

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Sing Pao
Date : 22 June 2016 (Wednesday)
Page : A2

無灑水系統條例有漏洞

測量師：更新工廈設備助緩火勢

雖然發生火警的大廈屬於舊式大廈，亦無灑水系統，並沒有違反現時條例。

不過，測量師學會前會長何鉅業接受《成報》訪問時透露，當1997年訂立《消防安全（商業處所）條例》時，消防訂明商業處所必須有灑水系統，但工廈並沒有被納入規管，確實錯過了更新舊工廈防火設備的良好時機。他指出，若工廈沒有自動噴發的灑水系統，將大大影響救火速度。 本報港聞部報道

消防處管理副消防總長（九龍）潘偉倫昨日表示，現場為舊式工業大廈，沒有灑水系統，但並不是違規，更強調救火時水源充足。何鉅業表示，現時法例容許1974年前落成的工廈沒有灑水系統，所以他估計現存在1974年前落成的工廈亦可能沒有灑水系統，或只有「乾式灑水系統」。他指出，所謂「乾式灑水系統」，即是灑水系統本身沒有水，需要消防員在大廈外接駁喉管，然後將水再取入灑水系統，然後在裏面救火。不過，他認為這類灑水系統並不可取，消防員來到現場救火後，現場火勢可能已出現「閃燃」現象，令火勢難以控制，至消防來到時已為時已晚。根據差餉物業估價署《樓宇名稱》的資料，淘大工業村在1961年落成，樓齡是55年。



■火警現場火勢猛烈，方家進攝

自動噴灑系統可鳴響警報

何鉅業又稱，在1997年消防處訂立了《消防安全（商業處所）條例》，指明商業建築物的擁有人須遵從的消防安全措施，包括安裝自動噴灑系統，以控制火勢蔓延，並鳴響警報。不過，他指出在他印象中該條例並沒有將工廈納入其中，錯過了為工廈設備更新的機會。何鉅業強調，如果有安裝噴發式自動噴灑系統，當發生火警時，就可以在火勢出現「閃燃」前灑水，緩減火勢，當消防員趕到時就較易撲滅火災。



■大批市民在迷你倉對開天橋，駐足觀看火場。（方家進攝）



■現場濃煙刺鼻，有途人經過時用手蓋住口鼻。（顏晉傑攝）

根據《消防安全（商業處所）條例》，商業建築物是指該建築物有由任何數目單元構成的一層或多於一層樓面，而該建築物是為作辦公室、業務、貿易、或任何娛樂用途而巳建成的，或正用作辦公室、業務、貿易或任何娛樂用途。不過，該條例亦有豁免內容，當中包括整體純粹為作工廠或工業經營用途的建築物。

僅1.8%樓宇改善防火措施

事實上，消防處在2007年實施《消防安全（建築物）條例》，目的是為1987年3月1日或之前建成或首次呈交建築圖則批准的综合用途建築物，以及住用用途建築物的佔用人、使用人和訪客提供更好的防火保障。《條例》透過向業主及佔用人發出「消防安全指示」，要求提升基本的防火措施。所謂「综合用途建築物」，即是「一部分是興建作或擬用作住用用途，而另一部分則是興建作或擬用作非住用用途的建築物」，但條例無提及是否包括工廈。

根據消防處早前回應《成報》的資料，由2007年7月1日實施至今4月底，消防處共向5,589幢目標樓宇的業主及佔用人發出「消防安全指示」，但只有102幢目標樓宇已完成有關改善工程。消防處表示，樓宇普遍需要一年至八年完成工程。

- 規管舊式工廈及租用細節**
- 工程師**
- 負責亦應自行進行風險評估及提升消防設備。
 - 政府應探討更新有關工廈消防法例。
 - 如果沒有噴發式灑水系統，很難在初期控制火勢。
- 保險界**
- 租用迷你倉前要看清楚合約內容。
 - 消費者亦要留意保額和迷你倉的環境，查看附近會否較易引發火警的地方。
 - 迷你倉公司之後可以主動為租戶提供保險。