



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

土地及公共批給事務跟進委員會

第 3/VI/2019 號報告書

事由：跟進青洲坊大廈防火捲閘更換工程的狀況

I

引言

1. 立法會根據經第 1/1999 號決議通過並經第 1/2004 號、第 2/2009 號、第 1/2013 號、第 1/2015 號和第 2/2017 號決議修改的《立法會議事規則》¹，於 2017 年 10 月 23 日通過全體會議第 15/2017 號議決，設立土地及公共批給事務跟進委員會（下稱“委員會”）。

2. 委員會成立後，根據《立法會議事規則》第七十七條第一款和第八十八條的規定，於 2017 年 11 月 7 日議決通過了其內部運作規則，即第 1/2017 號議決及其附件《土地及公共批給事務跟進委員會的運作規則》（以下簡稱《運作規則》）。

3. 按照上述《運作規則》第九條第二款的規定：“在每一立法會期結束時，委員會可就該會期內所開展的活動以及所分析的事項編制一份報告書或意見書。”

¹ 《立法會議事規則》第二十九條（設立）規定：“一、立法會得為特定施政領域設立跟進委員會。”



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

II

跟進項目的背景

4. 運輸工務司司長羅立文在2018年12月7日立法會的施政辯論會中公開透露²：「青洲坊大廈經屋經過3次收則，至今仍未能發出“入伙紙”，原因除了是經歷風災水浸，最新一次收則發現2012年的消防門出問題，269道門（及後建設發展辦公室發新聞稿澄清為『防火捲閘』）未使用便需丟棄，重新購置裝設，涉及4000萬元，預計重新裝置需時150天。

對於政府耗用4000萬元公帑更換從沒有使用的防火捲閘，平均一道捲閘要價近14萬，不僅浪費公帑和資源，亦令到青洲坊經濟房屋收則時間拖延半年，當中更涉及防火安全標準的問題，有關事件一直引起坊間熱議。

保障居民的生命財產免受災難威脅，防火救火的工作是不容忽視的。為了解青洲坊大廈防火捲閘的更換工程狀況，了解當中是否存在系統性的安全隱患問題，委員會認為適宜對有關情況作出跟進。

² 參見市民日報，2019年1月4日。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

III

實地視察公共工程項目防火分區間

5. 為清楚了解防火捲閘設施的要求和標準問題，經運輸工務司安排，委員會委員於2019年4月29日實地視察了北安新印務局大樓及青洲坊大廈防火分區間的設施。

6. 是次視察活動分為兩部分：

第一、委員會成員抵達新印務局大樓後，由建設發展辦公室（下稱“建設辦”）代表向議員介紹防火分區間隔火及隔熱的功能構造。

第二、隨後，委員會成員前往青洲坊大廈了解地庫停車場正在安裝的防火分區間（包括雙簾式及單簾式）以及裙樓以磚牆及防火門組成的隔火室。

7. 關於以下資料³，可詳見本報告書的附件：

- (1) 青洲坊大廈停車場防火分區間之數量及面積資料
- (2) 防火分區間剖面圖
- (3) 停車場的防火分區間位置
- (4) 裙樓的防火分區分隔磚牆及隔火室位置

8. 參觀期間，運輸工務司司長以及多名政府代表對更換大批防火捲

³ 資料來源：2019年7月10日，建設發展辦公室網站。（網站僅提供中文本）



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

開的原因給予了解釋，青洲坊大廈原有的防火捲閘只能隔煙、隔火，但未能滿足隔熱功能的要求。更換捲閘目的就是解決有關問題，以符合取得“入伙紙”的標準，從而可以啟用停車場和巴士總站設施。

9. 政府代表方面亦有交代有關工程的進度情況：青洲坊大廈地庫停車場共有一百樘防火閘需要更換，於參觀當日為止，已更換八成，爭取6月完成所有更換工作；隨後亦會開始進行裙樓及巴士站的驗收，爭取早日開放。

IV

跟進的主要問題

10. 在考察活動後，委員會委員以及其他在場議員與運輸工務司羅立文司長以及建設發展辦公室、土地工務運輸局以及消防局代表舉行了座談會。

11. 正如社會所關注，在座談會上委員會成員亦關注到《防火安全規章》自一九九五年生效後便從未修訂，且規章對防火閘門一直有明確的隔熱要求標準，為何青洲坊大廈會在收則過程發現未能通過“最新的消防要求”，因而需要更換防火捲閘？

按照當局的解釋，原因是過去多年，社會在樓宇消防安全上的認知以構件的防火能力為主，即構件的穩定性及完整性。隨著社會進步，行政當局以至公眾對建築物消防安全方面的認知亦不斷提高，行政當局留意到有



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

關運作環境已變得較以往複雜，同時亦認識到在現今社會具隔火能力(即構件的完整及絕緣性)的分隔構件會更好保障市民及財產之安全。基於此，行政當局於2017年起在私人樓宇驗收階段已要求證明有關分隔構件具有足夠的隔火能力，而青洲坊大廈就是第一個在驗收階段有此要求的公共工程項目。

青洲坊大廈按2012年所核准的圖則施工並於2017年5月底竣工，隨即按《經濟房屋法》的規定由跨部門委員會進行驗樓，過程中先後兩次遇上超強颱風“天鴿”及“山竹”吹襲使部分機電設施受損而中止程序，在完成修復後，驗樓工作於2018年10月再次重啟，基於11月所發出的驗樓報告，指出公共停車場及裙樓部分用作防火分區分隔的防火捲閘，其隔火能力未滿足要求，工務部門在收到相關部門發出之意見，基於安全考量，作出地庫公共停車場及裙樓防火閘改善工程。

12. 而有關裙樓改善工程已於4月30日完成驗收，停車場的改善部分在6月25日亦完成驗收。建設辦在其後7月亦公佈⁴，青洲坊公共房屋第1及第2地段建造工程—防火捲閘更換工程已全部完工，子部分A（公共停車場）及子部分B（商業、社會設施及巴士轉乘站），已通過權限部門驗收及分別已於2019年7月5日及2019年5月3日發出使用准照。故此，連同住宅部分於2018年11月9日獲發使用准照後，整個青洲坊大廈項目已全部具備使用條件。

⁴ 關於這部分的資料來源：2019年7月10日，建設發展辦公室網站。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

13. 至於更換工程的情況，當局最後更換了青洲坊經濟房屋地庫公共停車場內用作防火分區分隔的100樘防火捲閘；而裙樓部分的14樘防火捲閘，就改以磚牆及隔火室取代作為防火分區之分隔。公共停車場內通往樓梯或電梯前廳通道的155樘防火捲閘，由於同一位置已設有隔火門，消防局與工務局的技術意見認為該等防火捲閘無需隔熱，予以保留。

亦即是，對於青洲坊大廈由原本需要更換269樘防火閘大減至一百樘，預算由原來的4000萬元減至約1200萬元。

14. 有議員希望了解1200萬元的費用是否只是防火捲閘本身的價格？政府代表解釋指有關費用已包括拆除、購置、安裝。

15. 關於社會上有意見質疑防火閘價格為何如此高的問題。

按政府代表的解釋，市場上分別有單簾式及雙簾式防火閘，雙簾式防火閘是在兩塊簾中間有區間，市場價格較平；按以往投標時單簾式防火閘每平方米價格約13000元或14000元；而隨著時間變化有關設備的市場價格可能會有調整，現時單簾式防火閘每平方米價格是約10000元或以下；雙簾式防火閘價格約為單簾式的五至六成。是次青洲坊大廈更換的100樘防火閘中，有68樘是單簾式、32樘是雙簾式，由於雙簾式防火閘佔用空間較多，青洲坊在地理空間位置限制下，較多採用單簾式防火閘。另外，原有的防火捲閘只有防煙防火功能，價錢約每平方米數千元；新的防火捲閘則



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

包含隔熱功能，價錢增至每平方米約一萬元，並強調這是市場價格。

有個別委員質疑，在社會發展變遷下，配合現時消防方面的服務質量指標（即在路面狀況正常之情況下，拯救車輛須於出動後6分鐘內到達現場），是否有需要將隔熱耐熱要求的時間訂得如此高，令到防火捲閘的費用上調。

政府代表回應解釋，由於每樁捲閘的尺寸不一，故不能就此簡單計算出每樁價值14萬、15萬元。對於有委員提出到底如何合理釐定報價，政府代表解釋指市場有調整機制，需要整份則全面考慮計算，因為這部分較貴，可能另一部分較便宜。

16. 另外，對於青洲坊大廈在收則過程中發現部分防火閘不符合防火安全規章要求需要進行更換的情況，有委員會成員促請當局應避免再次出現同類事件。

政府代表承諾，新工程不會再出現類似情況，日後將按新標準處理。當局亦會對現正進行的新工程檢視會否存有同類問題，相信能在收則前處理好。

17. 其次，有議員關注到《防火安全規章》的修法方向及時間表，亦有意見質疑《規章》內是否存在一些難以執行的條文，因而需透過修法加以調整。

Ar
CS
B
J
李
ca
林
西



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

政府代表回應指，《防火安全規章》的修訂文本已完成，正進入立法程序，其後仍有一系列後續工作需要進行，現階段未有時間表。

關於修法方向，政府代表補充，修改《防火安全規章》亦不會降低設施的安全要求，只是部門執法權限會有較大的調整，是由消防局主要處理消防設備、日常巡查執罰情況，而工務局會負責建築安全、走火空間的要求。而目前青洲坊大廈等經濟房屋的工程是由權限部門負責統籌，消防局在批則和驗收的程序上都是提供意見的部門，會按權限部門的要求和標準對樓宇發出消防安全意見，供權限部門決策時作出參考。通過修法後，屆時消防局便有執法的權限，並在消防安全方面可發出具約束力的意見。

V

意見和建議

18. 青洲坊大廈防火捲閘的更換工程已全部完工，委員會欣見有關項目已全部具備使用條件。然而，委員會希望政府以該次事件為鑑，避免日後出現同類情況。

19. 其次，委員會促請政府加快對《防火安全規章》的修法工作。防火安全涉及市民生命及財產安全，規範制度實不能長期與社會發展脫節，甚至出現執行上的各種問題，故政府須明晰何時會完成修法，以免修法工作一拖再拖。



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

VI

總結

20. 委員會總結如下：

- (1) 將本報告書提交給立法會主席，並建議派發全體議員；
- (2) 將本報告書送交給特區政府。

2019年8月12日於澳門

委員會

李靜儀

(主席)

宋碧琪

(秘書)

A
C
H
K
S
C
H
L
H



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

區錦新

何潤生

馬志成

葉兆佳

邝庭彪



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

馮家超

林倫偉

A
es
fu
李
in
96
A



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

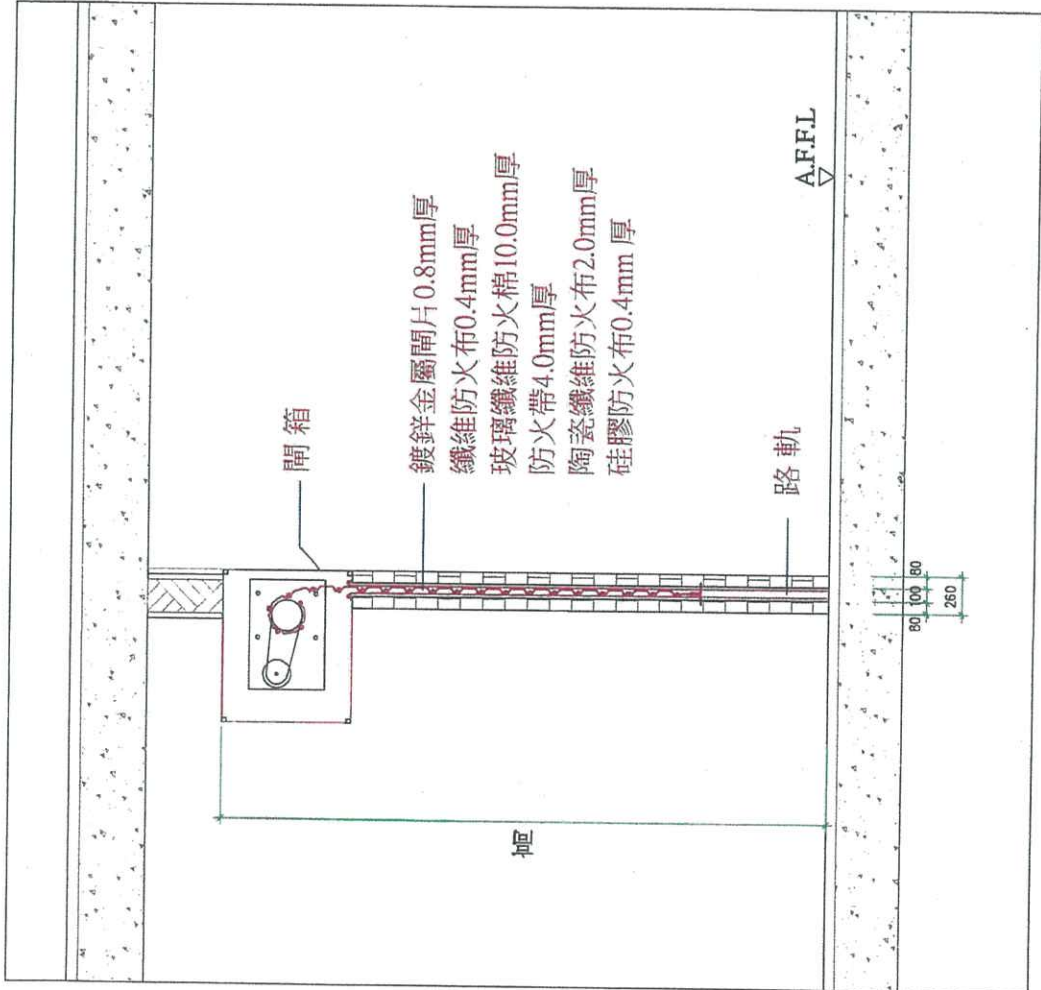
附件

Ar
CS
B
A
A
A
A
A

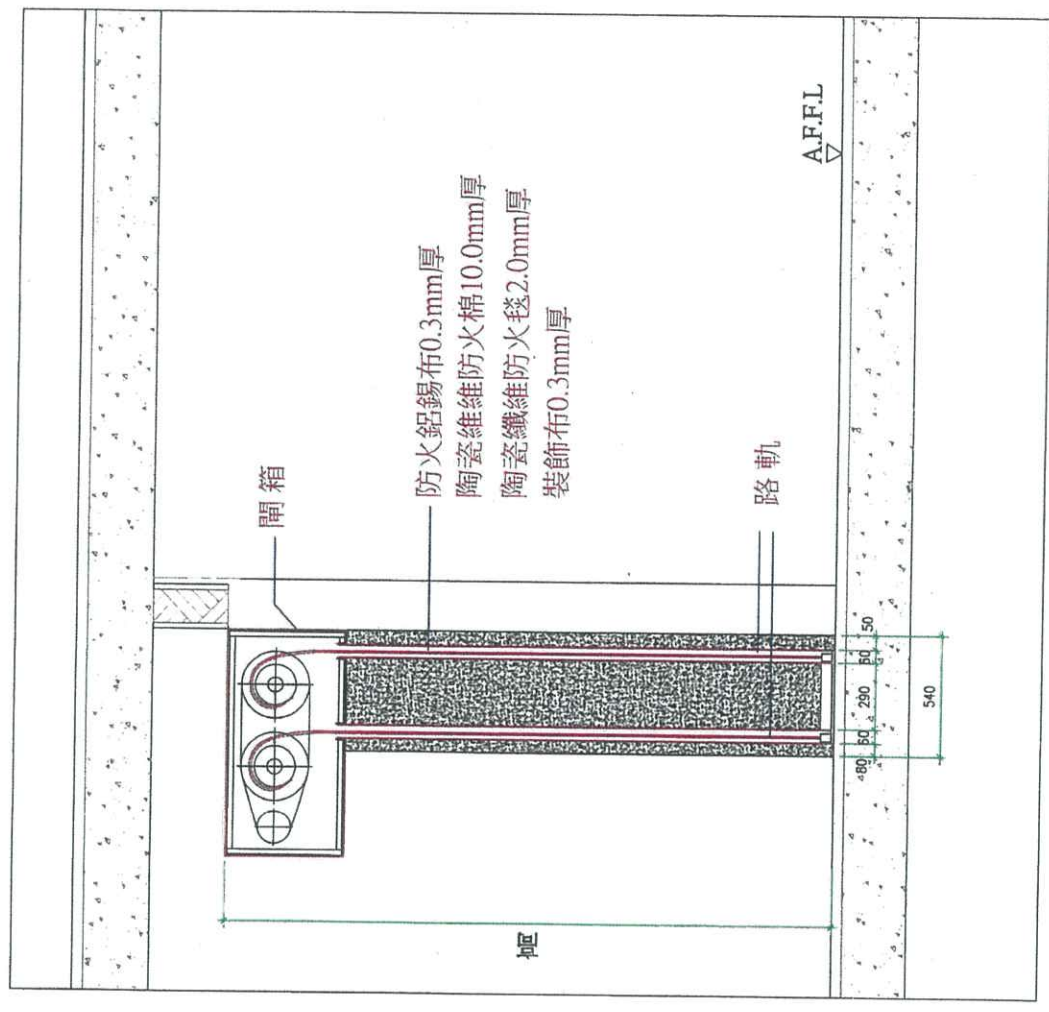
青洲坊大廈停車場防火分區閘之數量及面積資料

種類	數量(樁)	總面積(平方米)	最小~最大面積 (平方米)
單簾式	68	1,209	7.9~31.1
雙簾式	32	548	9.6~ 22.5

防火分區閘剖面圖

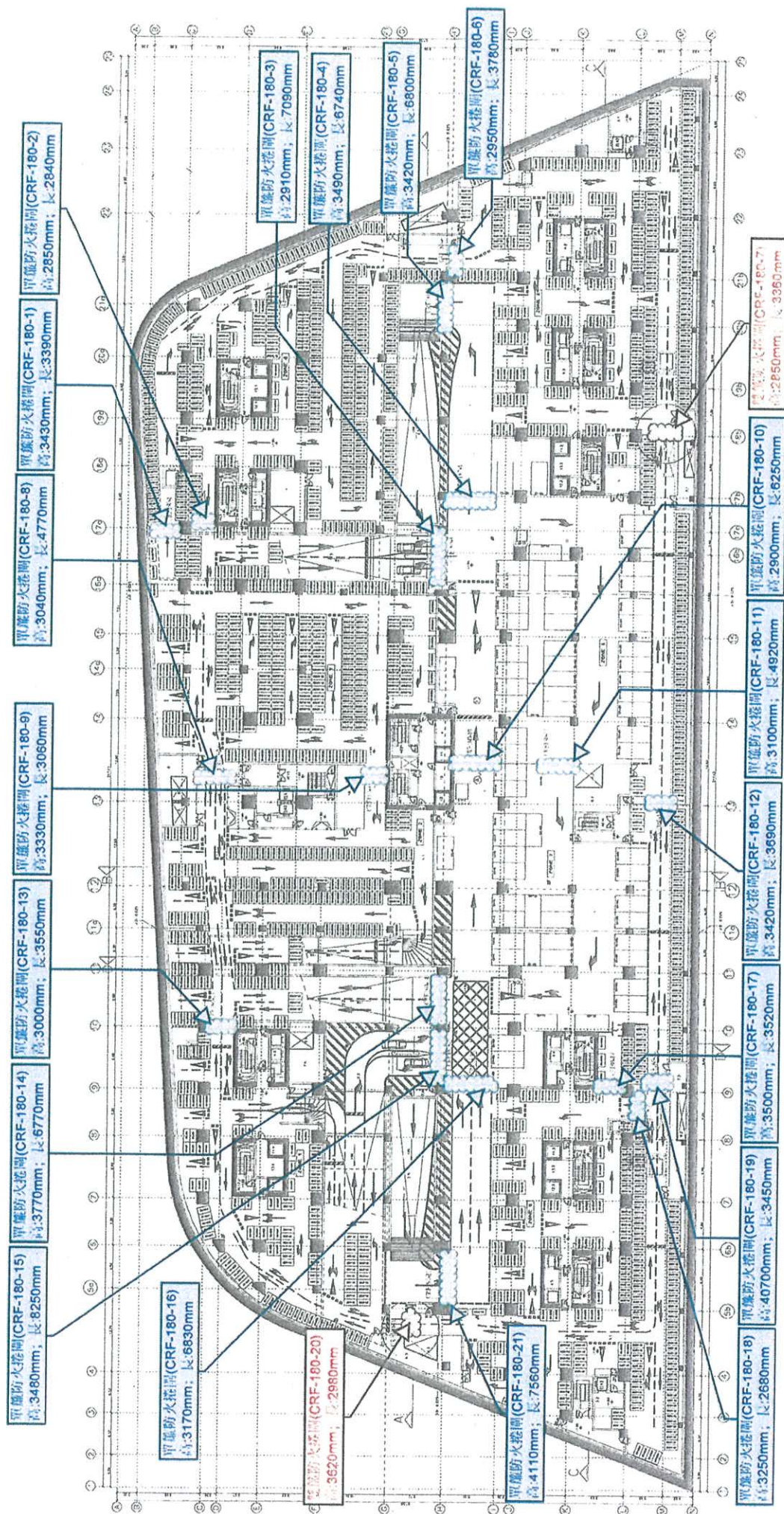


防火分區閘(單簾式)



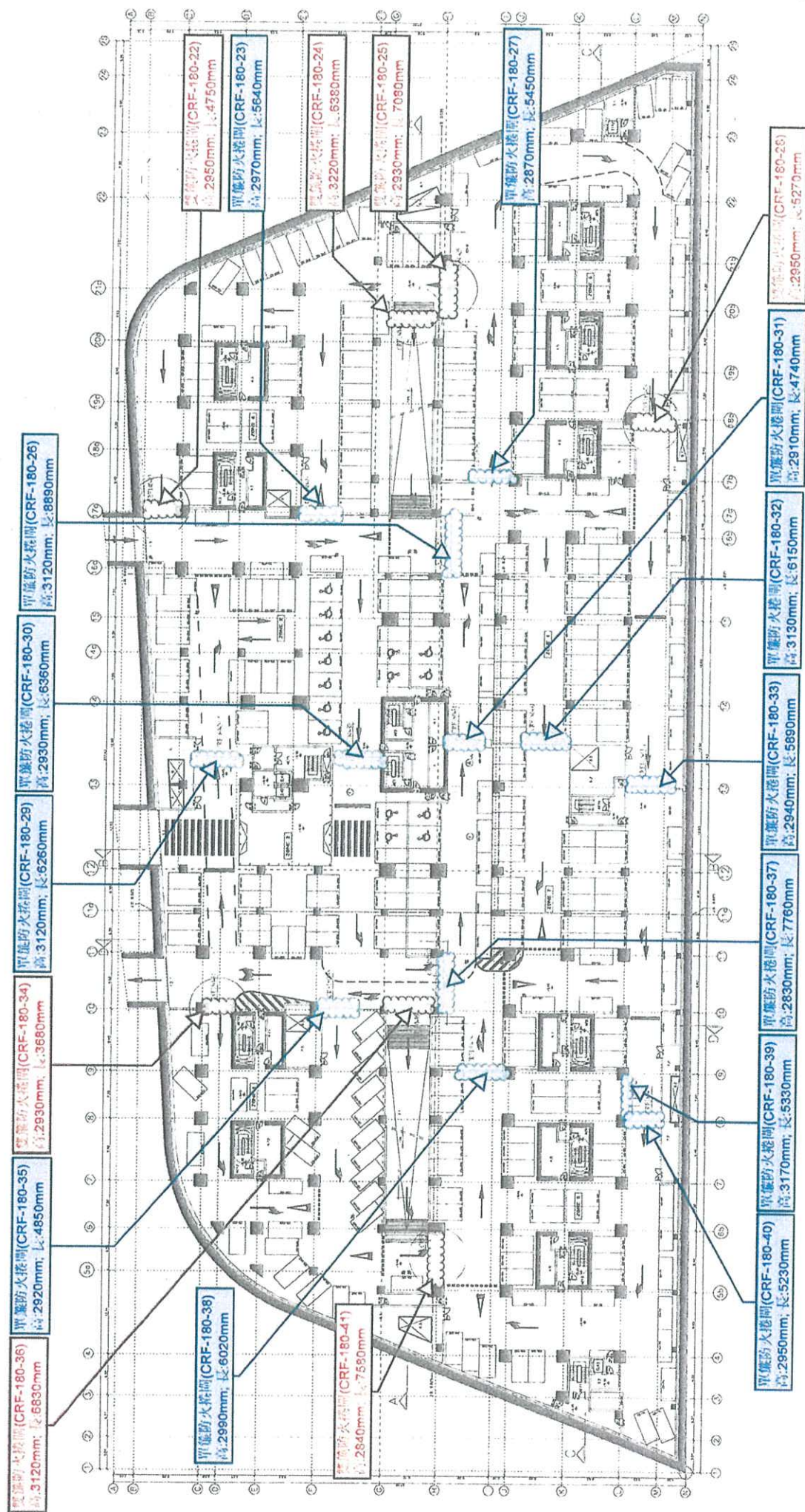
防火分區閘(雙簾式)

地庫停車場一層平面圖



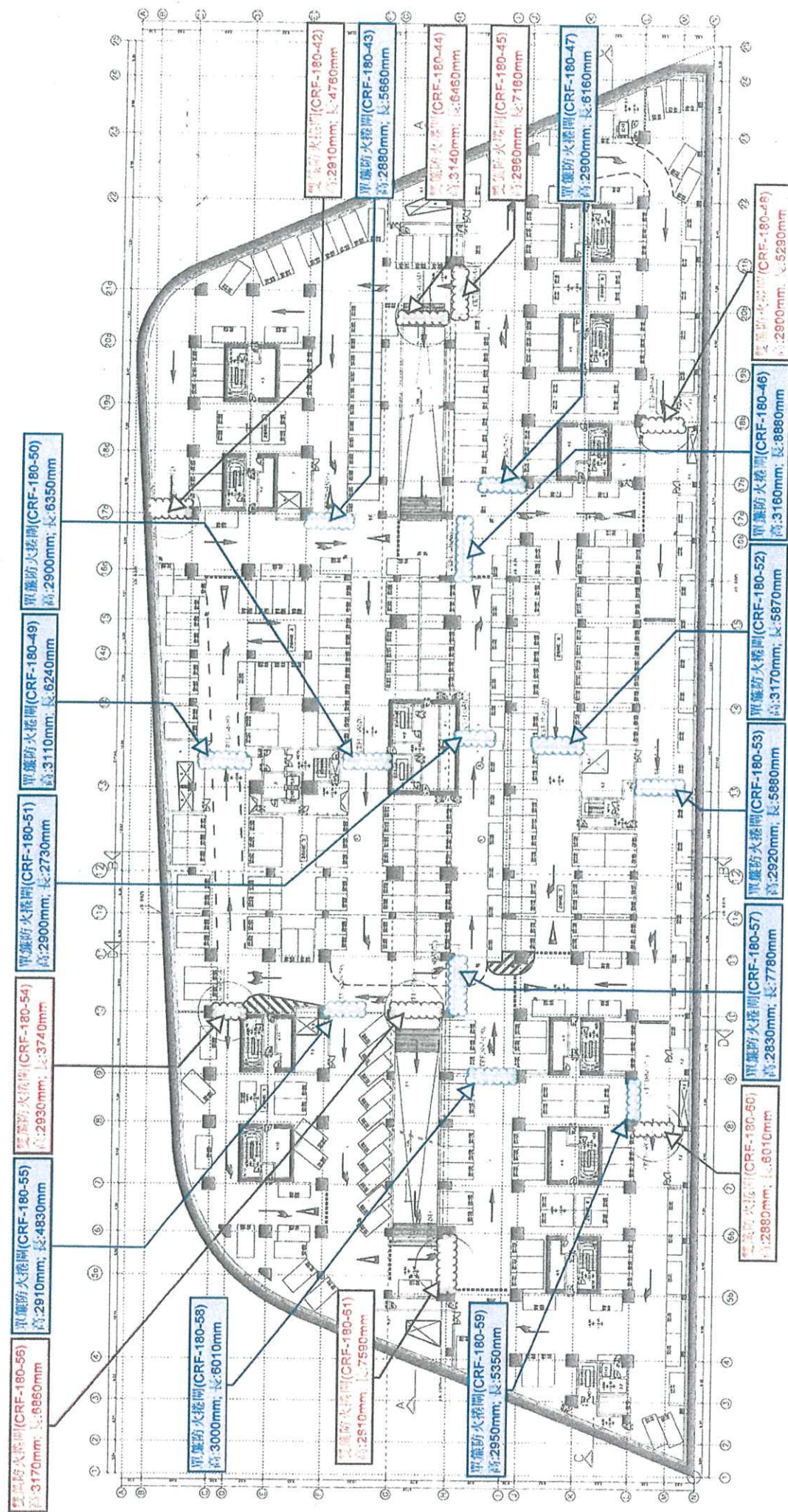
防火分區閘位置圖

地庫停車場二層平面圖



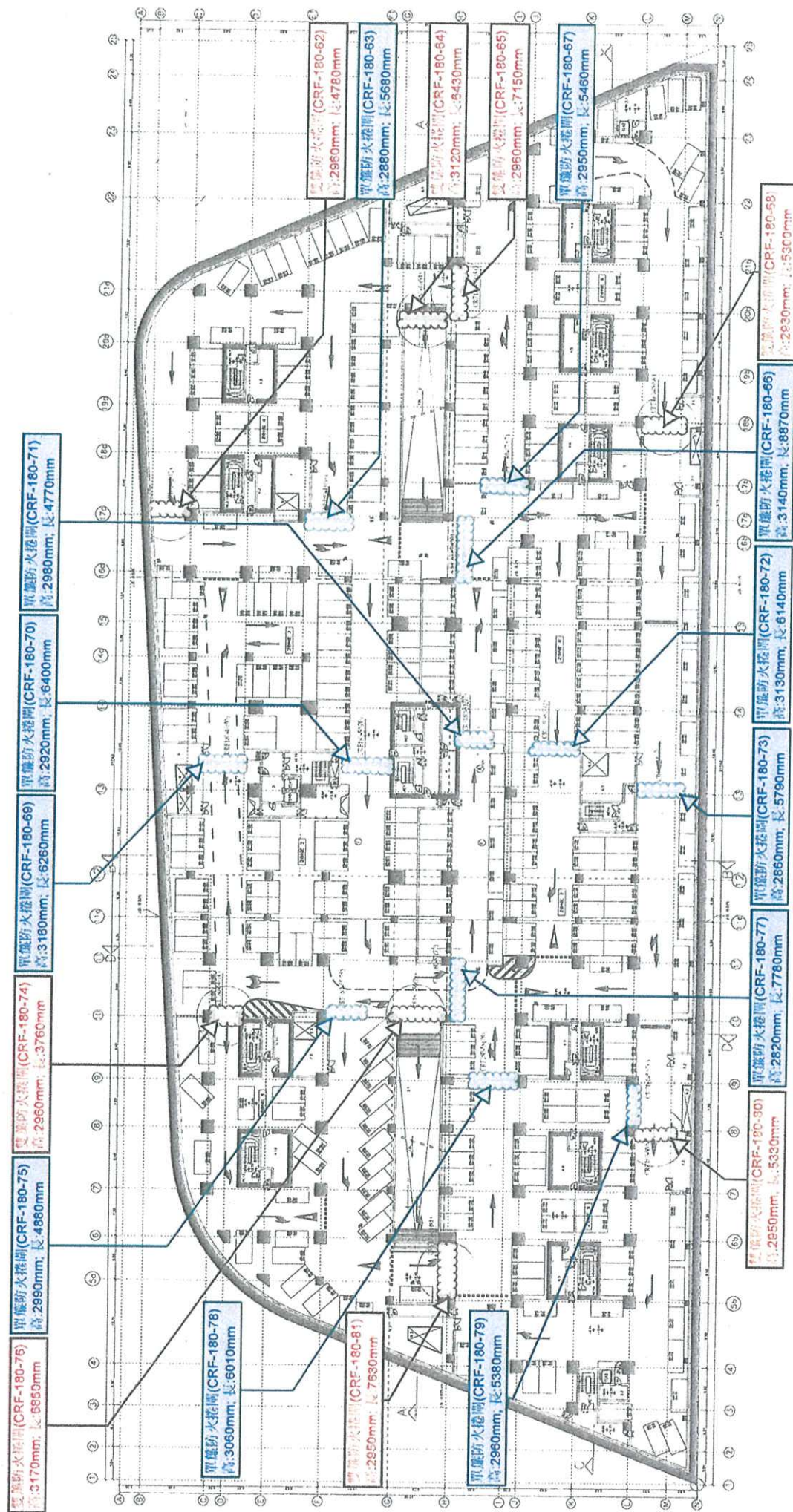
防火分區閘位置圖

地庫停車場三層平面圖



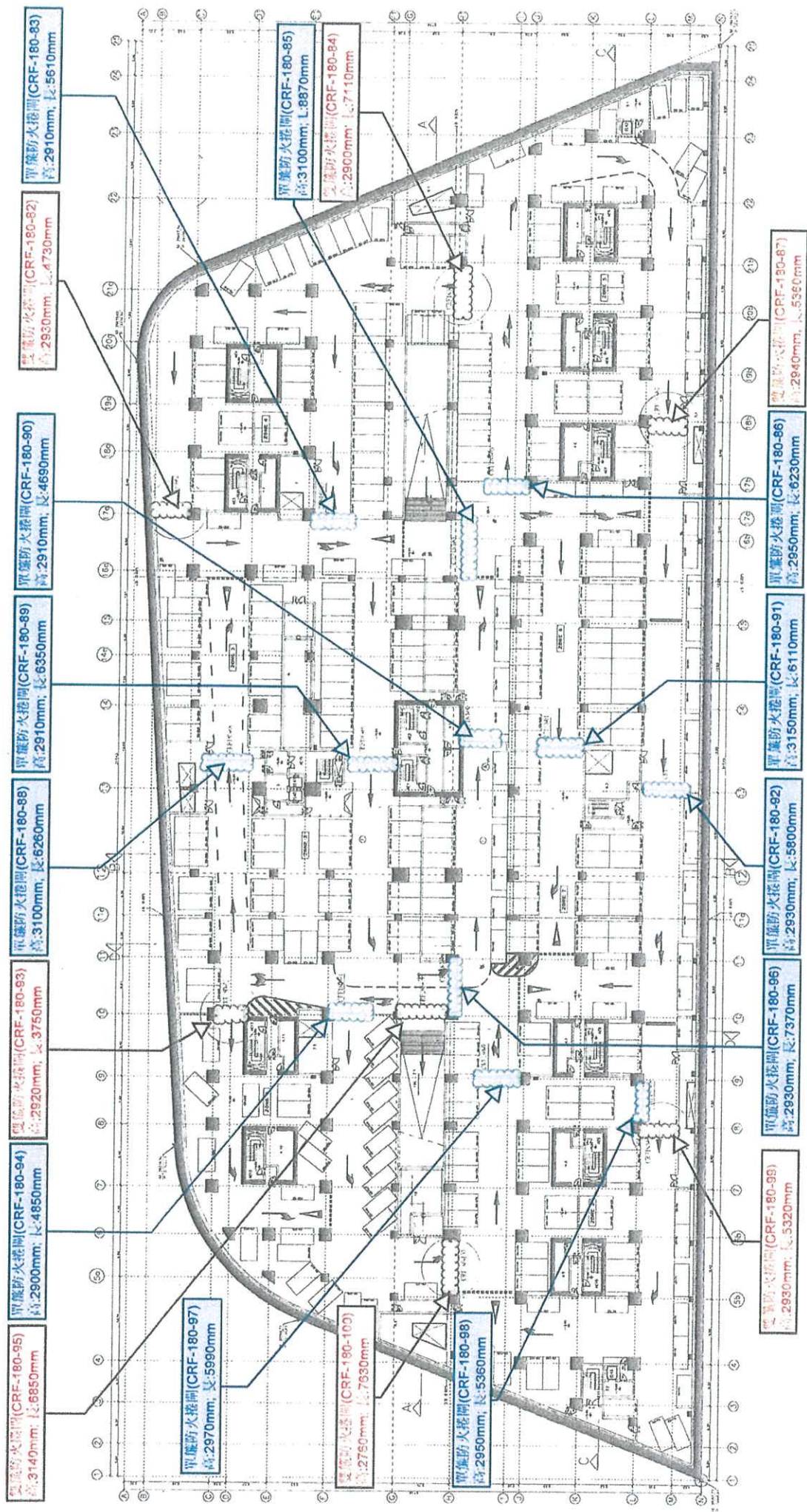
防火分區閘位置圖

地庫停車場四層平面圖



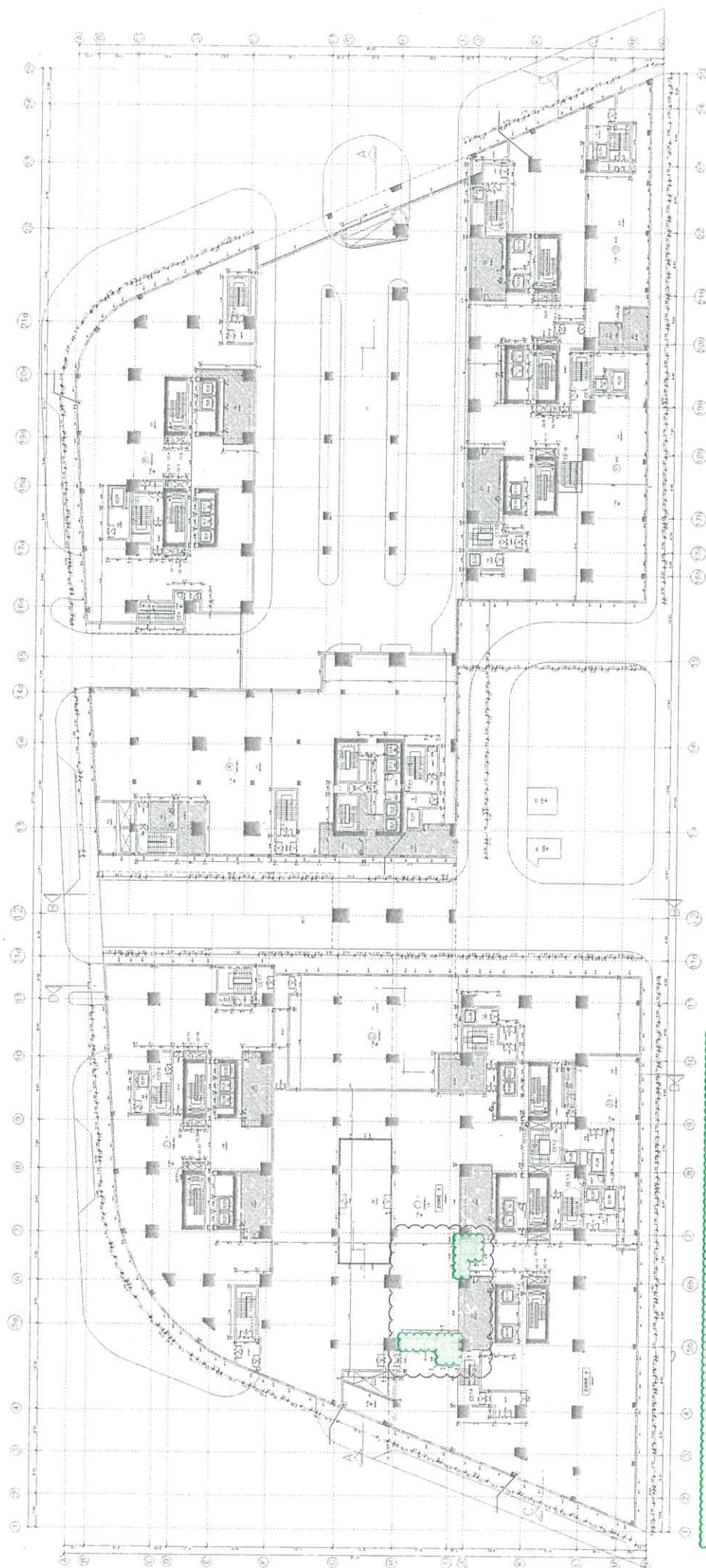
防火分區閘位置圖

地庫停車場五層平面圖



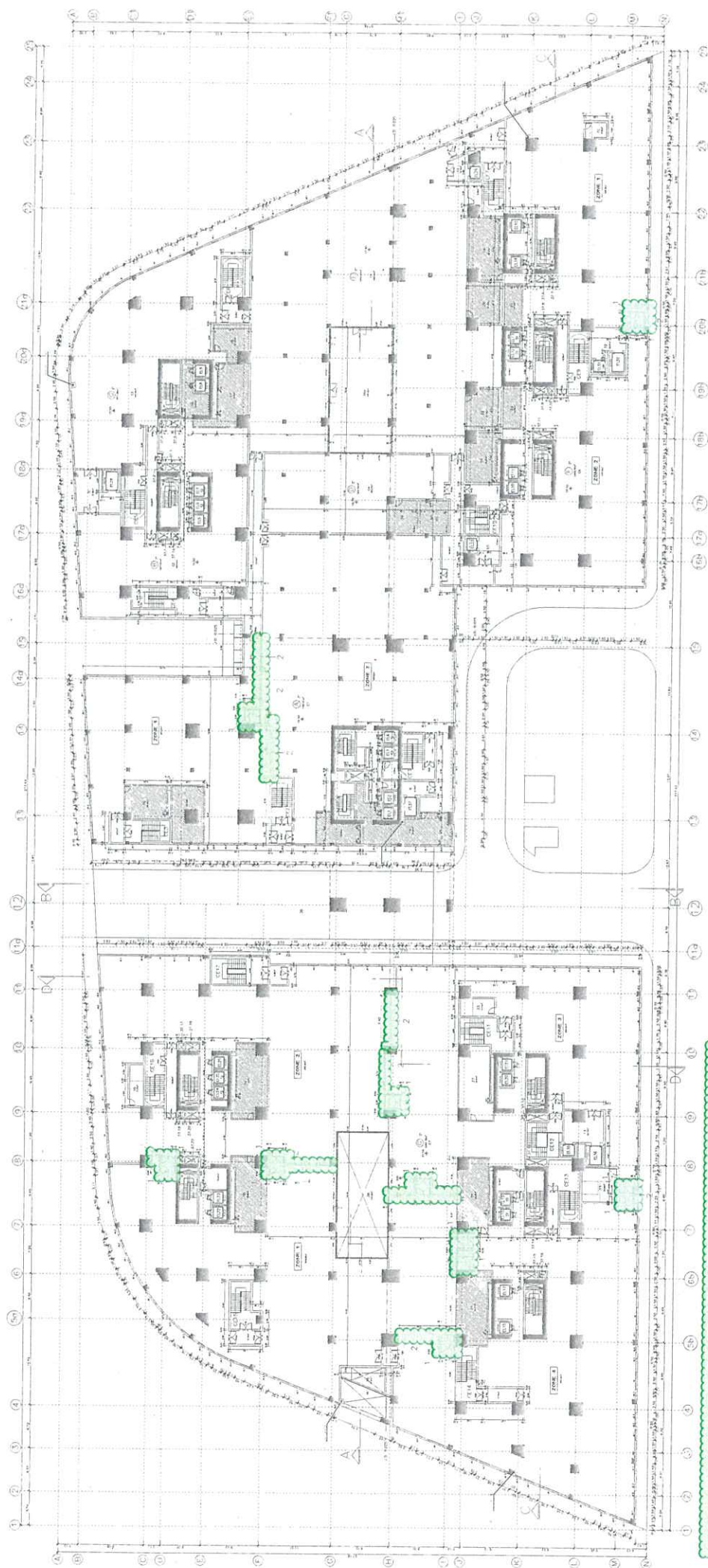
防火分區閘位置圖

群樓社會設施一層平面圖



防火分區分隔磚牆及隔火室位置

群樓社會設施二層平面圖



防火分區分隔磚牆及隔火室位置