

電箱失修隨時爆炸 業主法團互相推諉 地舖租戶斷電停業 舊樓維修責任誰屬？

編者按

香港不少街道別具風格，北角錦屏街以其獨特的社區肌理與人文氣息，被視為展現香港舊區魅力的特色街道，但這類舊社區存在眾多與民生福祉相關的問題。社區是城市的微血管，社區治理的好壞直接影響居民的生活品質。近期，錦屏街地標之一的幸福大樓，部分地舖因電力設施老化數次引發停電事故，暴露出舊區治理的深層矛盾。《大公報》推出「完善社區治理」系列專題，第一篇訪問受電力事故影響的幸福大樓商戶，申訴舊樓的維修權責不清，租戶求助無門苦況。民生無小事，垃圾分類、停車難、噪音污染等「小事」，一旦處理不好，可能演變成影響社會穩定的隱患。社會不應僅關注建築物外表的「翻新」，更須正視社區治理體系的「更新」。



完善社區治理①

北角幸福大樓地下兩間地舖被迫停業，事件揭露兩間店舖共用的電錶保險絲，自4月21日起燒斷後停電至今，維修無期。兩間商舖租戶負責人接受《大公報》訪問時表示，目前虧損合共30多萬元，註冊電工檢查發現，位於上蓋住宅走火通道的電箱受潮，有爆炸風險，更可能令全棟停電，但業主、立案法團和管理公司遲遲沒有跟進。

區議員丁江浩表示，業主和法團各持己見，對維修責任存在分歧，導致權責不清。法團質疑業主未經同意私自駁電，業主否認指控，反指是大廈設施老舊問題，有租戶已委託公正行處理，期望事件盡快解決。專家表示，事件暴露出社區治理十分普遍的問題，即規章制度和監管未能完善和與時並進。

大公報記者 姚棠 馮錫雄

暫停營業的商舖為餐飲社企「糕點時光」和另一間環保零售店，位於北角幸福大樓地下。資料顯示，大樓位於北角錦屏街24-38號，1965年入伙，共分四座，提供196個住宅單位，地下多為商舖。事件中的電箱位於兩間店舖中間、上蓋住宅的走火通道內，平日不少住客出入，倘若發生火警，恐危及居民性命。

大公報記者昨日前往幸福大樓了解，現場可見，「糕點時光」門外張貼告示，提醒街坊幸福大樓「電箱嚴重損壞，存在隨時爆炸及火警隱患」；至於相鄰的環保零售店，緊閉的捲簾鐵閘上貼有一張AI製圖漫畫，指該店被迫無限期暫停營業，配文「機電署：咁電有問題，繼續使用有危險嘍」。不時街坊路過駐足查看，有熟客對店舖暫停營業表示惋惜。

記者向地區人士及街坊查詢，綜合有關資訊，除上述兩間店舖，目前幸福大樓沒有其他單位受影響，涉事電錶位於兩間店舖中間、上蓋住宅一處出入口的樓梯通道，不時有住客進出。記者向住客了解，他們均表示樓上電力未受影響，已經關注到事件。一名住了六年的女租客向記者表示，大廈樓齡較大，電力系統常年有不穩定的狀況，「有些單位被改裝成劏房，夏天一開冷氣很容易跳閘，前兩年大廈換過電錶，影響已經小了。」

租戶委託公正行 冀盡快解決

環保零售店負責人表示，最近兩三星期至少已損失十餘萬，「4月21日開始停電，凍肉、雪糕等無辦法再售賣，更無冷氣，5月店舖停運，加上人工損失。」他表示，此前也出現燒斷保險絲的情況，「之前大廈都會半推半就地找電工更換，很快解決，但今次大廈堅決表示不是他們

的責任，業主認為大廈要負責，亦不肯承擔」。

據了解，兩間店舖自行找機電署和公正行上門檢查，豈料發現電箱已經受潮，內部出現水氣，倘若強行維修通電，可能引發爆炸，如果要徹底修復，整棟大廈停電配合工程。兩名店主也表示，他們每次跟業主代表和大廈反映，也被告知正在跟進。

本報嘗試聯絡管理公司和法團，但截稿前尚未回覆。

議員：存在權責不清問題

東區區議員丁江浩回覆《大公報》查詢時表示，幸福大樓部分設施陳舊，但這宗「電箱事件」，主要涉及部分地舖，樓上住戶未見影響，事件牽涉業主、法團、租戶三方，電力維修問題上，業主和法團存在權責不清問題，目前其中一間商舖租戶，已自費委託公正行處理。

丁江浩又表示，租戶多次投訴供電不穩定，至上月中開始間歇跳掣，多次聯絡業主、管理公司及法團也無法解決問題，法團質疑業主未經同意委託水電工程人士駁電，疑接駁時出問題，業主否認指控，反駁是大廈設施老舊問題，雙方各執一詞，但租戶無法營業，肯定是受害者。社區這些問題經常發生，民生無小事，需要有關方面重視。

▲在上址居住六年的女租客表示，大廈樓齡較高，電力系統常年有不穩定狀況。



▲北角幸福大樓地下兩間店舖停電逾半月，商戶在門外張貼相關告示，街坊駐足查看。

大公報記者攝

專家：電線膠布已氧化 銅線外露

岌岌可危

舊樓常見電力設施等問題，必須找專業人士定期維修檢查更換。香港裝修及屋宇維修從業員協會主席梁偉欽接受《大公報》訪問時表示，60年樓齡建築普遍存在電線膠布氧化、銅線外露問題，尤其樓梯間清潔頻繁，區域風險更高，若然電箱接近廁所，更加容易受潮。

大公報記者向梁偉欽出示涉事商戶張貼的配電箱照片時，他認為，有關安裝並不穩妥，「膠布氧化，露出銅線，一碰到水分，容易引發爆炸」，由於未知是哪一方負責在電錶電箱的駁線，所以難以評論責任誰屬。

「業主和法團將波踢來踢去」。涉事餐飲社企「糕點時光」聯絡人楊小姐接受《大公報》訪問表示，催促多次後，業主代表聯絡港燈職員，在未告知兩間店舖時上門檢查，發現電路已經嚴重燒毀，並急需維修，但由於各方推卸責任，無人願意牽頭處理。

機電署：火警隱患大 須14日內維修

隨後，店主自行聯絡機電署處理，署方職員檢查



▲梁偉欽表示，涉事商戶的配電箱安裝並不穩妥，膠布氧化，露出銅線，一碰到水分，容易引發爆炸。

後隨即發出信件，指電箱存在的火警隱患極大，要求14天內找註冊承辦商進行維修，否則租客、業主、管理公司等，也可能被按相關規例處罰。

楊小姐表示，上周找電工檢查時發現電箱有水氣，她表示，雖然不清楚是天氣或滲水的影響，「不清楚水氣的產生，是在事發當日，還是之前已經存在，但師傅已經不敢貿然維修，存在觸電風險。」

大公報記者 姚棠

建議訂立專門法例 確保市場公平競爭 大律師公會倡修例 圍標可判囚

【大公報訊】記者龔學鳴報導：大埔宏福苑早前發生五級大火，引發社會對樓宇安全及圍標問題的廣泛關注。大律師公會主席毛樂禮昨日表示，短期內可考慮修訂《競爭條例》第91條，就嚴重反競爭行為引入監禁刑罰，建議最高判囚7年，以加強對相關人士的阻嚇力。

毛樂禮指出，公會已成立法律研究專責小組，待火災獨立調查委員會工作完成後，將根據報告提出技術性修訂建議。他認為，可借鑒《證券及期貨條例》的做法，先在現行《競爭條例》中

加入監禁刑罰，涵蓋圍標及市場分割等嚴重違規行為，並在長遠研究針對圍標訂立專門法例。

他指出，現時競委會主要透過民事途徑處理違規個案，不涉及監禁，若引入刑事責任，對違法者而言將有顯著震懾作用。參考其他普通法地區，相關罪行最高可判囚5至14年，他認為本港以7年作為上限屬合理水平。毛樂禮強調，立法不僅不會削弱商環境，反而有助確保市場公平競爭，對企業及市民均有裨益。

對於宏福苑火災的獨立委員會聽證

會，他表示不評論具體內容，但指出是次聽證會有約26名資深大律師及大律師參與，規模或屬歷來罕見。此外，被問及若政府收購宏福苑業權是否涉及《基本法》保障私人財產的問題，毛樂禮表示，本港奉行資本主義制度，物業買賣一般需建基於雙方同意，而法庭審視相關方案時，關鍵在於是否公平合理，包括收購價是否符合市價。他以企業私有化為例指出，若有約75%股權支持，法庭可批准強制收購餘下股份，因此認為相關業主支持比例需達七成半，否則方案或面臨法律挑戰。

凱施餅店創辦人疑追賊 失足墮樓亡

【大公報訊】記者莫思年報導：觀塘昨日（10日）發生懷疑麵包工場東主追賊墮樓慘劇。據悉前凱施餅店七旬東主蕭偉堅，在工廈追趕一名偷電線的賊人時，失足墮樓，送院搶救最終不治。

警方周日下午5時許接報，一名男子在偉業街155號建邦工業大廈的高處墮下，其後擱在3樓外牆的冷氣喉管，身體多處受傷。救援人員接報到場，由消防員協助救下已陷昏迷的男子，送往聯合醫院搶救，惜

返魂乏術。據悉，死者為前凱施餅店東主蕭偉堅，警方封鎖現場進行調查，正翻查大廈閉路電視，追緝在逃賊人的蹤影。



▲追賊事主失足墮樓昏迷，送往聯合醫院搶救，最終不治。大公文匯全媒體記者 林兆楠攝

中九龍繞道兩貨車越雙白線 兩司機涉危駕被捕

【大公報訊】記者馮錫雄報導：網上流傳一段「貨車大戰拖頭」短片（見圖），兩輛貨車上周五（8日）下午五時許在中九龍繞道隧道內超速駕駛，在隧道內三條行車線左穿右插，不停響號，並且橫越雙白線行駛，當時道路仍有其他車輛，過程險象環生。警方回覆《大公報》查詢時證實，兩名司機涉嫌危險駕駛已經被警方拘捕。

兩名被捕司機分別為51歲中國本地男子及48歲巴基斯坦男子。警方表示，其中一輛貨櫃車在油麻地進入中九龍繞道向啟德方向行駛，其間被隔離線



行駛的貨車撞到側面鏡，於是上前追截，兩車期間多次切線越過其他車輛。

宏福苑簡介會 每名代表獲專屬Zoom連結

【大公報訊】記者張騰報導：接管大埔宏福苑業主立案法團的合安管理有限公司，將於本月12日晚上及20日下午共舉行兩場網上業主簡介會。合安昨日在網頁發出通告，宣布為加強網絡安全，簡介會已採用優化安排，改向每名參加者發放專屬Zoom連結及登入資料，每個連結和賬戶均為個人專用，只限一部裝置登入。

合安原訂安排向每個單位提供一個Zoom賬戶，讓兩名代表同時以不同裝

置登入簡介會。最新決定改為向每個代表發放專屬連結，日後業戶如希望多於一位業主或代表同時出席，必須盡快為每位參與者分別重新登記，以獲得獨立連結。同時，合安仍維持「每戶最多可有兩部裝置同時登入」的安排，若住戶需要使用第二部裝置，只需為該裝置登記，即可獲發另一組獨立連結與密碼。

因應優化安排，確認短訊的發送時間將有所調整。參加5月12日場次的業主，最遲將於11日收到載有專屬連

結及登入資料的短訊；參加5月20日場次者，則最遲於5月19日收到。

通告亦指出，是次改動除了加強網絡安全，亦為方便沒有Zoom賬戶的居民。居民收到短訊後，只需直接點擊連結並輸入專屬密碼即可進入會議，無需事先註冊或登入任何Zoom賬戶，大幅簡化參與流程。合安表示，兩場業主簡介會有充足名額供所有業戶出席，截至8日已收到超過1000名業戶報名參加。