



黃宇翰議員提問

“位於觀塘的迷你倉最近發生四級大火，導致兩名消防人員殉職，多名消防人員受傷，全城哀慟，並引起廣大市民對社區安全的關注及憂慮。

隨着都市的發展和人口不斷膨脹，沙田區出現不少迷你倉、維修車輛中心(車房)、劏房等高危處所，部分毗鄰商業大廈及民居，一旦發生火警或其他意外，將會大大威脅市民的安全。

上述情況涉及消防處、規劃署、地政總署、屋宇署、民政事務總署等多個部門的巡查及執法工作。本人現有以下問題：

- (a) 沙田區的迷你倉及車房分別有多少？位置在哪裏？
- (b) 該等迷你倉及車房當中，有多少是沒有自動灑水系統、緊急照明等消防裝置？有多少是設於舊式工廈而獲豁免安裝上述消防裝置？
- (c) 迷你倉設於大廈單位內，分割成多個儲存空間，這是否涉及結構改動及違反消防通道的規定？屋宇署及消防處有否定期巡查？多久巡查一次？
- (d) 消防處有否定期巡查迷你倉及車房，以確保沒有存放危險品？如違反法例最高刑罰是什麼？
- (e) 車房的風險如何分級？沙田區車房的風險評級如何？
- (f) 沙田區是否有迷你倉用作居所？地政總署有否定期

巡查迷你倉，以確保其所在單位的用途符合地契條款？

- (g) 沙田區現在有多少宗已發出消防安全指示但仍在拖延的個案？最長拖延了多久？
- (h) 沙田區現在有多少戶劏房？有多少個劏房單位已發現曾違規改建？
- (i) 如單位違反地契條款或違規改建，部分會被‘釘契’，不能買賣，但並不影響單位的日常使用。沙田區現在有多少個單位被‘釘契’？‘釘契’最長的被‘釘契’了多久？
- (j) 上述問題涉及多個部門及大廈管理，民政事務總署會否擔當‘牽頭羊’的角色，統籌各部門主動協助大廈的業主立案法團及業主委員會處理問題？”

保安局經徵詢各相關決策局及部門後的綜合回覆

根據初步掌握的資料，全港現時約有 500 多間迷你倉，主要位於各區的工業大廈內。無論迷你倉位處何種類型的建築物，建築物均須遵守其建成時適用的消防及樓宇安全規定，以及其他適用的法例要求。迷你倉營運者在單位進行改裝工程時，若工程不屬《建築物條例》(第 123 章)下的豁免工程或小型工程，須事先獲屋宇署審批圖則及同意方可展開工程。此外，不論工程是否須獲屋宇署事先審批，工程均須符合《建築物條例》的相關規定。就消防安全而言，迷你倉須符合有關提供火警逃生途徑及消防和救援進出途徑等規定。就樓宇結構安全而言，迷你倉的樓板須符合有關承載力的規定。另一方面，業權人如欲使用工廈單位作迷你倉用途，需確定該用途符合有關大廈的地契條款，或已向地政總署申請並獲得短期豁免書，容許擬議的用途。如消防處在巡查過程中發現有違規之處，可根據《消防條例》(第 95 章)發出「消除火警危險通知書」，要求有關人士消除火警危險。

政府已成立跨部門工作小組，探討短、中及長期措施，加強迷你倉及類似處所的消防安全。消防處、屋宇署、地政總署和勞工處已於 6 月 28 日開始巡查全港的迷你倉及類似處所，檢視這些處所有否違反現行法例的規定。消防處及相關部門亦已於 7 月 8 日與本港迷你倉的主要營運者會面。部門已向營運者提出盡快採取各種可行的管理措施，提升消防安全，其中包括加強保安人手，防止危險品的存放，加強員工的防火訓練，確保消防裝置有效運作等。跨部門小組會研究如何修訂法例，以加強規管迷你倉的消防安全。

消防處是本港陸上危險品(第一類危險品及石油氣除外)的監管部門。在一般商鋪及工業大廈單位貯存危險品，如貯存超過法定豁免量，必須向消防處申領危險品牌照。為提高社會對貯存危險品的安全意識，消防處會不時提醒各行各業的營運者有關安全管理危險品的重要性，例如在去年九月，消防處曾去信物流及貨運公司營運者，提醒業界在日常營運中須注意的安全要點，以及《危險品條例》(第 295 章)所訂明，不得無牌貯存、運送或使用超過法定豁免量危險品的要求。任何人如違反《危險品條例》的規定過量貯存危險品，可被判處罰款 25,000 元及監禁六個月。消防處亦會透過執法行動，致力打擊過量貯存危險品的違法行為。

地政總署/沙田地政處的回覆

提問(i)：

若證實個案有違反地契條款的情況，地政處會根據適用程序採取執行契約條款行動。一般而言，違契用途構成較大潛在安全風險的個案(如位於非地面層的學習中心、宗教聚會場所、商店、食肆、娛樂及康樂場所等等)是歸類為優先處理個案，地政處會根據既定程序從嚴處理。至於非優先處理的個案，地政處會發警告信要求業權人作出糾正，若違契事項在期限屆滿仍未獲糾正，地政處會將警告信送交土地註冊處註冊，讓公眾知悉有關違契事項(俗稱“釘契”)，並按優次及個案情況進行覆檢，以考慮採取進一步執行契約條款行動。

沙田區現時有 19 宗因違反工廈地契條款未獲糾正而被釘契的個案。當中有一宗屬優先處理個案，地政處最近現場視察發現

該單位違契情況即康樂場所用途已停止，地政處會繼續監察確定業權人糾正違契用途。其餘18宗個案均屬非優先個案，而最早一宗於2009年被釘契，其餘多數個案在2014年或以後被釘契。本處已就2009年被釘契的個案進行覆檢，由於違契事項未獲糾正，本處已在今年年初再發信要求業權人盡快作出糾正，否則本處會考慮採取進一步執行契約條款行動，包括收回該單位。

民政事務總署/沙田民政事務處的回覆

提問(j)：

就觀塘迷你倉發生四級大火後的跟進工作，政府已成立由保安局統籌的跨部門工作小組，探討加強迷你倉及類似處所的消防安全措施。民政事務總署及各區民政事務處會繼續為各法團及業主提供所需支援，協助業主根據《建築物管理條例》(第344章)履行管理大廈的責任。

沙田區議會秘書處

STDC 13/70/45

二零一六年七月