



深水埗唐樓「小火大煙」逃生路被堵塞 5人送院2命危 居民被困吸濃煙 三無大廈隱患再顯

深水埗一幢有63年歷史及劏房林立的「三無大廈」唐樓，昨日上午有劏房住戶燒炭自殺釀火警，「小火大煙」充斥狹長樓梯堵封逃生路，居民被困吸濃煙揮手求救，消防和警方救出37名居民，5人送院治理，兩人命危（見另稿）。是次火警再次曝露「三無大廈」的逃生危機，同時也揭示這類「古董樓宇」增設消防設施的「老大難」問題仍未解決。民建聯區議員劉佩玉巡視現場後表示，「三無大廈」樓梯照明差、雜物阻塞通道，又無消防水缸及防煙門，但因沒有法團，以至無法遵守《消防安全（建築物）條例》增設防火設施或大型維修，構成火警逃生隱患。

◆香港文匯報記者 蕭景源

火警現場為汝州街289號一幢唐樓。據香港文匯報記者現場巡查發現，現場的一排唐樓有多個獨立樓梯出入，地下大門是鐵閘，天台相連，但各自被鐵絲網隔開，一旦發生火警，居民逃到天台，將難以經由隔離大廈平台逃離現場。記者在隔鄰同類型唐樓巡視，發現每層有兩個大門，內有多個不同門號的單位。有居民指，有單位被割成多間劏房。據記者觀察，唐樓其實有前樓梯和後樓梯，前樓梯通往大街，後樓梯則由單位通往後巷。梯間衛生情況尚可，但不見有防火設施，行到天台才見有防煙門，但門口有建築廢料堵塞，後樓梯地下出口被大堆貨物阻塞，一旦發生火警可謂「逃生無門」。

不設火警鐘 後樓梯少人用

火警中一名女傷者的兒子向記者表示，由於起火唐樓屬「三無大廈」，沒有火警鐘，一旦發生火警，留在家中根本不會知道。昨日上午火警發生時，其母親由消防員通知及協助才逃生，在被帶落樓期間吸入濃煙不適需送院治理。他又說，後樓梯很少人使用，很多住客根本不知道有後樓梯，走火警時可能會少了一個選擇。他坦言，據他所知，唐樓各單位已收到消防處就《消防安全（建築物）條例》所發出的消防令，但因為大廈無法團及未能聯絡其他業主關係，一直未能進行工程，至今僅完成安裝防煙門，「啱家係等被政府告，等睇下法庭點判咋，好無奈……」民建聯立法會議員鄭泳舜和深水埗區區議員劉佩玉，昨日上午和深水埗民政事務專員黃昕然及深水埗警區指揮官高振邦署理總警司到現場了解情況，及為居民提供支援。鄭泳舜表示，深水埗「三無大廈」眾多，火警意外一宗也嫌多，希望政府當局包括民政事務總署，能協助這類有不少劏房的「三無大廈」做好樓宇管理，並增設防火裝備。

無法團跟進 未能開展消防工程

劉佩玉在接受香港文匯報訪問時表示，涉事唐樓共8層高，有7層為住宅單位，一梯兩伙合計14個單位，但一半以上單位被業主間成五六個劏房出租，導致戶數及居住人數以倍數增加，不少人是獨居長者或年老夫婦等弱勢社群。由於該唐樓是「三無大廈」，環境衛生及消防隱患等問題嚴重，消防處早前已就《消防安全（建築物）條例》向該唐樓發出消防令，要求加設消防水缸及防煙門等設施，但由於沒有業主立案法團，唐樓至今仍未開展相關工程。

住戶多為租客 難聯絡業主

劉佩玉說，過往不時收到涉事唐樓有居民投訴，包括樓梯光線暗、通道被雜物阻塞及滿布垃圾等，構成火警逃生隱患及衛生問題。她多次嘗試協助唐樓成立業主立案法團，但大部分住戶為劏房租客，無法聯絡真正業主，也有不少業主「有心無力」，以致一直未能聯絡足夠業主設立法團，只能間中組織義工為唐樓梯間進行清潔，但未幾衛生問題再次出現。她認為，要有效協助改善「三無大廈」問題，首要成立業主立案法團。自己會再嘗試聯絡各單位業主成立法團，又希望業主經過今次事件後能有所警覺並作出行動。她的團隊會透過由會員擔任的聯絡大使，盡早收集居民所遇到的各類問題及隱患作出跟進。在今次火警中，涉事唐樓有不少單位被消防員破門，所以她的團隊正積極支援受影響居民重新安裝門鎖。



▲唐樓劏房單位燒炭自殺死者遺體由件工昇走。香港文匯報記者劉友光攝

▲唐樓火警中，多名居民逃生時吸入濃煙不適送院。

青年欠債輕生釀火災 鄰房夫婦吸濃煙留醫ICU

香港文匯報訊（記者 蕭景源）深水埗汝州街唐樓劏房昨日上午發生的火警，源於一名獨居劏房的青年燒炭自殺。據悉，該青年有情緒病紀錄，沉溺賭波負債累累，至少欠下100萬元賭債。他在劏房燃燒木炭自殺身亡，火屑波及旁邊雜物引發火警，冒出的大量濃煙充斥狹長樓梯，阻礙居民逃生，不少住客被困屋內求救。消防員和警員到場救援，疏散37名住客。其中，住在自殺青年鄰房的一對夫婦吸入濃煙命危。起火的劏房位於深水埗汝州街289號唐樓4樓一個單位內。26歲姓梁男子住在其中一個百呎劏房，鄰房住有43歲姓李女子與49歲南亞裔丈夫ZAWAR。昨日上午8時48分，多名途人致電報警，指上址冒出濃煙。消防處出動9部消防車和13部救護車到場。消防員和警員進入唐樓後，發現樓梯間充斥濃煙，部分住客逃生無門，在屋內窗口用毛巾掩鼻揮手求救。消防員升起雲梯救援，爆開單位的大門

救出居民，又擊穿梯間的玻璃窗釋放濃煙。火警中，消防員和警員共在唐樓內疏散37名居民，包括18名女子和19名男子。其中，住6樓的74歲姓陳老婦、住4樓的48歲姓李女子和62歲姓何男子吸入濃煙不適，分別送往瑪嘉烈醫院、明愛醫院和廣華醫院救治。住在現場一間劏房的余小姐表示，當時知道有單位冒煙，後來警員拍門通知疏散，「我揪住鼻哥就跑去落樓，當時好驚！」消防員在爆開4樓起火劏房後發現一具男屍，並救出鄰房的夫婦。當時，該對夫婦被困室內，吸入過量濃煙陷入昏迷，送往明愛醫院，留醫深切治療部，情況危殆。消防員發現男屍旁邊有一個化寶盆，內有燃燒的木炭，隨後將火撲滅，相信木炭燒着旁邊的雜物引發濃煙，但火勢主要集中在劏房內。深水埗警區重案組接手調查，相信死者是姓梁男子，又在火場發現一封遺書，提到因不堪情緒病困擾和債務壓力尋死。警方其後聯絡死者父母

防止自殺求助熱線

- 香港撒瑪利亞防止自殺會熱線：2389 2222
- 醫院管理局精神健康專線：2466 7350
- 東華三院芷若園熱線：18281
- 撒瑪利亞會熱線：2896 0000
- 社會福利署熱線：2343 2255
- 生命熱線：2382 0000
- 明愛向晴熱線：18288

到場確認其身份。據了解，梁患有強迫症多年，並有濫用安眠藥習慣，在瑪嘉烈醫院接受定期治療。去年8月，他獨自租住上址劏房，因為足球賭博而欠下超過100萬元債務。火警後，深水埗民政事務處人員到場協助及為有需要的住戶登記，並一度開放南昌社區中心的庇護中心給受影響住戶暫時棲身，在登記住客資料時，警員發現一名女子使用假身份證，將她拘捕帶署。

全港近三千幢「三無廈」 深水埗中西區成「重災區」

香港文匯報訊（記者 蕭景源）香港目前有數以千計的「三無大廈」，即無立案法團、無居民組織或無管理公司的舊式大廈，衛生及火警隱患都相當棘手。根據民政事務總署資料顯示，截至2022年12月，全港共有2,943幢「三無大廈」，其中「重災區」為深水埗及中西區均為393幢。香港文匯報在2021年就三無舊樓的消防安全隱患作專題報道，發現存在消防設施欠奉、劏房林立火警指數增加、商戶消防意識不足三大隱患。香港文匯報記者在2021年巡察油麻地逾20幢唐樓，發現只有一幢唐樓已成立業主立案法團，並加設火警鐘、消防喉轆及滅火筒等消防設施，其餘全部為「三無大廈」，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，甚至天台鎖上；一旦發生火警，住戶不單沒有滅火工具可用，連逃生也有危險，加上樓梯間照明不足可能引致住戶逃生困難。

為治理「三無大廈」的消防和衛生問題，深水埗民政事務處於2017和2018年度推動招募居民聯絡大使，邀請他們參加樓宇管理的教育活動，加強與業戶聯絡，鼓勵及協助業主組織法團或重啟大廈管理工作，提升大廈的管理水平和質素。同時，在2022至2023年度，民政總署和18區地區大廈管理聯絡小組負責執行與大廈管理有關職務的聯絡主任由2018至2019年的138人增至2022至2023年的145人，涉及開支為9,890萬港元，並預計未來兩年的人手和開支相若。之前，政府表示有意將「大廈管理專業顧問服務計劃」恒常化，並以試驗方式邀請具大廈管理經驗的地區組織或非政府組織參與接觸「三無大廈」業主，鼓勵及協助成立法團。試驗計劃於去年6月在深水埗及荃灣展開，截至去年底已協助深水埗及荃灣區分別成立8個及3個法團，並會逐步在「三無大廈」較多的地區推行。



◆記者巡察發生火警的毗鄰唐樓，發現後樓梯被擺放雜物阻塞，鐵閘亦被鎖上。香港文匯報記者 劉友光攝



◆唐樓火警後，鄭泳舜與劉佩玉上樓慰問住戶。

逾900舊樓懶理檢測令 甯漢豪：過往執法太「寬仁」

香港文匯報訊（記者 文森）近日接連發生多宗大廈外牆石屎剝落事件，旺角新興大廈早前石屎更擊穿九巴車頂，幸無人受傷。香港特區政府發展局局長甯漢豪昨日接受電台訪問時表示，目前仍有逾900幢大廈收到檢測令後遲遲未有行動，其中30幢經屋宇署以無人機勘察後，發現有緊急介入的需要。政府會優先對有關大廈作維修，事後再向業主追收費用和附加費。同時，署方已鎖定1,100幢須緊急維修的舊樓，預計1年半完成檢測維修。今後，政府亦會加快檢控不遵從強制驗樓通知的業主。「這900多幢樓宇收到檢測令後，至今未曾委聘檢驗人員，現在屋宇署透過發展局、民政事務處、市區重建局組成的三方委員會，集合力量盡快接觸這900幢樓宇的業主，看看他們需要什麼協助，起碼要盡快

委聘驗樓人員。」甯漢豪表示，屋宇署正利用無人機觀察這些舊樓狀況，分批篩選出一些有較大潛在風險的舊樓主動介入，「我們希望起碼快點看看外牆的情況，觀察有沒有批盪或石屎，如果有開始剝落危險，就會由屋宇署做緊急工程。」

1100舊樓須進行緊急維修工程

早前，屋宇署識別出1,100幢舊樓，須進行緊急維修工程，其中400幢正在檢測，600幢正在維修，預計須以6個月至7個月時間做勘察工作，約7個月完成維修，大約需時約1年半完成檢測維修。甯漢豪說：「本港現時仍有3,000多幢三無大廈（沒有業主立案法團、居民組織和管理公司）需要做檢測和維修工程，期望三方委員會能協助業主成立，或重新啟動法團，盡快對樓宇進行檢修。」

年底或檢控未遵從驗樓通知業主

她坦言，三無大廈較難聯絡到足夠業主維護樓宇，是檢測令未能按期執行的主要原因之一。在現行法例下，若業主不遵從強制驗樓通知，最高可被判罰5萬元和監禁1年，但過往政府在執法方面過於「寬仁」，「政府未來有決心處理舊樓維修問題，對於已經發布檢測令、且已設寬限期至年底的大廈，若屆時尚有業主未有跟從，會很快作出相應檢控。日後檢控會多做、加快做。」除了逾期未遵從檢測令的900幢舊樓，全港還有1,800幢已開始或準備開始檢測，或已完成檢測但還沒開始工程，故合共有2,700幢舊樓等待檢修。甯漢豪表示，屋宇署正催促這些大廈業主盡快提出維修方案，並提交維修時間表。

「無論室外或室內，如因失修導致傷亡，業主均有機會負上民事責任或刑事責任。所以好希望業主別輕視自己的責任，如果一直拖住不進行檢修，就算買了保險，一旦出事都會有排煩。」甯漢豪提醒業主。對市區舊樓重建的工作，她表示，政府正計劃降低強拍門檻，視乎樓齡，由以往需要八成業權支持強拍降低至六成業權，並容許相連地段合計業權，期望於年底前向立法會提出條例草案。甯漢豪指出，市建局對舊樓業主以「同區七年樓齡」標準進行賠償，廣受舊樓業主歡迎，未來考慮以提升市建局借貸上限等方式，維持市建局資金流，加快舊樓重建：「我們同樣需要藉私人市場力量進行舊區重建，已有部分私人發展商收購時參照市建局，提供同區七年樓齡補償，這樣不會待薄舊樓業主，而業主亦不應叫價太高阻礙重建。」