

# 屋宇署

「申请食肆牌照须知」讲座  
楼宇安全规定

# 内容简介

- 屋宇署的角色
- 处理申请的安排
- 「三层核证制度」
- 楼宇安全的关注范畴
- 核证没有僭建物
- 「招牌检核计划」
- 「小型工程监管制度」
- 「自行核证制度」
- 选择处所作食肆用途及牌照申请的重要事项
- 查阅已完成建筑工程记录



# 屋宇署

## 食肆牌照申请中所担任的角色

就有关处所是否适合作食肆用途，屋宇署在下列各方面向食物环境卫生署(食环署)提供意见：

- 楼宇结构安全
- 耐火结构
- 逃生途径及消防和救援进出途径；及
- 违例建筑工程

# 处理申请



(1)

收到由食环署转介的  
设计图则后  
进行实地视察



(2)

## 服务承诺

于收到申请后12个工作日内  
给予申请人一份楼宇安全规定  
详细列明各项就暂准牌照及  
正式牌照申请所订定的条件

# 处理申请 (续)



(3)

申请审查小组会议  
在会议上  
向申请人解释各项规定

(4)

核证有否遵办楼宇安全规定

- 「三层核证制度」
- 抽样审查

# 「三层核证制度」

简化及加快核证  
申请人有否遵办  
楼宇安全规定的程序  
(楼宇安全规定分为第1、第2及第3类)

# 「三层核证制度」：3类规定

## 第1类 规定

- 有关基本事实事宜而不须专业评估的规定
- 申请人须直接向食环署证明

# 「三层核证制度」：3类规定 (续)

## 第2类 规定

- 根据既定标准经专业评估的规定
- 认可人士/注册结构工程师  
须直接向食环署证明



# 「三层核证制度」：3类规定 (续)

## 第3类 规定

- 涉及引起较大关注的楼宇安全问题
- 认可人士/注册结构工师须直接向屋宇署证明已履行有关规定
- 除该等第三类规定已完全办妥，屋宇署将向食环署提出反对发出「发牌条件通知书」

# 审查

## 屋宇署将抽样审查

- 由认可人士/注册结构工程师所签署的符合规定证明书及有关文件
- 倘认可人士/注册结构工程师在核证中故意或因疏忽而提供虚假、不确实或误导的数据，须遭受《建筑物条例》第7条所述的纪律处分及/或其他法律上的惩罚

# 楼宇安全的关注范畴

有关处所是否适合作食肆用途，将循下列各方面评估：

(1)  
楼宇结构安全

(2)  
耐火结构

(3)  
逃生途径及  
消防和救援  
进出途径

(4)  
违例建筑工程





# (1) 楼宇结构安全

- 楼宇的设计荷载不能少于4千帕斯卡(kPa)，即约每平方米 80磅

(注意事项：如在食肆内申请卡拉OK场所许可证，楼宇的设计荷载不能少于5千帕斯卡(KPa)，即约每平方米100磅)

- 不能位于未经屋宇署批准及同意的建筑物内



# (1) 楼宇结构安全 (续)

- 就额外荷载，例如：鱼缸、大型冷藏库、间隔墙<sup>(注)</sup>、加高地台<sup>(注)</sup>、用作悬挂空调装置或机械通风装置的承托支架<sup>(注)</sup>等，须要得到认可人士/注册结构工程师的核实，并以结构支持理据以证明原有结构足以承受这些附加荷载

(注：可属于小型工程项目)



# (1) 楼宇结构安全 (续)

## 鱼缸





# (1) 楼宇结构安全 (续)

## 大型冷藏库





# (1) 楼宇结构安全 (续)

实心间隔墙





# (1) 楼宇结构安全 (续)

## 实心台





# (1) 楼宇结构安全 (续)

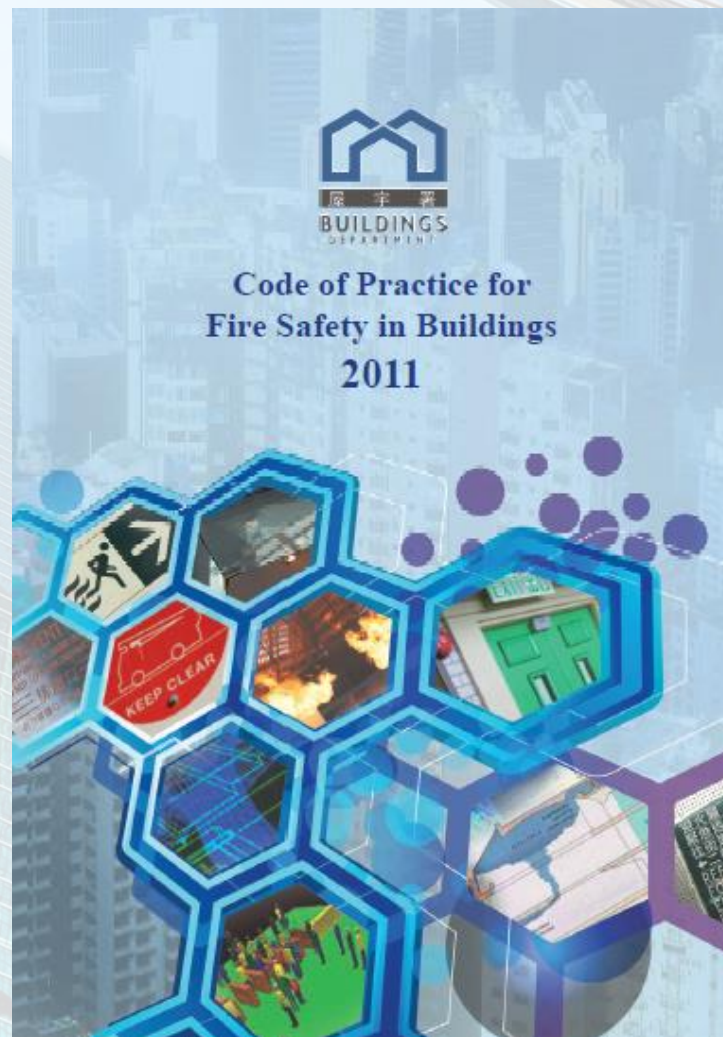
用作悬挂空调装置或机械通风装置的  
承托支架





## (2) 耐火结构

- 须符合《2011年建筑物消防安全守则》





## (2) 耐火结构 (续)

### ➤ 厨房须装置

- ① 60分钟耐火效能的围墙
- ② 60分钟耐火效能及能自动关上的防火门
- ③ 传菜口须装上60分钟耐火效能的防火闸



## (2) 耐火结构 (续)

传菜口须装上  
60分钟耐火效能  
的防火闸

60分钟耐火效能的厨房围墙

60分钟耐火效能及能自动关上的防火门



平面圖



## (2) 耐火结构 (续)

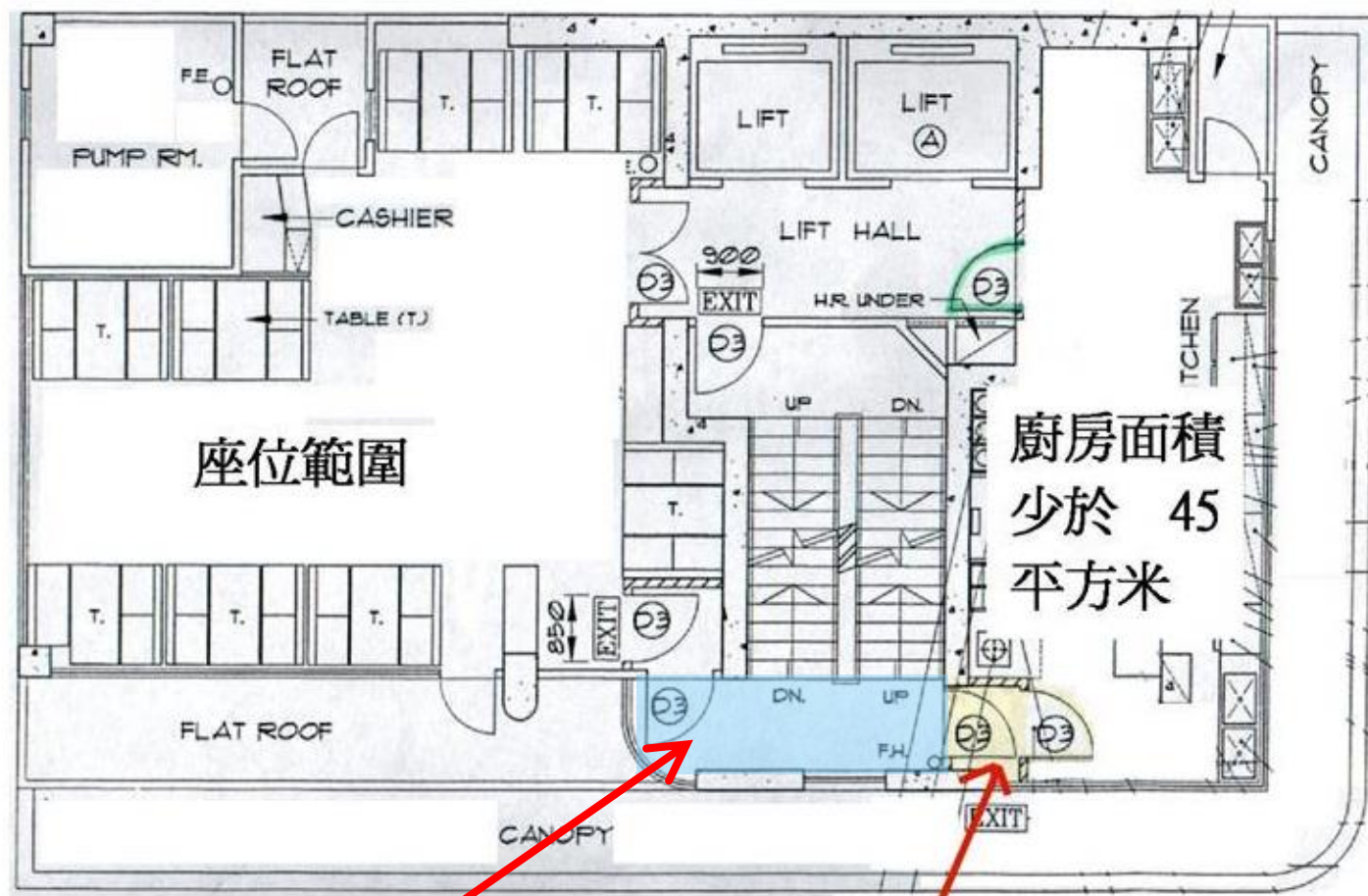
➤ 如厨房出口毗邻下列位置，

则须加设防护门廊：

- ① 楼宇的任何主要逃生通道；及/或
- ② 座位范围，如厨房面积大于45平方米及该厨房出口面向座位范围的逃生通道



## (2) 耐火结构 (续)

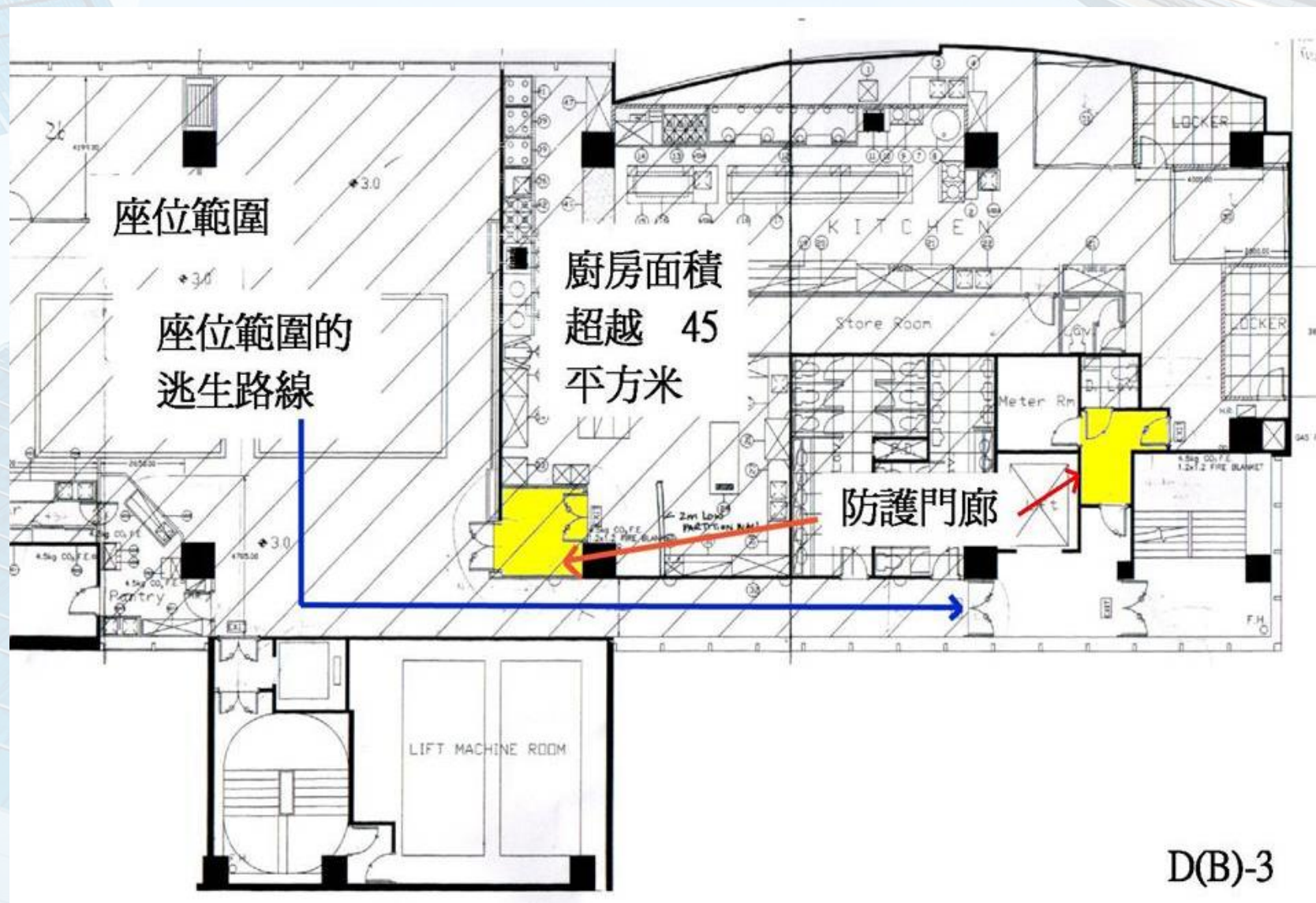


樓宇的逃生通道

防護門廊



## (2) 耐火结构 (续)





## (2) 耐火结构 (续)

- 耐火墙（例如厨房墙壁）上供管道、喉管、电线等通过的孔洞须以耐火结构妥为防护，以保持墙壁的耐火效能
- 耐火物料如围墙、耐火门、防火闸等均须由认可人士/注册结构工程师签署证明
- 安装或改动通风系统中的防火闸，必须由注册专门承建商(通风系统工程类别)查验及证明，并呈交检验证明书

(由2020年9月1日起，竖设或改动通风系统中的防火闸可按「小型工程监管制度」的简化规定进行)



## (2) 耐火结构 (续)

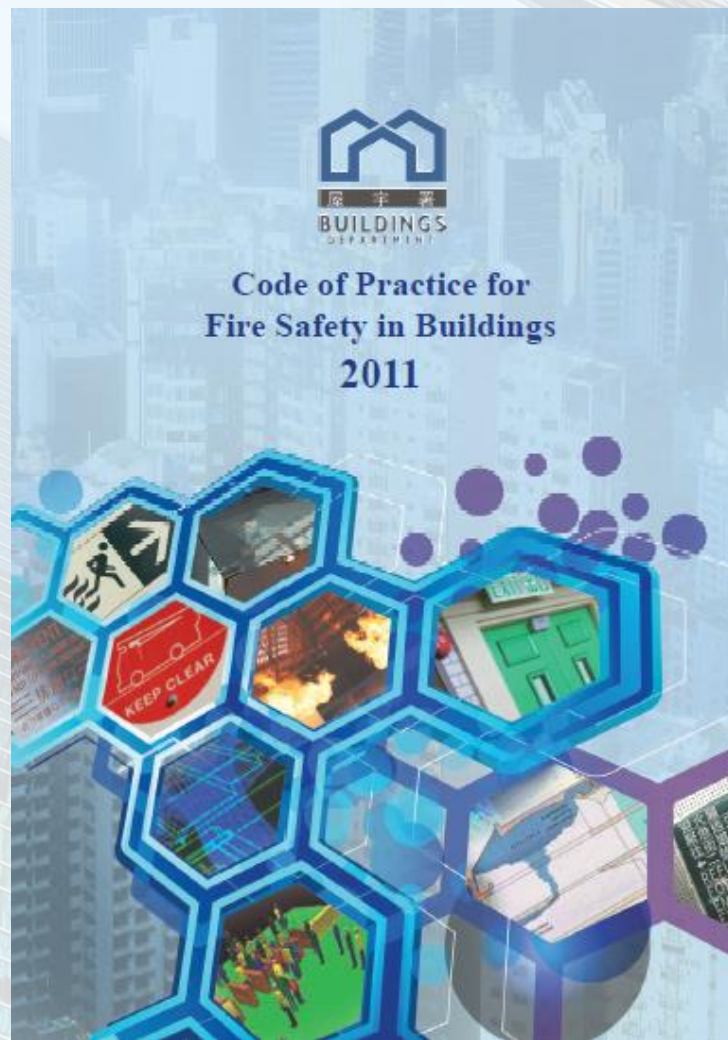
### 通风系统中的防火闸





### (3) 逃生途径

- 须符合《2011年建筑物消防安全守则》





### (3) 逃生途径 (续)

- 所有位于上层或地库的处所，最少设有 2 道逃生楼梯才可经营食肆
- 不能位于单梯楼宇的上层单位内
- 须提供足够逃生通道/楼梯
- 须提供足够阔度的逃生通道/楼梯



### (3) 逃生途径 (续)

➤ 食肆内人数的评估方法如下：

- ① 座位范围：每平方米1人
- ② 食物室范围：每4.5平方米1人
- ③ 舞池范围：每0.75平方米1人



### (3) 逃生途径 (续)

## 《2011年建筑物 消防安全守则》 表B2

Table B2: Minimum number and width of exit doors and exit routes from a room, fire compartment or storey

Occupant Capacity of room, fire compartment or storey (No. of persons)	Minimum No. of exit doors or exit routes	Minimum total width (in mm)		Minimum Width (in mm) of each	
		Exit doors	Exit routes	Exit door	Exit route
4- 30	1			750	1050
31-200	2	1750	2100	850	1050
201-300	2	2500	2500	1050	1050
301-500	2	3000	3000	1050	1050
501-750	3	4500	4500	1200	1200
751-1000	4	6000	6000	1200	1200
1001-1250	5	7500	7500	1350	1350
1251-1500	6	9000	9000	1350	1350
1501-1750	7	10500	10500	1500	1500
1751-2000	8	12000	12000	1500	1500
2001-2250	9	13500	13500	1500	1500
2251-2500	10	15000	15000	1500	1500
2501-2750	11	16500	16500	1500	1500
2751-3000	12	18000	18000	1500	1500

>3000 persons - the number of exit doors, exit routes and their width to be determined by the Building Authority



### (3) 逃生途径 (续)

- 食肆处所内容纳不超过30人，只须提供最少1个出口
- 根据劳工处所发出的《工厂及工业经营(应呈报工场的防火设备)规例》，食肆通向外面的每一道出口门(滑动门除外)均须向外开启，而开启时不得对逃生通道/行人路的任何一部分造成阻碍



### (3) 逃生途径 (续)

#### ➤ 任何房间如容纳超过30人

- ① 须提供最少2个出口
- ② 出口门须顺逃生方向开启，开启时不得对走廊 / 行人路的任何一部分造成阻碍
- ③ 房间任何部份通往不同出口的逃生途径路线之间的夹角不能少于30度



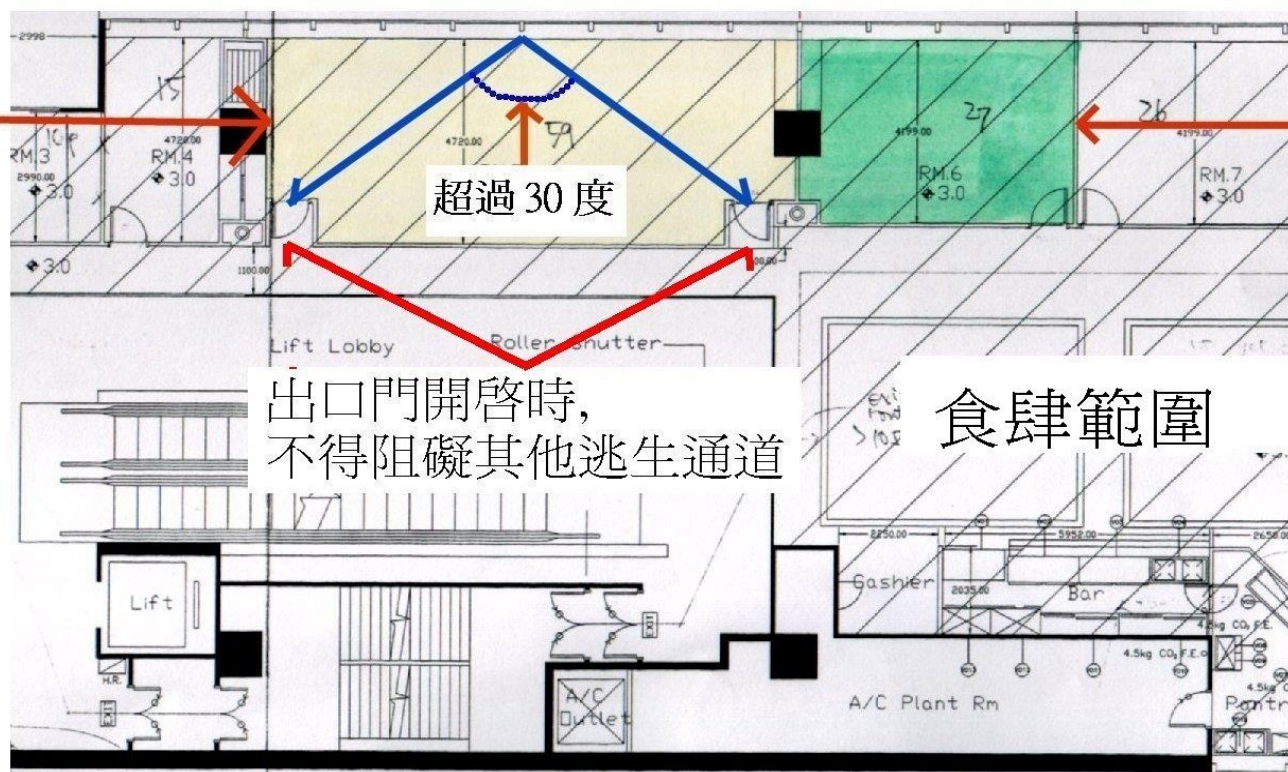
### (3) 逃生途径 (续)

房間容納超過 30 人

- 須提供 2 個出口
- 出口門向逃生方向開啓
- 逃生路線夾角不少於 30 度

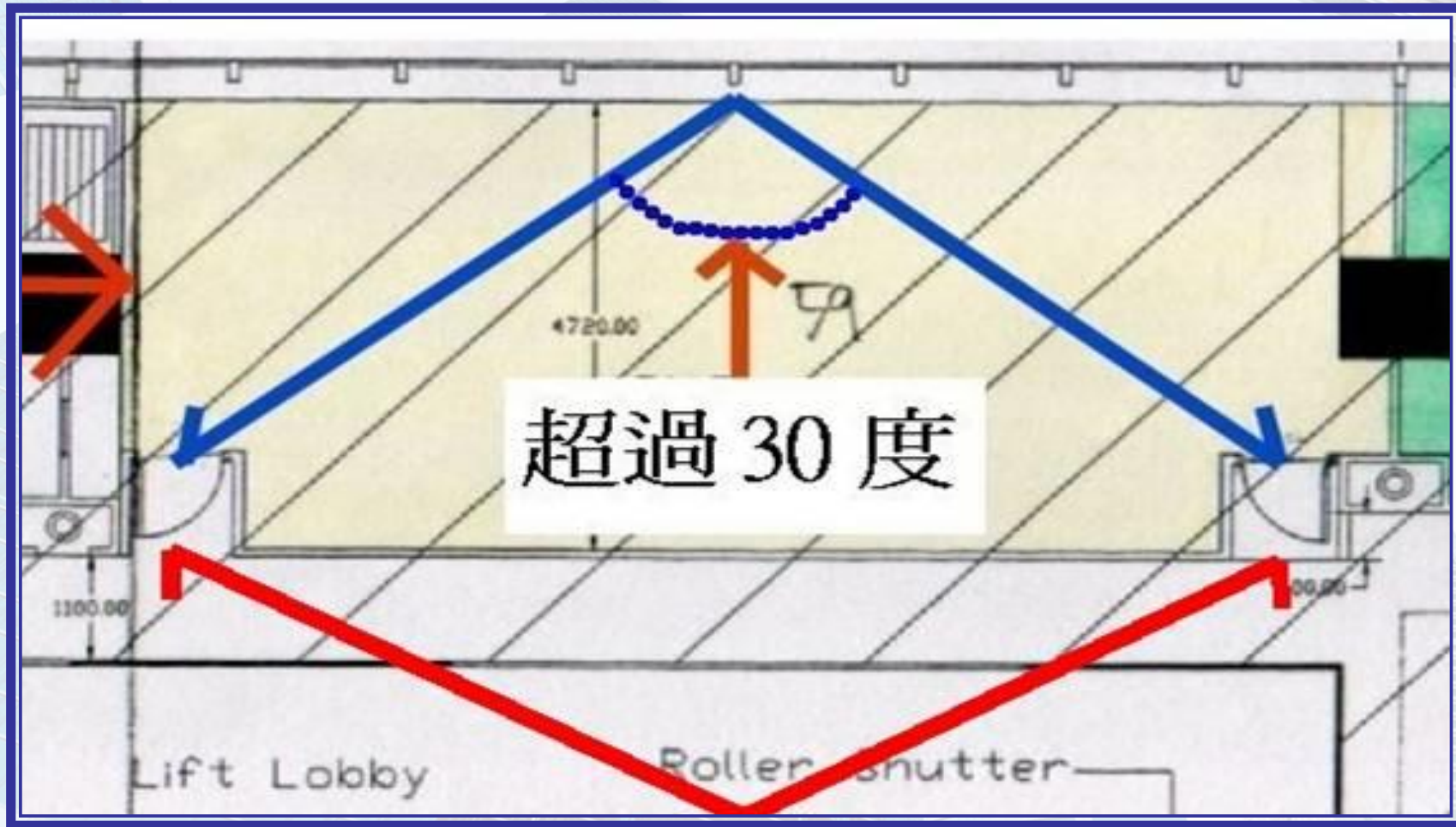
房間容納少於 30 人

- 只須提供 1 個出口



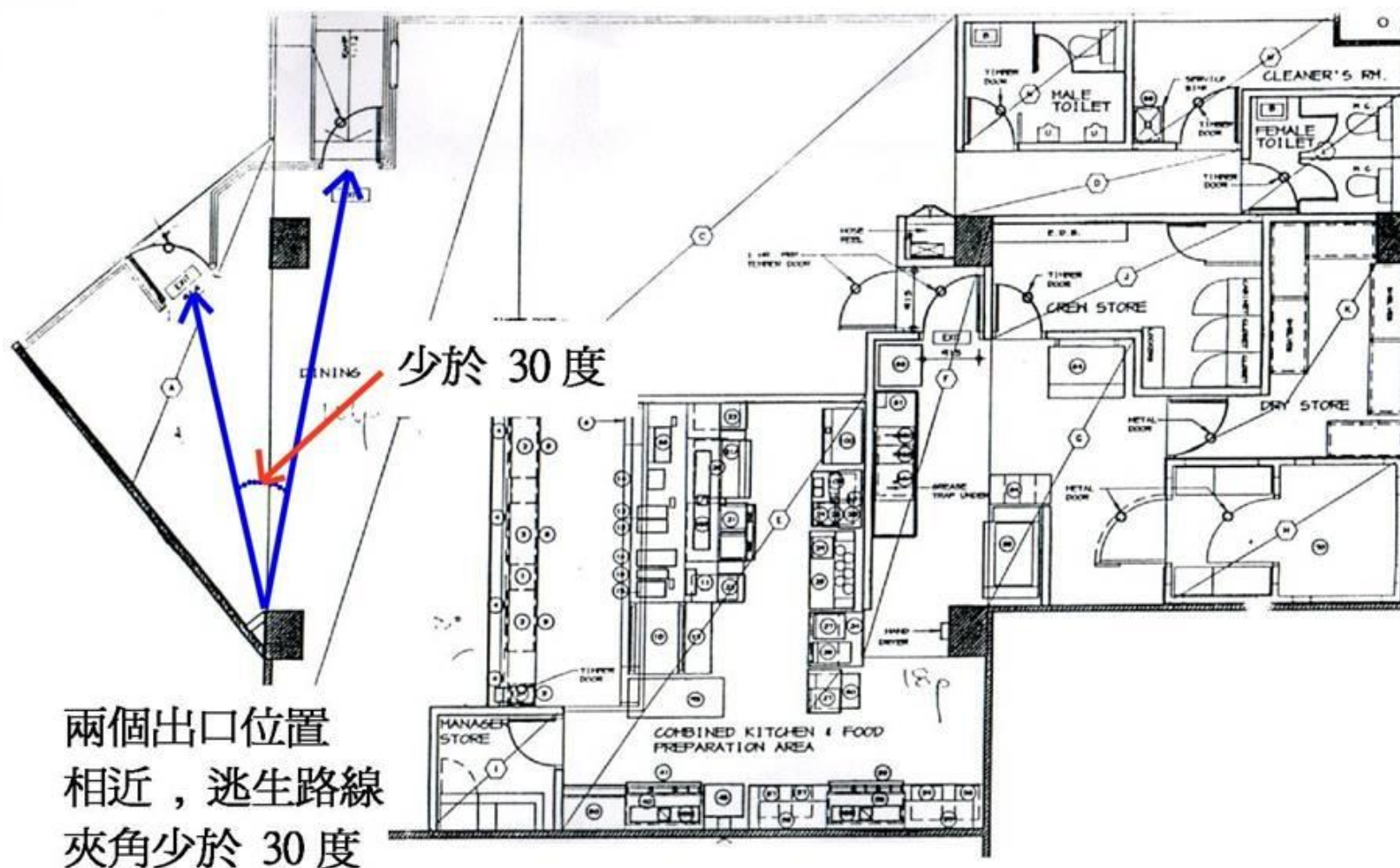


### (3) 逃生途径 (续)



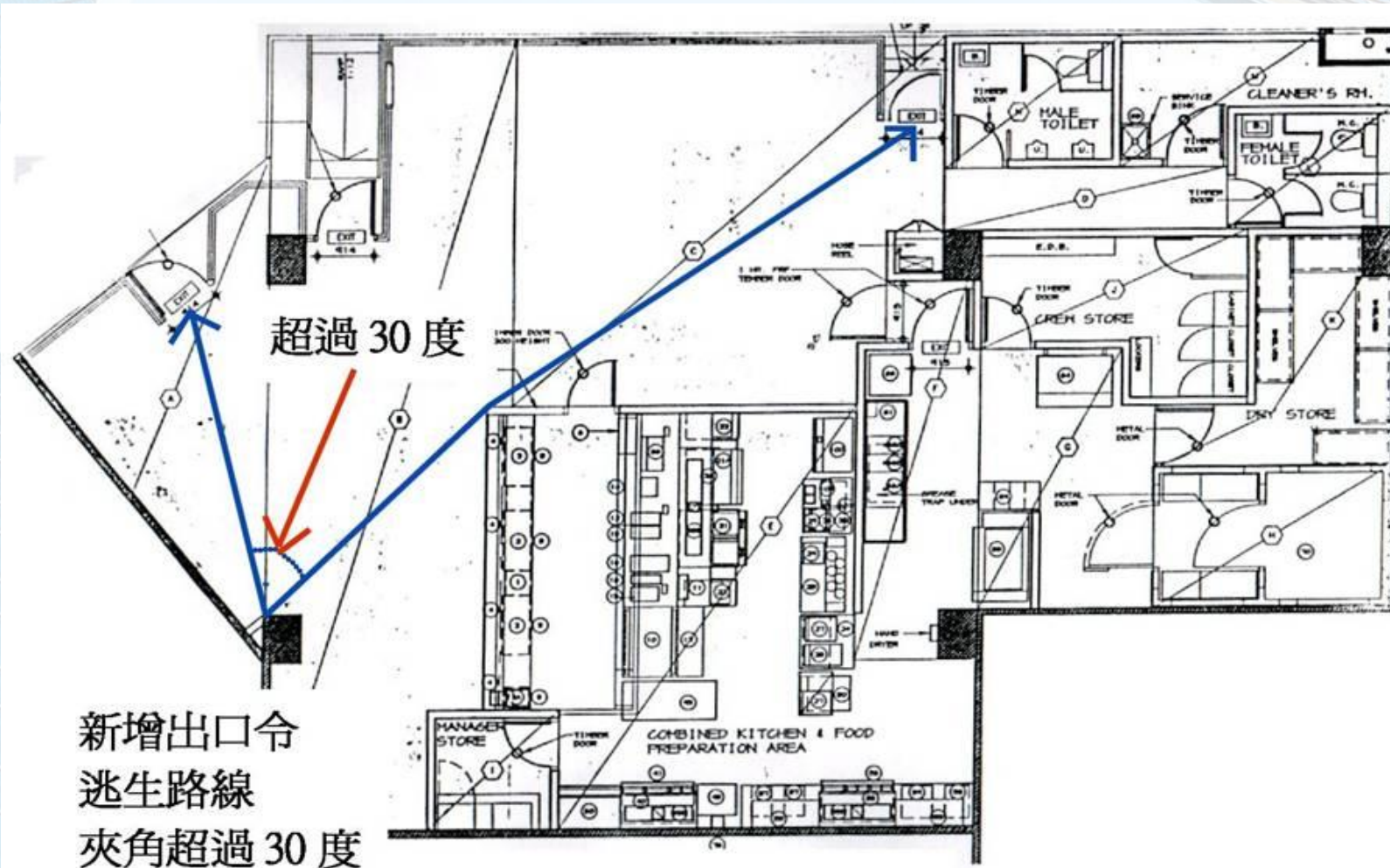


### (3) 逃生途徑 (續)





### (3) 逃生途径 (续)





### (3) 逃生途径 (续)

- 单一方向的逃生步程不能超逾18米，于其他情况，则不能超逾36米(沿非露台通道)或45米(沿露台通道)



单一方向逃生步程  
不能超越 18 米

如可作多方向逃生，  
逃生步程不能超越 36 米至 45 米  
(视乎逃生通道的耐火结构而定)

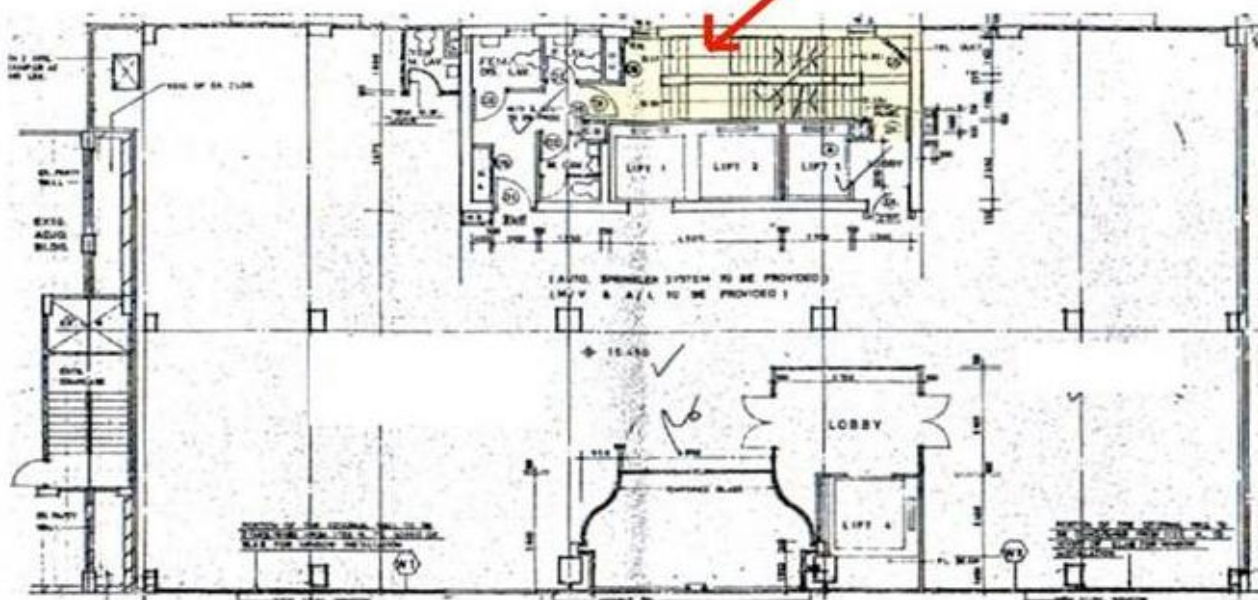
D(C)-4



### (3) 逃生途徑 (續)

- 申办之食肆不可导致处所或楼宇的其他部份的逃生途徑不足

現有兩條闊 1050 毫米的逃生樓梯



批准圖則

用途 : 商舖

人數 : 84 人

所須逃生 : 2 條  
樓梯

個別闊度 : 1050 毫米

總闊度 : 2100 毫米

平面圖

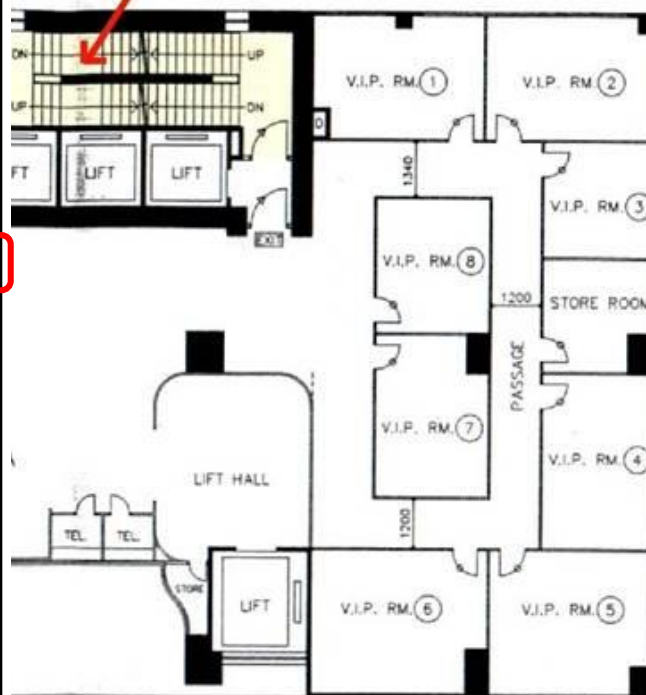


### (3) 逃生途径 (续)

Table B2: Minimum number and width of exit doors and exit routes from a room, fire compartment or storey

Occupant Capacity of room, fire compartment or storey (No. of persons)	Minimum No. of exit doors or exit routes	Minimum total width (in mm)		Minimum Width (in mm) of each	
		Exit doors	Exit routes	Exit door	Exit route
4-30	1			750	1050
31-200	2	1750	2100	850	1050
201-300	2	2500	2500	1050	1050
301-500	2	3000	3000	1050	1050
501-750	3	4500	4500	1200	1200
751-1000	4	6000	6000	1200	1200
1001-1250	5	7500	7500	1350	1350
1251-1500	6	9000	9000	1350	1350
1501-1750	7	10500	10500	1500	1500
1751-2000	8	12000	12000	1500	1500
2001-2250	9	13500	13500	1500	1500
2251-2500	10	15000	15000	1500	1500
2501-2750	11	16500	16500	1500	1500
2751-3000	12	18000	18000	1500	1500
>3000 persons - the number of exit doors, exit routes and their width to be determined by the Building Authority					

現有兩條闊 1050 毫米的逃生樓梯



食肆圖則

人數 : 277 人

所須逃生 : 2 條  
樓梯

個別闊度 : 1050 毫米

總闊度 : 2500 毫米

現有逃生樓梯  
不符合有關要求

平面圖

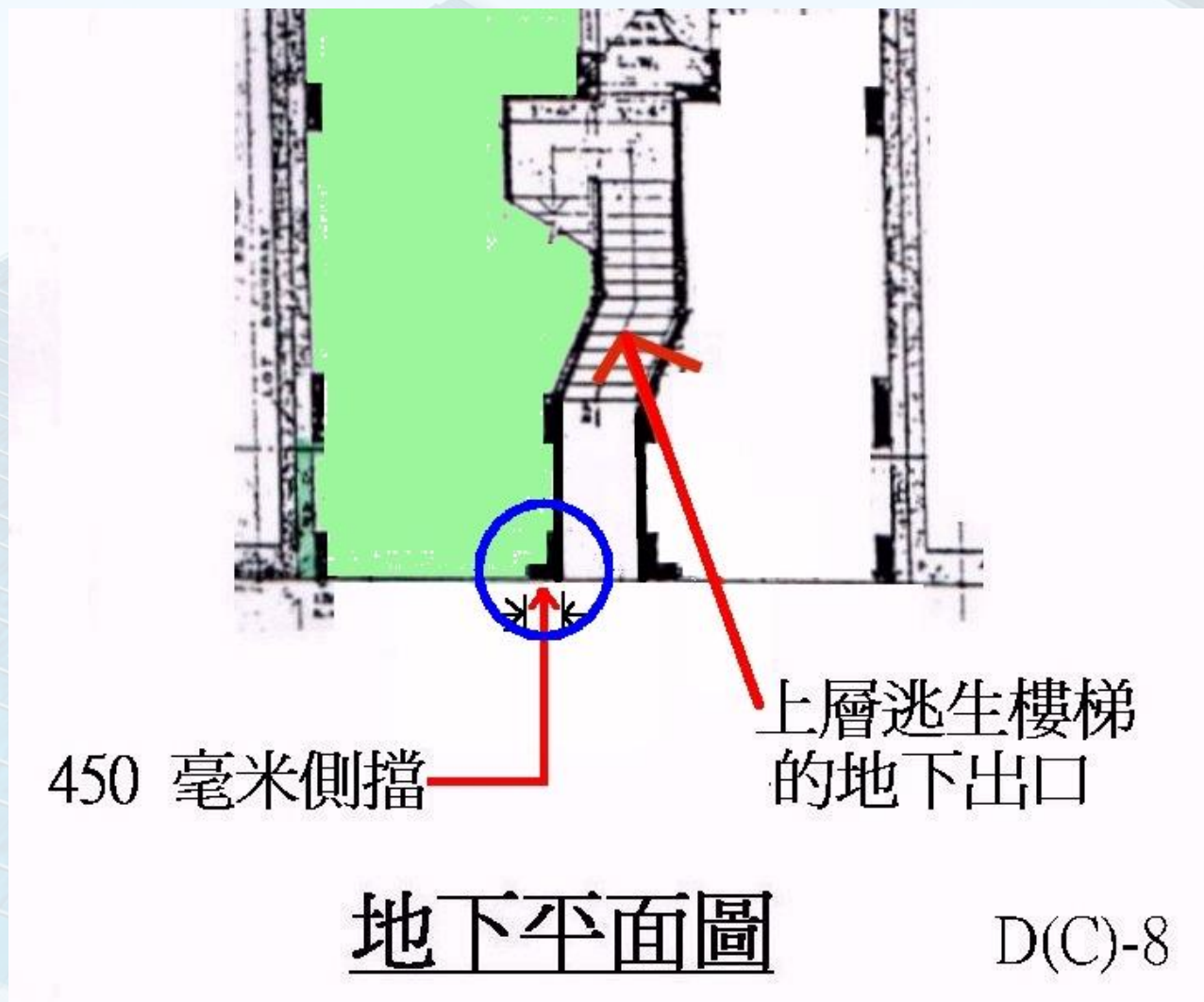


### (3) 逃生途径 (续)

- 所有逃生通道的净高须大于2米
- 出口门应能毋需使用锁匙从内开启
- 位于出口门的保安卷闸须于营业时间内保持开启
- 在紧急情况下或电力中断时，用作逃生出口的自动滑动门必须保持在开启的位置
- 如食肆毗邻由楼宇上层通往地下的逃生楼梯出口，则须于该逃生楼梯围墙设置不少于450毫米阔的侧挡。该侧挡须有不少于1小时耐火效能



### (3) 逃生途径 (续)





### (3) 消防和救援进出途径

- 提供足够进出途径，让消防人员能进出有关建筑物进行拯救和灭火
- 消防员升降机通往所到达楼层的每一个出口处应穿过一道门廊。该道门廊的楼面面积应不少于2.25平方米，而最少尺寸应为1.5米。该道门廊与所到达的楼层应以墙壁和门分隔，而该等墙壁和门的耐火效能不得低于该楼层的建筑构件所需的耐火效能（以最多120分钟为限）



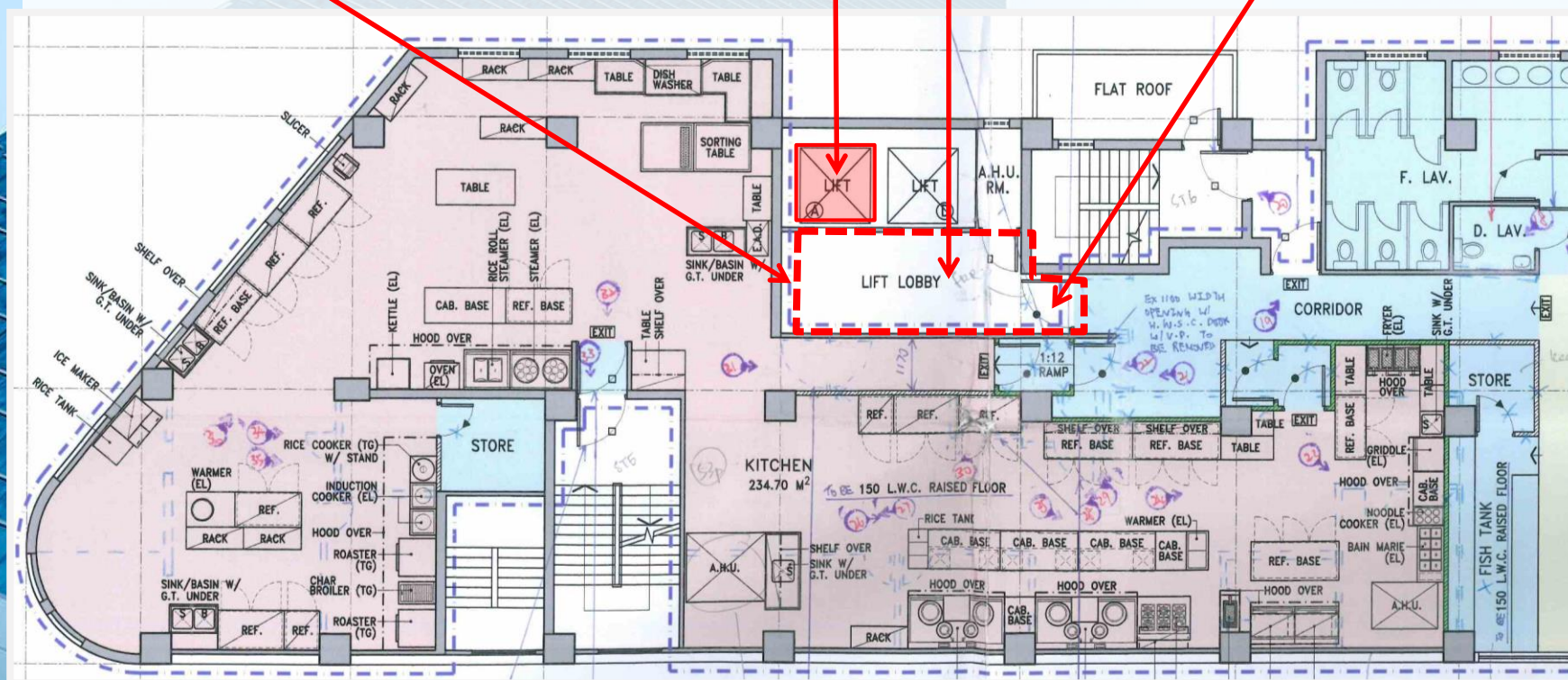
### (3) 消防和救援进出途径 (续)

围墙的耐火效能不少于有关楼层的建筑构件的耐火效能

消防员升降机门廊

消防员升降机

防火门的耐火效能不少于有关楼层的建筑构件的耐火效能





## (4) 违例建筑工程

### 政策：

- 申请 / 转让食物业处所牌照必须没有违建工程
- 如发现申请牌照的处所内有危及公众安全的违建工程，屋宇署不会建议食环署发出食肆牌照



# 常见的僭建物 - 例子



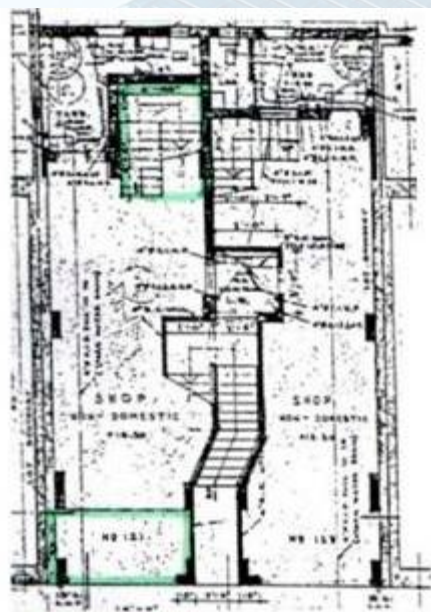
阁仔/楼梯  
空间上方的  
违例楼板



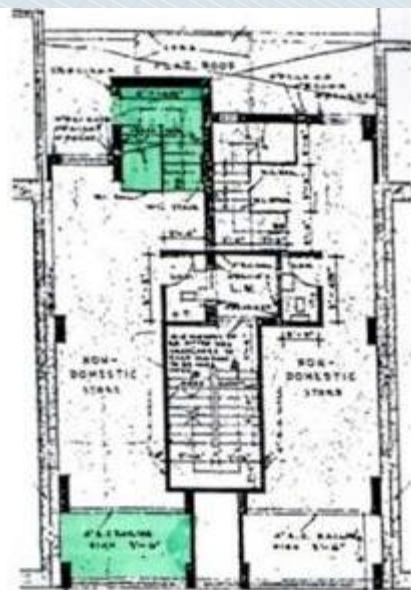


# 常见的僭建物 - 例子 (续)

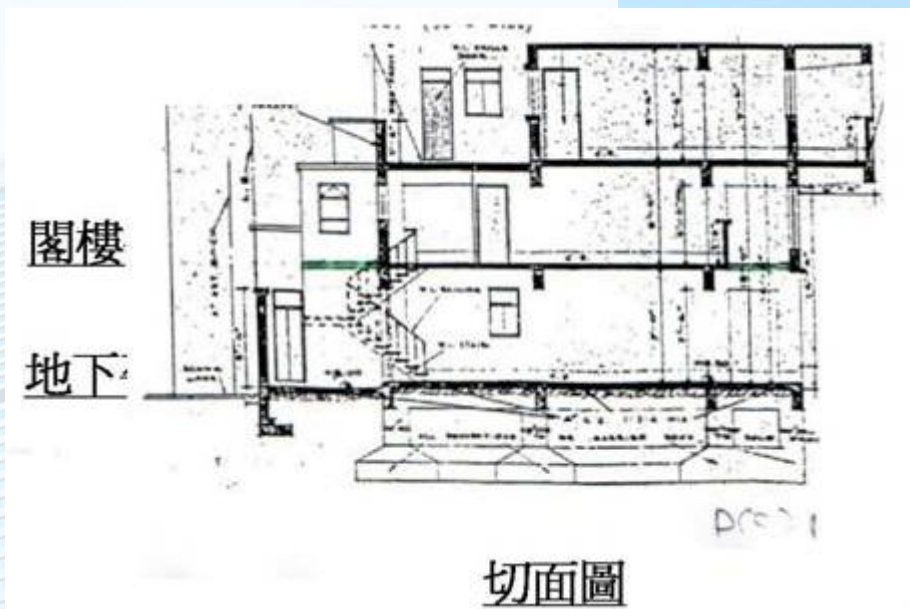
✗ 阁仔 / 楼梯空间上方的违例楼板



地下平面圖



閣樓平面圖



切面圖



# 常见的僭建物 - 例子 (续)



违例楼梯及阁仔





# 常见的僭建物 - 例子 (续)



违例天台/  
平台/天井  
构筑物





# 常见的僭建物 - 例子 (续)



附建于食肆处所外  
墙的违例冷却水塔  
金属架





# 常见的僭建物 - 例子 (续)

## 违例招牌



伸出式招牌的  
展示面积多于  
20平方米





# 常见的僭建物 - 例子 (续)

- ✗ 未经许可的结构性改动
- ✗ 违例阻塞消防排烟口
- ✗ 未经许可而改动或拆除防火门



# 常见的僭建物 - 例子 (续)



拆除供残疾人士使用的  
批准斜道





# 常见的僭建物 - 例子 (续)

## 拆除供残疾人士使用的批准斜道

【斜道规定如下：

- 阔度不少于1.05米
- 倾斜度不得超过1比12
- 有不少于1.5米乘1.5米的空间于斜道顶部及底部
- 两旁都设有扶手】



# 常见的僭建物 - 例子 (续)

✗ 拆除供残疾人士使用的批准厕所





# 常见的僭建物 - 例子 (续)

✗ 处所内加建高台而不提供残疾人士使用的通道

【位于厨房内的高台除外】





# 核证食肆处所 没有僭建物

## 申请人须:

- 委聘认可人士/注册结构工程师检查食肆处所内是否有僭建物
- 委聘认可人士/注册结构工程师提交证明书
- 在递交食肆牌照申请前拆除有关僭建物

【《认可人士及注册结构工程师核证食物业处所没有违例建筑工程的指引》《指引》已上载于食环署网站([www.fehd.gov.hk](http://www.fehd.gov.hk))】



# 核证食肆处所没有僭建物

## 认可人士/注册结构工程师应:

- ✓ 检查有关建筑物的批准图则，包括与该处所有关的所有改动及加建工程的批准记录
- ✓ 如有关改动及加建工程属于小型工程，则应检查已完成的“小型工程”记录
- ✓ 就改动及加建工程包括小型工程而言，查核已完成的工程是否已根据《建筑物条例》的规定经核证及获建筑事务监督接纳
- ✓ 提交核证证明书



# 核证食肆处所没有僭建物 (续)

## 核证范围

(1) 检查食物业处所有没有违例建筑工程  
(除《指引》第6段列出的现存僭建物)。例如：

- 处所内部(例如遮盖批准阁楼/楼梯空间的违例楼板、拆除供残疾人士使用的批准设施)
- 附建于处所外墙或从外墙伸出的工程(例如违例冷却水塔的金属架)
- 位于有关处所范围外但与申请牌照的处所有直接关连或供该处所使用的工程(例如违例空调机的金属架)

(并不包括附建于处所外墙或搭建于处所核准天台上的违建工程是供有关处所以外的处所使用)



# 核证食肆处所没有僭建物 (续)

## 核证范围

(2) 《指引》第6段提及的现有僭建物并非处于失修或危险的状况

- ✓ 认可人士/注册结构工程师须采取所需步骤包括进行目测检查。如有需要，须提交任何载有结构支持理据的证明书

### 注意：

- 屋宇署将来或会根据当时的执法政策，引用《建筑物条例》第24、24A 及40条的规定采取行动，以确保可以拆除或纠正有关的僭建物



# 核证食肆处所没有僭建物 (续)

## 审查

- 食环署会就认可人士或注册工程师所提交的表格UBW-1 /UBW-1a<sup>(注)</sup> (适用于申请暂准牌照) 及 UBW-2/UBW-2a<sup>(注)</sup> (适用于申请正式或转让牌照) 及相关文件转介屋宇署审查

(注：表格UBW-1a及UBW-2a用于核证食肆处所没有僭建物及检核违例招牌)



# 核证食肆处所没有僭建物 (续)

## 若审查发现欠妥之处：

- 屋宇署通知认可人士/注册工程师及申请人纠正欠妥之处
- 屋宇署可考虑根据《建筑物条例》第7条向认可人士/注册结构工程师采取惩罚行动
- 食环署可取消暂准牌照并不再处理正式牌照的申请，直至申请人纠正欠妥之处为止/取消正式牌照



## 「招牌检核计划」 的便利措施

- 计划已于2013年9月2日全面实施
- 适用于规模较小及潜在风险较低，并在2013年9月2日前已经存在或建成的招牌
- 招牌拥有人可委聘相关建筑专业人士及/或承建商对有关招牌进行检查、巩固(如有需要)及向屋宇署核证其安全
- 通过检核的招牌可被保留5年，其后招牌拥有人必须重新进行检核或将该等招牌拆除
- 通过检核的招牌仍属于僭建物



# 「招牌检核计划」的便利措施

- 为方便食物业牌照申请人保留其现存违例招牌，申请人在申请牌照时，可以选择委聘认可人士／注册结构工程师一并处理检核违例招牌以及向食环署提交核证食物业处所没有违例建筑工程的证明书(表格UBW-1a及UBW-2a)

【有关招牌检核计划和符合资格参与检核计划的违例招牌的详情，请参阅《认可人士、注册结构工程师及注册岩土工程师作业备考》APP-155和上载于食环署网站([www.fehd.gov.hk](http://www.fehd.gov.hk))的《指引》】



# 「小型工程监管制度」





# 「小型工程监管制度」

- 「小型工程监管制度」旨在方便楼宇业主及占用人循简化规定，合法及安全地进行小规模建筑工程，而毋须事先获得屋宇署的批准及同意。
- 规管187项小型工程，并按其规模、复杂程度及安全风险，分为3个级别

( 有关「小型工程监管制度」的详细资料，请浏览屋宇署网站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)，以及参阅《建筑物（小型工程）规例》和《小型工程监管制度之技术指引》)



# 「小型工程监管制度」(续)

常见于食肆的小型工程包括：

- 1) 竖设/改动/拆除自楼宇外墙伸出用于支承空调机或照明装置的支架
- 2) 竖设/改动/修葺/拆除檐篷/可收合遮篷
- 3) 竖设/改动/拆除室外金属通风管道/相关的承托支架
- 4) 竖设/改动通风系统中的防火闸
- 5) 建造/改动/修葺/拆除/更换窗/玻璃外墙
- 6) 于楼宇单位内，竖设用砖建造的非承重墙
- 7) 铺设实心地板，以加厚楼宇单位内的楼板
- 8) 竖设/改动/修葺/拆除非承重的钢筋混凝土/用砖建造的外墙
- 9) 竖设/改动/拆除靠墙招牌
- 10) 安装/改动/更换/拆除招牌的展示面
- 11) 开凿/复原平板洞口

【注：可浏览屋宇署网站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk) 参阅「小型工程监管制度酒楼食肆」小册子】



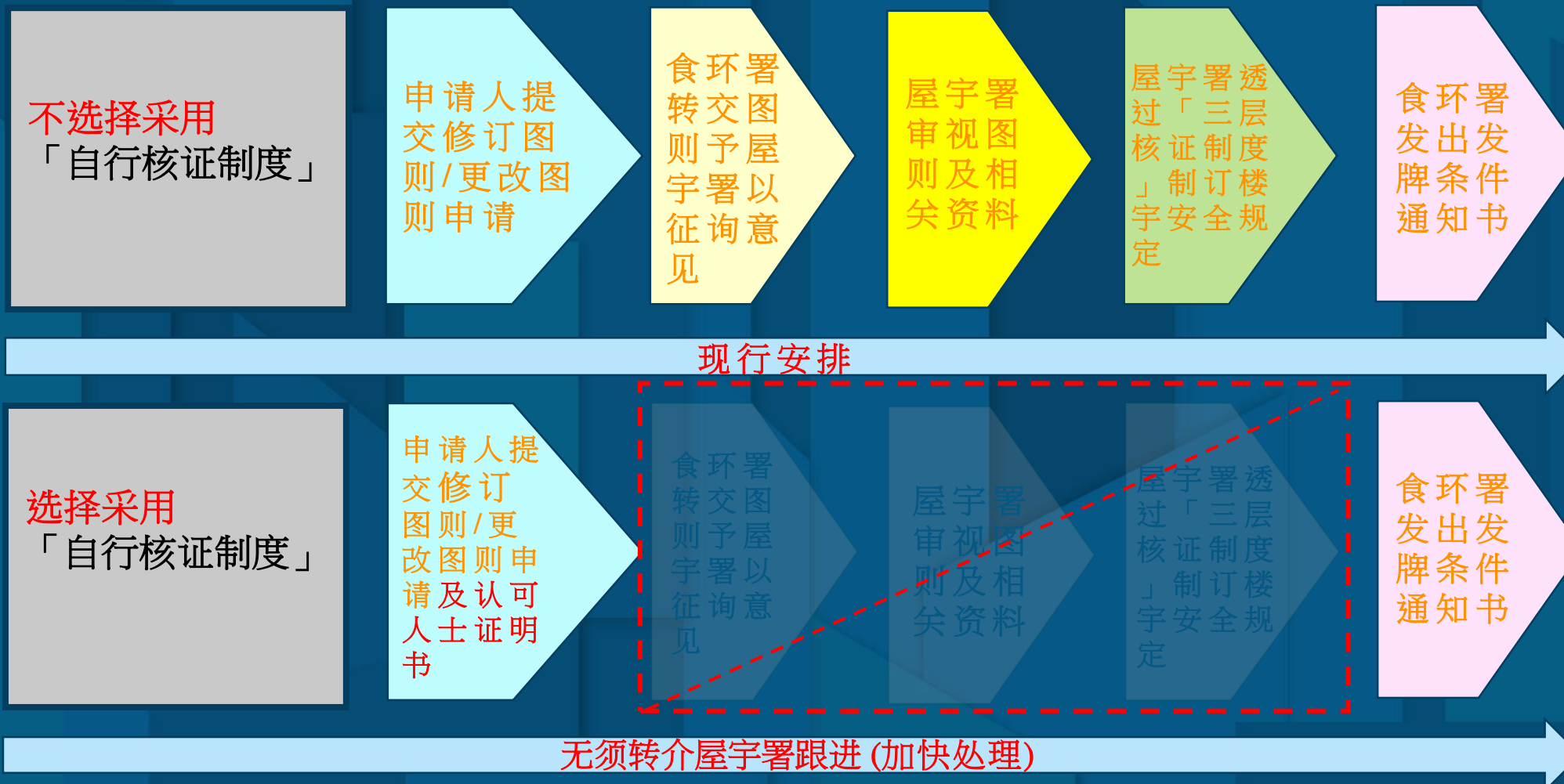
# 「自行核证制度」 的便利措施

- 已于2019年12月开始推行
- 加快处理于申请食肆牌照阶段的经修订图则(Revised Plan)/持牌食肆的更改图则(Alteration Plan)的申请

【有关「自行核证制度」的详情，请浏览屋宇署网站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)】



# 「自行核证制度」的便利措施





# 「自行核证制度」的便利措施 (续)

## 「自行核证制度」适用之申请范围

### ➤ 适用牌照

- ✓ 普通食肆
- ✓ 小食食肆
- ✓ 合资格参与该制度之食肆有连系的其他食物业牌照  
(例如烘制面包饼食店牌照)

### ➤ 适用申请

- X 拟开设食肆的新图则(New Layout Plan) (不适用)
- ✓ 拟开设食肆的修订图则(Revised Plan) (注<sup>1</sup>)
- ✓ 持牌食肆的更改图则(Alteration Plan) (注<sup>2</sup>)

(注<sup>1</sup>: 该餐厅个案须在自行核证制度生效后曾经由屋宇署处理)

(注<sup>2</sup>: 该持牌食肆是经自行核证制度取得牌照或在自行核证制度生效后，屋宇署曾经处理该持牌餐厅的更改图则申请)



# 「自行核证制度」的便利措施 (续)

## ➤ 食肆所需条件

- ✓ 设有逃生出口均为其专用，可直接通往最终安全地点 (注)
- ✓ 没有涉及根据消防工程学设计的消防安全建造项目 (注)
- ✓ 没有涉及改变食肆牌照的界线

(注: 食肆是否符合相关资格，该资料会载于屋宇署发给食环署之回复，副本亦会抄送申请人)



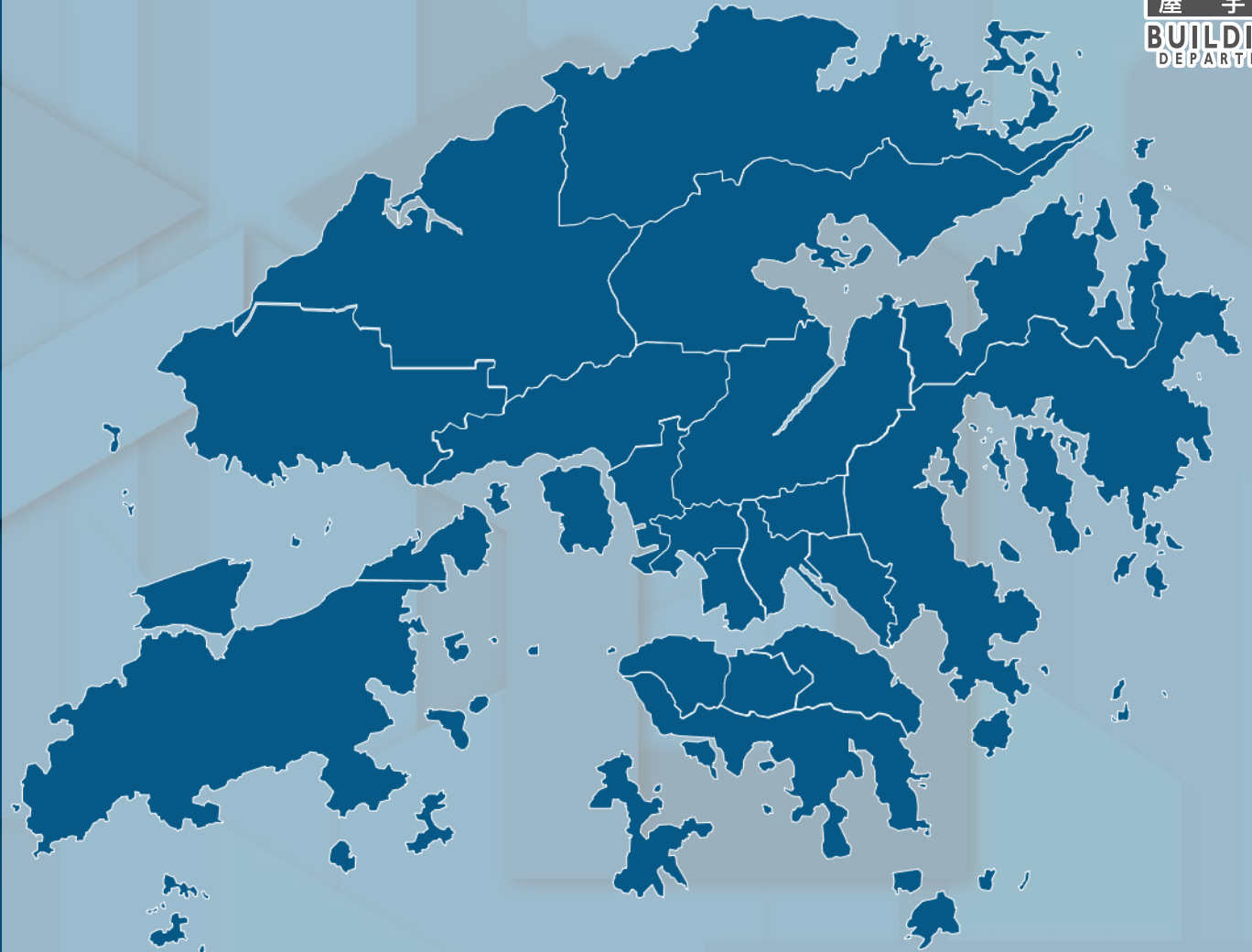
# 「自行核证制度」的便利措施 (续)



- 申请人可选择是否参与「自行核证制度」
  - 如不参与该制度，屋宇署按现行安排向食环署提供意见
- 申请人须递交由认可人士发出的证明书
  - ✓ 证明书须证明经修订图则／更改图则符合楼宇安全规定
  - ✓ 如呈交图则并同时申报完工，须确认有关处所已按照图则完工及证实所有的楼宇安全规定已经全部履行
- 屋宇署会抽样审查认可人士签发的证明书
  - 确保有关食肆符合楼宇安全标准



# 选择处所作食肆 用途及牌照申请 的重要事项





# 选择处所作食肆用途的重要事项



## 不应

- ① 位于违例建筑物内、以下或以上的楼宇（如阁仔/楼梯空间上方的违例楼板）  
(可参考屋宇署批准楼宇记录及建筑事务监督确认完成批准的改建或加建工程)
- ② 位于单梯楼宇的上层单位
- ③ 原初设计时楼板可承受的重量少于4千帕斯卡(kPa)的楼宇



# 选择处所作食肆用途的重要事项(续)



应

- ① 尽早咨询认可人士/注册结构工程师的意见
- ② 若须进行涉及楼宇结构、逃生途径及耐火结构的改动或加建工程，咨询认可人士/注册结构工程师，并向屋宇署申请图则审批和施工同意。如有关工程属指定小型工程项目，则可按「小型工程监管制度」的简化规定进行，而无须取得屋宇署批准及同意
- ③ 确保所委聘的认可人士/注册结构工程师**亲身**检查食肆后才签发有关证明书



# 牌照申请的重要事项

- ① 申请人及其顾问应详细阅读发牌条件通知书中所须符合的各项楼宇安全规定，并在有需要时尽快向屋宇署作出澄清，以便在暂准牌照届满前尽快遵办
- ② 强烈建议申请人于提交食肆牌照申请时，详细制定有关设计图则，如无可避免地需于获发暂准牌照后作出布局更改，则应尽早提交修订图则申请，不应待暂准牌照将届满时才提交



# 牌照申请的重要事项 (续)

- ③ 如须修订图则，须用颜色笔在经修订图则上标示建议的更改，并略加说明(例如列出于楼宇安全规定内相对应的项目编号)
- ④ 于通风系统设计图则上清楚标示新增及现有通风系统的相关数据(包括重量、伸越楼宇外墙的距离、距离地面净高度、开凿楼板或防火墙洞口大小等)
- ⑤ 在提交的所有图则上写上相关联络人的电话号码，以便屋宇署人员联络



# 已完成的 建筑工程记录

屋宇署楼宇信息中心提供查阅和复印已落成的私人楼宇<sup>(注)</sup>及相关改动及加建工程的批准图则及结构计算数据和已完成的“小型工程”记录

**注:**战前楼宇、新界豁免管制屋宇（小型乡村式屋宇）及房屋委员会已出售或卖出的建筑物**除外**



# 已完成的 建筑工程记录 查阅和复印服务

## ① 网上查阅 (注)

透过「百楼图网」系统(<https://bravo.gov.hk>) (须登记)于网上查阅楼宇及小型工程记录和申请索取复印本

## ② 亲身查阅 (注)

前往楼宇信息中心(地址：九龙油麻地海庭道11号西九龙政府合署北座屋宇署总部2楼，电话：2626 1207)(由「1823」代为接听)

申请查阅和经缴费后复印楼宇及小型工程记录。申请表可向楼宇信息中心索取，或经由互联网(网址：[www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)) 下载

**注：**查阅记录或索取复印本均须缴付订明费用



# 屋宇署牌照小组

地址：

九龙油麻地海庭道11号

西九龙政府合署

北座屋宇署总部

电话：2626 1616

(由「1823」代为接听)





多谢

