



床位寓所守則



香 港

LASC-VI (07-2017)

前 言

本守則列出技術性細則，為床位寓所的經營人、東主或與床位寓所的經營有關的人士提供指引。符合本守則的規定是遵辦床位寓所條例第 V 部有關樓宇安全、消防安全、衛生方面規定的一個主要方法，但並非唯一的方法，如其他方法亦能達致相同的目的，則亦可予接受。

目 錄

1. 引言
2. 釋義
3. 適用範圍
4. 一般規定
5. 抗火結構
6. 消防規定
7. 火警逃生途徑
8. 廚房
9. 照明及通風
10. 圍封的床位
11. 衛生設備及水管系統的裝置

1. 引言

由屋宇署發出的 1996 年提供火警逃生途徑守則、1996 年耐火結構守則以及 2004 年消防和救援進出途徑守則已由 2011 年建築物消防安全守則取代，下述規定應參照新守則已更新資料。

- 1.1 床位寓所條例第 V 部規定「持牌床位寓所須符合本條例第 18 條就樓宇安全、消防安全及衛生方面所訂的標準及規定」。
- 1.2 床位寓所監督會在充分考慮所有情況後，根據每宗個案的情形來處理。本守則所載，絕不得視為對床位寓所監督要求床位所在樓宇及消防安全、衛生方面須達合理水準的權力有所減損。

2. 釋義

為執行本守則的規定起見，除文意另有所指外，下列各詞應解釋如下：

- 2.1 「監督」指床位寓所監督。
- 2.2 「出路門」指一層樓、一個單位或一個房間的門，而通過這道門，便可由該層樓、該單位或該房間去到一條出路通道。
- 2.3 「出路通道」指一條可供床位寓所的人士使用，以通往床位寓所以外的安全地方的通道，其中可包括房間、門道或走廊，但在室內床位之間的通道則除外。
- 2.4 「單位」的定義，與床位寓所條例所界定的相同。
- 2.5 「抗火時效」指任何結構單元、門或防火捲閘在根據 1987 年英國標準規格編號 467：第 20 至 24 部接受測試時，可抵抗火焰的時間。
- 2.6 「走火途徑的距離」指從樓宇其中一層內的任何一點到下列地方之一所相隔的距離：—
 - (a) 密封式樓梯間的防火門；或
 - (b) 倘無這類防火門，則為樓梯的第一級踏板。

- 2.7 「床位寓所」的定義，與床位寓所條例所界定的相同。
- 2.8 「分隔部分」指床位寓所內的一個圍封間隔。該間隔是以具有不低於 1 小時抗火時效性能的結構所圍封，並與床位寓所的所有其他部分分隔，而間隔內的門亦具有不少於半小時的抗火時效性能。
- 2.9 「密封式氣體熱水爐」指在開著時，備有燃燒空氣入口及燃燒產物出口的熱水爐，該等入口及出口須與安裝熱水爐的房間或地方分隔開。
- 2.10 「排污設備」指水廁設備、槽式水廁或尿廁。
- 2.11 「消防裝置或設備」的定義，與消防條例 (第 95 章) 所界定的相同。

3. 適用範圍

- 3.1 本守則所制定的原則適用於床位寓所條例所界定的一切床位寓所。
- 3.2 倘床位寓所的佔用情況構成某種特殊危險，監督可對本守則所載的標準作出他認為需要的修訂。

4. 一般規定

- 4.1 床位寓所內的所有火警逃生途徑及消防裝置或設備必須加以適當保養，並須確保這些設施經常保持暢通無阻或並無故障。
- 4.2 自動關閉的抗火門不得以鈎、楔子或其他類似裝置使之保持開啟狀況。
- 4.3 不得存放任何可能對走火通道引致危險的物品。走火通道必須保持暢通無阻，以供作逃生途徑，且無任何可能引致火警的來源。
- 4.4 所有懸掛在物業外面或裏面的指示牌，不得阻塞床位寓所外面的任何核准出路通道，並須經常定期進行保養，如有任何危險或破爛的跡象，應立即予以修理。

- 4.5 所有消防裝置或設備均須由屬適當級別並屬消防（裝置承辦商）規例（第 95 章，附屬法例）所界定的註冊承辦商負責裝設，並須向監督提交根據消防（裝置及設備）規例（第 95 章，附屬法例）所簽發的有關證書（消防表格第 251 號）。
- 4.6 所有手提消防設備均須經常保持性能良好，並最少每 12 個月由消防（裝置承辦商）規例（第 95 章，附屬法例）所界定的註冊承辦商檢查一次。又須向監督提交根據消防（裝置及設備）規例（第 95 章，附屬法例）所簽發的有關證書（消防表格第 251 號）。
- 4.7 不得儲備超過可獲豁免藏量的危險物品，即 20 公升火水，和總標稱水容量以 130 公升為限的石油氣。所有上述危險物品必須適當地儲存在廚房內。
- 4.8 固定的電器裝置在安裝後，須由經機電工程署署長註冊的電器工人或承辦商檢查、測試及認證。又須向牌照事務處提交「定期測試證明書」（WR2）及「完工證明書」（WR1）的副本，以證明該等裝置已符合有關規定。「定期測試證明書」（WR2）在送交牌照事務處前，須按電力（線路）規例第 20 條的規定由機電工程署署長批簽。
- 4.9 床位寓所只可設有單人床或雙格床位。
- 4.10 假天花的空隙不得用以存放任何物品。
- 4.11 所有違例建築必須全部拆除，並按照建築事務監督所批准的圖則將樓宇恢復原狀。
- 4.12 須按情況所需，將單人床或雙格床位穩妥地固裝在地板上。
- 4.13 殘破的窗框必須修妥，以達到監督滿意的標準為合。
- 4.14 剝落及破裂的混凝土必須修妥，以達到監督滿意的標準為合。
- 4.15 床位寓所必須裝設一具電話，而該電話必須經常保持操作正常。

5. 抗火結構

5.1 築於下列地方的牆必須具有不低於 1 小時的抗火時效性能，而牆上所有開口均須設有抗火時效性能不低於半小時的自掩門；

5.1.1 床位寓所與毗鄰單位之間

5.1.2 床位寓所與公用地方之間

5.1.3 床位寓所內各毗連的分隔部分之間

5.1.4 作危險用途的地方周圍

5.2 所有第 5.1 段規定而具抗火時效性能，並供空氣調節管道、通風管道、電線槽、導管、喉管和電線通過的牆壁或地板開口或建築後遺留的開孔，均須以防火閘或其他適當形式的隔火裝置防護，使該牆壁或地板維持規定的抗火時效性能。如通過牆壁的管道、喉管、電線及任何隔熱裝置是以易燃物料製造，則須把該等物料四周密封起來，而密封部分的抗火時效亦須相等於周圍結構的抗火時效。如設有開口直通密封部分，則該等開口必須設有可自行關閉的門或可緊閉的覆蓋物，而該等門或覆蓋物的抗火時效不得低於密封部分抗火時效的一半。

6. 消防規定

6.1 須按照下列比例設置手提滅火筒：

(a) 倘床位寓所只佔用一個單位，床位範圍內須備有一具 9 公升裝的二氧化碳/水式滅火筒，或一具 4.5 公斤裝的二氧化碳滅火筒，或一具 2 公斤裝的乾粉滅火筒，並須設於一個易於取用的位置。倘床位寓所佔用多過一個單位，所須備有的滅火筒須根據單位的數目按比例增加。

(b) 每個廚房應備有一張滅火氈（面積不少於 1.44 平方米）和一具 4.5 公斤裝的二氧化碳滅火筒或一具 2 公斤裝的乾粉滅火筒。

- 6.2 應在設置滅火筒和滅火氈地方的當眼處，張貼中文告示，說明使用方法。
- 6.3 應在床位寓所的適當地點設置手動火警警報掣，例如廚房外面或靠近出口處。
- 6.4 倘床位寓所任何一個分隔部分的最高樓面面積超過 230 平方米，必須根據英國防止火警損失局的規定，為整項物業裝置一套自動消防花灑系統，除非已設有消防員通道，使消防員可由地下/平台或經由較高樓層的露天露台直接進入樓宇，並能令監督滿意，則屬例外。
7. 火警逃生途徑
- 7.1 所有室內通路及在通路上的門的起碼闊度，不得少於 750 毫米，並須經常保持暢通無阻，而室內通路的末端必須可以互通。
- 7.2 由床位寓所最遠處至主要出路門或可供左右兩方逃生之處的最長走火途徑距離不得超 18 米。
- 7.3 整條出路通道的闊度不得少於 900 毫米。
- 7.4 出路通道的淨高度不得少於 2 米。
- 7.5 如床位寓所包括多過一個單位或分隔部分，必須裝設出路指示牌，以能令監督滿意為準。
- 7.6 倘床位寓所住客的人數超過 50 名，則所有設於出路通道的門，必須開向出路。
- 7.7 儘管已有第 7.6 段的規定，所有防盜鐵閘均不得由樓宇的另一部分開向出路通道。
- 7.8 出路門應無須使用鎖匙便可從樓宇內開啟。

8. 廚房

8.1 凡床位寓所必須設有一間四周以抗火時效性能不少於 1 小時的結構圍封的廚房，而開口則須設有可自動關閉及抗火時效性能不少於半小時的門。

8.2 廚房必須設有：

(a) 灶台，除非使用煤氣或電力煮食則屬例外；

(b) 洗手盆及為供水而設的裝置。

8.3 通往廚房的門，不得設於床位寓所出口的毗鄰。

8.4 廚房全部內牆從地面起計至少 1.2 米高的部分必須鋪上瓷磚。

8.5 所有煮食活動必須在廚房內進行。只有用電力加熱食物及燒水，才准在廚房以外地方進行。

8.6 所有火水爐必須放在廚房內。

8.7 浴室、水廁或公用廁所，不得直接通往廚房。

9. 照明及通風

9.1 凡用作居室或廚房的房間，必須有天然光線透入及空氣流通。

9.2 為讓天然光線透入及室內空氣流通，樓宇內須設有一個或多個窗戶，玻璃窗戶的總面積不得少於房間樓面面積的十分之一；而可開啟的窗戶面積必須至少佔樓面面積的十六分之一，且窗戶的頂部須最少距離地板兩米。

9.3 作居任用途的房間的任何部份不得距離窗戶超過 9 米。

9.4 倘用密封式氣體熱水爐供應熱水予浴室，或該爐是裝設在床位寓所內浴室以外的任何地方，必須在外牆開設一個適當孔口，使空氣能直接透入，並須令監督滿意。

9.5 每個已裝設排糞或排污設備的房間，必須開設總面積不得少於房間樓面面積十分之一的玻璃窗戶，而其中可直接向外開啟的部分的面積，必須不少於房間樓面面積的十六分之一，窗戶的頂部須最少距離房間地板兩米。

10. 圍封的床位

倘床位是被圍封，必須遵守下列規定：

10.1 圍封時必須用不燃物料。

10.2 床位面向通路的一邊須設有開口，其闊度不得少於床位長度的一半，其高度必須與圍封物相等。

11. 衛生設備及水管系統的裝置

11.1 在每個床位寓所內

(a) 水廁設備的數目不得少於表 I 所規定的數目；

(b) 洗手盆、浴缸或花灑的數目不得少於表 II 所規定的數目；

表 I

現正居住或可能會居住於樓宇內的住客人數	水廁設備的數目
12 至 20 人	2 個
之後每增加 15 名住客 (不足 15 名亦作 15 名計算)	增設 1 個水廁

表 II

現正居住或可能會居住於樓宇內的住客人數	洗水盆的數目	浴缸或花灑的數目
12 至 20 人	2 個	2 個
之後每增加 15 名住客 (不足 15 名亦作 15 名計算)	增設 1 個洗手盆	增設 1 個浴缸或花灑

11.2 (a) 在符合第(b)及(c)節規定的情形下，可設置供水掣以替代廁所洗手盆及浴缸或花灑。

(b) 所提供的供水掣數目不得少於第 11.1(b)段規定的廁所洗手盆、浴缸或花灑數目。

(c) 該等供水掣須設於面積不少於 0.75 平方米的獨立間隔內，或設於水廁內。

(d) 就本段而言，為廚房中之洗滌盆提供用水的設施不得視為供水掣。

11.3 所有水管工程及物料均須符合建築物（衛生裝置、水管、排水工程及廁所的標準）規例（第 123 章，附屬法例）的規定。