

高雄「城中城」奪命火 敲響香港舊樓警鐘

三無廈遍舊區 三隱患招祝融

直擊 報道

隱患1

管理缺失 消防設施欠奉

根據特區政府數據，全港約有 5,300 幢「三無大廈」，即無業主立案法團、無任何形式的居民組織，也無聘用物業管理公司，它們的消防隱患尤其嚴重。香港文匯報記者昨日就到油麻地一帶巡察該區的唐樓，發現多幢「三無大廈」均沒有任何消防設施，連一個滅火筒也沒有擺放，萬一發生火警，完全沒有任何滅火工具可用。

樓梯間黑漆漆 走火警易人踩人

香港文匯報記者昨日巡察油麻地逾 20 幢唐樓，當中只有一幢設火警鐘、消防喉轆及滅火筒等消防設施，翻查資料，該大廈是有業主立案法團的；而其餘 20 多幢均為「三無大廈」，全部沒有任何消防設施，連一個滅火筒也沒有擺放，部分大廈更沒有足夠的照明系統，有大廈甚至將天台鎖上。若不幸發生火警，住戶不僅沒有滅火工具，連逃生也有危險，第一、不能逃到天台等待救援，第二、樓梯間不夠光，加上梯級破損，可能導致住戶在慌忙逃生時，不慎跌倒，造成人踩人的情況。

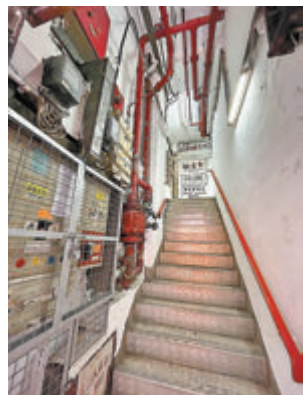
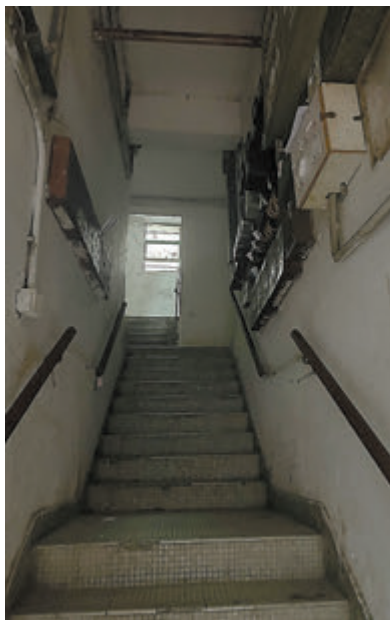
消防保安工程從業員協會理事長蔡業堅昨日在接受香港文匯報訪問時表示，不少舊樓沒有消防設備，未能符合《消防安全（建築物）條例》（第572章）的標準，但要走的程序頗為複雜，有許多手續要辦理，比如聘請顧問、公開招標、向屋宇署、消防處或水務署入圖審批等，需時約6至8個月不等，一般都需要業主或法團持續跟進。但「三無大廈」沒有法團及管理公司，業權又分散，一般會選擇「拖得就拖」，最終會被檢控。

安裝消防系統 業主分歧難成事

有收到違反《消防安全建築物條例》法庭傳票的業主直言：「我都同意裝消防系統，但業主間意見不一致，而消防系統起碼超過100萬元以上，無可能一個人去承擔。」

民建聯油尖旺區議員孔昭華建議特區政府應主動介入，例如可以「大廈聯檢」方案，即由政府牽頭負責聯絡業主，先改善結構安全、防火等問題，再向業主收回成本價。

由於「三無大廈」多為50至60年前落成，要加裝水箱或消防設備並不容易，須考慮大廈樓層及天台的承托力是否足夠，他建議屋宇署等部門可提供協助。



▲並非所有唐樓均沒有安裝消防設施，視乎大廈有否成立業主立案法團。

▲部分大廈沒有足夠的照明系統，增加火警時逃生的難度。

高雄市鹽埕區「城中城」大樓前日凌晨發生嚴重大火，造成46人死亡、41人受傷。在香港，類似的樓齡40年的住商混合型大樓不少，是次火災發生後引起香港社會對於香港舊樓消防安全的關注。香港文匯報記者昨日到油尖旺一帶了解舊樓消防安全情況，發現這些樓宇有三大隱患，一是大部分舊唐樓均是「三無大廈」，消防設施欠奉；二是唐樓內割房林立，單位亂割亂改亂駁電，令火警指數增加；三是在商住大廈中，有商戶消防意識不足，未有關閉防火門。有地區人士建議，特區政府應立例規管割房須有滅火筒等設備，而消防處應主動為該類舊廈加設防火設施。

●圖/文：香港文匯報記者 文森



●台灣高雄市樓齡超過40年的「城中城」大樓14日發生奪命大火，敲響本港舊樓警鐘。

各樓宇違消防例 兩年檢控700次

香港文匯報訊（記者 黃恆諾）今日香港，舊樓安全隱患仍四處潛伏。消防處發言人昨日在回覆香港文匯報查詢時表示，該處由2019年至今年3月期間接獲11,788宗涉及住用或綜合（商住）用途樓宇內阻塞逃生途徑的投訴，共作出30,973次巡查，並就此發出5,578張「消除火警危險通知書」，及提出216次檢控。

《消防安全（建築物）條例》規定舊樓業主遵從在大廈加設自動噴灑系統、消防栓及喉轆系統及手控火警警報系統等消防裝置及設備，消防處在同期亦向日目標樓宇的業主及佔用人共發出52,429張涉及相關問題的消防安全指示，相關的檢控及定罪個案數目分別有487及464宗。

續推「風險為本」巡樓計劃

消防處發言人表示，該處會繼續推行「風險為本樓宇消防安全巡察計劃」，以風險為本原則對有關樓宇制定巡查機制，為滅火救援作好準備，熟悉樓宇特徵及制定行動預案，如發現阻塞或鎖上逃生途徑等火警危險，會盡快根據《消防（消除火警危險）規例》作出跟進並採取適當的執法行動。

發言人補充，如有樓宇在消防裝置及設備進行維修時發生火警等可引致火警風險提升的特殊情況，該處亦會動員額外人手處理，以提升滅火救援效率，並繼續調整家居消防安全宣傳策略，務求將相關家居防火安全信息透過流動平台及社交媒體帶進社群，以提升市民的消防安全意識。



●電錶密集安裝隨時超負荷。

隱患2

割房擠迫 殘破電線亂搭

油尖旺、深水埗一帶的唐樓，尤其是「三無」大廈中，有很多單位被改裝成劏房出租，令消防危險指數大增，因劏房單位的分隔牆大多不符合所需的耐火效能，或在耐火分隔牆開鑿洞口，用以通風或安裝空調機、抽氣扇等。另外，單位「一劏三」、「一劏四」等情況更會令大廈的電錶超出負荷，加上電線零亂和殘破易引致短路。

電錶隨時超負荷

劏房戶張先生說，劏房過於狹窄，附近的劏房戶會把雜物堆在走廊等公共通道，阻礙火警逃生，故唐樓劏房有很大消防隱患，但奈何房租較便宜，只有繼續住下去。

據張先生了解，有劏房單位更沒有設置窗戶，一旦發生火警，消防員難以以雲梯進行救援，或會導致嚴重傷亡，而業主將單位「一劏三」、「一劏四」，又亂拉水電，自己也擔心電錶隨時超出負荷，「不過驚都無用，已向業主反映過好多次，電線都爛掉，可唔可以換，對方都唔理會，話覺得危險可以唔租。」

後樓梯雜物堆積

關注基層住屋聯席於年初調查發現，51.4%受訪劏房戶指大廈走廊沒有足夠的空間逃生、45.9%表示大廈後樓梯被雜物堆積、23.2%反映居住樓層的後樓梯被封死，嚴重影響居民在火警時逃生。根據聯席過去劏房戶探訪經驗，單位內的通道一般都較為狹窄，走廊的淨闊度少於0.75米，不符合建築物條例要求。



●電線亂搭亂飛，火災危機四伏。

隱患3

商住大廈 防煙門任敞開

除了唐樓，香港文匯報記者還到多幢商住大廈巡察，其中位於尖沙咀的重慶大廈就有多間賓館。記者巡察後發現，梯間多層防煙門均一直保持打開，更有一層的防煙門被鎖上。一旦發生火警，該些防煙門均沒法發揮阻止火勢蔓延和煙氣擴散的作用，更令大廈中的人失去逃生的路。

雖然消防處一直提醒防煙門必須保持關閉，但由於重慶大廈的升降

機是位於防煙門外，多個樓層防煙門一直保持打開，以方便住客走動（見圖）。香港文匯報記者更發現有一層的防煙門用鐵鏈鎖上（見另圖）。雖然該層似乎沒有住戶，但亦理應不能鎖上防煙門。

防煙門除具有普通門的作用外，更具有阻止火勢蔓延和煙氣擴散的作用，可在一定時間內阻止火勢的蔓延，為建築物內的人員爭取時間疏散。



●有樓層防煙門竟然用鐵鏈鎖上。



●商住大廈防煙門四季常開。

區議員倡強制舊樓裝消防設施

香港文匯報訊（記者 文森）香港「三無」大廈的樓宇結構及火險等安全隱患一直為人詬病，油尖旺區議員許德亮昨日在接受香港文匯報訪問時表示，區內環境髒亂的「三無」大廈和劏房單位林立，而該



●早年旺角嘉禾大廈五級大火，造成多人死傷。

些舊廈缺乏管理，尤其大量劏房並無任何消防設施，存在極大火警隱患，多年來亦無明顯改善。他建議特區政府應立例規管劏房須有滅火筒等設備，並在舊廈外設置火警鐘，倘有火警即可發警報通知居民逃生，而消防處亦應主動為該類舊廈加設防火設施。

消防提告罰款 難搵業主承擔

香港舊廈多次發生涉及人命傷亡的火警，近年最嚴重的是去年11月15日發生的油麻地廣東道唐樓大火。當時，上址有十多人於一間尼泊爾餐廳舉行生日派對，其間疑有蠟燭燒着隔音板引發大火，結果造成8人死亡的慘劇。

許德亮坦言，在區內先後發生過嘉利大廈大火、嘉禾大廈大火以至去年廣東道唐樓大火後，不少人也關注到防火的問題，惟事後未見舊廈的相關問題有真正改善。

他指出，油尖旺區有不少舊廈至今仍未有業主立案法團，而該些「三無」大廈缺乏管理，不少舊樓更有大量劏房單位，「有些無良業主一劏五、一劏六甚至七，只會收租賺錢，完全沒有理會消防安全，

連滅火筒等設備也沒有，電線又亂搭，左飛右飛，這些舊廈存在極大風險，一旦發生火警可能會造成人命傷亡。」

許德亮說，消防處雖有巡查並會發出消除火警危險通知書，但根本於事無補，「我也接獲不少街坊申訴，指被消防處提告罰款，但這些『三無』大廈根本沒有業主立案法團去處理消防隱患，且不少劏房根本找不到業主，結果其他業主卻要承擔罰款，這樣亦不公平。」

倡先安裝設施 後向業主收錢

他建議消防處應主動為那些舊樓加添消防設施，如加設防煙門及消防喉轆等，再向業主收回有關費用。雖然劏房問題不能即時解決，但政府應立例規定所有劏房要備有滅火筒等設備。

許德亮指出，一些舊廈確實由於樓齡高已太殘舊，難以完全改善消防設備，如未能在天台加裝消防水缸，政府應在該些舊廈外裝設火警鐘，「即是用那些有玻璃罩的火警鐘，如果舊廈有火警便第一時間打破玻璃，發出警報叫全幢大廈居民逃生，以減低出現傷亡的可能。」