



民政事務總署
牌照事務處

賓館(度假營)牌照的一般發牌規定
一 建築物營地

本文件載述的一般發牌規定適用於大部份建築物營地。旅館業監督可對個別處所施加額外的發牌規定或條件。如發現任何違反香港法例的情況時，旅館業監督亦可通告及轉介予相關政府部門以便作出相應的跟進行動。

內容

第 I 部：樓宇安全及衛生規定	2
1. 符合《建築物條例》及／或地政總署批准／驗收	3
2. 逃生途徑	4
3. 耐火結構	7
4. 照明與通風.....	10
5. 衛生設備與排水管道工程	11
6. 結構安全	13
7. 小型工程監管制度.....	14
8. 其他規定	15
9. 連同完工報告表呈交的文件.....	17
附錄 IA	18
附錄 IB	19
第 II 部：消防安全規定	21
第 III 部：牌照條件的樣本(只供參考)	24

第 I 部：樓宇安全及衛生規定

備註：

- (a) 進行所有擬建及所需的工程須達致旅館業監督(下稱“**監督**”)滿意的程度。
- (b) 所有擬建及所需的工程一般須符合《建築物條例》(第 123 章)及其附屬法例的條文，以及《2011 年建築物消防安全守則》(下稱“《消防安全守則》”)所訂明的規定。該等文件載於屋宇署網頁 - <http://www.bd.gov.hk>。
- (c) 建築工程可能須根據《建築物條例》第 14 條，在動工前必須先獲得建築事務監督批准及同意，或須按照「小型工程監管制度」的簡化規定進行工程。「小型工程監管制度」的詳細申請程序及表格載於 <http://www.bd.gov.hk>。
- (d) 在施工前，申請人應就擬建工程諮詢建築師、建築測量師或結構工程師的意見。
- (e) 若擬建及所需工程獲建築事務監督批准，則全部工程須依照建築事務監督批准的最新圖則完成。具體要求將參考建築事務監督根據《建築物條例》批准的建築圖則制定。將現存樓宇改建為擬度假營用途也將同樣考慮。

	項目	適用
1. 符合《建築物條例》及／或地政總署批准／驗收		
1.1	<p>擬建築物營地的所有建築工程、用途及設計均須符合建築事務監督批准的<u>最新建築圖則</u>，其完成亦須達致建築事務監督滿意的程度，尤其是：</p> <p>(a) 結構安全：荷載設計須符合《2011年恒載及外加荷載作業守則》所訂明的規定。</p> <p>(b) 提供足夠的消防和救援進出途徑，以符合《消防安全守則》第 D 部所訂明的規定，尤其是緊急車輛通道、消防員升降機和地庫的消防和救援樓梯間。</p> <p>(c) 提供足夠的逃生途徑，以符合《消防安全守則》第 B 部所訂明的規定，尤其在每樓層均須設有<u>不少於兩條出口路線</u>。</p> <p>(d) 提供耐火結構，以符合《消防安全守則》第 C 部所訂明的規定，尤其在客房之間有足夠的耐火分隔。</p> <p>(e) 根據《建築物(規劃)規例》第 30 及 31 條的規定，為每間客房提供指定窗戶。</p> <p>(f) 為每100間客房及其任何部分提供兩間無障礙客房(不少於兩間)。</p> <p>(g) 提供暢通易達的公眾詢問或服務櫃檯、通往暢通易達升降機的通道，以及在走廊／門廊提供足夠的進出空間。</p> <p>(h) 根據《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》的規定，提供衛生設備及排水設施。</p> <p>就新建建築物營地，負責取得佔用許可證或就改動及加建工程負責取得完工確認信的認可人士，須向監督呈交一份保證書，<u>以證明已被建築事務監督接納的《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明細表上的物料及排水系統並沒有改動，以及證明建築物營地的用途及設計符合建築事務監督批准的<u>最新建築圖則</u>。否則，須向監督提交新的一套證明書／測試報告／送貨單及相關文件。</u></p> <p><u>批准圖則、屋宇署發出的完工確認書的副本及由相關認可人士擬備的保證書，須連同「完工報告表」一併呈交。</u></p>	□

	項目	適用
1.2	<p>若任何擬建築工程偏離於建築事務監督批准的最新建築圖則，而該些工程屬下述項目，則須另行取得屋宇署的批准及同意：－</p> <p>(a) 更改客房數量；</p> <p>(b) 改變擬建築物營地牌照範圍的內部；</p> <p>(c) 改變擬建築物營地的牌照範圍。</p>	□
1.3	<p>就地政總署轄下的分區地政處發出的完成規定事項證明書或不反對佔用書的任何工程而言，申請人須向監督提交一份由認可人士準備的保證書，以確認擬營地的工程與地政總署轄下的分區地政處發出的完成規定事項證明書或不反對佔用書所涵蓋的工程是一致的。</p> <p>基於申請提交的文件初步審查顯示，就全部工程／構築物*／下列工程／構築物*（刪除，如不適用），申請人尚未提交相關完成規定事項證明書或不反對佔用書的副本：－</p> <p>(a)</p> <p>(b)</p> <p><u>地政總署轄下的分區地政處發出的完成規定事項證明書或不反對佔用書的副本及由認可人士準備的保證書，須連同「完工報告表」一併呈交。</u></p>	□
額外規定（如適用）		
2. 逃生途徑		
2.1	位於走火通道的捲閘必須在擬建築物營地營運期間任何時候均保持開啓狀態，並且可隨時從樓宇內開啟而毋須使用鎖匙，才可獲准許。	□
2.2	每條出口路線都應直接通往最終的安全地方。該條出口路線不應以門或閘關閉，除非這些門或閘毋須使用鑰匙便可隨時從內及向出口路線的方向開啟。	□
2.3	出口路線的每個部分應根據《消防安全守則》第 B5.5 條 的規定配備充足的照明。	□
2.4	走火通道的淨高度不應少於 2 米。	□

	項目	適用
2.5	<p>出路門/閘上的電動式鎖扣裝置須在緊急情況下，可以用手動方式打開，而毋須使用鑰匙，並符合《消防安全守則》第 B13.2 條的規定。在電力出現故障時，該電動式鎖扣裝置亦應可自動解除。</p> <p>電動式鎖扣裝置的說明書、證書及發票／送貨單，須連同「完工報告表」一併呈交。</p>	<input type="checkbox"/>
2.6	<p>每道規定的樓梯的圍牆應延伸至地面樓層，並根據《消防安全守則》第 B9.1 條的規定，使任何由該規定的樓梯通往地面樓層出口的通道或走廊與建築物的其餘部分隔開。</p>	<input type="checkbox"/>
2.7	<p>每一道出口門應可通往符合第2.4段的要求的出口路線，而該出口路線亦不應與該房間可直接通往的任何其他出口路線相連。如有關的可容納佔用的人數不超過200人，各出口門可通往一道可向多於一個方向逃走的走廊或露台通道。</p>	<input type="checkbox"/>
2.8	<p>每一道裝設於出口的門，或由可容納人數超逾 30 人的房間或樓層通往一條出口路線的門，應向出口方向開啟，如該門屬內外皆可開的雙向門，則應在門的上部設有一塊透明觀看窗。</p>	<input type="checkbox"/>
2.9	<p>由客房出口門至最近的規定的樓梯的行走距離限為不超逾24米；如經露台通道，則不超逾45米。至於其他用途類別，則由任何一點至最近的防護出口的距離不超逾36米；如經露台通道，則不超逾45米。</p> <p>當出口路線只有一個方向（即盡頭路），由客房內的任何一點至該客房的出口門的行走距離限為不超逾24米；及由客房的出口門至規定的樓梯或至一點（從該點可經不同方向通往兩個或以上的出口）的行走距離限為不超逾15米。至於其他用途類別，由任何一點至防護出口或至一點（從該點可經不同方向通往兩個或以上的出口）的盡頭路行走距離限為不超逾18米；如經露台通道，則不超逾24米。</p>	<input type="checkbox"/>
2.10	<p>擬建築物營地的每個建築物須根據《消防安全守則》表 B2為每個房間/樓層建造足夠數量的出口門/路線，並須符合《消防安全守則》第 B7 和 B8 條的規定。</p>	<input type="checkbox"/>
2.11	<p>如建築物的最高樓層的水平超逾地面水平以上20米，內部走廊與樓梯之間應設有一個防護門廊。</p>	<input type="checkbox"/>
2.12	<p>如樓層的水平超逾地面水平以上20米，則該樓層或任何房間的出口路線必須經過門廊以通往樓梯的任何部分。該門廊應設計成樓梯的組成部分，使該門廊不能輕易併入處所單位的一部分，並且必須是一個防護門廊。</p>	<input type="checkbox"/>

	項目	適用
2.13	通往規定的樓梯的通道應設計為令每道樓梯從不同方向進入，而盡頭路則必須根據第2.9段載述的要求設有。任何兩座樓梯不應有共用的圍牆除非直接通往該樓梯平台的兩扇門中心之間的距離不少於 6米。	<input type="checkbox"/>
2.14	擬建築物營地任何部分的逃生途徑應設計成毋須穿越一處規定的樓梯間仍可通往另一道規定的樓梯。	<input type="checkbox"/>
2.15	每座樓梯須在地面層之上的每一層提供足夠的天然照明，並至少在其最高點能通風。	<input type="checkbox"/>
2.16	每扇通往出口路線的門，如果向走廊開啓，應設計成該門的任何擺幅均不會阻塞走廊；如果該門向樓梯梯台開啓，則該門的任何擺幅不應引致梯台的有效闊度少於樓梯的闊度。	<input type="checkbox"/>
2.17	任何由規定的樓梯間或由走廊通往防護門廊的門，門的上半部應裝設一塊具有所需耐火效能的透明觀看窗。	<input type="checkbox"/>
2.18	<p>每一道通往防護門廊或通風門廊的門，均應符合下列要求：</p> <p>(a) 有關的自動關閉裝置不應容許該門固定於開啟狀態及</p> <p>(b) 在各道門的兩面應貼上適當的告示，提醒建築物的使用者在一般情況下應把各道門保持關閉。</p>	<input type="checkbox"/>
2.19	<p>該防火門應在門的兩面設有以下的中英文告示，字體高度不少於10 毫米。註明如下：</p> <p style="text-align: center;">FIRE DOOR TO BE KEPT CLOSED 防火門 應常關</p>	<input type="checkbox"/>
2.20	最多可容納的人數(包括職工)應限於_____人。	<input type="checkbox"/>

	項目	適用
3. 耐火結構		
3.1	<p>擬建築物營地內的每一建築物應以具有耐火效能不少於內部建築構件的外牆與毗鄰建築物分隔開，並符合《消防安全守則》表 E2至表 E6 的要求。</p> <p>如該外牆與同一營地內建築物的任何部分相距少於900毫米，或該外牆與毗鄰地盤的共同界線之間相距少於450 毫米，則該外牆不可設有開口。</p> <p>在上文前提下，如該外牆與同一營地內建築物的任何部分相距少於1.8米，或該外牆與毗鄰地盤的共同界線之間相距少於900 毫米，若該外牆設有開口，則該開口須以具有耐火效能的固定玻璃窗作防護。</p> <p><u>耐火物料供應商所提供的證書、測試報告及發票／送貨單，以及耐火結構工程的施工相片(只限於被覆蓋工程)，須連同「完工報告表」一併呈交。</u></p>	□
3.2	<p>如擬建築物營地的各部分根據《消防安全守則》表 A1屬不同用途類別，則應以牆壁和樓板分隔各部分，而耐火效能應以《消防安全守則》表C1內有關用途類別指定的耐火效能中較高者為準。</p> <p><u>耐火物料供應商所提供的證書、測試報告及發票／送貨單，以及耐火結構工程的施工相片(只限於被覆蓋工程)，須連同「完工報告表」一併呈交。</u></p>	□
3.3	<p>任何地庫的建築構件及任何地庫與擬營地建築物的分隔須分別具有不少於240/240/240¹ 和 -/240/240 的耐火效能，並符合《消防安全守則》表 E2至表 E6 的要求。</p> <p><u>耐火物料供應商所提供的證書、測試報告及發票／送貨單，以及耐火結構工程的施工相片(只限於被覆蓋工程)，須連同「完工報告表」一併呈交。</u></p>	□
3.4	<p>牆壁(隨附圖則所示藍色部分)必須具有不少於 -/60/60 的耐火效能，以符合《消防安全守則》表 E2 及表 E3 的規定，並高達結構天花板。</p> <p><u>耐火物料供應商所提供的證書、測試報告及發票／送貨單，以及耐火結構工程的施工相片(只限於被覆蓋工程)，須連同「完工報告表」一併呈交。</u></p>	□

¹ 建築構件的耐火效能由三個項目組成，即 X/Y/Z：

- X – 穩定性的耐火效能(分鐘)
- Y – 完整性的耐火效能(分鐘)
- Z – 隔熱方面的耐火效能(分鐘)

	項目	適用
3.5	<p>門戶(隨附圖則所示綠色部分)必須具有不少於 -/60/60 的耐火效能，具有防煙密封裝置，以符合《消防安全守則》C6.1、C9.3 及 C16.1–C16.5 條的規定。</p> <p><u>防火門供應商所提供的證書、測試報告及發票／送貨單，須連同「完工報告表」一併呈交。</u></p>	□
3.6	<p>若防火間牆壁設有開口以供出入，則該開口應符合《消防安全守則》C8條的規定以維持該牆壁的耐火效能。</p>	□
3.7	<p>任何供管道、喉管、電線等通過的耐火的牆壁／樓面開口，以及施工後留下的開孔，均須以防火閘或其他適合的擋火物防護，以維持該牆 或樓面的耐火效能。如通過牆壁／樓面的管道、喉管、電線及任何隔 層是以可燃物料製造，則該物料及圍封物須符合《消防安全守則》的規定。</p>	□
3.8	<p>所有升降機槽除了為門和通風而設的開口外，均須與擬營地內建築物的其餘部分以耐火效能不低於120/120/120的牆壁分隔。</p> <p><u>升降機門供應商所提供的證書、測試報告及發票／送貨單，須連同「完工報告表」一併呈交。</u></p>	□
3.9	<p>擬建築物營地內的所有升降機門必須具有不少於-/120/- 的耐火效能。</p> <p><u>升降機門供應商所提供的證書、測試報告及發票／送貨單，須連同「完工報告表」一併呈交。</u></p>	□
3.10	<p>所有規定的樓梯及將這些樓梯與一般處所分隔開的門廊應符合以下要求:</p> <p>(a) 須以具有耐火效能不少於 -/60/60 的牆壁與擬營地建築物的其餘部分分隔;</p> <p>(b) 須無孔的，除了設有與其牆壁相同耐火效能的門的通道; 及</p> <p>(c) 除緊急設備如消防栓、花灑系統、緊急照明和出口指示牌外，不應設置任何設備。</p>	□
3.11	<p>每一規定樓梯的建築構件須具有耐火效能不少於其防火間建築構件的耐火效能，如涉及兩個防火間，則以耐火效能中較高者為準。</p>	□

	項目	適用
3.12	<p>任何未設防護的內部開口（如自動梯或往來的樓梯），該開口周圍應設從樓板底計垂直高度不少於450 毫米的屏障。該屏障應以具有不低於 -/30/- 耐火效能的物料建造。如開口附近設有假天花板，則屏障應延伸至假天花板下不少於450 毫米處。</p> <p><u>屏障供應商所提供的證書、測試報告及發票／送貨單，須連同「完工報告表」一併呈交。</u></p>	□
3.13	<p>設置高壓電力開關裝置、變壓器、升降機、自動梯、易燃液體噴塗器及／或鍋爐的房間、存放電池及／或為電池充電的地方及貯存危險物品的地方應以具有耐火效能不低於-/120/120的牆壁圍封。如上述地方與規定的樓梯相連接，則牆壁須具有耐火效能不低於 -/240/240，而該牆壁上任何容許的開口亦必須安裝耐火效能不低於該防火屏障的門。</p>	□
3.14	<p>廚房應符合以下要求：</p> <p>(a) 須以具有耐火效能不低於-/60/60的牆壁圍封，而任何開口亦必須安裝耐火效能不低於-/60/60的門；</p> <p>(b) 在每扇門和主建築物的任何逃生路線之間設置防護門廊；</p> <p>(c) 如有任何傳菜口或其他開口，則須安裝由保險連杆操作的防火捲閘。</p> <p><u>耐火物料供應商所提供的證書、測試報告及發票／送貨單，以及耐火結構工程的施工相片(只限於被覆蓋工程)，須連同「完工報告表」一併呈交。</u></p>	□
3.15	<p>擬建築物營地內的每一地庫均須根據《消防安全守則》第C14條的規定設置排煙口或機械式排煙系統。</p>	□

	項目	適用
4. 照明與通風		
4.1	<p>所有客房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。</p> <p>第_____號客房由樓面量度至天花板的高度不足2.5米或至任何樑的底面的高度不足2.3 米。</p>	<input type="checkbox"/>
4.2	<p>所有客房／廚房必須藉窗戶提供天然照明及通風，該窗戶的建造須使：</p> <p>(a) 窗戶直接面對室外；</p> <p>(b) 玻璃窗戶的總面積不得少於房間樓面面積的十分之一；及</p> <p>(c) 可開啟的窗戶面積不得少於房間樓面面積的十六分之一，而窗戶的頂部須最少距離地板 2 米。</p> <p>第_____號客房及／或廚房沒有足夠的天然照明及通風。不過，如有改善措施，廚房缺少或減少或客房減少天然照明及通風或可被接受。(請參閱附錄 IA)</p> <p><u>抽氣扇的說明書、發票 /送貨單、風量計算表及通風管道的施工相片(只限於被覆蓋工程)</u>，須連同「完工報告表」一併呈交。</p>	<input type="checkbox"/>
4.3	<p>所有浴室／廁所必須藉窗戶提供天然照明及通風，該窗戶的建造須使：</p> <p>(a) 窗戶面向露天地方；</p> <p>(b) 玻璃窗戶的總面積不得少於房間樓面面積的十分之一；及</p> <p>(c) 可開啟的窗戶面積不得少於房間樓面面積的十分之一，而窗戶 的頂部須最少距離地板 2 米。</p> <p>第_____號客房的浴室／廁所及／或公用廁所沒有足夠的天然照明及通風。不過，如有改善措施，缺少或減少天然照明及通風或可被接受。(請參閱附錄 IA)</p> <p><u>抽氣扇的說明書、發票 /送貨單、風量計算 表及通風管道的施工相片(只限於被覆蓋工程)</u>，須連同「完工報告表」一併呈交。</p>	<input type="checkbox"/>
4.4	<p>倘用密封式氣體熱水爐供應熱水予浴室，或該爐是裝設在賓館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，並達致監督滿意的程度。</p>	<input type="checkbox"/>

	項目	適用
5. 衛生設備與排水管道工程		
5.1.	<p>處所應提供足夠數目的衛生設備，因此必須增設：</p> <p>(a) 水廁_____個；</p> <p>(b) 浴缸及／或花灑_____個；及</p> <p>(c) 洗手盆_____個。</p>	<input type="checkbox"/>
5.2	男廁和女廁須分別設置。	<input type="checkbox"/>
5.3	浴室、水廁及公用廁所不得直接通往廚房。	<input type="checkbox"/>
5.4	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。	<input type="checkbox"/>
5.5	<p>每套便溺污水設備及廢水設備必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。如廢水設備的隔氣彎管的設計能有效防止水封流失，則該廢水設備無須設有反虹吸管。</p> <p><u>排水管道工程的施工相片(只限於被覆蓋工程)</u>，須連同「完工報告表」一併呈交。</p>	<input type="checkbox"/>
5.6	<p>任何糞管、污水管、反虹吸管、通風管的喉管均須為圓形，並以鑄鐵、鋼、銅或其他核准物料製成。</p> <p><u>排水管道工程的施工相片(只限於被覆蓋工程)</u>，須連同「完工報告表」一併呈交。</p>	<input type="checkbox"/>
5.7	在任何糞管及污水管的彎位或近彎位處，須設有清理孔。在任何情況下，每一個設有套廁/浴室的客房內的所有糞管及污水管須設有至少一個清理孔。	<input type="checkbox"/>
5.8	任何排水管不可埋置於實心圍封物內(於廁所 / 浴室的部分除外)。其他圍封排水管的方式亦須設有通道 / 通口，以作檢查及維修被圍封的 排水管之用。	<input type="checkbox"/>
5.9	<p>空調系統的冷凝水管須妥善安裝及連接至排水系統。</p> <p><u>排水管道工程的施工相片(只限於被覆蓋工程)</u>，須連同「完工報告表」一併呈交。</p>	<input type="checkbox"/>

	項目	適用
5.10	<p>如符合下列條件，uPVC 或 PVC 喉管可於室內使用：</p> <p>(a) 喉管須藏於管道內，而該管道的耐火效能與其所穿過的結構所用材料的耐火效能相同；管道的檢修板須設有可自動關閉的門或可緊閉的蓋，並須具該管道的耐火效能；及</p> <p>(b) 如採用 uPVC 喉管，而這些喉管又穿過具耐火效能的牆壁及任何有隔火等級的部分，則須有合適的核准隔火保護層，方可外露。</p> <p><u>排水管道工程的施工相片(只限於被覆蓋工程)</u>，須連同「完工報告表」一併呈交。</p>	<input type="checkbox"/>
5.11	<p>廚房、茶房、浴室及廁所須設有地面排水口。為防止地台排水口的隔氣彎管因蒸發而失去水封，應將洗手盆、浴缸或淋浴間的用水分流以填補地台排水口的水封而不會導致倒流或提供其他監督可接受的替代方法。</p>	<input type="checkbox"/>
5.12	<p>廚房/茶房內的每個洗滌槽均須設置隔油池。</p>	<input type="checkbox"/>

	項目	適用
6. 結構安全		
6.1	<p>如任何建築工程、改動及加建工程及／或裝修工程偏離於建築事務監督批准的圖則，則必須就該工程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，說明因有關工程所增加的負荷對現有樓宇結構的影響，以確保處所符合《建築物條例》(第 123 章)所列的關乎設計、結構及安全的規定。有關工程包括但不限於下述：</p> <p>(a) 升高地台；</p> <p>(b) 間隔牆或外牆；</p> <p>(c) 任何影響結構的工程或重型設備；</p> <p>(d) 安裝於天花板下或牆上的貯水式熱水爐；</p> <p>(e) 改變物業部份用途；及</p> <p>(f) 將露台／懸臂式樓板部份作為建築物營地用途，如有。</p>	<input type="checkbox"/>
6.2	<p>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，除非已事先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。</p>	<input type="checkbox"/>
6.3	<p>不可在結構樓板／樑／柱／牆上開鑿洞口或挖坑，以供電導管／冷氣機喉管／消防裝置管道／渠管或其他設施通過，除非得到建築事務監督批准或在小型工程監管制度下進行。請諮詢認可人士／註冊結構工程師有關《建築物條例》規定。</p>	<input type="checkbox"/>
6.4	<p>就上述第6.1，6.2 及6.3段而言，下列文件必須連同「完工報告表」一併呈交：</p> <p>(a) 批准圖則及屋宇署發出的完工確認書副本（如適用）；</p> <p>(b) 指定表格及由認可人士／註冊結構工程師擬備的結構評估報告副本，以及由屋宇署就小型工程發出的認收信件（如適用）；及／或</p> <p>(c) 結構評估報告及有關文件，如結構圖則和結構計算記錄的副本。</p>	<input type="checkbox"/>

	項目	適用
7. 小型工程監管制度		
7.1	<p>根據遞交の間隔圖則及實地視察的結果，牌照申請可能涉及但不限於以下的建築工程及排水管道工程屬《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。「小型工程監管制度」的詳細申請程序及表格載於 http://www.bd.gov.hk.</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 豎設間隔牆 (b) 加厚樓板 (c) 豎設／改動分間樓宇單位 (d) 開鑿／復原樓板洞口 (e) 建造／改動／修葺／更換／拆除窗或玻璃外牆 (f) 豎設／改動／拆除自外牆伸出的空調機或任何相關管道的承托支架 (g) 豎設／改動／拆除位於地面或建築物屋頂的室外通風管道或相關的承托支架 (h) 豎設／改動於建築物內通風管道的承托支架 (i) 豎設／改動通風系統中的防火閘 (j) 豎設／修葺／改動／拆除排水渠 (k) 豎設／改動／拆除簷篷／可收合遮篷 (l) 豎設／改動／拆除招牌 (m) 拆除違例構築物 (n) 改動鋼筋混凝土外牆 (o) 豎設／改動／拆除防護欄障 <p>(小型工程項目會因應現場實際情況而有所增加或減少。)</p> <p><u>就第一級別和第二級別的小型工程項目，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連同「完工報告表」一併呈交。</u></p> <p><u>就第三級別的小型工程項目，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副本連同「完工報告表」一併呈交。</u></p>	□

	項目	適用
8. 其他規定		
8.1	<p>防水</p> <p>廁所／浴室／廚房的混凝土結構地台必須塗上適當防水物料，並覆蓋每面牆壁不少於 300 毫米高，以防止滲漏。圍繞浴缸及淋浴盆的牆身亦需塗上不少於 1,800 毫米高的防水物料。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。</p> <p>廚房所有內牆的表面均須鋪上瓷磚；鋪砌瓷磚的高度須由地板向上起計高達 1.2 米。此外，廚房亦須設置洗滌槽及作供水用的設備。</p> <p><u>防水物料的發票、說明書及施工相片，須連同「完工報告表」一併呈交。</u></p>	<input type="checkbox"/>
8.2	無障礙通道及設施必須按批准的圖則及屋宇署出版的《二零零八年設計手冊：暢通無阻的通道》的規定，進行維修及保留。	<input type="checkbox"/>
8.3	<p>防護欄障</p> <p>在相鄰水平之間的差距多於 600 毫米之處，須設置防護欄障。這些欄障必須符合下列規定：－</p> <p>(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；</p> <p>(b) 其高度須高於相鄰水平中較高者 1.1 米或以上；及</p> <p>(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。</p>	<input type="checkbox"/>
8.4	離地面高度少於 1100 毫米的可開啟窗戶須設置防護欄障。	<input type="checkbox"/>
8.5	氣體煮食只可在廚房內進行。	<input type="checkbox"/>
8.6	空調機及其承托支架不可自外牆伸出超過600毫米及不可容納超過一部空調機。而空調機及其承托支架與地面的淨高度不可少於2米。	<input type="checkbox"/>
8.7	拆除下述違例建築工程，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。	<input type="checkbox"/>

	項目	適用
8.8	<p>豎設招牌須(i)事先獲得建築事務監督的批准及同意或(ii)依據「小型工程監管制度」的簡化規定進行。</p> <p><u>就上述項目(i)而言，批准圖則及屋宇署發出的完工確認書副本；就上述項目(ii)而言，指定表格及證明文件的副本，以及由屋宇署發出的認收信件，必須連同「完工報告表」一併呈交。</u></p>	□
8.9	<p><u>多層／高架牀</u></p> <p>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」所臚列的規定。(請參閱隨附的附錄 IB)</p> <p><u>註:</u> 床位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。</p>	□
8.10	<p>特別規定：— (a)</p>	□

	項目	適用
9. 連同完工報告表呈交的文件		
9.1	<p><u>提交已完成工程的 4 份建築圖則、3 份排水設施圖則及 3 份通風系統圖則。</u></p> <p><u>備註</u></p> <p>擬申請建築物營地牌照的範圍及將提供客房(數量)的摘要須在建築圖則上標明。</p> <p>用於經營、管理、維持和管制擬建築物營地的任何地方，如內部工作區、接待處等，須包含在牌照範圍內。你必須在建築圖則上清楚界定牌照範圍。</p> <p>申請表內的牌照範圍必須以實體連接，不可被其他私人佔用地方分隔，或被營運商用作與度假營業務沒有關聯用途的地方分隔。</p>	<input type="checkbox"/>
9.2	就規定要求具備指明耐火效能的所有建築物料，申請人必須提交物料的證明文件，包括供應商所提供的證書、測試報告、發票／送貨單及 進度相片。	<input type="checkbox"/>
9.3	就所有完工後會被覆蓋的重要建築工程，包括渠務工程、耐火結構工程、防水工程及穿越耐火結構的喉管工程等，申請人必須提交進度相片，以清晰展示被覆蓋前的重要工序、組件或細節。如相片不足，申請人會被要求打開被覆蓋的重要建築工程，以核實工程符合有關規定。	<input type="checkbox"/>
9.4	申請人須提交說明申請人能持續親自監督有關營地的經營、開設、管理或以其他方式控制的證明文件（例如土地註冊處業權記錄；註冊業主與申請人簽訂的加蓋印花租約；由有關營地的註冊業主或合法租戶簽發的授權書，述明讓申請人經營、開設、管理或控制其處所；明示申請人有權經營、開設、管理或控制有關營地的法律文件（例如政府租約或公契）；或顯示申請人對有關營地具有獨家使用或享用權的其他文件）。	<input type="checkbox"/>

天然照明與通風

1. 客房、廚房、浴室及廁所的天然照明與通風必須符合《建築物(規劃)規例》第 30、31 及 36 條的規定。監督會視乎每宗個案的情況、困難及其他改善措施而個別作出評定。

客房及廚房

2. 如提供下列改善措施，監督可准許客房減少天然照明與通風及可准許廚房缺少或減少天然照明與通風：

- (a) 提供不低於 50 勒克斯的人工照明設備；
- (b) 提供橫截面積不得少於 6,000 平方毫米並連接室外的永久通風管道；
- (c) 提供每小時換氣不少於五次的機械通風；
- (d) 每個房間應有獨立的通風管道；
- (e) 通風管道的兩端須裝有鋼網或類似物料，以妨害蟲進入及／或垃圾跌入，並在外面加設防滲水裝置，防止雨水滲入通風管道內；及
- (f) 永久通風管道的進口／出口與機械通風管道必須相隔最少一米。

浴室、廁所及設有廢水設備的房間

3. 如提供下列改善措施，監督可准許浴室、廁所及設有廢水設備的房間，例如茶房，缺少或減少天然照明與通風：

- (a) 提供不低於 50 勒克斯的人工照明設備；
- (b) 提供每小時換氣不少於五次的機械通風；
- (c) 每個房間都有獨立的通風管道；及
- (d) 通風管道的兩端須裝有鋼網或類似物料，以妨害蟲進入及／或垃圾跌入，並在外面加設防滲水裝置，防止雨水滲入通風管道內。

4. 任何接納較低標準的做法不應被視為確立先例，亦不得作為准予豁免遵守《建築物(規劃)規例》所定標準的表示。

多層／高架牀的安排及設置指引

1. 本指引旨在《旅館業條例》(第 349 章)(《旅館業條例》)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《旅館業條例》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。

進出開口安排(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進出開口裝置，例如踏梯，並在適當的情況下提供護欄。

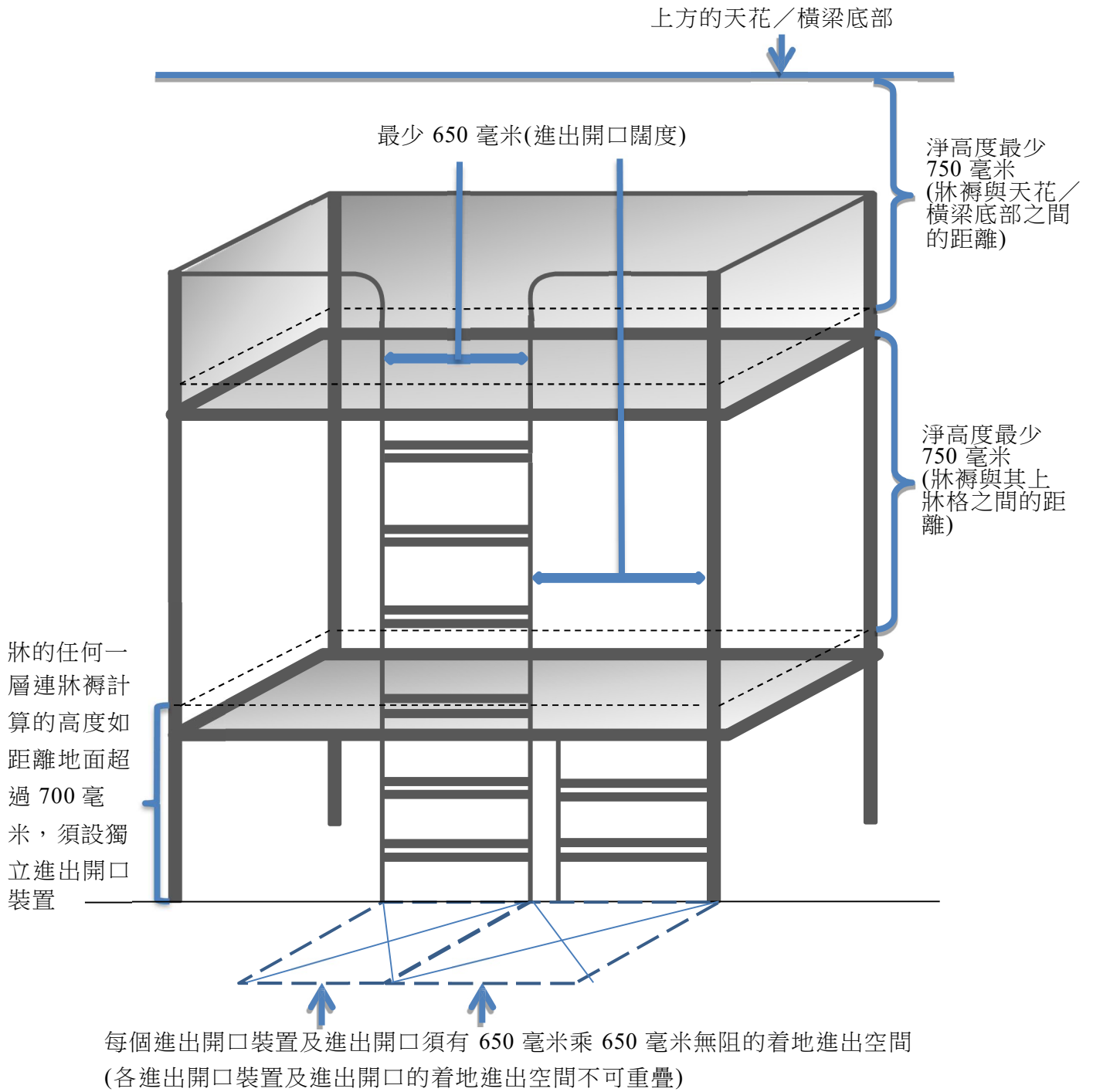
3. 高架牀的每層牀的進出開口淨闊度不得少於 650 毫米，及每層牀的進出開口或進出開口裝置於着地處須設有無阻的水平空間，該空間的面積不得少於 650 毫米乘 650 毫米。

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。

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



第 II 部：消防安全規定

備註：

- (a) 必須根據發出此通知書時適用之消防處發出的《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》（《守則》）及／或相關的消防處通函提供消防裝置及設備，以上文件載於消防處網頁(<http://www.hkfsd.gov.hk>)。
- (b) 處所內提供的所有消防裝置及設備必須保留，並保持在有效操作狀態。如須安裝、保養、修理、檢查、改動或增設消防裝置及設備，有關工程必須由註冊消防裝置承辦商進行並發出《消防裝置及設備證書》(F.S. 251)。證書副本須由完成檢查當日起計 14 至 28 天內分別送交消防處處長及牌照事務處。
- (c) 牌照事務處可對建築物營地的牌照施加其認為合適的消防安全規定，並按需要要求提交由合資格專業機構發出的證書或報告。
- (d) 「防護逃生途徑」指屋宇署公布的《建築物消防安全守則》界定的防護走廊、防護廊（包括消防員升降機防護廊）和防護樓梯。

	項目	適用
1.1	最少設立一個消防控制中心，並須視乎建築物設計的複雜程度增設控制中心。	<input type="checkbox"/>
1.2	每層須設有消防栓／喉轆系統。	<input type="checkbox"/>
1.3	整幢樓宇（包括樓梯、公用走廊、廁所和浴室）均須設有花灑系統。	<input type="checkbox"/>
1.4	可於不宜用水滅火的經營範圍設置不含水的滅火劑自動固定裝置。	<input type="checkbox"/>
1.5	如建築物內任何一個樓層有面積超過2 000平方米的部分作單一佔用用途，而作為購物者、觀眾或賓客的佔用人因短暫停留而面對風險，則須在牌照範圍有關部分安裝聲響及視像警報系統以額外提供警報。	<input type="checkbox"/>
1.6	須裝設發電量足以為消防裝置和消防員升降機供電的獨立發電機。	<input type="checkbox"/>
1.7	整個牌照範圍及其通往地面的所有出口路線均須安裝應急照明系統。	<input type="checkbox"/>
1.8	牌照範圍內的所有指定出口必須裝設出口指示牌。	<input type="checkbox"/>
1.9	若牌照範圍內有任何位置未能清楚看到出口指示牌，則須安裝方向指示牌，以幫助佔用人於緊急事故時，清楚辨認出口方向。	<input type="checkbox"/>
1.10	每個喉轆設置地點均須裝有啟動裝置和聲響警報裝置各一個。啟動裝置必須可以啟動消防泵和聲響／視像警報裝置。	<input type="checkbox"/>

	項目	適用
1.11	於自動固定裝置沒有覆蓋的範圍必須於所有樓層安裝火警偵測系統。另外，如樓層有任何部分作住宿用途，除設有花灑系統的廁所、浴室及樓梯外，都必須安裝火警偵測系統。該系統發出的警報必須以直線連接消防通訊中心，並須與建築物營地內的手動火警警報系統連接。	<input type="checkbox"/>
1.12	每間茶房／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。	<input type="checkbox"/>
1.13	在下述情況之下，必須將樓梯增壓： (a) 樓梯不能自然通風；以及 (b) 按層計房間／單位內可開啓窗口的總面積不超過該等房間／單位樓面面積的6.25%。	<input type="checkbox"/>
1.14	須按照《守則》或通函的規定，在相關地點安裝靜態式或機械式排煙系統。	<input type="checkbox"/>
1.15	在建築物營地內如裝設通風／空調控制系統，該系統須能停止指定防火間內由機械引發的氣流。	<input type="checkbox"/>
1.16	任何通風系統如敷設有管道或幹槽，並通過牆壁、地板或天花板，由一個分隔部分通往另一個分隔部分，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通風系統組通風系統課審批，並須向監督呈交合格證明書的副本，以證明該通風系統符合上述規例的規定。其後每隔不超過十二個月，該系統必須由註冊通風系統承辦商檢查一次；有關方面並須向監督呈交「保養證明書」的副本，以證明該系統符合有關規定。	<input type="checkbox"/>
1.17	根據現行《設計手冊：暢通無阻的通道》的規定，除聲響警報裝置外，亦須提供視像警報信號，作為火警警報系統的一部分。	<input type="checkbox"/>
1.18	所有裝設在客房的煙霧偵測器必須配置專用的聲響警報基座。基於實際考量，安裝於隱蔽空間及假天花板上空間的煙霧偵測器則獲豁免。	<input type="checkbox"/>
1.19	必須向監督呈交兩份牌照範圍內最新消防裝置及設備的圖則。	<input type="checkbox"/>

	項目	適用
1.20	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《守則》或通函所訂明的標準，或使用認可的抗火產品把水平提高至同等標準 ² 。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」(F.S. 251)的副本，以證明襯層符合有關規定。	<input type="checkbox"/>
1.21	在牌照範圍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《守則》或通函所訂明的標準 ² ，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」(F.S. 251)的副本，以證明襯層符合有關規定。	<input type="checkbox"/>
1.22	如牌照範圍內採用聚氨酯泡沫塑料墊褥及襯墊家具，這些床褥和傢具必須符合《消防處通函編號1/2000》所訂的可燃性標準（適用於中度危險的處所／樓宇）。	<input type="checkbox"/>
1.23	在牌照範圍內的防護逃生途徑內鋪設的地毯須符合消防處處長認可的標準 ³ ；或以純羊毛製造。如地毯絨毛毛高不超過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。	<input type="checkbox"/>
1.24	電力裝置必須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。其後該裝置必須每五年最少接受一次檢查、測試及核證。有關方面必須將該證明書的副本送交監督，以證明該裝置符合《電力條例》的規定。其後該證明書每五年必須重新簽發一次。	<input type="checkbox"/>
1.25	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。	<input type="checkbox"/>
1.26	室內煮食須在廚房內進行。 ⁴	<input type="checkbox"/>

² 如有查詢，請聯絡牌照事務處以了解更多相關內容。

³ 如有查詢，請聯絡牌照事務處以了解更多相關內容。

⁴ 如對建築物營地內使用各種燃料的規定有查詢，請聯絡牌照事務處以了解更多相關內容。

第 III 部：牌照條件的樣本

1. 本牌照屬香港特別行政區政府所有，在撤銷時，必須交還政府，除非旅館業監督(以下簡稱為監督)另有指示，否則牌照費或部分牌照費，均不予以發還。
2. 由監督發出的牌照或牌照認證真確副本，必須展示在獲發牌照物業的當眼處。在有關人士提出要求時，持牌人必須出示該牌照或牌照認證真確副本，以供察閱。
3. 除非持牌人獲得監督的書面批准，否則不得更改、修改或改變獲發牌照物業的設計，使之與監督註冊的圖則互有出入。
4. 持牌人必須持續地親自監管賓館(度假營)牌照的經營、開設、管理及其他控制方式。
5. 除經監督正式批註外，任何人均不得更改本牌照的任何部分。
6. 入住人數(包括職員在內)的最高限額為_____人。
7. 持牌人必須遵守民政及青年事務局局長根據《旅館業條例》第 19 條隨時發出的指令所載的規定。
8. 監督可能會增訂任何其他發牌條件，並把有關的書面通知送達據監督所知的持牌人最新地址；持牌人必須遵守該等發牌條件的規定。
9. 持牌處所內，不得有任何違法或不利國家安全的行為或活動。[任何人違反上述持牌條件，其牌照可即時被取消及被飭令即時停止該處所的運作。請注意，如持牌人違反上述持牌條件，可能會影響持牌人日後的牌照申請。]。
10. 本牌照並不屬持牌人或住用者私有。
11. 註冊圖則雖屬牌照的一部份，但毋須如第 2 條條件所規定，將註冊圖則展示於當眼處，不過，持牌人必須將該等圖則存放於安全的地方，並在有關人員提出要求時出示，以供查閱。
12. 持牌人須為獲發牌照處所投取第三者風險保險(公眾責任保險)，保險單的投保額須在保險期內就每宗事故提供不少於港幣 1,000 萬元的彌償限額及不設彌償事故宗數上限。在整個持牌期間，持牌人須保持所投取的第三者風險保險單有效。持牌人亦須於獲發牌照處所存放保險證明的副本(例如有效的第三者風險保險單或保險證書等)，並須應要求出示該文件，以供查閱。

13. 持牌人須在所有關於此賓館的宣傳品／廣告中清楚註明“(持牌賓館)”字句。而字體不能小於宣傳品／廣告內的最小字體。
14. 持牌人須每 12 個月安排由一名註冊消防裝置承辦商檢查獲發牌照處所內的消防裝置及設備至少一次，確保這些裝置及設備在有效操作狀態。持牌人必須由檢查當日起計 28 天內，向監督呈交消防裝置及設備證書(F.S. 251)的副本，以供批簽。持牌人必須把最近期的消防裝置及設備證書(F.S. 251)的副本存放於獲發牌照處所，並須按要求出示，以供查閱。
15. 持牌人須保持獲發牌照處所內的消防裝置及設備時刻在有效操作狀態及沒有受到阻塞。
16. 任何類型的易燃物品均不得放置在走廊。
17. 使用及貯存危險物品必須符合香港法例第 295 章《危險品條例》。
18. 無論何時，所有用作逃生途徑的出口路線均不得受到阻塞。出口門應可隨時從樓宇內開啟而毋須使用鎖匙。所有自動關閉的防火門不能以用具使其保持開啟，除非該等用具已獲監督批准。
19. 持牌人應作出安排，以確保所有員工均熟悉火警逃生途徑、消防裝置及設備的用法及在發生火警或其他緊急事故時應採取的步驟。
20. 不得在客房提供煮食設施。
21. 所有懸掛或安裝在獲發牌照處所外牆上或從外牆伸展出來的廣告牌及其他附設物均應定期檢查及保養，以確保結構安全。任何危險或破爛的廣告牌及附設物應立即予以修理。
22. 獲監督接納的改動、加建及翻新工程，並不豁免遵從《建築物條例》(第 123 章)所載的任何規定或條文。除非工程屬香港法例第 123 章《建築物條例》第 41(3)、41(3B)及 41(3C)條所列工程，或香港法例第 123N 章《建築物(小型工程)規例》附表 1 開列而可按照該規例的簡化規定進行的小型工程，否則在動工前必須事先取得建築事務監督批准及同意。在任何情況下，在展開任何改動、加建、翻新或粉飾工程前，必須事先取得監督的正式書面同意。持牌人須完成工程並達到監督滿意的程度，以及於完工後 14 天內提交完工報告和報告內訂明的文件。
23. 持牌人不得在獲發牌照處所的業務名稱中使用「酒店」或“hotel”一詞，包括所有有關的招牌及宣傳品／廣告。