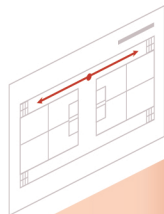




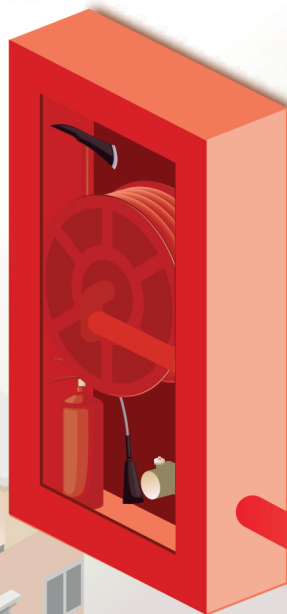
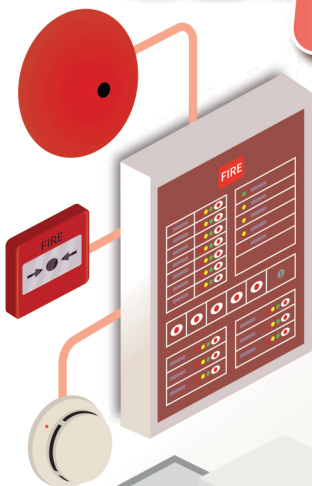
物業管理業監管局
PROPERTY MANAGEMENT
SERVICES AUTHORITY



EXIT 出口



消防安全 管理責任

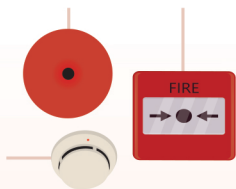


安排註冊消防承辦商進行消防年檢工作

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及設備擁有人,須保持消防裝置及設備時刻在有效操作狀態,以及每 12 個月安排註冊消防裝置承辦商檢查消防裝置及設備至少一次。

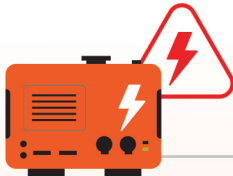
持牌物業管理(物管)公司及物管從業員受聘作為業主／業主組織的物業管理人,必須關注並適時提醒業主／業主組織嚴格履行上述法定責任。

此外,持牌物管公司及物管從業員亦須就其管理的物業檢視並關注相關註冊消防承辦商有否按照消防處處長公布的有關守則的要求,對物業的公用部分的消防裝置或設備進行檢查、測試及保養,以保障消防裝置或設備時刻處於有效操作狀態,重點項目包括:



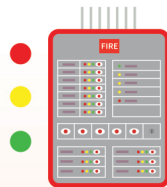
☐ 火警警報系統

確認手動火警鐘掣完好無損,測試時能正常觸發警報。



☐ 消防系統電源

確保供電穩定,後備電源系統運作可靠。



☐ 消防控制板信號

檢查所有信號傳輸正常,無誤報或失效情況。



若發現任何異常或故障,應詳細作出記錄並盡快通知相關註冊消防承辦商進行緊急跟進,同時向業主／業主組織匯報情況及採取的臨時安全措施。



持牌物管公司如委聘註冊消防承辦商為物業公用部分的消防裝置或設備進行保養、檢查或修理工作,須依循物業管理業監管局根據《物業管理服務條例》(第626章)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行事。

參考資料



《處理消防安全工作》
操守守則



《處理消防安全工作》
良好作業指南



《如何為物業公用
地方的消防裝置
及設備進行年檢》
小冊子



強化日常管理與預防措施

持牌物管公司及物管從業員日常亦應加強以下消防安全管理措施：

1 設施保安與管理

- ☐ 嚴格管制消防相關設施（如機房、電掣房、泵房）的進出，僅容許授權人員進入，並保存完整出入紀錄。
- ☐ 保持上述空間整潔有序，避免堆放雜物，確保設備易於操作及檢查。



2 定期檢查與保養

- ☐ 除依賴註冊消防承辦商的定期服務外，持牌物管公司應就物業公用部分的巡查建立內部巡查機制，定期檢視消防設備的外觀及操作狀態。
- ☐ 一旦發現損壞或異常，應盡快作出記錄並督促相關註冊消防承辦商進行適當跟進，直至問題解決為止。



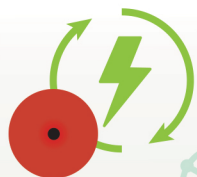
3 保持逃生途徑暢通

- ☐ 日常巡查時應特別留意消防喉轆、消防栓、手動警報裝置等的周邊環境，防止雜物阻塞，以保持逃生途徑暢通及消防設備存取無阻。



4 工程期間的風險管理

- ☐ 物業進行維修或裝修工程時，如有需要應分段關閉受影響的消防裝置，並盡量縮短關閉時間。工程完成後須盡快測試並恢復裝置及系統正常運作。



5 大型維修期間應加強監督

- ☐ 若物業進行大型維修或同時進行樓宇維修與消防系統工程，應加強巡查頻次，協調各方工序，避免消防防護出現空窗期。





消防處牌照及審批總區
消防設施監督課

✉ hkfsdenq@hkfsd.gov.hk

☎ (852) 3961 5009 (香港區)
(852) 3961 5010 (九龍區)
(852) 3961 5019 (新界區)



物業管理業監管局

✉ enquiry@pmsa.org.hk

☎ (852) 3696 1111



PMSA



物業管理業監管局
PROPERTY MANAGEMENT
SERVICES AUTHORITY