

根据《床位寓所条例》

(第 447 章)

床位寓所牌照申请指引



民政事务总署

Home Affairs Department

2025年10月

重要事项

- (1) 本指引所载的资料，仅供参考之用。有关牌照的发出、续期和转让的申请，须根据《床位寓所条例》(第 447 章)及其附属法例处理。
- (2) 根据《床位寓所条例》，任何人在没有就床位寓所所在的处所取得牌照或豁免证明书的情况下，经营、开设、管理或以其他方式控制床位寓所，即属犯罪，一经定罪，可处罚款 100,000 元及监禁两年，并可就罪行持续期间的每一天另处罚款 20,000 元。
- (3) 香港特别行政区政府或任何公职人员批出的任何租约或牌照的任何条款，不会因发出牌照而获得撤销；与床位寓所所在处所或楼宇有关的任何协议、契约或公契，也绝不会因此而受到影响或有所更改。
- (4) 床位寓所牌照持有人如不遵守任何其他法例的条文或违反香港任何其他规例或法例（包括《中华人民共和国香港特别行政区维护国家安全法》），则须承担法律上的后果，而绝不会因获签发牌照而可获得豁免或得到补偿。
- (5) 申请人如根据《床位寓所条例》获发牌照，须确保持牌处所内的行为或活动不会涉及任何可能构成或相当可能会引致在《香港国安法》或香港特别行政区其他法例下危害国家安全的罪行。

牌照准申请者须知

应做和不应做的事

应做的事

- ✓ 如你不熟悉本小册子所载的规定，应考虑委聘建筑专业人士协助办理申请。
- ✓ 雇用合资格承办商进行指定的改善工程。
- ✓ 雇用注册消防装置承办商进行所需的消防装置工程。

不应做的事

- ✗ 选择不适合作床位寓所的处所(请参阅本指引有关选址部分)。
- ✗ 在牌照事务监督派员初步视察有关处所并就所需进行的改善工程给予意见前，展开任何建造、翻新、装修或安装工程。
- ✗ 在取得建筑事务监督事先批准和同意前，在处所进行任何建筑工程或结构上的改动。
- ✗ 如床位寓所附连平台，把平台用作核准的建筑图则所述用途以外的其他用途。
- ✗ 在取得牌照事务监督发给的牌照前，开始经营或营运床位寓所。

目录

第一章：	引言	5
一般指引		5
选址		6
申请程序		7
第二章：	楼宇安全要求	8
引言		8
结构安全		8
耐火结构		9
分隔部分		9
厨房		9
逃生途径		10
床位		10
照明与通风		10
卫生设备		11
水管及喉管工程		11
保护栏障		11
违例建筑物		12
招牌		12
小型工程监管制度		12
第三章：	消防安全要求	13
附录 A		15
附录 B		16
附录 C		17
查询		19

第一章：引言

一般指引

1.1 根据《床位寓所条例》(第 447 章)，任何人有意经营、开设、管理或以其他方式控制床位寓所，事前须向床位寓所监督(下称“监督”)申领牌照。

1.2 《床位寓所条例》第 V 部规定「持牌床位寓所须符合本条例第 18 条就楼宇安全、消防安全及卫生方面所订的标准及规定」。

1.3 本指引载述的一般发牌规定适用于大部分床位寓所，可让准申请者以及建筑专业人士对床位寓所的基本发牌规定和标准有概括的认识。详情亦可参阅上载于牌照事务处网址 (<http://www.hadla.gov.hk>) 内有关床位寓所牌照的一般发牌规定。

1.4 监督在处理每宗个案时，会充分考虑其所有情况，详细的发牌规定会于正式牌照申请后发出。监督可在其认为适当和必须的情况下，根据个别处所的环境和情况，对有关处所施加特定和额外的规定。

1.5 在施工前，申请人应就上述工程咨询认可人士 / 注册结构工程师¹的意见。

¹ 认可人士及注册结构工程师指任何人士其名字分别根据《建筑物条例》(第 123 章)第 3(1) 及 3(3)条名列及保留于认可人士名册和注册结构工程师名册内。认可人士及注册结构工程师的名册可在屋宇署的办事处及网址免费查阅。

选址

1.6 牌照的申请者有责任确保拟作床位寓所的用途遵行土地契约和大厦公契的规定。因此，准申请者在作出任何财务或合约承担前，应先向土地注册处查阅政府租契及大厦公契，以确定有关处所可否用作床位寓所。

1.7 拟作床位寓所的处所必须是经建筑事务监督批准或接受可用作住用用途的处所。监督一般不会向位于以下地点的床位寓所发出牌照：

- (a) 非住用用途的楼宇；
- (b) 地库；
- (c) 违例建筑物；
- (d) 楼宇内设有不可相互兼容的用途²；
- (e) 作紧急或通道用途的地方如隔火层和大厦公众地方等；
- (f) 并无按照《2011 年建筑物消防安全守则》(下称《守则》")于楼宇上层（即地下以上的所有楼层）设有最少 1,050 毫米阔的逃生楼梯。

1.8 床位寓所位处的新界乡村式屋宇须已获地政总署辖下的分区地政处发出之合约完成证明书或及不反对入住证明书，而该建议的床位寓所用途亦须获得当区地政处接纳。

² 不可相互兼容的用途包括汽车修理店铺、硫化工业店铺、汽车或车厢喷漆工场、制造或混合油漆或清漆的油漆店铺及《危险品条例》（第 295 章）所指任何危险品的制造/贮存地方。

申请程序

1.9 首次申请床位寓所牌照或申请牌照续期，应分别使用特定申请表(HAD 160)及申请表(HAD 175)。申请表可向民政事务总署辖下的牌照事务处索取，也可从牌照事务处的网址 (<http://www.hadla.gov.hk>) 下载。申请人须把填妥的申请表(一式两份)，连同所需的证明文件，送交牌照事务处。有关牌照申请的详情，可参阅“怎样申请 - 根据《床位寓所条例》(第447章)申请牌照”小册子。处理床位寓所牌照首次申请及续牌申请流程分别载于附录A及附录B。

第二章：楼宇安全要求

引言

2.1 所有拟建及所需的工程一般须符合《建筑物条例》（下称“《条例》”）（第 123 章）及其附属法例的条文，以及《守则》订明的规定。

2.2 除非建筑工程或排水工程属《条例》第41(3)、41(3B)及41(3C)条的豁免工程，否则在动工前必须根据《条例》第14条，事先获得建筑事务监督的批准及同意。若工程属《建筑物(小型工程)规例》(第123N章)附表1的小型工程，则可按照「小型工程监管制度」的简化规定进行。

结构安全

2.3 就任何偏离于建筑事务监督批准图则的装修工程及/或更改用途，提交一份由认可人士 / 注册结构工程师拟备的结构评估报告及结构计算记录，说明增加负荷对现有楼宇结构的影响。

2.4 任何加建在批准的悬臂式结构 / 露台 / 檐篷 / 平台上的实心墙 / 升高地台 / 矮墙，除非已获建筑事务监督批准或在「小型工程监管制度」下妥善地进行，否则必须拆除。

2.5 不可在结构楼板 / 梁 / 柱 / 墙上开凿洞口或挖坑，以供电线导管 / 冷气管 / 消防装置管道 / 渠管或其他设施通过，除非有关工程已事先获得建筑事务监督的批准或在不违反第 2.23 段的要求下可以依据「小型工程监管制度」下进行。

耐火结构

2.6 床位寓所的建筑构件须具有足够的耐火时效及符合《守则》第 C 部分的规定，除非另获监督接纳。

分隔部分

2.7 与毗邻楼宇之间的分隔墙不得设有开口。

2.8 所有供空气调节管道、通风管道、电线槽、导管、喉管和电线通过的墙壁或楼面开口或施工后留下的开孔，均须以防火挡板或其他适合的挡火物防护，以维持该墙壁或楼面的规定耐火效能。

2.9 如通过墙壁的管道、喉管、电线及任何隔层是以可燃物料制造，则该等物料须包藏于耐火效能与周围结构相同的围封物内，该围封物的任何通口须设有可自动关闭的门或可紧闭的盖，而该等门或盖的耐火时效不得少于该围封物耐火效能。

厨房

2.10 床位寓所必须设有厨房设备。

2.11 厨房的建造须符合《守则》第 C 部分所订明的规定。

2.12 浴室、水厕或公用厕所不得直接通往厨房。

2.13 厨房的混凝土结构地台必须涂上适当防水物料，以防止渗漏。如建造升高地台，升高地台的楼板也须使用适当的防水物料。

逃生途徑

2.14 出路安排包括逃生路线的净高度及阔度、出路门的阔度、走火途径的距离及最多可容纳的人数(包括职工)必须符合《守则》第B部分的规定，除非另获监督接纳。

床位

2.15 床位寓所只可设有单人床或双格床，并将床稳妥地固装在地板上。每张床位阔度不得少于800毫米。

2.16 在处所内提供的任何多层 / 高架床均须符合「多层 / 高架床的安排及设置指引」所列的规定(请参阅随附的附录C)。

2.17 多层 / 高架床须设有一个或多个开口，开口的总长度不得少于床位长度，否则，监督可施加额外的楼宇及消防安全规定。

照明与通风

2.18 用作居住用途的房间，由楼面量度至天花板的高度须不少于2.5米，而至任何横梁的底面的高度须不少于2.3米。

2.19 用作居住用途的房间或厨房，须有天然的照明及通风，以符合《建筑物(规划)规例》(第123F章)第30及31条的规定，除非另获监督接纳。

2.20 任何浴室或厕所，须有天然的照明及通风，以符合《建筑物(规划)规例》(第123F章)第36条的规定，除非另获监督接纳。

2.21 倘用密封式气体热水炉供应热水予浴室，或该炉是装设在床位寓所内浴室以外的任何地方，必须在外墙开设一个合适的烟道孔口，并须令监督满意。

卫生设备

2.22 床位寓所必须提供足够数量的卫生设备，以符合《建筑物(卫生设备标准、水管装置、排水工程及厕所)规例》(第123I章)的规定。

水管及喉管工程

2.23 排水喉管不得伸入下层楼面或其他单位，除非该排水工程事先获得建筑事务监督的批准及同意。

2.24 厨房、浴室及厕所须设有地面排水口。

2.25 厕所、浴室的混凝土结构地台必须涂上适当防水物料，以防止渗漏。如建造升高地台，升高地台的楼板也须使用适当的防水物料。

保护栏障

2.26 在相邻水平之间的差距多于600毫米之处，须设置保护栏障。

违例建筑物

2.27 必须拆除任何违例建筑工程，并按照建筑事务监督的批准建筑图则将受影响的范围恢复原状。

2.28 若任何已批准的无障碍通道及设施被拆除，必须按照建筑事务监督的批准图则恢复原状。

招牌

2.29 竖设与床位寓所有关的招牌须事先获得建筑事务监督的批准及同意，除非有关工程可依据「小型工程监管制度」下进行。

小型工程监管制度

2.30 就涉及床位寓所内属《建筑物小型工程规例》(第123N)章附表1的第一级别和第二级别的建筑及渠管小型工程项目，申请人必须把已向屋宇署递交的指定表格副本及其证明文件/图则/相片，以及由屋宇署发出的相关认收信件于完工时呈交予监督。

2.31 就涉及床位寓所内属《建筑物小型工程规例》(第123N)章附表1的第三级别的建筑及渠管小型工程项目，申请人必须把已向屋宇署递交的指定表格副本及由屋宇署发出的相关认收信件于完工时呈交予监督。

第三章：消防安全要求

3.1 有关消防装置及手提灭火设备的所有规定及释义，均以《最低限度之消防装置及设备守则与装置及设备之检查、测试及保养守则》为根据。

3.2 所有消防装置及手提灭火设备均须由注册消防承办商负责装设及保养。该等消防装置及手提灭火设备必须时刻保持有效操作状态；及每12个月由一名注册承办商检查至少一次，并须向监督呈交「消防装置及设备证书」(FS 251)的副本。

3.3 所有危险物品必须适当地储存在厨房内，并不得超过监督所批准的储存量。

3.4 电力装置必须按照《电力条例》(第406章)的规定由注册电业承办商安装、检查、测试及签发证明书。其后该装置必须每五年最少接受一次核证。有关方面必须向监督呈交证明书的副本，以证明该装置符合规定。

3.5 在床位寓所内的防护逃生途径内作隔音、隔热和装饰用途的所有衬层均须达英国标准476：第7部指定表面火焰蔓延率第一级或第二级或同等的国际标准，或使用认可的抗火产品把水平提高至同等标准³。有关方面须向监督呈交由注册承办商签发的「消防装置及设备证书」(FS 251)的副本，以证明衬层符合有关规定。

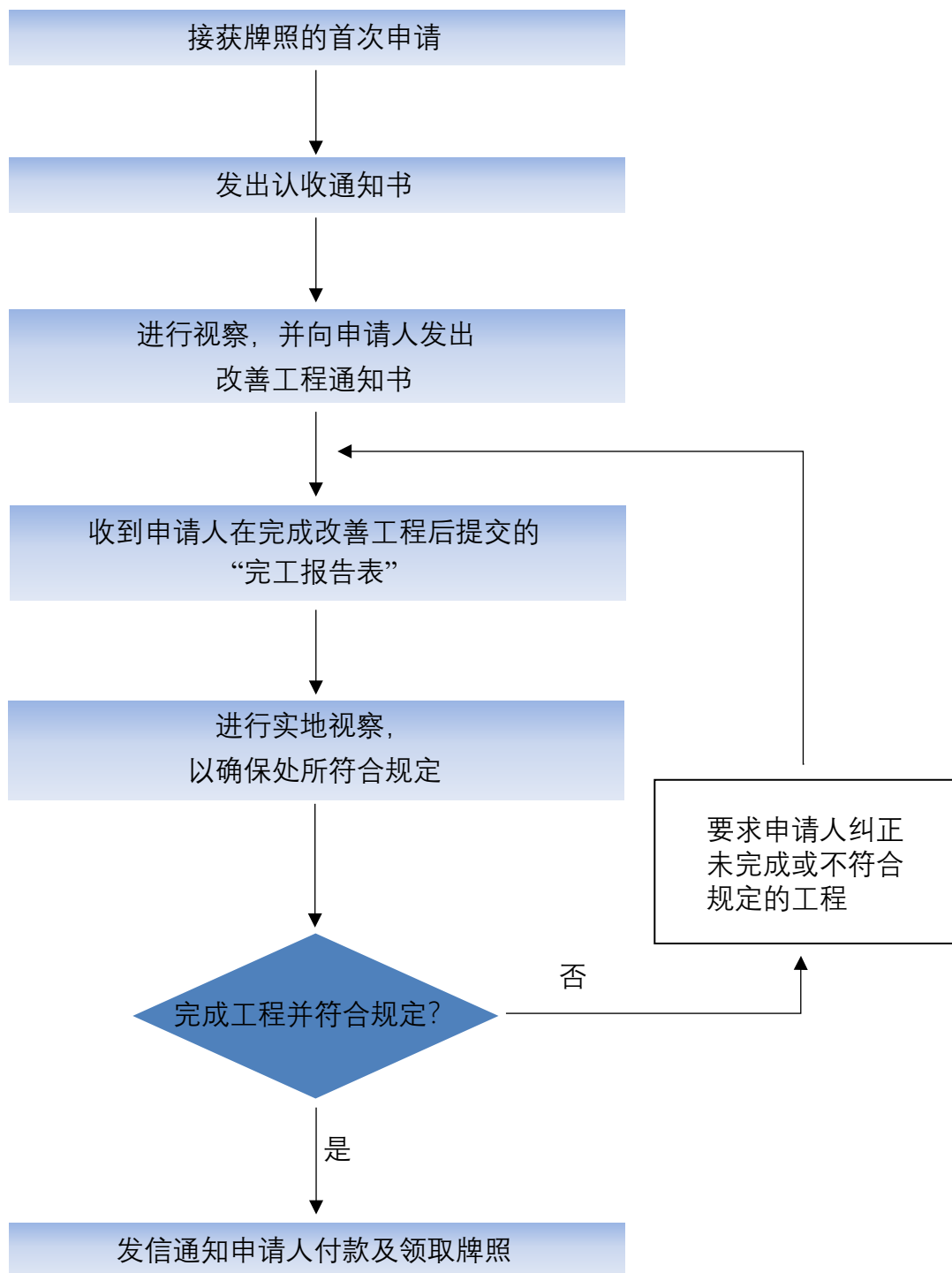
³ 就消防处处长相关标准的认受性，申请人可向牌照事务处人员查询。

3.6 在管道及隐蔽位置内作隔音和隔热用途的所有衬层均须达英国标准 476：第 7 部表面火焰蔓延率第一级或第二级或同等的国际标准，或使用认可的抗火产品把水平提高至同等标准³。有关方面须向监督呈交由注册承办商签发的「消防装置及设备证书」(FS 251)的副本，以证明衬层符合有关规定。

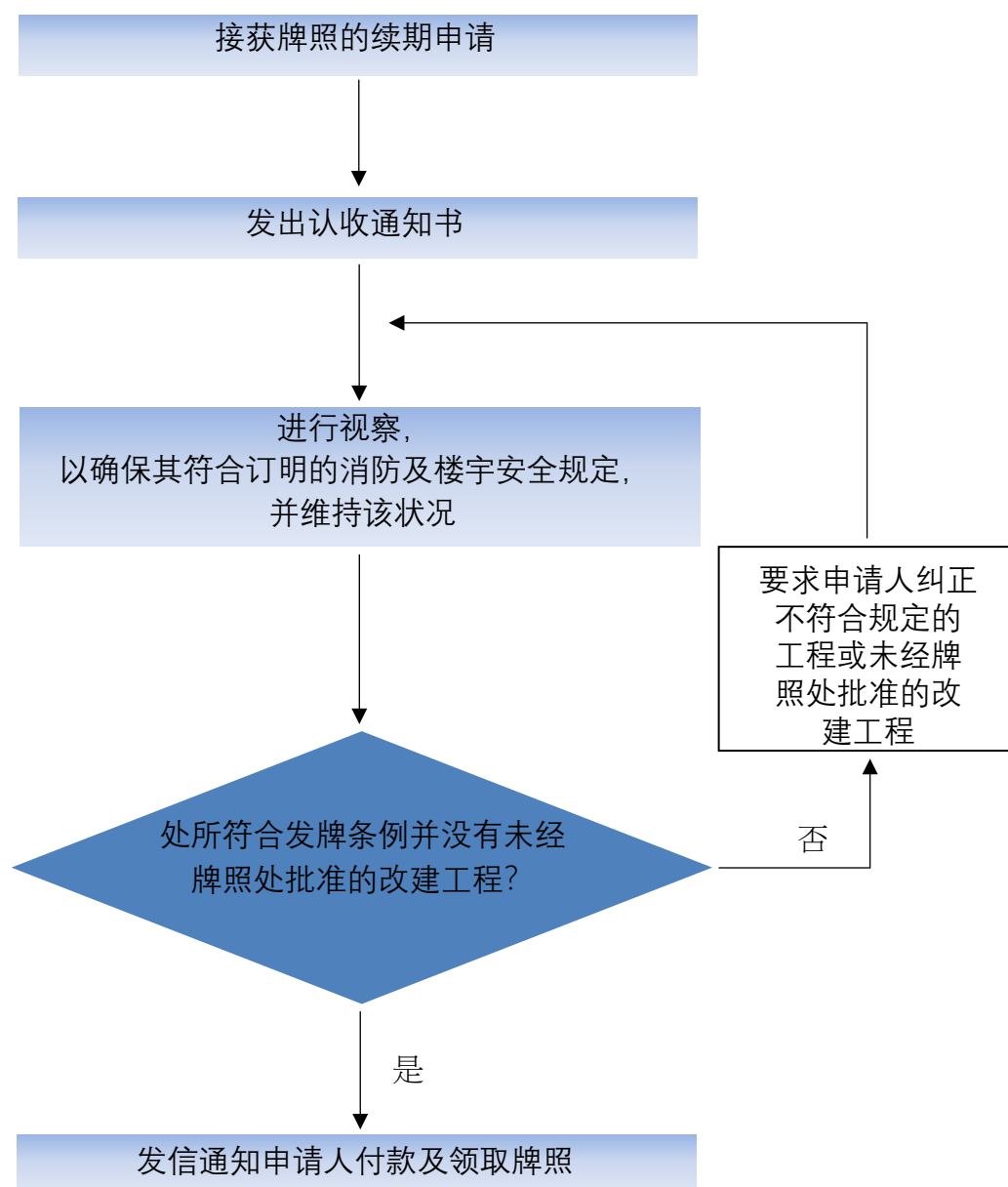
3.7 如床位寓所采用聚氨酯泡沫塑料垫褥及衬垫家具，这些床褥和家具必须符合《消防处通函编号 1/2000》所订的可燃性标准(适用于中度危险的处所 / 楼宇)。

3.8 安装在床位寓所内以供使用的任何燃料气体系统 / 炉具，均须由注册承办商按照《气体安全条例》(第 51 章)的规定安装。有关方面必须向监督呈交符合规定证明书 / 完工证明书，以证明该系统 / 炉具符合规定。

处理床位寓所牌照首次申请流程



处理床位寓所牌照续期申请流程



多层 / 高架床的安排及设置指引

1. 本指引旨在《床位寓所条例》(第 447 章)规管下，关注使用的者安全。本指引所订明的规定适用于新牌照申请下的住宿地方，或在《床位寓所条例》授规管的持牌处所内拟进行的改动及加建工程的申请。如违反下列规定，监督可拒绝有关的申请。

进出开口安排(见图 1)

2. 高架床的任何一层床连床褥计算如距离地面超过700毫米，该层床须设有辅助攀爬的独立进出开口装置，例如踏梯，并在适当的情况下提供护栏。

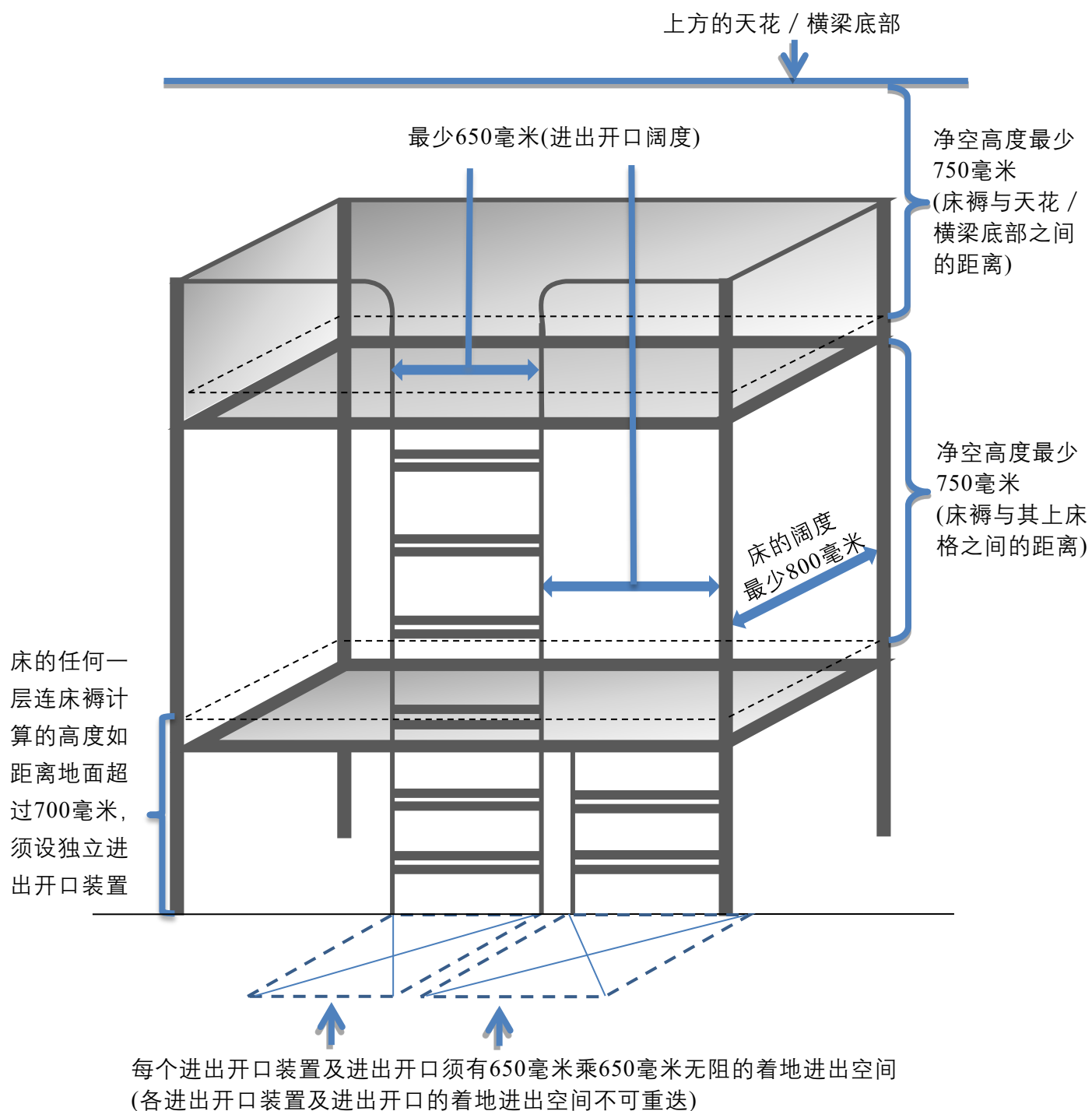
3. 高架床的每层床的进出开口净阔度不得少于650毫米，及每层床的进出开口或进出开口装置于着地处须设有无阻的水平空间，该空间的面积不得少于650毫米乘650毫米。

4. 在任何有高架床及可容纳多于四人的房间内，走廊的宽度、床与床 / 固定家具 / 墙壁之间的空间不得少于床位寓所规定出路通道的最小阔度，除非个案的理由可达致监督满意的程度。

5. 床褥的上表面与其上的床底 / 天花 / 横梁底部之间的垂直距离不得少于750毫米(见图 1)。另外，多层 / 高架床各部分均不得遮挡消防花洒系统和火警侦测系统；该等系统的设计及安装须符合英国防损委员会准则《英国欧盟标准12845》(及切合香港需要的适度修改) 和《英国标准5839：第一部分》，或消防处处长接纳的其他标准。

6. 监督会视乎每宗个案的情况、困难及其他安全改善措施而个别作出评定。

图1 多层 / 高架床的安排及设置



查询

民政事务总署牌照事务处:

地址	:	香港太古城太古湾道 14 号 10 楼
查询热线	:	2881 7034
传真号码	:	2894 8343
电邮地址	:	hadlaeng@had.gov.hk
网址	:	http://www.hadla.gov.hk

屋宇署(处理有关楼宇建筑图则、违例建筑工程的事宜，以及有关认可建筑专业人士及注册承建商名册的查询):

地址	:	九龙油麻地海庭道 11 号西九龙政府合署 北座屋宇署总部地下
电话号码	:	2626 1616
传真号码	:	2840 0451

消防处(处理有关注册消防装置承办商、注册消防设备供应商的事宜，以及有关通风系统的查询):

牌照及审批总区

地址	:	九龙尖沙咀东康庄道 1 号消防处总部大厦 5 字楼南翼
电话号码	:	2733 7619
传真号码	:	2367 3631

通风系统组

地址	:	香港湾仔告士打道5号税务大楼35楼
电话号码	:	2718 7567
传真号码	:	2382 2495

机电工程署(处理有关电力及气体装置的事宜):

地址	:	九龙启成街 3 号
电话号码	:	1823
传真号码	:	2890 7493

土地注册处(处理有关政府租契及大厦公契的事宜):

地址	:	香港金钟道 66 号金钟道政府合署 28 楼
电话号码	:	3105 0000
传真号码	:	2596 0281