



如何為物業公用地方的

消防裝置及設備 進行年檢



如何為物業公用地方的 消防裝置及設備進行年檢

根據《消防（裝置及設備）規例》（第95B章）規定，業主/業主組織作為物業公用地方的消防裝置或設備擁有人，須保持這些消防裝置或設備時刻在有效操作狀態，以及每12個月安排一名註冊消防裝置承辦商檢查有關消防裝置及設備至少一次。

消防處會就大廈及處所的消防裝置進行抽樣巡察，如發現消防裝置出現問題，或與其相關證明書所呈報的資料不符，會按個別個案，考慮對有關的消防裝置擁有人及/或註冊承辦商作出調查或採取適當的執法行動，以保障大廈和處所的消防安全。

持牌物管公司的責任

持牌物業管理（物管）公司及從業員作為受聘於業主/業主組織的物業管理人，必須關注及適時提醒相關業主/業主組織嚴格遵守《消防（裝置及設備）規例》（第95B章）規定。

持牌物管公司如委託註冊消防裝置承辦商為物業公用部分的消防裝置及設備進行保養、檢查或修理的工作，須依循物業管理業監管局制定的《處理消防安全工作》操守守則及參考相關良好作業指南內所列明的各項指引行事。

消防年檢流程表

1 到期日 **6個月前** 選擇合適的註冊消防裝置 承辦商及年檢方案



- ☐ 根據樓宇內消防裝置及設備的規模、預算、註冊承辦商的相關工作經驗和專業知識等考慮因素，選擇合適的方案：

- 進行單次性的消防年檢，然後就故障/損壞的消防裝置及設備作出適當維修
- 在指定期間內提供全面保養、消防年檢及維修服務

2 到期日 **4-6個月前** 召開業主會議商討及 議決落實安排



- ☐ 如果合約內的服務價值超過或可能超過港幣20萬元，或業主組織過去三個財政年度平均年度開支款額的20%（以較少者為準），須按《建築物管理條例》（第344章）第28D及28E條透過招標方式進行採購；
- ☐ 如價值超過業主組織過去三個財政年度平均年度開支款額的20%，須由業主組織/業主在業主大會上決議通過。

3 到期日 **3個月前** 訂立合約



- ☐ 合約應清楚列明有關註冊承辦商須：
 - 遵守消防處處長公布的《裝置及設備之檢查、測試及保養守則》中，就不同種類和性質的裝置或設備進行檢查、測試及保養的規定；
 - 每12個月對物業內的消防裝置或設備進行檢查至少一次；
 - 完成年檢後的14天內將相關消防裝置及設備證書（FS251）副本送交消防處處長；
 - 完成年檢後妥善跟進所需的糾正工作（如適用）。
- ☐ 業主/業主組織應妥善保存合約及相關文件不少於6年。

4 到期日 **當月** 進行檢查



- ☐ 通知業戶有關檢查的安排、關閉系統的安排（如有）及預計完成日期。
- ☐ 安排合適員工負責統籌、督導及監察註冊承辦商的工作，並與註冊承辦商保持溝通。
- ☐ 如進行檢查期間須關閉任何消防裝置或設備，須按相關規定盡快/預先通知消防處處長，以便消防處處長制定適當的應變計劃，以及在必要時指示業主/佔用人於消防裝置或設備關閉的期間，採取額外消防安全措施。
- ☐ 確定檢查工作是否涵蓋物業公用部分的所有消防裝置及設備。

消防年檢流程表

5 完成年檢後 **14天內** 跟進註冊承辦商向消防處 處長遞交FS251副本



- ☐ 必須在完成年檢後的14天內遞交。
- ☐ 鼓勵有關承辦商透過網上遞交FS251表格。



6 完成年檢後 妥善跟進所需的糾正工作 (如有)



- ☐ 如FS251顯示消防裝置及設備有損壞，須委聘註冊承辦商儘快作出適當維修，並於工程完成後的14天內向消防處處長遞交FS251副本。
- ☐ 消防處會視乎實際情況進行巡查以核實有關損壞項目已獲妥善維修。



查詢:

消防處牌照及審批總區 消防設施監督課

電話：3961 5009 (香港區) /
3961 5010 (九龍區) /
3961 5019 (新界區)
電郵：hkfsdenq@hkfsd.gov.hk

物業管理業監管局

地址：香港灣仔皇后大道東248號
大新金融中心8樓806-8室
電話：(852) 3696 1111
傳真：(852) 3696 1100
電郵：enquiry@pmsa.org.hk



PMSA

