

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Ming Pao
Date : 19 July 2016 (Tuesday)
Page : A02

無灑水迷你倉工廈 1/3 早釘契

多涉防火逃生僭建 最遠已釘 23 年

全港迷你倉工廈 32 被釘契個案分析



調查方法

政府估算全港現時有 500 多間迷你倉，不過迷你倉面積大小不一，定義不清。本報找出所有正對外招租的迷你倉的資料，再透過土地審計、地籍及地政處人士審計科等專業資料，再以發達商在同一樓大廈的迷你倉，即使分成多個單位亦視作一間分區的方式整理數據，歸納成全港約有 360 間迷你倉分店，從而分析資料。結果顯示，360 間分店涉及 81 個樓宇，當中逾六成（53 間）是舊樓宇，只得一間分區。結果又顯示，迷你倉共在 241 幢工廈及其他建築發售，本報發現最少 91 幢迷你倉工廈在 1973 年前落成，按法例並無要求裝灑水系統，而土地註冊處紀錄顯示，當中 32 幢大廈被屋宇署釘契。部分大廈不設法例管理，另有一部分迷你倉或並無法例，對於釘契為何未解除，無法取得回應。

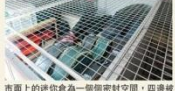


偵查報道

九龍灣淘大工業村迷你倉 6 月 21 日晚發生四級火，行將一個月過去，消防處快將完成全港約百餘舊式迷你倉工廈（即 1973 年前落成、法例無要求裝灑水系統工廈）的巡查工作，這已是繼 2008 年和 2010 年後政府第三次大規模巡查舊式樓宇的消防安全。本報蒐集迷你倉分佈地點及透過查冊，發現近 91 幢有迷你倉的工廈中，三分之一已因消防及僭建等問題而被屋宇署釘契多年，當中部分迷你倉被查封閉成數百個儲倉，消防設備嚴重不足，安全隱患更無法根除。明報記者



解魚涌康華工業大廈為最多迷你倉的舊式工廈之一，本報發現其中一層樓樓梯道佈滿煙燻，部分消防栓亦有生鏽。（明報記者攝）



市面上的迷你倉為一個個密封空間，四邊被鐵窗圍封，部分迷你倉上蓋為鐵地網蓋，不完全密封，從上方看內氣滲漏情況。圖為北角海景大廈其中一迷你倉。（明報記者攝）

發展局長陳茂波上週高調宣布加強管理迷你倉，以「公家人氣」及「淨化產品質素」兩個因公布 6 幢違規工廈名字，並發出警告信要求 14 天內糾正違規，否則收拆單位。對於 6 幢工廈為何仍有大量被釘契工廈個案積壓，屋宇署發言人回應稱，現正與消防處、地政總署及勞工處進行聯合巡查，先針對沒有關連的舊式工廈迷你倉，再擴展到其他迷你倉，預計兩個月內完成。

屋宇署會跟進 暫無人手翻查

發言人稱，會跟進有關被釘契個案，但暫時未能派出人手翻查個別仍未遵從命令的原因，但能快法經面原因包括：有關工程涉及樓宇的公用部分，需協調其他業主或法團；有處所出現業權轉讓，要向業主呈發命令；工程正分期或進行中；請務處工程完工工程設在商場屋宇安全樓層。屋宇署稱，透過該署的「巡查監察委員會」，至 5 月底涉及結構或較大消防安全問題的附建物仍未遵從的指令已發 2014 年 10 月底截止的三成。

360 迷你倉分佈 241 廈 91 無灑水

迷你倉問題不一，營運商在同一幢大廈的迷你倉，即使分成多層，本報亦視作一間分區的方式整理。歸納出全港 360 間迷你倉（分區），分佈在 241 幢大廈，當中 91 幢大廈是 1973 年前落成，並無灑水系統，是政府優先調查對象。

政府估計全港有 500 多個迷你倉，本報從不同渠道向外招租的迷你倉資料，逐一透過土地審計、地籍及地政處人士審計科等專業資料，分析其狀況（見圖）。

兩廈涉放危險品 9 廈無法開

查冊顯示，有 32 幢工廈內的迷你倉或大廈共用地方有被屋宇署釘契紀錄，涉違反《建築物條例》。這 9 幢大廈在 2008 年後發出，最遠一張可追溯到 1993 年，釘契令至今仍未解除。這 32 幢工廈的被釘契的原因各有不同，本報將其分類為「與防火有關」、「與逃生有關」、「結構及其他問題」等 4 項原因，當中有 18 幢涉及防火；17 幢涉及僭建；16 幢涉及逃生，包括後樓梯被鎖、拆除了防火门等。以至兩幢高大廈的「旺旺樓」及「旺角」，本報發現旺旺樓由 2008 年至今共涉 11 項由屋宇署發出的命令，至今仍有釘契並未執行，記者到工廈觀察，發現有公廁被拆後改建為迷你倉（詳見 A3）。

及違反《建築物條例》，屋宇署應加快調配人手和加強執法，「更重要是若有租戶擅自從樓梯等公共地方，這是涉及非常嚴重的消防問題」。劉衍廷是「人命攸關」，不可視作等待。

消防處處長：現解僱 釘契難阻嗎

消防處處長、工程師學會消防分部發言人林耀龍指出，現時的消防條例參考的樓宇標準，當時根本沒有迷你倉行業，現時出現了不少「新的運作模式、新的風險」，但仍是「舊的樓宇、舊的設施」，無法與時並進。他指政府對不遵守消防條例的工廈釘契毫無阻礙力。「如果我不查，釘契有何阻礙力？」對於有六或七層樓的樓宇，加上不少工廈沒有法團，林認為規管上有困難，因個別戶「每一定字都難」，未必肯投資改善設施，加上即大沒有法團，都只能改善大廈公眾地方，難以清理迷你倉內的設施。【相關新聞 A3】