

# 工廈亂象叢生 祝融隨時埋身

## 本報記者實地調查 揭四大消防安全隱患



▲近年不少工廈單位被違規改裝成劏房。



### 近年工廈火警事例

台灣高雄「城中城」火災引起公眾對樓宇消防安全的關注，除了老舊的「三無」大廈外，本港近年亦多次發生工廈大廈火災意外，造成多人傷亡。雖然事後社會有不少關於改善問題的呼聲，但這些隱患至今仍然存在。香港文匯報記者昨日到觀塘、荔枝角等多個工廈放租單位實地了解情況，發現工廈存在四大消防安全隱患，有業主為謀求更大利潤，違規改造工廈劏房，大幅增加房間密度，多重門禁及狹小通道阻礙逃生。部分工廈消防設備不足，已有的逃生門被阻塞，又或防火門敞開，若有意外發生無法起到作用。亦有工廈內低層有多所餐廳食肆，樓上則違規建劏房、倉庫，在龍蛇混雜下，增加了消防風險。有專家促請特區政府加強監管與教育。 ●香港文匯報記者 邵昕、高俊威

2010年 3月8日 荔枝角青山道479號麗昌工廠大廈發生四級火警，1名消防隊員殉職，3名消防員受傷

2016年 6月21日 佐敦谷牛頭角道7號淘大工業村第一座時昌迷你倉發生四級火警，持續108小時，2名消防員殉職及12名消防員受傷

2017年 8月12日 葵涌葵定路1-11號美道工業大廈一個劏房單位發生火警，3人死亡

2019年 10月14日 土瓜灣銀漢街一個工廈單位疑因電線短路起火，雖然無人受傷、部分寵物被救出，但仍有一隻貓在火場走失，最後死亡

2020年 8月24日 觀塘偉業街126號越聯工廠大廈懷疑電熱水爐冒煙起火，一家3口吸入濃煙不適

2021年 1月5日 屯門世紀城市工業大廈一個單位發生火警，約百名市民自行疏散到安全地方暫避，至少3人不適送院

### 隱患一 違規改裝劏房

工廠大廈原本只能作工業用途，但近年不少工廈單位被違規改裝成劏房。在觀塘區，有不少工廈劏房放租，且盤源不少，可見改裝劏房已成為部分業主的一盤大生意。荔枝角青山道一間工廈，一個單位被細劃為逾40個大小不一的房間，最小的只有百多呎，不少作為住宿用途。業主雖並未言明允許住宿，但公共洗手間內設有淋浴設備，部分單位前還有鞋履擺放，與一般住宅單位無異，生活氣息濃郁。

香港文匯報記者昨日以租客身份到區內多個放租單位了解情況，在敬業街一幢工廠大廈其中一層的全部4個單位中，就有3個已被改裝成劏房出租。記者進入其中一個放租單位，發現在共用地方備有信箱，從信箱數目可見單位內的劏房多達18個，其中不少單位均有人居住，門上掛了裝飾。

這些放租單位面積約300呎至400呎，只有廁所，沒有其他間隔，代理稱若有租客決定租住，業主會略作裝修及添置傢具讓租客入住。雖然單位共用地方及走廊通道尚算寬敞，但因部分租客在門外放滿鞋履和雜物，加上單位內的劏房數目多達18個，相信住客人數不少，若所有人同時離開，定會造成阻礙。

另一幢位於成業街的工廠大廈，亦有一個低層單位剛剛被改裝成十多間劏房，部分劏房門外已貼上「已租」標貼。地產代理坦言，由於交通方便及租金合理，這些劏房甚受租客歡迎。



資料來源：香港文匯報資料庫 整理：香港文匯報記者 高俊威

◀2016年，牛頭角道淘大工業村一個迷你倉工廈發生四級火警，造成兩名消防員殉職。 資料圖片

### 隱患二 雜物阻礙逃生

不少工廠大廈被變成商住兩用，內裏既有工作室、住宅，更可能有商店、食肆、派對房間等，在人流大增下，更須確保走火通道暢通無阻，否則一旦發生火警或其他嚴重事故，勢必阻礙逃生，在工廈出入人士的生命安全將備受威脅。

觀塘成業街一幢工廠大廈亦有單位被改裝成劏房，加上原本在營運中的辦公室、迷你倉等，原本人流已不少，樓梯卻被雜物阻塞了一大半，若有事故發生，將嚴重影響出入人士安全。

#### 未見滅火筒及火警鐘

荔枝角永明街一幢建於1970年的工廈，同樣有多個單位被改裝成劏房，但數十個房間及走道內均未設置滅火筒，工廈的樓梯間只見消防栓，不見喉嚨及火警鐘，亦未發現手提滅火器。部分樓層的逃生門被雜物遮擋，只有一半逃生門可以開啟，有樓層的防火門則長期處於開啟狀態，一旦發生火災，難以隔離濃煙與火苗，火情恐快速蔓延。

荔枝角青山道一幢工廈雖配備較完善的消防設備，但周圍堆放若干雜物，包括易燃的紙箱、木架等，若要啟用消防設備，亦需搬開雜物，為緊急情況施救增加難度，而大廈內有不少違規劏房單位，但近60個房間僅配備三四個手提滅火器，相信一旦發生火警，亦無法起到作用。



●樓梯間堆積大量雜物及垃圾。 香港文匯報記者 攝



●逃生門被雜物堵塞。 香港文匯報記者 攝

### 隱患三 食肆林立惹火

工廠大廈有食肆、餐廳並不罕見，但一般而言，這些食肆餐廳只對工廈員工開放，一般公眾不可光顧，惟目前不少工廈餐廳未有遵守此規定，變相為工廈帶來額外人流。若同一幢工廈內的不同樓層既有食肆正在營業，更有小工廠在單位營運，加上工廈的樓上劏房大量湧現，若有大型火警或其他嚴重事故發生，後果將不堪設想。

香港文匯報記者昨日在觀塘成業街多幢工廠大廈訪察，發現不同工廈內均有不少食肆營業，包括火鍋店、泰菜食肆、甜品店、私房菜等，其中在一層便最少有5間食肆在營運中，而在這些食肆的同層卻有機器工程公司，加上這些工廈的樓上均有不少劏房及派對房，安全情況實在令人擔心。不少食肆更將宣傳牌或雜物擺放在通道，容易造成阻塞，一旦發生火警將影響人群逃生。



●工廈食肆將宣傳牌及貨物擺放在通道造成阻塞。 香港文匯報記者 攝

### 隱患四 缺乏消防設備

《消防安全（工業建築物）條例》對工業建築物的消防設施及設備有明確要求，包括必須安裝自動噴灑系統、消防栓及喉嚨系統、手控火警報警系統等，違者一經定罪按未獲遵從天數罰款每日2,500元，在1987年3月前興建的建築同樣適用。

不過，香港文匯報記者在荔枝角青山道一幢興建於1961年的舊工廈中，發現數個樓層各有約3個單位因為未有遵從《消防安全（工業建築物）條例》規定，安裝條例所要求的消防設施

及設備，不符合現有建築物的消防安全措施要求，被消防處貼上「消防安全指示」，要求在指定時間前改善。

工廈的公眾地方更早已貼出消防處相關公告，顯示屋宇署和消防處人員到工廈巡查前20日其實已發出通知，讓該工廈業主租戶了解巡查的要求及不遵從條例的後果，惟似乎沒有太多人理會。



●多個單位被發現未遵從相關消防條例。 香港文匯報記者 攝

專家 指出 工商住混合 安全無保障

隨着香港工業式微，不少工廈紛紛改作商業用途，甚至有業主為有利可圖，將工廈單位違規改裝成劏房，錯綜複雜的環境和部分工、商、住混合的運作模式，大量增加的人口隨時超出建築原本的消防容量，造成安全隱患。

#### 林振敏：舊廈無基礎消防設備

香港工程師學會消防分部發言人林振敏在接受香港文匯報記者訪問時表示，本港不少工廈歷史悠久，按當時的消防政策，不少1973年前的舊工廈並未要求必須安裝自動噴灑系統等基礎消防設備，一旦發生意外，將無法有效阻斷火情。

他續說，隨着香港工業式微，不少工廈改變用途作商用，甚至有人偷雞改造成密度極高的劏房。一般而言，工業運作存在高風險，工、商、住混合的運作模式下，一旦發生意外，若周圍單位是人群較密集的劏房或商舖，必會造成更大影響。

#### 蔡業堅：須加強監管宣傳

消防保安工程從業員協會理事長蔡業堅接受香港文匯報訪問時表示，工廈與住宅建築的設計有異。工廈改劏房後人口較多，普通的工廈設計未必應付到如今情況，「例如原本一個單位10個人，被劃細後人口倍增，有可能超出走火通道等容量。」

於2020年立法會三讀通過的《消防安全（工業建築物）條例》，指舊式建築物的消防安全標準與現今有一定距離，故要求提升舊式工廈的消防安全至現今的標準。蔡業堅坦言，市民對相關條例的認識不足，很多舊工廈仍缺乏基礎消防設備，存在很大消防漏洞，建議特區政府加強對相關問題的監管與教育，杜絕漏洞，為市民提供最佳保障。

●香港文匯報記者 邵昕