

第 6 章

保安局
發展局
消防處
屋宇署

提升工業建築物的消防安全

香港審計署

二零二五年十一月五日

這項審查工作是根據政府帳目委員會主席在1998年2月11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。

《審計署署長第八十五號報告書》
共有8章，全部載於審計署網站
(網址：<https://www.aud.gov.hk>)。



審計署網站

香港
金鐘道66號
金鐘道政府合署
高座6樓
審計署

電話：(852) 2867 3423
傳真：(852) 2824 2087
電郵：enquiry@aud.gov.hk

提升工業建築物的消防安全

目 錄

	段數
摘要	
第 1 部分：引言	1.1 - 1.15
審查工作	1.16
政府的整體回應	1.17 - 1.18
鳴謝	1.19
第 2 部分：巡查和發出消防安全指示	2.1
目標工業建築物巡查工作的執行時間表	2.2 - 2.11
審計署的建議	2.12 - 2.13
政府的回應	2.14 - 2.15
發出消防安全指示	2.16 - 2.24
審計署的建議	2.25 - 2.27
政府的回應	2.28 - 2.29
第 3 部分：消防處發出消防安全指示後的跟進行動	3.1
消防安全指示的整體遵從情況	3.2 - 3.9
審計署的建議	3.10
政府的回應	3.11
消防安全指示的管理	3.12 - 3.25
審計署的建議	3.26
政府的回應	3.27
檢控行動	3.28 - 3.34
審計署的建議	3.35
政府的回應	3.36

	段數
公布資料	3.37 – 3.38
審計署的建議	3.39
政府的回應	3.40
第 4 部分：屋宇署發出消防安全指示後的跟進行動	4.1 – 4.4
消防安全指示的管理	4.5 – 4.22
審計署的建議	4.23
政府的回應	4.24
檢控行動	4.25 – 4.32
審計署的建議	4.33
政府的回應	4.34
為目標工業建築物擁有人提供的便利措施	4.35 – 4.37
審計署的建議	4.38
政府的回應	4.39
第 5 部分：其他相關事宜	5.1
消防處和屋宇署就目標迷你倉採取的執法行動	5.2 – 5.17
審計署的建議	5.18 – 5.19
政府的回應	5.20 – 5.21
向擁有人提供的財政資助	5.22 – 5.29
審計署的建議	5.30
政府的回應	5.31
附錄	頁數
A：消防處：組織架構圖(摘錄)(2025年6月30日)	91
B：屋宇署：組織架構圖(摘錄)(2025年6月30日)	92

提升工業建築物的消防安全

摘要

1. 建築物的規劃、設計和建造須符合《建築物條例》(第123章)和其附屬法例，以及在提交相關建築圖則時有效的作業守則。舊式建築物的消防安全標準，一般與消防處和屋宇署公布的現行作業守則內所訂明的標準有一定差距。

《消防安全(工業建築物)條例》(第636章)在2020年6月生效，旨在改善在1987年3月1日或之前興建的工業建築物，或在該日或之前首次提交建築圖則予建築事務監督審批以興建的工業建築物(下稱目標工業建築物)的消防安全設施。

《消防安全(工業建築物)條例》賦權消防處和屋宇署巡查目標工業建築物，並向其擁有人和／或佔用人發出消防安全指示，要求他們提供或改善消防裝置或設備(消防裝置)和消防安全建造，以提升消防安全。《消防安全(工業建築物)條例》分兩個階段實施，第一階段涵蓋在1973年3月或之前興建或首次提交建築圖則以作審批的目標工業建築物，而第二階段則涵蓋在1987年3月1日或之前(即1973年4月1日至1987年3月1日期間)興建或首次提交建築圖則以作審批的目標工業建築物。截至2025年6月30日，目標工業建築物合共1 212幢，第一和第二階段分別有437幢和775幢。

2. 為處理迷你倉的消防安全問題，相關政府部門(包括消防處和屋宇署)在2016年6月28日至2017年6月11日期間展開全港迷你倉巡查計劃。此後，消防處和屋宇署如新發現迷你倉，而該迷你倉設有一組組貯物櫃／貯存間隔並讓公眾人士直接入內存取物品(即目標迷你倉)，便會進行巡查。在消防安全角度而言，消防處和屋宇署一直分別根據《消防(消除火警危險)規例》(第95F章)和《建築物條例》，對目標迷你倉內發現的違規情況採取執法行動。審計署最近就消防處和屋宇署在提升工業建築物的消防安全的工作進行審查。

巡查和發出消防安全指示

3. *制訂目標工業建築物巡查工作的執行時間表方面有可予改善之處* 消防處和屋宇署參照每年60幢目標工業建築物的巡查目標，訂定執行時間表，優先處理第一階段沒有安裝花灑系統的目標工業建築物，並先按消防處評估的其他火警風險因素，再按樓齡排序。雖然是否設有自動花灑系統是決定第一階段目標工業建築物巡查工作優先次序的重要因素，但截至2025年6月30日，在345幢沒

摘要

有安裝自動花灑系統或只有部分位置設有花灑系統的目標工業建築物當中，有82幢(24%)消防處和屋宇署尚未巡查(第2.4、2.6及2.7段)。審計署審查了該82幢目標工業建築物的執行時間表，發現以下各方面有可予改善之處：

- (a) **需要繼續致力探討切實可行的措施以使沒有升降機的目標工業建築物之擁有人符合《消防安全(工業建築物)條例》** 屋宇署表示，該署在2023年年底發現如要在獲准建築圖則中沒有升降機的目標工業建築物設置消防員升降機，或會受現場實際情況所限。為此，獲准建築圖則中沒有升降機，並且沒有安裝花灑系統或只有部分位置設有花灑系統的37幢目標工業建築物，已改為編排在第一階段後期才巡查。消防處和屋宇署正進行詳細分析，按風險程度分批，並在考慮到建築物設計特點和其他相似之處後，制訂執行計劃和定出替代規定(第2.8及2.9段)；及
- (b) **需要定期檢視第一階段目標工業建築物巡查工作的執行時間表** 根據屋宇署防火規格組的手冊，目標工業建築物如在不超過編定巡查日期前4年進行了大型修葺工程，則巡查次序會編排得較後，以免對擁有人造成過度滋擾。因此，有26幢沒有安裝花灑系統或只有部分位置設有花灑系統的目標工業建築物延至第一階段後期才巡查。由於該等大型修葺工程未必旨在改善建築物的消防安全，加上在該26幢目標工業建築物當中，有部分在超過4年前已完成該等工程，屋宇署需要聯同消防處，根據目標工業建築物當前的火警風險，定期檢視第一階段目標工業建築物巡查工作的執行時間表(第2.10段)。

4. **需要檢視就消防處未能巡查的上鎖單位的機械通風系統而發出消防安全指示的現有程序和探討替代措施** 審計署注意到，對於消防處未能巡查的上鎖單位，向擁有人發出的消防安全指示載有要求在佔用人所佔用的範圍內提供或改善應急照明的規定。然而，消防處如未能到該等單位巡查，則不會就佔用範圍內機械通風系統的自動中斷操作裝置規定向擁有人／佔用人發出消防安全指示。審計署認為，消防處需要檢視就該處未能巡查的上鎖單位的機械通風系統提供自動中斷操作裝置而發出消防安全指示的現有程序，並探討替代措施(第2.19及2.20段)。

5. **適時發出消防安全指示** 消防處和屋宇署會盡量在雙方協定的日期各自發出消防安全指示，而發出日期原則上應落在首次巡查後4個月內。截至2025年6月30日，消防處和屋宇署分別向252幢目標工業建築物的擁有人／佔用人發出

摘要

17 727份和6 566份消防安全指示。審計署分析了截至2025年6月30日已巡查的273幢目標工業建築物，留意到消防處和屋宇署在巡查後超過4個月才向當中73幢(27%)目標工業建築物的擁有人和佔用人發出消防安全指示，另外，就1幢(1%)目標工業建築物，在巡查後超過4個月仍未向其擁有人／佔用人發出消防安全指示。由於適時發出消防安全指示對啓動改善目標工業建築物消防安全的整個程序至關重要，消防處和屋宇署需要繼續致力加強適時發出消防安全指示方面的工作(第2.23段)。

6. **需要考慮盡早就涉及大量單位的目標工業建築物查核業權** 屋宇署會就每幢目標工業建築物向土地註冊處發出便箋，請該處在4個星期內提供業權資料。然而，對於消防處和屋宇署需要在巡查後超過6個月才發出消防安全指示的16幢目標工業建築物，屋宇署在超過4個星期後(介乎6至28個星期)才收到土地註冊處的回覆(第2.24(c)段)。

消防處發出消防安全指示後的跟進行動

7. **需要留意提供或改善消防裝置的進度** 截至2025年6月30日，就涉及公用部分和個別單位內部的消防安全規定發出的消防安全指示和符合消防安全令的遵從比率，分別為0%和86%。雖然在2020年6月19日實施的《消防安全(工業建築物)條例》已生效超過5年，但大多數目標工業建築物涉及公用部分的消防安全改善工程尚未展開。審計署認為，儘管因建築物的限制和需要擁有人之間達成共識而使涉及公用部分的改善工程更為複雜，而消防處亦有在多方面向相關各方提供協助，該處仍需要留意擁有人提供或改善消防裝置的進度，並視乎情況繼續致力向擁有人提供所需的協助(第3.4及3.6段)。

8. **進行定期進度檢查方面有可予改善之處** 審計署抽樣審查了消防處就12幢目標工業建築物(涉及公用部分的消防安全指示)在時限屆滿時進行的定期進度檢查，發現：

- (a) **《防火事務程序訓令》(《程序訓令》)並無訂明進行定期進度檢查的時限** 《程序訓令》並無訂明進行定期進度檢查的時限。消防處在6幢(50%)目標工業建築物的相關消防安全指示時限屆滿前1至57天(平均為19天)進行檢查，而另外6幢(50%)則在相關消防安全指示時限屆滿後11至89天(平均為33天)進行檢查；

摘要

- (b) **未有適時匯報檢查結果** 根據《程序訓令》，負責的巡查人員應盡可能在定期進度檢查後10個工作天內匯報檢查結果。然而，在12幢目標工業建築物當中，就7幢(58%)的檢查結果，巡查人員需時14至73個工作天(平均為36個工作天)才匯報；及
- (c) **《程序訓令》並無訂明發出警告信的時限** 消防處為12幢目標工業建築物進行定期進度檢查後，發現其中3幢沒有顯著進展，因此向擁有人(涉及124份消防安全指示)發出警告信。《程序訓令》並無訂明發出警告信的時限。消防處在相關消防安全指示時限屆滿後50至63天(平均為58天)發出警告信(第3.12(b)及3.13段)。

9. **發出符合安全證明書方面有可予改善之處** 根據《程序訓令》，巡查人員會在收到擁有人／佔用人通知消防安全改善工程完成後，安排在15個工作天內進行驗收。在2024年7月1日至12月31日期間，消防處完成驗收且結果令人滿意的消防安全指示有882份。審計署審查了該882份消防安全指示，發現：

- (a) **未有適時進行驗收** 就其中61份(佔882份的7%)消防安全指示，消防處在收到相關通知後超過15個工作天(介乎17至95個工作天)才進行驗收；及
- (b) **未有適時發出符合安全證明書** 《程序訓令》並無訂明發出符合安全證明書的時限。而其中291份(佔882份的33%)消防安全指示的符合安全證明書在相關驗收後超過90天(介乎91至274天)才發出(第3.17及3.18段)。

10. **需要考慮訂明處理延長時限申請的時限** 相關擁有人或佔用人如未能在消防處發出的消防安全指示指明的時限內完成消防安全改善工程，可以書面方式，並附上工程進度證明文件，向消防處申請延長時限。在2024年，消防處收到156宗延長時限的申請，當中有145宗(93%)獲批准，有11宗(7%)因改善工程沒有顯著進展而不獲接納。審計署抽查了25宗獲批准的申請，發現消防處需時1至122天(平均為42天)審批和寄出延長時限批核信(第3.23及3.24段)。

11. **需要檢視於土地登記冊註冊符合消防安全令的行政程序** 根據《消防安全(工業建築物)條例》，執行當局可安排將符合消防安全令以註冊摘要的方式，針對相關建築物或其部分的土地登記冊，於土地註冊處註冊。凡執行

摘要

當局須安排註冊任何符合消防安全令，該當局須於自該符合消防安全令的日期起計的1個月內，在切實可行範圍內，盡快安排將該符合消防安全令註冊。審計署分析了消防處註冊72份符合消防安全令(在2025年6月30日持續有效)的記錄，發現消防處需時50至193天(平均為96天)才將符合消防安全令於土地登記冊註冊(第3.33及3.34段)。

12. **需要適時更新專題網站所載的消防安全指示和符合消防安全令的資料** 為使公眾可以獲得相關資料，並令他們注意到目標工業建築物尚有未履行的法律責任(如有)，消防處會根據《消防安全(工業建築物)條例》在專題網站公布消防安全指示和符合消防安全令的資料(包括序號、建築物或其部分的地址、日期和遵從情況)。審計署在2025年9月5日瀏覽該專題網站，留意到：

- (a) 在2025年7月和8月發出的420份消防安全指示(涉及25幢目標工業建築物)當中，有144份(34%)(涉及3幢目標工業建築物)的資料尚未在網站公布；及
- (b) 在屆滿日期為2025年6月30日以後的72份符合消防安全令當中，有1份(1%)的資料並無在網站顯示，餘下71份(99%)的資料則錯誤顯示為消防安全指示的資料，而兩者的法律責任並不相同(第3.37及3.38段)。

屋宇署發出消防安全指示後的跟進行動

13. **安排合規巡查方面有可予改善之處** 根據防火規格組的手冊，當擁有人向屋宇署通知竣工或提交證明書／測試報告，相關的個案主任應在28天內安排合規巡查，並應在巡查後不遲於兩個月提交巡查報告，以供高級屋宇測量師審閱。審計署分析了在2021至2025年(截至2025年6月)期間的樓宇狀況資訊系統記錄，發現：

- (a) 擁有人通知竣工的日期未有記錄在樓宇狀況資訊系統。因此，審計署無法確定安排合規巡查的28天期限是否已獲遵從；及
- (b) 有關提交巡查報告以供高級屋宇測量師審閱的兩個月期限方面，在2025年6月30日已獲遵從的879份消防安全指示當中，有263份(30%)的符合安全信在合規巡查兩個月後發出，延遲1至451天不等，平均

摘要

為70天，另有374份(43%)的相關資料未有記錄在樓宇狀況資訊系統(第4.5段)。

14. **需要加強收集管理統計資料的工作** 根據防火規格組的手冊，須以合適的統計方法輸入關鍵事項並加以監察，以確保適時採取行動，避免尚未採取行動的個案積壓。然而，針對目標工業建築物發出的消防安全指示的有關竣工通知的日期和擁有人有正面回應等資料，卻沒有規定須輸入樓宇狀況資訊系統。審計署認為，屋宇署需要加強收集管理統計資料的工作和利用樓宇狀況資訊系統編製管理報告，以便更有效監察未獲遵從的消防安全指示的進度和屋宇署人員採取的跟進行動(第4.18段)。

15. **監察已發出的勸諭信方面有可予改善之處** 就涉及根據《建築物條例》第24條發出的命令並影響消防安全的違例建築物而言，屋宇署會就相關個案發出勸諭信，提醒擁有人在處理第24條命令時須進行所規定的消防安全改善工程。截至2025年6月30日，有79封勸諭信未獲遵從，當中有33封(佔79封的42%)所涉及的第24條命令已撤銷。然而，截至2025年6月30日，屋宇署仍未針對未獲遵從的勸諭信中尚未進行的改善工程，向擁有人發出新的消防安全指示(第4.19、4.20及4.22段)。

16. **需要留意自動就逾期未獲遵從的消防安全指示編製警告信的功能的開發情況** 根據防火規格組的手冊，遵從時限屆滿後，就擁有人沒有正面回應或沒有提交所規定的證明書／測試報告的個案，警告信應在消防安全指示或任何經延長的時限屆滿不超過3個月內發出。然而，審計署留意到：

- (a) 在2021至2025年(截至2025年6月)期間，就3 807份消防安全指示發出警告信，當中涉及2 529份(66%)消防安全指示的警告信沒有按目標在3個月內發出，延遲1至1 239天不等，平均為137天；及
- (b) 截至2025年6月30日，有150份消防安全指示的原有／經延長遵從時限已屆滿3個月或以上，並且被視為沒有正面回應，相關擁有人未獲發警告信。

屋宇署表示，樓宇狀況資訊系統自動就逾期未獲遵從的消防安全指示編製警告信的功能尚在開發階段，暫定在2025年12月或之前推出(第4.26及4.27段)。

摘要

17. **需要定期更新餘下尚待遵從的消防安全指示的狀況以適時轉介採取檢控行動** 根據防火規格組的手冊，為確保轉介個案以作出檢控時公平公正和減少重複的工作，個案主任亦應考慮一次過處理同一幢建築物的違規個案是否切實可行。在已採取檢控行動的3幢目標工業建築物中，審計署抽樣審查了其中1幢目標工業建築物(涉及36份消防安全指示)的檢控行動，發現有2份消防安全指示已獲遵從，另有9份消防安全指示已在2023年10月轉介予快速檢控小組採取檢控行動。而截至2025年6月，在餘下的25份消防安全指示當中，仍有22份被視為沒有正面回應的消防安全指示沒有獲轉介以採取檢控行動(第4.28及4.30段)。

18. **需要繼續致力轉介逾期未獲遵從的消防安全指示以採取檢控行動** 根據《消防安全(工業建築物)條例》，就有關罪行而提出的檢控，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。審計署留意到，在2025年3月或之前轉介予快速檢控小組採取檢控行動的56份消防安全指示中，有13份有待採取檢控行動，由在合規巡查中發現有未獲遵從事項的日期起計已相隔超過12個月(截至2025年6月為16至21個月不等)。經個案主任再次確定該13宗個案全數未獲遵從後，檢控工作在2025年6月重啓(第4.28及4.32段)。

其他相關事宜

19. **需要繼續致力就由消防處向迷你倉的營運者發出而未獲遵從的消除火警危險通知書和火警危險令採取跟進行動** 截至2025年6月30日，尚未遵從消除火警危險通知書或火警危險令的目標迷你倉有129間，當中：

- (a) 消防處未有就34間目標迷你倉的營運者展開任何檢控行動，而對3間目標迷你倉的營運者的檢控行動則正在進行。審計署審查了19間在2016至2021年期間首次接受巡查的目標迷你倉，發現：
 - (i) 有9間目標迷你倉由同一間公司營運。然而，由於消除火警危險通知書未能成功送達負責人，而且有關處所在跟進巡查期間上了鎖，消防處因而未能展開檢控行動；
 - (ii) 有1間目標迷你倉在2020年發現有火警危險，而消防處批准了1宗由營運者提交的延長時限申請。最新發出的消除火警危險通知書的屆滿日期為2023年12月；及

摘要

(iii) 有1間目標迷你倉在2020年發現有火警危險，消防處在2022年6月進行跟進巡查，巡查結果是消除火警危險通知書已獲遵從。營運者應提供有效的消防裝置證書，以便消防處發出已獲遵從的信件。然而，截至2025年6月30日，營運者尚未提交消防裝置證書；及

(b) 消防處檢控了92間目標迷你倉的營運者，並發出火警危險令。在該92間目標迷你倉當中，有80間(87%)在2016和2017年首次巡查期間發現有火警危險(第5.5、5.6及5.8段)。

20. **需要繼續致力就由屋宇署向營運迷你倉的處所的擁有人發出而未獲遵從的法定命令採取跟進行動** 截至2025年6月30日，屋宇署向275個營運目標迷你倉的處所的擁有人發出的法定命令未獲遵從，當中向199個(佔275個的72%)處所的擁有人發出的法定命令遵從時限已屆滿，但尚未轉介給法律事務組採取檢控行動。特別是在該199個處所中，有104個(52%)的法定命令是在2016和2017年向處所的擁有人發出的。此外，儘管已向164個(佔199個的82%)營運目標迷你倉的處所的擁有人發出警告信，但屋宇署在2023年1月至2025年6月期間僅對42個(佔199個的21%)處所進行巡查(第5.12、5.13及5.15段)。

21. **向擁有人提供的財政資助** 屋宇署推出的樓宇安全貸款計劃為私人建築物的個別擁有人提供貸款，以進行維修和修葺工程，從而改善其建築物的安全(第5.22段)。審計署的審查發現以下可予改善之處：

(a) **需要考慮為發出催辦信設定期限** 根據屋宇署的樓宇安全貸款計劃程序手冊，所有申請通常應在接獲申請日期起計9個月內完成審批。審計署分析了在2020年4月至2025年6月期間為工業建築物進行改善工程(包括消防安全改善工程)申請獲批准(涉及24宗申請)的29個處所，發現涉及13個(45%)處所的8宗申請的審批時間由接獲申請日期起計超過9個月，介乎292至610天，平均為422天。程序手冊雖沒有訂明發出催辦信的期限，但發出要求提交證明文件的信件與發出催辦信相隔的實際時間有別。舉例而言，向業主立案法團發出首封催辦信的時間介乎49至332天，平均為116天(第5.23至5.25段)；及

(b) **需要加強向獲發消防安全指示的目標工業建築物擁有人宣傳樓宇安全貸款計劃** 根據屋宇署的程序手冊，業主立案法團會收到宣傳通告，鼓勵擁有人按情況提出貸款申請。審計署審查有關個案檔案後

摘要

發現，屋宇署一般在接獲有關某一建築物的首宗申請後，向業主立案法團發信要求提交相關證明文件時，一併發出宣傳通告。審計署留意到，在12個位於第一階段目標工業建築物(消防處和屋宇署已進行聯合巡查，並發出消防安全指示)內的處所當中，有5個在獲發消防安全指示後提出相關申請。其中有3宗申請與個別單位的工程有關，並在消防安全指示發出後417至570天提出申請，平均為468天(第5.28段)。

審計署的建議

22. 審計署的建議載於本審計報告書的相關部分，本摘要只列出主要建議。審計署建議：

- (a) 消防處處長和屋宇署署長應繼續致力加強適時發出消防安全指示方面的工作(第2.25段)；
- (b) 消防處處長應：
 - (i) 檢視就消防處未能巡查的上鎖單位的機械通風系統提供自動中斷操作裝置而發出消防安全指示的現有程序，並探討替代措施(第2.26段)；
 - (ii) 留意擁有人提供或改善消防裝置的進度，並視乎情況繼續致力向擁有人提供所需的協助(第3.10(a)段)；
 - (iii) 按照《程序訓令》適時匯報定期進度檢查的結果(第3.26(b)段)；
 - (iv) 在《程序訓令》訂明進行定期進度檢查和發出警告信的時限(第3.26(c)段)；
 - (v) 在切實可行範圍內，按照《程序訓令》訂明的時限進行驗收，並妥為保存已進行的驗收記錄(第3.26(d)段)；
 - (vi) 在《程序訓令》訂明發出符合安全證明書的時限為兩個月(第3.26(e)段)；

摘要

- (vii) 考慮在《程序訓令》訂明處理和寄出延長時限批核信／不獲接納信的時限(第3.26(g)段)；
 - (viii) 檢視消防處的行政程序，以便根據《消防安全(工業建築物)條例》，適時將符合消防安全令於針對相關建築物或其部分的土地登記冊註冊(第3.35(c)段)；
 - (ix) 採取措施，適時更新專題網站所載的消防安全指示和符合消防安全令的資料(第3.39段)；
 - (x) 繼續致力對未獲遵從的消除火警危險通知書採取跟進行動，並考慮加強處理長期未獲遵從個案的措施(例如申請手令以進入目標迷你倉)(第5.18(a)段)；
 - (xi) 採取措施，確保消除火警危險通知書送達營運目標迷你倉的公司獲合法授權人士(第5.18(b)段)；及
 - (xii) 繼續致力就未獲遵從的火警危險令採取跟進行動(第5.18(c)段)；及
- (c) 屋宇署署長應：
- (i) 繼續致力探討切實可行的措施，以使沒有升降機的目標工業建築物之擁有人符合《消防安全(工業建築物)條例》(第2.13(a)段)；
 - (ii) 聯同消防處，根據目標工業建築物當前的火警風險，定期檢視第一階段目標工業建築物巡查工作的執行時間表(第2.13(b)段)；
 - (iii) 考慮盡早就涉及大量單位的目標工業建築物查核業權，以確保適時發出消防安全指示(第2.27(b)段)；
 - (iv) 提醒個案主任把所規定的個案資料輸入樓宇狀況資訊系統，以便監察安排合規巡查和向高級屋宇測量師提交巡查報告以供審閱的工作，是否按訂明期限進行(第4.23(a)段)；

摘要

- (v) 提醒個案主任加快向高級屋宇測量師提交巡查報告以供審閱，務求盡可能遵從兩個月期限的規定(第4.23(b)段)；
- (vi) 留意新平台的開發情況和善用該平台改善個案管理工作(第4.23(c)段)；
- (vii) 加強收集管理統計資料的工作和利用樓宇狀況資訊系統編製管理報告，以便更有效監察未獲遵從的消防安全指示的進度和屋宇署人員採取的跟進行動(第4.23(g)段)；
- (viii) 加快把針對勸諭信採取跟進行動的程序納入防火規格組的手冊，包括針對未獲遵從的勸諭信中尚未進行的改善工程適時發出消防安全指示(第4.23(h)段)；
- (ix) 留意樓宇狀況資訊系統自動就逾期末獲遵從的消防安全指示編製警告信的功能的開發情況(第4.33(a)段)；
- (x) 定期更新同一幢目標工業建築物餘下尚待遵從的消防安全指示的狀況，以便適時轉介逾期末獲遵從的消防安全指示以採取檢控行動(第4.33(b)段)；
- (xi) 繼續致力把逾期末獲遵從的消防安全指示轉介予快速檢控小組以採取檢控行動(第4.33(d)段)；
- (xii) 繼續致力就長期未獲遵從的法定命令向擁有人發出警告信和安排遵從情況巡查(第5.19(a)段)；
- (xiii) 考慮在程序手冊設定在處理樓宇安全貸款計劃申請期間發出催辦信的期限(第5.30(a)段)；及
- (xiv) 在向目標工業建築物的擁有人發出消防安全指示時，一併發出樓宇安全貸款計劃的宣傳通告(第5.30(b)段)。

政府的回應

23. 保安局局長和消防處處長整體上同意審計署的建議，並對審計署進行這項審查工作，以及就提升工業建築物的消防安全提出建議表示感謝。

24. 發展局局長和屋宇署署長整體上同意審計署的建議，並感謝審計署就提升工業建築物的消防安全進行審查工作和提出建議。

第 1 部分：引言

1.1 本部分闡述這項審查工作的背景，並概述審查目的和範圍。

背景

1.2 根據《建築物條例》(第123章)，建築物的規劃、設計和建造須符合該條例和其附屬法例。就消防安全標準而言，有關規定在提交相關建築圖則時有效的作業守則內訂明，包括屋宇署公布的《建築物消防安全守則》內有關消防安全建造的規定，以及消防處公布的《最低限度之消防裝置及設備守則》(《消防裝置守則》)內有關提供消防裝置或設備(消防裝置)的規定。

1.3 舊式建築物的消防安全標準，一般與消防處和屋宇署公布的現行作業守則內所訂明的標準有一定差距。舉例而言，《消防裝置守則》所提及的自動花灑系統是一項非常有效的消防裝置，可於消防人員到場前阻止火勢蔓延或滅火。然而，在1973年之前興建的工業建築物當中，只有部分安裝了該等系統。至於1973年3月以後興建的工業建築物和貨倉，只有樓高超過兩層的才須安裝自動花灑系統。1987年3月，消防處修訂《消防裝置守則》，把安裝自動花灑系統的規定擴展至所有工業建築物，不管樓高多少。近年，消防處再度修訂《消防裝置守則》，加入現代標準(註 1)。消防處表示，2021至2024年期間有426宗火警在工業建築物內發生，當中有229宗發生在建築圖則在1987年3月之前首次提交予建築事務監督的工業建築物內，導致共23人傷亡。

1.4 《消防安全(商業處所)條例》(第502章)和《消防安全(建築物)條例》(第572章)分別在一九九零年代和二零零零年代制定，旨在把舊式商業、綜合用途和住用建築物的消防安全標準提升至現代水平。在1987年之前興建的建築物當中，工業建築物是唯一尚待提升消防安全標準的主要建築物類別。在個別舊式工業建築物發生的火警(例如2016年6月導致兩名消防員殉職的牛頭角淘大工業村四級火警)，使公眾更關注該等建築物的火警風險。因此，立例提升其消防安全，實屬必要。

註 1：截至2025年6月30日，《消防裝置守則》的最新兩個版本分別在2022年9月和2012年4月修訂。

1.5 《消防安全(工業建築物)條例》(第636章)在2020年6月生效。就1987年3月1日或之前整幢或部分興建作工廠、工業經營、貨倉、倉庫、大量物品貯存處或相類工業處所的工業建築物，或在該日或之前首次提交建築圖則予建築事務監督審批以興建作上述用途者(下稱目標工業建築物)，要求其擁有人和／或佔用人改善有關建築物的消防安全設施。

根據《消防安全(工業建築物)條例》提升工業建築物的消防安全

1.6 根據《消防安全(工業建築物)條例》，消防處處長和屋宇署署長受指定為執行當局。該條例賦權他們(和獲他們授權行事的人員)巡查目標工業建築物，並向其擁有人和／或佔用人發出消防安全指示，要求他們從以下兩方面提升消防安全：

- (a) **消防裝置** 須提供或改善的消防裝置包括自動花灑系統、消防栓及喉轆系統、手控火警警報系統、應急照明、出口指示標誌(包括方向指示牌)、輔助電力供應和機械通風系統的自動中斷操作裝置。詳細規格和規定在消防處公布的《消防裝置守則》(2012年4月版本)列出。有關改善消防裝置的消防安全指示會向擁有人和／或佔用人發出(見圖一)；及

圖一

《消防安全(工業建築物)條例》訂明的消防裝置規定

消防裝置	發出消防安全指示予	
	擁有人	佔用人
 自動花灑系統	✓	
 消防栓及喉轆系統	✓	
 手控火警警報系統	✓	
 應急照明	✓	✓
 出口指示標誌(包括方向指示牌)	✓	
 輔助電力供應	✓	
 機械通風系統的自動中斷操作裝置	✓	✓

資料來源：消防處的記錄

- (b) **消防安全建造** 消防安全建造包括逃生途徑、消防和救援進出途徑(例如提供消防員升降機)，以及耐火結構(註 2 —— 例子見照片一(a)和(b))。詳細規格和規定在屋宇署公布的《2011年建築物

註 2：耐火結構的規定如下：

- (a) 以耐火結構分隔牆，保護出口路線及樓梯；
- (b) 提供防火門；
- (c) 改善外牆的耐火能力，並保護外牆的開口，以阻止火勢蔓延至毗鄰建築物；
- (d) 在該建築物內不同部分之間，提供耐火分隔；及
- (e) 為地庫提供出煙口。

消防安全守則》(2015年10月版本)列出。有關改善消防安全建造的消防安全指示會向擁有人發出。

照片一(a)和(b)

消防安全建造的例子

(a) 防火門



(b) 電纜和氣槽的保護



資料來源：屋宇署的記錄

1.7 在收到消防安全指示後，擁有人應主動在指明時限內完成所規定的工程，以遵從消防安全指示(註 3)。消防安全改善工程通常涉及以下程序：

- (a) **安排進行消防安全改善工程** 擁有人或需要召開業主會議，與其他擁有人和／或業主立案法團商討工程事宜，以提供／改善消防裝置和消防安全建造(見第1.6段)；
- (b) **委聘註冊建築專業人士** 擁有人或需要瀏覽認可人士(根據《建築物條例》註冊為認可人士的建築師、工程師或測量師)／註冊結構工程

註 3：如佔用人收到消防安全指示，指示其提供應急照明和／或機械通風系統的自動中斷操作裝置，則佔用人需要委聘註冊消防裝置承辦商進行改善工程。工程完成後，佔用人需要通知消防處安排驗收。

師名單(註 4)，並通過招標程序委聘註冊建築專業人士。擁有人或需要確定有關人士所提供服務的範圍；

- (c) **委聘註冊消防裝置承辦商(註 5)和註冊承建商** 擁有人或需要瀏覽消防處和屋宇署網站所載的註冊消防裝置承辦商名單和註冊承建商名單(見(b)段註 4)，並通過招標程序委聘註冊消防裝置承辦商和註冊承建商。如有需要，消防安全改善方案／設計圖則須提交給相關部門審批；及
- (d) **進行消防安全改善工程** 在施工前，擁有人或其代表或需要確定消防安全改善工程，並提交替代方案(如適用)，以供消防處／屋宇署或相關部門審批。改善工程完成後，擁有人或其代表需要通知消防處／屋宇署安排驗收，並提交證書／測試報告副本(如適用)。

《消防安全(工業建築物)條例》的執法工作和實施情況

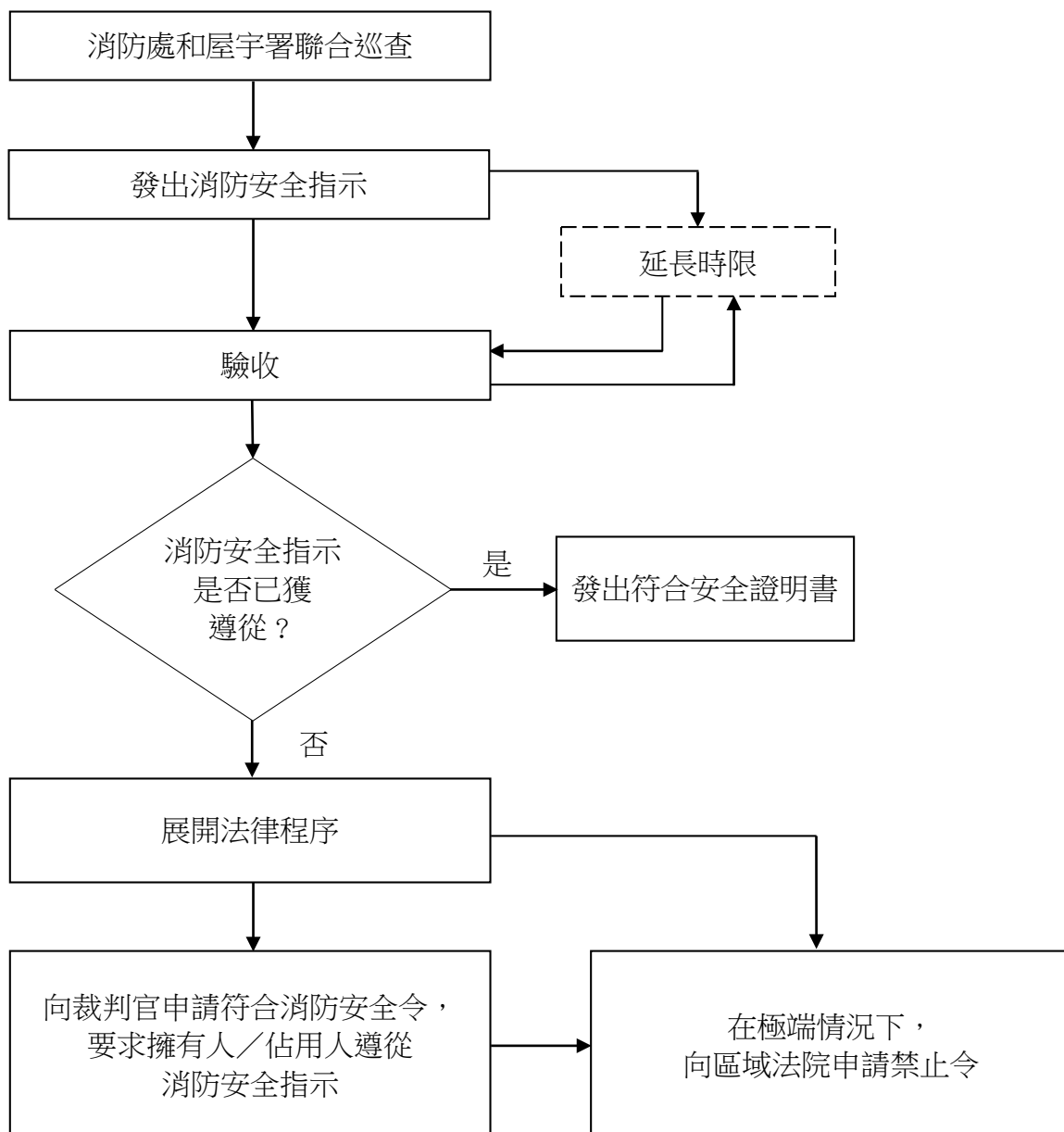
1.8 圖二顯示《消防安全(工業建築物)條例》的執法程序。擁有人／佔用人須在消防安全指示訂明的時限內遵從規定。如擁有人或佔用人無合理辯解而不遵從消防安全指示，即屬犯罪，一經定罪，可處第4級罰款(在2025年6月30日，款額為25,000元)，以及可就在遵從時限屆滿後，該指示持續不獲遵從的每一天，另處罰款2,500元。執行當局亦可向裁判官申請符合消防安全令，指示擁有人或佔用人遵從消防安全指示的規定。擁有人或佔用人不遵從符合消防安全令，即屬犯罪，一經定罪，可處第5級罰款(在2025年6月30日，款額為50,000元)，以及可就在遵從時限屆滿後，該命令持續不獲遵從的每一天，另處罰款5,000元。

註 4：屋宇署表示，有意提供消防安全改善工程服務的註冊一般建築承建商、註冊小型工程承建商和認可人士的名單，可在屋宇署總部和其網站查閱。

註 5：《消防(裝置及設備)規例》(第95B章)指明，消防裝置須由根據《消防(裝置承辦商)規例》(第95A章)向消防處註冊的承辦商裝置、保養、檢查或修理。

圖二

《消防安全(工業建築物)條例》的執法程序



說明： [-----] 擁有人／佔用人可申請延長遵從消防安全指示的時限

資料來源： 審計署對消防處和屋宇署記錄的分析

1.9 當消防安全指示或符合消防安全令所規定的消防安全改善工程完成後，擁有人或佔用人應通知有關執行當局。執行當局如信納消防安全指示或符合消防安全令指明的規定已妥為遵從，便會向擁有人或佔用人發出符合安全證明書，而相關的消防安全指示或符合消防安全令便告失效。

1.10 如擁有人或佔用人不遵從消防安全指示或符合消防安全令，而佔用建築物或其部分會構成重大風險，則執行當局可向區域法院申請禁止令，禁止佔用有關建築物或其任何部分。任何人無合理辯解而違反禁止令，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款250,000元和監禁3年，以及可就有關違反持續的每一天，另處罰款25,000元。

1.11 《消防安全(工業建築物)條例》分兩個階段實施，首先處理約400幢在1973年3月或之前興建或首次提交建築圖則以作審批的目標工業建築物。該等目標工業建築物大多數沒有安裝自動花灑系統，而自動花灑系統是一項非常有效的消防裝置，可在消防人員到場前阻止火勢蔓延或滅火，因此，消防處和屋宇署會在第一階段巡查該等目標工業建築物，而餘下的目標工業建築物(即在1973年4月1日至1987年3月1日期間興建或首次提交建築圖則以作審批)則會納入第二實施階段。截至2025年6月30日，目標工業建築物合共1 212幢，第一和第二階段分別有437幢和775幢。

迷你倉的消防安全

1.12 2016年6月21日，牛頭角淘大工業村發生四級火警，事發後引起社會廣泛關注香港迷你倉的消防安全問題。為改善迷你倉的安全水平，相關政府部門(包括消防處、屋宇署、地政總署和勞工處)在2016年6月28日至2017年6月11日期間展開全港迷你倉巡查計劃。

1.13 此後，消防處和屋宇署如新發現迷你倉，而該迷你倉設有一組組貯物櫃／貯存間隔並讓公眾人士直接入內存取物品(即目標迷你倉——註 6)，便會進行巡查。根據過往滅火經驗，該等迷你倉存在重大火警風險，並會危及人命安全。在消防安全角度而言，消防處和屋宇署一直根據相關法例，對目標迷你倉內發現的違規情況採取執法行動(註 7)，詳情如下：

註 6： 消防處表示，迷你倉可以各種模式營運。設有一組組貯物櫃／貯存間隔並讓公眾人士直接入內存取物品的迷你倉，被界定為目標迷你倉。

註 7： 保安局表示，相關政府部門(見第1.12段)一直全力協作，根據現行法例對全港目標迷你倉內發現的違規情況採取執法行動，要求迷你倉的營運者及其處所的擁有人盡快消除安全隱患。就迷你倉而言，是次審查工作集中於消防處和屋宇署在消防安全方面的工作。

- (a) **消防處** 如存在火警危險，消防處會根據《消防(消除火警危險)規例》(第95F章)向目標迷你倉的營運者發出消除火警危險通知書，規定營運者在通知書指明時限內消除火警危險。目標迷你倉內常見的潛在火警危險如下：
- (i) 貯存間隔的排列布局存在安全隱患(例子見照片二(a))；
 - (ii) 窗口遭阻塞／數量不足；
 - (iii) 消防喉轆系統覆蓋不足；
 - (iv) 出口和／或方向指示牌有所不足(例如缺少／有欠妥之處)(例子見照片二(b))；及
 - (v) 逃生門裝有不合規格的門鎖；及

照片二(a)和(b)

目標迷你倉內潛在火警危險的例子

(a) 貯存間隔的排列布局
存在安全隱患



(b) 缺少出口和／或
方向指示牌或出口和／或方向指
示牌有欠妥之處



資料來源：審計署人員在2025年6月20日拍攝的照片

- (b) **屋宇署** 屋宇署如發現目標迷你倉內的消防安全建造(包括逃生途徑、消防和救援進出途徑和耐火結構)有違規情況，會根據《建築物條例》第24(1)條和／或第26條向營運目標迷你倉的處所的擁有人發出法定命令，要求該擁有人在命令指明的時限內進行糾正工程。此外，屋宇署會將命令在土地註冊處註冊，令該處所在土地登記冊上留有產權負擔。目標迷你倉常見的違規事項例子如下：
- (i) **《建築物條例》第24(1)條** 分拆大量貯存間隔以致出口路線的行走距離過長、貯存間隔的門向外打開以致經貯存間隔之間的通道的出口路線闊度不足，以及防火門換上耐火效能不足的門；及
- (ii) **《建築物條例》第26條** 出口門裝上不適當的鎖扣裝置(即不能無須使用鑰匙而隨時可從內開啓)，阻礙出口路線。

消防處和屋宇署表示，截至2025年6月30日，共巡查了1 460間目標迷你倉，當中有724間仍在營運。

負責的部門

1.14 消防處負責根據《消防安全(工業建築物)條例》執行與目標工業建築物的消防裝置相關的規定，並對存在火警危險的目標迷你倉採取執法行動。截至2025年6月30日，負責的專隊／課別(見附錄A消防處組織架構圖(摘錄))如下：

- (a) **工業建築物專隊** 工業建築物專隊隸屬消防處消防安全總區的樓宇改善課3，負責實施《消防安全(工業建築物)條例》。截至2025年6月30日，該專隊的編制有43名人員；
- (b) **迷你倉專隊** 迷你倉專隊隸屬消防處消防安全總區的樓宇改善課3，負責根據《消防(消除火警危險)規例》對目標迷你倉採取執法行動。截至2025年6月30日，該專隊的編制有7名人員；及
- (c) **危險品法例課** 危險品法例課隸屬消防處牌照及審批總區，負責消防處的檢控事宜等工作，當中包括與《消防安全(工業建築物)條

例》和迷你倉相關的檢控事宜(註 8)。截至2025年6月30日，其檢控分組的編制有16名人員。

在2024-25年度，工業建築物專隊和迷你倉專隊的實際開支約為3,870萬元。

1.15 屋宇署負責根據《消防安全(工業建築物)條例》執行與目標工業建築物的消防安全建造相關的規定，並對目標迷你倉的消防安全建造採取執法行動。截至2025年6月30日，負責的組別(見附錄B屋宇署組織架構圖(摘錄))如下：

- (a) **工業建築物小組** 工業建築物小組隸屬屋宇署強制驗樓部的防火規格組，負責實施《消防安全(工業建築物)條例》，由一名高級屋宇測量師帶領。截至2025年6月30日，該小組的編制有24名人員。在2024-25年度，工業建築物小組的員工開支約為1,900萬元；
- (b) **專責事務小組** 專責事務小組隸屬屋宇署樓宇(1)部，負責根據《建築物條例》對目標迷你倉採取執法行動等工作。截至2025年6月30日，其迷你倉小隊的編制有8名人員；及
- (c) **樓宇安全貸款計劃小組** 樓宇安全貸款計劃小組隸屬屋宇署樓宇(1)部，負責執行樓宇安全貸款計劃。截至2025年6月30日，該小組的編制有18名人員。

審查工作

1.16 2025年5月，審計署就消防處和屋宇署提升工業建築物消防安全的工作展開審查。審查工作集中於下列範疇：

- (a) 巡查和發出消防安全指示(第2部分)；
- (b) 消防處發出消防安全指示後的跟進行動(第3部分)；
- (c) 屋宇署發出消防安全指示後的跟進行動(第4部分)；及

註 8：除了處理消防處的檢控事宜外，危險品法例課亦負責統籌《危險品條例》(第295章)的修訂工作、制定並推行危險品的管制政策和措施，以及推動危險品倉庫的規劃工作和發展。

(d) 其他相關事宜(第5部分)。

審計署發現上述範疇有可予改善之處，並就相關事宜提出多項建議。

政府的整體回應

1.17 保安局局長和消防處處長整體上同意審計署的建議，並對審計署進行這項審查工作，以及就提升工業建築物的消防安全提出建議表示感謝。他們表示，消防處已因應審計署的意見對部分項目採取相應措施，並將適時跟進其餘相關建議。

1.18 發展局局長和屋宇署署長整體上同意審計署的建議，並感謝審計署進行這項審查工作，以及就提升工業建築物的消防安全提出建議。屋宇署署長會在有需要時聯同消防處處長，通過精簡程序、重訂優先次序和應用科技，在現有資源範圍內跟進各項建議。

鳴謝

1.19 在審查工作期間，消防處和屋宇署的人員充分合作，審計署謹此致謝。

第 2 部分：巡查和發出消防安全指示

2.1 本部分探討消防處和屋宇署在巡查目標工業建築物和發出消防安全指示方面的工作，審查工作集中於下列範疇：

- (a) 目標工業建築物巡查工作的執行時間表(第2.2至2.15段)；及
- (b) 發出消防安全指示(第2.16至2.29段)。

目標工業建築物巡查工作的執行時間表

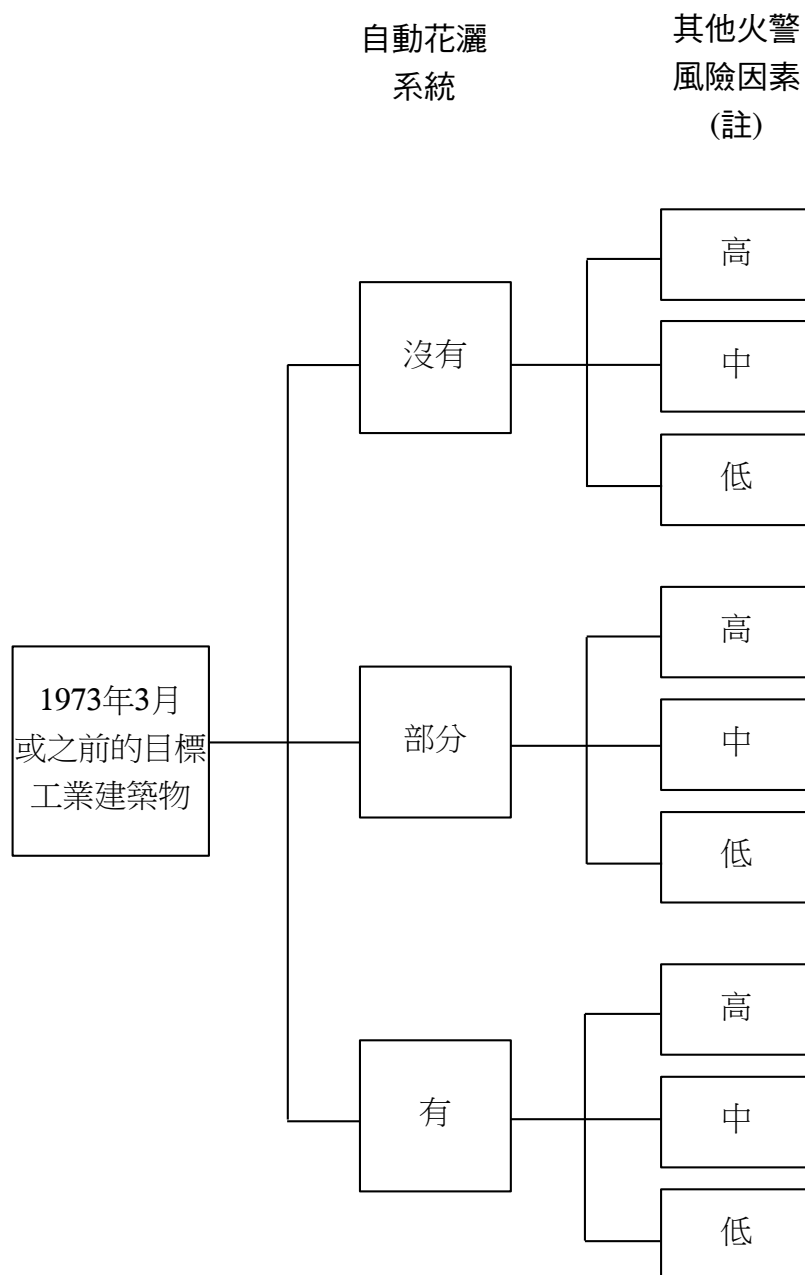
2.2 政府按照在《消防安全(工業建築物)條例》立法時的承諾，分兩個階段實施該條例，首先涵蓋在1973年3月或之前興建或首次提交建築圖則以作審批的目標工業建築物(即1973年3月或之前的目標工業建築物)。第二階段會在第一階段完成後展開，涵蓋在1987年3月1日或之前(即1973年4月1日至1987年3月1日期間)興建或首次提交建築圖則以作審批的目標工業建築物。2020年，目標工業建築物估計約有1 100幢(第一階段有400幢，而第二階段則有700幢)。

2.3 為確保執行過程順利有序，消防處和屋宇署制定框架以決定第一階段巡查目標工業建築物的優先次序，並以消防處評估的火警風險為起點。消防處表示，由於自動花灑系統是非常有效的消防裝置，可在消防人員到場前阻止火勢蔓延或滅火，因此沒有安裝花灑系統的目標工業建築物風險最高，其次是部分位置設有花灑系統(即自動花灑系統未有覆蓋整幢建築物)和設有花灑系統的目標工業建築物。消防處把目標工業建築物劃分為上述三類後，會再根據其他火警風險因素排序，並在各類別分出高、中和低風險。導致潛在火警風險較高的因素包括高層建築物、未有設置消防員升降機、未有設置消防員升降機防護門廊，以及設有迷你倉的目標工業建築物。

2.4 如第1.11段所述，截至2025年6月30日，目標工業建築物共有1 212幢(第一階段有437幢，而第二階段則有775幢)。根據消防處和屋宇署的管制人員報告，每年聯合巡查的目標工業建築物的目標數量為60幢。消防處和屋宇署參照每年的巡查目標數量，訂定執行時間表，優先處理第一階段沒有安裝花灑系統的目標工業建築物，並先按消防處評估的其他火警風險因素(即高、中和低風險)，再按樓齡(即優先巡查較舊的建築物)排序(見圖三)。

圖三

第一階段目標工業建築物巡查工作的執行時間表



資料來源： 審計署對屋宇署記錄的分析

註： 於其他火警風險因素的各個類別(即高、中或低風險)中，消防處和屋宇署會率先巡查較舊的建築物。

巡查和發出消防安全指示

2.5 消防處和屋宇署因應目標工業建築物的最新狀況，每年檢視執行時間表(註 9)。截至2025年6月30日，第一階段共有437幢目標工業建築物，消防處和屋宇署聯合巡查了當中273幢(佔437幢的62%)。

制訂目標工業建築物巡查工作的執行時間表方面有可予改善之處

2.6 消防處和屋宇署表示，是否設有自動花灑系統是決定第一階段目標工業建築物巡查工作優先次序的重要因素。截至2025年6月30日，在第一階段的437幢目標工業建築物當中(見表一)：

- (a) 有273幢(62%)目標工業建築物沒有安裝自動花灑系統，當中已巡查的有211幢(佔273幢的77%)；
- (b) 有72幢(17%)目標工業建築物已安裝自動花灑系統，但系統或未有覆蓋整幢建築物(即只有部分位置設有花灑系統)，當中已巡查的有52幢(佔72幢的72%)；及
- (c) 有92幢(21%)目標工業建築物整幢已安裝自動花灑系統，當中已巡查的有10幢(佔92幢的11%)。

註 9：屋宇署表示，執行時間表或會基於以下因素調整：

- (a) 目標工業建築物正進行拆卸或整幢改裝；
- (b) 目標工業建築物曾在4年內進行大型修葺工程；
- (c) 多於一幢目標工業建築物位於同一地段內或受同一公契規限；及
- (d) 目標工業建築物在設置消防員升降機方面有實際困難(例如受現場情況所限)。

表一

第一階段目標工業建築物的巡查工作
(2025年6月30日)

	目標工業建築物數目			
	沒有安裝自動花灑系統	只有部分位置設有花灑系統	已安裝自動花灑系統	總計
<i>巡查年份：</i>				
2020年	3	-	-	3
2021年	60	-	-	60
2022年	58	1 (註 1)	1 (註 1)	60
2023年	58	1 (註 1)	1 (註 1)	60
2024年	32	27 (註 2)	1 (註 1)	60
2025年(截至6月)	0	23	7 (註 1和 2)	30
<i>已巡查的目標工業建築物數量</i>	<u>211</u>	<u>52</u>	<u>10</u>	<u>273</u>
<i>尚未巡查的目標工業建築物數量</i>	62	20	82	164
總計	273 (62%)	72 (17%)	92 (21%)	437 (100%)

資料來源： 審計署對消防處和屋宇署記錄的分析

註 1： 消防處和屋宇署表示，位於同一地段／屬同一業主立案法團／受同一公契規限的一組目標工業建築物，巡查工作會一次過進行。因此，2022年有2幢、2023年有2幢、2024年有1幢和2025年有2幢目標工業建築物雖然是在部分位置設有花灑系統或整幢已安裝自動花灑系統，但仍納入相關年份的執行時間表。

註 2： 部分位置設有花灑系統的目標工業建築物的巡查工作在2024年展開，而整幢已安裝自動花灑系統的目標工業建築物的巡查工作則在2025年展開。

巡查和發出消防安全指示

2.7 如第2.6段表一所示，截至2025年6月30日，在345幢(273幢+72幢)沒有安裝自動花灑系統或只有部分位置設有花灑系統的目標工業建築物當中，有82幢(62幢+20幢)(即佔345幢的24%)消防處和屋宇署尚未巡查。屋宇署表示：

- (a) 有37幢目標工業建築物沒有升降機，消防處和屋宇署須就此作進一步研究(見第2.8和2.9段)；
- (b) 有26幢目標工業建築物在近年曾進行大型修葺工程(見第2.10段)；
- (c) 有3幢目標工業建築物樓高只有1層，被評估為低火警風險；
- (d) 有7幢目標工業建築物會被拆卸或整幢正在改裝作工業以外的用途；
- (e) 有1幢目標工業建築物與第二階段的某些目標工業建築物屬同一業主立案法團；及
- (f) 有8幢目標工業建築物編排在2025年巡查。

2.8 **需要繼續致力探討切實可行的措施以使沒有升降機的目標工業建築物之擁有人符合《消防安全(工業建築物)條例》** 在第一階段中，有39幢目標工業建築物沒有升降機(包括沒有安裝花灑系統或只有部分位置設有花灑系統的37幢目標工業建築物——見第2.7(a)段)。屋宇署表示，根據《2011年建築物消防安全守則》(2015年10月版本)有關消防和救援進出途徑的其中一項規定，下列工業建築物應設置消防員升降機：

- (a) 超逾2層；或
- (b) 超逾1層和高度超逾30米或體積超逾7 000立方米(註 10)。

2.9 消防處和屋宇署在2025年9月和10月回應審計署的查詢時表示：

註 10：“體積”指由建築物牆壁和屋頂的外表面和建築物最低樓層樓面的上表面所包圍的空間，但不包括屋頂之上任何專門用作裝設水箱或升降機裝置或任何其他設施的圍封部分內的空間；如建築物的任何一邊並非由牆壁圍封，則該邊須當作由一道從屋頂外緣向下伸延的圍牆所圍封。

- (a) 為擬備2024年的執行時間表而在2023年年底進行的詳細研究發現，如要在獲准建築圖則中沒有升降機的目標工業建築物設置消防員升降機，或會受現場實際情況所限。根據《消防安全(工業建築物)條例》，執行當局(即消防處或屋宇署)在顧及結構完整性、可供應用的科技或其他相關因素後，如認為指示擁有人遵從某項消防安全規定並不合理，則可指示擁有人採取該當局認為屬適當的其他措施，而非指示遵從該項規定。為此，在獲准建築圖則中沒有任何升降機的目標工業建築物已被改為編排在第一階段後期才巡查，以便屋宇署進一步研究，並探討／制訂相若而可行的替代措施；
- (b) 執行當局會採取靈活和務實的方法處理該等個案，前提是基本消防安全不受影響。為此，消防處和屋宇署在2024年3月舉行初步工作會議，商討日後如何處理消防和救援進出途徑的事宜；
- (c) 由於花灑頭的安裝設計取決於目標工業建築物的間隔和布局，消防處和屋宇署會同時向擁有人發出消防安全指示，以便擁有人委聘註冊建築專業人士／註冊消防裝置承辦商一次過處理所有必要的工程。消防處因而認為在制訂替代措施前，向沒有任何升降機的目標工業建築物之擁有人發出消防安全指示，要求他們展開裝設自動花灑系統的工作並不可行；及
- (d) 消防處和屋宇署正為39幢屬第一階段而並沒有升降機的目標工業建築物(包括沒有安裝花灑系統或只有部分位置設有花灑系統的37幢目標工業建築物)進行詳細分析，按風險程度分批，並在考慮到建築物設計特點和其他相似之處後，制訂執行計劃和定出替代規定。

審計署認為，屋宇署需要繼續致力探討切實可行的措施，以使沒有升降機的目標工業建築物之擁有人符合《消防安全(工業建築物)條例》。

2.10 需要定期檢視第一階段目標工業建築物巡查工作的執行時間表 根據屋宇署防火規格組的手冊，目標工業建築物如在不超過編定巡查日期前4年，在該署先前的大規模行動中進行了大型修葺工程，則巡查次序會編排得較後，以免對擁有人造成過度滋擾。該等建築物的巡查會改為在所屬階段後期進行。就此，有26幢沒有安裝花灑系統或只有部分位置設有花灑系統的目標工業建築物(見第2.7(b)段)已延至第一階段後期才巡查。屋宇署表示，該等大型修葺工程通常是就目標工業建築物的公用部分、外牆和伸出物或招牌進行的工程，屬於強

巡查和發出消防安全指示

制驗樓計劃必要進行的訂明修葺工程。屋宇署在2025年9月和10月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 該等目標工業建築物在2017年7月至2025年4月期間完成大型修葺工程；及
- (b) 有關事宜屬執行工作優先次序安排，屋宇署會每年檢視執行時間表(見第2.5段)。

審計署認為，由於該等大型修葺工程未必旨在改善建築物的消防安全，加上部分目標工業建築物在超過4年前已完成該等大型修葺工程，屋宇署需要聯同消防處，根據目標工業建築物當前的火警風險，定期檢視第一階段目標工業建築物巡查工作的執行時間表。

2.11 需要優先巡查在第二階段中3幢沒有安裝花灑系統的目標工業建築物 根據執行計劃，第二階段涵蓋1973年3月以後興建或首次提交建築圖則的目標工業建築物。當時的《消防裝置守則》規定，樓高超逾2層的工業建築物必須安裝自動花灑系統(除非已規劃的佔用部分不宜用水滅火)。第二階段目標工業建築物巡查工作預計會在2028年展開，而消防處已就第二階段目標工業建築物有否安裝自動花灑系統進行初步研究。結果顯示，在第二階段中，樓高超逾2層的目標工業建築物有712幢，當中5幢沒有安裝自動花灑系統。消防處在2025年10月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 有2幢目標工業建築物已被拆卸。至於另外3幢目標工業建築物，根據興建時的建築物設計和用途，無須安裝自動花灑系統；及
- (b) 消防處已計劃聯同屋宇署優先巡查第二階段中該3幢目標工業建築物。

審計署認為，消防處和屋宇署需要優先巡查在第二階段中3幢沒有安裝花灑系統的目標工業建築物。

審計署的建議

2.12 審計署建議 消防處處長和屋宇署署長應優先巡查第二階段中3幢沒有安裝花灑系統的目標工業建築物。

2.13 審計署建議屋宇署署長應：

- (a) 繼續致力探討切實可行的措施，以使沒有升降機的目標工業建築物之擁有人符合《消防安全(工業建築物)條例》；及
- (b) 聯同消防處，根據目標工業建築物當前的火警風險，定期檢視第一階段目標工業建築物巡查工作的執行時間表。

政府的回應

2.14 消防處處長同意審計署第2.12段的建議，並表示消防處已計劃聯同屋宇署優先巡查第二階段中3幢沒有安裝花灑系統的目標工業建築物。

2.15 屋宇署署長同意審計署第2.12和2.13段的建議，並表示：

- (a) 屋宇署一直與消防處保持聯繫，並會繼續探討切實可行的措施，以使沒有升降機的目標工業建築物之擁有人符合《消防安全(工業建築物)條例》。屋宇署的目標是在2026年第一季度提出具體方案；及
- (b) 屋宇署和消防處每年在檢視執行時間表時，亦會根據已進行大型修葺工程的目標工業建築物當前的火警風險，釐定巡查的優先次序。換言之，近期進行了大型修葺工程的目標工業建築物不會自動獲編排較後的巡查次序。屋宇署會根據該等目標工業建築物的消防安全風險，釐定巡查的優先次序。屋宇署會相應修訂防火規格組的手冊，以清楚訂明其人員須遵從的規定。

發出消防安全指示

2.16 首次巡查由消防處和屋宇署聯合進行。為便於制定工作計劃和分派工作予巡查人員，消防處和屋宇署會在編定的巡查日期前約兩個月確定每月巡查時間表。在首次聯合巡查日期前2星期，會把通知書送達擁有人／佔用人，即張貼在目標工業建築物的公用部分當眼處和個別單位。

巡查和發出消防安全指示

2.17 在巡查期間：

- (a) 屋宇署一般會逐樓層巡查目標工業建築物的公用部分。只有在必要時才會巡查個別單位，例如可能有違規情況，或可能須根據作業守則進行提升工程時；及
- (b) 消防處會在現場盡可能收集所有佔用人的資料和相關的建築物資訊。此外，消防處的屋宇裝備督察／助理屋宇裝備督察會協助巡查人員，評估處所內現有消防裝置和通風系統的技術事項。

需要檢視就消防處未能巡查的上鎖單位的機械通風系統而發出消防安全指示的現有程序和探討替代措施

2.18 消防處表示，在首次巡查期間，遇有單位上鎖(註 11)，該處會在單位大門張貼通知，要求佔用人交回回覆便條或直接聯絡消防處，提供姓名、聯絡電話等資料。消防處如在首次巡查後2星期內未有收到回覆，會到訪該等單位最多3次(2次在辦公時間，1次在晚間)，以進行巡查。根據《消防安全(工業建築物)條例》(另見第1.6(a)段圖一)，佔用人須：

- (a) 在其佔用的範圍內，提供或改善應急照明，以便利在電力供應停頓時，疏散該範圍內的人；及
- (b) 在下述情況下，提供或改善機械通風系統的自動中斷操作裝置，以限制煙霧經該系統擴散：
 - (i) 佔用範圍設有機械通風系統，而該系統只為該佔用範圍通風；及
 - (ii) 該系統每秒鐘可處理超過1立方公尺空氣，或在該佔用範圍內，為超過1個防火間通風。

2.19 審計署注意到，對於消防處未能巡查的上鎖單位，向擁有人發出的消防安全指示載有要求在佔用人所佔用的範圍內提供或改善應急照明的規定。然而，消防處如未能到該等單位巡查，則不會就佔用範圍內機械通風系統的自動

註 11：上鎖單位包括消防處未能巡查的空置單位。

中斷操作裝置規定向擁有人／佔用人發出消防安全指示。消防處在2025年10月向審計署表示：

- (a) 上述兩項消防安全規定的適用情況有明確區分。由於所有單位基本上都必須提供應急照明，消防處的標準做法是不論成功進入單位巡查與否，向擁有人發出的每份消防安全指示一律載有此項規定。相對而言，為機械通風系統裝設自動中斷操作裝置的規定卻不會自動納入消防安全指示，因為此項規定是否適用，往往視乎個別單位內通風系統的實際結構而定。消防處的記錄顯示截至2025年6月30日，在所有已巡查的單位中，只有約6.5%須裝設中斷操作裝置，證明上述做法合宜；
- (b) 消防處抽查了截至2025年6月30日已巡查的16幢目標工業建築物。在該等建築物當中，消防處在巡查時未能進入的上鎖單位佔所有單位總數不超過五分之一(789個單位當中的153個)；及
- (c) 鑑於應急照明的規定適用於所有單位，而中斷操作裝置的規定則針對具體情況而適用於個別單位，消防處目前採取的做法是在向擁有人發出的消防安全指示中，一律載列應急照明的規定，而該處會在切實可行範圍內，設法巡查有關單位，以決定是否有必要施加中斷操作裝置的規定。此舉已確保消防處在考慮現場情況和技術評估等因素後，才施加有關裝設的規定。

2.20 根據《消防安全(工業建築物)條例》，消防處有權要求任何人提供可識別佔用人身分的資料。為此，消防處一直經由目標工業建築物的物業管理處要求取得佔用人的資料。審計署認為，消防處需要檢視就該處未能巡查的上鎖單位的機械通風系統提供自動中斷操作裝置而發出消防安全指示的現有程序，並探討替代措施。

送達消防安全指示方面有可予改善之處

2.21 為成功送達消防安全指示，須向土地註冊處查核業權。消防處和屋宇署同意由屋宇署負責安排業權查核(泊車位除外)。業權報告的副本須送交消防處，而土地註冊處收取的費用由消防處和屋宇署平均分攤。由於屋宇署通常不需要泊車位的業權報告，因此查核泊車位業權所需的費用由消防處自行承擔。

巡查和發出消防安全指示

2.22 根據《消防安全(工業建築物)條例》，向擁有人／佔用人送達消防安全指示的方法有多種，包括以專人送交、以掛號郵遞方式寄送、藉圖文傳真和電郵傳送、留交一名成年佔用人，以及張貼於建築物或其部分內的當眼處。為確保相關擁有人／佔用人確認收到消防安全指示，消防處和屋宇署同意，一般應採用兩種不同的方法發出消防安全指示，即以掛號郵遞方式寄送和張貼於建築物或其部分內的當眼處。

2.23 **適時發出消防安全指示** 消防處和屋宇署在首次巡查並取得擁有人／佔用人的相關資料後，會各自擬備消防安全指示，要求擁有人／佔用人提供或改善消防裝置，並把目標工業建築物的消防安全建造改善至所規定的標準。消防處和屋宇署會盡量在雙方協定的日期各自發出消防安全指示，而發出日期原則上應落在首次巡查後4個月內(即4個月目標期限)。截至2025年6月30日，消防處和屋宇署分別向252幢目標工業建築物的擁有人／佔用人發出17 727份和6 566份消防安全指示(註 12)。為審查消防安全指示是否適時發出，審計署分析了截至2025年6月30日已巡查的273幢目標工業建築物(見表二)，留意到：

- (a) 就179幢(65%)目標工業建築物，消防處和屋宇署在巡查後4個月內向其擁有人和佔用人發出消防安全指示；
- (b) 就73幢(27%)目標工業建築物，消防處和屋宇署在巡查後超過4個月才向其擁有人和佔用人發出消防安全指示；
- (c) 就1幢(1%)目標工業建築物，消防處和屋宇署在巡查後超過4個月仍未向其擁有人／佔用人發出消防安全指示(註 13)；及
- (d) 有20幢(7%)目標工建築物尚未達到4個月目標期限。

消防處和屋宇署在2025年10月回應審計署的查詢時表示，逾期發出消防安全指示主要歸因於消防處在2019冠狀病毒病疫情期間須參與抗疫工作和特別職務、2019冠狀病毒病疫情爆發期間全政府實施特別工作安排，以及索取業權資料需

註 12：消防處表示，除了擁有人外，亦有向佔用人發出就提供或改善應急照明和機械通風系統的自動中斷操作裝置(如適用)的消防安全指示(見第2.18段)。因此，消防處發出的消防安全指示數目遠多於屋宇署發出的消防安全指示數目。

註 13：消防安全指示其後在2025年7月發出，較4個月目標期限遲了16天。

時(註 14)。審計署認為，由於適時發出消防安全指示對啓動改善目標工業建築物消防安全的整個程序至關重要，消防處和屋宇署需要繼續致力加強適時發出消防安全指示方面的工作。

表二

巡查後發出消防安全指示所需時間
(2021年1月至2025年6月)

	發出消防安全指示的年份					目標工業建築物 總數
	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年 (截至6月)	
已發出消防安全指示的目標工業建築物數量						
4個月內	38	38	42	38	23	179 (65%)
超過4個月至5個月	2	4	11	17	7	41 (15%)
超過5個月至6個月	1	5	6	2	2	16 (6%)
超過6個月(註)	0	8	8	0	0	16 (6%)
小計	41	55	67	57	32	252 (92%)
尚未發出消防安全指示的目標工業建築物數量						21 (8%)
總計						273 (100%)

73
(27%)

資料來源：審計署對消防處和屋宇署記錄的分析

註：發出消防安全指示需時最長為8個月。

2.24 對於消防處和屋宇署在首次巡查後需時超過6個月才發出消防安全指示的16幢目標工業建築物(註 15)，審計署的審查發現：

註 14：屋宇署表示，業權資料(包括個別單位範圍的轉讓圖)對屋宇署制訂規定至關重要。設有獲批大型倉庫／工場的舊式目標工業建築物，大多數再劃分成較小的單位。在擬備消防安全指示前，屋宇署需要根據轉讓圖核實該等小單位的業權詳情。

註 15：該16幢目標工業建築物各自涉及的單位數目介乎28至271個。

巡查和發出消防安全指示

- (a) **消防處因受2019冠狀病毒病疫情影響而未能達到擬備巡查報告的內部目標** 雖然《防火事務程序訓令》(《程序訓令》)訂明內部目標，要求消防處的巡查人員應在巡查後10個星期內，就巡查結果和建議的消防安全規定擬備巡查報告，並交助理消防區長通過，但是有10幢(63%)目標工業建築物的巡查未能達到該內部目標。消防處表示，與第2.23段所述有關逾期發出消防安全指示的理由相似，未能達到目標歸因於2019冠狀病毒病疫情爆發期間實施特別工作安排，以及須調配人員執行特別職務；
- (b) **需要考慮為屋宇署的審批程序訂明內部目標** 根據防火規格組的手冊，屋宇署的巡查人員(即測量主任)須填寫標準的消防安全評估表格，連同載有顯示單位／建築物現況的樓面平面圖和適當照片記錄的巡查報告，交由屋宇測量師核對和作出建議，之後交由高級屋宇測量師通過。然而，現時並無指引訂明各階段的處理時限。審計署留意到有11幢(69%)目標工業建築物的標準表格，屋宇測量師是在巡查後4個月才核對完畢。屋宇署表示，上述過程受2019冠狀病毒病疫情爆發期間全政府實施的特別工作安排影響；及
- (c) **需要考慮盡早就涉及大量單位的目標工業建築物查核業權** 屋宇署會就每幢目標工業建築物向土地註冊處發出便箋，請該處在4個星期內提供所有單位(不包括泊車位)的註冊擁有人的姓名和地址、業主立案法團(如有)的名稱和地址、公契副本和轉讓圖。然而，對於該16幢目標工業建築物，屋宇署在超過4個星期後(介乎6至28個星期)才收到土地註冊處的回覆(註 16)。2023年11月，屋宇署與土地註冊處舉行了會議。會議摘要顯示：
- (i) 土地註冊處指出，由於每年會集中在特定時段收到較多的要求，加上有其他部門同時提出業權查核要求，導致該處難以適時回覆。該處亦表示，就單位數量不超過200個的單幢建築物提出的要求，一般可在兩個月內回覆；及
- (ii) 如涉及極大量單位，屋宇署會致力盡早提出要求，讓土地註冊處有較多時間處理。

註 16：土地註冊處表示，2019冠狀病毒病疫情爆發期間全政府實施的特別工作安排導致個案積壓，在2022-23年度需時較長才可向屋宇署提供業權資料。

審計署認為，屋宇署需要考慮盡早就涉及大量單位的目標工業建築物查核業權，以確保適時發出消防安全指示。

審計署的建議

2.25 審計署**建議**消防處處長和屋宇署署長應繼續致力加強適時發出消防安全指示方面的工作。

2.26 審計署**建議**消防處處長應檢視就消防處未能巡查的上鎖單位的機械通風系統提供自動中斷操作裝置而發出消防安全指示的現有程序，並探討替代措施。

2.27 審計署**建議**屋宇署署長應：

- (a) 考慮為發出消防安全指示的審批程序訂明內部目標；及
- (b) 考慮盡早就涉及大量單位的目標工業建築物查核業權，以確保適時發出消防安全指示。

政府的回應

2.28 消防處處長同意審計署第2.25和2.26段的建議，並表示：

- (a) 過去延誤發出消防安全指示是受2019冠狀病毒病疫情影響所致，而消防處會繼續致力監察和確保適時發出消防安全指示；
- (b) 除了第2.20段所述的措施外，基於機械通風系統的自動中斷操作裝置的重要功能是當火警發生時，限制煙霧經通風系統擴散，消防處已檢視有關程序，並探討替代措施。該替代措施是把須為機械通風系統裝設自動中斷操作裝置的規定納入向擁有人發出的消防安全指示。儘管如此，誠如第2.19(a)段所述，值得注意的是有否需要裝設自動中斷操作取決於個別單位的具體情況。因此，擁有人如收到載有此項規定的消防安全指示(尤其是消防處未能巡查的上鎖單位的擁有人)，或需要根據其特定單位的情況，確定是否有必要為該單位安

巡查和發出消防安全指示

裝自動中斷操作裝置。消防處可就此提供意見，若確認某特定單位不必裝設該裝置，則擁有人無須採取跟進行動。此項安排一方面有助於提升程序上的便利性，另一方面亦可令擁有人更清楚消防安全規定可能涵蓋的整體範圍；及

- (c) 若有關單位已出租予租戶，消防處會把補充文件隨附於消防安全指示，要求擁有人向消防處提供佔用人的任何可用聯絡資料，以便在必要時對佔用人採取執法行動。

2.29 屋宇署署長同意審計署第2.25和2.27段的建議，並表示：

- (a) 如第2.23段所述，大多數個案進度受影響歸因於2019冠狀病毒病疫情爆發期間全政府實施特別工作安排，以及獲取轉讓圖等業權資料需時。儘管如此，屋宇署會按第2.27(b)段的建議，盡早查核業權。屋宇署會密切監察查核業權資料的工作，並再次與土地註冊處聯絡，以探討能否進一步精簡業權和轉讓圖的查核程序；及
- (b) 屋宇署會為發出消防安全指示的審批程序訂明內部目標。

第 3 部分：消防處發出消防安全指示後的跟進行動

3.1 本部分探討消防處發出消防安全指示後的跟進行動，審查工作集中於下列範疇：

- (a) 消防安全指示的整體遵從情況(第3.2至3.11段)；
- (b) 消防安全指示的管理(第3.12至3.27段)；
- (c) 檢控行動(第3.28至3.36段)；及
- (d) 公布資料(第3.37至3.40段)。

消防安全指示的整體遵從情況

3.2 消防處發出的消防安全指示大致可分為兩類：

- (a) **涉及公用部分** 該等消防安全指示向擁有人發出，一般涉及提供或改善公用部分的消防裝置，或整合建築物不同部分的消防裝置，例如提供或改善自動花灑系統，而該系統須配以消防水缸(通常設於公用部分)運作，並連接消防水缸與個別單位內部的花灑頭；及
- (b) **個別單位內部** 該等消防安全指示向佔用人發出，一般涉及在個別單位內部提供應急照明和／或機械通風系統的自動中斷操作裝置。

擁有人／佔用人須在消防安全指示指明的日期前遵從指明的規定。一般而言，遵從消防安全指示的時限為自發出消防安全指示起計的12個月。至於向佔用人發出而僅指示提供應急照明的消防安全指示，時限則通常為6個月。

消防處發出消防安全指示後的跟進行動

需要留意提供或改善消防裝置的進度

3.3 自《消防安全(工業建築物)條例》在2020年6月19日實施至2025年6月30日期間，消防處向252幢目標工業建築物發出了17 727份消防安全指示。在該17 727份消防安全指示(見表三)當中：

- (a) 有6 823份(39%)消防安全指示已告失效，包括：
 - (i) 有5 668份(32%)消防安全指示已獲遵從，全部均為就目標工業建築物的個別單位內部提供或改善消防裝置而發出；
 - (ii) 有1 085份(6%)消防安全指示已被撤回，原因包括擁有人／佔用人有變、有兩幢目標工業建築物已被改裝作商業用途、有一幢已被拆卸等(見第3.21及3.22段)；及
 - (iii) 有70份(1%)消防安全指示已被裁判官發出的符合消防安全令取代；及
- (b) 有10 904份(61%)消防安全指示持續有效，而改善工程尚未完成，包括：
 - (i) 有2 908份(16%)消防安全指示的初始指明時限為2025年6月30日以後；
 - (ii) 有7 109份(40%)消防安全指示獲批准延長時限，其指明時限為2025年6月30日以後(見第3.23至3.25段)；及
 - (iii) 有887份(5%)消防安全指示的遵從時限已屆滿(見第3.29至3.32段)。

消防處發出消防安全指示後的跟進行動

表三

消防處發出的消防安全指示的狀況 (2025年6月30日)

狀況	消防安全指示數目		
	向擁有人發出 涉及公用部分 的消防安全規定 (註 1)	向佔用人發出 對個別單位內部 的消防安全規定	總計
<i>已告失效</i>			
已獲遵從	0	5 668	5 668 (32%)
已被撤回	299	786	1 085 (6%)
已被符合消防安全令取代(註 2)	69	1	70 (1%)
小計(a)	368	6 455	6 823 (39%)
<i>持續有效而改善工程尚未完成</i>			
遵從時限尚未屆滿			
- 沒有延長時限	2 377	531	2 908 (16%)
- 已獲延長時限	6 998	111	7 109 (40%)
	9 375	642	10 017 (56%)
遵從時限已屆滿	605	282	887 (5%)
小計(b)	9 980	924	10 904 (61%)
總計(c)=(a)+(b)	10 348	7 379	17 727 (100%)

資料來源：審計署對消防處記錄的分析

註 1：此項包括在個別單位內部進行而涉及整合建築物不同部分的消防裝置的消防安全改善工程(例如自動花灑系統)(見第3.2(a)段)。

註 2：向佔用人發出而涉及個別單位內部的消防安全規定的符合消防安全令已在2025年3月獲得遵從。截至2025年6月30日，向擁有人發出而涉及公用部分的消防安全規定的符合消防安全令則全數未獲遵從。

消防處發出消防安全指示後的跟進行動

3.4 截至2025年6月30日，撇除已被撤回的消防安全指示(見第3.3(a)(ii)段)，就涉及公用部分和個別單位內部的消防安全規定發出的消防安全指示和符合消防安全令的遵從比率，分別為0%和86%(即(5 668份+1份)/(7 379份-786份))。整體而言，審計署留意到自《消防安全(工業建築物)條例》在2020年6月19日實施起超過5年以來，並無目標工業建築物已按照《消防安全(工業建築物)條例》提供或改善公用部分的消防裝置。消防處表示，就向249幢目標工業建築物發出並在2025年6月30日持續有效的消防安全指示和/或符合消防安全令(註 17)，該處密切監察其工程進度。該等目標工業建築物正處於不同階段，詳情如下：

- (a) 有77幢(31%)目標工業建築物的擁有人正進行磋商，並即將委聘註冊建築專業人士和/或註冊消防裝置承辦商；
- (b) 有122幢(49%)目標工業建築物的擁有人已委聘註冊建築專業人士和/或註冊消防裝置承辦商，但尚未提交自動花灑系統的設計圖則。消防處留意到，在該122幢目標工業建築物當中，有63幢的其他消防裝置工程進展顯著，例如已裝設應急照明和出口指示標誌，或已提交消防栓及喉轆系統和手控火警警報系統的設計圖則；
- (c) 有45幢(18%)目標工業建築物的自動花灑系統設計圖則已提交予消防處，其中7幢的圖則正由消防處審核，另有38幢的圖則不獲消防處接納；
- (d) 有1幢(1%)目標工業建築物已展開消防安全改善工程；及
- (e) 在餘下4幢(1%)目標工業建築物當中，有3幢正進行活化或拆卸工程，另有1幢的擁有人宣告破產。消防處會繼續留意相關消防安全指示是否持續有效。

註 17：截至2025年6月30日，消防處向252幢目標工業建築物的擁有人發出了10 348份涉及公用部分的消防安全規定的消防安全指示，當中有兩幢目標工業建築物已被改裝作商業用途，另有一幢已被拆卸。因此，相關消防安全指示已被撤回(見第3.3(a)(ii)段)。

3.5 消防處在2025年9月和10月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 消防安全改善工程涉及大量統籌工作和詳細規劃，平均需時5至8年方可完成，而遵從《消防安全(工業建築物)條例》所進行涉及公用部分的改善工程尤為複雜。為遵從涉及公用部分的消防安全指示，擁有人須舉行會議以達成共識、委聘顧問公司和註冊消防裝置承辦商、向消防處提交各系統的設計圖則以作審批、裝設不同的消防裝置，以及安排驗收。該等程序需時甚長，尤以有多名擁有人的建築物(註 18)為然；
- (b) 屬單一業權的目標工業建築物所進行的改善工程，初期進度一般較快。相比之下，如目標工業建築物屬共有業權，對於設有業主立案法團的目標工業建築物而言，要在個別擁有人之間達成共識實屬挑戰，而對於沒有任何業主組織的目標工業建築物而言，在統籌方面顯然更為困難，因而更難令擁有人達成共識；
- (c) 《消防安全(工業建築物)條例》規定須為自動花灑系統和消防栓及喉轆系統裝設消防水缸，所規定的容量可達185 000公升。部分較舊的目標工業建築物原本的設計並無花灑系統，在結構或空間方面或會有所限制，須由合資格的結構工程師進行評估。此外，部分目標工業建築物或缺乏公用空間以容納消防水缸或其他消防裝置(例如水泵和測量儀表)，而須裝設在個別單位內部。在此情況下，無可避免要取得相關擁有人的同意，因而需要更長時間磋商；
- (d) 消防處已設立樓宇改善支援中心(註 19)，為擁有人提供一站式支援服務。有關服務包括提供統籌方面的資訊和協助、技術支援和財政資助，以冀改善目標建築物的整體消防安全水平；

註 18：截至2025年6月30日，在消防安全指示和／或符合消防安全令持續有效的249幢目標工業建築物當中，有48幢屬單一業權，有185幢設有業主立案法團，另有16幢沒有任何業主組織。

註 19：該中心協助舊式建築物的擁有人和佔用人遵從《消防安全(工業建築物)條例》、《消防安全(商業處所)條例》和《消防安全(建築物)條例》的規定。截至2025年6月30日，該中心設有一條熱線，而市民亦可到訪分別設於灣仔、旺角和元朗的三個辦事處。

消防處發出消防安全指示後的跟進行動

- (e) 鑑於磋商所需的時間預計甚長，擁有人可就消防處發出的消防安全指示申請延長時限。擁有人須提供顯示改善工程有顯著進度的證明文件，以供消防處審批。為了在防火與免除擁有人承受不必要負擔之間取得平衡，消防處採取靈活和務實的方式處理延長時限的申請，讓擁有人有合理的時間和彈性，逐步符合消防安全規定。相反，如改善工程並無顯著進展又無合理辯解，消防處便會展開檢控行動；及
- (f) 事實上，不少目標工業建築物的擁有人在進行消防安全改善工程方面有顯著進展，而目標工業建築物正處於遵從《消防安全(工業建築物)條例》規定的不同階段(見第3.4段)。消防處預期，該處未來數年在執行《消防安全(工業建築物)條例》方面的重點，會轉為審批設計圖則、巡查工程和進行驗收。再者，考慮到每年持續從目標工業建築物中多抽60幢巡查，而且完成消防安全改善工程需時頗長，累計處理中的個案數目將無可避免地增加，因此人手亦須相應增加以確保監督和執行工作有效進行。

3.6 雖然《消防安全(工業建築物)條例》已生效超過5年，但大多數目標工業建築物(即249幢當中的248幢(99%)——見第3.4(d)段)涉及公用部分的消防安全改善工程尚未展開。審計署認為，儘管因建築物的限制和需要擁有人之間達成共識而使涉及公用部分的改善工程更為複雜，而消防處亦有在多方面向相關各方提供協助(見第3.5(d)和(e)段)，該處仍需要留意擁有人提供或改善消防裝置的進度，並視乎情況繼續致力向擁有人提供所需的協助。

需要繼續致力協助業界改善設計圖則的質素

3.7 在根據《消防安全(工業建築物)條例》的規定展開消防安全改善工程以前，註冊建築專業人士或註冊消防裝置承辦商應提交符合《消防裝置守則》(2012年4月版本)所載詳細規格和規定的設計圖則，以供消防處審批。《程序訓令》訂明，消防處處理設計圖則的目標時限一般是在收到設計圖則當天起計不超過8個星期，並視乎複雜程度，或會延長至不超過12個星期。

3.8 2024年，消防處收到就36幢目標工業建築物所提交的50份設計圖則，當中3份(6%)獲批准，47份(94%)不獲接納。審計署留意到消防處需時2至12個星期處理該50份設計圖則，符合《程序訓令》訂明的目標時限(即不超過12個

星期)。由於不獲接納比率偏高，審計署抽樣審查了其中8宗不獲接納的設計圖則，留意到有關圖則有別於適用的《消防裝置守則》，詳情如下：

- (a) 在全部8份設計圖則當中，擬安裝的自動花灑系統覆蓋範圍不足，或未有清楚標示其覆蓋範圍(註 20)；
- (b) 在全部8份設計圖則當中，擬裝設的手控火警警報系統沒有足夠的火警鐘掣，或火警鐘掣擬裝置在不正確的位置(註 21)；及
- (c) 在6份(75%)設計圖則當中，有關擬裝設的消防栓及喉轆系統方面，各樓層設有的消防栓和喉轆不足，無法確保長度不超過30米的喉轆膠喉可到達建築物的任何部分。

3.9 消防處表示，為協助業界了解適用的標準，該處實施了以下措施：

- (a) 發出通函公布採用新的或經修訂的標準、規定和程序，以及介紹核對表和指引；及
- (b) 自2017年起定期舉辦名為“消防處連繫業界經驗分享會”的講座，與業界、專業團體或機構和相關部門就有關擬備和提交設計圖則、驗收、消防裝置的維修和其他消防安全事宜的最新消防安全規定分享和交換意見及經驗。

審計署留意到，消防處在2023年10月為業界舉辦講座，簡介根據《消防安全(工業建築物)條例》就目標工業建築物提交設計圖則的事宜，並把簡介資料上載到消防處網站，以供參考。審計署認為，鑑於在2024年設計圖則不獲接納的比率高達94%，消防處需要分析按照《消防安全(工業建築物)條例》就目標工業建築物提交的設計圖則不獲接納的常見原因(見第3.8段)，並繼續致力協助業界加深對適用的《消防裝置守則》的了解，以改善所提交設計圖則的質素。

註 20：消防處表示，一個花灑的正常覆蓋範圍為12平方米。

註 21：消防處表示，須在每個消防喉轆放置地點和每個樓層出口旁邊(距離不得超過2米)，以及每個通往地面露天地方或最終的安全地方的樓梯出口旁邊，設置火警鐘掣。

審計署的建議

3.10 審計署建議消防處處長應：

- (a) 留意擁有人提供或改善消防裝置的進度，並視乎情況繼續致力向擁有人提供所需的協助；
- (b) 分析按照《消防安全(工業建築物)條例》就目標工業建築物提交的設計圖則不獲接納的常見原因；及
- (c) 繼續致力協助業界加深對適用的《消防裝置守則》的了解，以改善所提交設計圖則的質素。

政府的回應

3.11 消防處處長同意審計署的建議，並表示消防處：

- (a) 會繼續密切監察所有目標工業建築物提供和改善消防裝置的進度。為向舊式建築物的擁有人和佔用人提供進一步支援，消防處在2023年12月設立了樓宇改善支援中心，為他們提供一站式全方位支援服務，涵蓋各個階段，從擁有人和佔用人收到根據相關法例發出的消防安全指示開始，直至工程完成而且法定規定獲得遵從。消防處會繼續推行措施，以便利擁有人和佔用人遵從相關法定規定；
- (b) 有系統地分析了按照《消防(工業建築物)條例》就目標工業建築物提交的設計圖則不獲接納的常見原因；
- (c) 不時為相關持份者安排講座／分享會，以協助他們達到消防安全設計的相關標準，並促進快速處理設計圖則等工作。為進一步加強業界對適用的《消防裝置守則》的了解，並改善提交設計圖則的整體質素，消防處會在2026年第一季舉辦講座；及
- (d) 在2025年第三季重組消防安全總區，包括交由專隊處理設計圖則和消防裝置驗收等工作。此舉有助與業界更緊密溝通和分享成功／失敗的例子，以便利他們在提交設計圖則時符合所規定的標準。

消防安全指示的管理

進行定期進度檢查方面有可予改善之處

3.12 根據《程序訓令》：

- (a) 在發出消防安全指示後，消防處通常每半年進行一次定期進度檢查(即在中期和時限屆滿時進行)。至於向佔用人發出而僅指示在個別單位內部提供應急照明的消防安全指示，定期進度檢查則會在發出消防安全指示後的第三和第六個月進行；
- (b) 負責的巡查人員應盡可能在定期進度檢查後10個工作天內匯報檢查結果；及
- (c) 如在定期進度檢查中留意到未有顯著進展，消防處會向相關擁有人／佔用人發出催辦信或警告信(在消防安全指示時限屆滿時)。

3.13 消防處表示，就涉及某幢目標工業建築物公用部分的多份消防安全指示，通常會一次過進行定期進度檢查。審計署抽樣審查了消防處在2024年就20幢目標工業建築物(涉及2023年或之前發出的1 636份消防安全指示)每半年進行一次的定期進度檢查，發現以下情況：

- (a) **沒有文件證據顯示已按《程序訓令》訂明的次數進行定期進度檢查** 沒有文件證據顯示消防處曾就全部20幢目標工業建築物在中期進行定期進度檢查，以及就其中8幢目標工業建築物在消防安全指示的時限屆滿時進行定期進度檢查；
- (b) **《程序訓令》並無訂明進行定期進度檢查的時限** 《程序訓令》並無訂明進行定期進度檢查的時限。就12幢在時限屆滿時已進行定期進度檢查的目標工業建築物而言，消防處在6幢(50%)目標工業建築物的相關消防安全指示時限屆滿前1至57天(平均為19天)進行檢查，而另外6幢(50%)則在相關消防安全指示時限屆滿後11至89天(平均為33天)進行檢查；
- (c) **未有適時匯報檢查結果** 在時限屆滿時已進行定期進度檢查的12幢目標工業建築物當中：

消防處發出消防安全指示後的跟進行動

- (i) 就5幢(42%)目標工業建築物，巡查人員在檢查後10個工作天內匯報檢查結果；及
- (ii) 就餘下7幢(58%)目標工業建築物，巡查人員需時14至73個工作天(平均為36個工作天)才匯報檢查結果；及
- (d) **《程序訓令》並無訂明發出警告信的時限** 消防處為12幢目標工業建築物進行定期進度檢查後，發現其中3幢沒有顯著進展，因此向擁有人(涉及124份消防安全指示)發出警告信。《程序訓令》並無訂明發出警告信的時限。消防處在相關消防安全指示時限屆滿後50至63天(平均為58天)發出警告信。

3.14 至於向佔用人發出而僅指示提供應急照明的消防安全指示(即指示中只有該項目)，審計署抽樣審查了消防處就105份在2025年6月30日持續有效的消防安全指示(涉及10幢目標工業建築物內的個別單位)進行的定期進度檢查，發現以下情況：

- (a) **沒有文件證據顯示在發出消防安全指示後第三個月進行定期進度檢查** 雖然消防處在全部105份消防安全指示初始屆滿日期(即第六個月)進行了定期進度檢查，惟沒有文件證據顯示消防處在該等消防安全指示發出後的第三個月曾進行定期進度檢查；
- (b) **《程序訓令》並無訂明進行定期進度檢查的時限** 《程序訓令》並無訂明進行定期進度檢查的時限。消防處在105份消防安全指示時限屆滿後6至120天(平均為40天)進行檢查；
- (c) **未有適時匯報檢查結果** 在時限屆滿時已由消防處進行定期進度檢查的105份消防安全指示當中：
 - (i) 就31份(30%)消防安全指示，巡查人員在檢查後10個工作天內匯報檢查結果；及
 - (ii) 就74份(70%)消防安全指示，巡查人員在檢查後19至94個工作天(平均為60個工作天)才匯報檢查結果；及
- (d) **《程序訓令》並無訂明發出警告信的時限** 消防處就105份消防安全指示進行定期進度檢查後，發現其中1份沒有顯著進展，因此向佔用

人發出警告信。《程序訓令》並無訂明發出警告信的時限。消防處在消防安全指示時限屆滿後21天發出警告信。

3.15 消防處在2025年10月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 就第3.13(a)段所述的20幢目標工業建築物而言，消防處在為個別單位進行定期進度檢查(即為向佔用人發出而僅指示提供應急照明的消防安全指示進行定期進度檢查——見第3.12(a)段)期間，或通過致電聯絡目標工業建築物的負責人(例如擁有人、業主立案法團、註冊建築專業人士和註冊消防裝置承辦商)，已進行定期進度檢查。考慮到以下情況，消防處認為未必需要即時進行實地檢查：
 - (i) 消防處在巡查個別單位期間，已巡查了目標工業建築物的入口、升降機大堂、公用走廊和樓梯；
 - (ii) 幾乎所有獲發出消防安全指示的目標工業建築物都處於初步統籌階段，尚未展開改善工程(見第3.4(a)至(c)段)；及
 - (iii) 透過積極主動聯絡負責人，巡查人員可監察進度和提供建議，以便進行改善工程；
- (b) 有關第3.14(a)段所述為向佔用人發出而僅指示提供應急照明的消防安全指示進行定期進度檢查方面，消防處檢視內部程序後，認為無須為裝設應急照明等簡單工程，在第三個月進行定期進度檢查。消防處只會在消防安全指示時限屆滿時進行定期進度檢查，並會修訂《程序訓令》的有關規定；及
- (c) 有關第3.13(c)(ii)和3.14(c)(ii)段所述巡查人員需時甚久才匯報定期進度檢查結果方面，消防處需要更多時間與負責人充分溝通和收取證明文件，以確定負責人有否就獲批准延長時限而積極採取行動。

3.16 審計署認為，為掌握目標工業建築物改善工程的進度，消防處需要：

- (a) 妥為保存已進行的定期進度檢查的記錄；
- (b) 按照《程序訓令》適時匯報定期進度檢查的結果；及

消防處發出消防安全指示後的跟進行動

- (c) 在《程序訓令》訂明進行定期進度檢查和發出警告信的時限。

發出符合安全證明書方面有可予改善之處

3.17 在消防安全指示訂明的消防安全改善工程完成後，擁有人或佔用人可藉專人送交或郵遞寄交，向執行當局給予書面通知(註 22)，要求該當局發出符合安全證明書。根據《程序訓令》，巡查人員會在收到擁有人或佔用人的通知後，安排在15個工作天內進行驗收，並在驗收後10個工作天內向其主管匯報。根據《消防安全(工業建築物)條例》，執行當局如信納消防安全指示指明的規定或措施已獲遵從，則須在切實可行範圍內，盡快向有關擁有人或佔用人發出符合安全證明書。

3.18 在2024年7月1日至12月31日期間，消防處完成驗收且結果令人滿意的消防安全指示有882份。審計署審查了該882份消防安全指示，發現：

- (a) **未有適時進行驗收** 就其中61份(佔882份的7%)消防安全指示，消防處在收到相關通知後超過15個工作天(介乎17至95個工作天)才進行驗收；及
- (b) **未有適時發出符合安全證明書** 《程序訓令》並無訂明發出符合安全證明書的時限。部分符合安全證明書未有適時(即在驗收後超過30天)發出，情況如下：
 - (i) 有382份(佔882份的43%)消防安全指示的符合安全證明書在相關驗收後31至90天發出；及
 - (ii) 有291份(佔882份的33%)消防安全指示的符合安全證明書在相關驗收後超過90天(介乎91至274天)才發出。

註 22：由於《消防(裝置及設備)規例》規定受委聘的註冊消防裝置承辦商須在完成工程後14天內，向指示他們承擔工程的人發出證明書，並把副本送交消防處，因此通知書通常由該等承辦商擬備並提交消防處。

3.19 消防處在2025年10月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 與佔用人安排進行驗收有實際困難，尤其當一幢目標工業建築物涉及大量消防安全指示。此外，部分個案因消防處評估後須增設應急照明，要進行多於一次的驗收；
- (b) 第3.18(a)段所述的工作天數是指收到通知當日至最終完成驗收之間的時間。除了最終驗收外，在2024年7月1日至12月31日期間進行的驗收均未有記錄；及
- (c) 完成驗收後，所有佔用人均已即場獲妥為通知驗收結果。自2025年年初起，消防處已訂定明確時限，規定須在驗收通過後兩個月內發出符合安全證明書。此措施具有成效。根據該處記錄，在2025年4月1日至9月30日期間，平均需時27天發出符合安全證明書，遠較兩個月時限為早。

3.20 審計署認為，消防處需要在切實可行範圍內，按照《程序訓令》訂明的時限進行驗收，並妥為保存已進行的驗收記錄。此外，消防處需要在《程序訓令》訂明發出符合安全證明書的時限為兩個月。

需要提醒巡查人員在擬備消防安全指示時須小心謹慎

3.21 截至2025年6月30日，在17 727份消防安全指示當中，有1 085份被撤回（見第3.3(a)(ii)段）。為找出撤回原因，審計署抽查了480份被撤回的消防安全指示，留意到：

- (a) 有225份(47%)消防安全指示因擁有人或佔用人有變或發現相關單位空置(註 23)而被撤回；
- (b) 有167份(35%)消防安全指示因輸入資料時出錯而被撤回，資料包括相關單位的地址、屆滿日期、消防安全規定和擁有人的通訊地址；及

註 23：根據《程序訓令》，如擁有權／佔用權有變或相關處所／單位空置，便應撤回／撤銷原先的消防安全指示，再按情況向其後的擁有人／佔用人發出新的消防安全指示。

消防處發出消防安全指示後的跟進行動

- (c) 有88份(18%)消防安全指示因兩幢目標工業建築物已被改裝作商業用途，以及有一幢已被拆卸而被撤回。

3.22 審計署認為，由於第3.21(b)段所述的消防安全指示資料不正確或令消防處需撤回消防安全指示和發出新指示，以致消防安全改善工程推遲進行，消防處需要提醒巡查人員在擬備消防安全指示時須小心謹慎。

需要考慮訂明處理延長時限申請的時限

3.23 相關擁有人或佔用人如未能在消防處發出的消防安全指示指明的時限內完成消防安全改善工程，可以書面方式向消防處申請延長時限。消防處表示，該處會逐一審批每宗延長時限的申請。擁有人或佔用人應就申請提交工程進度證明文件(例如業主立案法團會議記錄、招標文件、施工時間表或已展開工程的證明)。一般而言，消防處會批准延長時限1年(向佔用人發出而僅指示提供應急照明的消防安全指示則為6個月)。擁有人或佔用人如擬進一步延長時限，則需要再向消防處申請。表四顯示對截至2025年6月30日獲批准延長時限並持續有效的7 109份由消防處發出的消防安全指示的分析。

表四

獲批准延長時限並持續有效的消防安全指示
(2025年6月30日)

發出年份	消防安全指示數目		
	向擁有人發出 涉及公用部分 的消防安全規定	向佔用人發出 對個別單位內部 的消防安全規定	總計
2021年	750	10	760 (10%)
2022年	1 750	12	1 762 (25%)
2023年	3 578	30	3 608 (51%)
2024年	920	59	979 (14%)
總計	6 998	111	7 109 (100%)

資料來源：審計署對消防處記錄的分析

3.24 在2024年，消防處收到156宗延長時限的申請(涉及5 326份消防安全指示)，當中有145宗(93%)獲批准，有11宗(7%)因改善工程沒有顯著進展而不獲接納。審計署抽查了25宗獲批准的申請(涉及1 840份消防安全指示)，發現消防處：

- (a) 已取得證明文件，並把全部25宗申請的批核理據記錄在案；及
- (b) 需時1至122天(平均為42天)審批和寄出延長時限批核信。

3.25 審計署認為，為促進消防安全改善工程的進度，消防處需要考慮在《程序訓令》訂明處理和寄出延長時限批核信／不獲接納信的時限。

審計署的建議

3.26 審計署建議消防處處長應：

- (a) 妥為保存已進行的定期進度檢查的記錄；
- (b) 按照《程序訓令》適時匯報定期進度檢查的結果；
- (c) 在《程序訓令》訂明進行定期進度檢查和發出警告信的時限；
- (d) 在切實可行範圍內，按照《程序訓令》訂明的時限進行驗收，並妥為保存已進行的驗收記錄；
- (e) 在《程序訓令》訂明發出符合安全證明書的時限為兩個月；
- (f) 提醒巡查人員在擬備消防安全指示時須小心謹慎；及
- (g) 考慮在《程序訓令》訂明處理和寄出延長時限批核信／不獲接納信的時限。

政府的回應

3.27 消防處處長同意審計署的建議，並表示：

- (a) 為了妥為保存已進行的定期進度檢查的記錄和適時匯報結果，消防處在2025年10月向所有負責人員發出指示，要求所有定期進度檢查的詳細記錄須在進行檢查後20個工作天內存入樓宇消防安全數據庫及檔案管理系統，以便監察檔案的處理和傳送。上述時限會在2025年第四季納入《程序訓令》；
- (b) 消防處已訂明下列定期進度檢查和發出警告信的時限，並會在2025年第四季納入《程序訓令》：
 - (i) 就涉及擁有人的個案，擁有人須遵從的消防安全規定一般涉及較複雜的消防安全改善工程(見第1.7段)。消防處會就此在消防安全改善工程展開前每半年進行一次定期進度檢查，並在工程展開後每季進行一次檢查；
 - (ii) 就涉及佔用人的個案，佔用人須遵從的消防安全規定一般涉及不太複雜的工程(例如裝設應急照明——見第1.7段註3)。根據消防處的經驗，該等規定一般可在消防安全指示時限屆滿前獲遵從。消防處會就此在消防安全指示時限屆滿後20個工作天內進行巡查；及
 - (iii) 就所有不獲遵從的個案，消防處會在消防安全指示時限屆滿後40個工作天內發出警告信；
- (c) 消防處會在切實可行範圍內，按照《程序訓令》訂明的時限進行驗收，並妥為保存相關記錄；
- (d) 自2025年年初起，消防處已訂明符合安全證明書須在驗收通過後兩個月內發出。自該時限實施以來，發出符合安全證明書平均所需時間遠較兩個月時限為早。上述時限會在2025年第四季納入《程序訓令》；
- (e) 消防處一直積極主動採取措施，盡量減少人手輸入資料時出錯。為此，消防處正在優化其系統，以便可直接整合地址資料。消防處的目標是在2026年第一季落實此項優化工作；及

- (f) 消防處已就處理延長時限申請訂明時限，要求在收到延長時限申請後35個工作天內發出延長時限批核信／不獲接納信。上述時限會在2025年第四季納入《程序訓令》。

檢控行動

3.28 根據《消防安全(工業建築物)條例》：

- (a) 擁有人或佔用人無合理辯解而不遵從消防安全指示，即屬犯罪，一經定罪，可處第4級罰款(在2025年6月30日，款額為25,000元)，以及可就在遵從時限屆滿後，該指示持續不獲遵從的每一天，另處罰款2,500元。裁判官可作出符合消防安全令以取代消防安全指示；及
- (b) 就有關罪行而提出的檢控，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。

3.29 截至2025年6月30日，有887份由消防處發出的消防安全指示的遵從時限已屆滿，而工程尚未完成(見第3.3(b)(iii)段)。如表五所示，審計署分析了該887份消防安全指示，留意到當中有113份(13%)的遵從時限已屆滿超過1年。

消防處發出消防安全指示後的跟進行動

表五

對消防處發出的遵從時限已屆滿
而工程尚未完成的消防安全指示的案齡分析
(2025年6月30日)

相隔時間	消防安全指示數目		
	向擁有人發出 涉及公用部分 的消防安全規定	向佔用人發出 對個別單位內部 的消防安全規定	總計
180天或以下	497	238	735 (83%)
180天以上至365天	26	13	39 (4%)
1年以上至2年	73	18	91 (10%)
2年以上(註)	9	13	22 (3%)
總計	605	282	887 (100%)

} 113
(13%)

資料來源：審計署對消防處記錄的分析

註：相隔時間最長為2.5年。

附註：相隔時間由初始遵從時限或經延長的遵從時限(如有)結束起計。

檢控行動方面有可予改善之處

3.30 截至2025年6月30日，遵從時限已屆滿超過1年而工程尚未完成的113份消防安全指示，涉及119名擁有人／佔用人(註 24)。審計署審查了消防處的記錄，發現：

- (a) 有70宗(59%)個案的檢控工作正在進行或已經完成，當中有62宗的聆訊排期在2025年年底召開。至於餘下8宗個案，擁有人已被定罪，但因他們宣告破產而沒有向他們發出符合消防安全令；
- (b) 有25宗(21%)個案在消防處進行定期進度檢查時，未能找到佔用人；

註 24：在該113份消防安全指示當中，有6個所涉及單位由兩名擁有人共同擁有。

- (c) 有12宗(10%)個案因消防處留意到擁有人／佔用人有變而沒有展開檢控行動；
- (d) 有7宗(6%)個案因消防處留意到消防安全改善工程有顯著進展而決定不展開檢控行動；及
- (e) 有5宗(4%)個案的傳票未能送達被告人。

3.31 消防處在2025年7月和9月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 就第3.30(b)段而言，消防處一直有在不同時段進行定期進度檢查，並在上鎖單位的郵箱留下通知。此外，消防處會向管理處、業主立案法團或單位擁有人尋求協助，索取佔用人的最新聯絡資料，以便再作巡查。如有證據顯示佔用人已遷離單位，有關消防安全指示便會撤銷，而消防安全規定則會按照向相關單位擁有人發出的消防安全指示執行；及
- (b) 就第3.30(e)段而言，消防處會留意送達傳票的事宜，並加強收集發出傳票所需資料方面的工作。

3.32 審計署認為，消防處需要：

- (a) 加強找出擁有人／佔用人和確定上鎖單位的消防安全改善工程進度方面的工作；及
- (b) 加強把傳票送達被告人方面的工作。

需要檢視於土地登記冊註冊符合消防安全令的行政程序

3.33 自《消防安全(工業建築物)條例》在2020年實施至2025年6月30日期間，就消防處發出的78份消防安全指示的檢控行動已完成，有關擁有人／佔用人悉數被定罪，罰款總額達156,297元(每名被告人的罰款介乎597至12,461元)。在該78份消防安全指示當中，有70份已由裁判官發出的73份符合消防安全令取代

消防處發出消防安全指示後的跟進行動

(註 25)，餘下 8 份則因擁有人宣告破產而沒有由符合消防安全令取代(見第3.30(a)段)。根據《消防安全(工業建築物)條例》：

- (a) 執行當局(即消防處或屋宇署)可安排將符合消防安全令以註冊摘要的方式，針對相關建築物或其部分的土地登記冊，於土地註冊處註冊；及
- (b) 凡執行當局須安排註冊任何符合消防安全令，該當局須於自該符合消防安全令的日期起計的1個月內，在切實可行範圍內，盡快安排將該符合消防安全令註冊。

3.34 審計署分析了消防處註冊72份符合消防安全令(向佔用人發出的1份除外)的記錄，發現消防處需時50至193天(平均為96天)才將符合消防安全令於土地登記冊註冊。消防處在2025年10月回應審計署的查詢時表示，該處將符合消防安全令於土地登記冊註冊前，需時執行行政程序。審計署認為，消防處需要檢視其行政程序，以便根據《消防安全(工業建築物)條例》，適時將符合消防安全令於針對相關建築物或其部分的土地登記冊註冊。

審計署的建議

3.35 審計署**建議**消防處處長應：

- (a) 加強找出擁有人／佔用人和確定上鎖單位的消防安全改善工程進度方面的工作；
- (b) 加強把傳票送達被告人方面的工作；及
- (c) 檢視消防處的行政程序，以便根據《消防安全(工業建築物)條例》，適時將符合消防安全令於針對相關建築物或其部分的土地登記冊註冊。

註 25： 在由符合消防安全令取代的70份消防安全指示當中，有3個所涉及單位由兩名擁有人共同擁有，而他們均被定罪並獲發出符合消防安全令。截至2025年6月30日，有1份向佔用人發出的符合消防安全令已獲遵從，另有1份的遵從時限則獲延長至2025年6月30日以後。至於餘下的71份符合消防安全令，屆滿日期均在2025年6月30日以後。

政府的回應

3.36 消防處處長同意審計署的建議，並表示消防處：

- (a) 會通過與業主立案法團和管理公司合作以取得最新的租賃資料，加強在消防安全指示時限屆滿時找出一直上鎖的單位的擁有人和佔用人，並確定消防安全改善工程的狀況；
- (b) 會與相關部門／機關保持緊密聯絡，以監察送達傳票的工作；及
- (c) 已檢視將符合消防安全令註冊的行政程序，並會精簡流程，以便適時根據《消防安全(工業建築物)條例》盡快將符合消防安全令於針對相關建築物或其部分的土地登記冊註冊。

公布資料

需要適時更新專題網站所載的消防安全指示和符合消防安全令的資料

3.37 根據《程序訓令》，為使公眾(包括目標工業建築物單位的準買家)可以獲得相關資料，並令他們注意到目標工業建築物尚有未履行的法律責任(如有)，消防處會根據《消防安全(工業建築物)條例》在專題網站公布消防安全指示和符合消防安全令的下列資料：

- (a) 消防安全指示或符合消防安全令的序號；
- (b) 建築物或其部分的地址；
- (c) 消防安全指示或符合消防安全令的日期；及
- (d) 消防安全指示或符合消防安全令的遵從情況。

3.38 審計署在2025年9月5日瀏覽該專題網站，留意到：

- (a) 在2025年7月和8月發出的420份消防安全指示(涉及25幢目標工業建築物)當中，有144份(34%)(涉及3幢目標工業建築物)的資料尚未在網站公布；及

消防處發出消防安全指示後的跟進行動

- (b) 在屆滿日期為2025年6月30日以後的72份符合消防安全令(見第3.33段註25)當中，有1份(1%)的資料並無在網站顯示，餘下71份(99%)的資料則錯誤顯示為消防安全指示的資料，而兩者的法律責任並不相同。

審計署認為，消防處需要採取措施，適時更新專題網站所載的消防安全指示和符合消防安全令的資料。

審計署的建議

3.39 審計署建議消防處處長應採取措施，適時更新專題網站所載的消防安全指示和符合消防安全令的資料。

政府的回應

3.40 消防處處長同意審計署的建議，表示消防處：

- (a) 已即時更新專題網站所載的消防安全指示的資料；及
- (b) 正優化相關系統，以確保可適時和準確地更新有關符合消防安全令的資料，從而提高公開資料的透明度。消防處的目標是在2026年第一季完成優化工作。消防處會繼續致力採取措施，適時更新專題網站所載的消防安全指示和符合消防安全令的資料。

第 4 部分：屋宇署發出消防安全指示後的跟進行動

4.1 本部分探討屋宇署發出消防安全指示後採取跟進行動的工作，審查工作集中於以下範疇：

- (a) 消防安全指示的管理(第4.5至4.24段)；
- (b) 檢控行動(第4.25至4.34段)；及
- (c) 為目標工業建築物擁有人提供的便利措施(第4.35至4.39段)。

4.2 屋宇署表示，擁有人在接獲消防安全指示後，應主動完成所規定的工程，以便在指明時限(一般而言，涉及公用部分的為1年，涉及個別單位的為6個月)內遵從消防安全指示。改善工程完竣後，擁有人應通知屋宇署，並提交防火門、固定窗及防火圍封物等的證明書／測試報告／評估報告的副本。

4.3 屋宇署委派個案主任跟進個別目標工業建築物的個案，在技術方面提供意見和協助。如有需要，屋宇署人員會出席擁有人會議／業主立案法團會議和座談會，向擁有人講解改善工程的規定和可提供的支援。當擁有人向屋宇署通知竣工或提交證明書／測試報告後，相關的個案主任會安排合規巡查。如消防安全改善工程獲接納，便會向擁有人發出符合安全信。

4.4 屋宇署利用電腦化系統(即樓宇狀況資訊系統)，管理和備存本港現有建築物的資料。根據防火規格組的手冊，相關個案資料(例如巡查日期、消防安全指示發出／屆滿日期、獲批准延長時限、遵從情況等)須適時輸入樓宇狀況資訊系統，以便監察消防安全指示的工作進度。根據樓宇狀況資訊系統的記錄，在2021(註 26)至2025年(截至2025年6月)期間，屋宇署向目標工業建築物的擁有人發出6 566份消防安全指示。截至2025年6月30日，有555份(8%)消防安全指示須在原有遵從時限內完成，另有587份(9%)獲批准延長遵從時限。表六顯示該等消防安全指示的狀況(截至2025年6月30日)。

註 26：屋宇署表示，其根據《消防安全(工業建築物)條例》發出的首份消防安全指示在2021年3月發出。

屋宇署發出消防安全指示後的跟進行動

表六

屋宇署發出的消防安全指示的狀況 (2025年6月30日)

狀況	消防安全指示數目		
	向擁有人發出 對公用部分的 消防安全規定	向擁有人發出 對個別單位的 消防安全規定	總計
<i>已告失效</i>			
已獲遵從	0	879	879 (13%)
已被撤回	4	166	170 (3%)
小計(a)	4	1 045	1 049 (16%)
<i>持續有效而改善工程尚未完成</i>			
遵從時限尚未屆滿			
- 沒有延長時限	56	499	555 (8%)
- 已獲延長時限	55	532	587 (9%)
	111	1 031	1 142 (17%)
遵從時限已屆滿	120	4 255	4 375 (67%)
小計(b)	231	5 286	5 517 (84%)
總計(c) = (a) + (b)	235	6 331	6 566 (100%)

資料來源：審計署對屋宇署記錄的分析

消防安全指示的管理

安排合規巡查方面有可予改善之處

4.5 根據防火規格組的手冊，當擁有人向屋宇署通知竣工或提交證明書／測試報告，相關的個案主任應在28天內安排合規巡查。消防安全指示遵從狀況的巡查報告(內容包括發出符合安全信、就尚未完成的工程／尚未提交的文件發出警告信或催辦信等建議)，應在巡查後不遲於兩個月備妥，以供高級屋宇測量師審閱。審計署分析了在2021至2025年(截至2025年6月)期間的樓宇狀況資訊系統記錄，發現：

- (a) 擁有人通知竣工的日期未有記錄在樓宇狀況資訊系統。因此，審計署無法確定安排合規巡查的28天期限是否已獲遵從；及
- (b) 有關提交巡查報告以供高級屋宇測量師審閱的兩個月期限方面，審計署把在2025年6月30日已獲遵從的879份消防安全指示的合規巡查日期，與發出符合安全信的日期(註 27)比對，發現：
 - (i) 有242份(27%)消防安全指示的符合安全信在合規巡查兩個月內發出；
 - (ii) 有263份(30%)消防安全指示的符合安全信在合規巡查兩個月後發出，延遲1至451天不等，平均為70天；及
 - (iii) 有374份(43%)消防安全指示的相關資料未有記錄在樓宇狀況資訊系統。經審計署查詢後，屋宇署提供一份顯示該374份消防安全指示的合規巡查日期的清單，當中有202份(佔879份的23%)消防安全指示的符合安全信在合規巡查兩個月後發出，延遲1至280天不等，平均為80天。

註 27：由於審閱巡查報告的日期未有記錄在樓宇狀況資訊系統，而屋宇署表示，符合安全信會在相關巡查報告審閱後不久發出，兩者相隔一兩天，因此這項分析採用了符合安全信的發出日期。

屋宇署發出消防安全指示後的跟進行動

4.6 屋宇署在2025年9月和10月向審計署表示：

- (a) 有關第4.5(a)段，只有由擁有人或其代表提交的書面竣工通知會備存在個案檔案，以及記錄在樓宇狀況資訊系統，但並非記入“竣工通知日期”一欄。根據現行的做法，當屋宇署人員接獲口頭形式的竣工通知，會把資料記錄在資料單並備存在共用平台(而非樓宇狀況資訊系統)，以便安排適當的行動和監察進度。工業建築物小組日後接獲竣工通知(不論是以書面或口頭形式的通知)，也會把資料輸入樓宇狀況資訊系統的“竣工通知日期”一欄；
- (b) 基於下列原因，屋宇署或需要更多時間安排合規巡查和發出符合安全信：
 - (i) 擁有人或其代表、顧問或承建商會獲邀參與合規巡查，讓他們在現場即時獲告知欠妥之處或仍未遵從的項目。由於有此做法，各方須就巡查的日期達成協議，因此屋宇署未能安排即時巡查實屬常見；
 - (ii) 如所規定的改善工程已完成而必要文件亦已備妥，屋宇署便會安排合規巡查。然而，經常會有部分改善工程未完成或有關防火物料的重要證明書／測試報告不齊全的情況。在此情況下，擁有人／顧問／承建商須跟進尚待遵從的事項，並在辦妥後再次通知屋宇署，以另訂合規巡查的日期；
 - (iii) 至於在合規巡查期間發現輕微的欠妥之處的個案，而相關擁有人／顧問／承建商承諾會迅速跟進，屋宇署或會給予合理的時間作出糾正。在所規定的糾正工程完竣後，屋宇署會就此擬備巡查報告，並發出符合安全信；及
 - (iv) 樓宇狀況資訊系統沒有欄目記錄就未獲遵從／部分合規個案發出回覆信的日期的資料，因此，發出符合安全信的時間或包含了擁有人用於糾正欠妥之處的時期；及
- (c) 屋宇署在2023年已探討利用科技以改善工作效率和加強個案管理工作的可行性。優化措施之一是建立一個新平台，即“個案管理與報告平台”，以供擁有人查閱個案狀況和通知工程完竣。新平台正處於開發階段，會在2025年12月或之前推出。

4.7 審計署認為，屋宇署需要：

- (a) 提醒個案主任把所規定的個案資料輸入樓宇狀況資訊系統，以便監察安排合規巡查和向高級屋宇測量師提交巡查報告以供審閱的工作，是否按訂明期限進行；
- (b) 提醒個案主任加快向高級屋宇測量師提交巡查報告以供審閱，務求盡可能遵從兩個月期限的規定；及
- (c) 留意新平台的開發情況和善用該平台改善個案管理工作。

取代消防安全指示方面有可予改善之處

4.8 屋宇署採取靈活和務實的方式處理每份消防安全指示。擁有人如遇上實際困難，例如結構、空間或技術上的限制，在不影響消防安全的前提下，替代措施或會獲得接納。當替代措施獲得接納，屋宇署可撤回消防安全指示。審計署分析了樓宇狀況資訊系統的記錄，發現截至2025年6月30日，在已撤回的170份消防安全指示當中：

- (a) 有36份(21%)消防安全指示因屋宇署同意其替代措施可接納為符合消防安全規定而被撤回；及
- (b) 有134份(79%)消防安全指示被撤回，並由新的消防安全指示取代。審計署留意到，就被取代的消防安全指示而言，擁有人進行消防安全改善工程的遵從時限會由新的消防安全指示的發出日期起計算。屋宇署在2025年8月回應審計署的查詢時表示，在該134份被取代的消防安全指示當中：
 - (i) 有77份(58%)消防安全指示因內容變更而被取代；
 - (ii) 有47份(35%)消防安全指示因擁有權變更而被取代；及
 - (iii) 有10份(7%)消防安全指示因內容和擁有權變更而被取代。

4.9 有關該77份因內容變更而被取代的消防安全指示(見第4.8(b)(i)段)，審計署留意到：

屋宇署發出消防安全指示後的跟進行動

- (a) 涉及1幢目標工業建築物(在2020年《消防安全(工業建築物)條例》實施後第一階段巡查的第二幢目標工業建築物)在2021年3月發出的8份消防安全指示，被取代兩次(即共有16份消防安全指示被取代)，其詳情如下：
 - (i) 第一次在1個月後(即2021年4月)，原因是說明有關規定的字詞出錯；及
 - (ii) 第二次在超過3年後(即2024年6月)，原因是在2024年6月合規巡查期間發現現場情況有變；及
- (b) 有27份消防安全指示在原有遵從時限屆滿後被取代，相隔時間由104至986天不等，平均為493天。

4.10 屋宇署在2025年10月回應審計署有關取代消防安全指示的理由的查詢時表示：

- (a) 有77份消防安全指示因內容變更而被取代，當中部分是因為在合規巡查期間發現現場情況／布局有變。在重新評估已更新的現場情況後，屋宇署認為須因應最新情況而發出指示以進行另一些消防安全改善工程，因此這些個案的消防安全指示須被取代。餘下的消防安全指示被取代是由於採取了務實的方式處理(見第4.8段)，以及因輸入資料時／字詞上輕微出錯；及
- (b) 具體而言，有關第4.9(b)段所述的27份消防安全指示，在發現已更新的現場情況後，需要合理處理時間以採取跟進行動，例如查核最新業權、擬備巡查報告等。在該27份消防安全指示當中，有19份在合規巡查期間發現現場情況已更新後2至175天內被取代。餘下的8份消防安全指示(涉及1幢目標工業建築物)在輸入資料時出錯，在發現出錯後49天被取代。

審計署認為，屋宇署需要提醒個案主任在擬備消防安全指示時須小心謹慎，盡量減少消防安全指示因輸入資料時／字詞上出錯而須被取代的情況發生。

需要更新防火規格組的手冊中有關批准延長時限的規定

4.11 根據防火規格組的手冊，屋宇署人員在接獲延長消防安全指示遵從時限的要求後，應審慎考慮每宗個案的情況。決定是否批准延長時限時，應考慮理由是否相關、合理且有據可依(例如有業主立案法團會議記錄、招標文件等文件證明、工程進度合理、暫有的健康問題、申請財政資助等)。鑑於屋宇署承諾採取靈活和務實的方式，批准延長時限被視為可鼓勵擁有人完成消防安全指示指明的提升工程。

4.12 根據樓宇狀況資訊系統的記錄，在2021至2025年(截至2025年6月)期間，共有3 112份消防安全指示曾獲批准延長時限。截至2025年6月30日，有587份(佔3 112份的19%)消防安全指示獲批准延長遵從時限並持續有效，包括44份(佔587份的7%)最初在2021年發出並要求在6至12個月內遵從(遵從時限最長延長了3.7年)。審計署審查個案檔案時，發現批准延長時限的程序與防火規格組的手冊訂明的規定有異，例如：

- (a) 有1份消防安全指示在2024年12月獲批准延長時限3個月，但除了2024年11月提交附上理據的申請信外，並沒有其他文件證明；及
- (b) 另有1份消防安全指示在2023年3月至2025年8月期間有8次延長時限申請獲批准，在其中5次申請時提交了建造工程報價單副本作為證明，餘下3次則只提交了附上理據的申請信而並沒有其他文件證明。

4.13 在2025年7月和10月回應審計署就文件證明的有關規定的查詢時，屋宇署表示：

- (a) 為鼓勵擁有人完成消防安全改善工程，屋宇署檢視了相關規定，認為提交書面申請並附上合理理據，一般被視為足以作為批准延長時限所需的文件證明；及
- (b) 如認為有需要，或會要求提交其他文件證明(例如如屬多次延長時限的申請，須提供工程進度合理的理據)。

審計署認為，屋宇署需要更新防火規格組的手冊，以納入現行做法中就批准延長時限提交其他文件證明的規定。

屋宇署發出消防安全指示後的跟進行動

監察未獲遵從的消防安全指示方面有可予改善之處

4.14 如第4.4段表六所示，截至2025年6月30日，有4 375份消防安全指示的遵從時限已屆滿，而工程尚未完成。審計署分析了該等逾期未獲遵從的消防安全指示，發現有145份(3%)消防安全指示的遵從時限已屆滿超過3年仍未獲遵從(見表七)。

表七

對屋宇署發出的遵從時限已屆滿
而工程尚未完成的消防安全指示的案齡分析
(2025年6月30日)

相隔時間	消防安全指示數目		
	對公用部分 發出	對個別單位 發出	總計
180天或以下	46	1 139	1 185 (27%)
180天以上至365天	32	798	830 (19%)
1年以上至2年	28	1 454	1 482 (34%)
2年以上至3年	13	720	733 (17%)
3年以上(註)	1	144	145 (3%)
總計	120	4 255	4 375 (100%)

資料來源：審計署對屋宇署記錄的分析

註：相隔時間最長為3.7年。屋宇署表示，截至2025年10月，涉及有關消防安全指示的檢控行動(除了有正面回應的個案)正在進行。

附註：相隔時間是由原有遵從時限或經延長的遵從時限(如有)結束起計。

4.15 **需要更新防火規格組的手冊以加強監察未獲遵從的消防安全指示** 根據防火規格組的手冊，就《消防安全(工業建築物)條例》所規定的工程進行定期進度查核至關重要，可確保消防安全指示獲得遵從，應適時進行。此外，在發出消防安全指示後與擁有人保持溝通，促使消防安全指示獲得遵從，並按需要提供

協助，屬良好做法。對於有正面回應的個案，個案主任應與擁有人、顧問或承建商聯繫，參照所提交的工作計劃或按每宗個案的情況，密切留意消防安全改善工程的進度。然而，審計署留意到，防火規格組的手冊沒有訂明進行定期進度查核的次數和所需的文件記錄。

4.16 舉例而言，就1幢目標工業建築物在2024年1月發出14份消防安全指示(當中13份對個別單位發出的消防安全指示須在2024年7月或之前遵從，而1份對公用部分發出的消防安全指示則須在2025年1月或之前遵從)的個案，審計署審查了其個案檔案，發現：

- (a) 個案主任應有關目標工業建築物的業主立案法團要求，在2024年5月與擁有人會面；
- (b) 個案主任在2024年10月回應部分擁有人的認可人士查詢時提供意見；及
- (c) 除了關於延長時限的信件和警告信外，沒有文件證據顯示截至2025年6月30日個案主任曾否進行定期進度查核，尤其是當中1份消防安全指示在發出後的18個月內(即在2024年1月至2025年6月30日期間)，並沒有錄得任何進展。

4.17 屋宇署在2025年10月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 監察所規定的消防安全改善工程的進度，主要是依靠樓宇狀況資訊系統所記錄的管理統計資料，而非存檔的文件。屋宇署會採納審計署的建議，加強在樓宇狀況資訊系統中收集管理統計資料的工作(見第4.5、4.6及4.18段)，並輸入個案關鍵事項，以便更有效監察所規定的消防安全改善工程的進度。樓宇狀況資訊系統的管理統計資料，有助完成上述工作，包括：
 - (i) 申請延長時限的日期和屋宇署的回覆日期；
 - (ii) 提交改善方案的日期和屋宇署的回覆日期；
 - (iii) (以書面和口頭形式)竣工通知日期和合規巡查日期；及
 - (iv) 合規巡查報告審閱日期／符合安全信／未獲遵從信發出日期。

屋宇署發出消防安全指示後的跟進行動

遵從時限／經延長的時限屆滿時，樓宇狀況資訊系統會自動編製警告信；

- (b) 雖然擁有人有責任遵從消防安全指示，並在改善工程完竣後通知屋宇署，屋宇署仍會加強向擁有人傳達信息，要求他們在改善工程完竣後通知屋宇署，並便利擁有人經由個案管理與報告平台作出通知(見第4.6(c)段)。以書面和口頭形式的竣工通知日期亦會輸入樓宇狀況資訊系統，以便更有效作出監察(見第4.6(a)段)；及
- (c) 為跟進未獲遵從的消防安全指示，屋宇署已制定風險為本的方針，把逾期未獲遵從的個案轉介予強制驗樓部的快速檢控小組以採取檢控行動(見第4.29段)。

審計署認為，為更有效監察所規定的消防安全改善工程的進度，屋宇署需要更新防火規格組的手冊，以納入監察未獲遵從的消防安全指示的現行做法。

4.18 需要加強收集管理統計資料的工作 根據防火規格組的手冊，須把相關個案資料輸入樓宇狀況資訊系統，以便監察消防安全指示的工作進度(見第4.4段)。然而，針對商業、住用和綜合用途建築物發出的消防安全指示的有關竣工通知的日期和擁有人的正面回應等資料，須輸入樓宇狀況資訊系統，但就針對目標工業建築物發出的消防安全指示卻沒有此規定。審計署向屋宇署查詢個別逾期未獲遵從的消防安全指示的狀況，屋宇署在2025年8月經人手翻查個案檔案並與相關個案主任核實後，向審計署提供了截至2025年6月30日逾期未獲遵從的4 375份消防安全指示的最新狀況的清單(見表八)。審計署分析了該清單後，發現：

- (a) 部分擁有人已向屋宇署通知竣工，當中：
 - (i) 有378份(9%)消防安全指示的合規巡查尚未進行，包括有212份的合規巡查已延遲3至819天不等，平均為121天(見第4.5(a)及4.6(b)(i)及(ii)段)；及

- (ii) 有793份(18%)消防安全指示的合規巡查已完成，但有待撰寫巡查報告。在該793份消防安全指示中，有628份有延遲發出巡查報告的情況，已延遲4至991天不等，平均為245天(見第4.5(b)及4.6(b)(iii)及(iv)段)；
- (b) 有125份(3%)消防安全指示的擁有人已提交消防安全改善方案，當中44份正在處理，由提交日期至2025年6月30日相隔1至98天不等，平均為22天；
- (c) 就451份(10%)消防安全指示所提交的延長時限申請正在處理，由提交延長時限申請日期至2025年6月30日相隔1至138天不等，平均為29天；
- (d) 有311份(7%)消防安全指示的相關個案主任一直以電話或面談形式，向有關擁有人、顧問或承建商就改善工程提供技術支援。屋宇署曾在過去12個月以口頭形式與他們聯絡，被視為有正面回應；及
- (e) 2 173份(50%)消防安全指示的相關個案主任認為有關擁有人沒有正面回應。

根據防火規格組的手冊，須以合適的統計方法輸入關鍵事項並加以監察，以確保適時採取行動，避免尚未採取行動的個案積壓。審計署認為，屋宇署需要加強收集管理統計資料的工作和利用樓宇狀況資訊系統編製管理報告，以便更有效監察未獲遵從的消防安全指示的進度和屋宇署人員採取的跟進行動。

表八

4 375份逾期未獲遵從的消防安全指示的最新狀況
(2025年6月30日)

項目	狀況	消防安全指示 數目
1	已進行合規巡查而有待撰寫巡查報告	793 (18%)
2	正在處理所提交的延長時限申請	451 (10%)
3	擁有人已向屋宇署通知竣工而有待進行合規巡查	378 (9%)
4	擁有人已提交消防安全改善方案	125 (3%)
5	目標工業建築物正在拆卸／整幢改裝(註)	101 (2%)
6	個案主任認為擁有人有正面回應	311 (7%)
7	個案主任認為擁有人沒有正面回應	2 173 (50%)
8	其他	43 (1%)
	總計	4 375 (100%)

資料來源：屋宇署的記錄

註：屋宇署表示，無須對該等消防安全指示採取執法行動。

監察已發出的勸諭信方面有可予改善之處

4.19 一般而言，違例建築物由兩個樓宇部和強制驗樓組負責處理(見附錄B)。他們可向有關擁有人發出法定命令(即根據《建築物條例》第24條發出命令)，要求擁有人拆卸違例建築物。工業建築物小組在巡查期間，或會發現違例建築物。根據防火規格組的手冊：

- (a) 就屬於《消防安全(工業建築物)條例》的受巡查和須予以取締範圍內，並影響消防安全的違例建築物而言，消防安全指示可訂明須拆卸與消防安全相關的違例建築物，而無須另行發出命令，以便擁有人可一次過為遵從《建築物條例》和《消防安全(工業建築物)條例》的規定進行工程；

- (b) 就涉及改善工程並影響消防安全的違例建築物，而樓宇部／強制驗樓組如已發出第24條命令，要求其進行糾正工程：
 - (i) 工業建築物小組應與樓宇部／強制驗樓組聯繫，以把有關違例建築物納入消防安全指示。在工業建築物小組發出消防安全指示後，樓宇部／強制驗樓組可按情況考慮撤回／取代第24條命令；及
 - (ii) 在某些特殊情況下(例如擁有人正為遵從有關規定安排進行工程、正進行檢控或上訴程序)，由樓宇部／強制驗樓組繼續跟進第24條命令或會較為合適。就該等個案，工業建築物小組會發出勸諭信，提醒相關擁有人在處理第24條命令時須進行所規定的消防安全改善工程；
- (c) 就嚴重影響消防安全的違例建築物而言，工業建築物小組應充分考慮另行發出遵從期限較短並可由屋宇署承建商進行代辦工程，以便更迅速糾正有關情況的第24條命令；及
- (d) 由工業建築物小組發出的第24條命令應根據樓宇部發出的相關指示和指引處理。為使工業建築物小組可專注其核心職務(即改善消防安全)，當某幢工業建築物的消防安全指示悉數獲得遵從後，未獲遵從的第24條命令應轉交給樓宇部／強制驗樓組處理。

4.20 屋宇署表示，在2021至2025年(截至2025年6月)期間：

- (a) **勸諭信** 就樓宇部／強制驗樓組發出第24條命令的處所，工業建築物小組為消防安全改善工程向該等處所發出了97封勸諭信。截至2025年6月30日，有79封(81%)勸諭信未獲遵從，當中有33封(佔79封的42%)所涉及由樓宇部／強制驗樓組發出的第24條命令已撤銷；及
- (b) **第24條命令** 工業建築物小組在2024年6月發出2個第24條命令，着令拆卸位於樓梯的最終出口而沒有裝設足夠防火分隔的樓梯底結構。截至2025年6月30日，其中1個第24條命令的相關擁有人申請延長期限至2025年10月，而餘下1個命令的相關擁有人則以口頭形式通知屋宇署正安排進行糾正工程。

屋宇署發出消防安全指示後的跟進行動

4.21 就有關工業建築物小組發出勸諭信後的跟進行動，屋宇署在2025年8月向審計署表示：

- (a) 勸諭信所規定的改善工程會由工業建築物小組跟進，該小組會積極主動檢視勸諭信和樓宇部／強制驗樓組發出的相關第24條命令的狀況；
- (b) 如勸諭信所規定的改善工程未獲遵從，而樓宇部／強制驗樓組向有關處所發出的相關第24條命令已獲遵從，只要樓宇部／強制驗樓組發出的第24條命令涉及的特殊情況(見第4.19(b)(ii)段)不再存在，則會針對勸諭信所述而未獲遵從的改善工程向擁有人發出新的消防安全指示；及
- (c) 長遠而言，為使工業建築物小組人員可依從有關的程序，相關程序會納入防火規格組的手冊。

4.22 審計署留意到，有33封由工業建築物小組發出而未獲遵從的勸諭信，所涉及由樓宇部／強制驗樓組發出的相關第24條命令已撤銷(見第4.20(a)段)。然而，截至2025年6月30日，屋宇署仍未向擁有人發出新的消防安全指示。審計署認為，屋宇署需要加快把針對勸諭信採取跟進行動的程序納入防火規格組的手冊，包括針對未獲遵從的勸諭信中尚未進行的改善工程適時發出消防安全指示。

審計署的建議

4.23 審計署建議屋宇署署長應：

- (a) 提醒個案主任把所規定的個案資料輸入樓宇狀況資訊系統，以便監察安排合規巡查和向高級屋宇測量師提交巡查報告以供審閱的工作，是否按訂明期限進行；
- (b) 提醒個案主任加快向高級屋宇測量師提交巡查報告以供審閱，務求盡可能遵從兩個月期限的規定；
- (c) 留意新平台的開發情況和善用該平台改善個案管理工作；

- (d) 提醒個案主任在擬備消防安全指示時須小心謹慎，盡量減少消防安全指示因輸入資料時／字詞上出錯而須被取代的情況發生；
- (e) 更新防火規格組的手冊，以納入現行做法中就批准延長時限提交其他文件證明的規定；
- (f) 更新防火規格組的手冊，以納入監察未獲遵從的消防安全指示的現行做法；
- (g) 加強收集管理統計資料的工作和利用樓宇狀況資訊系統編製管理報告，以便更有效監察未獲遵從的消防安全指示的進度和屋宇署人員採取的跟進行動；及
- (h) 加快把針對勸諭信採取跟進行動的程序納入防火規格組的手冊，包括針對未獲遵從的勸諭信中尚未進行的改善工程適時發出消防安全指示。

政府的回應

4.24 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示：

- (a) 關於第4.23(e)和(h)段所述的審計署建議，屋宇署已相應更新防火規格組的手冊；及
- (b) 關於第4.23(f)段所述的審計署建議，屋宇署會探討可否利用現有資源提高進度查核的效率。

檢控行動

4.25 如第4.18(e)段所示，截至2025年6月30日，有2 173份逾期未獲遵從而相關個案主任認為擁有人沒有正面回應的消防安全指示。審計署就該2 173份逾期未獲遵從的消防安全指示進行案齡分析，發現有87份(佔2 173份的4%)逾期超過3年仍未獲遵從(見表九)。

屋宇署發出消防安全指示後的跟進行動

表九

對屋宇署發出而逾期未獲遵從亦未有正面回應的消防安全指示的案齡分析
(2025年6月30日)

相隔時間	消防安全指示數目		
	對公用部分 發出	對個別單位 發出	總計
180天或以下	23	526	549 (25%)
180天以上至365天	18	371	389 (18%)
1年以上至2年	8	615	623 (29%)
2年以上至3年	10	515	525 (24%)
3年以上(註)	1	86	87 (4%)
總計	60	2 113	2 173 (100%)

資料來源：審計署對屋宇署記錄的分析

註：相隔時間最長為3.7年。屋宇署表示，在相隔時間超過3年的87份消防安全指示當中，有23份已轉介以採取檢控行動。

附註：相隔時間由原有遵從時限或經延長的遵從時限(如有)結束起計。

需要留意自動就逾期未獲遵從的消防安全指示 編製警告信的功能的開發情況

4.26 根據防火規格組的手冊，遵從時限屆滿後，就擁有人沒有正面回應或沒有提交所規定的證明書／測試報告的個案，警告信應在消防安全指示或任何經延長的時限屆滿不超過3個月內發出(即三個月目標)。如對未獲遵從的消防安全指示提出檢控，應先向有關擁有人發出警告信。根據屋宇署的記錄，在2021至2025年(截至2025年6月)期間，該署就3 807份消防安全指示向其擁有人發出警告信。由於欠缺擁有人在何日被視為沒有對消防安全指示作出正面回應的資料，審計署分析了由原有遵從時限或經延長的遵從時限(如有)結束起計，至警告信發出日期為止的時間，發現：

- (a) 涉及2 529份(66%)消防安全指示的警告信沒有按目標在3個月內發出，延遲1至1 239天不等，平均為137天；及

- (b) 截至2025年6月30日，有150份消防安全指示的原有／經延長遵從時限已屆滿3個月或以上，並且被視為沒有正面回應，相關擁有人未獲發警告信。

4.27 屋宇署在2025年9月和10月向審計署表示：

- (a) 根據工業建築物小組的經驗，在發出警告信後，該小組不時會接獲擁有人、顧問、承建商或管理公司的大量來電，查詢遵從相關消防安全指示的詳細規定。為妥善並適時處理大量查詢，工業建築物小組會按運作需要有序地發出警告信。因此，部分個案的發信時間或會稍為超過三個月目標。在3 807封警告信當中，有1 278封(34%)按目標在3個月內發出，有1 488封(39%)則在3個月後至6個月發出，即有73%的警告信在6個月內發出；
- (b) 對於獲批准延長時限或有正面回應的個案，相關個案主任會與擁有人、顧問或承建商保持聯繫，提供技術支援和監察消防安全指示所規定的消防安全改善工程的進度。擁有人較難就公用範圍的改善工程達成共識。屋宇署如在一段時間後發現改善工程的進度未如理想，便會向擁有人發出警告信；
- (c) 在尚未向相關擁有人發出警告信的150份消防安全指示(見第4.26(b)段)當中，有53份的相關擁有人在2025年6月後作出正面回應，而截至2025年9月，已向餘下97份消防安全指示的相關擁有人發出警告信；及
- (d) 樓宇狀況資訊系統自動就逾期未獲遵從的消防安全指示編製警告信的功能尚在開發階段，暫定在2025年12月或之前推出，預期可改善發出警告信的效率。

審計署認為，屋宇署需要留意樓宇狀況資訊系統自動就逾期未獲遵從的消防安全指示編製警告信功能的開發情況，以改善防火規格組的手冊所規定發出警告信的遵從情況。

屋宇署發出消防安全指示後的跟進行動

需要定期更新餘下尚待遵從的消防安全指示的狀況 以適時轉介採取檢控行動

4.28 根據《消防安全(工業建築物)條例》，就有關罪行而提出的檢控，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。屋宇署表示，有關沒有遵從消防安全指示的罪行，就未獲遵從情況進行實地巡查的記錄或欠缺消防安全指示所規定的消防證書／測試報告，一般會視作發現罪行的足夠證據。根據防火規格組的手冊：

- (a) 防火規格組每年發出大量消防安全指示，因此通常在消防安全指示時限屆滿時才針對不理會警告信的擁有人展開檢控行動；
- (b) 應先對逾期已久而尚待遵從的個案展開檢控行動。為確保轉介個案以作出檢控時公平公正和減少重複的工作，個案主任亦應考慮一次過處理同一幢建築物的違規個案是否切實可行；
- (c) 個案主任應安排合規巡查，並立即把所發現的未獲遵從個案轉介予強制驗樓部的快速檢控小組以採取檢控行動；及
- (d) 擁有人如在首次遭檢控後仍不遵從消防安全指示，除非有特殊情況(例如擁有人去世、遵從消防安全指示有實際困難、需要屋宇署提供技術上的支援或社福協助)，否則快速檢控小組會在第二次檢控時申請符合消防安全令。

4.29 截至2025年6月30日，逾期未獲遵從亦未有正面回應的消防安全指示有2 173份，但只有112份(涉及13幢目標工業建築物)因涉及不遵從消防安全指示的罪行而轉介予快速檢控小組。在2025年8月至10月回應審計署有關轉介消防安全指示予快速檢控小組的準則的查詢時，屋宇署表示：

- (a) 一般而言，工業建築物小組在轉介未獲遵從的消防安全指示予快速檢控小組方面：
 - (i) 採取風險為本的方式，例如沒有安裝花灑系統的工業建築物；及
 - (ii) 由於第一階段目標工業建築物的執行時間表亦按類似的風險為本方式訂定，工業建築物小組通常會把最先向第一階段目標工

業建築物發出的消防安全指示轉介予快速檢控小組以採取檢控行動；

- (b) 如同一幢建築物的其他擁有人有作出正面回應或表示遇到實際困難，工業建築物小組會繼續提供技術支援，以協助和鼓勵擁有人自願遵從有關規定；及
- (c) 由於2024年4月發生了一場大火慘劇，工業建築物小組需暫時調動其於快速檢控小組的所有現有資源，加強根據《消防安全(建築物)條例》就逾期未獲遵從的消防安全指示採取檢控行動。在2025年5月重啓檢控行動後，工業建築物小組致力追回轉介檢控個案的進度。截至2025年9月底，有226份消防安全指示已轉介予快速檢控小組以採取檢控行動。

4.30 審計署抽樣審查了對1幢目標工業建築物(涉及36份消防安全指示)採取的檢控行動(見第4.31(b)段)，發現：

- (a) 有2份消防安全指示已獲遵從，有7份有待取代，另有9份已在2023年10月轉介予快速檢控小組以採取檢控行動。而餘下18份消防安全指示在相關個案主任於2023年10月考慮採取檢控行動時被視為有正面回應(註 28)；
- (b) 在7份於2023年10月有待取代的消防安全指示中，有4份其後在2024年5月被取代，其遵從時期限在2024年11月屆滿；
- (c) 有關發出警告信方面，屋宇署在2025年10月向審計署表示，在2025年5月重啓檢控行動後(見第4.29(c)段)，個案主任在2025年5月中檢視了個案的最新狀況，認為在25份消防安全指示(即在考慮採取檢控行動時有待取代的7份和有正面回應的18份)中，有23份沒有正面回應(見第4.18(e)段)。屋宇署採取檢控行動前，在2025年5月下旬發出警告信；及

註 28：屋宇署表示，就1份涉及公用部分的消防安全指示，有關的業主立案法團已委聘顧問跟進消防安全指示的規定。餘下17份涉及個別單位的消防安全指示，屋宇署在2023年留意到相關擁有人有正面回應，因此沒有納入在第一批轉介予快速檢控小組的個案。

屋宇署發出消防安全指示後的跟進行動

- (d) 截至2025年6月，在該23份被視為沒有正面回應的消防安全指示當中，有1份的相關擁有人在2025年6月向屋宇署通知竣工，而餘下的22份則沒有獲轉介以採取檢控行動。

審計署認為，屋宇署需要定期更新同一幢目標工業建築物餘下尚待遵從的消防安全指示的狀況，以便適時轉介未獲遵從的消防安全指示以採取檢控行動。

需要密切監察已被定罪的檢控個案

4.31 截至2025年6月，就20份(佔112份的18%)轉介予快速檢控小組的消防安全指示(涉及3幢目標工業建築物(即目標工業建築物A、B及C))的檢控工作如下：

- (a) 目標工業建築物A有1份消防安全指示的遵從時限在2022年3月屆滿。相關擁有人在2023年10月被檢控，2023年12月被定罪，罰款7,540元；
- (b) 目標工業建築物B有9份消防安全指示(6份的遵從時限在2021年11月屆滿，3份的遵從時限在2022年3月屆滿)的相關擁有人在2023年11月被檢控，有6份的相關擁有人在2024年4月被定罪、有1份的相關擁有人在2024年9月被定罪，另1份的相關擁有人則在2024年10月被定罪，各人合共罰款43,128元，而有1宗檢控個案則因相關擁有人去世而撤銷；及
- (c) 目標工業建築物C有10份消防安全指示(9份的遵從時限在2021年11月屆滿，1份的遵從時限在2022年11月屆滿)的相關擁有人在2023年11月被檢控，全部在2024年9月被定罪，合共罰款51,932元。

審計署留意到，截至2025年8月，在19宗被定罪的個案中，有16份(84%)消防安全指示的規定尚未獲遵從。然而，屋宇署沒有對該等個案展開第二次檢控行動，因而沒有申請符合消防安全令。審計署認為，屋宇署需要密切監察有關個案，按情況展開第二次檢控行動。

需要繼續致力轉介逾期未獲遵從的消防安全指示以採取檢控行動

4.32 審計署留意到，在2025年3月或之前轉介予快速檢控小組的56份消防安全指示中，有20份已採取檢控行動(見第4.31段)。在餘下的36份消防安全指示中，

有13份有待採取檢控行動，由在合規巡查中發現有未獲遵從事項的日期起計已相隔超過12個月(截至2025年6月為16至21個月不等)。屋宇署在2025年8月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 就該13宗(發現有未獲遵從事項超過12個月而尚未展開檢控行動的)個案，有關的合規巡查在2023年10月至2024年3月期間進行；及
- (b) 工業建築物小組在2025年1月開始把個案轉介予快速檢控小組。經個案主任再次確定該13宗個案全數未獲遵從(即有證據證明發現罪行)後，檢控工作在2025年6月重啓。

審計署認為，屋宇署需要繼續致力把逾期未獲遵從的消防安全指示轉介予快速檢控小組以採取檢控行動。

審計署的建議

4.33 審計署建議屋宇署署長應：

- (a) 留意樓宇狀況資訊系統自動就逾期未獲遵從的消防安全指示編製警告信的功能的開發情況；
- (b) 定期更新同一幢目標工業建築物餘下尚待遵從的消防安全指示的狀況，以便適時轉介逾期未獲遵從的消防安全指示以採取檢控行動；
- (c) 密切監察已被定罪的檢控個案，按情況展開第二次檢控行動；及
- (d) 繼續致力把逾期未獲遵從的消防安全指示轉介予快速檢控小組以採取檢控行動。

政府的回應

4.34 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示關於第4.33(c)段所述的審計署建議，根據過往經驗，大多數定罪個案都會就進行改善工程作出正面回應。因此，自2025年5起重啓檢控行動後，屋宇署按風險為本的方式並運用現有資源，在現階段給予轉介逾期未獲遵從的消防安全指示以採取首次檢控行動的工作較高的優先次序。

為目標工業建築物擁有人提供的便利措施

需要評估和探討為目標工業建築物擁有人提供的便利措施

4.35 屋宇署表示，該署一直探討不同的措施，以便利擁有人／從業員遵從消防安全指示。屋宇署在其網站提供有用資訊，並推出網上學習中心，以便擁有人和其代表加深對遵從消防安全指示的一般規定和程序的認識。市民亦可利用屋宇署網站的搜尋功能，搜尋該署對目標工業建築物的公用部分和個別單位發出消防安全指示的發出／遵從狀況。

4.36 防火規格組在2023年6月成立智慧小隊，旨在精簡／重整內部工作流程，以及探討便利擁有人／從業員遵從消防安全指示的措施。該小組制定的智慧方案包括：

- (a) 在2024年5月31日推出防火建築產品測試／評估報告資料庫；及
- (b) 概述擁有人普遍遇到的困難和防火規格組為此採取的務實解決方法的漫畫會上載到屋宇署網站。

4.37 在2025年9月和10月回應審計署有關最新發展的查詢時，屋宇署表示：

- (a) 屋宇署網站會在2025年12月或之前發布防火產品測試／評估報告資料庫，以供擁有人／從業員參考，便利他們了解獲屋宇署所接納的物料種類；
- (b) 有關漫畫已在屋宇署網站發布，以供市民參考；
- (c) 為進一步便利擁有人報告遵從狀況和有系統地保存聯絡記錄，屋宇署正考慮擬備竣工通知表格。該表格會夾附於消防安全指示，會在2025年12月或之前推出。該表格會納入在通知竣工時須一併提交的必要資料(例如防火物料證明書)；及
- (d) 對公眾開放的個案管理與報告平台(見第4.6(c)段)正處於開發階段，暫定在2025年12月或之前推出。該平台可供擁有人或其代表報告消防安全改善工程的遵從狀況、遞交各項申請，以及查詢消防安全指示的狀況。

審計署認為，屋宇署需要評估便利措施的成效，以及繼續探討便利擁有人／從業員遵從消防安全指示的其他措施。

審計署的建議

4.38 審計署 *建議* 屋宇署署長應評估便利措施的成效，以及繼續探討便利擁有人／從業員遵從消防安全指示的其他措施。

政府的回應

4.39 屋宇署署長同意審計署的建議。

第 5 部分：其他相關事宜

5.1 本部分探討提升工業建築物消防安全的其他相關事宜，審查工作集中於下列範疇：

- (a) 消防處和屋宇署就目標迷你倉採取的執法行動(第5.2至5.21段)；及
- (b) 向擁有人提供的財政資助(第5.22至5.31段)。

消防處和屋宇署就目標迷你倉採取的執法行動

5.2 因應第1.4段所述的牛頭角火警，死因裁判法庭在2021年就事件展開研訊。2022年5月，陪審團向消防處(註 29)、屋宇署和相關各方提出經死因裁判官通過的多項建議，包括建議屋宇署積極考慮採取發牌制度，以規管迷你倉的營運。在2025年9月和10月回應審計署有關消防安全的查詢時，消防處和屋宇署表示：

- (a) 政府在現階段並無計劃引入迷你倉發牌制度；
- (b) 由於相關政府部門一直根據現行法例採取執法行動，不少業界人士普遍了解相關規定。此外，在消防處和屋宇署的網站已訂明迷你倉的規定；及
- (c) 消防處和屋宇署會繼續藉由現行制度，進行巡查以識別火警危險、發出法定通知或命令以要求迷你倉的營運者和營運迷你倉的處所的擁有人糾正違規事項，以及就未獲遵從個案採取執法行動，從而改善迷你倉的消防安全。

5.3 在2016年6月28日至2017年6月11日期間，消防處、屋宇署和其他相關部門展開全港迷你倉巡查計劃，以改善迷你倉的安全水平。此後，消防處和屋宇署繼續巡查新發現的目標迷你倉。表十顯示經消防處和屋宇署巡查的目標迷你倉

註 29：消防處表示，已在2022年10月回應所有就該處提出的建議。

數目，以及分別向目標迷你倉的營運者和其處所的擁有人在2016年6月至2025年6月期間發出消除火警危險通知書和法定命令的數目。

表十

經消防處和屋宇署巡查的目標迷你倉
(2016年6月至2025年6月)

年份	消防處		屋宇署	
	已巡查的 目標迷你倉 數目 (註 1)	發出消除 火警危險 通知書數目 (註 2)	已巡查的 目標迷你倉 數目 (註 1)	發出法定 命令數目
2016(由6月起)至 2017年	898	2 839	885	1 681
2018至2019年	195	240	210	176
2020至2021年	122	119	107	72
2022至2023年	258	155	147	95
2024至 2025年(截至6月)	242	100	111	119
總計	1 715	3 453	1 460	2 143

資料來源：審計署對消防處和屋宇署記錄的分析

註 1：消防處和屋宇署不一定在同一天巡查目標迷你倉，因此兩個部門每年所巡查的目標迷你倉數目因巡查時間有異而不同。此外，自2021年10月起，消防處會定期再到經巡查後沒有發現火警危險或已遵從先前發出的消除火警危險通知書的目標迷你倉巡查。因此，經消防處巡查的目標迷你倉數目自此較經屋宇署巡查的目標迷你倉數目為多。

註 2：在批准延長消除火警危險時限的申請後，消防處會向目標迷你倉的營運者發出新的消除火警危險通知書。此欄所列的消除火警危險通知書數目只計及經首次巡查後向有關營運者發出的消除火警危險通知書，而不包括在批准延長時限後重新發出的消除火警危險通知書。

附註：2016至2017年的數字主要來自全港巡查計劃，而其他年份的數字則涉及就新發現的目標迷你倉所進行的巡查和執法行動。

需要繼續致力就未獲遵從的消除火警危險通知書和火警危險令採取跟進行動

5.4 消防處如發現目標迷你倉存在火警危險，會根據《消防(消除火警危險)規例》向目標迷你倉的營運者發出消除火警危險通知書，要求營運者進行糾正工程。營運者須在通知書送達起計的60天內消除火警危險。根據《消防(消除火警危險)規例》：

- (a) **不遵從消除火警危險通知書** 營運者如沒有在指明時限內遵從消除火警危險通知書的規定，即屬犯罪，一經定罪，可處第6級罰款(在2025年6月30日，款額為100,000元)，以及可就該罪行持續的每日，另處罰款10,000元。消防處亦可向裁判官申請發出火警危險令，指示營運者遵從消除火警危險通知書的規定；及
- (b) **不遵從火警危險令** 營運者如沒有在指明時限內遵從火警危險令的規定，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款200,000元，以及可就該罪行持續的每日，另處罰款20,000元(註 30)。

營運者可向消防處提交延長遵從消除火警危險通知書時限的申請以供該處考慮(或就火警危險令向裁判法院提交申請)。如目標迷你倉的營運者已遵從消除火警危險通知書／火警危險令，消防處會發出已獲遵從的信件。

5.5 在2016年6月至2025年6月期間，消防處和屋宇署共巡查了1 460間目標迷你倉，當中724間在2025年6月30日仍在營運。在該724間營運中的目標迷你倉中，消防處沒有向237間(33%)發出消除火警危險通知書／火警危險令，而有358間(49%)的營運者已遵從消除火警危險通知書／火警危險令。審計署對餘下129間(18%)未遵從消除火警危險通知書／火警危險令的目標迷你倉的首次巡查進行了分析(見表十一)。

註 30：如目標迷你倉的營運者持續不遵從火警危險令的規定，消防處可進一步向法院申請作出檢控，直至營運者遵從規定為止。

表十一

尚未遵從消除火警危險通知書／火警危險令的目標迷你倉的首次巡查
(2025年6月30日)

首次巡查年份	目標迷你倉的數目		
	尚未／正在展開 檢控行動	已被檢控	總計
2016(由6月起) 至2017年	15	80	95 (74%)
2018至2019年	1	5	6 (5%)
2020至2021年	3	0	3 (2%)
2022至2023年	5	5	10 (8%)
2024至 2025年(截至6月)	13	2	15 (11%)
總計	37	92 (註)	129 (100%)

資料來源：審計署對消防處記錄的分析

註：該等目標迷你倉的營運者已被定罪及火警危險令已發出。

5.6 需要繼續致力就未獲遵從的消除火警危險通知書採取跟進行動 截至2025年6月30日，消防處未有就34間目標迷你倉的營運者展開任何檢控行動，而對3間目標迷你倉的營運者的檢控行動則正在進行。審計署審查了19間在2016至2021年期間首次接受巡查的目標迷你倉，發現：

- (a) 有9間目標迷你倉由同一間公司營運。然而，由於消除火警危險通知書未能成功送達負責人，而且有關處所在跟進巡查期間上了鎖，消防處因而未能展開檢控行動。舉例而言，在1宗個案中，消除火警危險通知書在2016年10月至2023年3月期間由專人送達營運者的1名員工。由於發現有關目標迷你倉的火警危險尚未被消除，該個案在2023年10月轉介予消防處檢控組採取法律行動。然而，檢控組表示，由於接收消除火警危險通知書的該名員工並非有關公司獲合法

其他相關事宜

授權人士，消除火警危險通知書因而視為未能成功送達，因此未能採取進一步法律行動；

- (b) 有1間目標迷你倉在2018年發現有火警危險，而消防處批准了共6宗由營運者提交的延長時限申請。在第六次批准延長時限後所發出的消除火警危險通知書的屆滿日期為2021年5月。然而，沒有文件證據顯示消防處曾在2021年5月至2025年4月期間跟進有關個案；
- (c) 有1間目標迷你倉在2020年發現有火警危險，而消防處批准了1宗由營運者提交的延長時限申請。最新發出的消除火警危險通知書的屆滿日期為2023年12月；
- (d) 有1間目標迷你倉在2020年發現有火警危險，消防處在2022年6月進行跟進巡查，巡查結果是消除火警危險通知書已獲遵從。營運者應提供有效的消防裝置證書，以便消防處發出已獲遵從的信件(見第3.17段註 22)。然而，截至2025年6月30日，營運者尚未提交消防裝置證書；
- (e) 有6間目標迷你倉的業務模式有變，不容許公眾人士直接進入(見第1.13段及註 31)；及
- (f) 有1間目標迷你倉的消除火警危險通知書其後在2025年8月已獲遵從。

5.7 消防處在2025年10月向審計署表示：

- (a) 在第5.6(a)段所述的個案中，消防處會就該等目標迷你倉重新展開執法行動；
- (b) 在第5.6(b)段所述的個案中，消防處在2023年7月巡查時，亦一併巡查相鄰單位內由同一名營運者營運的另一間迷你倉，並發現向該兩間迷你倉發出的消除火警危險通知書已獲遵從。然而，個案主任誤把該2宗個案當作1宗個案處理，結果只向相鄰的迷你倉發出已獲遵從的信件。消防處在2025年5月巡查有關目標迷你倉，由於該迷你倉布局有變，因此向營運者發出一份新的消除火警危險通知書。在

註 31：消防處會每6至9個月定期巡查該等處所，檢視其營運模式。

2025年8月的跟進巡查時，發現該目標迷你倉的火警危險已被消除和相關的消除火警危險通知書已獲遵從。當消防處收到所有證明文件，便會發出已獲遵從的信件；及

- (c) 在第5.6(c)段所述的個案中，由於目標迷你倉的負責員工有變，消防處在2025年9月進行跟進巡查。

審計署認為，消防處需要繼續致力就未獲遵從的消除火警危險通知書採取跟進行動，並考慮加強處理長期未獲遵從個案的措施(例如申請手令以進入目標迷你倉——註 32)。此外，消防處需要採取措施，確保消除火警危險通知書送達營運目標迷你倉的公司獲合法授權人士。

5.8 需要繼續致力就未獲遵從的火警危險令採取跟進行動 截至2025年6月30日，消防處向92間目標迷你倉的營運者發出的火警危險令未獲遵從。在該92間目標迷你倉中，有80間(87%)在2016和2017年首次巡查期間發現有火警危險。然而，由於多間迷你倉的營運者對消防處提出司法覆核(註 33)，大多數營運者在2022和2023年才首次被定罪。審計署對2016至2021年期間進行首次巡查後被定罪的85間目標迷你倉的營運者進行分析，發現有28間目標迷你倉的營運者的最近被定罪日期(見第5.4(b)段註30)落在2022至2023年期間，另有57間則落在2024至2025年期間。在最近定罪日期落在2022和2023年的28間目標迷你倉中：

- (a) 有19間(佔28間的67%)目標迷你倉的營運者獲批准延長時限，而截至2025年6月30日尚未屆滿；
- (b) 有1間(佔28間的4%)目標迷你倉的營運者獲批准延長時限，屆滿日期是2025年6月。消防處隨後在2025年7月進行跟進巡查，發現該目標迷你倉並未有按命令作出改善。消防處表示，會就營運者採取檢控行動；

註 32：根據消防處的迷你倉執法指引，如進入任何迷你倉的要求已被拒絕或意恐會被拒絕，或該處所無人佔用，或佔用人暫時不在，或事態緊急，或申請進入會破壞進入的目的，則應考慮按《消防條例》(第95章)第8(2)條申請進入手令，以進入該處所巡查。

註 33：在2018至2020年期間，有3間迷你倉的營運者向法庭申請許可，就消防處實施的《迷你倉內潛在的火警危險及相應改善措施》提出司法覆核。法庭在2019年12月拒絕司法覆核許可申請，並在2022年4月駁回後續上訴。

其他相關事宜

- (c) 消防處在2025年2月至6月期間，對6間(佔28間的21%)目標迷你倉進行跟進巡查。在2025年5月和6月的巡查中，發現其中2間目標迷你倉的火警危險已被消除。餘下4間目標迷你倉的火警危險尚未被消除，消防處正就不遵從火警危險令採取檢控行動；
- (d) 消防處在2024年3月就1間(佔28間的4%)目標迷你倉進行跟進巡查，巡查結果是火警危險令已獲遵從。然而，截至2025年6月30日，其營運者仍未提交消防裝置證書，以致消防處未能發出已獲遵從的信件；及
- (e) 有1間(佔28間的4%)目標迷你倉的業務模式有變，不容許公眾人士直接進入(見第1.13段及第5.6(e)段註31)。

審計署認為，消防處需要繼續致力就未獲遵從的火警危險令採取跟進行動。

需要繼續致力就由屋宇署發出而未獲遵從的法定命令採取跟進行動

5.9 如在巡查目標迷你倉時發現消防安全建造有違規情況(見第1.13(b)段)，屋宇署會根據《建築物條例》第24(1)條和／或第26條向營運目標迷你倉的處所的擁有人發出法定命令，要求擁有人進行糾正工程。擁有人須在該命令發出日期起計30天內展開工程，並在60天內完成有關工程。擁有人可提交延長遵從命令時限的申請，以供屋宇署考慮。根據《建築物條例》：

- (a) **不遵從《建築物條例》第24(1)條** 擁有人如無合理辯解而不遵從命令，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款200,000元和監禁1年，以及可就持續不遵從該命令的每一日，另處罰款20,000元。此外，如有重大危及人命的風險或擁有人未能進行工程，建築事務監督可代擁有人進行所規定的工程，並向擁有人追討工程費、監督費和最多20%的附加費；及
- (b) **不遵從《建築物條例》第26條** 擁有人如無合理辯解而不遵從命令，即屬犯罪，一經定罪，可處第5級罰款(在2025年6月30日，款額為50,000元)和監禁1年，以及可就持續不遵從該命令的每一日，另處罰款5,000元。

5.10 2022年，屋宇署訂立內部工作表現目標，並在專責事務小組轄下成立專責隊伍，負責發出警告信和提出更多檢控程序，處理長期未獲遵從的命令(即2018年之前發出的命令)。該工作表現目標是根據所涉及的目標迷你倉數目而訂立的。屋宇署發現，以更嚴厲的方式執法，顯著提高了遵從率。2025年2月，新工作計劃獲得通過，將工作重點轉移至轉介更多個案給屋宇署法律事務組以展開檢控行動。

5.11 根據屋宇署的迷你倉巡查指引，當法定命令時限屆滿(即一般為命令發出後60天)，屋宇署會安排遵從情況巡查。如命令已獲遵從，屋宇署會向擁有人發出已獲遵從的信件。至於未獲遵從的個案，屋宇署會向擁有人發出警告信，或轉介給法律事務組作出檢控。屋宇署表示，為精簡程序以令更多擁有人自願遵從命令，該署會先向擁有人發出警告信，再進行遵從情況巡查，並在適當情況下將個案轉介給法律事務組提出檢控。

5.12 在2016年6月至2025年6月期間，屋宇署共向1 039個(佔已巡查的1 460個處所的71%——見第5.3段表十)營運目標迷你倉的處所的擁有人發出法定命令。截至2025年6月30日，向該等處所的擁有人發出的法定命令的狀況如下(見表十二)：

- (a) 向764個(74%)營運目標迷你倉的處所的擁有人發出的法定命令已獲遵從／已被撤回；及
- (b) 向275個(26%)營運目標迷你倉的處所的擁有人發出的法定命令未獲遵從，當中：
 - (i) 向20個處所的擁有人發出的法定命令遵從時限尚未屆滿(包括已獲延長時限的命令)；
 - (ii) 有56個處所的個案已轉介給法律事務組採取檢控行動，當中已有31個處所的擁有人被定罪，有16個獲發出傳票，而法律事務組正在處理餘下9宗個案；及
 - (iii) 向餘下199個處所的擁有人發出的法定命令遵從時限已屆滿，但尚未轉介給法律事務組採取檢控行動(見第5.13及5.14段)。

表十二

獲發出法定命令的營運目標迷你倉的處所
(2025年6月30日)

發出年份	營運目標迷你倉的處所數目					
	法定命令 已獲遵從/ 已被撤回	法定命令未獲遵從				總計
		遵從時限 尚未屆滿	遵從時限已屆滿			
			已轉介給 法律事務組	尚未轉介給 法律事務組		
2016(由6月起)至 2017年	636 (80%)	1 (1%)	50 (6%)	104 (13%)	791 (100%)	
2018至2019年	57 (66%)	0 (0%)	4 (4%)	26 (30%)	87 (100%)	
2020至2021年	26 (65%)	0 (0%)	2 (5%)	12 (30%)	40 (100%)	
2022至2023年	29 (49%)	1 (2%)	0 (0%)	29 (49%)	59 (100%)	
2024至 2025年(截至6月)	16 (26%)	18 (29%)	0 (0%)	28 (45%)	62 (100%)	
整體	764 (74%)	20 (2%)	56 (5%)	199 (19%)	1 039 (100%)	

275 (26%)

資料來源： 審計署對屋宇署記錄的分析

5.13 就199個處所尚未轉介給法律事務組的個案，審計署分析了發給營運目標迷你倉的處所的擁有人的警告信(見表十三)，留意到在2016和2017年獲發出法定命令的104個處所當中，屋宇署：

- (a) 並沒有向2個營運目標迷你倉的處所的擁有人發出警告信。在該2宗個案中：

- (i) 有1宗個案由於餘下須改善而未獲遵從的項目已納入工業建築物小組在2024年10月發出的消防安全指示(見第4.19(b)(i)段)，因此法定命令其後在2025年7月被撤回；及
 - (ii) 另1宗個案已在2025年8月進行遵從情況巡查(見第5.14(a)段)；及
- (b) 向6個處所的擁有人發出的警告信已超過2年(即在2022年發出)。在該6個處所當中：
- (i) 有5個處所的遵從情況巡查已在2024和2025年進行(見第5.14(b)段)；及
 - (ii) 餘下1個處所的業權有變，取代命令已在2025年8月發給新擁有人。

表十三

就未獲遵從亦沒有轉介給法律事務組跟進的法定命令
向營運目標迷你倉的處所的擁有人所發出的警告信
(2022年1月至2025年6月)

發出法定命令年份	營運目標迷你倉的處所數目					
	發出警告信年份				尚未發出警告信	總計
	2022年	2023年	2024年	2025年 (截至6月)		
2016(由6月起) 至2017年	6	50	11	35	2	104 (52%)
2018至2019年	0	2	23	1	0	26 (13%)
2020至2021年	0	1	10	1	0	12 (6%)
2022至2023年	0	0	6	17	6	29 (15%)
2024至 2025年(截至6月)	0	0	0	1	27	28 (14%)
總計	6	53	50	55	35 (註)	199 (100%)

164

資料來源：審計署對屋宇署記錄的分析

註：屋宇署表示，無需向在2016至2017年期間獲發出法定命令的2個處所發出警告信(見第5.13(a)段)。至於在2022至2025年期間向33個處所發出的法定命令中：

- (a) 向10個處所發出的法定命令其後在2025年7月至9月期間已獲遵從；
- (b) 屋宇署其後在2025年8月和9月向13個處所的擁有人(其法定命令的時限在2024年10月至2025年6月期間已屆滿)發出警告信；及
- (c) 餘下10個處所的糾正工程在2025年9月30日仍在進行。

附註：向該199個處所的警告信全部在2022年或以後發出。

5.14 屋宇署在2025年10月向審計署表示：

- (a) 在第5.13(a)(ii)段所述的個案中，屋宇署一直與擁有人跟進糾正工程事宜；及
- (b) 在第5.13(b)(i)段所述的個案中，有2個處所的糾正工程正在進行或已完成，屋宇署亦已向另外3個處所的擁有人提出檢控。

5.15 審計署進一步分析屋宇署進行的遵從情況巡查(見表十四)，留意到儘管已向164個(佔199個的82%——見第5.13段表十三)營運目標迷你倉的處所的擁有人發出警告信，但屋宇署在2023年1月至2025年6月期間僅對42個(佔199個的21%)處所進行巡查。審計署認為，屋宇署需要繼續致力就長期未獲遵從的法定命令向擁有人發出警告信和安排遵從情況巡查。

表十四

就未獲遵從的法定命令亦沒有轉介給法律事務組跟進的處所
進行遵從情況巡查
(2023年1月至2025年6月)

發出法定命令年份	營運目標迷你倉的處所數目				
	進行遵從情況巡查年份			沒有進行 遵從情況巡查	總計
	2023年	2024年	2025年 (截至6月)		
2016(由6月起) 至2017年	2	9	23	70	104 (52%)
2018至2019年	0	0	1	25	26 (13%)
2020至2021年	0	0	0	12	12 (6%)
2022至2023年	0	0	6	23	29 (15%)
2024至 2025年(截至6月)	0	0	1	27	28 (14%)
總計	2	9	31	157	199 (100%)

42

資料來源： 審計署對屋宇署記錄的分析

附註： 如第5.10段所述，一隊專責隊伍在2022年成立，負責發出警告信和提出更多檢控程序，處理長期未獲遵從的命令。就此，上表僅計及在2022年之後進行最近一次的遵從情況巡查。

需要檢視根據火警風險優先排序評分制度給予目標迷你倉的評分

5.16 如第5.10段所述，2025年2月通過新工作計劃，將工作重點轉移至轉介更多個案給法律事務組以展開檢控行動。為落實該項新工作計劃，屋宇署採用火警風險優先排序評分制度，就需要密切監察的未獲遵從個案按優先次序分批處理。屋宇署會根據兩項關鍵因素，給予各年度組別(註 34)內每間目標迷你倉一個以數字表示的風險評分。該兩項關鍵因素為：

- (a) *花灑系統的保護程度* 沒有安裝花灑的目標迷你倉風險評分最高，而設有自動花灑系統的目標迷你倉風險評分最低；及
- (b) *迷你倉內的間隔數目(如沒有間隔數目的資料，則以實用樓面面積計算)* 有超過300個間隔的目標迷你倉風險評分最高，而少於100個間隔的目標迷你倉風險評分最低。

5.17 審計署審查了給予目標迷你倉的評分，留意到間隔數目是基於先前進行的巡查而得出的。截至2025年6月30日，在已向處所的擁有人發出法定命令而未獲遵從的275間目標迷你倉當中，消防處的記錄顯示其中61間已關閉。由於已關閉的迷你倉構成的火警風險或會較低，審計署認為屋宇署需要向消防處索取目標迷你倉的最新資料，以便為跟進未獲遵從的法定命令的工作有效地編排優先次序。

審計署的建議

5.18 審計署建議消防處處長應：

- (a) 繼續致力就未獲遵從的消除火警危險通知書採取跟進行動，並考慮加強處理長期未獲遵從個案的措施(例如申請手令以進入目標迷你倉)；
- (b) 採取措施，確保消除火警危險通知書送達營運目標迷你倉的公司獲合法授權人士；及

註 34：未獲遵從的命令分為4個年度組別：(a)組別一：在2016和2017年發出；(b)組別二：在2018至2021年發出；(c)組別三：在2022和2023年發出；及(d)組別四：在2024年及以後發出。

- (c) 繼續致力就未獲遵從的火警危險令採取跟進行動。

5.19 審計署建議屋宇署署長應：

- (a) 繼續致力就長期未獲遵從的法定命令向擁有人發出警告信和安排遵從情況巡查；及
- (b) 向消防處索取目標迷你倉的最新資料，以便為跟進未獲遵從的法定命令的工作有效地編排優先次序。

政府的回應

5.20 消防處處長同意審計署第5.18段的建議，並表示消防處：

- (a) 已提醒人員善用綜合發牌、消防安全及檢控系統的提示功能，並定期進行檢視，加強管理未獲遵從的個案，以確保適時採取跟進行動和更密切監察個案。此外，消防處提醒人員根據《消防條例》第8條行使其權力申請手令，進入長期未獲遵從個案中未能進入的處所，以便在有需要時進行必要的巡查和執法行動；
- (b) 會探討其他方法，找出代表相關目標迷你倉接收消除火警危險通知書的適當人士，以便在有需要時更有效採取後續的執法行動；及
- (c) 已提醒人員密切監察未獲遵從的火警危險令，以確保有關個案獲得跟進，及法定規定適時獲得遵從。

5.21 屋宇署署長同意審計署第5.19段的建議，並表示：

- (a) 屋宇署正在開發一套資訊科技系統，可就未獲遵從的命令自動編製警告信，並將於2025年12月推出。該功能可確保在命令時限屆滿時直接發出警告信；
- (b) 2025年就目標迷你倉採取執法行動的工作表現目標，已提高為轉介80張未獲遵從的命令給法律事務組作出檢控，以及撤銷150張命令。為達到該目標，屋宇署每年需要就至少230張未獲遵從的命令(涉及約115間迷你倉)進行遵從情況巡查。考慮到有30%的遵從情況巡查

是為自願遵從的個案而進行的，在2026年內進行的遵從情況巡查會涵蓋至少70間在2016和2017年已獲發出命令而未獲遵從的迷你倉；及

- (c) 屋宇署與消防處同意設立機制，以便屋宇署每季向消防處索取已關閉迷你倉的資料。火警風險優先排序評分制度會每季修訂一次，以反映已關閉的迷你倉較低的風險評分。

向擁有人提供的財政資助

5.22 屋宇署推出的樓宇安全貸款計劃(註 35)自2001年7月開始運作，為私人建築物的個別擁有人提供貸款，以進行維修和修葺工程，從而改善其建築物的安全(註 36)。舊式工業建築物的擁有人如需要進行改善和建築物修葺工程(包括消防安全改善工程)，可向樓宇安全貸款計劃提出申請。該計劃的要點如下：

- (a) **提交申請** 涉及建築物公用部分修葺工程的貸款申請應在工程完竣前提交，而涉及個別單位的修葺工程的貸款申請則應在修葺工程展開前提交；
- (b) **貸款額** 申請的貸款額不得超過所需承擔的涉及有關物業公用部分的修葺工程費用，或個別單位修葺工程的報價金額。貸款額由屋宇署署長釐定，每個單位上限為100萬元；及
- (c) **發放和償還貸款** 在簽妥貸款協議後，獲批准的貸款會按實際工程進度分為不多於3期發放。有息貸款最長還款期為36個月，免息貸款最長還款期為72個月(註 37)。第一期還款需在最後一期貸款發放後一個月繳付。

註 35：2001年4月，立法會財務委員會批准把改善消防安全貸款計劃與改善樓宇安全貸款計劃合併為樓宇安全貸款計劃(亦稱為改善樓宇安全綜合貸款計劃)，承擔額為7億元，為需要財政援助以改善處所安全的建築物擁有人提供貸款。

註 36：除了樓宇安全貸款計劃外，擁有人亦可向市區重建局樓宇復修綜合支援計劃的各項資助計劃提出申請。

註 37：有息貸款的申請人無須接受經濟狀況調查，惟須按政府根據無所損益原則而釐定的利率支付利息。申請人(註冊公司除外)如有經濟困難，可申請免息貸款。

5.23 **處理申請** 樓宇安全貸款計劃小組(見第1.15(c)段)負責管理樓宇安全貸款計劃。根據屋宇署的樓宇安全貸款計劃程序手冊，樓宇安全貸款計劃小組會審核申請人提交的申請表格和證明文件，並在有需要時致函申請人(與個別單位工程有關的申請)或相關業主立案法團(與建築物公用部分工程有關的申請)，要求澄清有關事項和／或提交證明文件。個案會轉介予屋宇署的適當組別／部別及／或相關部門以審核擬議工程。如沒有接獲回覆，小組會發出催辦信。貸款額不超過50,000元的申請會由高級行政主任審批，而貸款額超過50,000元的申請則會由樓宇安全貸款計劃審批委員會(註 38)審批。所有申請通常應在接獲申請日期起計9個月內完成審批。

5.24 屋宇署表示，在2020年4月至2025年6月期間，共接獲42個有關在工業建築物的處所進行改善工程(包括消防安全改善工程)的申請。截至2025年6月30日，在該42個處所當中：

- (a) 有19個(45%)處所的申請獲批准，獲批貸款總額為315萬元；
- (b) 有10個(24%)處所的申請在獲批准後由申請人撤回；
- (c) 有11個(26%)處所的申請由申請人撤回；及
- (d) 餘下2個(5%)處所的申請在2025年接獲並正在處理。

需要考慮為發出催辦信設定期限

5.25 審計署分析了29個(19個+10個)申請獲批准的處所(見第5.24(a)和(b)段)(涉及24宗申請)，發現：

- (a) 涉及16個(55%)處所的16宗申請的審批時間由接獲申請日期起計在9個月內，需時介乎35至175天，平均為98天；及
- (b) 涉及13個(45%)處所的8宗申請的審批時間由接獲申請日期起計超過9個月，需時介乎292至610天，平均為422天。審計署審查了該8宗

註 38：樓宇安全貸款計劃審批委員會由樓宇部相關地區的1名總專業主任擔任主席，成員包括樓宇部相關地區的1名高級專業主任、9名認可人士的1名輪值代表，以及18區區議會、分區委員會、地區撲滅罪行委員會／地區防火委員會成員的1名輪值代表。

申請(涉及6幢建築物)，發現申請人／業主立案法團需時提交全部證明文件。程序手冊雖沒有訂明發出催辦信的期限，但發出要求提交證明文件的信件與發出催辦信相隔的實際時間有別。舉例而言，向業主立案法團發出首封催辦信的時間介乎49至332天，平均為116天。

5.26 屋宇署在2025年10月向審計署表示：

- (a) 為便利屋宇署處理個別擁有人的申請，業主立案法團通常會被要求提供證明文件，包括但不限於顧問／認可人士的合約和工程合約。該等文件或須待業主立案法團向個別擁有人收取款額頗大的分攤費用後方能簽署。業主立案法團在發出籌集資金告示通知個別擁有人所須分攤的費用後，或需較長時間才可備齊有關文件。個別擁有人在接到通知後，如需要財政資助，會向樓宇安全貸款計劃提出申請；及
- (b) 第5.25(b)段所述與10個處所有關的申請(涉及5宗申請)是在2020年接獲，當時正值2019冠狀病毒病疫情嚴峻的時間，所涉各方(包括但不限於業主立案法團)的工作效率難免受到影響。至於餘下3個處所的申請(涉及3宗申請)的處理時間(發出首封催辦信的時間介乎49至86天，平均為61天)，介乎292至348天(平均為323天，稍稍超過9個月)。

審計署認為，屋宇署需要考慮在程序手冊設定在處理樓宇安全貸款計劃申請期間發出催辦信的期限，以便處理有關申請。

需要加強向獲發消防安全指示的目標工業建築物擁有人宣傳樓宇安全貸款計劃

5.27 屋宇署表示，該署採取多層式方法宣傳樓宇安全貸款計劃：

- (a) **第一層** 為加強公眾對樓宇安全貸款計劃的認識，屋宇署在其網站建立了專題網頁。與消防安全條例相關的小冊子亦載有樓宇安全貸款計劃的資訊；

- (b) **第二層** 屋宇署發出的消防安全指示的註釋和法定命令的附函載有樓宇安全貸款計劃的資訊，以便獲發法定命令／消防安全指示的目標各方加以留意有關資訊；
- (c) **第三層** 屋宇署人員出席為策劃建築物維修項目所涉各方舉辦的會議／講座；及
- (d) **第四層** 屋宇署發出宣傳通告，以便須分攤建築物維修項目費用的目標單位擁有人加以留意有關資訊。

5.28 就未獲遵從的消防安全指示提出財政資助申請，會獲屋宇署視為有正面回應。截至2025年6月30日，共有42個處所涉及向樓宇安全貸款計劃提出申請，為工業建築物進行改善工程(包括消防安全改善工程)，當中12個處所位於第一階段目標工業建築物內。消防處和屋宇署已就有關建築物進行聯合巡查，並發出消防安全指示，遵從時限為6個月至1年。審計署留意到：

- (a) 根據屋宇署的程序手冊，樓宇安全貸款計劃小組會向業主立案法團發出宣傳通告(見第5.27(d)段)，鼓勵擁有人按情況提出貸款申請。審計署審查有關個案檔案後發現，屋宇署一般在接獲有關某一建築物的首宗申請後，向業主立案法團發信要求提交相關證明文件時，一併發出宣傳通告；及
- (b) 在該12個處所當中，有5個在獲發消防安全指示後提出相關申請。其中有3宗申請與個別單位的工程有關，並在消防安全指示發出後417至570天提出申請，平均為468天。

5.29 屋宇署表示，當個別擁有人接到消防安全指示時，會在得悉工程費用後才向樓宇安全貸款計劃提出申請。第5.28(b)段所述的3宗申請的申請人在接獲工程報價後30天內提交申請。審計署認為，屋宇署需要在向日標工業建築物的擁有人發出消防安全指示時，一併發出樓宇安全貸款計劃的宣傳通告，以便擁有人盡早留意到樓宇安全貸款計劃所提供的財政資助。

審計署的建議

5.30 審計署建議屋宇署署長應：

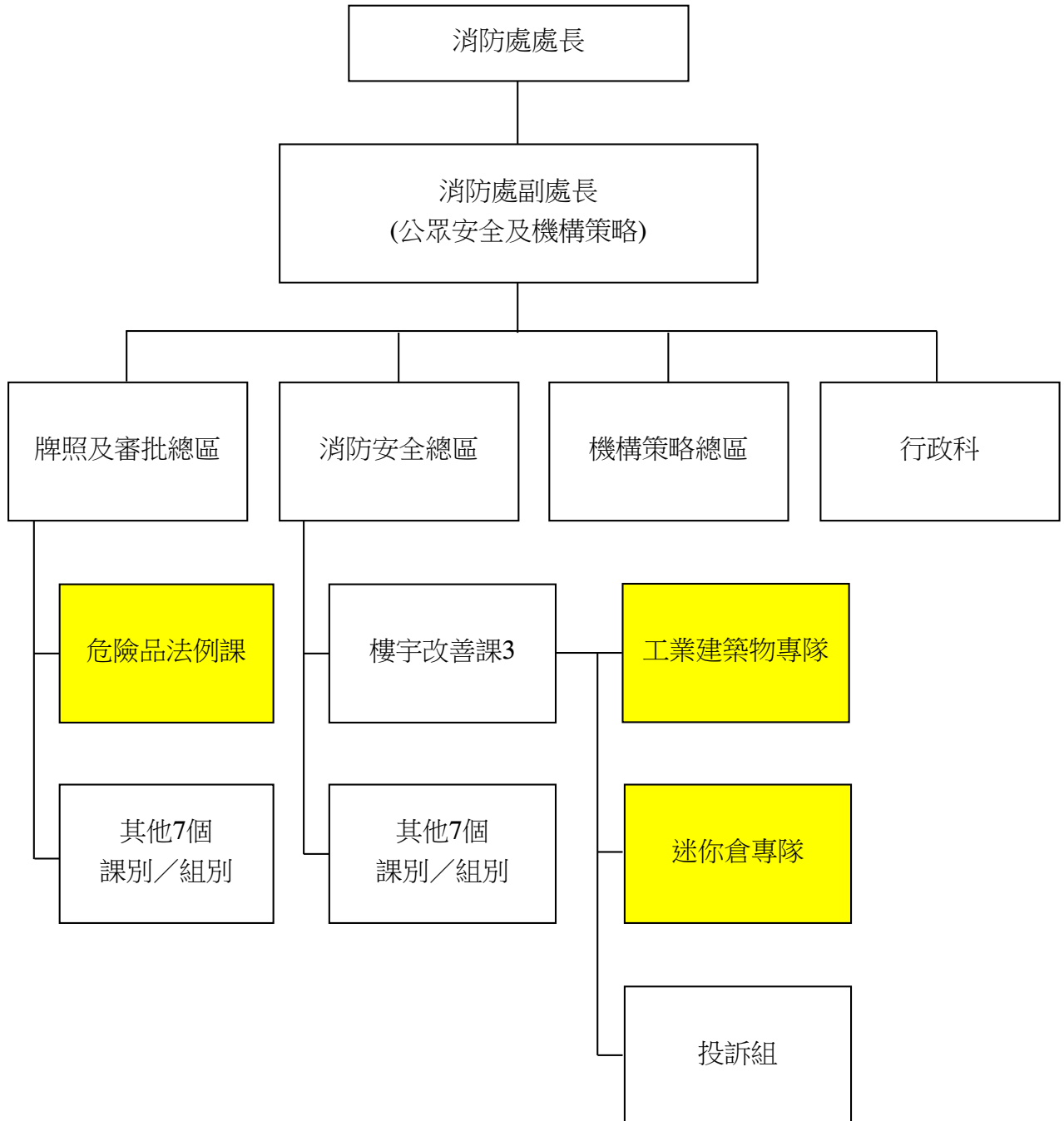
- (a) 考慮在程序手冊設定在處理樓宇安全貸款計劃申請期間發出催辦信的期限；及
- (b) 在向目標工業建築物的擁有人發出消防安全指示時，一併發出樓宇安全貸款計劃的宣傳通告。

政府的回應

5.31 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示：

- (a) 程序手冊雖沒有規定發出催辦信的期限，但實際上自2022年1月起，樓宇安全貸款計劃小組一般會按某個時限發出催辦信。屋宇署會檢視向相關各方(即業主立案法團／申請人)發出催辦信的現有時間表。程序手冊會訂明經修訂的時間表；及
- (b) 屋宇署會加強現行的宣傳措施，在發出消防安全指示時，一併發出載有樓宇安全貸款計劃一般資訊和聯絡方法的宣傳通告，讓宣傳通告張貼在建築物顯眼處或以其他方式，以便接獲消防安全指示者盡早通知擁有人留意樓宇安全貸款計劃所提供的財政資助。

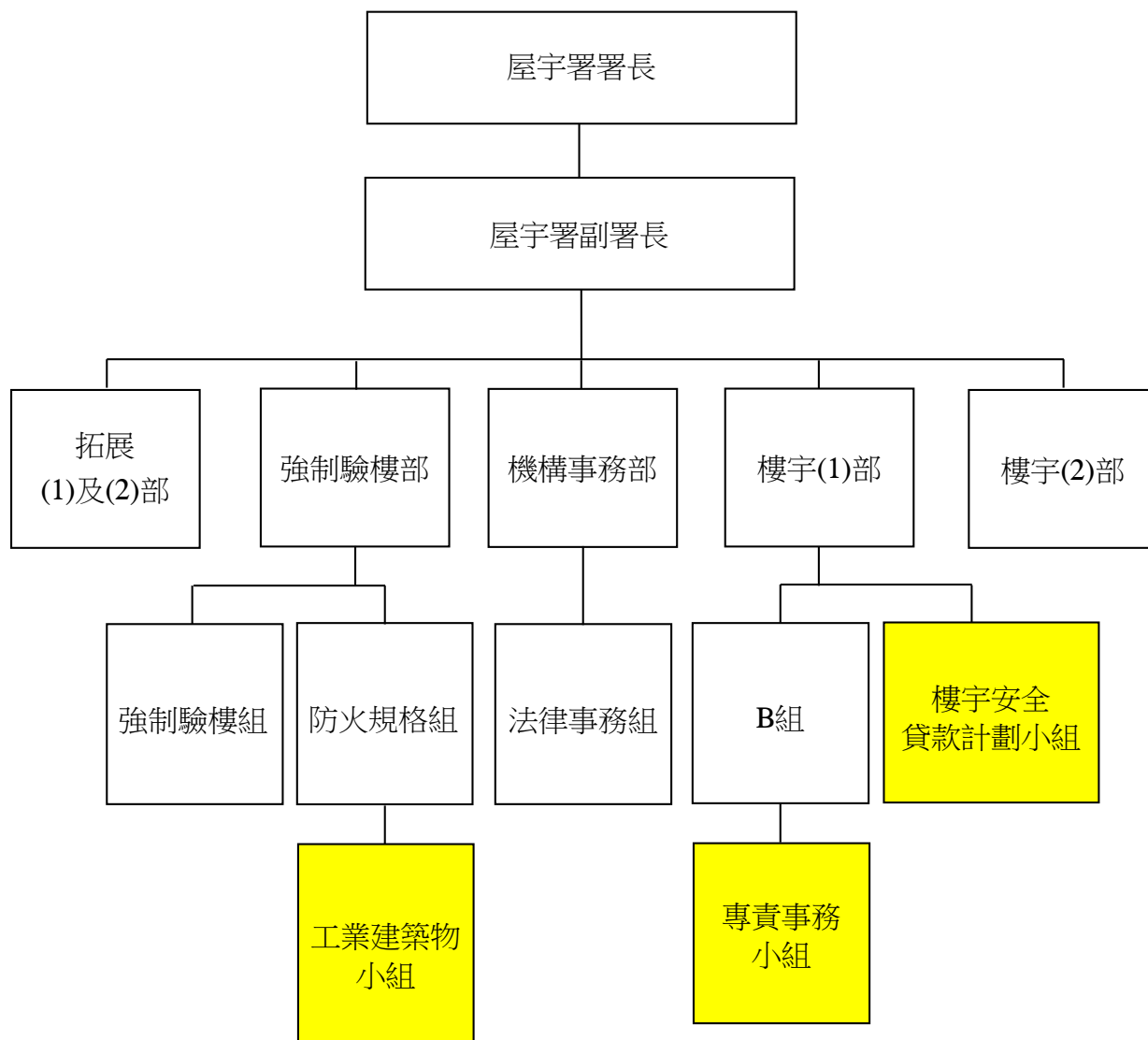
消防處：
組織架構圖(摘錄)
(2025年6月30日)



說明： 本審計報告書涵蓋的各個專隊/組別

資料來源： 消防處的記錄

屋宇署：
組織架構圖 (摘錄)
(2025年6月30日)



說明： 本審計報告書涵蓋的各個組別

資料來源：屋宇署的記錄