

## 2016年9月21日与迷你仓业界代表会议

日期 / 时间： 2016年9月21日 / 上午十点三十分

地点： 九龙尖沙咀东康庄道1号消防总部大厦6楼南翼601室

### 出席名单

#### 政府部门 (共 10 人)

消防处

屋宇署

劳工处

地政总署

#### 迷你仓业界代表

亚洲迷你仓商会(SSAA)会员 (共 9 人)

香港迷你仓业界联盟成员 (共 5 人)

## 会议要点

### 开会辞

- 消防处助理处长罗绍衡博士欢迎所有与会者出席会议，特别是亚洲迷你仓商会和香港迷你仓业界联盟的代表，并简介会议的商讨事项。

### 有关迷你仓巡查和执法进度

- 淘大工业村于二零一六年六月二十一日发生的致命大火，揭露迷你仓有严重的潜在安全风险。
- 根据网上搜寻、实地巡查和由其他人士提供的数据所得，迄今确定有 756 个迷你仓。
- 截至二零一六年九月十八日，消防处已巡查 756 个迷你仓（87 个已关闭或并非作迷你仓之用），其中在 58 个迷你仓发现违例事项，并已向其营运者发出 242 张消除火警危险通知书。消防处会向已巡查处所继续进行执法行动。
- 截至二零一六年九月十八日，屋宇署已巡查 668 个迷你仓（57 个已关闭或并非作迷你仓之用），并根据《建筑物条例》第 24 和 26 条，针对并无设置灭火花洒的迷你仓处所，向其拥有人发出 127 张法定命令。
- 消防处和屋宇署通常会给予有关处所的营运者 / 拥有人两个月时间遵办消除火警危险通知书 / 法定命令。二零一六年七月十五日发出的第一批消除火警危险通知书 / 法定命令的遵办期限，于九月中旬届满。各部门会监察遵办情况，并作出所需的跟进行动。
- 截至二零一六年九月十八日，地政总署已核查所有由消防处确定的 756 个迷你仓所处地段的地契，其中 215 个作迷你仓之用的处所，违反相关地契的规定土地用途条款。在该 215 个处所中，地政总署已巡查 188 个处所，同时正安排进入其他上锁的处所。地政总署已向经其巡查的处所发出警告信，要求拥有人在 28 天内纠正违契用途。若拥有人不予遵办，地政总署会将针对有关处所的警告信送交土地注册处注册。
- 截至二零一六年九月十八日，劳工处已共巡查 750 个迷你仓，并根据有关的职业安全及健康（职安健）法例向相关责任承担者发出 13 张敦促改善通知书，以减轻 / 消除对工人的职安健风险。此外，劳工处会就违反《职业安全及健康条例》所载的防火措施规定，包括阻塞出口和出口上锁，向有关雇主提出 12 项检控。劳工

处正跟进已发出的敦促改善通知书，确保相关责任承担者采取改善措施。

### 政府部门在巡查时发现的问题

- 以抗火力不足的防火门取代入口门；
- 由于分拆大量储物仓，要一段长疏散距离才到达所需楼梯；
- 迷你仓门向外打开，缩窄了逃生途径的阔度；
- 消防喉辘系统的覆盖不足；
- 没有设置足够的出口指示牌和方向指示牌；
- 不当的上锁装置导致出口受阻；
- 由于贮存仓布局安排不当，导致超出燃烧负荷量；
- 没有足够的窗口，导致火警发生时热烟和气体不能散去，也难以从外进行灭火救援行动。
- 天花板和迷你贮存仓顶部相隔距离太小（不足 1 米）或贮存物品超过迷你仓的高度及 / 或贮存物品高度超过 2.35 米；
- 违反规定土地用途条款；
- 违反《职业安全及健康条例》，包括阻塞出口和出口上锁，以致未能保障雇员工作时的安全。

### 业界意见

- 重申愿意与政府合作，以提高迷你仓的安全程度。
- 指出社会对迷你仓设施的需求。
- 如将来需要立法，要求政府与业界进行充分的咨询和沟通。
- 同意实时实行管理措施，例如开展公开推广活动，以提高迷你仓的安全运作，令客户重拾信心。
- 由于须通知受影响客户，因此要求更多时间遵办法定命令 / 消除火警危险通知书规定的纠正工作。
- 表达商业经营上的顾虑和困难，尤其是大火后遇到的营运困难（如安排银行抵押和保险）。
- 要求政府表明将采用的国际标准 / 指引。
- 询问劳工处执行《职业安全及健康条例》的详情。
- 询问地政总署最近针对工厦违契用途订定风险为本执管安排的详情及范围。
- 要求政府解释对违反规定土地用途条款的迷你仓强制执行的重收行动。
- 要求消防处提供已领有制造及 / 或贮存危险品牌照的处所的资料。

- 询问申请豁免或修改地契的可能性。
- 要求与地政总署举行另一会议，商讨申请豁免或修改地契事宜。
- 要求与消防处举行另一会议，商讨技术议题。

## 政府响应

- 政府依据香港法例赋予相关部门的权力执法，而执法行动的首要考虑是保障公众安全。
- 明白营运商的实际困难，已将消除火警危险通知书 / 相关命令的遵办期限定为 60 日，较一般情况为长。
- 已参考本地和国际的标准 / 守则，例如消防处的《最低限度之消防装置及设备守则》、新加坡民防部队的《防火安全条例 2013》（Fire Code 2013）、由英国防损委员会编订并包含英国标准 BS EN12845:2003 的自动花洒装置规定、美国国家防火协会标准 13 有关安装花洒系统的规定（2016 年版）等。不过，消防处必须依据灭火行动需要和本地情况订立规定。
- 劳工处澄清，该处的检控行动是针对有关迷你仓出口阻塞和出口上锁的问题。
- 政府于二零一六年七月十五日公布对工厦违契情况订定风险为本的执管安排，管制对象是同时存在以下两个情况的违契单位：  
(i) 违契用途会加大人流；以及(ii) 同一工厦内有处所领有消防处发出的制造及 / 或贮存危险牌照。对于这类风险较高的个案，地政总署会从严处理，通过重收单位的手段，促使涉事人及早纠正违契情况。执管安排目的是为了保障出入该类单位的公众人士安全，因为此等情况明显会对出入该工厦但不熟悉其环境的人构成风险。
- 对于其他类别的工厦违契个案，地政总署会沿用现行安排，即是在一般情况下，分区地政处会向拥有人发出警告信，要求于 28 天限期内终止违契用途，若警告期届满后仍未纠正，分区地政处会把警告信送交土地注册处注册（俗称「钉契」），并且保留将来进一步执行契约条款的权利。换言之，风险为本的执管安排绝非一刀切的措施，地政总署不会单靠重收单位的手段来处理所有违契个案。只要迷你仓的营运不加大人流，就不会从严处理，但政府保留将来进一步执行契约条款的权利。
- 有关已领有制造及 / 或贮存危险牌照的处所的资料，已上载至消防处和地政总署的网站。
- 若迷你仓的用途违反地契，拥有人可向分区地政处申请短期豁免

书或修改地契条款准许目标用途。分区地政处审批现有迷你仓处所的豁免申请时，会咨询规划署、消防处、屋宇署等相关部门。如目标用途符合规划图则的规定及 / 或取得所需的规划许可，且消防处、屋宇署和其他相关部门表示赞同，分区地政处会考虑发出短期豁免书或修改地契条款批准相关用途。尽管如此，如任何消防或建筑物安全规定及 / 或营运指引的执行情况未达消防处或屋宇署的要求，处理程序将无法继续，分区地政处会拒绝申请。

- 消防处将与业界举行另一会议，商讨技术议题。