

屋宇署

「申請食肆牌照須知」講座
樓宇安全規定

內容簡介

- 屋宇署的角色
- 處理申請的安排
- 「三層核證制度」
- 樓宇安全的關注範疇
- 核證沒有僭建物
- 「招牌檢核計劃」
- 「小型工程監管制度」
- 「自行核證制度」
- 選擇處所作食肆用途及牌照申請的重要事項
- 查閱已完成建築工程記錄



屋宇署

食肆牌照申請中 所擔任的角色

就有關處所是否適合作食肆用途，
屋宇署在下列各方面向食物環境衛
生署(食環署)提供意見：

- 樓宇結構安全
- 耐火結構
- 逃生途徑及消防和救援進出途徑；及
- 違例建築工程

處理申請



(1)

收到由食環署轉介的
設計圖則後
進行實地視察



(2)

服務承諾

於收到申請後12個工作天內
給予申請人一份樓宇安全規定
詳細列明各項就暫准牌照及
正式牌照申請所訂定的條件

處理申請 (續)



(3)

申請審查小組會議
在會議上
向申請人解釋各項規定

(4)

核證有否遵辦樓宇安全規定

- 「三層核證制度」
- 抽樣審查

「三層核證制度」

簡化及加快核證
申請人有否遵辦
樓宇安全規定的程序
(樓宇安全規定分為第1、第2及第3類)

「三層核證制度」：3類規定

第1類 規定

- 有關基本事實事宜而不須專業評估的規定
- 申請人須直接向食環署證明

「三層核證制度」：3類規定 (續)

第2類 規定

- 根據既定標準經專業評估的規定
- 認可人士/註冊結構工程師
須直接向食環署證明

「三層核證制度」：3類規定（續）

第3類 規定

- 涉及引起較大關注的樓宇安全問題
- 認可人士/註冊結構工師須直接向屋宇署證明已履行有關規定
- 除該等第三類規定已完全辦妥，屋宇署將向食環署提出反對發出「發牌條件通知書」

審查

屋宇署將抽樣審查

- 由認可人士/註冊結構工程師所簽署的符合規定證明書及有關文件
- 倘認可人士/註冊結構工程師在核証中故意或因疏忽而提供虛假、不確實或誤導的資料，須遭受《建築物條例》第7條所述的紀律處分及/或其他法律上的懲罰

樓宇安全的關注範疇

有關處所是否適合作食肆用途，將循下列各方面評估：

(1)
樓宇結構安全

(2)
耐火結構

(3)
逃生途徑及
消防和救援
進出途徑

(4)
違例建築工程



(1) 樓宇結構安全

- 樓宇的設計荷載不能少於4千帕斯卡(kPa)，即約每平方呎 80磅

(注意事項：如在食肆內申請卡拉OK場所許可証，樓宇的設計荷載不能少於5千帕斯卡(KPa)，即約每平方呎100磅)

- 不能位於未經屋宇署批准及同意的建築物內

(1) 樓宇結構安全 (續)

- 就額外荷載，例如：魚缸、大型冷藏庫、間隔牆^(註)、加高地台^(註)、用作懸掛空調裝置或機械通風裝置的承托支架^(註)等，須要得到認可人士/註冊結構工程師的核實，並以結構支持理據以證明原有結構足以承受這些附加荷載

(註：可屬於小型工程項目)

(1) 樓宇結構安全 (續)

魚缸



(1) 樓宇結構安全 (續)

大型冷藏庫



(1) 樓宇結構安全 (續)

實心間隔牆



(1) 樓宇結構安全 (續)

實心地台



(1) 樓宇結構安全 (續)

用作懸掛空調裝置或機械通風裝置
的承托支架



- 須符合《2011年
建築物消防安全
守則》



(2) 耐火結構 (續)

➤ 廚房須裝置

- ① 60分鐘耐火效能的圍牆
- ② 60分鐘耐火效能及能自動關上的防火門
- ③ 傳菜口須裝上60分鐘耐火效能的防火閘

(2) 耐火結構 (續)

傳菜口須裝上
60分鐘耐火效
能的防火閘

60分鐘耐火效能的廚房圍牆

60分鐘耐火效能及能自動關上的防火門



平面圖

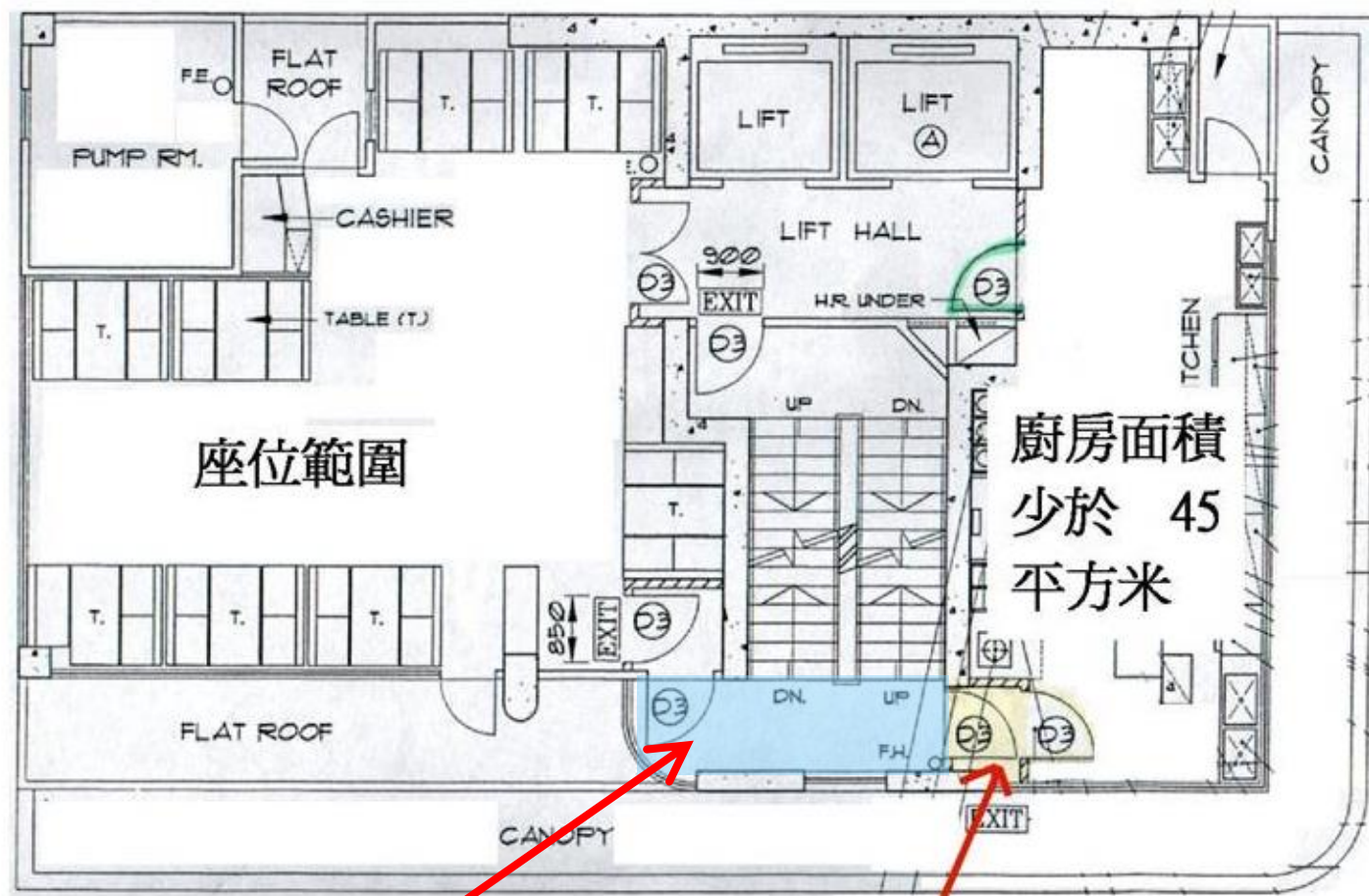
(2) 耐火結構 (續)

➤ 如廚房出口毗鄰下列位置，

則須加設防護門廊：

- ① 樓宇的任何主要逃生通道；及/或
- ② 座位範圍，如廚房面積大於45平方米及該廚房出口面向座位範圍的逃生通道

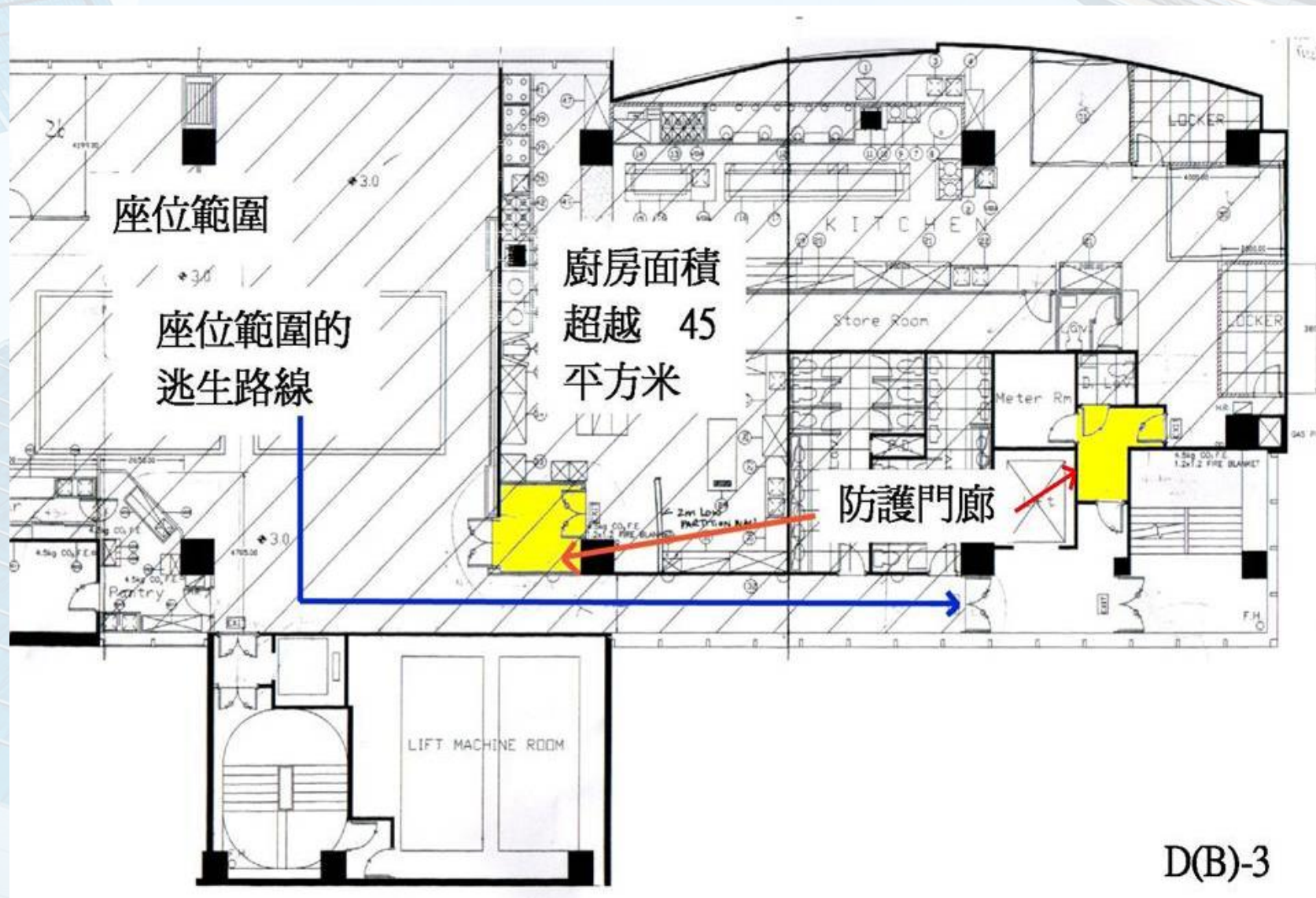
(2) 耐火結構 (續)



樓宇的逃生通道

防護門廊

(2) 耐火結構 (續)



(2) 耐火結構 (續)

- 耐火牆（例如廚房牆壁）上供管道、喉管、電線等通過的孔洞須以耐火結構妥為防護，以保持牆壁的耐火效能
- 耐火物料如圍牆、耐火門、防火閘等均須由認可人士/註冊結構工程師簽署證明
- 安裝或改動通風系統中的防火閘，必須由註冊專門承建商(通風系統工程類別)查驗及證明，並呈交檢驗證明書

(由2020年9月1日起，豎設或改動通風系統中的防火閘可按「小型工程監管制度」的簡化規定進行)

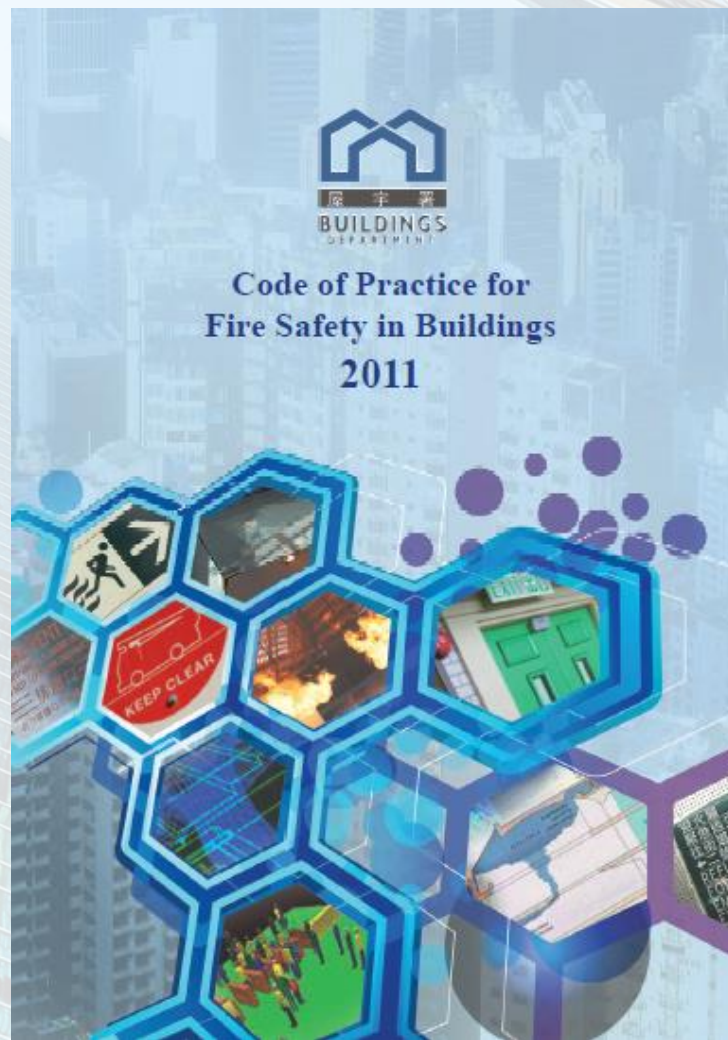
(2) 耐火結構 (續)

通風系統中的防火閘



(3) 逃生途徑

- 須符合《2011年建築物消防安全守則》



(3) 逃生途徑 (續)

- 所有位於上層或地庫的處所，最少設有 2 道逃生樓梯才可經營食肆
- 不能位於單梯樓宇的上層單位內
- 須提供足夠逃生通道/樓梯
- 須提供足夠闊度的逃生通道/樓梯

(3) 逃生途徑 (續)

➤ 食肆內人數的評估方法如下：

- ① 座位範圍：每平方米1人
- ② 食物室範圍：每4.5平方米1人
- ③ 舞池範圍：每0.75平方米1人

(3) 逃生途徑 (續)

《2011年建築物 消防安全守則》 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) 逃生途徑 (續)

- 食肆處所內容納不超過30人，只須提供最少1個出口
- 根據勞工處所發出的《工廠及工業經營（應呈報工場的防火設備）規例》，食肆通向外面的每一道出口門（滑動門除外）均須向外開啟，而開啟時不得對逃生通道/行人路的任何一部分造成阻礙

(3) 逃生途徑 (續)

➤ 任何房間如容納超過30人

- ① 須提供最少2個出口
- ② 出口門須順逃生方向開啟，開啟時不得對走廊 / 行人路的任何一部分造成阻礙
- ③ 房間任何部份通往不同出口的逃生途徑路線之間的夾角不能少於30度

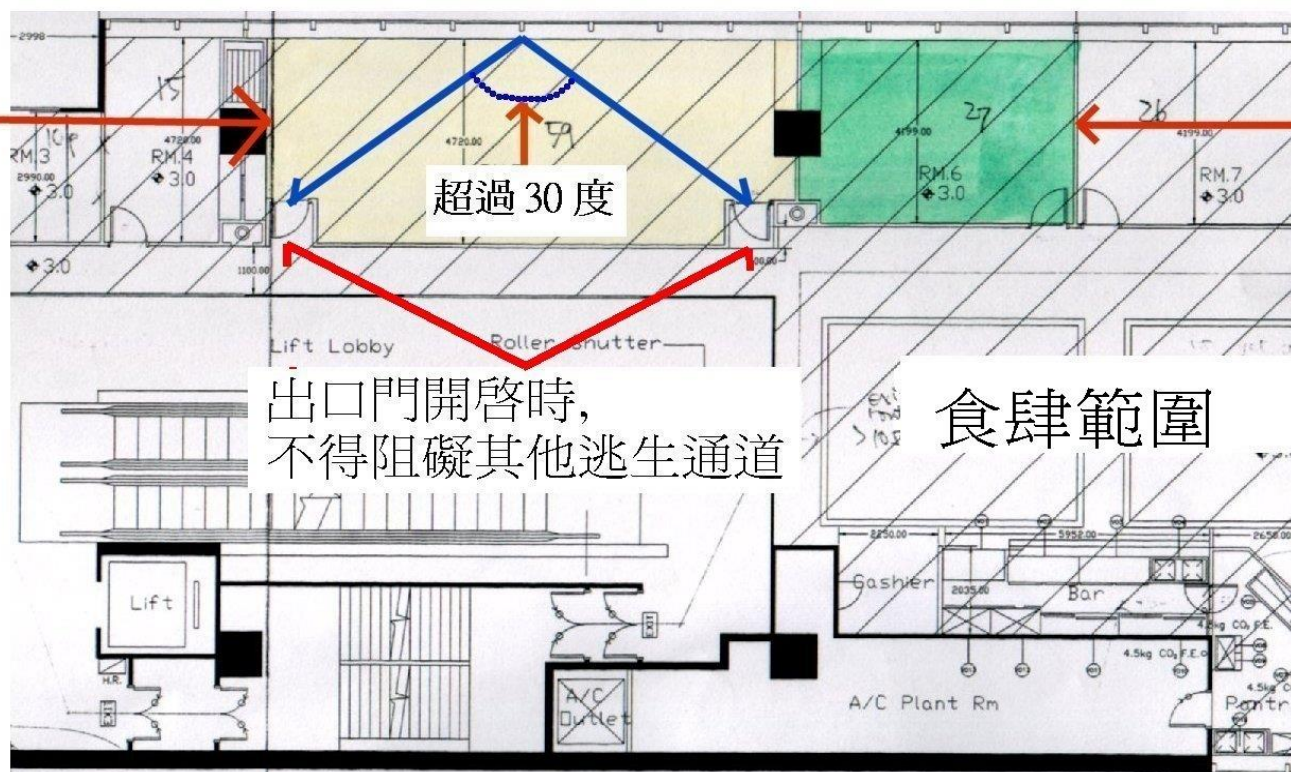
(3) 逃生途徑 (續)

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

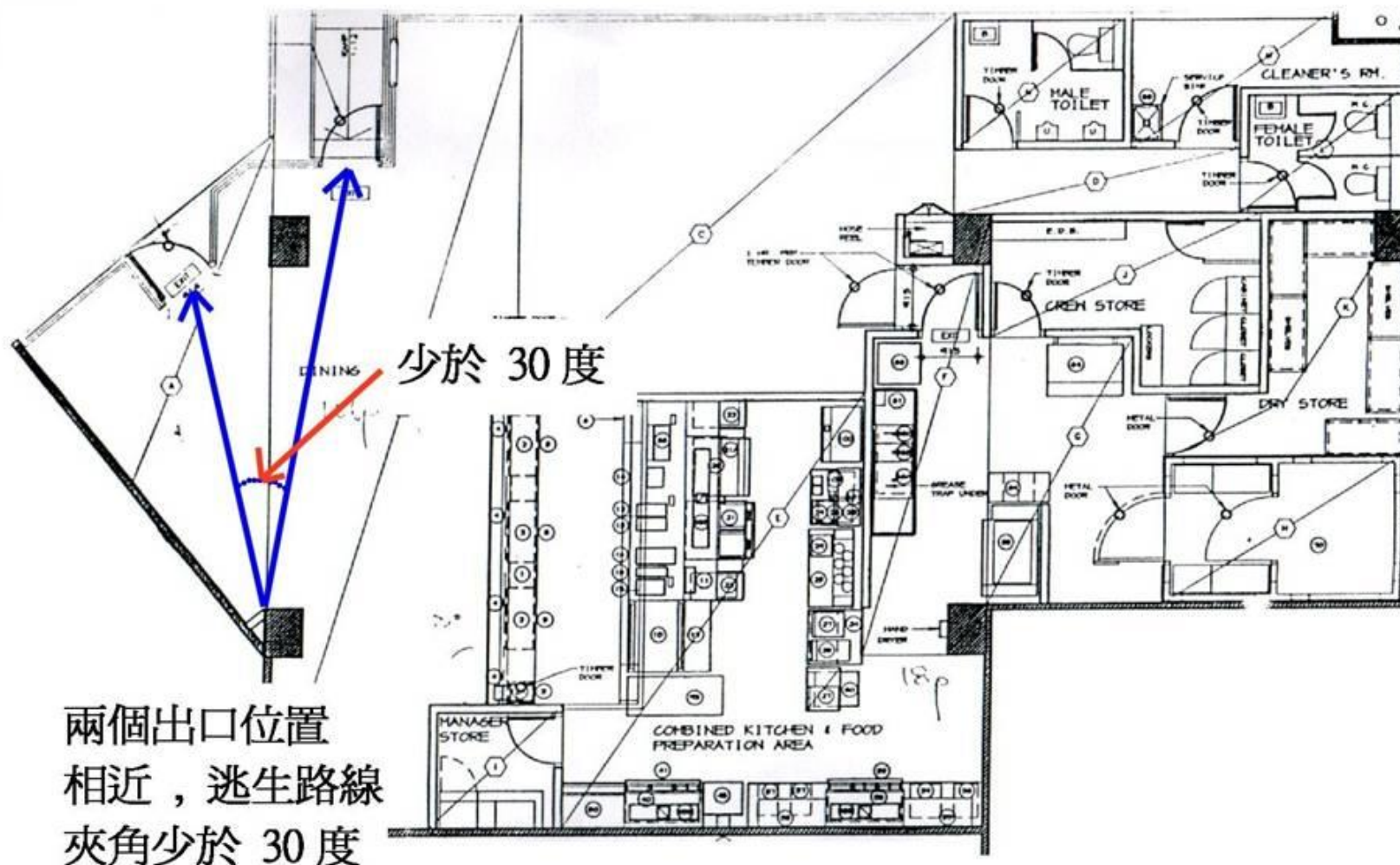


出口門開啓時，
不得阻礙其他逃生通道

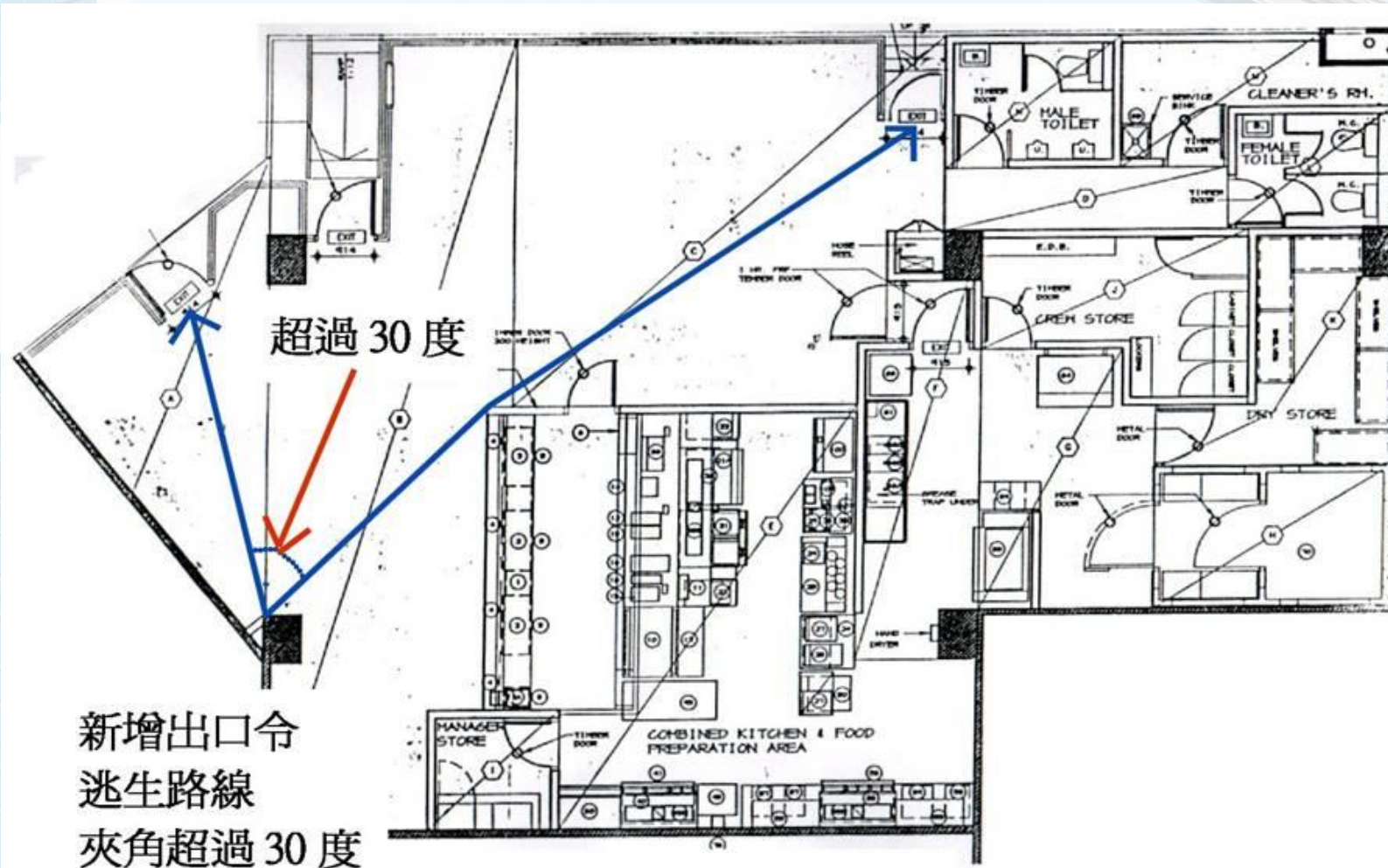
食肆範圍



(3) 逃生途徑 (續)



(3) 逃生途徑 (續)



(3) 逃生途徑 (續)

- 單一方向的逃生步程不能超逾18米，於其他情況，則不能超逾36米(沿非露台通道)或45米(沿露台通道)



單一方向逃生步程
不能超越 18 米

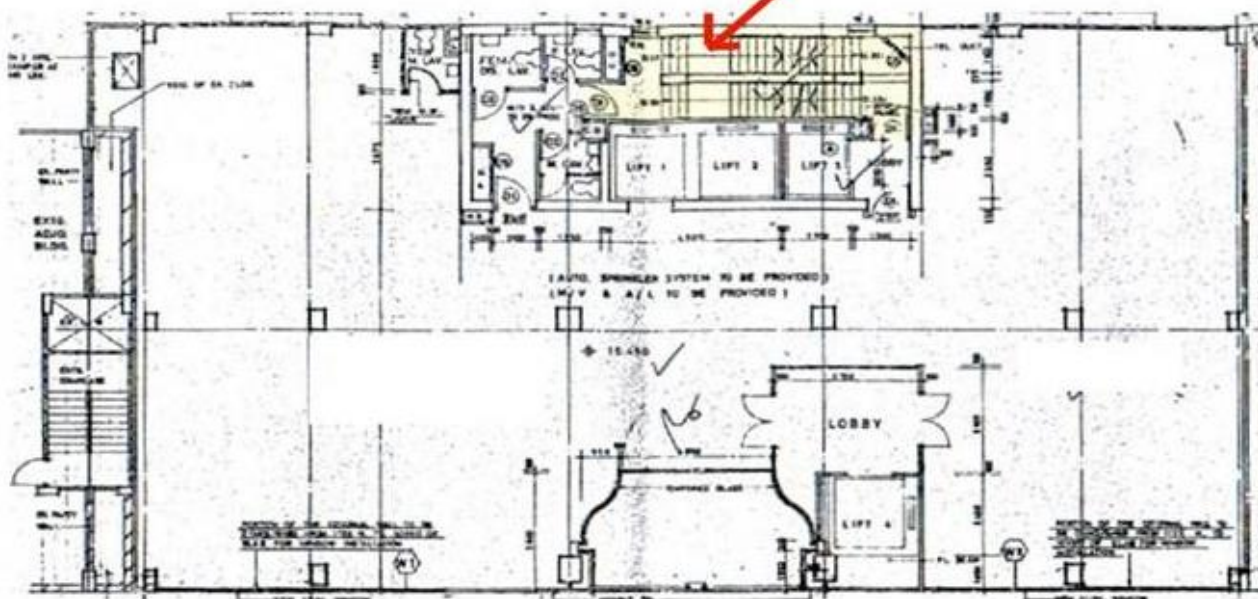
如可作多方向逃生，
逃生步程不能超越 36 米至 45 米
(視乎逃生通道的耐火結構而定)

D(C)-4

(3) 逃生途徑 (續)

- 申辦之食肆不可導致處所或樓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

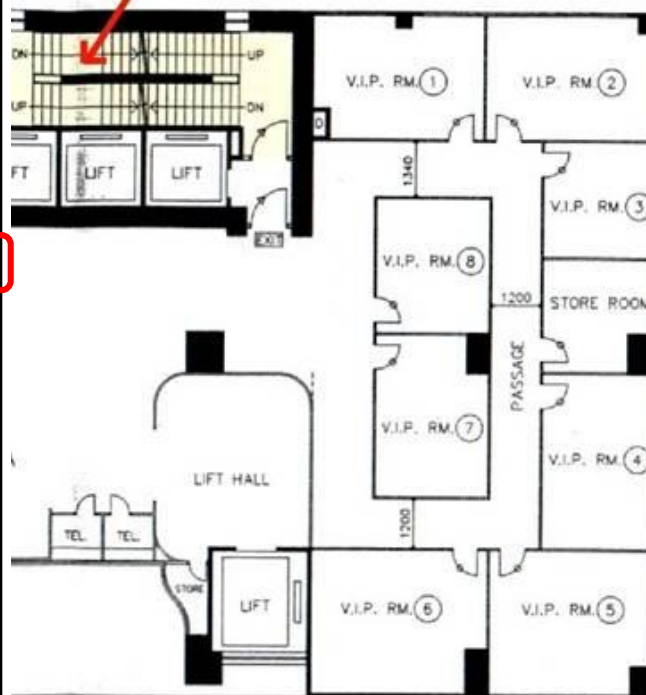
平面圖

(3) 逃生途徑 (續)

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

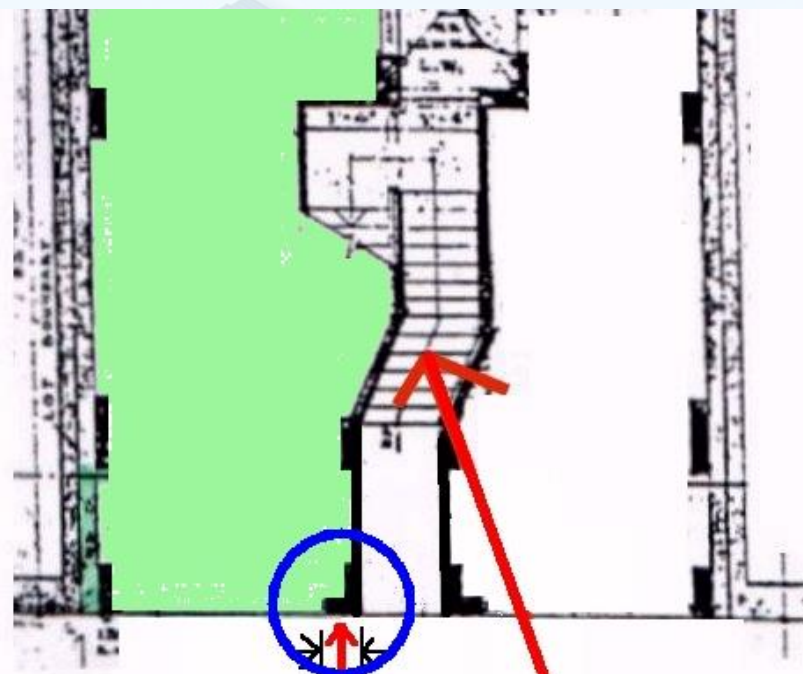
現有逃生樓梯
不符合有關要求

平面圖

(3) 逃生途徑 (續)

- 所有逃生通道的淨高須大於2米
- 出口門應能毋需使用鎖匙從內開啟
- 位於出口門的保安捲閘須於營業時間內保持開啟
- 在緊急情況下或電力中斷時，用作逃生出口的自動滑動門必須保持在開啟的位置
- 如食肆毗鄰由樓宇上層通往地下的逃生樓梯出口，則須於該逃生樓梯圍牆設置不少於450毫米闊的側擋。該側擋須有不少於1小時耐火效能

(3) 逃生途徑 (續)



450 毫米側擋

上層逃生樓梯
的地下出口

地下平面圖

D(C)-8

(3) 消防和救援進出途徑

- 提供足夠進出途徑，讓消防人員能進出有關建築物進行拯救和滅火
- 消防員升降機通往所到達樓層的每一個出口處應穿過一道門廊。該道門廊的樓面面積應不少於2.25平方米，而最少尺寸應為1.5米。該道門廊與所到達的樓層應以牆壁和門分隔，而該等牆壁和門的耐火效能不得低於該樓層的建築構件所需的耐火效能（以最多120分鐘為限）

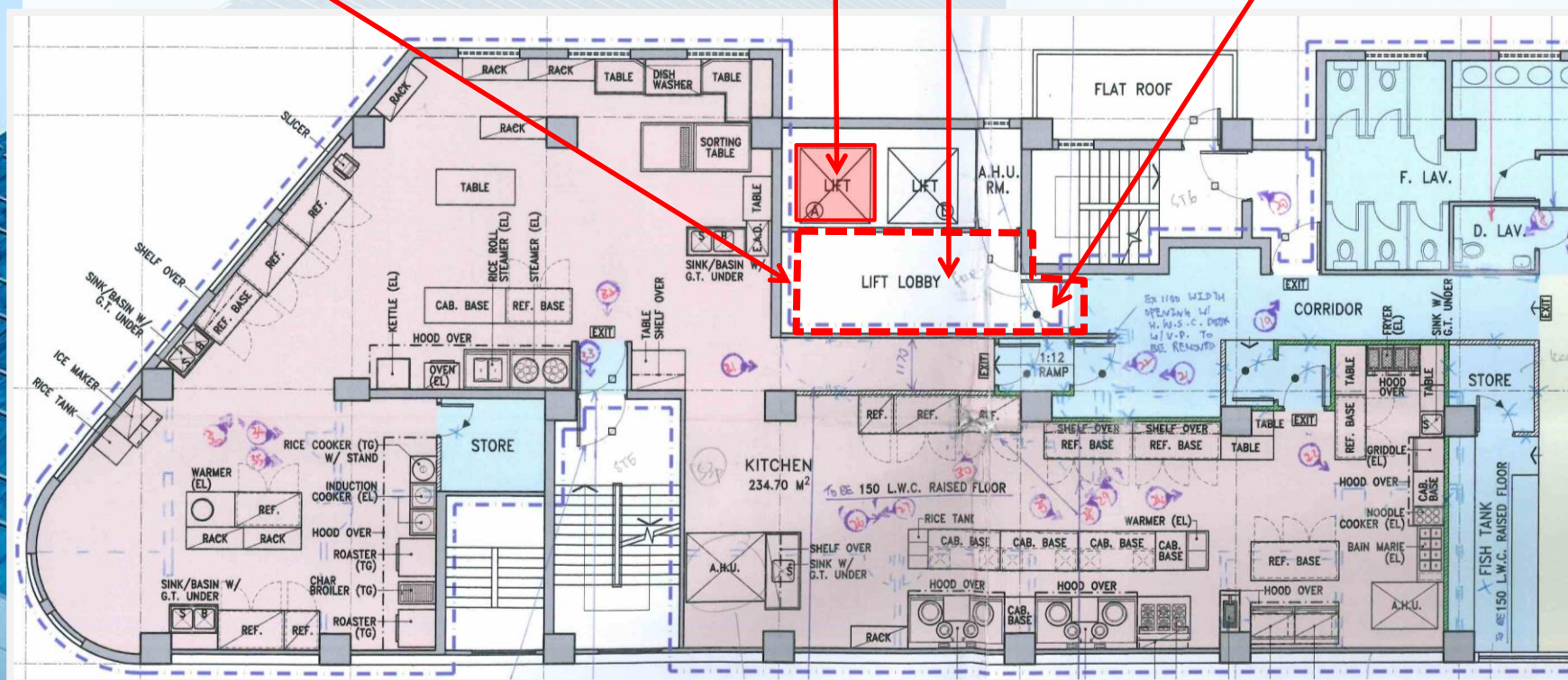
(3) 消防和救援進出途徑 (續)

圍牆的耐火效能不少於有關樓層的建築構件的耐火效能

消防員升降機門廊

消防員升降機

防火門的耐火效能不少於有關樓層的建築構件的耐火效能



(4) 違例建築工程

政策：

- 申請 / 轉讓食物業處所牌照必須沒有違建工程
- 如發現申請牌照的處所內有危及公眾安全的違建工程，屋宇署不會建議食環署發出食肆牌照

常見的僭建物 - 例子

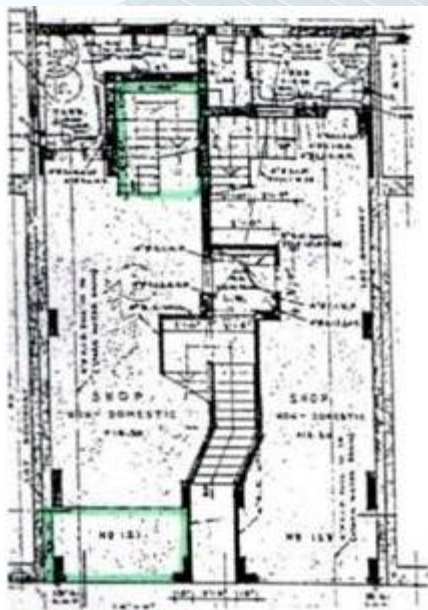


閣仔/樓梯
空間上方的
違例樓板

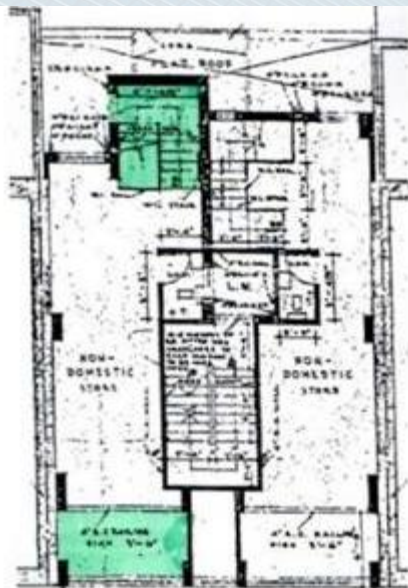


常見的僭建物 - 例子 (續)

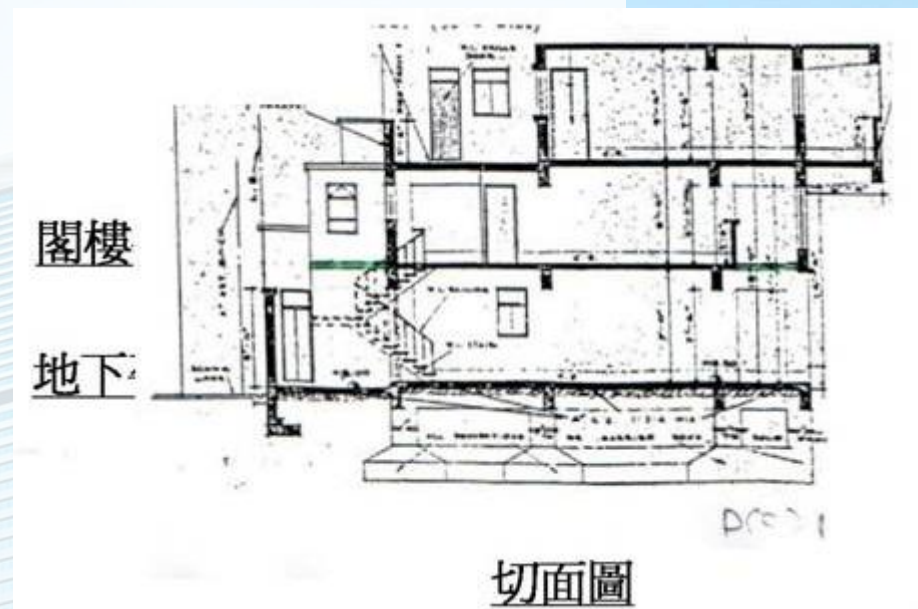
✗ 閣仔 / 樓梯空間上方的違例樓板



地下平面圖



閣樓平面圖



切面圖

常見的僭建物 - 例子 (續)



違例樓梯及閣仔



常見的僭建物 - 例子 (續)



違例天台/
平台/天井
構築物



常見的僭建物 - 例子 (續)



附建於食肆處所外
牆的違例冷卻水塔
金屬架



常見的僭建物 - 例子 (續)

違例招牌



伸出式招牌的
展示面積多於
20平方米



常見的僭建物 - 例子 (續)

- ✗ 未經許可的結構性改動
- ✗ 違例阻塞消防排煙口
- ✗ 未經許可而改動或拆除防火門

常見的僭建物 - 例子 (續)



拆除供殘疾人士使用的
批准斜道



常見的僭建物 - 例子 (續)

拆除供殘疾人士使用的批准斜道

【斜道規定如下：

- 闊度不少於1.05米
- 傾斜度不得超過1比12
- 有不少於1.5米乘1.5米
的空間於斜道頂部及底部
- 兩旁都設有扶手】

常見的僭建物 - 例子 (續)

✗ 拆除供殘疾人士使用的批准廁所



常見的僭建物 - 例子 (續)

✗ 處所內加建高台而不提供殘疾人士使用的通道

【位於廚房內的高台除外】



核證食肆處所 沒有僭建物

申請人須：

- 委聘認可人士/註冊結構工程師檢查食肆處所內是否有僭建物
- 委聘認可人士/註冊結構工程師提交證明書
- 在遞交食肆牌照申請前拆除有關僭建物

【《認可人士及註冊結構工程師核證食物業處所沒有違例建築工程的指引》《指引》已上載於食環署網站(www.fehd.gov.hk)】

核證食肆處所沒有僭建物

認可人士/註冊結構工程師應：

- ✓ 檢查有關建築物的批准圖則，包括與該處所有關的所有改動及加建工程的批准記錄
- ✓ 如有關改動及加建工程屬於小型工程，則應檢查已完成的“小型工程”記錄
- ✓ 就改動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據《建築物條例》的規定經核證及獲建築事務監督接納
- ✓ 提交核證證明書

核證食肆處所沒有僭建物 (續)

核證範圍

(1) 檢查食物業處所有沒有違例建築工程
(除《指引》第6段列出的現存僭建物)。例如：

- 處所內部(例如遮蓋批准閣樓/樓梯空間的違例樓板、拆除供殘疾人士使用的批准設施)
- 附建於處所外牆或從外牆伸出的工程(例如違例冷卻水塔的金屬架)
- 位於有關處所範圍外但與申請牌照的處所有直接關連或供該處所使用的工程(例如違例空調機的金屬架)

(並不包括附建於處所外牆或搭建於處所核准天台上的違建工程是供有關處所以外的處所使用)

核證食肆處所沒有僭建物 (續)

核證範圍

(2) 《指引》第6段提及的現有僭建物並非處於失修或危險的狀況

- ✓ 認可人士/註冊結構工程師須採取所需步驟包括進行目測檢查。如有需要，須提交任何載有結構支持理據的證明書

注意：

- 屋宇署將來或會根據當時的執法政策，引用《建築物條例》第24、24A 及40條的規定採取行動，以確保可以拆除或糾正有關的僭建物

核證食肆處所沒有僭建物 (續)

審查

- 食環署會就認可人士或註冊工程師所提交的表格UBW-1 /UBW-1a^(註) (適用於申請暫准牌照) 及 UBW-2/UBW-2a^(註) (適用於申請正式或轉讓牌照) 及相關文件轉介屋宇署審查

(註：表格UBW-1a及UBW-2a用於核證食肆處所沒有僭建物及檢核違例招牌)

核證食肆處所沒有僭建物 (續)

若審查發現欠妥之處：

- 屋宇署通知認可人士/註冊工程師及申請人糾正欠妥之處
- 屋宇署可考慮根據《建築物條例》第7條向認可人士/註冊結構工程師採取懲罰行動
- 食環署可取消暫准牌照並不再處理正式牌照的申請，直至申請人糾正欠妥之處為止/取消正式牌照

「招牌檢核計劃」 的便利措施

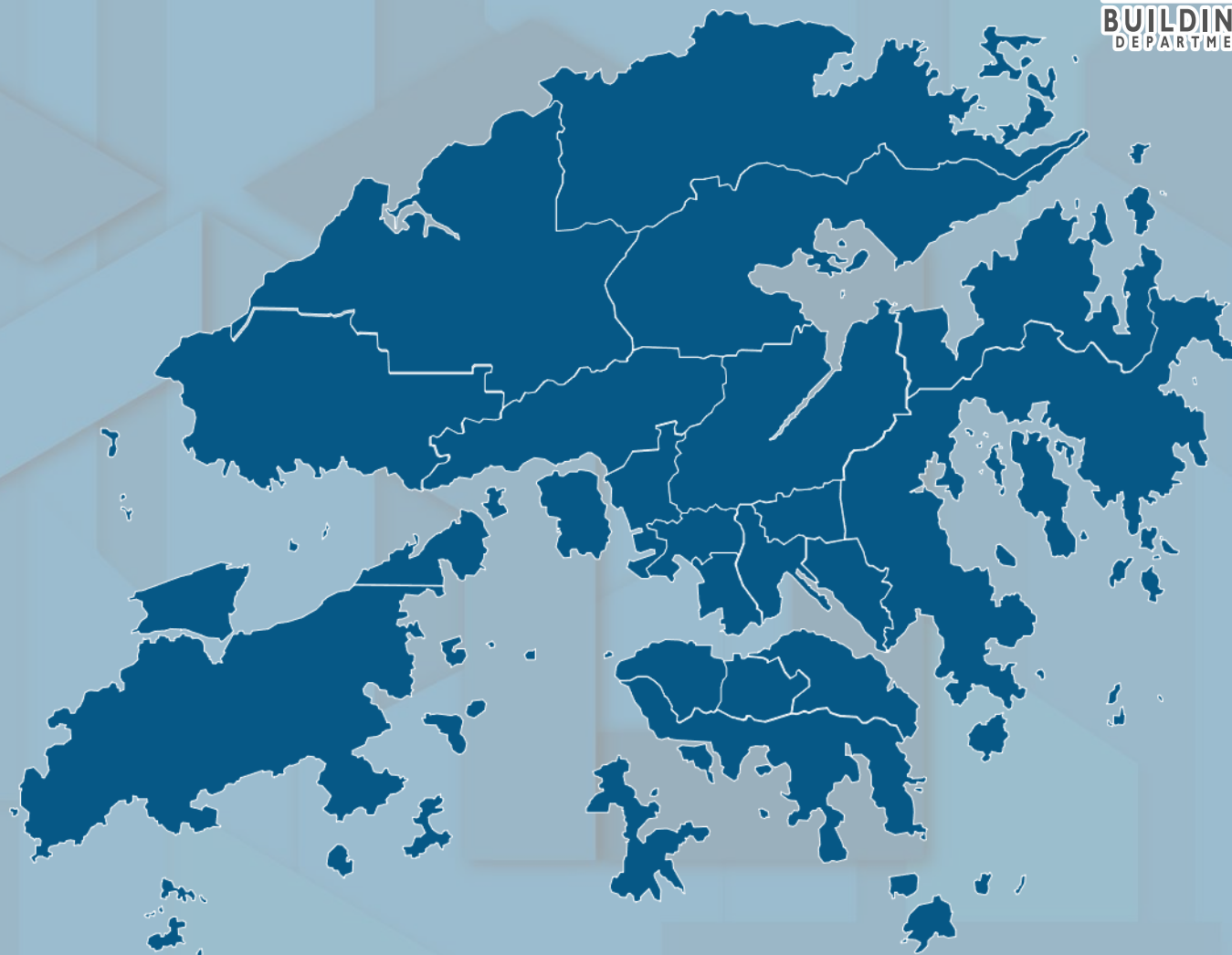
- 計劃已於2013年9月2日全面實施
- 適用於規模較小及潛在風險較低，並在2013年9月2日前已經存在或建成的招牌
- 招牌擁有人可委聘相關建築專業人士及/或承建商對有關招牌進行檢查、鞏固(如有需要)及向屋宇署核證其安全
- 通過檢核的招牌可被保留5年，其後招牌擁有人必須重新進行檢核或將該等招牌拆除
- 通過檢核的招牌仍屬於僭建物

「招牌檢核計劃」的便利措施

- 為方便食物業牌照申請人保留其現存違例招牌，申請人在申請牌照時，可以選擇委聘認可人士／註冊結構工程師一併處理檢核違例招牌以及向食環署提交核證食物業處所沒有違例建築工程的證明書(表格UBW-1a及UBW-2a)

【有關招牌檢核計劃和符合資格參與檢核計劃的違例招牌的詳情，請參閱《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-155和上載於食環署網站(www.fehd.gov.hk)的《指引》】

「小型工程監管制度」



「小型工程監管制度」

- 「小型工程監管制度」旨在方便樓宇業主及佔用人循簡化規定，合法及安全地進行小規模建築工程，而毋須事先獲得屋宇署的批准及同意。
- 規管187項小型工程，並按其規模、複雜程度及安全風險，分為3個級別

(有關「小型工程監管制度」的詳細資料，請瀏覽屋宇署網站 www.bd.gov.hk，以及參閱《建築物（小型工程）規例》和《小型工程監管制度之技術指引》)

「小型工程監管制度」(續)

常見於食肆的小型工程包括：

- 1) 豎設/改動/拆除自樓宇外牆伸出用於支承空調機或照明裝置的支架
- 2) 豎設/改動/修葺/拆除簷篷/可收合遮篷
- 3) 豎設/改動/拆除室外金屬通風管道/相關的承托支架
- 4) 豎設/改動通風系統中的防火閘
- 5) 建造/改動/修葺/拆除/更換窗/玻璃外牆
- 6) 於樓宇單位內，豎設用磚建造的非承重牆
- 7) 鋪設實心地台，以加厚樓宇單位內的樓板
- 8) 豎設/改動/修葺/拆除非承重的鋼筋混凝土/用磚建造的外牆
- 9) 豎設/改動/拆除靠牆招牌
- 10) 安裝/改動/更換/拆除招牌的展示面
- 11) 開鑿/復原平板洞口

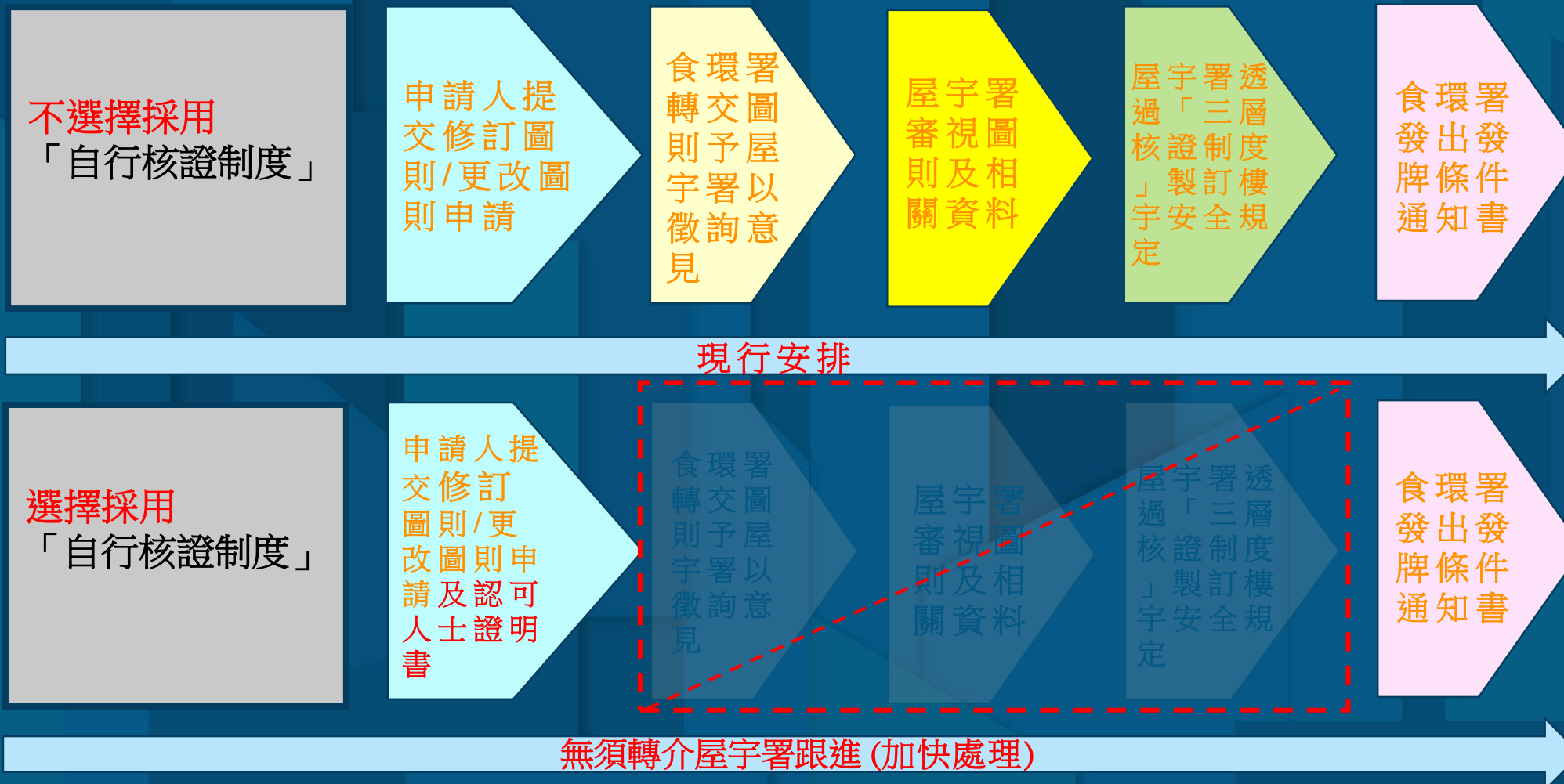
【註：可瀏覽屋宇署網站 www.bd.gov.hk 參閱「小型工程監管制度酒樓食肆」小冊子】

「自行核證制度」 的便利措施

- 已於2019年12月開始推行
- 加快處理於申請食肆牌照階段的經修訂圖則(Revised Plan)/持牌食肆的更改圖則(Alteration Plan)的申請

【有關「自行核證制度」的詳情，請瀏覽屋宇署網站 www.bd.gov.hk】

「自行核證制度」的便利措施



「自行核證制度」的便利措施 (續)

「自行核證制度」適用之申請範圍

➤ 適用牌照

- ✓ 普通食肆
- ✓ 小食食肆
- ✓ 合資格參與該制度之食肆有連繫的其他食物業牌照
(例如烘製麵包餅食店牌照)

➤ 適用申請

- X 擬開設食肆的新圖則(New Layout Plan) (不適用)
- ✓ 擬開設食肆的修訂圖則 (Revised Plan) (註¹)
- ✓ 持牌食肆的更改圖則 (Alteration Plan) (註²)

(註¹: 該餐廳個案須在自行核證制度生效後曾經由屋宇署處理)

(註²: 該持牌食肆是經自行核證制度取得牌照或在自行核證制度生效後，屋宇署曾經處理該持牌餐廳的更改圖則申請)

「自行核證制度」的便利措施 (續)

➤ 食肆所需條件

- ✓ 設有逃生出口均為其專用，可直接通往最終安全地點 (註)
- ✓ 沒有涉及根據消防工程學設計的消防安全建造項目 (註)
- ✓ 沒有涉及改變食肆牌照的界線

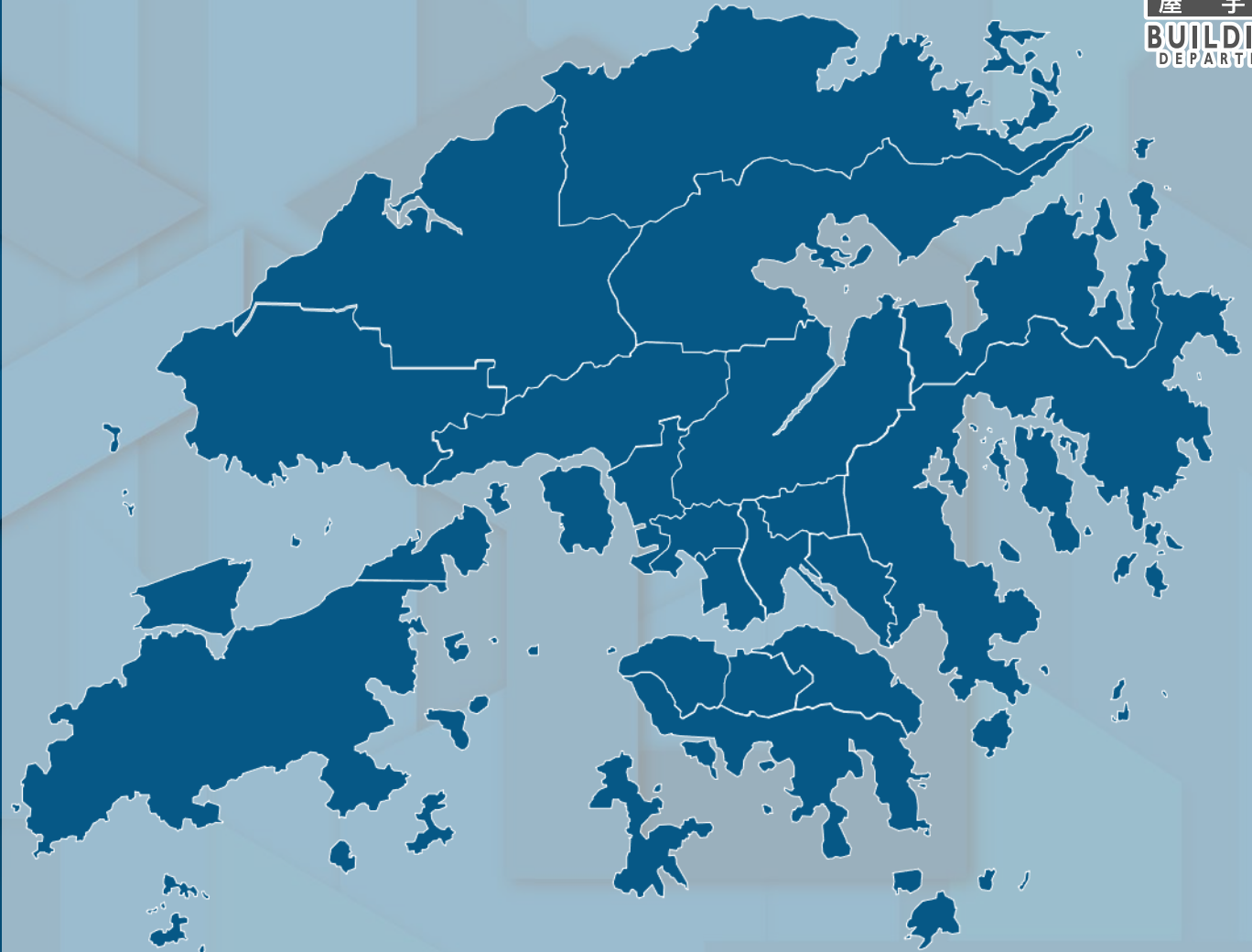
(註: 食肆是否符合相關資格，該資料會載於屋宇署發給食環署之回覆，副本亦會抄送申請人)

「自行核證制度」的便利措施 (續)



- 申請人可選擇是否參與「自行核證制度」
 - 如不參與該制度，屋宇署按現行安排向食環署提供意見
- 申請人須遞交由認可人士發出的證明書
 - ✓ 證明書須證明經修訂圖則／更改圖則符合樓宇安全規定
 - ✓ 如呈交圖則並同時申報完工，須確認有關處所已按照圖則完工及證實所有的樓宇安全規定已經全部履行
- 屋宇署會抽樣審查認可人士簽發的證明書
 - 確保有關食肆符合樓宇安全標準

選擇處所作食肆 用途及牌照申請 的重要事項



選擇處所作食肆用途的重要事項



不應

- ① 位於違例建築物內、以下或以上的樓宇（如閣仔/樓梯空間上方的違例樓板）
(可參考屋宇署批准樓宇記錄及建築事務監督確認完成批准的改建或加建工程)
- ② 位於單梯樓宇的上層單位
- ③ 原初設計時樓板可承受的重量少於4千帕斯卡(kPa)的樓宇

選擇處所作食肆用途的重要事項(續)



應

- ① 儘早諮詢認可人士/註冊結構工程師的意見
- ② 若須進行涉及樓宇結構、逃生途徑及耐火結構的改動或加建工程，諮詢認可人士/註冊結構工程師，並向屋宇署申請圖則審批和施工同意。如有關工程屬指定小型工程項目，則可按「小型工程監管制度」的簡化規定進行，而無須取得屋宇署批准及同意
- ③ 確保所委聘的認可人士/註冊結構工程師**親身**檢查食肆後才簽發有關證明書

牌照申請的重要事項

- ① 申請人及其顧問應詳細閱讀發牌條件通知書中所須符合的各項樓宇安全規定，並在有需要時盡快向屋宇署作出澄清，以便在暫准牌照屆滿前盡快遵辦
- ② 強烈建議申請人於提交食肆牌照申請時，詳細制定有關設計圖則，如無可避免地需於獲發暫准牌照後作出布局更改，則應盡早提交修訂圖則申請，不應待暫准牌照將屆滿時才提交

牌照申請的重要事項 (續)

- ③ 如須修訂圖則，須用顏色筆在經修訂圖則上標示建議的更改，並略加說明(例如列出於樓宇安全規定內相對應的項目編號)
- ④ 於通風系統設計圖則上清楚標示新增及現有通風系統的相關資料(包括重量、伸越樓宇外牆的距離、距離地面淨高度、開鑿樓板或防火牆洞口大小等)
- ⑤ 在提交的所有圖則上寫上相關聯絡人的電話號碼，以便屋宇署人員聯絡

已完成的 建築工程記錄

屋宇署樓宇資訊中心提供查閱和複印已落成的私人樓宇^(註)及相關改動及加建工程的批准圖則及結構計算資料和已完成的“小型工程”記錄

註: 戰前樓宇、新界豁免管制屋宇（小型鄉村式屋宇）及房屋委員會已出售或賣出的建築物**除外**

已完成的 建築工程記錄 查閱和複印服務

① 網上查閱(註)

透過「百樓圖網」系統(<https://bravo.gov.hk>)
(須登記)於網上查閱樓宇及小型工程記錄和
申請索取複印本

② 親身查閱(註)

前往樓宇資訊中心(地址：九龍油麻地海庭
道11號西九龍政府合署北座屋宇署總部2樓，
電話：2626 1207)(由「1823」代為接聽)

申請查閱和經繳費後複印樓宇及小型工程
記錄。申請表可向樓宇資訊中心索取，或
經由互聯網(網址：www.bd.gov.hk) 下載

註：查閱記錄或索取複印本均須繳付訂明費用

屋宇署牌照小組

地址：

九龍油麻地海庭道11號

西九龍政府合署

北座屋宇署總部

電話：2626 1616

(由「1823」代為接聽)



多謝

