

根據《旅館業條例》

(第 349 章)

度假屋牌照申請指引



民政事務總署
Home Affairs Department

2023年12月

處理牌照申請的服務承諾

發牌當局就處理牌照申請作出以下的服務承諾：

處理程序	所需時間及服務目標
首次牌照申請	
(一) 發出認收通知書	接獲有效牌照申請後起計 4 個工作天內
(二) 視察擬開設度假屋的處所，以及向申請人發出改善工程通知書	發出認收通知書後起計 22 個工作天內

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《旅館業條例》(第 349 章)及其附屬法例處理。
- (2) 民政事務總署總結了近年就打擊無牌旅館和旅館發牌工作的經驗，於 2014 年 7 月就《旅館業條例》的檢討展開全港諮詢。諮詢文件臚列了一系列建議，目標是進一步強化執法能力，打擊無牌旅館，並且優化發牌制度，減低對居民的影響。我們在二零一五年三月二十四日的立法會民政事務委員會會議上，向議員報告公眾諮詢的結果和建議的未來路向，當中包括對現行的旅館發牌制度實施行政優化措施。為了提升根據《旅館業條例》獲發牌照的處所的安全和管理，三項優化措施自二零一五年十二月二十八日起實施。詳情請參閱載列於「給牌照/合格證明書/許可證持有人及準申請人的建議」一欄的旅館業監督在二零一五年十二月十一日致持牌人/申請人的信函，以及夾附的“《旅館業條例》(第 349 章)新發牌規定指引”。為免對你造成不便，請繼續密切留意諮詢中的其他建議措施的情況。詳情請到牌照事務處網頁(www.hadla.gov.hk)瀏覽「最新消息」。
- (3) 根據《旅館業條例》，任何人在沒有就度假屋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旅館，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款 200,000 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。
- (4) 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；與度假屋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。大廈公契是大廈業主、物業管理人和發展商所簽

訂的私人契約，各方均可根據公契賦予的權力，執行公契載明有關建築物的控制、管理、行政事宜的責任，以及向違反公契的業主採取適當行動和措施。持牌處所經營者是大廈使用者之一，有責任遵守和遵從大廈公契所有條文。

- (5) 牌照持有人如不遵守任何其他法則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》（下稱“《香港國安法》”）及其他適用法律，須承擔後果，絕不會因獲發牌照而獲得豁免或受到保護。
- (6) 申請人如根據《旅館業條例》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。
- (7) 本指引只適用於擬設於位處新界的鄉村式屋宇的度假屋處所。

牌照準申請者須知

應做和不應做的事

應做的事

- ✓ 一併閱讀民政事務總署牌照事務處發出的另一本相關小冊子——“根據《旅館業條例》(第 349 章)申請牌照的一般指引”，該指引說明如何申請牌照。
- ✓ 考慮委聘專業人士協助辦理申請(如不熟悉本小冊子所載的規定)。
- ✓ 僱用合資格承辦商進行牌照事務監督指定的改善工程。
- ✓ 僱用註冊消防裝置承辦商進行所需的消防裝置工程。
- ✓ 只選擇符合《建築物條例》(第 123 章)及《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)所載的規定的新界的鄉村式屋宇作為度假屋處所。
- ✓ 只選擇獲地政總署發出合格證明書或不反對入住證明書的新界鄉村式屋宇為擬作度假屋的處所。
- ✓ 在你的申請中顯示擬設的度假屋將供給不同用戶或是供單一用戶租用(若有關處所被分隔為獨立的小單位)。

不應做的事

- ✗ 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。
- ✗ 把平台用作核准的建築圖則所述用途以外的其他用途(如度假屋附連平台)。
- ✗ 在取得牌照事務監督發給的牌照前，開始經營或營運度假屋。
- ✗ 忽略其他政府部門的規定，包括地政總署、屋宇署、消防處、機電工程署和環境保護署的規定(即使已獲牌照事務監督發出牌照)。
- ✗ 選擇於地政總署反對用作度假屋用途的樓宇內開設度假屋。

目錄

第一章	：	引言	10
一般指引			10
選址			10
申請程序			12
常見的度假屋設計			13
第二章	：	樓宇安全條件	14
引言			14
結構安全			15
耐火結構			17
特別危險的設備/地方及廚房			18
分隔部分			18
逃生途徑			19
照明及通風			20
衛生設備			20
水管及喉管工程			21
欄杆			22
防水			22
僭建物			23
燃料儲存			23
第三章	：	消防安全條件	24
引言			24
消防安全規定(住宅式設計的度假屋)			24
消防裝置電力供應			25
出口指示牌及方向指示牌			25

火警警報系統	25
消防裝置的控制顯示板	25
火警偵測系統	25
手提滅火設備	26
聚氨酯乳膠床褥和襯墊傢具	27
固定電力裝置	27
氣體系統 / 爐具	27
廚房 / 浴室內燃料	27
消防安全規定(樓面面積超過 230 平方米的賓館式設計度假屋)	28
消防裝置電力供應	28
應急照明設備	29
出口指示牌及方向指示牌	29
火警警報系統	29
消防裝置的控制顯示板	29
火警偵測系統	30
消防栓 / 喉轆系統	30
手提滅火設備	30
花灑系統	30
排煙系統	31
通風 / 空調控制系統	31
通風系統	31
可燃物料	32
聚氨酯乳膠床褥和襯墊傢具	32
固定電力裝置	33
氣體系統 / 爐具	33
廚房 / 浴室內燃料	33
地毯	34

消防安全規定(樓面面積不超過 230 平方米的賓館式設計度假屋).....	34
消防裝置電力供應	34
應急照明設備	35
出口指示牌及方向指示牌	35
火警警報系統	35
消防裝置的控制顯示板	35
火警偵測系統	36
手提滅火設備	36
排煙系統	37
通風 / 空調控制系統	37
通風系統	37
可燃物料	38
聚氨酯乳膠床褥和襯墊傢具	38
固定電力裝置	38
氣體系統 / 爐具	38
廚房 / 浴室內燃料	39
地毯	39
附錄 A -處理度假屋牌照首次申請流程	40
附錄 B -處理度假屋牌照續期申請流程	41
附錄 C-一般住宅式設計的度假屋平面圖	42
附錄 D -一般賓館式設計的度假屋平面圖	43
附錄 E -人工照明及通風設備	44
附錄 F -消防栓 / 喉轆系統	45
查詢	46

第一章：引言

一般指引

1.1 本指引由民政事務總署轄下的牌照事務處制訂，旨在概述度假屋的一般發牌規定和安全規定。根據《旅館業條例》(第 349 章)，任何人有意經營、開設、管理或以其他方式控制度假屋，事前須向牌照事務監督申領牌照。

1.2 發出牌照的目的，是要確保度假屋符合樓宇安全、消防安全以及衛生方面的規定。

1.3 本指引載述的一般發牌規定適用於大部分度假屋，可讓準申請者、專業以及技術人員對度假屋的基本發牌規定和標準有概括的認識。在此必須強調，牌照事務監督可在其認為適當和必要的情況下，根據個別處所的環境和情況，例如出入途徑、設計、建造、大小、建築物種類等，對有關處所施加特定和額外的規定。

選址

1.4 並非所有處所都適宜用作度假屋。牌照的準申請者有責任確保用作度假屋的處所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度假屋。土地註冊處的網址為 <http://www.landreg.gov.hk>，電話熱線是 3105 0000。

1.5 申請度假屋的處所必須屬於新界的鄉村式屋宇，且該處所須：

- (a) 符合《建築物條例》(第 123 章)及《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)所載的規定；及
- (b) 獲地政總署轄下的地政處發出合格證明書或不反對入住證明書。

1.6 牌照事務監督一般不會向位於以下地點的度假屋發出牌照：

- (a) 工業大廈；
- (b) 地庫；
- (c) 違例建築物；
- (d) 內有經營下列任何行業店舖的大廈：
 - (i) 修理店舖；
 - (ii) 硫化工業店舖；
 - (iii) 汽車或車廂噴漆工場；及／或
 - (iv) 製造或混合油漆或清漆的油漆店舖。
- (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) 《危險品條例》（第 295 章）所指任何危險品的製造地方；
- (g) 在貯存危險品地方之毗鄰；

(h) 並無按照建築事務監督於 1996 年 8 月頒布的《提供火警逃生途徑守則》（《逃生途徑守則》）設有兩道或以上的逃生樓梯（每道樓梯最少 1,050 毫米闊）的樓宇上層*（即地下以上的所有樓層）〔除非有關樓宇符合 1996 年頒布的《逃生途徑守則》對有關單梯樓宇的要求〕；或

(i) 單梯樓宇上層*（即地下以上的所有樓層），但並未符合 1996 年頒布的《逃生途徑守則》對有關單梯樓宇的要求。

*：如處所所在之大廈屬戰前樓宇或有關的建築圖則在 1996 年頒布的《逃生途徑守則》實施前已獲批准，則須符合 1986 年頒布的《逃生途徑守則》。

申請程序

1.7 首次申請度假屋牌照或申請牌照續期，應分別使用特定申請表(HAD 133)及申請表(HAD140)。申請表可向各區民政事務處或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“根據《旅館業條例》(第 349 章)申請牌照的一般指引”小冊子。處理度假屋牌照首次申請及續牌申請流程分別載於附錄 A及附錄 B。

常見的度假屋設計

1.8 位於新界鄉村屋改動而成的度假屋，一般分為以下兩種設計：

- (a) 將整個單位出租予單一用戶，與住宅單位相似，稱為「住宅式設計的度假屋」，請參閱[附錄 C](#)所載一般住宅式設計的度假屋平面圖；或
- (b) 將單位間成多個獨立小單位（即類似賓館的間隔）分別作出租用途，稱為「賓館式設計的度假屋」，請參閱[附錄 D](#)所載一般賓館式設計的度假屋平面圖。

1.9 牌照事務監督在審核申請時，會視乎申請人所提交的設計圖則及申請人就其意向的聲明，並派員作實地視察，以界定上述有關度假屋的設計，並制定合適的樓宇安全及消防安全條件。

第二章：樓宇安全條件

引言

2.1 牌照事務監督在評估某處所是否適合用作度假屋時，一般會參考《建築物條例》(第123章)及《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)，以確保有關處所備有足夠能力阻止火勢在樓宇內蔓延，以及確保有關處所符合耐火結構和樓宇結構安全方面的規定。此外，牌照事務監督也會顧及消防安全的考慮，包括消除火警危險、預防火警發生、滅火、防止財物損失、提供逃生途徑，以及提供通道讓消防人員在火警及其他緊急事故發生時進入有關處所。

2.2 牌照事務監督在審核申請時，主要會考慮擬用作度假屋的處所是否符合下列各方面的規定：

- (a) 整體上是否與有關部門的批核或紀錄的最新圖則相符；
- (b) 結構安全；
- (c) 耐火結構；
- (d) 逃生途徑；
- (e) 公眾安全；
- (f) 衛生設備；及
- (g) 通風及照明設施

2.3 除了《建築物條例》(第123章)及《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)之外，申請人也可參閱《建築物條例》的附屬規例的有關條文及由建築事務監督頒布的《耐火結構守則》、《提供火警逃生途徑守則》及《消防和救援進出途徑守則》。這些文件可在屋宇署的網站瀏覽或下載，該署的網址為<http://www.bd.gov.hk>(刊物 / 作業守則及設計手冊)。

2.4 每宗牌照的申請均會按有關處所的個別情況考慮。根據一貫的做法，牌照事務監督屬下員工在認收申請後，會盡快與申請人約定在雙方便利的時間到有關處所進行初步視察，以便查察有關處所和樓宇是否符合樓宇安全及消防安全方面的規定。實地視察工作完成後，申請人會獲告知須進行哪些改善工程，使有關處所和樓宇的公用地方符合條例訂明的安全標準，否則不會獲發牌照。處理度假屋牌照首次申請流程載於[附錄A](#)。

2.5 不過，牌照事務監督如發現有關處所是位於上文第1.6段所述的地點，或任何其他可能影響有關處所或樓宇安全的情況，可立即拒絕接納有關申請。

結構安全

2.6 度假屋在結構上須能承受處所在改變現有用途後的外加荷載。此等外加荷載的資料須符合屋宇署發出的《恆載及外加荷載作業守則2011》。

2.7 現有結構構件不得有任何開口，例如電線導管、線槽、通風管道。任何結構上的改動和新的建築工程，必須獲地政總署同意，才可進行。

2.8 度假屋如作出下列改動，一般須提交由認可人士或註冊結構工程師擬備的結構評估報告，評估這些改動對現有結構構件的影響：

- (a) 加建/加高的地台，而這些地台不屬於空心結構，或即使地台以輕質物料建造，但仍屬過厚；

- (b) 加建實心間隔牆，而這些間隔牆不是以輕質物料建造，或數目過多；
- (c) 在懸臂式結構和露台之上，加建加高地台和實心間隔牆；
- (d) 把用作住宅的處所改作度假屋用途；及
- (e) 其他會影響結構的改動。

2.9 如符合以下所有情況，不用提交上文第 2.8 段提及的結構評估報告：

- (a) 有關處所位於鋼筋混凝土建造並符合《建築物條例(新界適用)條例》的住用新界豁免管制樓宇；
- (b) 有關處所並沒有結構損壞的情況；
- (c) 有關處所的間隔為慣常的設計；
- (d) 不超過 200 毫米高以輕質物料建造的地台；
- (e) 間隔牆以輕質物料建造；及
- (f) 沒有在露台之上加建實心間隔牆、護牆或地台。

2.10 須就度假屋以懸臂式樓板建造的露台及簷篷進行結構勘測，以確定有否破損的混凝土結構，包括石屎剝落，鋼筋生銹，出現裂縫及偏斜等。該勘測須包含有關排水系統細節。

2.11 就上述 2.10 段確定的混凝土結構破損，必須進行所需要的修復工程，並須提交有關資料以供牌照事務處考慮。

耐火結構

2.12 有關度假屋的耐火結構，一般規定如下：

- (a) 圍著樓梯的耐火牆，必須具有一小時的耐火時效，並須伸展至地下的露天地方；
- (b) 度假屋與樓宇其餘部分必須具有 1 小時耐火時效的分隔；
- (c) 每個單位的主要出口門必須具有半小時耐火時效；
- (d) 如一個樓宇單位分隔為獨立及供不同用戶的小單位，則：
 - (i) 各小單位之間的分隔牆須具有一小時耐火時效；
 - (ii) 各小單位的門亦須具有半小時耐火時效；而
 - (iii) 各小單位與走廊的分隔牆須具有半小時耐火時效。
- (e) 內部的 PVC 喉管須藏於管道內，而管道的耐火時效須與其周圍結構的耐火時效相若；及
- (f) 貯物室必須以具有半小時耐火時效的結構圍封。

特別危險的設備/地方及廚房

2.13 高壓電力開關裝置、變壓器、消防泵、風櫃、空氣調節設備、電梯機器、放置自動梯機器的房間、易燃液體噴塗室、鍋爐、存放電池及 / 或為電池充電的地方，以及存放危險物品的地方，須以耐火時效不少於兩小時的不可燃結構圍封；如與規定樓梯毗鄰，則須以耐火時效不少於四小時的不可燃結構圍封，而任何准許開口須設有耐火時效不少於一小時的門。

2.14 廚房必須以具一小時耐火時效性能的耐火結構及半小時耐火時效性能的廚房門圍起。

2.15 在只得一扇出路門的樓宇單位內，廚房入口不得與出路門毗鄰。但在下述情況，廚房門則可與出路通道毗鄰：-

- (a) 該門可自動關閉;
- (b) 該門具有半小時耐火時效;及
- (c) 該樓宇單位的住宿限額不超過 10 人。

2.16 火爐、爐灶、電磁爐或電爐等煮食設施必須設置於根據第 2.14 及 2.15 段建造的廚房內。除上述廚房外，其他地方不得設置該等煮食設施。

分隔部分

2.17 與毗鄰鄉村屋之間的分隔牆不得設有開口。

2.18 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。

2.19 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。

逃生途徑

2.20 度假屋逃生途徑的一般規定如下：

- (a) 度假屋內的出路通道闊度必須不少於 750 毫米。
- (b) 每條出路通道均須暢通無阻，直接通往街道或空地。
通往街道的通路不得以門或閘關閉，除非該等門或閘的唯一上鎖裝置為逃生鎖。
- (c) 出路通道的淨高度必須不少於 2 米。
- (d) 設於單梯樓宇內的度假屋的逃生用的樓梯的闊度須不少於 900 毫米。若樓梯闊度不足 1050 毫米，使用該樓梯的每樓層的人數不得超過 25 人。

若逃生用的樓梯的闊度不少於 1050 毫米或多於一條逃生用的樓梯，每樓層的人數上限則按照《火警逃生途徑守則》而計算。

照明及通風

2.21 每間客房必須有足夠的天然照明及通風，並以令牌照事務處滿意為準。

2.22 浴室 / 廁所必須有足夠的照明及通風，並符合下述規定：

-

(a) 玻璃窗戶的總面積不得少於房間樓面面積的十分之一；及

(b) 可開啟的門窗面積必須為樓面面積的十分之一，而門窗的頂部須最少距離地板兩米。

牌照處會因應個別情況，按 [附錄E](#) 作相關的考慮。（請參閱隨附的 [附錄E](#)）。

衛生設備

2.23 度假屋所需的衛生設備數目，視乎有關度假屋或獨立出租單位可容納的人數而定。下表列明各項衛生設備的最低規定：

居於或相當可能會 居於度假屋內或 獨立出租單位內 的人數	水廁數目	洗手盆數目	浴缸及/或花灑 數目
1-8	1	1	1
9-20	2	2	2
此後每多 15 人 或不足此數者	加 1 個	加 1 個	加 1 個

2.24 浴室、水廁或公用廁所，均不得直接通往廚房。

水管及喉管工程

2.25 污水排放必須適當地處置，並以令牌照事務處滿意為準。

2.26 每條便溺污水管、廢水管、反虹吸管、通風管、溢流管以及與任何為排送穢水而設的排水渠接駁的每條喉管：

- (a) 須為圓形；及
- (b) 須以鑄鐵、鋼、銅或其他經批准的物料製造。

2.27 UPVC或PVC 喉管可於室外使用，但如符合下述條件，也可在室內使用：

- (a) 喉管的內部直徑不超過 100 毫米；
- (b) 喉管須藏於管道內，而該管道的耐火時效須與其所通過的結構所用物料的耐火時效相同；管道的檢修門須設可自動關閉的門或可緊閉的蓋；並須具半小時耐火時效；
- (c) 固定托座必須以鋼製造，如通風喉有滲碳接口，則每個接口之下均須安裝固定托座；
- (d) 樓面及牆壁的孔洞必須以隔火灰漿或膨脹物料完全填塞和牢固地封密；
- (e) 須牢固地敷設於各有關面層上；及

- (f) 如採用 UPVC 喉管，而該等喉管又通過分隔牆或樓面及任何具耐火時效的構件，則須有適當的核准擋火保護層，方可外露。

2.28 每套便溺污水設備和廢水設備須設有適當的隔氣彎管，並須以反虹吸管通風；反虹吸管的大小必須適中，而且以令牌照事務監督滿意為準。廢水設備的隔氣彎管如可防止水封流失，則無須設置反虹吸管。

欄杆

2.29 在相鄰水平之間的差距多於600毫米之處，須設置保護欄障，以限制或管制人及車輛的移動。該等欄障必須符合下列規定：

- (a) 在設計和建造上，須盡量減低任何人或物件自欄障的縫隙墮下、滾下、滑下或跌出或任何人攀越欄障的危險；
- (b) 其高度須高於相鄰水平中較高者 1.1 米以上；及
- (c) 在建造上，須能阻止任何最小一處的尺寸是多於 100 毫米的物品通過。

防水

2.30 廁所的結構凝土地台須使用合適的防水物料，以防出現漏水的情況。如建造加高的地台，該加高的地台也須使用合適的防水物料。



僭建物

2.31 所有僭建物須予拆除，並須按地政署接受的原來圖則重建修復原狀。

燃料儲存

2.32 不得在處所或走火通道內存放煮食用的燃料。

第三章：消防安全條件

引言

3.1 度假屋必須設有足夠而適當的消防裝置及設備，以保障公眾安全、防止樓宇發生火警、阻止火勢蔓延，以及向使用度假屋的人示警。關於度假屋消防裝置及設備的所有規定，是根據消防處發出的《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》制定的。這套守則的最新版本可在消防處的網站(www.hkfsd.gov.hk)瀏覽或下載。

3.2 度假屋須進行的一切消防裝置工程、改建工程及加建工程，均須由合適級別的註冊消防裝置承辦商進行。各級註冊消防裝置承辦商的名單載於消防處的網站(網址見上文第3.1段)。度假屋內所有消防裝置及設備在安裝後，必須予以保留，並且經常保持性能良好，以及由註冊消防裝置承辦商每12個月至少檢查一次。

3.3 在工程完成後14天及28天內，須將有關承辦商簽發的消防裝置及設備證書的副本，分別送交消防處處長及牌照事務監督。

消防安全規定(住宅式設計的度假屋)

3.4 下文載列有關住宅式設計的度假屋的主要消防安全規定(請參閱[附錄C](#) 所載一般住宅式設計的度假屋平面圖):

消防裝置電力供應

3.5. 必須設置發電量足夠的獨立發電機，以應付各項主要消防裝置的需要。如現有樓宇內並無後備發電機，則所有消防裝置必須有主要及輔助電力供應。

出口指示牌及方向指示牌

3.6 所有處所內指定的出口，須按照「最低限度之消防裝置及設備守則」安裝出口指示牌。若處所內有任何位置未能清楚看到出口指示牌，須按照「最低限度之消防裝置及設備守則」安裝方向指示牌。以幫助住客於緊急事故時，清楚辨認出口方向。

火警警報系統

3.7 處所內須設有火警警報系統，其設計須根據最低限度之消防裝置及設備守則的規定，必須在主要入口或其附近及公用走廊的當眼位置裝設一套配備啟動按鈕及警鐘各一的火警警報系統。

消防裝置的控制顯示板

3.8 所有消防裝置的控制顯示板均須設在處所內的接待處範圍或主要入口附近。

火警偵測系統

3.9 在處所內必須設有一套火警偵測系統。該系統必須按照英國防損委員會有關安裝自動火警偵測與警報裝置的規則及英國標準 5839-1:2002+A2:2008或消防處處長認可的其他標準安裝。詳情如下：

- (a) 在自動固定裝置未覆蓋的範圍，安裝火警偵測系統。
- (b) 如某樓層有部分用作住宿範圍，則除廁所、浴室及設有花灑系統的樓梯外，全層都必須安裝煙霧偵測系統。
- (c) 電力/機械房及廚房，可接受熱力偵測系統代替。
- (d) 在處所內裝設獨立式電池操作的煙霧偵測器和在電力/機械房及廚房內裝設獨立式電池操作的熱力偵測器，以代替自動煙霧偵測系統。該煙霧/熱力偵測器必須符合以下任何一項的國際標準：

英國標準 BS 5446;
美國標準 UL 217;
澳洲標準 AS 3786 ;
加拿大標準 ULC S531;或
其它同等的國際標準

為了確保該等獨立式電池操作的煙霧/熱力偵測器的正常運作，你必須每星期依照有關說明書指示，對其進行檢查及測試。(獨立式電池操作的煙霧/熱力偵測器無需由消防裝置承辦商安裝及簽發消防表格第251號)

- (e) 而該系統的警報須與處所內的火警警報系統聯接。

手提滅火設備

3.10 每間廚房、茶房及電掣房必須備有一具容量為2公斤的乾粉滅火筒或容量為4.5公斤的二氧化碳滅火筒。接待處附近的位置，則須備有一具容量為9公斤的二氧化碳/水式滅火筒。

聚氨酯乳膠床褥和襯墊傢具

3.11 如處所內採用了聚氨酯乳膠床褥和襯墊傢具，這些床褥和傢具必須分別符合英國標準 7177:1996 和英國標準 7176 :1995(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)，或得到消防處處長認可的標準。申請人在報完工時需要遞交聚氨酯乳膠床褥及襯墊傢具的測試報告、送貨單及發票。

固定電力裝置

3.12 電力裝置擁有人須安排其處所內的固定電力裝置由機電工程署註冊電業承辦商安裝、檢查、測試及發給證明書。其後該裝置必須每5年最少接受一次檢查、測試及發給證明書。該證明書的副本須送交牌照事務處，以證明該等裝置符合電力供應條例的規定。

氣體系統 / 爐具

3.13 安裝在處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。有關方面必須將符合規定證明書 / 完工證明書送交牌照事務處，以證明該系統 / 爐具符合規定。為安全著想，氣體裝置擁有人應安排/配合註冊氣體供應公司/註冊氣體承辦商為其處所內的氣體裝置作定期安全檢查，以確保這些裝置狀況良好。

廚房 / 浴室內燃料

3.14 廚房 / 浴室內可使用下列燃料：

- (a) 電力；
- (b) 煤氣；或

(c) 罐裝石油氣，但必須遵守以下規定：

- (i) 只有在首次申請牌照時樓宇內並無管道供應氣體(煤氣或中央石油氣供應)的情況下，才可在樓宇內使用罐裝石油氣供應氣體予固定的氣體爐具。
- (ii) 石油氣罐不得擺放在下述地方：
 - 在地面以下
 - 在空氣不流通的地方
 - 在住宿地方或浴室
 - 在樓宇內唯一的逃生途徑
 - 接近熱源
- (iii) 未經氣體安全監督批准，每一住宿單位貯存的石油氣罐總容水量不得超過 130 升。

消防安全規定(樓面面積超過 230 平方米的賓館式設計度假屋)

3.15 下文載列有關樓面面積超過230平方米的賓館式設計度假屋的主要消防安全規定(請參閱[附錄D](#)所載一般賓館式設計的度假屋平面圖):

消防裝置電力供應

3.16 必須設置發電量足夠的獨立發電機，以應付各項主要消防裝置的需要。如現有樓宇內並無後備發電機，則所有消防裝置必須有主要及輔助電力供應。

應急照明設備

3.17 處所內的公共走廊，必須於適當的位置裝設應急照明設備。按照「最低限度之消防裝置及設備守則」第五部第5.9段的規定所裝設的獨立電池式應急照明系統，倘在電力中斷時能夠在「守則」所規定之電力工作時間內提供不低於2勒克斯的照明，則可予接納。

出口指示牌及方向指示牌

3.18 所有處所內指定的出口，須按照「最低限度之消防裝置及設備守則」安裝出口指示牌。若處所內有任何位置未能清楚看到出口指示牌，須按照「最低限度之消防裝置及設備守則」安裝方向指示牌。以幫助住客於緊急事故時，清楚辨認出口方向。

火警警報系統

3.19 處所內須設有火警警報系統及視覺火警信號（須遵從消防處通函編號2/2012的規定）。火警警報系統的設計須根據最低限度之消防裝置及設備守則的規定。必須在主要入口大堂或其附近及公用走廊的當眼位置裝設一套配備啟動按鈕及警鐘各一的火警警報系統。

消防裝置的控制顯示板

3.20 所有消防裝置的控制顯示板均須設在處所內的接待處範圍或主要入口附近。

火警偵測系統

3.21 在處所內必須設有一套火警偵測系統。該系統必須按照英國防損委員會有關安裝自動火警偵測與警報裝置的規則及英國標準 5839-1:2002+A2:2008或消防處處長認可的其他標準安裝。詳情如下：

- (a) 在自動固定裝置未覆蓋的範圍，安裝火警偵測系統。
- (b) 如某樓層有部分用作住宿範圍，則除廁所、浴室及設有花灑系統的樓梯外，全層都必須安裝煙霧偵測系統。
- (c) 電力/機械房及廚房，可接受熱力偵測系統代替。
- (d) 該系統發出的警報必須通過直接接駁的電話線路，由服務提供者傳送到消防控制中心，並須與處所內的火警警報系統聯接。

消防栓 / 喉轆系統

3.22 必須按照[附錄 F](#)的規定，安裝一套消防栓 / 喉轆系統。有關的安裝工程必須由註冊二級消防裝置承辦商承造。工程完成後，必須將「消防裝置及設備證書」(消防表格第 251 號)副本，送交牌照事務監督。

手提滅火設備

3.23 每間廚房、茶房及電掣房必須備有一具容量為2公斤的乾粉滅火筒或容量為4.5公斤的二氧化碳滅火筒。

花灑系統

3.24 處所內包括樓梯、公用走廊、廁所及浴室均須設有一套自動消防花灑裝置，該套裝置必須符合英國防損委員會制定並包含BS EN12845的自動花灑裝置規定(再加上切合香港需要的適度修改)

而設計及安裝。若未能在房舍內設置消防花灑水缸，則該套裝置可由消防龍頭 / 滅火喉系統的水缸供水，或通過與市內水喉總管直接連接的水源獲得用水。如別無其他選擇，以連接[附錄F](#)所述的1500公升消防喉水缸作為水源的做法，亦可予接納。該套增設的花灑系統，必須依照消防處通函編號 4/1996的規定安裝。有關安裝工程必須由註冊二級消防裝置承辦商承造。工程完成後，有關方面必須將「消防裝置及設備證書」（消防表格第251號）副本，送交牌照事務監督。

排煙系統

3.25 按照「最低限度之消防裝置及設備守則」第五部第5.23段的規定，供各客房使用的內部走火通道，不論該樓宇的立體空間或任何一個樓層的隔火間體積有多少，一律須安裝一套自然進風式或機械式排煙系統。此處所謂「內部走火通道」，是指各客房外通往增壓樓梯或自然通風樓梯、防護廊或露天地方的通道。如通道本身裝有可開啟的窗口與露天地方相通，而這些窗口的總面積超過該通道樓面面積的6.25%，則不在此限。

通風 / 空調控制系統

3.26 在處所內安裝「通風 / 空調控制系統」後，該系統可停止於某一指定防火間隔內由機器推動所產生的空氣流動。

通風系統

3.27 任何通風系統如敷設有管道或幹槽，而該等管道或幹槽穿過裝置該通風系統的建築物內的任何牆壁、樓面或天花板，由建築物的一個隔室通往另一隔室，則該通風系統必須符合建築物（通風系統）規例的規定。有關方面必須將通風系統的詳細圖則送交消防處

通風系統課審批，並須將合格證明書的副本送交牌照事務處，以證明該通風系統符合上述規例的規定。其後每隔不超過12個月，該系統必須由註冊通風系統承造商檢查一次；有關方面並須將「保養證明書」的副本送交牌照事務處，以證明該系統符合有關規定。

在管道及隱蔽位置內作隔音及隔熱用途的全部襯墊，其表面火焰蔓延率必須符合英國標準規格編號476:第7部分指定表面火焰蔓延率第1級或第2級，或同等的國際標準，或利用認可的防火產品以達到同等標準。有關方面亦須將由註冊消防裝置承造商簽發的「消防裝置及設備證書」(消防表格第251號)的副本送交牌照事務處，以證明襯墊符合有關規定。

可燃物料

3.28 在處所防護走火通道內作隔音、隔熱及裝飾用途的全部襯墊，其表面火焰蔓延率必須符合英國標準規格編號476:第7部分指定表面火焰蔓延率第1級或第2級，或同等的國際標準，或利用認可的防火產品以達到同等標準。有關方面亦須將由註冊消防裝置承造商簽發的「消防裝置及設備證書」(消防表格第251號)的副本送交牌照事務處，以證明襯墊符合有關規定。

聚氨酯乳膠床褥和襯墊傢具

3.29 如處所內採用了聚氨酯乳膠床褥和襯墊傢具，這些床褥和傢具必須分別符合英國標準7177:1996和英國標準7176:1995(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)，或得到消防處處長認可的標準。申請人在報完工時需要遞交聚氨酯乳膠床褥及襯墊傢具的測試報告、送貨單及發票。

固定電力裝置

3.30 電力裝置擁有人須安排其處所內的固定電力裝置由機電工程署註冊電業承辦商安裝、檢查、測試及發給證明書。其後該裝置必須每5年最少接受一次檢查、測試及發給證明書。該證明書的副本須送交牌照事務處，以證明該等裝置符合電力供應條例的規定。

氣體系統 / 爐具

3.31 安裝在處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。有關方面必須將符合規定證明書 / 完工證明書送交牌照事務處，以證明該系統 / 爐具符合規定。為安全著想，氣體裝置擁有人應安排/配合註冊氣體供應公司/註冊氣體承辦商為其處所內的氣體裝置作定期安全檢查，以確保這些裝置狀況良好。

廚房 / 浴室內燃料

3.32 廚房 / 浴室內可使用下列燃料：

- (a) 電力；
- (b) 煤氣；或
- (c) 罐裝石油氣，但必須遵守以下規定：
 - (i) 只有在首次申請牌照時樓宇內並無管道供應氣體 (煤氣或中央石油氣供應) 的情況下，才可在樓宇內使用罐裝石油氣供應氣體予固定的氣體爐具。
 - (ii) 石油氣罐不得擺放在下述地方：
 - 在地面以下
 - 在空氣不流通的地方

- 在住宿地方或浴室
- 在樓宇內唯一的逃生途徑
- 接近熱源

(iii) 未經氣體安全監督批准，每一住宿單位貯存的石油氣罐總容水量不得超過 130 升。

地毯

3.33 在處所內的防護逃生途徑內鋪設的地毯須在按照英國標準4790 進行測試時符合英國標準5287或美國標準ASTM E-648; 或以純羊毛製造。除非地毯絨毛如毛高不超過10 毫米，而鋪設地毯的面積不多於防護逃生途徑的面積的5% (逐層計算)，該地毯亦獲接受為符合防火安全規定。

消防安全規定(樓面面積不超過 230 平方米的賓館式設計度假屋)

3.34 下文載列有關樓面面積不超過230平方米的賓館式設計度假屋的主要消防安全規定(請參閱[附錄D](#)所載一般賓館式設計的度假屋平面圖):

消防裝置電力供應

3.35 必須設置發電量足夠的獨立發電機，以應付各項主要消防裝置的需要。如現有樓宇內並無後備發電機，則所有消防裝置必須有主要及輔助電力供應。

應急照明設備

3.36 處所內的公共走廊，必須於適當的位置裝設應急照明設備。按照「最低限度之消防裝置及設備守則」第五部第5.9段的規定所裝設的獨立電池式應急照明系統，倘在電力中斷時能夠在「守則」所規定之電力工作時間內提供不低於2勒克斯的照明，則可予接納。

出口指示牌及方向指示牌

3.37 所有處所內指定的出口，須按照「最低限度之消防裝置及設備守則」安裝出口指示牌。

若處所內有任何位置未能清楚看到出口指示牌，須按照「最低限度之消防裝置及設備守則」安裝方向指示牌。以幫助住客於緊急事故時，清楚辨認出口方向。

火警警報系統

3.38 處所內須設有火警警報系統，其設計須根據最低限度之消防裝置及設備守則的規定，必須在主要入口或其附近及公用走廊的當眼位置裝設一套配備啟動按鈕及警鐘各一的火警警報系統。

消防裝置的控制顯示板

3.39 所有消防裝置的控制顯示板均須設在處所內的接待處範圍或主要入口附近。

火警偵測系統

3.40 在處所內必須設有一套火警偵測系統。該系統必須按照英國防損委員會有關安裝自動火警偵測與警報裝置的規則及英國標準 5839-1:2002+A2:2008或消防處處長認可的其他標準安裝。詳情如下：

- (a) 在自動固定裝置未覆蓋的範圍，安裝火警偵測系統。
- (b) 如某樓層有部分用作住宿範圍，則除廁所、浴室及設有花灑系統的樓梯外，全層都必須安裝煙霧偵測系統。
- (c) 電力/機械房及廚房，可接受熱力偵測系統代替。
- (d) 在處所內裝設獨立式電池操作的煙霧偵測器和在電力/機械房及廚房內裝設獨立式電池操作的熱力偵測器，以代替自動煙霧偵測系統。該煙霧/熱力偵測器必須符合以下任何一項的國際標準：

英國標準 BS 5446;
美國標準 UL 217;
澳洲標準 AS 3786;
加拿大標準 ULC S531;或
其它同等的國際標準

為了確保該等獨立式電池操作的煙霧/熱力偵測器的正常運作，你必須每星期依照有關說明書指示，對其進行檢查及測試。(獨立式電池操作的煙霧/熱力偵測器無需由消防裝置承辦商安裝及簽發消防表格第 251 號)

- (e) 而該系統的警報須與處所內的火警警報系統聯接。

手提滅火設備

3.41 每間廚房、茶房及電掣房必須備有一具容量為2公斤的乾粉滅火筒或容量為4.5公斤的二氧化碳滅火筒。接待處附近的位置，則須備有一具容量為9公斤的二氧化碳/水式滅火筒。

排煙系統

3.42 按照「最低限度之消防裝置及設備守則」第五部第5.23段的規定，供各客房使用的內部走火通道，不論該樓宇的立體空間或任何一個樓層的隔火間體積有多少，一律須安裝一套自然進風式或機械式排煙系統。此處所謂「內部走火通道」，是指各客房外通往增壓樓梯或自然通風樓梯、防護廊或露天地方的通道。如通道本身裝有可開啟的窗口與露天地方相通，而這些窗口的總面積超過該通道樓面面積的6.25%，則不在此限。

通風 / 空調控制系統

3.43 在處所內安裝「通風 / 空調控制系統」後，該系統可停止於某一指定防火間隔內由機器推動所產生的空氣流動。

通風系統

3.44 任何通風系統如敷設有管道或幹槽，而該等管道或幹槽穿過裝置該通風系統的建築物內的任何牆壁、樓面或天花板，由建築物的一個隔室通往另一隔室，則該通風系統必須符合建築物（通風系統）規例的規定。有關方面必須將通風系統的詳細圖則送交消防處通風系統課審批，並須將合格證明書的副本送交牌照事務處，以證明該通風系統符合上述規例的規定。其後每隔不超過12個月，該系統必須由註冊通風系統承造商檢查一次；有關方面並須將「保養證明書」的副本送交牌照事務處，以證明該系統符合有關規定。

在管道及隱蔽位置內作隔音及隔熱用途的全部襯墊，其表面火焰蔓延率必須符合英國標準規格編號476：第7部分指定表面火焰蔓延率第 1 級或第 2 級，或同等的國際標準，或利用認可的防火產品以達到同等標準。有關方面亦須將由註冊消防裝置承造商簽發的「消防裝置及設備證書」（消防表格第 251號）的副本送交牌照事務處，以證明襯墊符合有關規定。

可燃物料

3.45 在處所防護走火通道內作隔音、隔熱及裝飾用途的全部襯墊，其表面火焰蔓延率必須符合英國標準規格編號476:第7部分指定表面火焰蔓延率第1級或第2級，或同等的國際標準，或利用認可的防火產品以達到同等標準。有關方面亦須將由註冊消防裝置承造商簽發的「消防裝置及設備證書」(消防表格第251號)的副本送交牌照事務處，已證明襯墊符合有關規定。

聚氨酯乳膠床褥和襯墊傢具

3.46 如處所內採用了聚氨酯乳膠床褥和襯墊傢具，這些床褥和傢具必須分別符合英國標準7177:1996和英國標準7176:1995(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)，或得到消防處處長認可的標準。申請人在報完工時需要遞交聚氨酯乳膠床褥及襯墊傢具的測試報告、送貨單及發票。

固定電力裝置

3.47 電力裝置擁有人須安排其處所內的固定電力裝置由機電工程署註冊電業承辦商安裝、檢查、測試及發給證明書。其後該裝置必須每5年最少接受一次檢查、測試及發給證明書。該證明書的副本須送交牌照事務處，以證明該等裝置符合電力供應條例的規定。

氣體系統 / 爐具

3.48 安裝在處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。有關方面必須將符合規定證明書 / 完工證明書送交牌照事務處，以證明該系統 / 爐具符合規定。為安全著想，氣體裝置擁有人應安排/配合註冊氣體供應公司/註冊氣體承辦商為其處所內的氣體裝置作定期安全檢查，以確保這些裝置狀況良好。

廚房 / 浴室內燃料

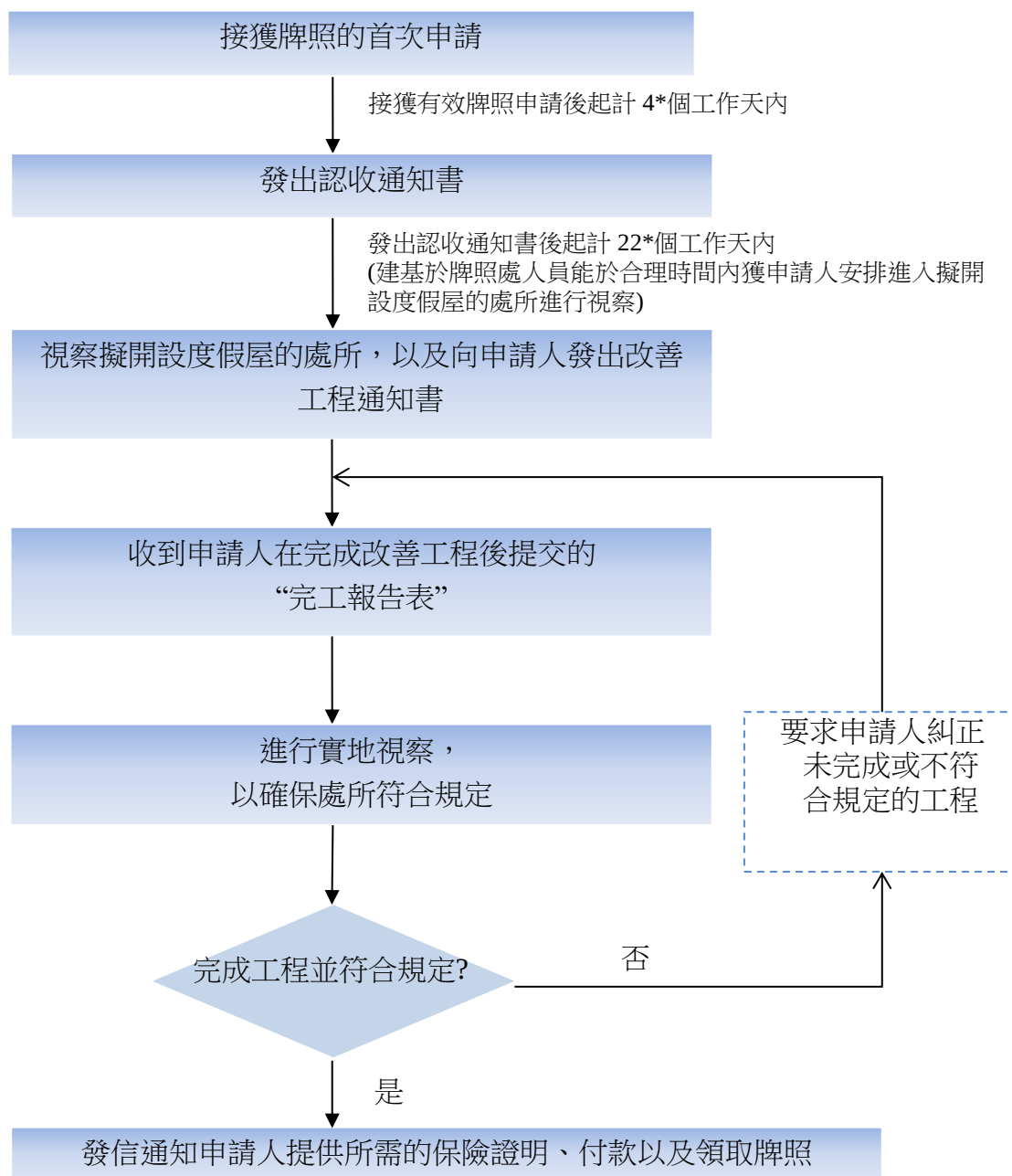
3.49 廚房 / 浴室內可使用下列燃料：

- (a) 電力；
- (b) 煤氣；或
- (c) 罐裝石油氣，但必須遵守以下規定：
 - (i) 只有在首次申請牌照時樓宇內並無管道供應氣體（煤氣或中央石油氣供應）的情況下，才可在樓宇內使用罐裝石油氣供應氣體予固定的氣體爐具。
 - (ii) 石油氣罐不得擺放在下述地方：
 - 在地面以下
 - 在空氣不流通的地方
 - 在住宿地方或浴室
 - 在樓宇內唯一的逃生途徑
 - 接近熱源
 - (iii) 未經氣體安全監督批准，每一住宿單位貯存的石油氣罐總容水量不得超過 130 升。

地毯

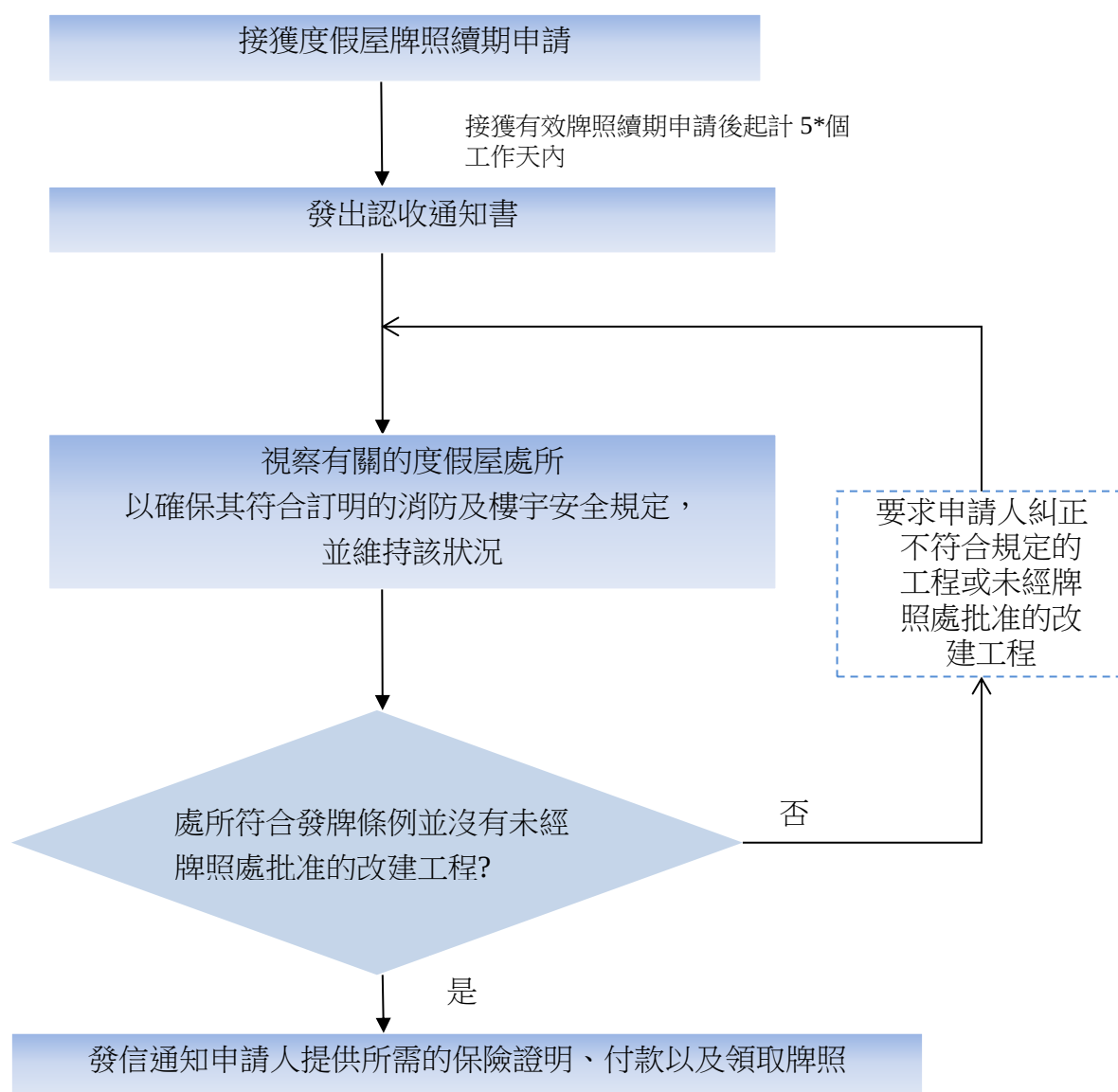
3.50 在處所內的防護逃生途徑內鋪設的地毯須在按照英國標準4790 進行測試時符合英國標準5287或美國標準ASTM E-648；或以純羊毛製造。除非地毯絨毛的毛高不超過10 毫米，而鋪設地毯的面積不多於防護逃生途徑的面積的5% (逐層計算)，該地毯亦獲接受為符合防火安全規定。

處理度假屋牌照首次申請流程



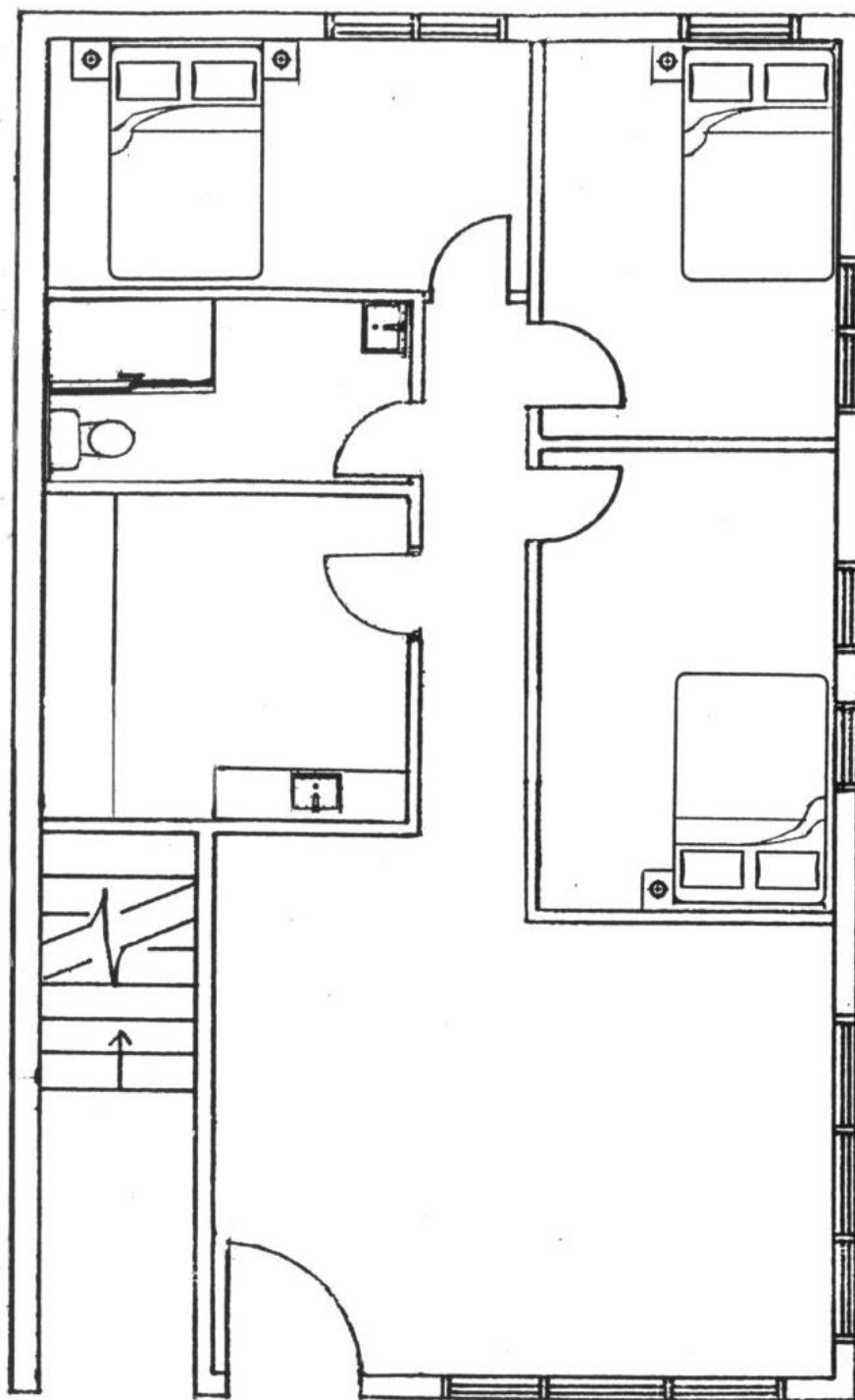
* - 顯示為服務承諾

處理度假屋牌照續期申請流程



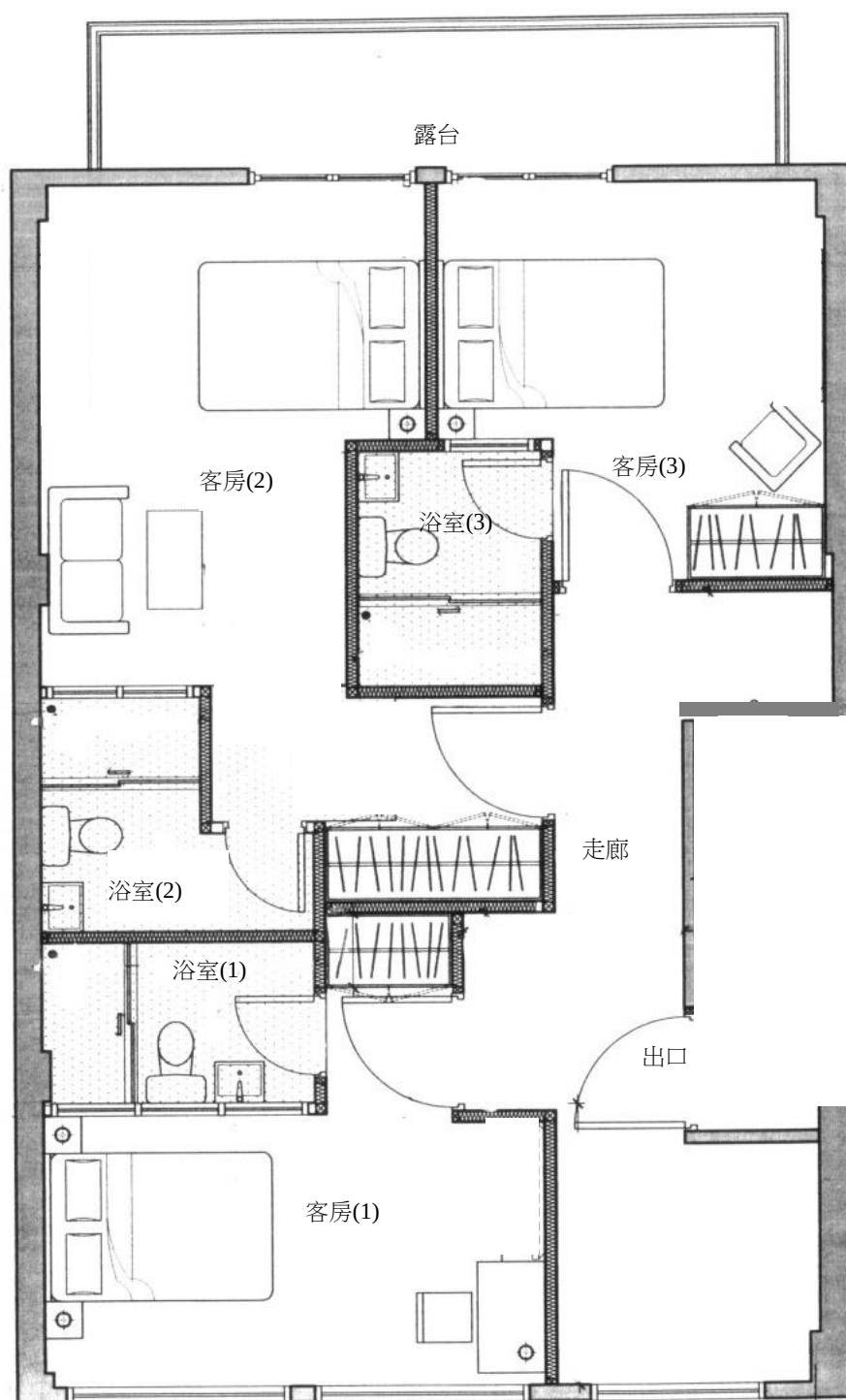
* - 顯示為服務承諾

一般住宅式設計的度假屋平面圖[^]



[^] 此平面圖只供示範住宅式設計的度假屋的一般設計。申請人請參閱第二章的樓宇安全條件及第三章的消防安全條件。當申請人提交有關申請及度假屋的設計後，牌照事務處會制定並通知申請人所需進行的改善工程的詳細要求。

一般賓館式設計的度假屋平面圖[§]



[§] 此平面圖只供示範賓館式設計的度假屋的一般設計。申請人請參閱第二章的樓宇安全條件及第三章的消防安全條件。當申請人提交有關申請及度假屋的設計後，牌照事務處會制定並通知申請人所需進行的改善工程的詳細要求。

人工照明及通風設備

(A) 一般而言，建築物（設計）規例內有關照明及通風設備的標準便是被認為可予接受的最低標準。但由於個別物業的性質所限，有些經營者已使用設備並未完全符合標準或設備嚴重不足的房間。但只有在下列情況下，本處才會予以接納：－

- (1) 根據每間房間及每間物業的個別情況予以考慮；
- (2) 由經營者證明有困難或設計上有限制；及
- (3) 遵從下列由本處指定的若干或全部條件。

(B) 浴室及水廁

在天然光線不足的地方，必須提供不低於 50 勒克斯的人工照明設備。

必須用直接與面積不少於 6000 平方毫米戶外空間連接的永久裝置使空氣流通。人工通風設備必須能每小時換氣最少五次，並須具有在關掉手掣後，設備仍能運作 20 分鐘的功能。

本處鑑於個案特殊情況而接納較低標準的做法，不應被視為確立先例。同時，亦不得作為准予豁免遵守建築物（設計）規例所定標準的表示。

消防栓 / 喉轆系統

1. 處所內必須設有足夠的消防栓及喉轆，確保長度不超過 30 米的滅火喉或喉轆膠喉可到達樓宇的任何部分。
2. 處所內必須增設備有全套消防泵遙距開動按鈕的消防喉轆，以擴展現有的消防栓 / 喉轆系統，確保長度不超過 30 米的喉轆膠喉可到達樓宇的任何部分。
3. 處所內必須設有消防喉轆系統，確保長度不超過 30 米的喉轆膠喉可到達樓宇的任何部分。該系統的水箱容量不得少於 1,500 公升。此外，該系統亦須裝有固定的消防泵。消防泵必須經常充滿用水，處於備用狀態；從滅火喉喉嘴噴出的水柱長度不得在 6 米以下，而每分鐘的流量亦不得少於 24 公升。

註：於牌照處視察擬開設度假屋的處所後，申請人會獲告知須符合以上哪項規定。

查詢

民政事務總署牌照事務處：

地址	:	香港太古城太古灣道十四號 太古城中心第三座十樓
電話號碼	:	2881 7034
傳真號碼	:	2894 8343
電郵地址	:	hadlaeng@had.gov.hk
網址	:	http://www.hadla.gov.hk

地政總署地政處(處理有關《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)、發出合格證明書及不反對入住證明書的查詢)：

地址	:	香港北角渣華道 333 號 北角政府合署 20 樓
電話號碼	:	2525 6694
傳真號碼	:	2868 4707

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	:	九龍旺角彌敦道 750 號 始創中心 12 樓
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	:	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	:	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