

## 屋宇署的職責

多個政府部門負責就申請食肆牌照的處所是否適合作食肆用途，向食物環境衛生署(食環署)提供意見。屋宇署就私人樓宇提供意見。房屋署獨立審查組就房屋委員會物業和已拆售予領匯管理有限公司(領匯公司)的物業提供意見。同樣地，建築署和地政總署分別負責就政府物業和新界豁免管制屋宇提供意見。因此，申請人應注意，本部所述屋宇署的職責，同樣適用於其他有關的政府部門。

2. 有關處所是否適合作食肆用途，將循下列各方面評估：

- (a) 樓宇結構的安全；
- (b) 耐火結構；
- (c) 逃生途徑，以及消防和救援進出途徑；以及
- (d) 違例建築工程。

3. 一般規定：

- (a) 當局會在充分考慮有關情況後，再按個別實際環境考慮每宗個案。本文所載內容不會減損屋宇署署長所獲賦予的法定權力。
- (b) 如有關事宜涉及複雜的技術問題，或難以解決，申請人應及早聘用認可人士或註冊結構工程師，以免牌照申請被拒，徒然浪費時間和精神。
- (c) 如進行涉及樓宇結構及 / 或逃生途徑的更改及增建工程，須由認可人士或註冊結構工程師，向屋宇署正式遞交擬議工程圖則。申請人務須盡早徵詢認可人士或註冊結構工程師的意見。根據《建築物條例》註冊的認可人士及註冊結構工程師的名單，可到屋宇署查閱，或瀏覽該署的網站(網址：<http://www.bd.gov.hk>)。
- (d) 2010年12月31日實施《建築物(小型工程)規例》後，某些建築工程已指明為小型工程。小型工程可根據“小型工程監管制度”的簡化規定來進行，以替代須事先獲得屋宇署批准及同意的做法。小型工程的詳細規定載於屋宇署的網站(網址：<http://www.bd.gov.hk>)，可供瀏覽。

### 樓宇結構安全

4. 樓宇結構安全方面的主要考慮事項包括：

- (a) 食肆的設計荷載至少須為 4 千帕斯卡(即每平方呎 80 磅)(辦公室處所一般的設計附加荷載為 3 千帕斯卡)。

- (b) 如處所內有不屬於樓宇結構的加高地台、重型廚房設備 / 裝置、魚缸或磚牆 / 間隔牆，認可人士 / 註冊結構工程師須提出合理理據，以證明原有支撐構件足以承受這些附加荷載。就這方面來說，凍房 / 大型冷藏庫的大小應與該食物業處所相稱，並且設有合理供內部往來的地方。該凍房 / 大型冷藏庫及貯物架的大小及淨高，以及那些貯物架的擺放位置應在圖則上標明。輔證結構計算資料應按貯物高度每米可承受 5 千帕斯卡荷載，以及供內部往來的地方每米可承受 2 千帕斯卡荷載計算，並應計及貯物架、蒸發器及凍房 / 大型冷藏庫的外殼(包括附加於頂部的任何附加荷載)的重量。此外，亦應提供商品介紹冊或相關文件，以證明資料屬實。
- (c) 食肆的任何部分，不得設於未經屋宇署批准及同意而興建的構築物之內、之下或之上。
- (d) 食肆只可設於批准作非住宅用途的處所，在屋宇署並無提出反對的情況下，則作別論。

## 耐火結構

5. 處所須以耐火結構設計和建造，並須符合《建築物(建造)規例》及屋宇署不時發出的《耐火結構守則》的規定。耐火結構的一般規定包括：

- (a) 食肆與毗鄰店鋪通常須以耐火時效不少於隔室所需耐火時效的牆壁及樓板分隔，耐火時效最高為 2 小時。
- (b) 食肆廚房須以耐火時效不少於 1 小時的牆壁及樓板圍建。圍建部分的任何出入口，須裝設一扇耐火時效不少於半小時的門(不得裝設防火捲閘(下文(d)項除外))。廚房每扇門與下述地點之間須設有防護廊：
  - 主樓的任何逃生途徑； 以及 / 或
  - 食肆的用餐區(如食肆廚房的實用面積超過 45 平方米，而廚房門通向用餐區的出口路線)。
- (c) 廚房圍牆上面積不超過 0.2 平方米的傳菜口，須裝設耐火時效不少於半小時的防火捲閘，以作防護。
- (d) 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，以保持牆壁的耐火時效。

- (e) 如屬新的或經改裝的耐火結構(如耐火牆及耐火門)，須由認可人士 / 註冊結構工程師提交填妥的表格(《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-13 附錄 A)連測試 / 評估報告，證明這些耐火部分的耐火時效。倘《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-20 所述情況適用，則無須提交這類報告。

## 逃生途徑及消防和救援進出途徑

6. 根據《建築物(規劃)規例》第 V 部，以及屋宇署不時發出的《提供火警逃生途徑守則》(逃生途徑守則)及《消防和救援進出途徑守則》的規定，所有食肆均須設有足夠逃生途徑，以及消防和救援進出途徑。

7. 大廈某樓層或整座大廈的逃生途徑設施在同一時間最多可容納的人數，是有規限的。現行逃生途徑守則列明可容納的上限人數，並說明上限人數須視乎每一樓層及整座大廈出口門和出口路線的闊度及數目而定。如因經營食肆而導致某樓層或整座大廈所能容納的人數超過上限，屋宇署會建議發牌當局拒絕申請。在評估可容納的人數時，屋宇署會按剩餘疏散數值法，處理同一座大廈內處所的牌照申請。逃生途徑的一般規定包括：

- (a) 位於地面一層並有直接通道到街上的處所，在逃生途徑方面一般並無重大問題。位於上層或地庫的處所，則至少須有 2 道逃生樓梯，才可經營食肆。只有一道樓梯的大廈，上層不准經營食肆。
- (b) 任何可容納 30 人以上的房間 / 食肆至少須有 2 個出口。出口門須向出口方向開啟，並在開關時不得對出口路線的任何部分造成阻塞。房間 / 食肆內任何一點與 2 個出口的 2 條直接連線所形成的夾角不得少於 30 度。
- (c) 出口路線的闊度通常不得少於 1 050 毫米；出口路線須按食肆或食肆所在樓層可容納的總人數加闊。食肆可容納的人數若為 30 人及以下，出口門須至少闊 750 毫米；如食肆可容納的人數在 31 至 200 人之間，則出口門須至少闊 850 毫米，總闊度須為 1 750 毫米。有關規定的詳情，請參閱逃生途徑守則表 2。
- (d) 所有規定的出口路線均須直接通往街上；地面一層的樓梯圍建物須在地面一層向外伸延，以便與大廈其餘部分分開。所有出口路線的淨高度不得低於 2 米，並須暢通無阻。每條出口路線的每部分均須有足夠人工照明，並備有應急照明系統，能在樓面水平提供光度不少於 2 勒

克斯的水平照明。應急照明系統的設計須遵照《最低限度之消防裝置及設備守則》。

- (e) 所有出口門須能隨時不用鑰匙而可從內開啟。自動滑動門在電力中斷時須保持完全開啟。
- (f) 營業時間內，出口的防盜閘門必須打開。
- (g) 食肆鋪面與大廈出口樓梯的最終出口位置之間，須有一道 450 毫米的實心間隔，其耐火時效(包括隔熱效能)不應少於樓梯圍牆的耐火時效。
- (h) 如房間出口只有一個方向通往樓梯或街道的出口位置(亦即再無其他路可通)，由房間內任何部分到出口的距離，或到一處可從不同方向前往 2 個或超過 2 個出口的距離，不得超過 18 米。如房間有超過一個方向通往各出口路線，則上述距離可為 30 米至 45 米，視乎出口路線的耐火結構而定。
- (i) 在決定逃生途徑是否足夠時，實際計算可容納人數是可接納的做法。為免生疑問，實際計算可參考處所內的座位 / 家具 / 固定裝置等的數目，以便可公平和合理地評估可容納人數。在一般情況下，處所可容納人數會按下表方法評估，確保有足夠的逃生途徑：

用途	決定可容納人數的計算方法
座位範圍	每平方米可容納 1 人
食物室範圍	每 4.5 平方米可容納 1 人
舞池	每 0.75 平方米可容納 1 人

### 小型工程監管制度

8. 《2008 年建築物(修訂)條例》修訂了《建築物條例》，並訂立一套新規例 — 《建築物(小型工程)規例》，以引入一套新制度來監管小型工程的進行，即“小型工程監管制度”。因此，在《建築物條例》內，除了現行制度(即在展開建築工程前須事先獲得建築事務監督批准及同意)外，現根據上述修訂條例及新規例加入了一套較現行制度為簡化的訂明規定。“小型工程監管制度”於 2010 年 12 月 31 日實施。

9. 《建築物條例》引入了一個新的建築工程類別，名為“小型工程”，並引入進行這些小型工程的“註冊小型工程承建商”新名冊。就小型工程而言，可

以免除須事先獲得建築事務監督批准圖則及同意展開工程的規定。小型工程按其性質、規模、複雜程度及引致的安全風險，分為 3 個級別。常見於食肆的小型工程包括：

- (a) 拆除建築物上的伸出物、支架(乾衣架除外)、違例樓板或違例構築
- (b) 與安裝、改動或拆除載貨用升降機相關的建築工程；
- (c) 豎設、改動、拆除或鞏固非混凝土建造的簷篷或支承空調機或冷卻水塔的構築物；
- (d) 豎設、改動或拆除排水渠或室內樓梯；
- (e) 在樓板開鑿洞口或把開有洞口的樓板復原；
- (f) 更換招牌的展示面、豎設、改動或拆除招牌；
- (g) 建造、改動、修葺或拆除窗或玻璃外牆；以及
- (h) 建造、改動、修葺及拆除非承重的鋼筋混凝土外牆或用磚建造的外牆。

10. 屋宇署還會進行抽樣查核，以確保“小型工程”符合法例規定，並達到一定質素和水準。違反法例規定的個案可受到紀律處分和檢控。

11. 屋宇署亦另行印備了多款特製的小冊子，內附更詳細的指引，讓市民易於依循。小冊子可於屋宇署網站下載(網址：[http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/index\\_cglist.html](http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/index_cglist.html))。

12. 申請人也可委聘認可人士，在開展工程前就小型工程和其他較大規模的建築工程一併遞交正式申請，待屋宇署批准和同意。

### **違例建築工程**

13. 申請食肆牌照的處所內如有違例建築工程(違建工程)或受到違建工程影響，可能危及公眾、食肆的僱員和顧客的安全。規定食物業處所沒有違建工程的政策已於 2006 年 4 月 18 日實施。如發現申請牌照的處所內有危及公眾安全的違建工程，特別是違例閣樓、違例加建樓板填塞原有的樓梯或閣樓的空間，

屋宇署<sup>1</sup>不會建議發牌當局發出食肆牌照。

14. 申請人須注意，違反小型工程監管制度法例規定(例如沒有聘請訂明建築專業人士(如有必要) / 訂明註冊承建商進行小型工程) 及《建築物條例》進行的小型工程，均屬違例建築工程，不但會遭屋宇署採取適當行動，而且不會獲得發牌當局認可。故此，上述情況會視作不符合相關發牌規定，牌照申請可能因而不獲批准。

15. 廣告招牌應根據屋宇署發出的《安裝及維修廣告招牌指引》安裝。一般來說，廣告招牌如伸出行人道，應有至少 3.5 米豎向淨空及與行人道旁的距離至少有 1 米橫向淨空。伸出車道的廣告招牌，則應有至少 5.8 米豎向淨空。在新安裝招牌之前，申請人必須聘用認可人士 / 註冊結構工程師向屋宇署遞交圖則及申請批准。申請人可向屋宇署索取有關指引參考。納入小型工程各級別的廣告招牌應根據《建築物(小型工程)規例》的規定展開和進行。

16. 申請人須注意《殘疾歧視條例》(第 487 章) 有關為殘疾人士提供通道及設施的規定。屋宇署不會接受未經許可而擅自拆除或更改供殘疾人士使用的現有批准通道及設施(例如斜道及廁所)，申請人須修復已拆除的設施。屋宇署也不會接受阻礙殘疾人士進入食肆的建築工程(例如座位間加高的平台)，除非有適當的設施提供(例如斜面行人道)。

17. 申請人在通知已履行暫准及正式牌照的發牌條件時，須一併提交由認可人士 / 註冊結構工程師核證處所<sup>2</sup>已符合沒有違建工程規定的證明書。申請人應留意以下各項：

- (a) 如認可人士 / 註冊結構工程師為暫准牌照核證的表格 UBW-1/UBW-1a 未能通過審查，除非申請人拆除尚未拆除的違建工程，並重新遞交經修訂表格 UBW-1/UBW-1a，否則食環署取消該暫准牌照，且不會處理正式牌照的申請；
- (b) 如認可人士 / 註冊結構工程師為正式牌照核證的表格 UBW-2/UBW-2a 未能通過審查，除非申請人拆除尚未拆除的違建工程，並重新遞交經修訂表格 UBW2/UBW-2a，否則食環署會取消其正式牌照；以及
- (c) 如表格 UBW-1/UBW-1a 及 / 或表格 UBW-2/UBW-2a 沒有被屋宇署揀選作審查，該署會向認可人士 / 註冊結構工程師發出通知書，而通知書副

---

<sup>1</sup> 房屋署獨立審查組、建築署和地政總署將在管理範圍的處所擔當近似屋宇署的職責。

<sup>2</sup> 須核證位於私人樓宇的處所、拆售予領匯的處所及新界豁免管制屋宇的處所。位於政府物業及房屋委員會物業的處所則無須核證，有關的部門 / 機構會定期檢查，確保處所沒有違建工程。

本則寄交申請人。不過，當其後發現虛假核證 / 工地有違規情況，不會對建築事務監督採取執法 / 紀律行動的權力有所減損。

### 處理申請

18. 屋宇署人員會自行實地視察，以核對提交的圖則是否與處所的實際情況相符，並確定有關處所是否適合經營食肆以及向申請人建議或指出必須進行的更改工程。

19. 屋宇署除了向食環署提供意見外，還會向申請人發出樓宇安全規定。

20. 食環署牌照辦事處安排召開申請審查小組會議，屋宇署會派員出席與其他部門的人員及申請人討論申請事宜。如有嚴重或重大妨礙發牌的情況，屋宇署人員亦會在會議上告知申請人，以及就補救方法提供意見。

### 核證是否已經履行樓宇安全規定的三層核證制度

21. 為了在處理食肆牌照申請的程序中，精簡核證申請人是否已經履行樓宇安全規定的工作，屋宇署由 1996 年 8 月 1 日起，採用三層核證制度。這個制度把樓宇安全規定分為第 1、第 2 及第 3 類，詳情如下：

(a) 第1類

申請人須直接向食環署有關的牌照辦事處證明已履行與實況有關的規定，例如出口門循出口方向開啟、已清除出口路線可移動的障礙物，以及持牌的經營範圍。

(b) 第2類

認可人士 / 註冊結構工程師須直接向食環署有關的牌照辦事處證明已履行根據既定標準作專業評估的規定，例如按訂明的標準改善逃生途徑、承擔額外荷載的結構支持理據、把作不同用途的地方分隔開，以及拆除違建工程。

(c) 第3類

如涉及較重要的樓宇安全問題，例如進行大規模更改及增建工程的圖則在牌照發出前已獲批准、食肆與大廈其他部分的逃生途徑是否足夠，以及就整座大廈的情況評估食肆結構穩定性等，則須由認可人士 / 註冊結構工程師通知屋宇署已履行有關規定。

根據這個三層核證制度，食環署有關的牌照辦事處在發出發牌條件通知書時，

會通知申請人在履行第 1 及第 2 類規定後，應通知食環署。不過，如有第 3 類規定須予遵行，申請人辦妥後，其委聘的認可人士 / 註冊結構工程師須通知屋宇署。在屋宇署證實申請人已履行第 3 類的所有規定前，食環署牌照辦事處不會發出發牌條件通知書。

### 要求查閱和複印經批准圖則及文件

市民可在繳付訂明費用後，在屋宇署查閱及索取經批准圖則及文件副本。申請人可向屋宇署索取標準申請表格，或在網址：<http://www.bd.gov.hk> 透過“百樓圖網”的網站提出要求。申請人或須預約時間，以便檢索記錄。如有查詢，請與屋宇署樓宇資訊中心客戶服務小組聯絡(電話：2626 1616\*)。

市民可在繳付訂明費用後，於房屋署獨立審查組索閱房屋委員會的處所和拆售予領匯的處所的經批准圖則和文件，也可致電 3162 0488 提出要求。申請人或須預約時間，以便檢索記錄。

\* 由「1823」接聽

### 消防安全結構守則

申請人可瀏覽屋宇署網站(<http://www.bd.gov.hk>)，查閱上文第5和第6段提及的守則。

### 查詢

如有關於私人樓宇的查詢，請向屋宇署牌照小組提出，該組的地址是九龍油麻地海庭道11號西九龍政府合署北座屋宇署總部(電話：2626 1616\*；圖文傳真：3184 7956)。如有關於房屋委員會物業或拆售予領匯的物業的查詢，請向房屋署獨立審查組提出，該組的地址是九龍黃大仙龍翔道138號龍翔辦公大樓9樓(電話：3162 0488；圖文傳真：3523 1200)。

\*由「1823」接聽