

## 華豐大廈致命火災 揭示舊樓執管刻不容緩

樓齡 60 年的佐敦華豐大廈前日發生 3 級大火慘劇，導致 5 死 40 多人傷。我們感謝消防處、民政事務總署等部門反應迅速；酒店業界、房屋局、過渡房屋營運者及關愛隊等，亦給予支援。這兩天筆者多次到肇事現場及作為臨時庇護中心的梁顯利社區中心，並親身從華豐大廈住戶及賓館旅客了解，再結合與市建局及部門的溝通，初步綜合有幾個迫切問題，政府必須正視，社會也要關注，筆者亦會在立法會等不同層面跟進。

### 大廈管理混亂 為何容許有大量賓館

第一，為何華豐大廈可以容納 35 間賓館。該大廈有至少 35 間持牌賓館，加上劏房多達 100 間，但大廈一直拖延樓宇維修及消防安全設施的更新，未遵辦驗樓通知及更換防火門和改善逃生通道等防火建議；過去又有違規劏房、無牌賓館等紀錄。這類商住共用的舊樓，若欠缺管理，樓宇結構安全、消防安全隱患可謂無處不在；一旦發生事故，只會加劇危害居民及旅客安全的風險。

而事實上賓館業界也估計，在華豐大廈這類舊樓，實質運作的賓館數目一定多於持牌賓館數字。雖然政府交代，民政總署的牌照處於 2020 年起每年也有巡查這大廈，沒發現無牌賓館。不過，今次火警後，當局應再調查，是否真的沒有無牌

賓館，或是有「影子賓館」、由劏房改建而成的賓館房間存在。

筆者認為在如此管理混亂的大廈內，樓高 14 層，有普通住宅、劏房，是否如沒有上限般，容許多達 35 間賓館、逾 200 個單位存在呢？筆者建議當局也要審視

《旅館業條例》，部門在審批及為賓館牌照續牌時，除了看賓館本身是否符合樓宇及消防安全規定，也要考慮整幢大廈的其他方面，是否適合讓那麼多賓館存在。

第二，為何容讓華豐大廈不遵辦驗樓通知及消防安全指示。今次火警雖然集中在 1 樓及 2 樓，但礙於大廈結構問題，濃煙密佈整座大廈，導致高層居民也受火警波及；有市民更疑因逃生而從高處墮下身亡。有指大廈防煙門壞掉或沒關上；也有指滅火喉及喉轆破損，沒人理會；滅火筒過期沒人更換等。

2018 年大廈收到屋宇署強制驗樓通知，足足逾 5 年半仍未遵辦。筆者前日公開要求屋宇署交代。據署方回覆，華豐大廈的法團 2019 年委任註冊人員驗樓，事隔 3 年通知屋宇署委任另一名註冊檢驗人員驗樓，去年算是提交了驗樓報告，註冊人員亦建議展開修葺工程，包括更換防火門、提供逃生樓梯及防護門廊等。市建局資料顯示，局方早在 2021 年及 2022 年，分別就樓宇更新大行動 2.0 及消防安全改善工程兩個計劃批出資助。可是該大廈不是申請延期，就是一直未就工程招標。

為何華豐大廈無被列入當局以風險為本的代辦相關工程行列之內？倘屋宇署早

已鎖定華豐大廈是其代辦入場的大廈，當局就要交代所謂盡快展開維修工程，是以什麼準則揀選大廈，何時才輪到華豐大廈呢？

須交代「支援舊樓」協作機制進展

第三，支援舊樓失修、改善樓宇安全，政府跨部門協作必須加大力度去實踐。去年暑假油尖旺區接二連三發生舊樓外牆塌石屎，險砸中途人，發展局採取了一些果斷的應對措施。在去年施政報告，當局亦表明循三方面檢視樓宇維修政策，包括精準揀選須強制驗樓的目標樓宇；主動識別高風險樓宇，透過外判提升檢驗及開展緊急維修的能力；另外檢視樓宇更新大行動流程，協助及敦促已申請資助的業主或法團加快步伐，委聘專業人員並加快展開工程。

全港逾 50 年樓齡的舊樓達 9000 幢，未遵辦驗樓令及消防令的舊樓有不少。筆者早已向當局建議由發展局統籌，屋宇署、民政總署及市建局三方應加強合作，支援舊樓法團或業主，促成啟動維修工程，包括處理消防安全指示等，有關建議獲當局接納。去年 11 月筆者在立法會提出質詢，當局回覆已設立三方協作溝通機制，屋宇署並訂立了 KPI ( 關鍵績效指標 )，在今年由業主或政府承建商，修葺或糾正 1000 幢失修或危險樓宇。

今次華豐大廈火災發生後，當局有必要交代三方協作機制的進展。面對華豐大廈拖延遵辦維修及改善消防設施，三方協作如何運作？如何加快開展代辦工程呢？

## 盡快修訂消防條例

第四，政府必須盡快向立法會提交《消防安全（建築物）條例》的修訂草案。因應近年不少劊房林立的舊樓發生火警，包括「三無大廈」（無業主立案法團、居民組織及管理公司），當中發現不少大廈的消防安全指示未獲遵辦。民建聯年前已向當局建議修改相關條例，容許部門以風險為本，入場代辦舊樓消防安全改善工程，之後再向業主收取費用，有關建議獲政府接納。當局亦建議在 2024 上半年向立法會提交修例草案。

筆者期望當局盡快將相關修例建議交予立法會審議，以便盡早通過條例，讓居於舊樓的住戶、華豐大廈業主及居民受惠。

綜觀而言，華豐大廈前日造成 5 死的致命火災，筆者感到惋惜及難過，並祝願 40 多名傷者早日康復。在社區上像華豐大廈一樣的舊樓，比比皆是。要防範火災、樓宇結構安全風險，首要當然是業主及法團的責任。但當他們因不同原因拖延遵辦驗樓及消防指示的情況下，就有賴政府及各方努力共同應對。這是刻不容緩的。

作者是立法會議員