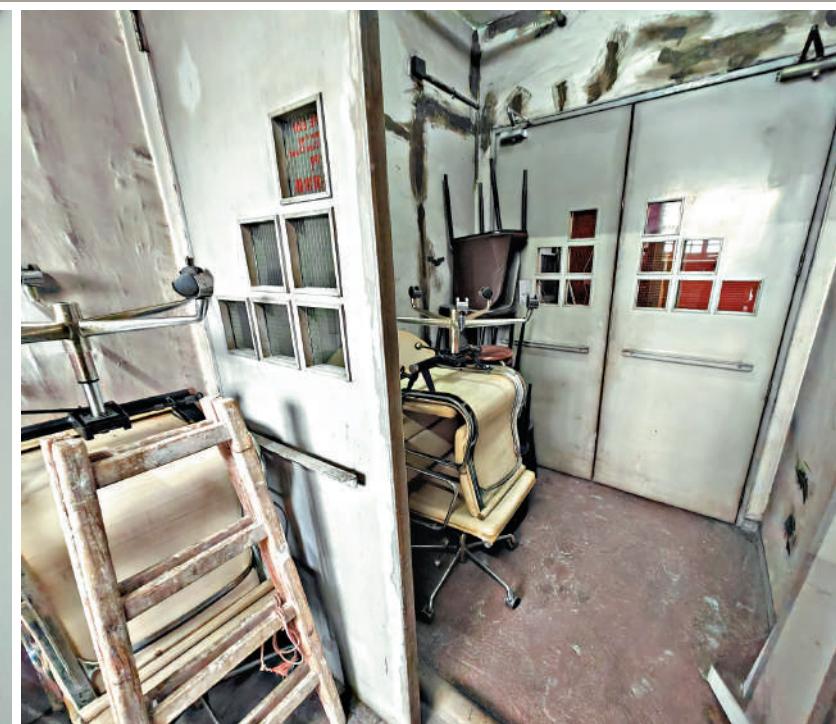




▲官塘工業中心一處後樓梯防煙門長開，除堆滿桌椅等雜物，甚至還有一個燒衣的火盆。



▲柴灣角街一幢工廈有後樓梯的天花板鋼筋外露，石屎嚴重剝落，碎石幾乎覆蓋整條樓梯。



▲土瓜灣美華工業中心有防煙門被雜物堵塞，一旦有火警，難以逃生。

走火通道堆滿雜物 防煙門失修長開 工廈割房改動耐火間隔 遇火警堪虞

工廈亂象②

舊工廈割房越割越多，

惟近來工廈火警時有發生，部分造成人命傷亡，消防隱患不容忽視！大公報記者近日到觀塘、紅磡、荃灣等多處工廈了解情況，發現除了割房林立，普遍存在各種消防隱患和安全問題，包括部分通道曲折迴旋如迷宮，走火梯常被雜物、卡板、紙皮等易燃物堵塞，後樓梯石屎嚴重剝落，防煙門長開或失修變形無法打開等。有商戶甚至在擺滿雜物的後樓梯用火盆燒衣，危機重重。

有消防工程師指出，工廈割房可能涉及違例工程及改動原有耐火間隔，一旦發生火警，後果相當嚴重。市民希望政府加強對工廈割房的安全防火監管，綜合施策，逐步解決工廈割房問題。

大公報記者 盛德文、張真（文） 盛德文（圖、攝錄）

官塘工業中心樓齡近五十年，大廈內印刷廠、五金廠、電器廠等工業廠房林立，食肆、電器店、迷你倉、傢具店及各式樓上商鋪混雜其中，出入的人閑雜，防火絕不能鬆懈。今年11月17日及12月9日，不足一個月內，該工廈的九樓走廊及天台，分別發生垃圾桶及天台雜物火警，幸消防撲滅及時，無人受傷。

記者日前再到該工廈了解通道及消防安全情況，發現電梯大堂雖然貼着管理處的警告，「禁止堵塞逃生及消防通道，一經定罪，最高罰款10萬元」、「禁止在樓層、走廊及垃圾桶旁食煙，首犯罰5000元，重犯達5萬元及監禁6個月」，惟工廈內不少走廊和後樓梯，依舊擺滿各樣的雜物，包括卡板、舊電器、單車、手推車、辦公椅、膠片、廢紙等，部分樓層甚至堵塞了一半通道。

日久失修 剝落石屎覆蓋樓梯

在後樓梯，用鐵罐做的煙灰缸及煙頭，比比皆是。在一處三樓的後樓梯，除了堆滿大量雜物，甚至還有一個用來拜神燒衣的火盆，裏面的灰燼還散發着餘溫，一旦發生火警，情況堪虞。

位於柴灣角街一幢工廈有後樓梯走火通道，部分防煙門日久失修早已變形，木門爆裂，門底與地面完全卡死，用力亦未能拉開。石屎則剝落一地，越低層情況越嚴重，不少剝落的石屎直徑超過30厘米，天花板石屎幾乎掉清光，鋼筋外露，碎石幾乎覆蓋整條樓梯，難以行走，若不幸被砸中，後果不堪設想。荃灣區內有不少工廈樓齡五、六十年，同樣出現各式各樣的失修問題，不少工廈後樓梯亦有石屎剝落情況。

在土瓜灣的美華工業中心，2024年6月曾經有一名非法勞工在割房暈倒，被同伴用手推車棄置在大廈停車場，事後證實不治。記者日前再往該工廈了解，發現大廈低層多條逃生通道被堵，防煙門有的被堵塞，有的長開。

另外，紅磡馬頭圍道部分工業大廈，內有不少大單位，被改裝成多個細單位，內有大型的洗衣工場、迷你倉及物流公司等，不斷有客貨車及板車在各層上落，明顯不適合居住。今年7月3日凌晨三時許，位於同一街道的義達工業大廈四樓，一間割房火警，四名男女受傷送往醫院，揭發起火樓層被一割55間房，部分房間有衣架、梳化及床鋪等，與住家無異。

違規變割房 內如迷宮逃生難

記者近日再前往義達工業大廈了解，發現出事的四樓「割場」大門緊鎖，場內仍殘留煙薰痕跡，十分陰森，部分割房已被清拆還原，這座樓高12層的工廈，除了出事被封的四樓「割場」，還有另外三個「割場」分布在高層和低層。

記者又發現，區內「割場」也有不少共通點，部分一割30間細單位，有一割44間，常見大門出入憑密碼或拍卡，部分單位在大門掛有水牌，更多的是無掛牌，令人懷疑部分細單位可能並非作工業用途；此外，「割場」行人通道內曲折迴旋，有如迷宮，有的單位門口擺有波鞋及拖鞋等物品，不時有背着大包細包的人進入，現場不見有滅火筒。另外，多座工廈後樓梯，牆上各種電線混亂不堪，一旦電線短路失火，後果堪虞，若然細單位內，有人當作住宅居住或過夜，一旦發生火警，可能無法及時逃生。

雖然大廈管理處在大堂及電梯貼有「嚴禁在大廈分間作居住之用」的告示。不過，記者與工廈其中一個「割場」租方電話聯繫，對方表示，「實用約150方呎，無窗無廁月租4000元，有窗無廁月租5000元，大廈24小時出入。」問到大廈貼有不准居住的告示，是否可以入住？對方只表示「（由租客）自行判斷」，隨後又語帶雙關地補充：「不時有租戶工作太晚，會在房內留宿，住人與否由租戶決定，與租方無關。」



近年工廈火災事件簿（部分）

2025年12月9日	晚上九時許，官塘工業中心四期天台大火，幸消防迅速到場將火救熄，事件無人受傷，疑由煙頭等火種引燃雜物引起。
2025年7月3日	凌晨三時許，紅磡馬頭圍道21號義達工業大廈四樓一間割房火警，疏散17人，四人受傷。現場一割55房。消防處在火警前一天巡查，發現逃生通道被雜物阻塞。
2023年3月24日	長沙灣發祥街潤發倉庫三級火，燃燒八小時後撲滅，附近3635人疏散，兩名消防員及四名市民不適送院。
2023年1月28日	新蒲崗五芳街永顯工廠大廈九樓梯間冒煙起火，蔓延至室外棚架，焚燒近15小時救熄，一人不適送院，現場有不少割房包括共享辦公室、迷你倉及音樂室和興趣班教室。
2021年1月5日	屯門世紀城市工業大廈一單位火警，約百名市民疏散到安全地方暫避，至少三人不適送院。
2020年8月24日	觀塘偉業街126號越聯工廠大廈有割房疑電熱水爐冒煙起火，一家三口吸入濃煙送院，涉事樓層及其他多個樓層有多處「割場」。
2017年8月12日	葵涌葵定路美適工業大廈一個割房發生火警，三名90後男女死亡，屋宇署發現涉事樓層被違規割成17間房，且未符合逃生及防火等安全標準。
2016年7月7日	長沙灣元州街昌發工廠大廈發生三級火，一對住割房的兄妹及一名消防受傷及不適入院，大火焚燒九小時，一隻寵物狗死亡。
2016年6月21日	佐敦谷牛頭角道淘大工業村第一座時昌迷你倉四級火警，持續108小時，兩名消防員殉職及12名消防員受傷。

資料來源：大公報記者整理

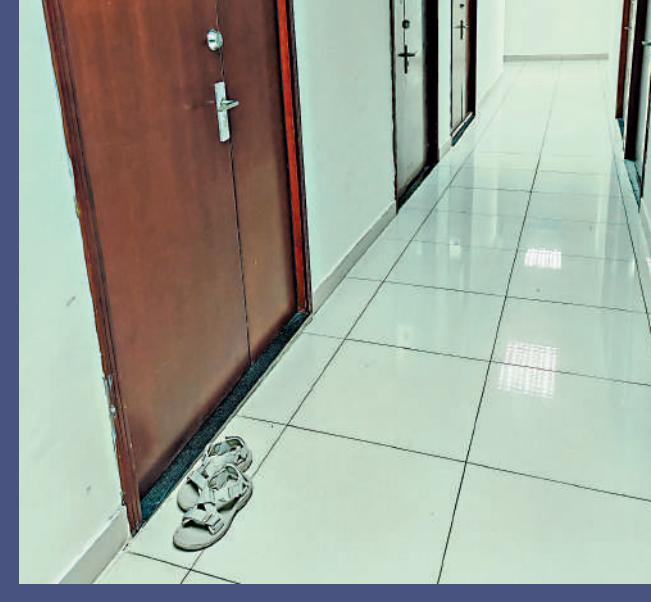


▲今年七月，紅磡義達工業大廈有割房發生火警，多名住戶疏散逃生，現時割房已被拆去，只剩下空蕩蕩的內籠。



►市民馬先生認為，要加強對工廈的防火安全和監管，同時不宜一刀切禁止工廈割房。

►市民嚴先生表示，工廈割房因租金較低，才會吸引市民租住，所以增加房屋供應才能解決問題。



▲有工業大廈將單位割成多個細單位，部分門口放了鞋，懷疑有人在內過夜。

安全隱患

工廈改建成為「割場」，甚至用於住宅用途，增加消防風險。香港工程學會消防分部發言人、歐家豪工程師（委員會成員）指出，工業大廈的設計、規範和建造，只擬作工業用途，工廈內會有不同的工業活動，包括儲存危險及易燃物品，市民不宜在工廈內居住；工業樓宇單位被改建為多間細單位，亦可能涉及違例建築工程，假如採用非耐火的間隔，甚至改動原有耐火間隔，一旦發生火警，後果可以相當嚴重。

歐家豪解釋，把工業樓宇非法改作住宅用途，會對用戶構成不同程度的風險。根據《城市規劃條例》、土地契約（簡稱「地契」）、《建築物條例》，對土地、樓宇的用途以及大廈公契有所規管，有關部門會根據相關法例、政策和地契，處理涉及土地及樓宇用途改變的個案，因此隨便改變工廈單位的用途，可能違反地契及大廈公契的條款。



▲紅磡一座工業大廈有樓層的電線亂纏外露，容易引起火警。

工廈儲存危險品 不宜住人

對工廈割房亂象，《大公報》記者在紅磡工廈區域一帶訪問多名市民，普遍受訪者認為，工廈割房是基層市民無奈的違規選擇，現階段不宜「一刀切」禁止，但希望有關部門加強工廈的防火安全監管，大力推動房屋供應量，逐步改善、解決問題。

加強防火安全監管 防患未然

「其實要反思，為什麼（工廈割房）有需求？不是簡單地說他們違規，就違規，如果有更好的選擇，相信無人願意住在工廈」。紅磡居民馬先生表示，留意到區內工廈存在割房問題，但認為不宜一刀切完全禁止，建議要加強防火安全和監管，重要的是反思房屋供應不足的問題，尋找更多解決的方法，例如增加房屋供應量，以滿足基層住屋的需求。

街坊嚴先生表示，對區內工廈出現疑似割房感到十分驚訝，「香港的住房成本非常高，基層市民的生活壓力好大，住在工廈（割房）租金較私樓平，因而吸引了很多基層市民租住。」他認為，工廈沒有相應的住房標準和消防安全措施，確是不適宜居住並有一定危險性，作為基層市民，他希望政府從根源上解決問題，包括加強監管和增加房屋供應量，「要努力想想辦法，雖然很困難，但相信在政府的大力推動下，問題可以逐步解決。」

就讀中六的陳同學希望，政府除了興建更多的簡約公屋，增加房屋供應量，更要加強工廈的防火安全監管，防患於未然。

大公報記者盛德文

綜合施策 解決工廈割房問題

責任編輯：黃皓林 美術編輯：伍奇德