

## News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors  
Publication : Property Times  
Date : 25 June 2016 (Saturday)  
Page : P30



樓市講場

編輯：阮詠儀



何鉅業 香港測量師學會資深會員

vincentho.hkis@gmail.com

# 置業秘笈(十三) 迷你倉陷阱

日前九龍牛頭角一工廠大廈內的迷你倉意外，引發城中激烈討論這種新興的「城市儲物」模式的安全問題。筆者在此向殉職消防隊長家人及多名受傷消防員表達慰問。

意外發生後，不少曾租用「迷你倉」的用戶也可能意想不到這種為配合現代港人生活需要應運而生的現代化生活儲物服務，原來也隱藏極大的安全風險。在此，我想從樓宇安全的角度跟大家探討一下。

其實，「迷你儲物倉」在一般人眼中與儲存倉庫性質相近，覺得在貨倉或倉庫用途樓宇內開設應該是合情合理、正常不過。而「迷你倉」的經營者，從成本控制考慮，亦只會租用或購入一些相對舊式及狀況較差的「工業大廈」或貨倉樓宇改裝為「迷你倉」。因為這些舊式樓宇價值或租金明顯較便宜。而這些尚存較舊的「工業貨倉大樓」不少亦在市區或靠近市區位置的早期工業區之中如觀塘、土瓜灣、大角咀、荃灣、黃竹坑、柴灣等地區。這些區域的舊式工業貨倉大廈位置方便，縱然是比較舊及很多時亦欠缺洽當維修，但租金成本吸引，極可能是營辦者的首選。

### 舊式工廈 防火標準低

這些在60年代、70年代初期建成的工業貨倉大廈，普遍的消防設備及建築防火標準，相於現今水平，相距甚遠。例如根據早於1966年的消防設備安裝最低要求，工業大廈一般沒有強制要求裝設自動花灑系統；對於貨倉大廈的要求在同期的指引中亦只說明「如在消防處署長要求時，才需在儲存及貨

倉建築物內安裝自動灑水系統。簡單而言，對自動灑水系統並沒有清晰的強制要求。相應的設施，在稍後1977年的消防處指引中，已修訂為「所有超過兩層高的工業大廈包括貨倉樓宇，除一些特殊情況，必須裝置自動灑水系統。而在1987年後，在各種樓宇內的消防設備安裝要求及標準，亦不斷提高。

在此歷史背景下，早年建成的工業樓宇、貨倉，如仍未被拆卸重建，而又保持被用作工業、倉儲用途的話，它們的安全水平便明顯低於80年代以後建成的樓宇。其實在20多年前的多宗災難性火警意外後，政府亦察覺到必須提升一些早年落成樓宇的消防設備及樓宇的防火逃生設計的水平。因而在1998年及2007年相繼實施了「消防安全（商業處所）條例」及「消防安全（建築物）條例」，以強制提升那些在1987年或以前設計或完成的多類型樓宇以達至1996年相關消防設備及建築物防火走火通道設計標準。

這項強制改善法例，已成功令大量的商業、住宅、商住樓宇追上了現代的安全水平，亦有效延緩了這些樓宇的壽命。

### 迷你倉如迷宮 遇火警難逃生

可是回看今次「迷你倉火災事件」，涉事大廈本身因屬70年代以前建成的工業大廈，而沒有自動消防灑水系統，因而在火警的最早引發階段利用自動灑水裝置及時控制火勢的發展及蔓延，最終釀成這次難以處理的意外。自動灑水系統是一種極為有效的滅火裝置，不僅可防止火種的擴大、蔓延，

更可迅速降低火場的溫度，便利救援。但是，因為種種原因，亦可能包括在90年代普遍相信香港工業活動的日漸式微趨勢，舊式工廈應會因市區重建而被自然淘汰，因而沒有把工業及倉儲大廈納入以上消防安全條例之內。同時，因為業權分散以及原有地契用途限制的障礙，重建這些工業、貨倉大廈的可行性變得很低。再加上地政署的補地價計算方法也令重建變得「計唔掂條數」。失修而消防安全水平落後的舊式工廈倉庫，可能已成為一個潛藏於市區及在民居周邊的計時炸彈。

當然，今次事件引發的另一個問題是這些迷你倉的營建者是否負責任地保障了租戶及公眾以及消防員的安全利益。如果有租用迷你倉經驗的讀者可能會察覺不少迷你倉的內部間隔都非常擠迫，通道狹窄，多條分支通道轉接相連，造成迷宮似的模樣，亦有「掘頭巷」似的通道，遠遠看不見走火逃生的出口指示牌。在這幾乎密閉的空間及通道牆壁顏色千篇一律的環境下，發生意外時，實在會增加不熟悉環境的用戶的恐慌心理，增加逃生的困難。另外，在網上亦可看到不少迷你倉介紹的照片，清晰地看到一些樓底不高的工廈或倉庫內的迷你倉，把倉庫的間隔牆安裝到貼近天花橫樑底部，再加上不太通風的屏障延伸到天花高度，嚴重阻礙了通風以及火警時散煙的功能，使逃生、救援風險大大增加。就算裝有自動花灑系統的倉庫，花灑頭亦很大機會被那些間隔及防盜欄阻礙遮擋，大大減低了滅火的效能。如果在通道內沒有安裝足夠的緊急後備照明燈的話，在火警時，無論逃生或救援都將更為困難。