

倉火燒出鬧市「奪命炸彈」 測量師倡外判嚴查 舊樓無王管最惹火



深水埗有多幢舊式樓宇，部分外牆出現大型裂痕或石屎脫落，當中不少樓宇更改建成劏房。楊佩韻攝

舊樓危機四伏

1. 唐樓內部無任何消防設備
2. 每層走廊及樓梯狹窄且有雜物阻塞
3. 窗戶因過度陳舊而不能打開
4. 拆走主力牆分間劏房
5. 用低成本電線分流或自行接駁電線



陳女士表示，當然擔心消防安全，但「最緊要同仔仔有個房住，消防安全不由得我們擔心，也擔心不了。」 楊佩韻攝

香港文匯報訊（記者 楊佩韻）牛頭角道迷你倉四級大火揭露舊式樓宇消防安全問題，消防處表示，本港共有358幢工廈沒有裝設花灑系統，主要集中在觀塘、深水埗、黃大仙、葵青及荃灣等區。而多區唐樓及工廈更無王管，內部拆裝改建成劏房或雜物亂放，危機四伏。有唐樓劏房戶表示，窗戶陳舊不能打開，擔心萬一發生火災後果嚴重。有測量師建議將消防發牌制度外判予註冊消防工程師，加快巡查工作。不過有舊樓業主向記者稱，單是安裝整套消防設備至少要30萬元，業主實在負擔不起如此高昂的費用。

2007年，《消防安全（建築物）條例》正式生效，要求1987年3月1日之前建成的綜合用途及住宅用途的樓宇，必須安裝消防設施，不過基於業權分散及維修成本過高等因素，令進度不如理想。記者日前走訪逾50年樓齡的樓宇，視察其安裝消防設施的進度，在1964年建成的油麻地華豐大廈，內有眾多賓館，曾在多年前加裝消防設備，設有滅火筒及消防栓等防火設備，後樓梯及走廊較同樓齡的大廈整潔。

聞「維修」嚇破膽 恐墮圍標圈套

然而，大廈業主立案法團主席王健強稱，消防設備每年要進行年檢，加上每年法團內均有聲音要求，需集資一筆款項進行大型維修，包括安裝新式消防系統等，但報價單費用卻由逾萬至十萬元不等，最高可達3,000萬元，他直言「邊有咁多錢！」並擔心有可能跌入圍標圈套，故一聞「維修」二字便會嚇破膽。

消防設備貴「無人捉拖住先」

擁有數個舊樓業權的香港旅館業協會創會會長梁大衛表示，據以往於其他舊樓維修的經驗，單是安裝整套消防設備至少要30萬元及數個月時間，不少舊樓業主是小本經營或是長者，負擔不起高昂費用，且「嫌（安裝）時間長，做唔到生意，又未有人來捉，所以拖得就拖。」

梁大衛續稱，部分有心維修的業主因資金問題而卻步，申請當局的貸款計劃時規限又較多，他形容令消防及業主均有心無力，「消防處睇唔晒多舊樓，業主又唔夠錢搞，造成死結」。梁大衛建議業主短期內自資安裝部分消防設備，如滅火筒及灑水系統，費用相對便宜且能暫保人命安全；當局宜放寬申請限制，讓業主較易取得資金進行改善工程。

劏房戶憂火災：更怕沒房住

居於唐樓劏房的陳女士也擔心消防安全的問題，但更擔心的是沒房住。陳女士現時與5歲大的兒子，居於深水埗海壇街其中一幢在1963年建成、逾50年樓齡的唐樓，內部沒有任何消防設備，每層走廊及樓梯狹窄且有雜物阻塞，並分隔成多個劏房。陳女士的劏房主要由長而窄的走廊組成，拖板與濕透的衣物相近，窗戶因過度陳舊而不能打開，萬一發生火災後果不堪設想。

陳女士表示，附近唐樓最近亦曾發生火災，當然擔心火警，但該劏房在她可負擔的水平，「最緊要同仔仔有個房住，消防安全不由得我們擔心，也擔心不了。」

她續稱，曾聽聞政府要求業主為唐樓加裝消防設備，但事件最後不了了之。她認為，當局及業主應負責任，盡快加裝設備以策安全。她又認為，此等問題源於房屋供應不足及租金過高，期望當局能在兩方面多做工夫，讓小市民能有個安樂窩。



舊樓每層走廊及樓梯狹窄且有雜物阻塞。彭子文攝

電線亂駁牆亂拆 劏房遇火災堪憂

香港文匯報訊（記者 楊佩韻）舊式樓宇內藏大量劏房，不少業主會非法改裝排水系統、拆走主力牆以分間新單位，樓宇內電線亂駁亂放等問題亦隨處可見，一旦發生火災後果不堪設想。屋宇署表示，在2011年至今年5月，共巡查了1,168幢目標樓宇，當中涉及6,272個分間單位。署方共發出1,967張清拆令或中止更改用途的命令，但只有909張命令獲遵從，還有逾千張未有執行；加上仍未被發現的「漏網之魚」，更可能不計其數。測量師形容劏房有法不依，猶如「有好多賊但無警察」，建議當局設立劏房發牌或檢查制度，平衡住戶安全及市場需求。

屋宇署解釋，就違規劏房或單位進行執法時，通常面對不少挑戰，包括到訪單位時沒有人應門、業主或管理員採取不合作態度，拒絕或沒法進行調查等，屋宇署人員需花大量時間及精力進行調查。署方續稱，嘗試所有可行方法不果時，更有可能需要向法院申請入屋手令或封閉令，由於涉及法庭程序，處理個案所需時間亦無可避免會加長。

專家：工廈劏房更高危

香港測量師學會建築政策小組主席何鉅業表示，雖然劏房內非法改裝未必會令樓宇結構出現重大危機，但在住戶安置及規管人手不足等問題下，令當局多年來處理劏房問題「綁手綁腳」，改善進展緩慢。他指出，業主改裝時經常將排水渠由上層穿至下層，並使用低成本電線分流或自行接駁等，都增加了樓宇起火的危機，建議當局首要處理消防安全及衛生的問題。

何鉅業續稱，工廈劏房更是高危險地，比舊樓改建的更嚴重，因為工廈劏房內部存有不同物料及危險品，加上劏房密度高，一旦電線短路或起火時後果不堪設想，重建是其中一條出路。不過他稱，由於部分工廈業主亦是投資者，重建與否需看實際回報，故要求業主自發進行改善工作將會事倍功半。他認為，當局要多管齊下方能解決問題，包括要求劏房在1年至2年內提升消防設備等，否則業主需要接受檢控等。

貿然取締恐惹民生「炸彈」

不過關注基層住屋聯席組織幹事何智聰表示，唐樓劏房現時每方呎80元至100元、工廈劏房則每方呎只30元，變相吸引市民轉投工廈劏房。他續稱，現時公共房屋供應不足，若貿然取締劏房會再引發另一個民生「炸彈」，他建議盡快推出租務管制，避免無良業主不停加租，逼市民遷到環境愈來愈差的地方居住。

當然，業主亦有責任去配合及改善舊樓的內部問題，不應抱「拖得就拖」的態度，否則意外發生時更難作出補救。誠然，坊間有眾多工程公司提供消防設備安裝服務，但費用相差甚大，建議消委會制訂相關價目表，讓業主得知價格水平，令工程公司在公平的起跑線上競爭，以實力去取得標書，掃走圍標的歪風。

由於事件涉及政府多個部門及機構，包括消防處、屋宇署、機電工程署及市建局等，要徹底解決問題需多個部門通力合作，當局宜推出一個專案小組，通過透明且清晰的通報機制去處理舊樓的問題，並定期召開會議商討解決的對策，而不是將事件分拆成數個事件，由業主自行解決。

■記者 尹妮

業主憂外判現圍標挨劏



王健強稱，大廈早在數年前改善消防設備，如安裝防火煙門，但曾被人惡意破壞。彭子文攝

香港文匯報訊（記者 楊佩韻）立法會原定在6月29日討論《2015年消防（修訂）條例草案》，討論將消防處向某處所發出消防安全證明書的部分權力外判予註冊消防工程師，以加快巡查工作，惜當日人數不足流會收場。有測量師認為，牛頭角迷你倉大火揭示消防巡查人手不足的問題，期望立法會盡快通過草案，讓受認可的工程師能為舊樓作檢查。不過有業主擔心，外判後或會繼樓宇更新大行動之後，出現第二個「圍標肥豬肉」。

最平3萬 私人收費較高

建築、測量及都市規劃界立法會議員謝偉銓表示，草案若成功在立法會通過，將在旅館、餐廳及酒店等地方先試行，及後亦會仔細討論及制定各個委員會的組成、條例詳細要求等，強調無論消防處或註冊消防工程師檢查時，要求及效果都是一樣。

他續稱，由註冊消防工程師提供消防安全風險評估及發出證明書服務的話，收費介乎3萬至20萬元，料私人市場費用會較消防處高，市民亦可自由選擇。

消防處職工總會主席馮元風稱，未知有關條例確實執行範疇及權力，故不敢下判斷。他續稱，修正條例會有助監管舊樓的消防安全設備，但擔心屆時實際處理或會造成混亂，期待未來各界多加討論，完善制度，以保障市民的安全。

倡設報價表 免任人魚肉

大廈業主立案法團主席王健強擔心，消防處原本是發出安全證明書的唯一機構，若外判予私人公司，擔心會再出現圍標的情況，令業主們百上加斤。

香港業主會會長余慶雲表示，大部分業主對維修工程缺乏知識，市場亦沒有相關的報價參考，很容易跌入圍標陷阱，如沙田翠湖花園2.6億元天價維修工程正是一例，令到業主每次要進行維修工程均是心驚膽跳。他建議消委會設立一套工程報價表，讓業主得知相關價格，「心裡有個譜，不會任人魚肉。」

宜推專組商對策



微觀點

大火無情，卻屢屢「燃」起了本港舊式樓宇的安全問題。近日剛撲熄的牛頭角道迷你倉108小時四級大火，以及早前2011年旺角花園街及馬頭圍道火災等，都令各界深刻反思，明白到對舊樓的消防安全問題不能再視而不見「拖得就拖」。雖然重建是其中一條出路，但是舊樓太多、業權分散及費用昂貴等因素成為巨大阻力；各方建議先從細節入手，包括先安裝部分消防設備，及後再作中、長線的補救工作。

由於事件涉及政府多個部門及機構，包括消防處、屋宇署、機電工程署及市建局

等，要徹底解決問題需多個部門通力合作，當局宜推出一個專案小組，通過透明且清晰的通報機制去處理舊樓的問題，並定期召開會議商討解決的對策，而不是將事件分拆成數個事件，由業主自行解決。

當然，業主亦有責任去配合及改善舊樓的內部問題，不應抱「拖得就拖」的態度，否則意外發生時更難作出補救。誠然，坊間有眾多工程公司提供消防設備安裝服務，但費用相差甚大，建議消委會制訂相關價目表，讓業主得知價格水平，令工程公司在公平的起跑線上競爭，以實力去取得標書，掃走圍標的歪風。

■記者 尹妮

舊樓防火「大手筆」

至少30萬元裝整套消防設備，包括：

1. 手提滅火筒
2. 防火毯
3. 消防沙桶
4. 手動及自動火警警報系統
5. 應急照明燈 / 出口指示牌
6. 消防龍頭及喉轆系統
7. 氣體自動滅火系統
8. 自動灑水系統

還未包括：

1. 消防系統周年檢查（年檢）
2. 消防系統及裝置維修及保養
3. 辦理各類消防處規定出牌工程及事項
4. 辦理通風牌照
5. 防煙門安裝

資料來源：受訪者及消防工程公司

整理：楊佩韻



舊樓危機四伏，隨時會發生大火。資料圖片