署審查該清單時發現，某些售賣家具和家居用品的連鎖商店，被列為訂明商業處所，但其他出售相類貨品的連鎖商店卻未被納入。為免在擬備訂明商業處所巡查清單時出現遺漏和不一致的情況，消防處應就偵察工作提供足夠指引。

戰前樓宇

3.7　在一般情況下，屋宇署主要按樓齡 (以樓齡最高者為先) 選定建築物，編備指明商業建築物和目標綜合用途建築物巡查清單。屋宇署的記錄顯示，截至二零一三年六月三十日，有 502 幢戰前樓宇屬於《消防安全 (商業處所) 條例》或《消防安全 (建築物) 條例》的涵蓋範圍。屋宇署及消防處已巡查當中的 232 幢 (46%)。餘下的 270 幢戰前樓宇 (54%)，包括 8 幢指明商業建築物和 262 幢目標綜合用途建築物。

3.8　據屋宇署的資料，部分戰前樓宇由於實地環境和結構上的限制，要遵從相關作業守則 (見第 1.3 (a) 及 (b) 段) 所載各項消防安全結構規定，有實際困難。為處理有關事宜，屋宇署及消防處已就試驗性質的戰前樓羣展開研究 (註 13)。該項研究預計在二零一四年完成。由於 270 幢戰前樓宇尚未巡查，此事需要加快進行，務求戰前樓宇的消防安全措施得以在切實可行的情況下盡快改善。

公用設施建築物

3.9　根據《消防安全 (商業處所) 條例》，屬該條例涵蓋範圍的商業建築物：

(a)　指任何非住用建築物的整幢建築物是為作辦公室、業務、貿易或任何娛樂用途而已建成或正用於該等用途；及

(b)　不包括整幢純粹為作公用設施建築物、醫院、酒店和附服務設施寓所用途而已建成或正用於該等用途的任何非住用建築物。

註 13： *研究旨在考慮，在指示所訂明的消防安全結構規定方面，任何由業主提出的替代改善措施。在試驗計劃中所獲得的經驗，或可讓類似的戰前樓宇採用適當靈活的替代規定。*

3.10　審計署的審查發現，對部分已用作辦公室的一些公用設施建築物，可否仍視為純粹為作公用設施建築物用途而獲豁免，不受《消防安全 (商業處所) 條例》管限，屋宇署花了很長時間才能確定。截至二零一三年八月，該署尚未對該等建築物採取任何執法行動。有關事件撮述於下文個案一。

個案一

部分地方用作辦公室的公用設施建築物

1.　二零零一年，屋宇署與消防處聯合巡查一幢公用設施建築物 (建築物 A)。二零零四年，屋宇署與消防處聯合巡查另一幢公用設施建築物 (建築物 B)。在這兩次巡查當中，發現：(a) 兩幢建築物有部分地方用作辦公室；及 (b) 消防安全設施有不足之處。

2.　然而，對於該等有部分地方用作辦公室的公用設施建築物，應否獲得豁免，不受《消防安全 (商業處所) 條例》管限，屋宇署內有不同意見。在二零零四至二零一一年間，屋宇署舉行了多次內部會議，但未能得出結果。

3.　二零一一年六月，屋宇署最終決定，建築物 A 及 B 須受《消防安全 (商業處所) 條例》管限，不應獲得豁免。該署指示負責建築物 A 及建築物 B 的巡查小組，採取適當的跟進行動。

4.　儘管決定已於二零一一年六月作出，審計署留意到，截至二零一三年八月，屋宇署沒有向建築物 A 及 B 採取執法行動。審計署又留意到，屋宇署與消防處於二零零七年聯合巡查另外兩幢有部分地方亦用作辦公室的公用設施建築物 (建築物 C 及 D)，但並沒有就其消防安全設施的不足之處，採取跟進執法行動。

審計署的意見

5.　對部分用作辦公室的公用設施建築物，應否獲得豁免，不受《消防安全 (商業處所) 條例》管限，屋宇署花了很長時間 (二零零四至二零一一年) 才能確定。雖然決定已於二零一一年作出，但截至二零一三年八月的兩年內，屋宇署並沒有採取跟進執法行動。屋宇署應加快對該兩幢公用設施建築物採取行動，並且就建築物 C 及 D，和其他類似的公用設施建築物應否受《消防安全 (商業處所) 條例》管限一事加以確定。

資料來源：屋宇署的記錄

審計署的建議

3.11 審計署*建議*消防處處長應：

(a) 在識別訂明商業處所方面，向消防處人員提供足夠指引；及

(b) 聯同屋宇署署長檢視訂明商業處所巡查清單，留意在識別訂明商業處所時有沒有類似上文第 3.6 段所述的不一致和遺漏情況，並相應地採取所需行動。

3.12 審計署*建議*屋宇署署長應：

(a) 聯同消防處處長加快行動處理戰前樓宇的試驗計劃，冀在切實可行範圍內，盡快改善戰前樓宇的消防安全措施；

(b) 加快行動，處理經屋宇署確定須受《消防安全 (商業處所) 條例》管限的建築物 A 及 B(見第 3.10 段個案一)；及

(c) 就建築物 C 及 D，和其他類似的公用設施建築物是否亦應受《消防安全 (商業處所) 條例》管限一事，盡快加以確定。

當局的回應

3.13 消防處處長同意第 3.11 段所載的審計署建議。他表示，消防處會聯同屋宇署檢視為二零一三年偵察工作編備的訂明商業處所巡查清單，留意清單上列出的訂明商業處所有沒有任何遺漏。

3.14 屋宇署署長同意第 3.12 段所載的審計署建議。他表示：

(a) 視乎第 3.8 段所述試驗計劃的結果，屋宇署會制定策略，處理所有戰前樓宇；及

(b) 樓宇部會定期巡查戰前樓宇，凡結構及消防安全有嚴重不足之處，以致對生命或財產構成明顯或迫切危險，便會採取適當的執法行動。

發出消防安全指示的安排

3.15　進行聯合巡查後，屋宇署及消防處會各自擬備指示。為免對業主造成混亂，屋宇署及消防處同意，(盡可能在協定的日期) 一同發出指示，有關指示由消防處以掛號方式寄出。

3.16　在二零零四年的審查中，審計署發現，截至二零零四年三月三十一日已巡查的 785 幢指明商業建築物，其中 238 幢 (30%) 的消防安全指示是在巡查後六個月或以上才發出。訂明商業處所也有類似的情況。由於需時良久才發出指示會對隨後的執法程序帶來連鎖影響，因此審計署建議，屋宇署及消防處應從速發出指示，並為屬下人員訂定服務表現目標。

指令及指引

3.17　關於擬備和發出指示，屋宇署及消防處已就屬下人員發出指引如下：

(a) ***屋宇署的指引***　巡查小組及主管屋宇測量師負責擬備詳細巡查報告，說明建築物／處所的現況及建議的跟進行動 (考慮到結構及空間上的限制，跟進行動必須切實可行)。隨後會擬備指示，交由高級屋宇測量師批核。原則上，指示應於四個月內發出。不過，其他因素 (例如個案的複雜性、同步進行大規模行動) 亦須顧及 (見第 3.18 段)；及

(b) ***消防處的指引***　巡查人員應於巡查後十個星期內 (就《消防安全 (建築物) 條例》的個案而言)，編製巡查報告，交由主管人員批核。當收到屋宇署提供的所需資料 (例如業主資料) 後，如屬《消防安全 (建築物) 條例》的個案，須於十個工作天內發出消防安全指示；如屬《消防安全 (商業處所) 條例》的個案，則須於 14 個工作天內發出消防安全指示。倘若屋宇署未能在巡查訂明商業處所／指明商業建築物日期起計四個月內，或巡查目標綜合用途建築物日期起計兩個月內，提供所需詳情，巡查人員便須聯絡屋宇署的有關人員。若有任何延誤，須把原因告知有關的消防區長，以便在每季與屋宇署舉行的聯絡會議上跟進。

3.18 ***同步行動*** 自一九九九年以來，屋宇署轄下樓宇部每年均進行大規模行動 (註 14)，以根據《建築物條例》的規定，打擊違例建築物的問題。根據《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》而巡查目標建築物時，可能會發現違例建築物，因此屋宇署制定下列指引，供防火規格組人員依循：

(a) 對於已列入屋宇署違例建築物大規模行動中的目標建築物，應盡可能同步採取行動，以便業主一次過進行所需工程，以符合《建築物條例》及《消防安全 (商業處所) 條例》或《消防安全 (建築物) 條例》的規定；及

(b) 在大規模行動中須優先取締的違例建築物，不應與《消防安全 (商業處所) 條例》或《消防安全 (建築物) 條例》所規定的改善工程有所重疊。涉及改善安全的項目，應列入根據《消防安全 (商業處所) 條例》或《消防安全 (建築物) 條例》發出的指示內，以取得更佳效果。

發出指示需時良久

3.19 在進行這次審查工作時，審計署發現，在適時發出消防安全指示方面，多年來並沒有改善。截至二零一三年六月三十日已巡查的 1 573 幢指明商業建築物，其中 471 幢 (30%，與二零零四年的百分比相同 —— 見第 3.16 段) 的消防安全指示是在巡查後六個月或以上才發出。就在四個月內發出指示的內部目標 (見第 3.17(a) 段) 而言，截至二零一三年六月三十日，訂明商業處所／指明商業建築物／目標綜合用途建築物的達標程度，撮述於表四。

註 14： *每次大規模行動，都會處理特定類別的違例建築物，以清除對公眾的危險。有關人員會在行動時執行多項工作，全面取締在目標建築物發現的所有該類別的違例建築物。*

表四

發出指示的內部時間目標達標程度
(二零一三年六月三十日)

目標建築物／處所		訂明商業處所(個)	指明商業建築物(幢)	目標綜合用途建築物(幢)
已發出指示	4 個月內	694 (40%)	556 (43%)	855 (24%)
	4 個月以上(延遲個案)	1 026 (60%)	730 (57%)	2 709 (76%)
	總計	1 720 (100%)	1 286 (100%)	3 564 (100%)
須發出指示	4 個月內	41 (9%)	14 (8%)	423 (15%)
	4 個月以上(逾期個案)	406 (91%)	163 (92%)	2 450 (85%)
	總計	447 (100%)	177 (100%)	2 873 (100%)

資料來源：審計署對屋宇署記錄的分析

附註：由於無須向部分已巡查建築物／處所發出指示，因此已發出指示／須發出指示的建築物／處所總數，少於已巡查建築物／處所的總數 (見第 2.12、2.13 及 2.15 段)。

3.20　截至二零一三年六月三十日，延遲及逾期個案的案齡分析，載於表五及表六。

表五

延遲個案案齡分析
(二零一三年六月三十日)

延遲的時間 (註)	訂明商業處所 (個)	指明商業建築物 (幢)	目標綜合用途建築物 (幢)
少於 1 年	723 (70%)	554 (76%)	1 926 (71%)
1 年至少於 3 年	221 (22%)	157 (21%)	724 (27%)
3 年至少於 5 年	63 (6%)	18 (3%)	58 (2%)
5 年或以上	19 (2%)	1 (–)	1 (–)
總計	1 026 (100%)	730 (100%)	2 709 (100%)
平均延遲的時間	11 個月	8 個月	9 個月

資料來源：審計署對屋宇署記錄的分析

註： 各個案的延遲時間，均由四個月的目標過後開始計算。

表六

逾期個案案齡分析
(二零一三年六月三十日)

逾期的時間 (註)	訂明商業處所 (個)	指明商業建築物 (幢)	目標綜合用途建築物 (幢)
少於 1 年	69 (17%)	34 (22%)	1 012 (41%)
1 年至少於 3 年	147 (36%)	45 (27%)	1 178 (48%)
3 年至少於 5 年	122 (30%)	39 (24%)	222 (9%)
5 年或以上	68 (17%)	45 (27%)	38 (2%)
總計	406 (100%)	163 (100%)	2 450 (100%)
平均逾期的時間	36 個月	40 個月	18 個月

資料來源：審計署對屋宇署記錄的分析

註： 各個案的逾期時間，均由四個月的目標過後開始計算。

3.21　就已巡查的建築物／處所而言，逾期發出的指示為數眾多 (406 個訂明商業處所平均逾期 36 個月；163 幢指明商業建築物平均逾期 40 個月；2 450 幢目標綜合用途建築物平均逾期 18 個月)，以致消防安全改善計劃的推行有所延誤 (例子見第 3.24 至 3.27 段)，這情況並不理想。事實上，由於目標建築物／處所的狀況及業主資料可能有變，若然遲遲不發出指示，便可能要重新進行巡查。屋宇署及消防處須因應下文第 3.22 至 3.27 段載述的意見，採取有效措施，清理積壓工作。

巡查及發出指示的服務表現目標

3.22　一如第 3.2 段所述，屋宇署及消防處已在管制人員報告內訂明每年的巡查目標。由二零零九年開始，屋宇署及消防處把目標綜合用途建築物的每年巡查目標提高至 1 150 幢 (二零零八年和二零零七年的目標，分別為 840 幢和 900 幢)，以加快推行《消防安全 (建築物) 條例》的改善計劃。由二零零九年至二零一三年，雖然巡查 1 150 幢建築物的目標已大致達到，但尚待發出的指示為數眾多，因此令人質疑，加快推行改善計劃的目的是否完全達到。在改善舊式樓宇消防安全問題的過程中，巡查只是第一步。屋宇署及消防處須制定全面策略，既要達到巡查建築物的數目目標，亦要達到向所有已巡查建築物發出指示的時間目標；否則，已巡查建築物的業主根本無法適時得知要進行所須的改善工程。再者，若須重新進行巡查才能發出指示，則先前進行巡查的人力物力便可能會浪費了。審計署認為，有需要檢視現行的巡查目標，確定是否與屋宇署及消防處在巡查後四個月內向所有已巡查建築物發出指示的處理能力相稱。

3.23　此外，與巡查建築物的數目目標有所不同，有關在巡查後四個月內發出指示的目標，只是供人員依循的內部指引 (見第 3.17 段)。這個目標並無在管制人員報告內載述，作為衡量服務表現的準則。為提高透明度，屋宇署及消防處須考慮把這個時間目標列入管制人員報告內，作為衡量服務表現的準則。

個案研究

3.24　審計署選取了 20 宗延遲個案 (涉及 4 個訂明商業處所、5 幢指明商業建築物及 11 幢目標綜合用途建築物) 進行審查，發現當中 14 宗個案 (註 15) 在下述其中一個範疇有可予改善之處：

(a) 及時擬備巡查報告 (見個案二及第 3.25 段)；

(b) 屋宇署及時就訂明商業處所的界線作出定斷 (見個案三及第 3.26 段)；及

(c) 對已列入屋宇署大規模行動中的目標建築物同步採取行動 (見個案四及第 3.27 段)。

個案二

擬備一幢目標綜合用途建築物的巡查報告需時良久

1.　二零一零年三月，屋宇署與消防處聯合巡查有關的目標綜合用途建築物。然而，該兩個部門沒有在巡查後四個月內擬備巡查報告，以便發出消防安全指示。消防處於二零一零年九月 (即巡查後六個月) 完成巡查報告，而屋宇署則於二零一一年五月才完成巡查報告，需時約 14 個月。並無任何文件記錄，說明需時良久的原因。

2.　事件中，有關方面在二零一一年八月 (聯合巡查後 17 個月) 才發出指示 (14 份由消防處發出，3 份由屋宇署發出)。根據指示，有關建築物的消防安全規定包括：(a) 為公用地方提供消防栓／喉轆系統及手控火警警鐘；(b) 為地下及閣樓商鋪提供自動噴灑系統及緊急照明；及 (c) 以耐火時效不少於一小時的牆壁密封某些單位的門口。

資料來源：屋宇署及消防處的記錄

註 15：*餘下的六宗個案，是在具備合理理據的情況下才出現延誤。以其中一宗個案為例，當局在一九九八年進行聯合巡查時發現一幢空置的指明商業建築物。業主表示，該幢建築物將會拆卸重建。其後於二零零二年，屋宇署及消防處得悉業主會翻新該幢指明商業建築物，而非將其拆卸，於是相應發出指示。*

3.25　除個案二外，審計署的審查發現，有另外三宗個案屋宇署及消防處需時約 5 至 13 個月才完成巡查報告，亦無任何文件記錄，說明需時良久的原因。這些個案顯示，有需要加強管控，以改善有關情況。在這方面，審計署留意到下述可予改善之處：

(a) 消防處須改善其電腦系統，以便進行個案管理，並監察是否適時採取執法行動 (見第 4.5 段)；及

(b) 屋宇署須有效運用電腦資料庫所記存的管理資料，而進度監察委員會 (註 16) 則須監察是否適時擬備巡查報告。

個案三

確定訂明商業處所的界線需時良久

1.　二零零六年八月，屋宇署與消防處聯合巡查有關的訂明商業處所 (一個商場)。雖然消防處已於二零零六年八月擬備巡查報告，以便發出消防安全指示，但屋宇署的巡查報告到二零零六年十二月 (巡查後四個月) 依然欠奉。

2.　由二零零六至二零一二年，消防處多次查詢屋宇署的進度，獲悉有關處所的界線 (註) 尚未確定。在二零一二年七月至十一月期間，屋宇署再次巡查該處所。二零一三年一月，屋宇署通知消防處，該處所的界線已經確定。消防處在二零一三年六月再次進行巡查後 (二零零六年聯合巡查後六年多)，發出了 201 份指示 (193 份由消防處發出，8 份由屋宇署發出)。

3.　根據指示，有關處所的消防安全規定包括：(a) 機械通風系統的自動中斷操作裝置及緊急照明，由業主立案法團與佔用人一同提供；及 (b) 提供防護門廊、充足及適當的出口通道，以及為商場第三層提供防火閘。

資料來源：屋宇署及消防處的記錄

註：　屋宇署負責按照《消防安全 (商業處所) 條例》的相關條文，擬定訂明商業處所的界線，並尋求消防處的同意。

註 16： *進度監察委員會由總屋宇測量師 (防火規格組主管) 擔任主席，成員包括掌管巡查小組的高級屋宇測量師。會議的職權範圍是監察達至管制人員報告所訂目標的進度，以及就執行《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》而言，檢討尚未處理和有問題的個案。*

3.26　除個案三外，審計署的審查亦發現，另有三個訂明商業處所據稱由於確定界線需時，也有類似延遲 (由四至五年不等) 發出指示的情況。屋宇署雖然已為人員提供確定訂明商業處所界線的指引，但何時完成工作，則無既定時限。屋宇署須採取改善措施，適時確定訂明商業處所的界線。

個案四

二零零八年大規模行動中的目標綜合用途建築物

1.　根據屋宇署的既定指引，應盡可能與大規模行動同步對目標建築物採取行動，以便業主一次過進行工程，以符合《建築物條例》及《消防安全 (商業處所) 條例》或《消防安全 (建築物) 條例》的規定 (見第 3.18(a) 段)。有關的目標綜合用途建築物納入了屋宇署二零零八年的大規模行動中。該次行動旨在處理選定建築物外牆及公用樓梯的違例建築物。

2.　二零零九年二月，屋宇署及消防處聯合巡查該建築物。同年八月初，消防處完成巡查報告，惟屋宇署的巡查報告仍未完成。其間，屋宇署轄下樓宇部於二零零九年七月中發出命令，要求清拆二零零八年大規模行動中發現的違例建築物。由二零零九至二零一二年，消防處多次查詢屋宇署的進度，獲悉該署仍未定出發出指示的日期。

3.　屋宇署巡查小組在二零一二年七月和二零一三年一月再次巡查該建築物後，於二零一三年一月底完成有關的巡查報告。消防處自行再次巡查後，於二零一三年二月 (二零零九年聯合巡查後四年) 發出了 36 份指示 (35 份由消防處發出，1 份由屋宇署發出)。

4.　根據指示，有關目標綜合用途建築物的消防安全規定包括：(a) 為個別單位提供噴灑系統／喉轆系統；以及 (b) 就公用地方而言，為逃生樓梯內的電線及電錶裝設外殼，耐火時效不得少於一小時。

資料來源：屋宇署及消防處的記錄

3.27　除個案四外，審計署的審查發現，有關方面並無對納入二零零八年大規模行動中的另外五幢目標綜合用途建築物 (其中一幢見第 5.5 段個案九) 同步採取行動。事件中，就六幢目標綜合用途建築物發出的指示，各延遲了大約四年。屋宇署實有需要採取有效措施，確保對納入大規模行動的目標建築物同步採取行動的既定指引，獲得遵從。

審計署的建議

3.28　審計署 ***建議*** 屋宇署署長及消防處處長應：

(a) 採取有效措施，以便適時發出指示，並盡快清理逾期發出指示的積壓工作；

(b) 檢討目標綜合用途建築物現時每年巡查 1 150 幢的目標，以確定是否與在巡查後四個月內發出指示的處理能力相稱；

(c) 基於上文 (b) 項的檢討結果，考慮分別在屋宇署及消防處的管制人員報告加入發出指示的四個月時間目標；及

(d) 加強對在進行聯合巡查後及時擬備巡查報告的管制。

3.29　審計署亦 ***建議***：

(a) 消防處處長應提升消防處的電腦系統，以便進行個案管理及監察該處是否適時採取執法行動；及

(b) 屋宇署署長應採取措施：

(i) 在進行聯合巡查後，適時確定訂明商業處所的界線；及

(ii) 確保對納入大規模行動的目標建築物同步採取行動的既定指引，盡量遵從。

當局的回應

3.30　屋宇署署長歡迎第 3.28 及 3.29(b) 段所載的審計署建議。他表示：

(a) 多年來，由於遇到的個案日見複雜、巡查建築物令致積壓的工作增多、人手限制，以及有需要配合屋宇署的其他大規模行動，因此

導致未能達致在四個月內發出指示的時間目標。針對此事，屋宇署會聯同消防處，因應現況、早前向立法會作出的承諾及現有資源，就適當的服務表現目標進行全面檢討；

(b) 至於五年或以上尚未發出指示的目標綜合用途建築物 (見第 3.20 段表六)，大部分的個案已因應屋宇署其他大規模行動而進行大修工程。為免在短期內一再對業主造成滋擾，屋宇署決定推遲發出消防安全指示的行動。該署會繼續監察有關個案，務求從速發出指示；及

(c) 屋宇署已作出很大努力，使《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》與《建築物條例》下的執法行動，可以同步進行。在二零零八及二零零九年，由於大量目標建築物亦須根據《建築物條例》進行大規模行動，因此防火規格組未能向所有目標建築物，同步採取執法行動，而只可盡力而為。隨着多年所得的經驗，同步行動的百分比呈上升趨勢，二零一三年的百分比高達 84%。

3.31 消防處處長同意第 3.28 及 3.29(a) 段所載的審計署建議。他表示：

(a) 四個月的時間目標，是內部訂明發出指示的時限。因應現況及現有資源，屋宇署及消防處會：

(i) 進行檢討，以便就適時發出指示方面作出改善及清理逾期發出指示的積壓工作；

(ii) 審慎檢討目標綜合用途建築物每年巡查 1 150 幢的服務表現目標，以及在四個月內發出指示的時間目標；及

(iii) 完成檢討後，考慮在管制人員報告加入發出指示的時間目標；及

(b) 消防處會提升其電腦系統，以便加強對在進行聯合巡查後及時擬備巡查報告的管制，並進行個案管理及監察該處是否適時採取執法行動。

第 4 部分：已發出消防安全指示的執行情況

4.1　本部分探討消防處／屋宇署執行根據《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》發出的消防安全指示的情況。

程序及指引

4.2　一般而言，屋宇署及消防處會給予業主／佔用人 12 個月，遵照消防安全指示提升設施。有關方面應密切監察，以確保所有指示適時獲得遵從；如有不遵從者，從速採取跟進行動。

4.3　在二零零四年的審查中，審計署發現許多個案多次獲批准延期，而屋宇署及消防處審批延期申請時，所採取的態度間或頗為寬鬆。該次審查亦發現，屋宇署及消防處當時對不遵從指示個案採取的執法行動所依循的程序，只是試行或屬擬稿。審計署建議，屋宇署及消防處應收緊批准延期的程序，以及就採取執法行動訂立正式的程序。

4.4　屋宇署及消防處跟進審計署的建議，釐定下列指引：

(a) ***遵從指示的期限屆滿前***　屋宇署規定其人員在發出指示後，與業主保持溝通，促使遵從指示，並按需要提供協助。遵從期限臨近屆滿時，必須致電或去信業主，提醒他們遵從指示。若指示即將屆滿仍毫無施工迹象，便應寄發警告信。至於消防處，則規定人員每隔九個月便進行進度查核 (註 17)。倘發現進度未如理想，便會發出勸諭信，說明可能出現的後果。消防處人員亦須主動協助業主；

(b) ***遵從指示的期限屆滿／接獲竣工通知時***　屋宇署規定其人員須就遵從情況進行查核，並向主管匯報結果和提出建議。若在多次警告後有關人士仍不作回應或沒有施工迹象，便會採取檢控行動。消防處則規定，凡屬《消防安全 (建築物) 條例》的個案，有關人員須在十個工作天內就遵從情況進行查核，若屬《消防安全 (商業處所) 條例》的個案，則為 14 個工作天。至於無合理辯解而未有遵從指示的個

註 17： *在二零一一年十二月前，進度查核的次數為三至四個月一次。由於工作量沉重，查核次數自此減至現時九個月一次。*

案，則須提出檢控；遇有疑問，則先徵詢律政司的意見，然後才採取行動；及

(c) ***批准延期*** 屋宇署規定，必須有據可依 (文件證明，例如業主立案法團會議記錄、招標文件和工程時間表)，方可批准延期。凡無據可依但個別具備充分理由的個案，會由一名高級屋宇測量師批簽。倘若延期申請被拒 (例如申請理由不相關) 而又不遵從指示，當局便會提出檢控。一旦發現申請人無意進行所需工程，屋宇署人員亦會考慮針對拖延手法採取檢控行動。至於消防處，同樣規定必須有據可依 (文件證明，例如業主立案法團會議記錄和招標文件)，方可批准延期。再次延期的申請，則必須有證據，證明改善工程是在具合理辯解或業主／佔用人無法控制的情況下出現延誤，才會獲得批准。如沒有文件為證，則當局會在遵從指示的期限屆滿時，考慮訴諸法律行動。

消防安全指示發出後的跟進行動

監察跟進行動的管理資料

4.5 屋宇署備存一個電腦資料庫 (包含重要進度資料，例如指示屆滿日期及批准延期詳情)，以便監察對所有已發出指示採取的跟進行動。審計署根據屋宇署的資料庫，分析已發出指示的狀況 (見表七) 和逾期未獲遵從個案的案齡 (見表八)。然而，消防處的電腦系統卻不支援對已發出指示的個案進行監察和統計分析，因為重要的資料 (例如指示屆滿日期及批准延期詳情) 並無備存在中央資料庫內 (見表七的註)。消防處須提升電腦系統，以便進行個案管理，並監察對已發出指示採取的跟進行動 (見第 3.29(a) 段)。

表七

根據《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》
發出指示的狀況
(二零一三年六月三十日)

	指示數目			
	已發出	已獲遵從	逾期 未獲遵從	遵從期限 尚未屆滿
屋宇署	66 374 (100%)	28 186 (43%)	31 450 (47%)	6 738 (10%)
消防處	163 838 (100%)	94 225 (58%)	69 613(註) (42%)	
總計	230 212 (100%)	122 411 (53%)	107 801 (47%)	

資料來源：屋宇署及消防處的記錄

註： 消防處的個案負責人員只匯報未獲遵從指示總數，當中並無分項數字，顯示遵從期限尚未屆滿的指示數目和逾期未獲遵從的指示數目。

表八

屋宇署發出的逾期未獲遵從指示案齡分析
(二零一三年六月三十日)

逾期時間 (註)	指示數目	(%)
少於 1 年	7 593	(24%)
1 年至少於 3 年	12 582	(40%)
3 年至少於 5 年	6 799	(22%)
5 年至少於 7 年	1 241	(4%)
7 年至少於 10 年	2 840	(9%)
10 年或以上	395	(1%)
總計	31 450	(100%)
平均逾期時間：34 個月		

資料來源：審計署對屋宇署記錄的分析

註： 每份指示的逾期時間，是由該指示的遵從期限過後開始計算。

4.6　逾期良久未獲遵從的指示數目龐大 (即有 31 450 份指示平均逾期 34 個月仍未獲遵從)，顯示有需要加強執法。審計署審查了 12 宗逾期良久的個案 (計有 3 個訂明商業處所、2 幢指明商業建築物和 7 幢目標綜合用途建築物)，發現下述範疇有可予改善之處：

(a)　批准延期 (第 4.7 段)；

(b)　進度查核及遵從情況巡查 (第 4.8 及 4.9 段)；及

(c)　就逾期良久未獲遵從的指示採取跟進行動 (第 4.10 及 4.11 段)。

批准延期

4.7　審計署審查有關方面於二零零八年十一月和二零一一年十二月向一幢目標綜合用途建築物的業主批准延期的個案時注意到，部分獲批申請所提出的理由，是有關建築物當時正成立業主立案法團。這些申請理由，其實只適用於就公用地方須進行的工程而向所有業主發出的指示。然而，當中一名業主就其單位所需進行的工程 (根據不同的指示發出)，同樣以該項似乎是不相關的理由，兩次獲准延期。這宗個案顯示，有需要進一步收緊對批准延期的管制。

進度查核及遵從情況巡查

4.8　審計署就兩宗訂明商業處所個案進行審查，發現其中一宗 (個案五) 就指示規定的工程所進行的進度查核不足，而另一宗 (個案六) 則遲遲未就已完竣的工程進行巡查，以確定有否遵從指示。

個案五

就規定的工程進行的進度查核不足

1. 二零零二年十一月，屋宇署及消防處向有關的訂明商業處所 (一個商場) 的業主／佔用人，一共發出 89 份指示，要求進行多項消防安全改善工程。

2. ***消防處沒有進行足夠進度查核*** 由二零零二至二零零九年，消防處先後六次批准延期進行所需工程，並進行了 25 次進度查核。截至二零零九年六月，消防處發出的 81 份指示當中，73 份已獲遵從。至於其餘八份，消防處在二零零九年八月中就每份指示發出一封警告信。及後消防處於二零零九年八月底至二零一二年八月三次批准延期，惟只在二零一二年八月進行了一次進度查核。此後，雖然該八份指示已逾期 11 個月 (由二零一二年八月的延期屆滿日期起至二零一三年八月) 而未獲遵從，但消防處沒有進行任何進度查核，或採取任何執法行動。

3. ***沒有屋宇署進行進度查核的記錄*** 截至二零零四年十月，屋宇署發出的八份指示當中，只有一份獲得遵從。至於自二零零三年十一月一直未獲遵從的其餘七份指示，屋宇署並沒有批准延期。過去九年多 (由二零零三年十一月至二零一三年八月)，沒有記錄顯示曾進行進度查核 (註)。此外，屋宇署亦沒有採取任何執法行動 (例如發出警告信)。

審計署的意見

4. 雖然消防處的既定程序規定，每隔九個月必須進行一次進度查核 (見第 4.4(a) 段)，但就本個案而言，該處在二零零九年八月至二零一二年八月的三年間，只進行了一次進度查核。消防處須於這方面加強管制，並考慮就該八份已 11 個月不獲遵從的指示，採取進一步執法行動。

5. 至於屋宇署，從管制角度而言，該署沒有訂明進度查核的次數，實在有欠理想。該署亦有需要對無合理辯解而逾期良久尚未遵從的指示 (例如本個案中七份已逾期九年的指示)，加強執法行動。

資料來源：屋宇署及消防處的記錄

註： 二零一三年十月，屋宇署通知審計署，已巡查有關訂明商業處所所在的建築物。由於工作量繁重，對有關的訂明商業處所的觀察所得，並無記錄在案。

個案六

遲遲才巡查已完成工程

1. 二零零一年八月，屋宇署及消防處向有關的訂明商業處所 (一家百貨公司) 的業主及佔用人，一共發出四份指示，要求進行多項消防安全改善工程。

2. ***屋宇署遲遲才進行巡查*** 截至二零零五年二月，屋宇署就其向業主發出的指示，先後六次批准延期進行所需工程。二零零六年十一月，該名業主通知屋宇署，所需工程已告完竣。二零零七年九月，屋宇署回覆業主，表示該署會進行巡查，以核實業主是否已遵從指示。不過，由二零一零年五月至十一月 (業主發出通知後接近四年)，屋宇署才進行了三次巡查，以核實遵從情況，發現已完成的工程並非完全可以接受 (即地庫層排煙口被假天花阻擋)。二零一零年十一月，屋宇署要求業主進行補救工程。可是，該署到二零一三年八月 (2 年多後) 才再進行遵從情況巡查。其後，該項指示已獲撤銷。

3. ***因佔用人有變而須予檢視*** 截至二零零九年九月，在消防處發出的三份指示當中，一份發給業主的指示已獲遵從。其餘兩份發給佔用人的指示於二零零四年十一月撤回，原因是消防處巡查後發現，佔用人已經遷出，有關處所當時正進行裝修。儘管另一家百貨公司於二零零七年在同一處所啟業，但截至二零一三年八月，消防處並沒有檢視其消防安全設施，以評估應否發出新指示。

審計署的意見

4. 在本個案中，屋宇署分別拖延巡查已完成的工程 (4 年) 和補救工程 (2 年多)，顯示該署須加強管制既定的巡查程序 (見第 4.4(b) 段)。至於消防處，則須檢視現有訂明商業處所的消防安全設施，以評估應否發出新指示。

資料來源：屋宇署及消防處的記錄

4.9　除個案六外，審計署亦留意到屋宇署需時良久才進行巡查的其他實例，詳情如下：

(a) 自二零一零年起，屋宇署委聘外間顧問協助巡查指明商業建築物／目標綜合用途建築物的已完成工程。根據顧問合約，如顧問公司人員未能進入建築物進行巡查，他們須再多作兩次嘗試，其中一次必須在辦公時間以外進行。如三次嘗試仍不成功，屋宇署便會接手。審計署發現，截至二零一三年六月，屋宇署有六個目標綜合用途建築物個案，從顧問公司接手 7 至 13 個月後，仍未進行巡查；

(b) 二零一一年九月，一幢指明商業建築物的一名業主因沒有遵從屋宇署的指示 (於二零零三年發出) 而被定罪，罰款 2,000 元。然而，巡查在二零一三年八月 (2 年後) 才進行。屋宇署發現有關項目已予糾正，該項指示隨即撤銷；及

(c) 二零零四年五月，一幢指明商業建築物寫字樓單位的三名業主，因沒有遵從屋宇署的指示 (於二零零一年發出) 而被定罪，各判罰款 8,000 元。法庭亦發出符合消防安全令，規定有關業主在二零零四年十一月前，完成未完工程。然而，屋宇署在二零零五年十月才進行巡查，當時發現業主沒有遵從法庭命令，並於二零零五年六月出售有關單位。截至二零一三年八月，屋宇署沒有就有關業主違反法庭命令一事採取跟進行動，亦沒有向有關寫字樓單位的新業主發出指示。

就逾期良久未獲遵從的指示採取跟進行動

4.10　雖然有不少指示逾期良久未獲遵從 (即有 31 450 份指示平均 34 個月未獲遵從 —— 見第 4.5 段表八)，但屋宇署自二零零零年以來，只就 105 宗個案提出檢控。至於消防處，審計署在二零零四年進行的審查顯示，該處於二零零零至二零零三年 (四年)，就 171 宗個案提出檢控。然而，這次審查發現，由二零零四年至二零一三年八月 (接近十年)，只有 86 宗檢控個案，表明消防處採取的檢控行動比之前更較前減少。

4.11　為顯示政府致力改善目標建築物／處所的消防安全設施，並為了發揮阻嚇作用，當局應對有足夠理由檢控的個案從速採取檢控行動。除第 4.8 段所述的個案五外，下文個案七是另一例子，顯示當局須對沒有合理辯解而逾期良久尚未遵從的指示，採取更嚴厲的執法行動。

個案七

沒有合理辯解而逾期良久未獲遵從指示

1. 二零零零年十二月，屋宇署及消防處向有關的訂明商業處所 (一家百貨公司) 的業主及佔用人，一共發出三份指示，要求進行多項消防安全改善工程。

2. ***消防處的行動*** 消防處向業主發出的指示於二零零四年五月已獲遵從，但向佔用人發出的指示，則由二零零四年八月 (第五次批准延期的屆滿日期) 起，一直未獲遵從。然而，消防處在九年來 (由二零零四年八月至二零一三年七月) 沒有採取執法行動。

3. ***屋宇署的行動*** 屋宇署向業主發出的指示由二零零一年十二月起 (此為遵從指示的期限屆滿日期，因為有關指示並無獲准延期)，一直未獲遵從。屋宇署只發出兩次警告 (在二零零一年十一月及二零零三年五月)。雖然業主經重複警告仍不作回應，但屋宇署在十年來 (由二零零三年五月至二零一三年七月) 沒有採取進一步執法行動。

資料來源：屋宇署及消防處的記錄

審計署的建議

4.12 **審計署 *建議* 屋宇署署長應：**

(a) **就《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》所規定的工程，考慮訂明進行進度查核的次數；**

(b) **收緊管制，確保屋宇署人員嚴格遵循有關下列事項的既定程序：**

(i) **根據相關而有據可依的理由，批准延期遵從消防安全指示；及**

(ii) **適時巡查已完成的工程 (包括第 4.9(a) 段所提及從顧問公司接手的個案)；**

(c) **對不遵從指示的業主／佔用人加強執法行動，要求屋宇署人員：**

(i) 一旦發現有不遵從指示的情況，從速發出警告信，並密切監察業主／佔用人的回應，以考慮是否需要採取進一步執法行動；及

(ii) 對沒有合理辯解而逾期良久未獲遵從的個案，採取檢控行動 (例如第 4.8 段個案五及第 4.11 段個案七)；及

(d) 密切監察被定罪業主有否遵從未完成的指示和法庭命令，並相應地採取所需行動。

4.13 審計署 *建議* 消防處處長應：

(a) 收緊管制，確保訂定的進度查核次數獲嚴格遵從；

(b) 提醒消防處人員，訂明商業處所佔用人如有任何變動 (例如第 4.8 段個案六)，即檢視是否需要發出新的指示；及

(c) 對不遵從指示的業主／佔用人加強執法行動，要求消防處人員：

(i) 一旦發現有不遵從指示的情況，從速發出警告信，並密切監察業主／佔用人的回應，以考慮是否需要採取進一步執法行動；及

(ii) 對沒有合理辯解而逾期良久未獲遵從的個案，採取檢控行動。

當局的回應

4.14 屋宇署署長同意第 4.12 段所載的審計署建議。他表示：

(a) 屋宇署會提醒員工，在考慮延期申請時，嚴格依循有關指引；

(b) 《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》下的目標建築物，皆符合建造時的消防安全標準。該兩條條例旨在改善其消防安全措施，達到現代標準。建築物的業主在進行規定的改善工程時，可能會遇上種種實際困難 (例如實地環境上的限制)。屋宇署人員會以靈活而務實的方式提供協助，以便業主遵從有關指示。只有在別無他法的情況下，才會考慮訴諸檢控行動。儘管如此，因應審計署的建議，屋宇署同意，對無合理辯解而逾期良久未獲遵從的個案，確有需要加強檢控行動；及

(c) 屋宇署會聯同消防處，就執法行動進行全面檢討，其中包括進度查核、遵從情況巡查、發出警告信、檢控行動等，以改善整體遵從情況。

4.15 消防處處長同意第 4.13 段所載的審計署建議。他表示：

(a) 消防處會提升其電腦系統，以便進行個案管理，並確保訂定的進度查核次數獲嚴格遵從；及

(b) 消防處會提醒所有個案負責人員：

(i) 訂明商業處所的佔用情況如有變動，即檢視是否需要發出新指示，不要拖延；及

(ii) 對不遵從指示的業主／佔用人採取執法行動時，嚴格遵從消防處的程序指令。此外，消防處亦會提醒有關主管人員收緊相關的監察工作。

第 5 部分：就巡查期間發現的違例建築物採取跟進行動

5.1　本部分探討屋宇署對根據《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》巡查目標建築物期間發現的違例建築物所採取的跟進行動。

執法工具及指引

5.2　***執法工具***　現時，所有建築工程均受《建築物條例》規管。除該條例所界定的指定小型工程及豁免工程 (註 18) 外，所有建築工程均須事先獲得建築事務監督批准及同意，方可展開，否則會視作違例建築物。違例建築物包括與分間樓宇單位 (俗稱劏房) 有關的違例建築物，其安全問題已引起公眾關注 (註 19)。當局可對所有違例建築物 (包括與劏房有關的違例建築物)，採取下列執法行動：

(a) 屋宇署會根據《建築物條例》第 24 條發出法定命令，着令有關業主在指定期限 (通常為 60 天) 內，清拆違例建築物，並會將有關命令在土地註冊處登記在案 (註 20)。物業如有按揭，有關的財務機構會獲知會；及

(b) 倘業主無合理辯解而沒有履行命令，屋宇署可：

(i) 對沒有履行命令的業主提出檢控。一經定罪，最高刑罰為監禁一年及罰款 20 萬元。若違法情況持續，會被加判每日罰款 2 萬元；及／或

(ii) 安排政府承建商進行所需工程，然後向業主收回工程費連監督費及附加費。

註 18：*雖然豁免工程及小型工程無須事先獲得建築事務監督批准及同意，但若進行的工程違反《建築物條例》的規例 (例如未達規例所訂的標準)，則仍會視作違例建築物。*

註 19：*近年，政府採取了一系列措施，具體處理劏房的樓宇安全問題 (詳情見附錄 F)。*

註 20：*二零一一年四月前，屋宇署的做法是將大規模行動時發出的命令，在巡查 (遵從命令的期限屆滿後即執行) 後在土地註冊處登記在案。二零一一年四月起，所有命令 (不論是否在大規模行動時發出) 均須在發出時即在土地註冊處登記在案。*

執法指引

5.3 根據《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》巡查目標建築物時，或會發現違例建築物，因此屋宇署制定下列指引，供防火規格組人員依循：

(a) 在《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》所指的執法範圍內 (註 21) 發現有影響到消防安全的違例建築物時，可在發出指示中規定進行清拆。不過，違例建築物若即時危及消防安全，便可根據《建築物條例》第 24 條發出命令，務求更迅速糾正有關情況 (註 22)；及

(b) 凡不在《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》涵蓋範圍內的違例建築物，應轉介樓宇部以採取所需行動。不過，防火規格組可因應個別情況採取執法行動，以減少個案轉介。

5.4 屋宇署為樓宇部制定的指引訂明，由該署轄下其他組別 (包括防火規格組) 轉介關乎違例建築物的舉報個案，應由負責的小組組長甄審，以評估有關的違例建築物是否屬於須優先取締個案 (即有迫切危險的個案及因資料不足而未能決定的個案)。如屬須優先取締個案，巡查工作須於收到轉介後 50 天內進行，以決定先後次序及所需的執法行動。被評定為沒有迫切危險的個案，指引並無訂明需採取行動的時限。

個案研究

5.5 就第 3.24 段所述的 20 宗延遲發出消防安全指示個案，防火規格組在巡查有關的目標建築物／處所時，發現七宗有違例建築物及懷疑劏房。審計署就

註 21：*執法範圍指訂明商業處所整個室內範圍，以及指明商業建築物的逃生途徑、室內範圍、外牆及公用部分。目標綜合用途建築物非住用部分的執法範圍與指明商業建築物相似 (即如指明商業建築物般，包括所有逃生途徑、室內範圍、外牆及公用部分)，而目標綜合用途建築物的住用部分及目標住用建築物則包括連接該等部分的出口樓梯及地下樓層出口。*

註 22：*根據《建築物條例》發出的命令，准予遵從期限通常為 60 天。至於根據《消防安全 (商業處所) 條例》或《消防安全 (建築物) 條例》發出的指示，准予遵從期限通常為 12 個月。《建築物條例》訂明，一旦命令不獲遵從，屋宇署獲賦權進行所規定的補救工程，然後向有關業主追討費用。《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》並無訂明這項預設權力。*

這七宗個案進行審查，發現其中五宗並無就有關的違例建築物及劏房從速採取跟進行動。實例載述於下文個案八及個案九。

個案八

防火規格組及樓宇部對違例建築物的跟進

1. 有關的目標綜合用途建築物已納入防火規格組二零一一年根據《消防安全 (建築物) 條例》推行的巡查計劃內。

2. 根據屋宇署的記錄：

(a) ***轉介個案需時甚久*** 在二零一一年六月與消防處進行的聯合巡查中，防火規格組發現建築物內有違例建築物及一個懷疑劏房 (除了發現與《消防安全 (建築物) 條例》有關的問題外)。該組認為，萬一發生火警，違例建築物及懷疑劏房或會影響建築物的逃生途徑。然而，該組延至二零一二年四月和五月 (即發現問題後約十個月)，才先後把所發現劏房和違例建築物轉介樓宇部，以根據《建築物條例》採取行動；及

(b) ***跟進轉介個案需時甚久*** 在收到防火規格組的轉介後，樓宇部於是：

(i) 委聘顧問跟進違例建築物，並先後於二零一二年八月和十月向有關業主發出勸諭信和法定命令；及

(ii) 檢視防火規格組提供關於懷疑劏房的資料。樓宇部認為，個案不涉及迫切危險，但應考慮將有關建築物納入下一次處理劏房的大規模行動中 (註)。但直至二零一三年九月 (即 17 個月後)，樓宇部才決定把有關建築物納入二零一三年處理劏房的大規模行動中。

個案八 (續)

審計署的意見

3. 沒有記錄顯示為何：

(a) 防火規格組需時約十個月，才把在巡查時發現的違例建築物 (當中包括與一個劏房相關的建築物)，轉介樓宇部；及

(b) 樓宇部延至二零一三年九月 (即收到轉介後 17 個月)，才決定把有關建築物納入二零一三年處理劏房的大規模行動中。

4. 屋宇署須採取措施，確保從速跟進在巡查時發現的違例建築物及劏房。

資料來源：屋宇署及消防處的記錄

註： 屋宇署自二零一一年四月起，展開了處理與劏房相關的違例建築物的大規模行動 (見附錄 F 的 B 段)。

個案九

樓宇部對
違例建築物的跟進

1. 有關的目標綜合用途建築物，納入了樓宇部二零零八年處理外牆及公用樓梯違例建築物的大規模行動，以及防火規格組二零零八年根據《消防安全 (建築物) 條例》推行的巡查計劃。

2. ***巡查結果*** 二零零八年六月，樓宇部巡查了有關建築物；二零零八年九月，防火規格組與消防處亦聯合巡查了有關建築物。除發現與《消防安全 (建築物) 條例》有關的問題外，防火規格組並找到影響建築物逃生途徑的違例建築物，以及一個懷疑劏房。二零零八年十一月，該組就所發現的違例建築物及懷疑劏房，以電郵通知樓宇部。

3. ***未有就首次轉介採取足夠行動*** 二零零九年七月，樓宇部向有關建築物發出 16 份法定命令，涵蓋在二零零八年大規模行動中所發現及防火規格組所轉介的違例建築物。截至二零一三年六月 (四年後)，全部 16 份命令仍未獲履行，但樓宇部並無採取執法行動。此外，對於防火規格組在二零零八年電郵中所提及的懷疑劏房，亦無採取行動。

4. ***再度巡查的結果*** 二零一二年九月，防火規格組再度巡查有關建築物 (註)，並找到新的違例建築物及與一個劏房相關的建築物。二零一二年十月，防火規格組把最新的巡查結果通知樓宇部，以便跟進。

5. ***跟進第二次轉介需時良久*** 二零一二年十二月，樓宇部指示其顧問公司巡查有關的劏房。不過，延至二零一三年九月 (即收到轉介後約 11 個月)，樓宇部才完成劏房的巡查工作，以及向業主發出法定命令。

個案九 (續)

審計署的意見

6. 沒有記錄顯示為何樓宇部：

(a) 在二零零八年收到防火規格組的電郵後，沒有對懷疑劏房採取任何行動；

(b) 沒有就二零零九年以來仍未獲履行的 16 份法定命令，採取任何執法行動；及

(c) 需時約 11 個月，才完成巡查防火規格組所轉介的劏房，以及向業主發出法定命令。

7. 屋宇署須收緊管制，確保從速跟進存在火警危險的違例建築物及劏房。

資料來源：屋宇署及消防處的記錄

註： 二零零九年，當樓宇部發出命令時，防火規格組並無同步採取行動，根據《消防安全 (建築物) 條例》發出指示 (見第 3.27 段)。二零一二年 (由於自二零零八年巡查後已過了四年)，防火規格組須再度巡查該建築物，才可發出指示。

5.6 ***執法指引*** 審計署的審查工作發現下述範疇有可予改善之處：

(a) 指引並無訂明在某一時限之內：

(i) 防火規格組應根據《建築物條例》，就任何發現與消防安全有關的違例建築物發出命令，或將有關發現轉介樓宇部，以採取行動。個案八及經審計署審查的另一宗個案 (見第 5.5 段) 顯示，防火規格組分別需時約 10 和 11 個月，才將所發現與消防安全有關的違例建築物轉介樓宇部採取行動；及

(ii) 樓宇部應盡快跟進沒有迫切危險的轉介個案 (如決定會否把個案納入將有關處理劏房的大規模行動中)。個案八及經審計署審查的另一宗個案顯示，該部分別需時約 17 和 19 個月才作出跟進；及

(b) 個案九顯示樓宇部並無按既定指引(見第 5.4 段)，在 50 天內對由防火規格組轉介有迫切危險的違例建築物／劏房進行跟進巡查。在另一宗經審計署審查的個案中，樓宇部需時 64 天才進行巡查。

5.7 ***執法工具的運用*** 審計署的審查發現，截至二零一三年九月三十日：

(a) 經審計署審查的全部七宗個案，均有法定命令仍未獲履行，但屋宇署沒有就其中三宗個案仍未獲履行的命令在土地註冊處登記在案(見第 5.2(a) 段)。三宗個案的有關命令於二零零九年發出；及

(b) 逾期未獲履行命令的案齡分析顯示，有四宗個案(包括個案九)的命令，逾期超過四年仍未獲履行。然而，對於全部四宗個案，屋宇署並沒有安排政府承建商進行糾正工程或提出檢控。因此，實有需要有效運用現有的執法工具，務求加快履行法定命令，及早糾正與消防安全有關的違例建築物／劏房。

審計署的建議

5.8 審計署***建議***屋宇署署長應：

(a) 採取措施，確保從速跟進根據《消防安全(商業處所)條例》及《消防安全(建築物)條例》進行巡查時發現的違例建築物／劏房，尤以具火警危險者為然。措施可包括：

(i) 訂明防火規格組人員須於指定時限內，就與消防安全有關的違例建築物／劏房發出法定命令，或將有關發現轉介樓宇部採取行動；

(ii) 訂明樓宇部須於指定時限內，決定會否把內有劏房的建築物，納入處理劏房的大規模行動中；及

(iii) 提醒樓宇部人員依循屋宇署指引，在 50 天內巡查優先取締個案；及

(b) 有效運用現有一切執法工具，務求加快履行法定命令，及早糾正與消防安全有關的違例建築物／劏房。

當局的回應

5.9 屋宇署署長同意審計署的建議。他表示：

(a) 屋宇署會檢討如何處理根據《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》進行巡查時所發現的違例建築物，包括與劏房有關的建築物，以確保適時作出跟進。為發出法定命令而訂明的時限，必須因應現況及防火規格組的現有資源去作出考慮；

(b) 屋宇署會檢討將有劏房的建築物納入大規模行動的程序。為盡量善用現有資源，有需要考慮這些建築物的優先次序，才納入處理劏房問題的大規模行動；

(c) 屋宇署會密切監察防火規格組轉介的個案，以確保適時完成所需的巡查；及

(d) 為盡量善用現有資源，仍未獲履行的命令，會以有序的方式採取執法行動。對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的個案，將優先處理。

附錄 A
(參閱第 1.3 段)

訂明商業處所圖示

銀行 (商人銀行除外)

商場

場外投注站

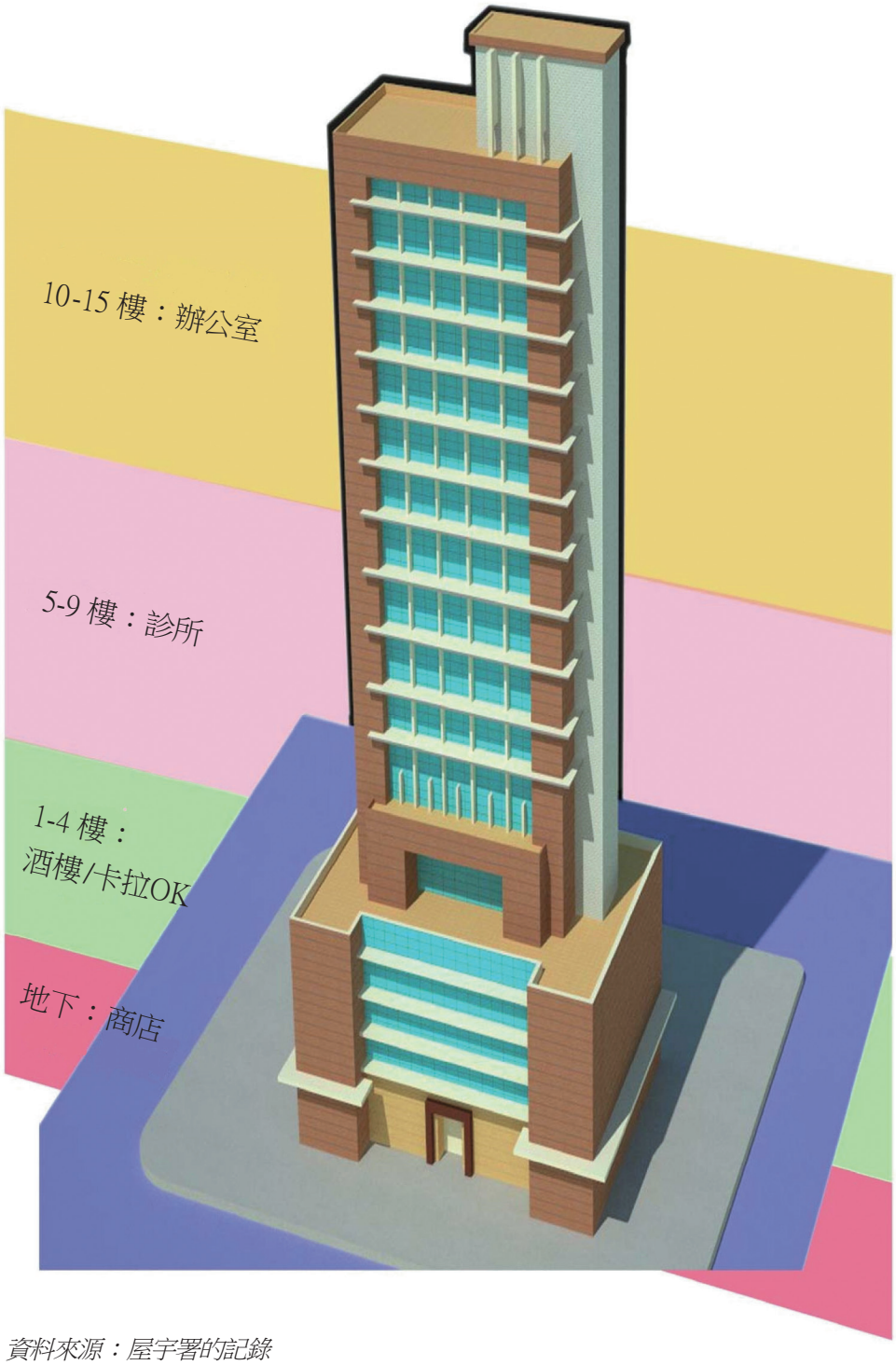
在設有保安區的處所
的珠寶或金飾店

超級市場、特大超級市場或
百貨公司

資料來源：屋宇署的記錄

附錄 B
(參閱第 1.4 段)

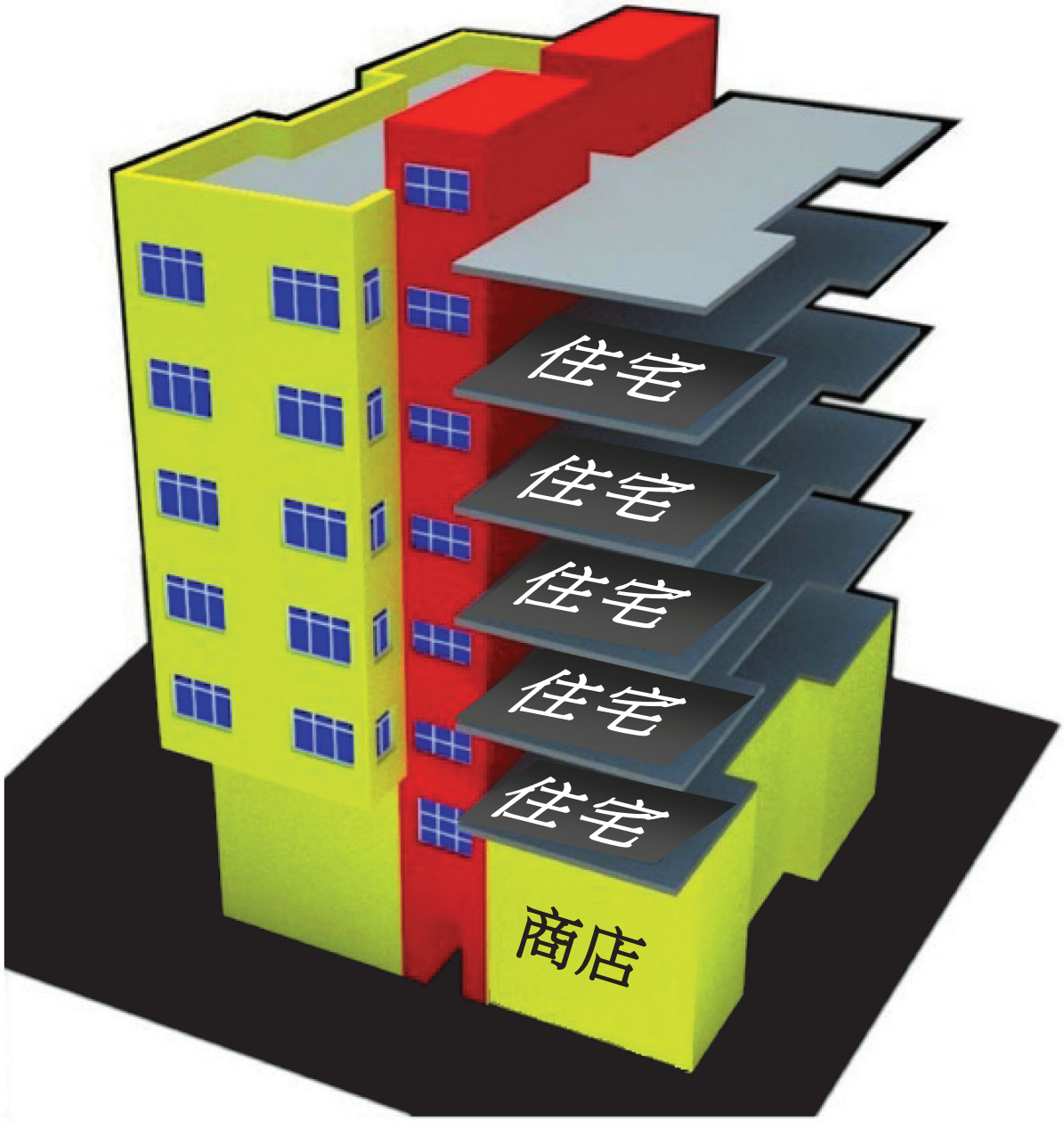
指明商業建築物圖示



資料來源：屋宇署的記錄

附錄 C
(參閱第 1.5 段)

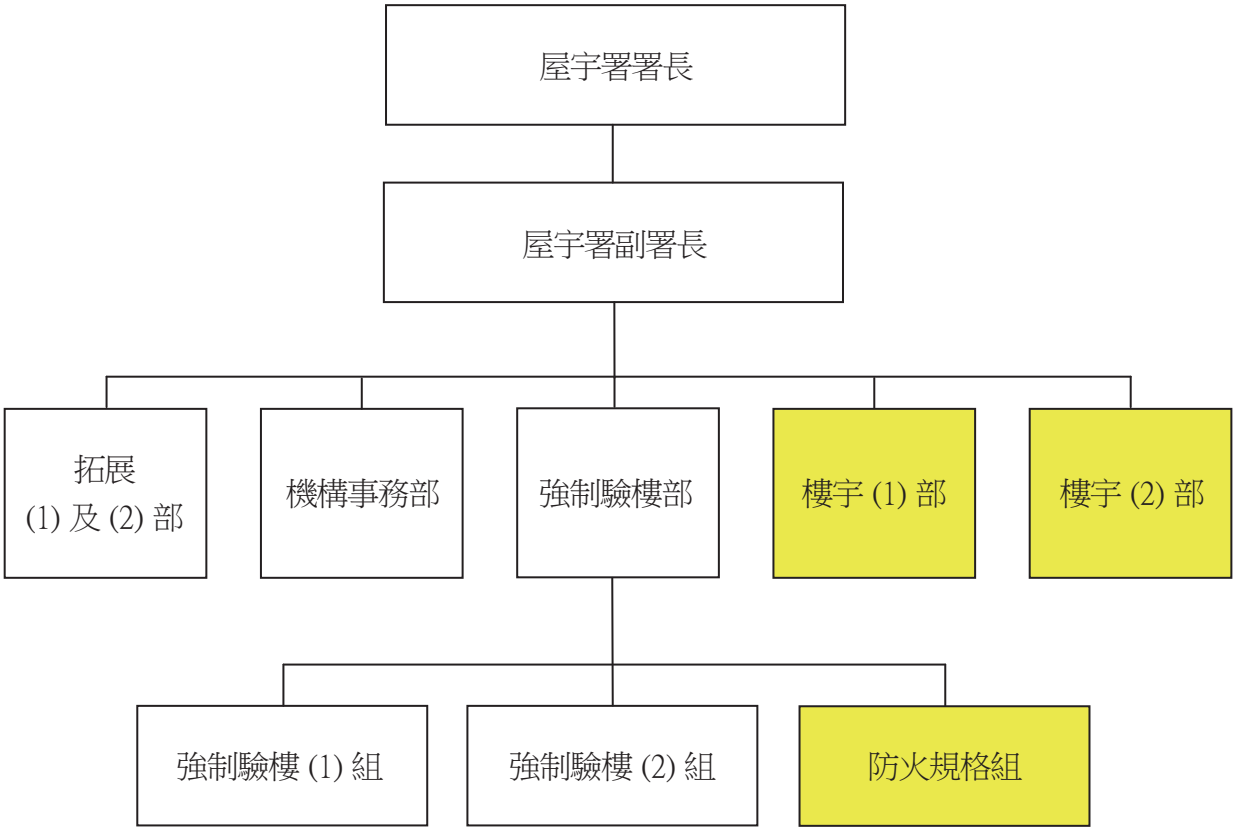
目標綜合用途建築物圖示



資料來源：屋宇署的記錄

附錄 D
(參閱第 1.8 段)

屋宇署
組織圖 (摘錄)
(二零一三年九月三十日)

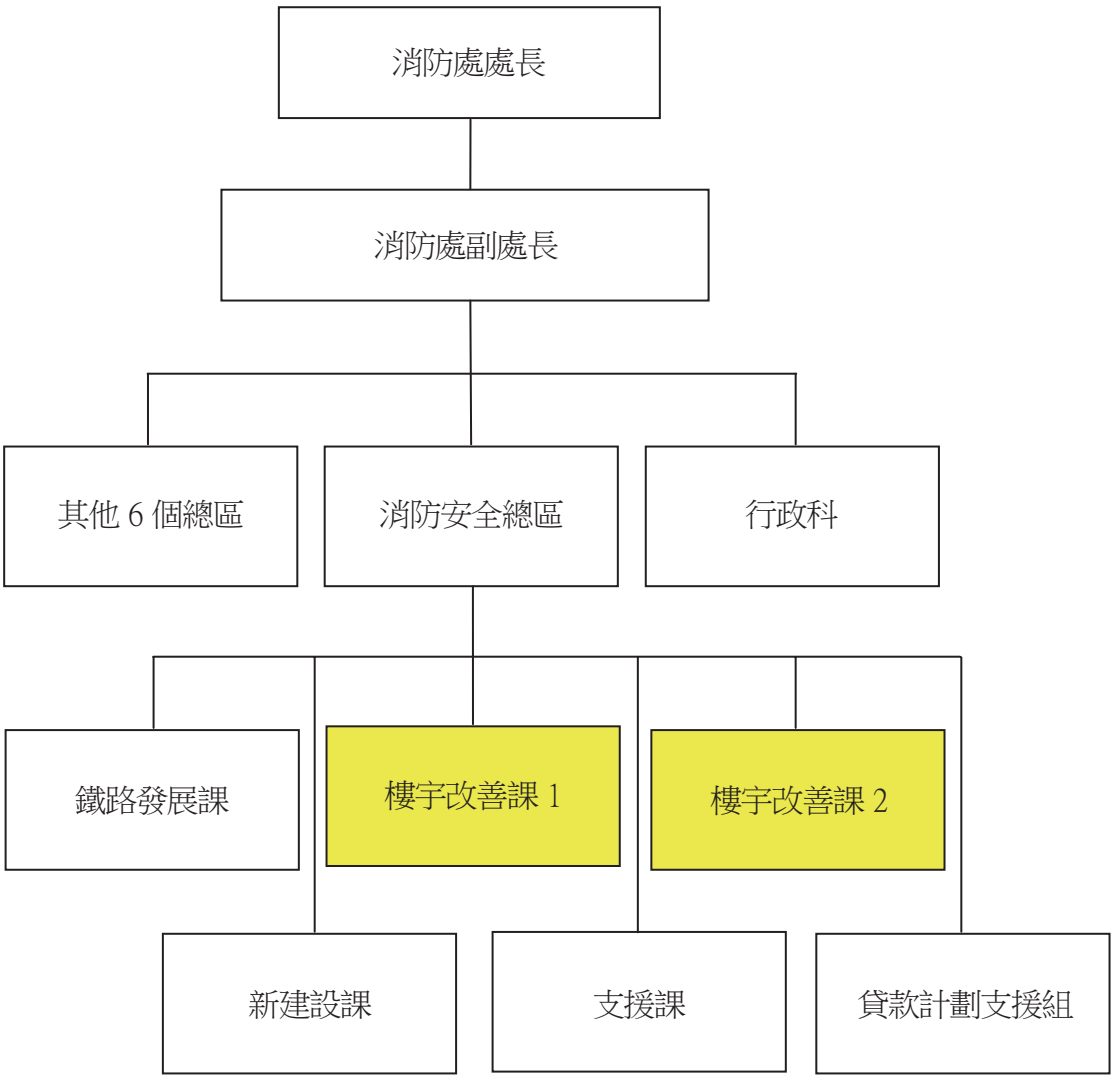


資料來源：屋宇署的記錄

附註： *樓宇部負責處理違例建築物，防火規格組則負責執行《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》。*

附錄 E
(參閱第 1.8 段)

消防處
組織圖 (摘錄)
(二零一三年九月三十日)



資料來源：消防處的記錄

附註： 樓宇改善課負責執行《消防安全 (商業處所) 條例》及《消防安全 (建築物) 條例》。

附錄 F
(參閱第 5.2 段註 19
及第 5.5 段個案八的註)

針對劏房的樓宇安全問題的措施

(A) 立法

二零一二年十月三日生效的《2012 年建築物 (小型工程) (修訂) 規例》已將與劏房相關的工程納入小型工程類別，使有關工程必須由合資格的專業人士及承建商進行。此外，讓屋宇署可根據《建築物條例》向法庭申請手令進入處所的相關法例已於二零一二年七月通過。這措施利便屋宇署的執法行動，且特別有助於與劏房有關的巡查行動。

(B) 執法

屋宇署除了處理市民對劏房的舉報採取適當的執法行動外，亦自二零一一年四月起展開一項旨在糾正與劏房相關的違例建築物的大規模行動。此外，屋宇署在二零一二年擴大針對劏房的大規模行動目標樓宇的範圍，以涵蓋工廠大廈。

(C) 宣傳

屋宇署印製了多款小冊子，教育公眾保障劏房樓宇安全的方法及避免與劏房相關的違例建築物的需要。另外，屋宇署亦就小型工程監管制度製作了宣傳短片及相關印刷品，鼓勵業主安排合資格的專業人士及承建商進行小型工程及改動工程。

資料來源：屋宇署的記錄