

2016年9月21日與迷你倉業界代表會議

日期／時間： 2016年9月21日／上午十點三十分

地點： 九龍尖沙咀東康莊道1號消防總部大廈6樓南翼601室

出席名單

政府部門 (共10人)

消防處

屋宇署

勞工處

地政總署

迷你倉業界代表

亞洲迷你倉商會(SSAA)會員 (共9人)

香港迷你倉業界聯盟成員 (共5人)

會議要點

開會辭

- 消防處助理處長羅紹衡博士歡迎所有與會者出席會議，特別是亞洲迷你倉商會和香港迷你倉業界聯盟的代表，並簡介會議的商討事項。

有關迷你倉巡查和執法進度

- 淘大工業村於二零一六年六月二十一日發生的致命大火，揭露迷你倉有嚴重的潛在安全風險。
- 根據網上搜尋、實地巡查和由其他人士提供的資料所得，迄今確定有 756 個迷你倉。
- 截至二零一六年九月十八日，消防處已巡查 756 個迷你倉（87 個已關閉或並非作迷你倉之用），其中在 58 個迷你倉發現違例事項，並已向其營運者發出 242 張消除火警危險通知書。消防處會向已巡查處所繼續進行執法行動。
- 截至二零一六年九月十八日，屋宇署已巡查 668 個迷你倉（57 個已關閉或並非作迷你倉之用），並根據《建築物條例》第 24 和 26 條，針對並無設置滅火花灑的迷你倉處所，向其擁有人發出 127 張法定命令。
- 消防處和屋宇署通常會給予有關處所的營運者／擁有人兩個月時間遵辦消除火警危險通知書／法定命令。二零一六年七月十五日發出的第一批消除火警危險通知書／法定命令的遵辦期限，於九月中旬屆滿。各部門會監察遵辦情況，並作出所需的跟進行動。
- 截至二零一六年九月十八日，地政總署已核查所有由消防處確定的 756 個迷你倉所處地段的地契，其中 215 個作迷你倉之用的處所，違反相關地契的規定土地用途條款。在該 215 個處所中，地政總署已巡查 188 個處所，同時正安排進入其他上鎖的處所。地政總署已向經其巡查的處所發出警告信，要求擁有人在 28 天內糾正違契用途。若擁有人不予遵辦，地政總署會將針對有關處所警告信送交土地註冊處註冊。
- 截至二零一六年九月十八日，勞工處已共巡查 750 個迷你倉，並根據有關的職業安全及健康（職安健）法例向相關責任承擔者發出 13 張敦促改善通知書，以減輕／消除對工人的職安健風險。此外，勞工處會就違反《職業安全及健康條例》所載的防火措施規定，包括阻塞出口和出口上鎖，向有關僱主提出 12 項檢控。勞工

處正跟進已發出的敦促改善通知書，確保相關責任承擔者採取改善措施。

政府部門在巡查時發現的問題

- 以抗火力不足的防火門取代入口門；
- 由於分拆大量貯物倉，要一段長疏散距離才到達所需樓梯；
- 迷你倉門向外打開，縮窄了逃生途徑的闊度；
- 消防喉轆系統的覆蓋不足；
- 沒有設置足夠的出口指示牌和方向指示牌；
- 不當的上鎖裝置導致出口受阻；
- 由於貯存倉布局安排不當，導致超出燃燒負荷量；
- 沒有足夠的窗口，導致火警發生時熱煙和氣體不能散去，也難以從外進行滅火救援行動。
- 天花板和迷你貯存倉頂部相隔距離太小（不足 1 米）或貯存物品超過迷你倉的高度及／或貯存物品高度超過 2.35 米；
- 違反規定土地用途條款；
- 違反《職業安全及健康條例》，包括阻塞出口和出口上鎖，以致未能保障僱員工作時的安全。

業界意見

- 重申願意與政府合作，以提高迷你倉的安全程度。
- 指出社會對迷你倉設施的需求。
- 如將來需要立法，要求政府與業界進行充分的諮詢和溝通。
- 同意即時實行管理措施，例如開展公開推廣活動，以提高迷你倉的安全運作，令客戶重拾信心。
- 由於須通知受影響客戶，因此要求更多時間遵辦法定命令／消除火警危險通知書規定的糾正工作。
- 表達商業經營上的顧慮和困難，尤其是大火後遇到的營運困難（如安排銀行抵押和保險）。
- 要求政府表明將採用的國際標準／指引。
- 詢問勞工處執行《職業安全及健康條例》的詳情。
- 詢問地政總署最近針對工廈違契用途訂定風險為本執管安排的詳情及範圍。
- 要求政府解釋對違反規定土地用途條款的迷你倉強制執行的重收行動。
- 要求消防處提供已領有製造及／或貯存危險牌照的處所的資料。

- 詢問申請豁免或修改地契的可能性。
- 要求與地政總署舉行另一會議，商討申請豁免或修改地契事宜。
- 要求與消防處舉行另一會議，商討技術議題。

政府回應

- 政府依據香港法例賦予相關部門的權力執法，而執法行動的首要考慮是保障公眾安全。
- 明白營運商的實際困難，已將消除火警危險通知書／相關命令的遵辦期限定為 60 日，較一般情況為長。
- 已參考本地和國際的標準／守則，例如消防處的《最低限度之消防裝置及設備守則》、新加坡民防部隊的《防火安全條例 2013》（Fire Code 2013）、由英國防損委員會編訂並包含英國標準 BS EN12845:2003 的自動花灑裝置規定、美國國家防火協會標準 13 有關安裝花灑系統的規定（2016 年版）等。不過，消防處必須依據滅火行動需要和本地情況訂立規定。
- 勞工處澄清，該處的檢控行動是針對有關迷你倉出口阻塞和出口上鎖的問題。
- 政府於二零一六年七月十五日公布對工廈違契情況訂定風險為本的執管安排，管制對象是同時存在以下兩個情況的違契單位：
(i) 違契用途會加大人流；以及(ii) 同一工廈內有處所領有消防處發出的製造及／或貯存危險牌照。對於這類風險較高的個案，地政總署會從嚴處理，通過重收單位的手段，促使涉事人及早糾正違契情況。執管安排目的是為了保障出入該類單位的公眾人士安全，因為此等情況明顯會對出入該工廈但不熟悉其環境的人構成風險。
- 對於其他類別的工廈違契個案，地政總署會沿用現行安排，即是在一般情況下，分區地政處會向擁有人發出警告信，要求於 28 天限期內終止違契用途，若警告期屆滿後仍未糾正，分區地政處會把警告信送交土地註冊處註冊（俗稱「釘契」），並且保留將來進一步執行契約條款的權利。換言之，風險為本的執管安排絕非一刀切的措施，地政總署不會單靠重收單位的手段來處理所有違契個案。只要迷你倉的營運不加大人流，就不會從嚴處理，但政府保留將來進一步執行契約條款的權利。
- 有關已領有製造及／或貯存危險牌照的處所的資料，已上載至消防處和地政總署的網站。
- 若迷你倉的用途違反地契，擁有人可向分區地政處申請短期豁免

書或修改地契條款准許目標用途。分區地政處審批現有迷你倉處所的豁免申請時，會諮詢規劃署、消防處、屋宇署等相關部門。如目標用途符合規劃圖則的規定及／或取得所需的規劃許可，且消防處、屋宇署和其他相關部門表示贊同，分區地政處會考慮發出短期豁免書或修改地契條款批准相關用途。儘管如此，如任何消防或建築物安全規定及／或營運指引的執行情況未達消防處或屋宇署的要求，處理程序將無法繼續，分區地政處會拒絕申請。

- 消防處將與業界舉行另一會議，商討技術議題。