



沙田區議會

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。在一般商舖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