

樓宇更新大行動 2.0

及

消防安全改善工程
資助計劃

市建局資助計劃簡介會

「消防安全改善工程資助計劃」
「初步設計方案」
的概念及操作

申請須知

(消防資助計劃須知)



消防安全改善工程 資助計劃

查詢電話

3188 1188



For "English version", please call 3188 1188 for assistance.

消防資助計劃須知

「消防安全改善工程資助計劃」- 計劃要求

除非獲得消防資助計劃執行委員會的同意，
否則顧問公司服務必需包括於工程招標前制定改善工程的初步設計。

7. 審批程序及要求

- 7.1 獲批准參加消防資助計劃的申請人將收到市建局簽發的《原則上批准通知書》（批准通知書），市建局會為此等樓宇預留資助金額，申請人則須書面承諾，按消防資助計劃的有關工程安排、指引及要求，積極籌劃工程。
- 7.2 除非申請人在消防資助計劃開始接受申請前已委聘工程顧問及合資格註冊承建商，或獲得消防資助計劃執行委員會的同意，否則申請人必須使用市建局的「招標妥」服務，於指定期限內委聘顧問公司及其認可人士／專業人士（合稱工程顧問）統籌消防安全改善工程，並委聘合資格註冊承建商完成相關工程。所有招標程序，必須根據「招標妥」、《建築物管理條例》（第344章）及／或樓宇公契（如適用）的相關要求及消防資助計劃的要求。除非獲得消防資助計劃執行委員會的同意，否則顧問公司服務必需包括於工程招標前制定改善工程的初步設計。
- 7.3 如申請人在遞交申請表前，已聘請工程顧問統籌工程，該工程顧問須簽署「誠信及反圍標條款確認書」、「遵守道德承擔要求的聲明」及「不合謀條款及不合謀投標確認書」，包括禁止收受利益及要申報利益衝突等條文的「承諾書」確認同意及遵守市建局對有關申請的要求，否則有關工程將不獲資助。同時，申請人亦須使用市建局的「招標妥」，委聘合資格註冊承建商完成工程。

資助計劃回顧

樓宇更新大行動 (2009)

樓宇維修綜合支援計劃
(公用地方維修津貼) 2011

資助目標:
整體性維修

就樓宇公用地方的安全和衛生
進行全面的維修和改善工作

聘請認可人士

全面性樓宇勘察

包括勘察樓宇消防安全建
造和消防裝置和設備

進行樓宇維修和改善工程

包括遵從法定命令、通知
及指示等維修或改善工程



各計劃的津貼/貸款的合資格用途

樓宇更新大行動 (2009)

維修樓宇結構 (P1)

維修樓宇外牆 (P1)

修葺或更換破損的窗戶 (P1)

維修樓宇衛生設施 (P1)

維修破損的消防安全建造和消防裝置和設備 (P1)

改善樓宇的消防安全建造和消防裝置和設備 (P2)

清拆違例建築工程 (P2)

改善屋宇裝備及設施 (P2)

進行斜坡和擋土牆的維修保養或改善工程 (P2)

修葺天台及平台防水層 (P2)

樓宇維修綜合支援計劃 (2011)

樓宇結構改善工程

改善樓宇外牆及室內公用地方安全

修葺或更換破損的公共窗戶

樓宇消防安全維修和 改善工程

提供、改善和維修保養樓宇的消防裝置和設備

清拆違例建築工程, 修葺樓宇外圍斜坡 外圍斜坡 / 擋土牆 工程

改善屋宇裝備和衛生設施

修葺天台及平台防水層

提供、改善和維修公共水缸, 修葺或更換破損鐵器及木器工程

提供、改善和維修無障礙通道工程

初步設計方案 - 背景

處理消防安全改善工作所面對的困難 (樓宇更新大行動經驗)

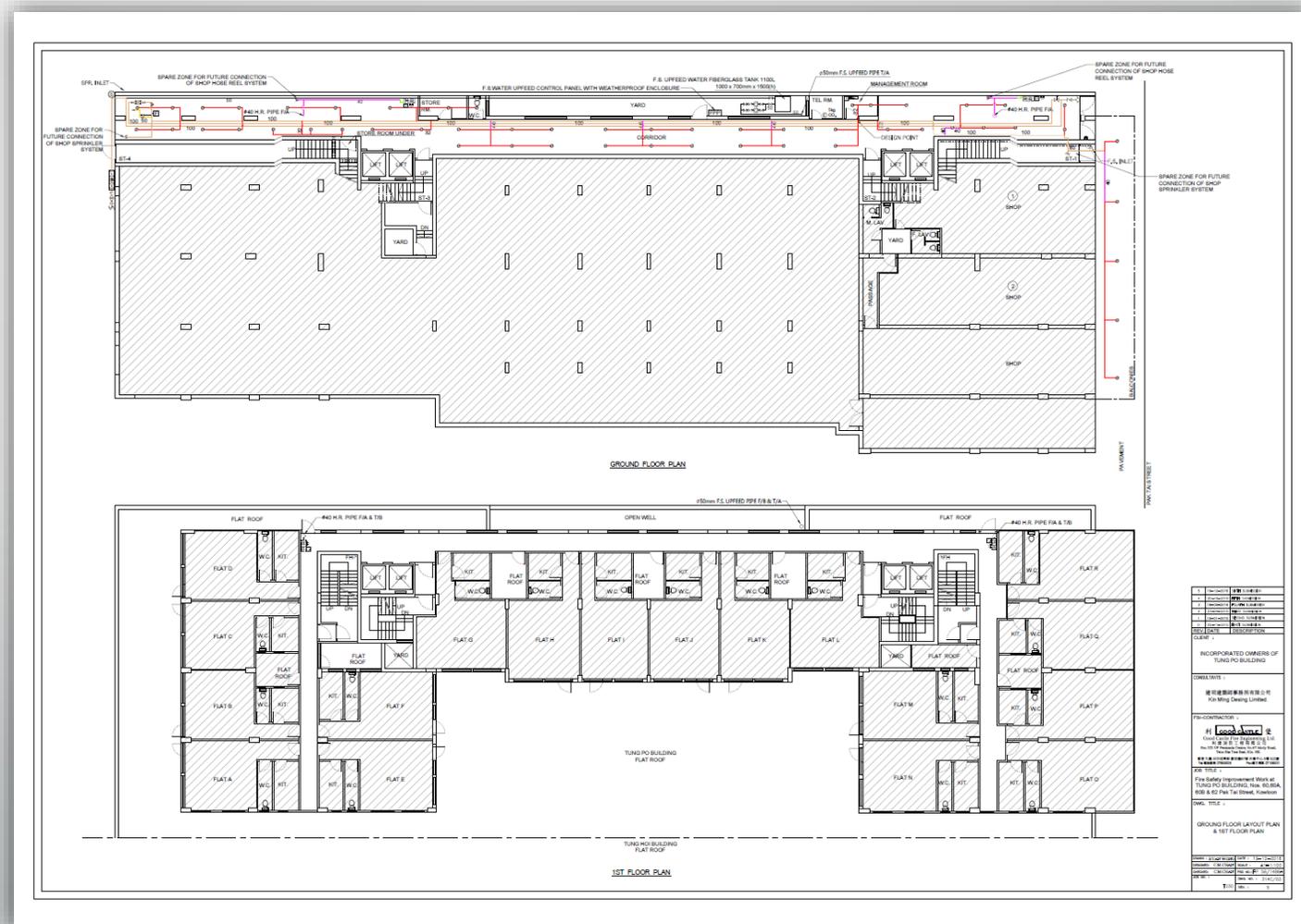
- 現存樓宇的限制 – 如公用地方被僭建物霸佔引致缺乏空間加建設備
- 未能準備合乎標準的建議書供相關部門批核
- 批核過程所涉及的時間
- 消防安全改善工程招標過程中普遍採用設計和建造的做法

初步設計方案 - 背景

只負責建造(Build Only) - 先批則, 後派標:

完成消防工程設計，並獲得有關當局對設計的批准後，才招標聘任消防工程承辦商

Layout Plan



初步設計方案 - 背景

設計和建造(Design & Build) - 先派標, 後入則:

不同的持分者（包括大廈業主和消防工程承辦商）都表示**遇到困難及表達不滿:**

- 不均衡**合約風險**全數處於承建商
- 工程投標者**不能準確估算**消防改善工程項目
- 中標承建商並不**積極處理**消防改善工程項目
- **未能準備及提交合乎標準**的消防改善建議書
- 出現消防**爛尾工程**
- 現存樓宇的限制 – 如公用地方被僭建物霸佔引致缺乏空間加建設備
- 批核過程和時間

初步設計方案 - 制定、諮詢及優化



- 市區重建局聯同消防處/屋宇署亦一起制定了一種新模式。
- 由業主委任的工程顧問會與消防處/屋宇署一起跟進“初步設計方案”(Two Stages Design)，以便在準備採購消防工程承辦商的招標文件前，向有關當局徵詢初步意見。
- 根據「消防安全改善工程資助計劃」的要求，除非獲得消防資助計劃執行委員會的同意，否則顧問公司的服務必需包括於工程招標前，制定改善工程的初步設計（即“初步設計方案”(Two Stages Design)）或在改善工程招標前與當局完成建議改善工程的设计和解決了設計問題（即“只負責建造”(Build Only)）。



消防處樓宇改善課



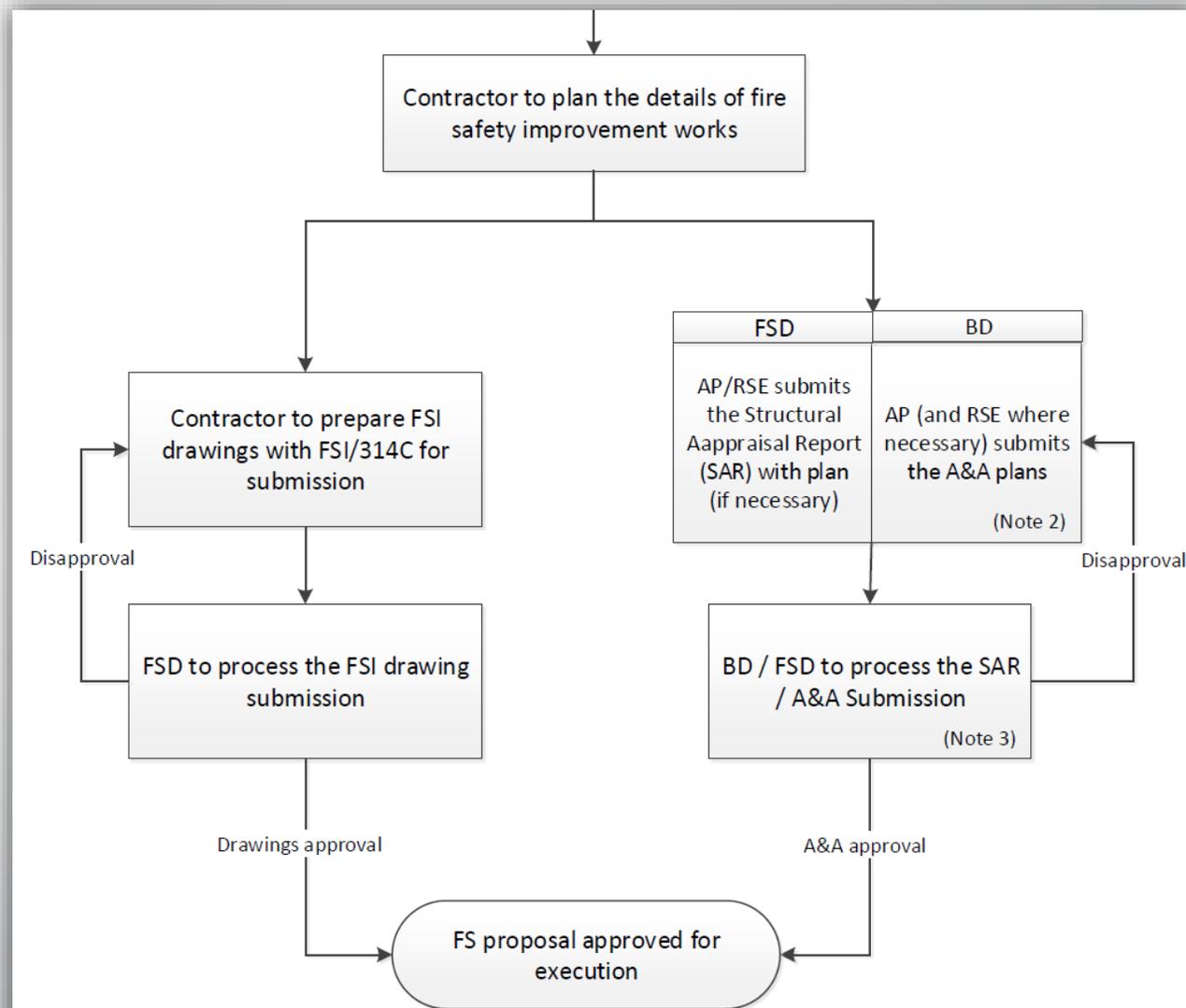
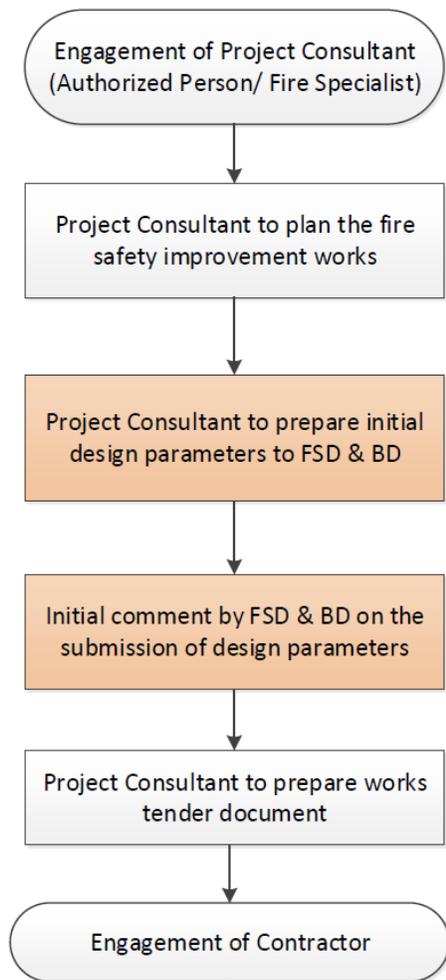
屋宇署防火規格組

其他專業學會及協會/商會:

- 香港註冊消防裝置承辦商協會
- 香港建築師學會
- 香港工程師學會
- 香港測量師學會
- 建築師事務所商會
- 香港顧問工程師協會
- 香港專業建築測量顧問公會

初步設計方案 - 流程

Work-Flow to show Submission to BD / FSD for Fire Safety Improvement Works Subsidy Scheme (Proposed Two Stages Design Approach)



Note 2 : SAR for cases involving water tank has to be prepared and submitted before FSI drawings or A&A plans are proceeded.
Note 3 : AP/RSE may submit the SAR (if necessary) to FSD and AP (and RSE where necessary) submits the A&A plans separately to FSD and BD respectively.

初步設計方案 - 提交文件要求

Initial Design Parameters under Fire Safety Improvement Works Subsidy Scheme
消防安全改善工程資助計劃 - 改善工程初步設計要求

附件 1

A. 消防裝置及設備

Item 項目	Category 類別	Format of Submission and Necessary Supporting Documents 方案提交格式及其他相關證明文件 (Please refer to Remarks-Item 3) (請參考備註 - 項目 3)
1. Size & materials of water tank (new built /converted from the existing water tank) 水箱的尺寸和物料 (新建成/從現有水箱轉換而成)	Structural aspect (Water tank issue) 結構方面 (水箱裝置)	A, B & D
2. Strengthening proposal to support water tank 水箱支撐方案		A & B
3. Location of water tank 水箱的位置		B
4. Location of FS pump room/ fixed fire pump(s) / intermediate booster pump(s) / associated electrical switchgear, etc. 消防泵房/固定水泵/中途水泵的位置及相關電掣等 消防泵房/消防泵/中途泵/相關電掣等的位置	Fire service installation aspect 消防裝置方面	A & B
5. Location of FS inlet, sprinkler inlet, etc. 消防和花灑入水口的位置等		B
6. Location of MFA and FS panel; Location and number of HR drum, etc. 火警警報系統和消防控制板的位置; 消防喉轆的數目及位置等		A & B
7. Proposed electrical installation and plumbing system for fire safety improvement works 建議消防安全改善工程的相關電力裝置和水管裝置		A & B
8. Provision of emergency lighting 緊急照明系統		B
9. Existing FS usable facilities (e.g. dry riser) in the system 現存系統中可用的消防設備 (如乾喉)		As note indicated on Drawings (B) 於圖則上加註顯示
10. Application for improvised sprinkler system 申請折衷式水灑系統		As note indicated on Drawings (B) 於圖則上加註顯示
11. Application for incorporation of fresh water supply system into fire hydrant/hose reel system 申請合併食水供應系統和消防栓/喉轆系統		As note indicated on Drawings (B) 於圖則上加註顯示
12. Other relevant items may be imposed as advised 其他建議的相關事項		A & B

Initial Design Parameters under Fire Safety Improvement Works Subsidy Scheme
消防安全改善工程資助計劃 - 改善工程初步設計要求

附件 1

B. 消防安全建造

Item 項目	Category 類別	Format of Submission and Necessary Supporting Documents 方案提交格式及其他相關證明文件
1. A field survey with photo record showing the condition of the structural members involved. 實地視察並以相片記錄所涉及的結構構件的狀況	Structural aspect (Water tank issue) 結構方面(水箱裝置)	Colour photos with descriptions and location plan 附有描述的彩色相片及位置圖
2. A review of the structure using the approved structural plans to identify the reserve capacity of existing structure where the proposed A&A works are to be carried out. 利用核准結構圖則按現存結構的備用承載能力評估建議之改建及加建工程項目		Structural calculations along with copies of the approved plans and the record structural calculations, if available, related to the affected members 就受影響的構件之結構計算連相關的核准圖則及其結構計算記錄(如有)
3. Specify the loading and disposition of the proposed new structure/works, including water tanks and its support structures, pumps and shelters etc. 具體說明所建議的新建物 / 工程的荷載及配置, 包括水箱及其承托結構, 水泵及遮蓋物等		Layout plan showing the required information and the floor levels 顯示各樓層及相關資料的設計圖則
4. Site survey with photo record showing existing site condition and plan showing the location of the proposed A&A works 實地勘察並以相片記錄地盤的現況, 及以圖則標示所建議的改建及加建工程項目的位置	Building control aspect 樓宇管制方面	Colour photos with descriptions and location plan showing the site condition 顯示地盤現況及附有描述的彩色相片及位置圖
5. Site coverage and plot ratio checking 檢查上蓋面積及地積比率		Mark-up illustration/sketch of the proposed A&A works, with relevant calculations and/or information for the checking of item nos. from 5 to 8. 就所建議之改建及加建工程項目, 以圖解/草圖標示該項目及其相關結構計算及/或資料用作檢查第 5 至 8 項目
6. MOE and FRC checking 檢查逃生途徑及耐火結構		
7. Health and ventilation checking on whether the habitable room is adversely affected. 檢查衛生及通風以確保可居住房間不受影響		
8. Checking on the existence of UBW 檢查現存的違例建築工程		

Initial Design Parameters under Fire Safety Improvement Works Subsidy Scheme
消防安全改善工程資助計劃 - 改善工程初步設計要求

Mark-up illustration/sketch of the proposed A&A works on the approved drainage plan showing the modification and addition of works, to illustrate the proposed drainage system layout on the plan.

Mark-up illustration on the approved plans/sketch to show the provision of protective barrier and maintenance access if applicable
就所建議之防護欄和提供方便維修設施的要求, 以圖解/草圖標示於核准圖則上(如適用)

shall advise on the above information facilitating for tender preparations at the early stage of processing or forming parts of submission for a formal approval.
在工程標書的早期階段就上述項目提供意見, 有關意見並不代表任何正式批准的一部分。

the Fire Safety Directions required, if retained, shall be maintained in an approved form and inspected by a registered contractor at least once in every 12 months.
若保留, 所需的消防安全指示應以核准形式維持, 並由註冊承建商至少每 12 個月檢查一次。

the fire safety installation or equipment, the person responsible for the installation or equipment shall be maintained in an approved form and inspected by a registered contractor at least once in every 12 months.
若保留, 所需的消防安全裝置或設備應以核准形式維持, 並由註冊承建商至少每 12 個月檢查一次。

Necessary Supporting Documents: (A) schematic diagram, (B) from the Incorporated Owner / Owners).
必要的支持文件: (A) 系統示意圖, (B) 業主立案法團/業主文件內標示。

Owner / Owner(s)

初步設計方案 - 樓宇復修平台



<https://brplatform.org.hk/tc/>

樓宇復修平台

關於我們 常見問題 聯絡我們 ENG
傳真中心 下載中心 電子招標平台

1 預防性維修保養	2 樓宇問題及命令	3 怎樣籌組復修	4 資助計劃及支援	5 服務提供者資料庫	6 工程費用參考中心
-----------	-----------	----------	-----------	------------	------------

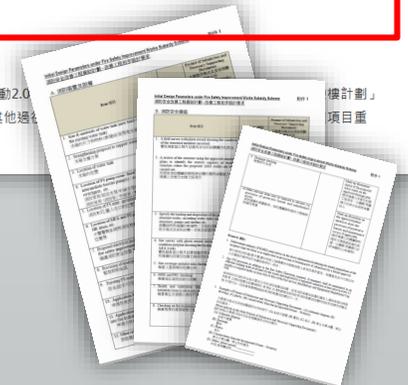
4-6 層	47 萬元正
7-12 層	79 萬元正
13 層以上	126 萬元正

若樓宇在消防資助計劃申請期開始前已聘請合資格註冊承建商進行消防安全改善工程，市建局委任的獨立顧問會審核申請人提供的相關文件（例如招標文件、工程合約和工程進度報告），以釐定資助水平，資助金額亦不會超過工程和顧問費用的六成及該類樓宇的相應資助上限（以較低者為準）。

初步設計方案之背景說明
對於現行在商住樓宇的消防安全改善工程招標過程中採用設計和建造的做法（“現有的設計及建造作業”），不同的持分者（包括大廈業主和消防工程承辦商）都表示遇到困難及表達不滿。
為了針對“現有的設計及建造作業”的缺點，顧問會在招標消防工程之前，與有關當局解決基本設計問題，因此，我們認為“只負責建造”的概念（即在完成消防工程設計，並獲得有關當局對設計的批准後，才招標聘任消防工程承辦商）是可取的做法。
另外，除了“只負責建造”的安排，市區重建局聯同消防處/屋宇署亦一起制定了一種新方案，由業主委任的工程顧問會與消防處/屋宇署一起跟進“初步設計方案”，以便在準備採購消防工程承辦商的招標文件前，向有關當局徵詢初步意見。
根據「消防安全改善工程資助計劃」的要求，除非獲得消防資助計劃執行委員會的同意，否則顧問公司的服務必需包括於工程招標前，制定改善工程的初步設計（即“初步設計方案”）或在改善工程招標前與當局完成建議改善工程的設計和解決了設計問題（即“只負責建造”）。
有關消防資助計劃內改善工程初步設計的要求及內容，已準備好供參加消防資助計劃的申請者使用。請點擊以下標題獲取相關文件。

消防安全改善工程資助計劃 - 改善工程初步設計要求 PDF

其他資助
如樓宇已接獲屋宇署發出的強制驗樓法定通知或預先知會函件，而又符合「樓宇更新大行動2.0」的工程申請「樓宇更新大行動2.0」的資助，惟相關工程項目不能與申請消防資助計劃或其他過渡性資助計劃重複。詳情可參閱《2.0行動業主組織須知 PDF》。



初步設計方案 - 總結

「消防安全改善工程資助計劃」

- X** • 設計和建造(Design & Build) - 先派標, 後入則
- ✓** • 只負責建造(Build Only) - 先批則, 後派標
- ✓✓** • 初步設計方案(Two Stages Design) - 先派標, 後入則

多謝