

## 影片名稱：《鏗鏘集 – 安全為上》

播出日期： 2017-08-28

片長： 22 分鐘

學習單元： 今日香港

學習範圍： 政府政策、生活素質

關鍵字： 工廈、活化工廈、迷你倉、迷你倉大火、消防安全、土地問題

### 簡介：

政府 7 年前推出活化工廈政策，做就迷你倉行業在工廈內蓬勃發展。不過去年九龍灣迷你倉大火，驅使政府針對迷你倉行業收緊安全指引，業內大部分經營者均無法達標。九龍灣迷你倉大火對經營者和租戶有何影響或啟示？業界對新規例有何意見？本集採訪了迷你倉經營者、租戶以及測量師，了解在工廈內的迷你倉業的經營狀況及困難。

### 內容重點：

- 了解迷你倉概念的出現及營運狀況
- 了解政府活化工廈政策的發展和轉變
- 了解市民租用迷你倉的原因和需要
- 了解九龍灣迷你倉大火受影響租戶的損失和感受
- 了解政府規管迷你倉的新規定
- 探討迷你倉行業面對政府新規定的困難及應對

### 持分者：

持分者	人物 / 組織	經歷 / 看法
迷你倉經營者 / 職員	Alex (經營迷你倉逾 20 年)	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 自己自出生起便在西環邨長大，直至 20 多歲開始工作才搬出去。很久沒回來了，這裡的變化不大，一如往昔</li><li>■ 這是我們小時候很喜歡的地方，因為有很多水，大雨天有很多水湧下來，小孩都在這玩耍，堆石頭，玩「瀑布」</li><li>■ 最懷念的是一個不起眼的地方，是最早期的儲物室。當時這種屋邨很小，每個單位都很小，居住人口較多，因此會提供這些儲物室予居民使用。我們每次打開儲物室門，感覺就如尋寶，很開心</li></ul>

- 兒時生活體驗啟發自己出來工作後開設迷你倉，讓人儲存物品，當時是 1997 年。至近年正值事業發展高峰期，一度租用 23 間工廈單位開設迷你倉
- 開業之時，由於香港工廠大廈的空置率相當高，當時由零開始，利用小時候使用儲物室的經驗，試圖告知客戶可用這種方式，為他們提供儲物空間，令他們的居住環境更寬敞
- 政府推出活化工廈政策後，引起了很大的反響，許多人考慮如何利用工廠大廈單位進行更多工作。政策亦啟發了經營迷你倉的思維
- 過往香港沒有相應法規適用於迷你倉，長久以來，這個行業可說是沒有入行門檻，只要擁有工廠大廈單位，便可經營迷你倉
- (九龍灣迷你倉) 火災發生前，這個行業在香港社會中默默生存。大家都知道它存在，不會加以關注，但火災發生後，這個行業在一夜之間受盡千夫所指，似乎是犯了甚麼錯誤
- 為了符合新要求，於 2017 年初租用一個新工廈單位建成新迷你倉場地，按消防處新要求裝修，包括每 50 平方米有 2.4 米間隔、頂部有一米高的排煙位。花了 180 萬元裝修，但可用作儲存的面積只有約 3 成，比新規定實施前減少 2 成
- 我們很重視安全，但前提是有一個合理的狀況，政府的新規定卻太嚴苛。若通道間距為 2.4 米才算安全，便實在太闊，闊得連貨車也可隨意通過
- 新規定顛覆了以前我們所想到的方式，包括儲物方式、空間利用，令場地儲物空間大幅減少
- 自己公司旗下 20 多間迷你倉相繼接獲消防處信件要求作出改善，但即使願意花費，現存單位受制於工廈單位原本結構設計的限制，亦很難達到要求。一些物業的原有設計，例如窗戶數量所佔百分比，無法達到現時消防處制訂的新要求，怎樣改動也沒用，根本無法改變建築物結構，無奈之下只能結業

		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 業界曾建議利用防火物料，代替 2.4 米的間距要求，但處方未有確實回應，估計過去 1 年，行內有逾百間迷你倉，因不符合新規定而結業</li> <li>■ 新規則相當苛刻，若不按期遵辦就會被處罰，當局從不考慮業界的做法，只表示若業界不遵從便會受罰，令業界人士相當困惑</li> <li>■ 新規例相當苛刻，逼使絕大部分迷你倉結業，無法繼續營運，生存下來的仍有市場需要，但經營成本相當高昂</li> <li>■ 對業界人士而言，有一段時間感到相當迷惘，根本無所適從</li> </ul>
	<p>迷你倉職員</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 這一帶 (九龍區) 有較多舊式工廠大廈，選擇較多，但始終供應較緊張</li> <li>■ 消防處已派人檢查，暫時的改建工程為解封窗戶，之前有些窗戶被封掉，現在把它解封，亦正與消防處商討 2.4 米通道間距要求，若把通道加闊至此，迷你倉行業便無法生存</li> </ul>
<p>迷你倉租戶</p>	<p>黎先生 (九龍灣大火 迷你倉租戶)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 以前經營店舖生意，賣 SIC 玩具、日本貨等，全放在這裡 (九龍灣的迷你倉)。大部分貨品要丟棄，因全濕透了</li> <li>■ 自己亦是苦主之一，頗心痛。看到迷你倉火勢猛烈，解封後才能回來。現在只能無奈地把剩餘物件搬至另一個迷你倉</li> </ul>
	<p>甘小文 (漫畫家、九龍 灣大火迷你倉 租戶)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 在火災中失去大量原稿、舊漫畫等珍藏</li> <li>■ 這本足球漫畫是 1997 年自資出版的，出版了約 54 期。手稿是自己一筆一線畫出來的，自己很珍惜這些手稿</li> <li>■ 去年火警發生時，起初仍不以為意，根本沒有甚麼感覺，起初只看到一些白煙，自己亦心存僥倖，希望漫畫沒被燒掉，但最後甚麼都沒有了，全燒掉了</li> <li>■ 這一年來，自己取回預繳的租金，但迷你倉租約不包括火險，自己亦打定輸數，不計劃追討，即使要進入火場收拾物品，亦受到諸多限</li> </ul>

		<p>制，至今還未曾進入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 租用了迷你倉十多年，沒想到會這樣。事情突然發生，慢慢才知道自己的情緒變化，源於手稿全被燒毀，出現了情緒問題，包括食慾不振、睡得不好，甚至脫髮。洗髮時掉了許多頭髮，一盆水中，完全看不見水，水面全是頭髮，很像日本的恐怖片，一梳頭便掉了一大把頭髮</li> </ul>
	<p>Andrew (迷你倉租戶)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 自己的住宅單位面積為 800 平方呎，相信比一般家庭的單位大。家中有孩子，他們的物品越來越多，以前只有兩個人住的時候，不會有這麼多玩具全放在客廳，現在孩子物品所佔的空間越來越多，大人的物品便要避席</li> <li>■ 6 年前開始租用迷你倉。沒辦法，家庭空間有限，要不待發財了，換另一個更大的單位，不然只能租用迷你倉，暫時沒有第二種選擇</li> <li>■ 三個月前突然接獲通知，租用的迷你倉即將結業，限自己 1 個月內把物品搬走，整個過程十分麻煩。以為迷你倉公司會給租戶一點時間。自己沒甚麼時間再找一間迷你倉，一空閒便要四出尋找，覺得過程頗麻煩</li> <li>■ 最終成功找到一間迷你倉並正式搬倉，當中的舊物有第一代翻版漫畫，即是現在的《多啦 A 夢》。感覺就如尋寶，因為要打開箱子才知道裡面有甚麼東西，很有感覺，是小時候儲錢買來或從其他途徑得來的東西</li> <li>■ 起初倉內存放了約 40 多箱物品，現在再多一些。試想像家中客廳堆滿了紙箱，怎麼辦？必定寸步難行</li> <li>■ 理解基於安全考慮加強監管迷你倉，但要找到一個符合規格的場地並不容易。這次新租用的迷你倉，同樣未符合標準，已有隨時再搬遷的心理準備</li> <li>■ 當然希望一勞永逸。至少搬進來，一、兩年內能固定下來，最好不用再搬遷，但搬遷是預料中事，盡量選擇不用令人太擔心的迷你倉。現在這間應該沒問題，至少它屬於自置物業，即</li> </ul>

		<p>使以後有新規例要進行改善工程為每層單位進行改建時，至少能提供空間讓我們暫放物品，待改建工程完成，再把物品搬回去</p>
<p>測量師</p>	<p>何鉅業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ (視察荔枝角一間迷你倉) 許多迷你倉被當作貨倉使用，窗戶很少。即使工廠大廈單位有窗，也全被圍封，這是常見的狀況</li> <li>■ 這個儲物櫃與天花板距離為 820 毫米，看起來並不少，但仍無法滿足消防處制訂的 1 米距離要求。要滿足的話，儲物櫃高度只能到達這個位置，上面這個高 200 毫米的部分差不多要全裁掉才能達標</li> <li>■ 業界認為最難達到的，是消防處要求兩排儲物櫃之間的走火通道要有 2.4 米間距。要滿足這個要求，就要拆除一整排櫃子，犧牲很多空間</li> <li>■ 也許當時設計迷你倉佈局時，未曾考慮基本建築物條例或消防要求</li> <li>■ 據自己所知，全球各地都沒有這樣（針對迷你倉）的要求，可能香港政府在迷你倉大火事件後，希望一步到位，達至最理想的效果。問題在於現時政府制訂的要求，與許多現存迷你倉的狀況有很大落差</li> <li>■ 政府的處理手法應更靈活，而非一刀切，這樣業界才有曙光</li> <li>■ 不是說政府的做法不對，沒有人會嫌安全措施過多，問題是現時有一道巨大的圍牆，對絕大部分人而言，有些要求難以達到</li> </ul>

## 其他資料：

<p>政府活化工廈政策的發展</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2010 年，政府推出活化工廈政策，鼓勵善用空置工廈單位；城市規劃委員會更修例，容許活化後的工廈無須申請便可經營迷你倉</li> <li>■ 7 年前政府推出活化工廈政策，目的是拆牆鬆綁，鼓勵善用工廈，但工廈租金因此大幅上升，反而扼殺文化及創意產業</li> <li>■ 去屆政府叫停活化工廈政策，本屆政府卻表示要重新研究政策，在強化規管及善用工廈之間，政府一直未能制訂完善的政策</li> </ul>
<p>九龍灣迷你倉大火的情況</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2016 年 6 月，九龍灣工業大廈迷你倉發生大火，焚燒 5 日 4 夜，導致 2 名消防員殉職，引發公眾關注迷你倉的監管問題</li> <li>■ 事隔 1 年多，災場淘大工業村外牆仍在進行修葺，樓下仍有保安駐守，嚴格管制人們進出</li> <li>■ 火災過後，現場仍然漆黑一片，天花、牆身到處都有被火災黑煙熏黑的痕跡，各單位的物件至今仍散落一地</li> </ul>
<p>政府對迷你倉規管的情況</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2016 年政府提出多項規管迷你倉的指引，包括單位內要有一定比例的窗戶、儲存物與天花板之間亦要有 1 米距離、每 50 平方米的儲存空間之間的走火通道須有 2.4 米間距</li> <li>■ 消防處表示，現時全港有 885 間迷你倉，截至 2017 年 7 月，已向發現違規事項的約 781 間迷你倉負責人發出 5,775 張消除火警危險通知書，其中只有約 340 宗個案遵從指令，佔約 5%。消防處表示短期內，將就未有積極改善的個案提出檢控</li> </ul>
<p>《鏗鏘集》以顧客身份了解九龍區迷你倉的最新狀況</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 不少迷你倉仍未符合政府制訂的新指引要求，走火通道闊度不足，儲存物品依然堆高至天花板</li> <li>■ 有迷你倉改名為物流公司，企圖避過《消防</li> </ul>

	<p>條例》的規管。他們把儲物櫃設計成有輪裝置，並更名為「儲存物流櫃」，在單位內以流動形式擺放，聲稱不會受到迷你倉相關條例規管</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 關於上述物流公司的經營方式是否需要符合迷你倉的新安全指引，消防處回覆指，現時法例未為迷你倉制訂標準定義，但會視乎個別情況，要求營運者改善工程以消除火警危險</li></ul>
--	---

### 影片標籤 (CuePoints) :

- 0136 Alex 講述兒時生活體驗啟發他開展迷你倉事業
- 0340 政府的活化工廈政策啟發迷你倉的經營
- 0428 Alex 講述迷你倉行業因九龍灣大火而忽然承受指責
- 0524 黎先生指大火令自己失去大部份儲存的貨物
- 0632 甘小文指大火令原稿盡毀，情緒亦受困擾
- 0835 消防處就迷你倉違規個案的執法情況
- 0909 何鉅業解釋政府新安全措施與業界實況存在的落差，令業界難達到
- 1126 Alex 指新安全規定太嚴苛，亦有單位因結構限制無法達標
- 1402 迷你倉的新狀況，部份改名物流公司以避過規管
- 1602 Andrew 因迷你倉結業而要搬倉，但要找合規格的迷你倉並不易
- 2010 Alex 與何鉅業指政府新規例過於苛刻及欠靈活

### 思考問題：

1. Alex 為何開展迷你倉事業？
2. 試分析迷你倉在現今香港社會的需求。
3. 政府的活化工廈政策如何影響迷你倉的發展？
4. 九龍灣迷你倉大火後，政府如何收緊工廈迷你倉的安全規定？此舉對業界造成甚麼影響？
5. 你認為政府在規管迷你倉的政策上，應如何平衡安全和業界的發展空間？
6. 「政府應該全面取締工廈迷你倉。」你是否同意這建議？解釋你的答案。



## 延伸閱讀：

1. 通識專題：迷你倉  
<http://www.liberalstudies.hk/?id=453>
2. 通識影片：城市論壇 — 救火英雄別訣 壯志浩氣長存；提升工廈安全 遺憾好夢難圓？  
<http://www.liberalstudies.hk/video/programme.php?vid=cif15-0043>
3. 通識影片：鏗鏘集 — 活化代價  
<http://www.liberalstudies.hk/video/programme.php?vid=tcs15-1623>
4. 通識影片：鏗鏘集 — 此地不留人  
<http://www.liberalstudies.hk/video/programme.php?vid=tcs16-1667>
5. 通識影片：鏗鏘集 — 活在工廈  
<http://www.liberalstudies.hk/video/programme.php?vid=tcs15-1604>
6. 通識概念：建築物條例  
[http://www.liberalstudies.hk/daily\\_concepts/index.php?word=291](http://www.liberalstudies.hk/daily_concepts/index.php?word=291)

## 影片連結：

<http://www.liberalstudies.hk/video/programme.php?vid=tcs17-1714>