

根據《床位寓所條例》

(第 447 章)

床位寓所牌照申請指引



民政事務總署

Home Affairs Department

2023年12月

重要事項

- (1) 本指引所載的資料，僅供參考之用。有關牌照的發出、續期和轉讓的申請，須根據《床位寓所條例》(第 447 章)及其附屬法例處理。
- (2) 根據《床位寓所條例》，任何人在沒有就床位寓所所在的處所取得牌照或豁免證明書的情況下，經營、開設、管理或以其他方式控制床位寓所，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款 1 00,000 元及監禁兩年，並可就罪行持續期間的每一天另處罰款 20,000 元。
- (3) 香港特別行政區政府或任何公職人員批出的任何租約或牌照的任何條款，不會因發出牌照而獲得撤銷；與床位寓所所在處所或樓宇有關的任何協議、契約或公契，也絕不會因此而受到影響或有所更改。
- (4) 床位寓所牌照持有人如不遵守任何其他法例的條文或違反香港任何其他規例或法例（包括《中華人民共和國香港特別行政區維護國家安全法》），則須承擔法律上的後果，而絕不會因獲簽發牌照而可獲得豁免或得到補償。
- (5) 申請人如根據《床位寓所條例》獲發牌照，須確保持牌處所內的行為或活動不會涉及任何可能構成或相當可能會引致在《香港國安法》或香港特別行政區其他法例下屬危害國家安全的罪行。

牌照準申請者須知

應做和不應做的事

應做的事

- ✓ 如你不熟悉本小冊子所載的規定，應考慮委聘建築專業人士協助辦理申請。
- ✓ 僱用合資格承辦商進行指定的改善工程。
- ✓ 僱用註冊消防裝置承辦商進行所需的消防裝置工程。

不應做的事

- ✗ 選擇不適合作床位寓所的處所(請參閱本指引有關選址部份)。
- ✗ 在牌照事務監督派員初步視察有關處所並就所須進行的改善工程給予意見前，展開任何建造、翻新、裝修或安裝工程。
- ✗ 在取得建築事務監督事先批准和同意前，在處所進行任何建築工程或結構上的改動。
- ✗ 如床位寓所附連平台，把平台用作核准的建築圖則所述用途以外的其他用途。
- ✗ 在取得牌照事務監督發給的牌照前，開始經營或營運床位寓所。

目錄

第一章	：	引言	5
		一般指引	5
		選址	6
		申請程序	7
第二章	：	樓宇安全要求	8
		引言	8
		結構安全	8
		耐火結構	9
		分隔部分	9
		廚房	9
		逃生途徑	10
		床位	10
		照明與通風	10
		衛生設備	11
		水管及喉管工程	11
		保護欄障	12
		違例建築物	12
		招牌	12
		小型工程監管制度	12
第三章	：	消防安全要求	13
附錄 A			15
附錄 B			16
附錄 C			17
查詢			19

第一章：引言

一般指引

1.1 根據《床位寓所條例》(第 447 章)，任何人有意經營、開設、管理或以其他方式控制床位寓所，事前須向床位寓所監督(下稱“監督”)申領牌照。

1.2 《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」。

1.3 本指引載述的一般發牌規定適用於大部分床位寓所，可讓準申請者以及建築專業人士對床位寓所的基本發牌規定和標準有概括的認識。詳情亦可參閱上載於牌照事務處網址 (<http://www.hadla.gov.hk>) 內有關床位寓所牌照的一般發牌規定。

1.4 監督在處理每宗個案時，會充分考慮其所有情況，詳細的發牌規定會於正式牌照申請後發出。監督可在其認為適當和必須的情況下，根據個別處所的環境和情況，對有關處所施加特定和額外的規定。

1.5 在施工前，申請人應就上述工程諮詢認可人士 / 註冊結構工程師¹的意見。

¹認可人士及註冊結構工程師指任何人士其名字分別根據《建築物條例》第 3(1) 及 3(3)條名列及保留於認可人士名冊和註冊結構工程師名冊內。認可人士及註冊結構工程師的名冊可在屋宇署的辦事處及網址免費查閱。

選址

1.6 牌照的申請者有責任確保擬作床位寓所的用途遵行土地契約和大廈公契的規定。因此，準申請者在作出任何財務或合約承擔前，應先向土地註冊處查閱政府租契及大廈公契，以確定有關處所可否用作床位寓所。

1.7 擬作床位寓所的處所必須是經建築事務監督批准或接受可用作住用用途的處所。監督一般不會向位於以下地點的床位寓所發出牌照：

- (a) 非住用用途的樓宇；
- (b) 地庫；
- (c) 違例建築物；
- (d) 樓宇內設有不可相互兼容的用途²。
- (e) 作緊急或通道用途的地方如隔火層和大廈公眾地方等；
- (f) 並無按照《2011年建築物消防安全守則》(下稱《守則》)於樓宇上層(即地下以上的所有樓層)設有最少1,050毫米闊的逃生樓梯

1.8 床位寓所位處的新界鄉村式屋宇須已獲地政總署轄下的分區地政處發出之合約完成證明書或及不反對入住證明書，而該建議的床位寓所用途亦須獲得當區地政處接納。

² 不可相互兼容的用途包括汽車修理店舖、硫化工業店舖、汽車或車廂噴漆工場、製造或混合油漆或清漆的油漆店舖及《危險品條例》(第295章)所指任何危險品的製造/貯存地方。

申請程序

1.9 首次申請床位寓所牌照或申請牌照續期，應分別使用特定申請表(HAD 160)及申請表(HAD 175)。申請表可向民政事務總署轄下的牌照事務處索取，也可從牌照事務處的網址(<http://www.hadla.gov.hk>)下載。申請人須把填妥的申請表(一式兩份)，連同所需的證明文件，送交牌照事務處。有關牌照申請的詳情，可參閱“怎樣申請 - 根據《床位寓所條例》(第 447 章)申請牌照”小冊子。處理床位寓所牌照首次申請及續牌申請流程分別載於附錄 A 及附錄 B。

第二章：樓宇安全要求

引言

2.1 所有擬建及所需的工程一般須符合《建築物條例》(下稱“《條例》”)及其附屬法例的條文，以及《守則》訂明的規定。

2.2 除非建築工程或排水工程屬《條例》第41(3)、41(3B)及41(3C)條的豁免工程，否則在動工前必須根據《條例》第14條，事先獲得建築事務監督的批准及同意。若工程屬《建築物(小型工程)規例》(第123N章)附表1的小型工程，則可按照「小型工程監管制度」的簡化規定進行。

結構安全

2.3 就任何偏離於建築事務監督批准圖則的裝修工程及/或更改用途，提交一份由認可人士/註冊結構工程師擬備的結構評估報告及結構計算記錄，說明增加負荷對現有樓宇結構的影響。

2.4 任何加建在批准的懸臂式結構/露台/簷篷/平台上的實心牆/升高地台/矮牆，除非已獲建築事務監督批准或在「小型工程監管制度」下妥善地進行，否則必須拆除。

2.5 不可在結構樓板/樑/柱/牆上開鑿洞口或挖坑，以供電綫導管/冷氣喉管/消防裝置管道/渠管或其他設施通過，除非有關工程已事先獲得到建築事務監督的批准或在不違反第2.23段的要求下可以依據「小型工程監管制度」下進行。

耐火結構

2.6 床位寓所的建築構件須具有足夠的耐火時效及符合《守則》第 C 部份的規定，除非另獲監督接納。

分隔部分

2.7 與毗鄰樓宇之間的分隔牆不得設有開口。

2.8 所有供空氣調節管道、通風管道、電線槽、導管、喉管和電線通過的牆壁或樓面開口或施工後留下的開孔，均須以防火擋板或其他適合的擋火物防護，以維持該牆壁或樓面的規定耐火時效。

2.9 如通過牆壁的管道、喉管、電線及任何隔層是以可燃物料製造，則該等物料須包藏於耐火時效與周圍結構相同的圍封物內，該圍封物的任何通口須設有可自動關閉的門或可緊閉的蓋，而該等門或蓋的耐火時效不得少於該圍封物耐火時效的一半。

廚房

2.10 床位寓所必須設有廚房設備。

2.11 廚房的建造須符合《守則》第 C 部份所訂明的規定。

2.12 浴室、水廁或公用廁所不得直接通往廚房。

2.13 廚房的混凝土結構地台必須塗上適當防水物料，以防止滲漏。如建造升高地台，升高地台的樓板也須使用適當的防水物料。

逃生途徑

2.14 出路安排包括逃生路線的淨高度及闊度、出路門的闊度、走火途徑的距離及最多可容納的人數(包括職工)必須符合《守則》第B部份的規定，除非另獲監督接納。

床位

2.15 床位寓所只可設有單人床或雙格床，並將床穩妥地固裝在地板上。

2.16 在處所內提供的任何多層 / 高架牀均須符合「多層 / 高架牀的安排及設置指引」所列的規定。(請參閱隨附的附錄C)

2.17 多層 / 高架牀須設有一個或多個開口，開口的總長度不得少於床位長度，否則，監督可施加額外的樓宇及消防安全規定。

照明與通風

2.18 用作居住用途的房間，由樓面量度至天花板的高度須不少於2.5米，而至任何樑的底面的高度須不少於2.3 米。

2.19 用作居住用途的房間或廚房，須有天然的照明及通風，以符合《建築物(規劃)規例》第30及31條的規定，除非另獲監督接納。

2.20 任何浴室或廁所，須有天然的照明及通風，以符合《建築物(規劃)規例》第36條的規定，除非另獲監督接納。

2.21 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合適的煙道孔口，並須令監督滿意。

衛生設備

2.22 床位寓所必須提供足夠數量的衛生設備，以符合《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》(第123I章)的規定。

水管及喉管工程

2.23 排水喉管不得伸入下層樓面或其他單位，除非該排水工程事先獲得建築事務監督的批准及同意。

2.24 廚房、浴室及廁所須設有地面排水口。

2.25 廁所、浴室的混凝土結構地台必須塗上適當防水物料，以防止滲漏。如建造升高地台，升高地台的樓板也須使用適當的防水物料。

保護欄障

2.26 在相鄰水平之間的差距多於600毫米之處，須設置保護欄障。

違例建築物

2.27 必須拆除任何違例建築工程，並按照建築事務監督的批准建築圖則將受影響的範圍恢復原狀。

2.28 若任何已批准的無障礙通道及設施被拆除，必須按照建築事務監督的批准圖則恢復原狀。

招牌

2.29 豎設與床位寓所有關的招牌須事先獲得建築事務監督的批准及同意，除非有關工程可依據「小型工程監管制度」下進行。

小型工程監管制度

2.30 就涉及床位寓所內屬《建築物小型工程規例》第123N章附表1的第一級別和第二級別的建築及渠管小型工程項目，申請人必須把已向屋宇署遞交的指定表格副本及其證明文件/圖則/相片，以及由屋宇署發出的相關認收信件於完工時呈交予監督。

2.31 就涉及床位寓所內屬《建築物小型工程規例》第123N章附表1的第三級別的建築及渠管小型工程項目，申請人必須把已向屋宇署遞交的指定表格副本及由屋宇署發出的相關認收信件於完工時呈交予監督。

第三章：消防安全要求

3.1 消防裝置及設備須依據《最低限度之消防裝置及設備守則與裝置及設備之檢查、測試及保養守則》提供。

3.2 有關消防裝置及設備的所有規定及釋義，均以《最低限度之消防裝置及設備守則與裝置及設備之檢查、測試及保養守則》為根據。

3.3 根據《消防條例》(第95章)，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95A章)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95B章)所簽發的有關證書(消防表格第251號)。

3.4 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95A章)所界定的註冊承辦商檢查一次，並須向監督提交根據《消防(裝置及設備)規例》(第95B章)所簽發的有關證書(消防表格第251號)。

3.5 所有危險物品必須適當地儲存在廚房內，並不得超過監督所批准的藏量。

3.6 電力裝置必須由註冊電器工人安裝、檢查、測試及簽發證明書。有關方面必須將該證明書的副本送交監督，以證明該等裝置符合《電力條例》的規定。其後該證明書每五年必須重新簽發一次。

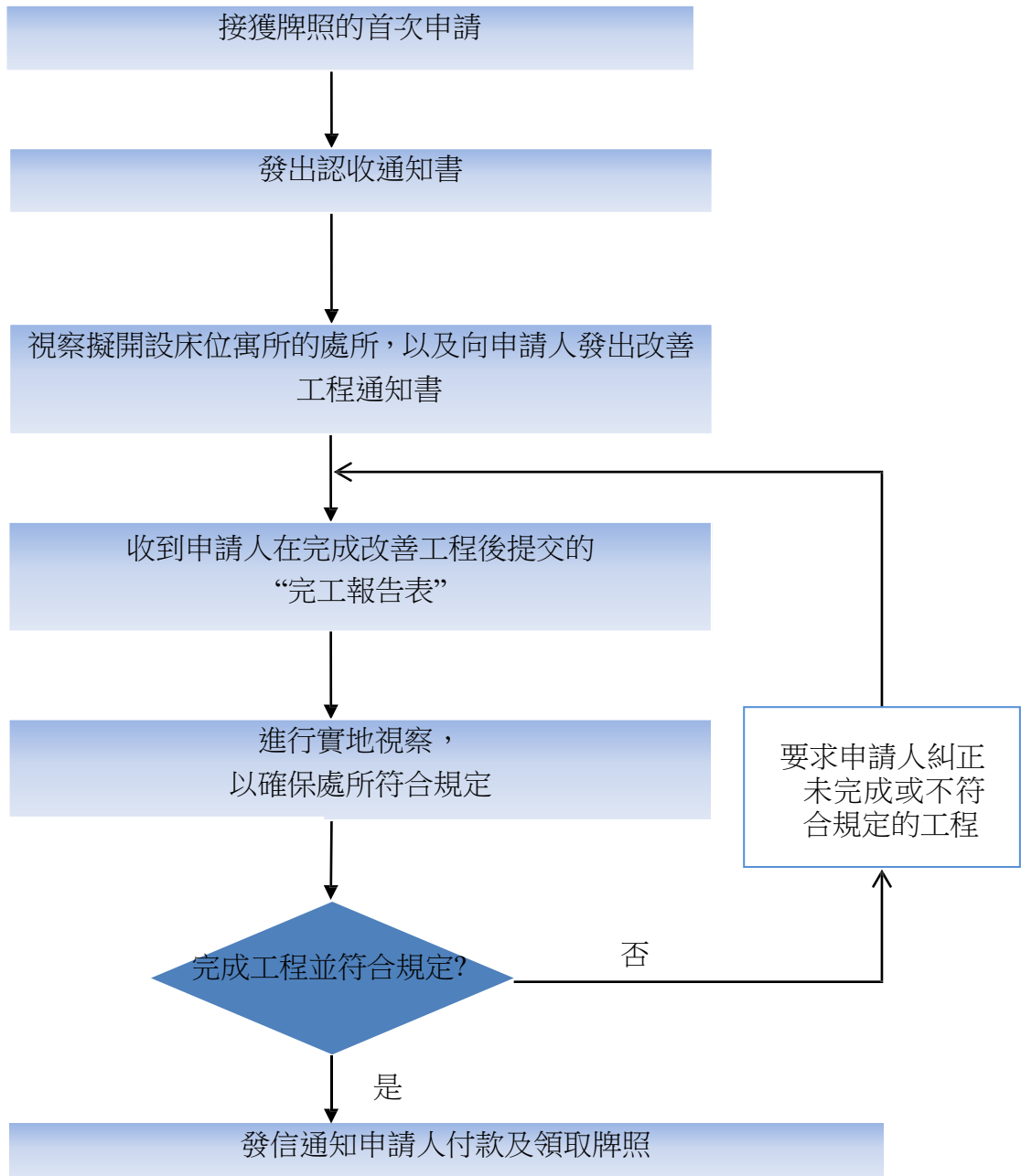
3.7 在床位寓所內的防護逃生途徑內作隔音、隔熱和裝飾用途的所有襯層均須達英國標準476:第7部指定表面火焰蔓延率第一級或第二級或同等的國際標準，或使用認可的抗火產品把水平提高至同等標準。有關方面須向監督呈交由註冊消防裝置承辦商簽發的「消防裝置及設備證書」(消防表格第251號)的副本，以證明襯層符合有關規定。

3.8 在管道及隱蔽位置內作隔音和隔熱用途的所有襯層均須達英國標準476:第7部表面火焰蔓延率第一級或第二級或同等的國際標準，或使用認可的抗火產品把水平提高至同等標準。有關方面須向監督呈交由註冊消防裝置承辦商簽發的「消防裝置及設備證書」(消防表格第251號)的副本，以證明襯層符合有關規定。

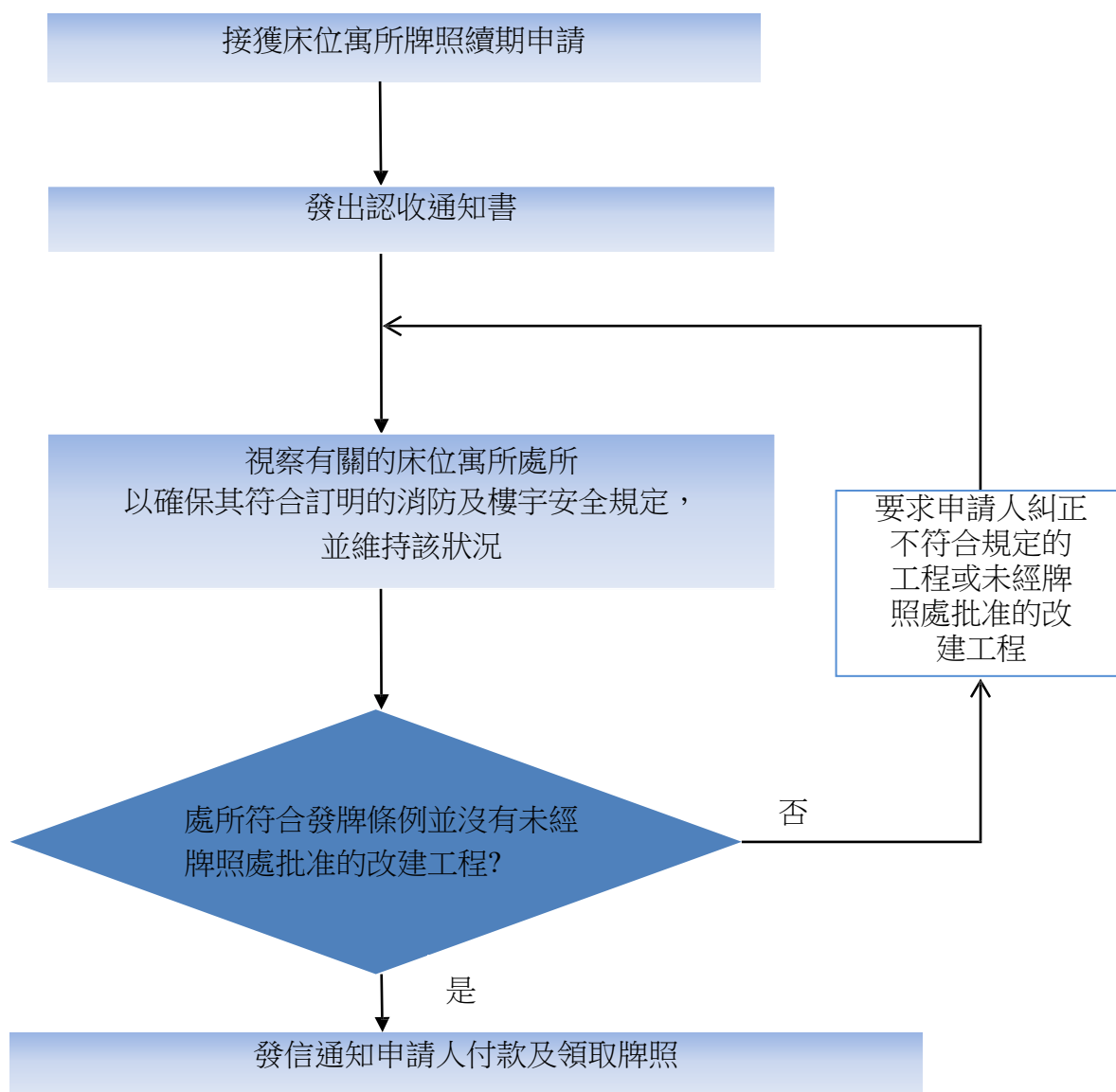
3.9 如床位寓所採用聚氨酯泡沫塑料墊褥及襯墊傢具，這些床褥和傢具必須符合一九九六年英國標準7177及一九九五年英國標準7176(或最新版本)所訂的可燃性標準(適用於中度危險的處所/樓宇)，或符合消防處處長認可的標準。

3.10 安裝在床位寓所內以供使用的任何燃料氣體系統/爐具，均須由註冊承辦商按照《氣體安全條例》(第51章)的規定安裝。有關方面必須向監督呈交符合規定證明書/完工證明書，以證明該系統/爐具符合規定。

處理床位寓所牌照首次申請流程



處理床位寓所牌照續期申請流程



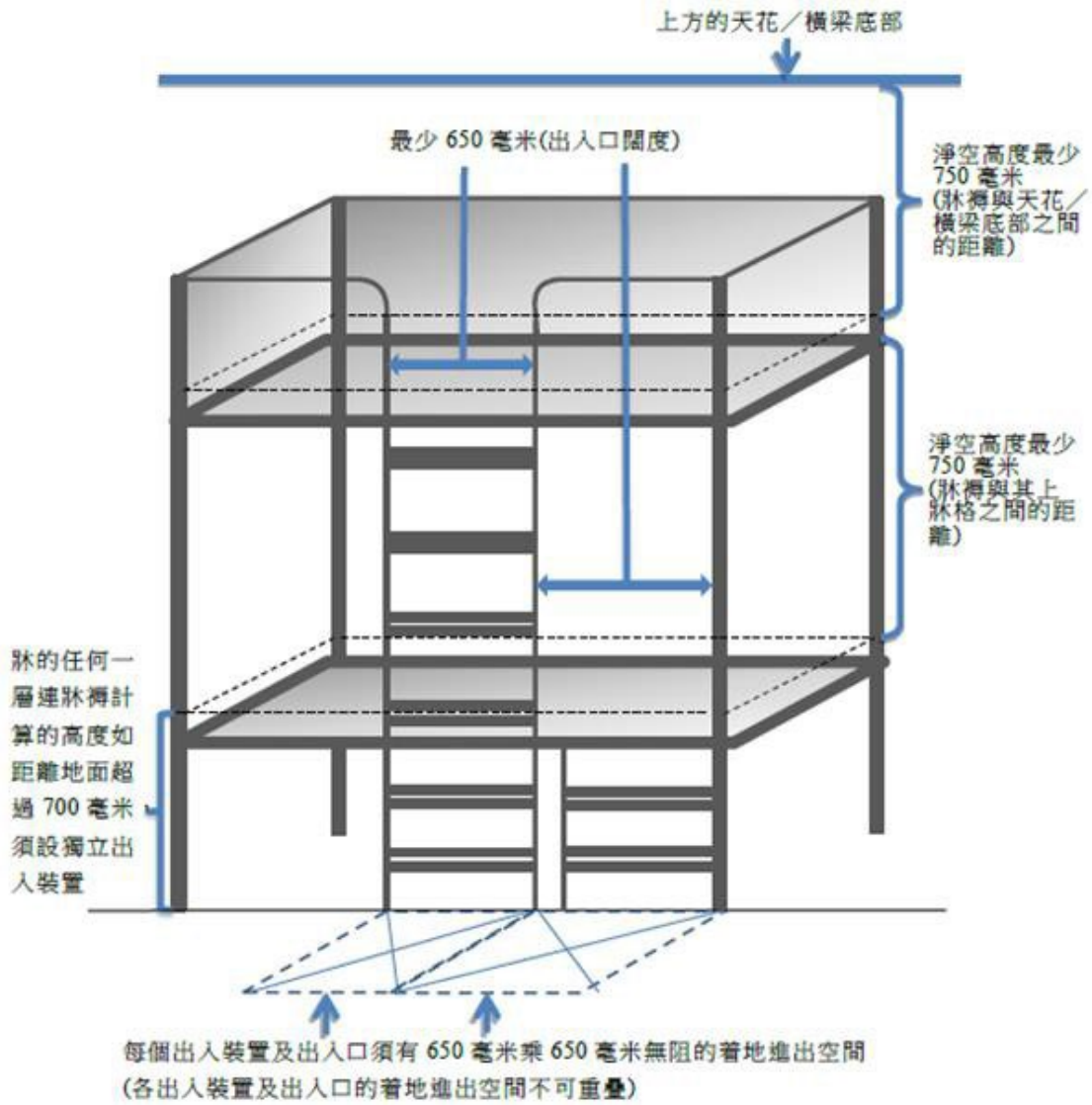
多層 / 高架牀的安排及設置指引

1. 本指引旨在《床位寓所條例》(第 447 章)規管下，關注使用的者安全。本指引所訂明的規定適用於新牌照申請下的住宿地方，或在《床位寓所條例》授規管的持牌處所內擬進行的改動及加建工程的申請。如違反下列規定，監督可拒絕有關的申請。

出入安排(見圖 1)

2. 高架牀的任何一層牀連牀褥計算如距離地面超過 700 毫米，該層牀須設有輔助攀爬的獨立出入裝置，例如踏梯，並在適當的情況下提供護欄。
3. 高架牀的每層牀的出入口淨闊度不得少於 650 毫米，及每層牀的出入口或出入裝置於着地處須設有無阻的水平空間，該空間的面積不得少於 650 毫米乘 650 毫米。
4. 在任何有高架牀及可容納多於四人的房間內，走廊的寬度、牀與牀 / 固定家具 / 牆壁之間的空間不得少於客房規定出路通道的最小闊度，除非個案的理由可達致監督滿意的程度。
5. 牀褥的上表面與其上的牀底 / 天花 / 橫梁底部之間的垂直距離不得少於 750 毫米(見圖 1)。另外，多層 / 高架牀各部分均不得遮擋消防花灑系統和火警偵測系統；該等系統的設計及安裝須符合英國防損委員會準則《英國歐盟標準 12845》(及切合香港需要的適度修改) 和《英國標準 5839：第一部分》，或消防處處長接納的其他標準。
6. 監督會視乎每宗個案的情況、困難及其他安全改善措施而個別作出評定。

圖1 多層/高架牀的安排及設置



查詢

民政事務總署牌照事務處：

地址	:	香港太古城太古灣道 14 號 10 樓
查詢熱線	:	2881 7034
傳真號碼	:	2894 8343
電郵地址	:	hadlaeng@had.gov.hk
網址	:	http://www.hadla.gov.hk

屋宇署(處理有關樓宇建築圖則、僭建工程的事宜，以及有關認可建築專業人士及註冊承建商名冊的查詢):

地址	:	九龍油麻地海庭道 11 號西九龍政府合署 北座屋宇署總部地下
電話號碼	:	2626 1616
傳真號碼	:	2840 0451

消防處(處理有關註冊消防裝置承辦商、註冊消防設備供應商的事宜，以及有關通風系統的查詢):

牌照及審批總區

地址	:	九龍尖沙咀東康莊道 1 號消防處總部大廈 5 字樓南翼
電話號碼	:	2733 7619
傳真號碼	:	2367 3631

通風系統課

地址	:	新界葵涌興盛路 86 號消防處葵涌辦公大樓 3 字樓
電話號碼	:	2718 7567
傳真號碼	:	2382 2495

機電工程署(處理有關電力及氣體裝置的事宜):

地址	:	九龍啟成街 3 號
電話號碼	:	1823
傳真號碼	:	2890 7493

土地註冊處(處理有關政府租契及大廈公契的事宜):

地址	:	香港金鐘道 66 號金鐘道政府合署 19 樓
電話號碼	:	3105 0000
傳真號碼	:	2523 0065