

逾26萬消防指示 約6成未跟進

三無大廈缺管理 防火真空



消防隱患追蹤 3

舊式工廈火警隱患處處，舊住宅樓宇「惹火」程度有過之而無不及。本港樓齡達50年或以上的私人樓宇數目過去10年急增逾兩倍，該類舊樓火警頻生，上月最少有兩宗火災涉及舊樓，一名男戶主不幸失去寶貴性命；2020年油麻地一幢「三無」唐樓大火，無情地奪去8條人命。大公報記者近日巡查多區舊樓，發現走火通道被大型雜物及垃圾堵塞，滿地煙蒂，火災隨時一觸即發；再加上防煙門長開、天台的通道阻塞，恐怕逃生無門。

專家指出，不少舊樓是三無大廈，欠缺管理下，跟進消防設施十分困難，而且消防處及屋宇署在審批相關申請各自為政，有個案更被拖延六年未有結果，令相關舊樓處於消防真空期。專家建議有關部門成立跨部門小組統籌跟進舊樓消防設施，專門處理及跟進舊樓消防事宜。

大公報記者 余風、黃山、蘇榮（文） 盧剛昌（圖）

《消防安全（建築物）條例》在2007年生效，規定全港約14000幢在1987年或之前落成的綜合用途及住用建築物提升至今切合現代要求的防火保障。消防處及屋宇署會進行巡查、向業主或佔用人發出「消防安全指示」，指明須進行的消防安全改善工程。截至今年2月底，消防處已完成巡查約10539幢目標樓宇，並已向9917幢目標樓宇發出共超過263700張相關指示，而已獲遵辦或撤銷的指示（即不用跟進的指示）約有101500張，即仍有約六成相關指示有待遵辦或跟進。

翻查資料所得，不少大廈處於未遵循消防指示的真空期。大公報記者日前來到舊樓林立的荃灣，兆和街、眾安街及河背街等地舊樓滿目皆是，上址不少大廈為無業主立案法團、無居民組織及無管理公司的「三無大廈」，任何人除可隨意出入外，大廈內欠缺管理，有舊樓的樓梯成了居民曬衣場及垃圾房，晾曬大量衣物阻礙逃生外，還有大型的馬桶亦隨便被丟棄在一角，通往天台的走火通道更被雜物塞滿，若遇上火警，住客勢必逃生無門。附近葵涌青山公路一幢舊樓除有類似情況外，防煙門更「門常開」，設置的滅火筒亦因太久未有更換而令標貼褪色。

滅火筒過期 防煙門長開

元朗亦是另一個舊樓集中地，上址不少舊樓的天台僭建密集的天台屋，當遇上火警，住戶逃生之路令人擔心。另外，安寧路一唐樓梯間放置的垃圾桶已被塞滿，垃圾只有隨處丟棄，有垃圾袋更流出污水，發出陣陣惡臭，梯間雖設有封塵的滅火筒，旁邊卻是大量煙蒂。附近另一舊樓有部分防火門同樣長期被打開，梯間放有不少雜物，有住戶還在走廊放置鞋架，多對鞋子散落在地上。而青山公路附近一幢舊樓木製的防火門已破爛不堪，只

能一直靠在牆上，梯間外露於天花板的電線亂纏，附近放置的滅火筒似是已過期，鋪上一層厚厚的灰塵。

此外，長沙灣福榮街有多幢唐樓的梯間都被放置雜物，阻礙住天台的逃生通道，而天台一樣堆放雜物，當中包括石油氣罐卻無人清理。大埔區內的舊大廈同樣是重災區，懷仁街的一幢舊樓大部分防火門都保持打開，梯間更有大型傢俬阻塞，上址的滅火筒亦明顯遭棄用，貼紙上的日期都已褪色；寶鄉街另一幢舊樓外牆不但十分殘舊，記者從外已能看見大部分樓層的走廊位都放着雜物。

專家促設跨部門小組統籌

一名從事舊樓消防工程的業內人士直言消防處審批圖則緩慢，令不少業主難以完成工程，「現時圖則予消防處審批，一般要半年，甚至九個月才覆，搞成兩、三年都未批；但屋宇署就不同，《建築物（管理）規例》內已明確規定兩個月內覆。」他認為消防處應該如屋宇署一樣成立專責小組，專責批核相關舊樓消防的審批申請及消防圖則，加快審批進度，並建議制定服務承諾，最少也要定出何時可以回覆相關審批申請的時間。

消防處發言人表示，過往3年，該處每年收到約1400份消防裝置圖則，所有圖則都可在3個月內審批。而該處已實施一系列措施協助加快審批流程。



掃一掃 有片睇



元朗青山公路舊樓

防煙門長開



元朗安寧路舊樓

滅火筒封塵、煙蒂滿地



長沙灣福榮街舊樓

雜物垃圾堵通道



荃灣眾安街唐樓

電線亂纏外露

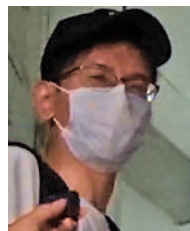
▲2020年11月，有尼泊爾裔家庭在油麻地廣東道一唐樓內的無牌餐廳為兒子開生日會，其間發生火警，釀成8死11傷慘劇。

舊樓街坊有Say

防火設備不足

古先生：

居住眾安街唐樓約2年，防火設備不足是隱憂，但自己只是租客身份做不了什麼，希望業主能處理大廈內的問題。



天台僭建物阻逃生

鄧先生：

以前建成的唐樓，天台是給走火警時使用，但現時僭建了天台屋，封鎖了天台的逃生路線，希望政府正視問題。



居民出入都有困難

鄭先生：

居住眾安街唐樓約一年多，出入都發覺有垃圾雜物阻塞通道，亦都擔心防火設備不足。

近年唐樓頻頻發生火警

2023年3月30日	大埔同秀坊一唐樓單位疑拖板短路發生火警，男戶主被困火場，救出送院不治，另有7人受傷。
2023年3月29日	香港仔湖北街一唐樓低層單位發生火警，事件中3人吸入濃煙不適，包括一名4歲男童送院治理。
2023年2月22日	大埔廣福道一唐樓單位起火並傳出爆炸聲，濃煙席捲半空，消防員到場撲熄。
2023年2月10日	油麻地廣東道一幢4層高唐樓一低層單位疑因外置充電器短路引發火警，涉事約350平方呎單位嚴重焚毀，35歲女護士送院後不治。
2022年9月7日	旺角通菜街一唐樓低層單位發生火警，疑為食煙遺火種肇禍，一名住客皮膚被燒傷送院治理。
2021年7月12日	大埔鄉事會街一唐樓割房單位發生火警，造成3死1傷。
2020年11月15日	油麻地廣東道一唐樓發生一級火警，起火單位是一間尼泊爾無牌餐廳。當時有人召來十多親友，為一名尼泊爾裔人士的兒子開生日會，其間懷疑有蠟燭燒着隔音板引起火警，釀8死11傷慘劇。

違反消防指示罰則

違例事項種類	罰則
未遵從「消防安全指示」或「改善消防安全指示」	最高可罰款港幣25000元；以及每日另處罰款港幣2500元。
未遵從「符合消防安全令」或「改善消防安全令」	最高罰款港幣50000元；以及每日另處罰款港幣5000元。
違反「限制使用令」或「禁止令」	可罰款港幣250000元；監禁3年；以及每日另處罰款港幣25000元。

防火設備標準不一 業主無所適從

促請改善

面對舊樓種種火警隱患，一直跟進相關問題的民建聯東區支部副主席林心廉感受最深，他日前接受《大公報》訪問表示，現時舊樓區，如筲箕灣、西灣河、深水埗及九龍城等的單幢式樓宇不少都存在火警隱患，「好多大廈都收到消防命令，都願遵從消防工程，但很多大廈均難以完成工程，埋不到尾。」林心廉直指現時舊樓的業主多屬長者，不熟悉相關規例，只能依靠顧問公司及承辦商，但往往出現「阻

滯」未能獲得批准，「現時涉及消防處及屋宇署分別審批，但沒有一個收貨的標準，出現不少不必要的麻煩，感覺擾民。」

有個案拖延六年未有結果

林心廉舉例說，不少個案都是做好了消防水缸，但屋宇署卻稱相關高度、體積、承載及位置不合，「可能消防處通過審批，但之後屋宇署卻稱水缸高度欠0.02米，建好的水缸便屬違規。」林心廉直言

現時跟進的個案中，短則拖延四年，長則拖延六年仍未能做好相關消防工程，「有些工程只欠一盞燈，未能完工又未能取得相關部門的資助。」他坦言明白審批受之前疫情影響，惟在部門欠缺溝通下，工程拖延更久，令工程成本上升，業主更難接受。

林心廉建議消防處及屋宇署應成立一個跨部門小組，統一處理舊樓消防工程的入則及申請的同時，亦可有一個專門的部門讓小業主可諮詢及提供相應的服務。



▲元朗區很多舊樓僭建有天台屋，一旦遇上火警，住戶難以逃生。