

根據《旅館業條例》

(第 349 章)

鄉村屋宇申請賓館牌照指引



民政事務總署

Home Affairs Department

2026年6月

重要事項

- (1) 在香港經營酒店／賓館受《旅館業條例》(第 349 章)(《條例》)監管。民政及青年事務局局長須為《條例》的目的擔任旅館業監督，而《條例》由民政事務總署轄下的牌照事務處負責執行。
- (2) 本指引所載的資料僅供參考。有關牌照的發出、續期和轉讓的申請，須根據《條例》及其附屬規例處理。
- (3) 根據《條例》，任何人在沒有就有關處所取得牌照的情況下，經營、開設、管理或以其他方式控制酒店／賓館，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款 500,000 元及監禁三年，並可就罪行持續期間，另處每天罰款 20,000 元。被定罪的人士會留有刑事記錄。
- (4) 牌照持有人如違反任何其他法例(包括《中華人民共和國香港特別行政區維護國家安全法》和《維護國家安全條例》，以及香港特別行政區政府批出的任何租約、牌照或協議，或與位於賓館所在地的任何鄉村屋宇有關的公契¹或政府租契，須承擔一切法律後果和責任，絕不會因根據《條例》獲發牌照而獲得豁免或保護。
- (5) 根據《條例》獲發牌照包含了一項條款，申請人在獲發牌照處所內不得進行任何非法或危害國家安全的行為或活動。不遵從相關發牌條件可導致牌照即時被取消，獲發牌者可能被命令立即停止獲發牌照處所的運作，其日後提交的酒店／賓館牌照申請，亦可能會受到影響。
- (6) 本指引只適用於擬設於新界鄉村屋宇的賓館。位處鄉村屋宇的賓館一般稱為「度假屋」，可獲發賓館(度假屋)牌照。為清晰起見，本指引通篇使用「度假屋」一詞。

¹ 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，有責任遵守和遵從公契所有條文。

鄉村屋宇賓館牌照準申請者須知

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指引 — 《根據《旅館業條例》(第 349 章)申請酒店牌照及賓館牌照的一般指引》 (https://www.hadla.gov.hk/tc/licensing_matters/related/index.php)，該指引說明如何申請酒店／賓館牌照。
- ✓ 選擇位處於一九六一年一月一日或之後建成的新界鄉村式屋宇的處所，該處所須：
 - (a) 符合《建築物條例》(第 123 章)、《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)，或當時的《建築物條例(新界適用)條例》(當時的第 322 章)所載的規定；以及
 - (b) 已獲地政總署分區地政處發出完成規定事項證明書或不反對佔用書。
- ✓ 選擇位處於一九六一年一月一日之前建成的新界鄉村屋宇的處所，該處所須：
 - (a) 符合批約條款；及
 - (b) (i) 自一九六一年一月一日或之後沒有進行任何加建及／或改建工程；或
 - (ii) 就一九六一年一月一日或之後進行的加建及／或改建工程取得建築事務監督或地政總署分區地政處批准及同意。
- ✓ 選擇根據公契或政府租契不受任何使用限制規限的處所。
- ✓ 如不熟悉本指引所載的規定，可考慮委聘法律執業者及／或註冊建築專業人士協助辦理申請。
- ✓ 僱用合資格承辦商進行旅館業監督指定的改善工程。
- ✓ 僱用註冊消防裝置承辦商進行所需消防裝置工程。
- ✓ 若有關處所被分隔為獨立的客房，在申請中說明擬設度假屋可供不同的用戶或單一用戶租用。

不應做的事

- ✘ 不應選擇地政總署分區地政處反對用作賓館／度假屋用途的鄉村屋宇處所。
- ✘ 不應選擇整體或主要部分以木結構建成的處所。
- ✘ 在旅館業監督派員到有關處所初步視察並告知所須進行的改善工程前，不應展開任何建造、翻新、裝修或安裝工程。
- ✘ 在沒有事先取得建築事務監督或地政總署分區地政處批准和同意前，不應在處所進行任何建築工程或作出結構上的改動。
- ✘ 如處所附連平台，則除了獲建築事務監督或地政總署分區地政處核准或接納的建築圖則上所示的用途外，該平台不應用作其他用途。
- ✘ 在取得旅館業監督發出的牌照前，不應開始營運度假屋或經營度假屋業務。
- ✘ 不應忽略其他政府部門的規定，包括規劃署、地政總署、屋宇署、消防處、機電工程署和環境保護署的規定(即使已獲旅館業監督發出牌照)。

目錄

第一章：引言	8
一般指引	8
一般發牌規定	8
地區諮詢	10
第三者風險保險	11
宣傳品和廣告	11
度假屋選址.....	11
常見的度假屋設計	12
便利鄉村屋宇申請度假屋牌照的措施.....	12
第二章：樓宇安全規定	14
結構安全	14
耐火結構	15
特殊危險的地方及廚房	16
燃料儲存	17
分隔部分	17
逃生途徑	17
樓層高度	17
照明及通風.....	17
衛生設備	18
排水系統及喉管	18
欄杆	19
防水	19
違例建築工程	20
靈活務實替代方案 – 一九六一年之前建成的鄉村屋宇的牌照申請的處理....	20
結構狀況	20
耐火結構	21
逃生途徑	21
照明及通風.....	21
排水系統及喉管	22
一九六一年之前建成的鄉村屋宇的常見設計 — 木造閣樓.....	22
第三章：消防安全規定	24

消防安全規定(住宅式設計度假屋)	24
消防裝置電力供應	24
出口指示牌及方向指示牌	24
手動火警警報系統	24
消防裝置的控制顯示板	25
火警偵測系統	25
手提滅火設備	25
聚氨酯乳膠床褥和襯墊傢具	25
電力裝置	26
燃料氣體系統／爐具	26
廚房／浴室內燃料	26
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)	27
消防裝置電力供應	27
應急照明設備	27
出口指示牌及方向指示牌	27
手動火警警報系統	27
消防裝置的控制顯示板	27
火警偵測系統	27
消防栓／喉轆系統	28
手提滅火設備	28
自動花灑裝置	28
排煙系統	28
通風／空調控制系統	29
通風系統	29
可燃物料	29
聚氨酯乳膠床褥和襯墊傢具	29
電力裝置	29
燃料氣體系統／爐具	30
廚房／浴室內燃料	30
地毯	30
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)	31
消防裝置電力供應	31

應急照明設備.....	31
出口指示牌及方向指示牌.....	31
手動火警警報系統.....	31
消防裝置的控制板.....	31
火警偵測系統.....	31
手提滅火設備.....	32
排煙系統.....	32
通風／空調控制系統.....	32
通風系統.....	33
可燃物料.....	33
聚氨酯乳膠床褥和襯墊傢具.....	33
電力裝置.....	33
燃料氣體系統／爐具.....	33
廚房／浴室內燃料.....	34
地毯.....	34
靈活務實的替代方案.....	34
推車式乾粉滅火器.....	34
自給式電池操作煙霧探測器.....	35
第四章：牌照申請手續.....	36
一般手續.....	36
委聘認可人士／註冊承建商.....	37
申請程序.....	38
第五章：牌照續期.....	41
第六章：牌照轉讓.....	43
第七章：上訴.....	44
附錄 A-處理賓館(度假屋)牌照首次申請的流程.....	45
附錄 B-處理賓館(度假屋)牌照續期申請的流程.....	46
附錄 C-常見住宅式設計度假屋的平面圖.....	47
附錄 D-常見賓館式設計度假屋的平面圖.....	48
附錄 E-天然照明與通風.....	49
附錄 F-消防栓／喉轆系統.....	50
查詢.....	51

第一章：引言

一般指引

1.1 本指引由民政事務總署牌照事務處制訂，旨在概述新界度假屋的一般發牌規定。

1.2 根據《條例》，任何人有意經營、開設、管理或以其他方式控制度假屋，事前須向牌照事務處申領有效的賓館(度假屋)牌照。

1.3 發出牌照的目的，是要確保度假屋符合樓宇安全、消防安全及健康與衛生方面的規定。

1.4 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、專業及技術人員對位處鄉村屋宇的度假屋的一般發牌規定和標準有基本的認識。在此必須強調，旅館業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、大小和建築物種類等，對有關處所施加特定和額外的規定。

一般發牌規定

1.5 處理根據《條例》提交的酒店及賓館新牌照或牌照續期申請(包括賓館(度假屋)牌照)時，將考慮以下四個發牌規定：

(a) 無使用限制規定

- 正在申請牌照的處所應根據公契或政府租契(如沒有公契)不受任何使用限制所規限。該等土地文件中的限制性條文是指具有下述效力的明文規定：
 - (i) 禁止該處所用作酒店或賓館；
 - (ii) 禁止該處所作商業用途；或
 - (iii) 只准該處所作私人住宅用途。
- 市民可向土地註冊處繳費索取有關公契或政府租契的副本(網址為 <http://www.landreg.gov.hk>，以及服務熱線為 3105 0000)。申請人在簽署任何租約或買賣協議前，應先查核有關處所的公契或政府租契(如沒有公契)是否載有限制性條文。
- 任何新牌照或牌照續期申請必須附有法律執業者²的書面法律意見，述明有關土地文件是否包含限制性條文，否則申請必被拒絕。

² 法律執業者指《法律執業者條例》(第 159 章)第 2(1)條所界定的大律師或律師。

- 詳情請到牌照事務處網頁 (https://www.hadla.gov.hk/tc/licensing_matters/related/index.php) 查閱無使用限制規定的指引。

(b) 狀況適合規定

- 有關處所的設計和建造，以及任何擬議改建和翻新工程，一般須符合《建築物條例》(第 123 章)及《消防條例》(第 95 章)所載的現行標準。
- 詳情請參閱第二及第三章：
 - (i) 第二章 — 樓宇安全規定
 - (ii) 第三章 — 消防安全規定

(c) 適當人選規定

- 申請人或相關人士³(如屬團體申請人)必須為經營、開設、管理或以其他方式控制賓館的適當人選。如有下述情況，旅館業監督將不會向申請人發出牌照：
 - (i) 該人曾在申請日期前的五年內被裁定觸犯《條例》所訂的罪行；
 - (ii) 該人曾在申請日期前的五年內在香港或其他地方被裁定觸犯任何其他罪行，並就該定罪被判處超過三個月的監禁；
 - (iii) 申請人或相關人士屬未獲解除破產、正進行清盤或屬任何清盤令的對象或人士；或
 - (iv) 該人在其他方面不是適當人選⁴。

³ 相關人士就某團體而言，(a) 如屬法人團體，指 — (i) 該法人團體的董事；(ii) 該法人團體的公司秘書；或(iii) 關涉該法人團體的管理的人；(b) 如屬合伙，指 — (i) 該合伙的合伙人；(ii) 關涉該合伙的管理的人；或(iii) 該合伙的幹事；或(c) 如屬不屬法團的團體(合伙除外)，指 — (i) 關涉該團體的管理的人；或(ii) 該團體的幹事。

⁴ 在適用情況下，多項其他因素會因應每宗個案個別考慮。其他因素包括但不限於該人是否曾經或正在從事可能構成或導致任何危害國家安全、香港公眾利益、公共道德、公共秩序或公共安全的行為或活動，或政府有合理理由相信該人曾經或即將從事該等行為或活動，或旅館業監督有合理理由相信牌照續期會或將會不利於國家安全、香港公眾利益、公共道德、公共秩序或公共安全；就某罪行而對該人的定罪，是否必然包含該人曾有欺詐性、舞弊或不誠實的作為的裁斷；該人是否曾與其債權人訂立債務重整協議或作出債務償還安排；是否有接管人已獲委任；該人是否精神紊亂的人；以及該人或相關人士是否某業務實體的董事、人員、合伙人或獨資東主，而該業務實體提出的酒店牌照或賓館牌照申請曾被拒絕、或其牌照曾被撤銷或暫時吊銷。申請人須在申請表上提供上述資料(如有)。

- 詳情請到牌照事務處網頁 (https://www.hadla.gov.hk/tc/licensing_matters/related/index.php) 查閱「適當人選規定的指引」。

(d) 經營規定(只適用於牌照續期)

- 申請牌照續期時，須考慮經營規定。如有下述情況，旅館業監督可拒絕牌照續期申請：
 - (i) 《條例》的任何條文曾遭違反或正遭違反；
 - (ii) 有關持牌人曾經沒有遵從根據《條例》作出或發出的任何要求、規定、命令或指示；
 - (iii) 有關持牌人曾經或現正沒有遵從有關牌照的任何條件；或
 - (iv) 該處所已停止作為酒店或賓館，或有關持牌人已停止經營、開設、管理或以其他方式控制該處所作為酒店或賓館；或
 - (v) 沒有在規定的期限內提交認可人士證明書，或已提交的認可人士證明書有任何要項屬不完整、不正確或虛假。

地區諮詢

1.6 地區諮詢程序是一項法例規定。然而，如有關處所根據《城市規劃條例》(第 131 章)獲准作酒店或賓館用途，地區諮詢的規定便不適用。

1.7 如須就新牌照或牌照續期申請進行地區諮詢，旅館業監督可委任多名人士組成小組(諮詢小組)以 —

- (a) 收集受影響人士⁵對新牌照或牌照續期申請的意見；
- (b) 邀請申請人就該等意見作出回應；以及
- (c) 就有關申請向旅館業監督作出建議，包括批准或拒絕該申請，以及是否對牌照施加任何條件。諮詢小組的意見對旅館業監督不具約束力。

1.8 有關地區諮詢的詳情，請到牌照事務處網頁 (https://www.hadla.gov.hk/tc/licensing_matters/related/index.php) 查閱有關地區諮詢及諮詢小組的指引。

⁵ 受影響人士就關乎任何處所的牌照申請而言，指 —

- (a) 如該處所屬某建築物的一部分但非全部 — (i) 該建築物的任何其他部分的擁有人或佔用人；以及(ii) 如旅館業監督認為適當 — 旅館業監督就該申請指明而位於周邊範圍的任何其他處所的擁有人或佔用人；或
- (b) 如該等處所為整座建築物 — 旅館業監督就該申請指明而位於周邊範圍的任何其他處所的擁有人或佔用人。

第三者風險保險

1.9 為了提升根據《條例》獲發牌照作為賓館的處所的安全和管理，申請者須就任何人使用持牌處所購買第三者風險保險(公眾責任保險)，保險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。

宣傳品和廣告

1.10 為方便公眾識別持牌處所的具體類別，賓館(度假屋)牌照持有人須在所有關於度假屋的宣傳品／廣告中清楚註明「持牌賓館」字眼。字體不得小於宣傳品／廣告展示的最小字體。

度假屋選址

1.11 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符合無使用限制規定。

1.12 如屬位處於一九六一年一月一日或之後建成的新界鄉村式屋宇的處所，該鄉村式屋宇須：

- (a) 符合《建築物條例》(第 123 章)、《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)或當時的《建築物條例(新界適用)條例》(當時的第 322 章)所載的規定；及
- (b) 獲地政總署分區地政處發出完成規定事項證明書或不反對佔用書。

1.13 如屬位處於一九六一年一月一日之前建成的新界鄉村屋宇的處所，該鄉村屋宇須：

- (a) 符合批約條款；及
- (b) (i) 自一九六一年一月一日或之後沒有進行任何加建及／或改建工程；或
- (ii) 就一九六一年一月一日或之後進行的加建及／或改建工程取得建築事務監督或地政總署分區地政處批准及同意。

1.14 旅館業監督一般不會向位於以下地方的度假屋發出牌照：

- (a) 地庫；
- (b) 違例建築物；
- (c) 木製構築物；

- (d) 內有經營下列任何行業店鋪的大廈：
 - (i) 汽車修理店鋪；
 - (ii) 硫化工業店鋪；
 - (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鋪；或
- (e) 指定作緊急或通道用途的地方，如大廈的隔火層、庇護層或公用地方等；
- (f) 《危險品條例》(第 295 章)所指任何製造危險品的地方；或
- (g) 毗鄰危險品貯存區的地方。

常見的度假屋設計

1.15 度假屋的設計一般有以下兩種：

- (a) 將整個處所出租予單一用戶，與住宅單位相似，稱為「住宅式設計度假屋」，請參閱載於[附錄 C](#)的常見住宅式設計度假屋的平面圖；或
- (b) 將處所間隔成多個獨立客房(即類似賓館的間隔)，分別作出租用途，稱為「賓館式設計度假屋」，請參閱載於[附錄 D](#)的常見賓館式設計度假屋的平面圖。

1.16 旅館業監督在審核申請時，會考慮申請人提交的建議設計圖及申請人的意向聲明，並派員到擬設度假屋進行實地視察，以界定度假屋的設計類型，並據此制定合適的樓宇安全及消防安全規定。

便利鄉村屋宇申請度假屋牌照的措施

1.17 樓宇安全規定

- (a) 如牌照申請涉及一九六一年之前建成的鄉村屋宇，牌照事務處在定立有關樓宇安全的牌照規定時，會以靈活務實的方式處理，以便利度假屋的運作。鑑於此類鄉村屋宇所處鄉郊環境的特殊性質和局限，此類屋宇或未能完全符合訂明的標準，因此牌照事務處會視乎個別情況，考慮容許申請人以因地制宜的替代方案，符合樓宇安全方面的牌照要求。牌照事務處會評估替代設計方案能否達到同等的安全和衛生水平，以確保度假屋使用者的安全。

- (b) 本指引第二章第 2.37 至第 2.46 段所述有關樓宇安全牌照規定的靈活務實措施旨在作為指引，就用作度假屋的鄉村屋宇在遵從現行樓宇安全及衛生規定方面通常受到的約束或限制，提供解決方法。

1.18 消防安全規定

針對位於距離通道超過 30 米及／或距離街道消防栓超過 100 米及／或沒有指定緊急車輛通道的鄉村屋宇，牌照事務處可採取務實的做法，施加替代的消防安全條文／規定。詳情請參閱第三章第 3.56 至第 3.58 段。

1.19 每宗申請須視乎有關鄉村屋宇的特殊性質和局限，按個別情況給予考慮。由於須配合選址現場的實際情況，第二及第三章闡述的替代設計方案及建議，視乎每宗個案而有所不同。

第二章：樓宇安全規定

2.1 旅館業監督在評估某位處鄉村屋宇的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)的條文，以確保有關處所備有足夠能力阻止火勢在樓宇內蔓延，並確保有關處所符合耐火結構和樓宇結構安全方面的規定，同時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，以及在火警及其他緊急事故發生時，提供通道讓消防人員進入有關處所。

2.2 旅館業監督在審核申請時，會就以下主要方面考慮有關處所是否符合規定：

- (a) 整體上是否與有關部門批核或記錄的最新圖則相符；
- (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；以及
- (g) 通風及照明設備。

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，申請人也應參閱《建築物條例》的附屬規例，以及由建築事務監督頒布的《2011 年建築物消防安全守則》(《消防安全守則》)。以上文件可在屋宇署網頁 <http://www.bd.gov.hk> (資源／守則，設計手冊及指引)瀏覽或下載。

2.4 每宗牌照申請均會根據個別處所的環境予以考慮。根據一貫的做法，在確認收到申請後，旅館業監督屬下人員會盡快與申請人約定在雙方便利的日期到有關處所進行初步視察，以便查察有關處所和鄉村屋宇是否符合樓宇安全及消防安全方面的規定。完成實地視察後，申請人會獲告知須進行哪些改善工程，使有關處所和鄉村屋宇的公用地方符合《條例》訂明的安全標準，方可獲發牌照。處理賓館(度假屋)牌照首次申請的流程載於 [附錄 A](#)。

2.5 請注意，如旅館業監督發現上文第 1.14 段所述的情況，或發現任何其他可能影響有關處所或鄉村屋宇安全的情況，可立即拒絕有關申請。

結構安全

2.6 有關處所在結構上須能承受改變現有用途後的外加荷載。日後的外加荷載須符合屋宇署發出的《恆載及外加荷載作業守則 2011》的規定。有關結構

必須能安全地承受恆載、外加荷載及風荷載的組合，並能安全地把這些荷載傳遞至土地。

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所屬分區地政處／建築事務監督同意，才可進行。

2.8 有關處所如作出下列改動，一般須由認可人士或註冊結構工程師評估相關改動對現有結構構件的影響，並提交結構評估報告：

- (a) 加建加高地台，而該等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，而該等間隔牆不是以輕質物料建造，或數目過多；
- (c) 在懸臂式結構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；以及
- (e) 其他會影響結構的改動。

2.9 如符合以下所有情況，則無須提交上文第 2.8 段提及的結構評估報告：

- (a) 有關處所以鋼筋混凝土建造、位處新界的鄉村式屋宇，並符合《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)的規定；
- (b) 有關處所並沒有結構損壞的情況；
- (c) 有關處所の間隔為慣常的設計；
- (d) 加高的地台以輕質物料建造，厚度不超過 200 毫米；
- (e) 實心間隔牆以輕質物料建造；以及
- (f) 沒有在露台加建實心間隔牆、護牆或加高的地台。

2.10 有關處所內以懸臂式樓板建造的露台及簷篷必須進行結構勘測，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。勘測報告中也必須包含排水系統的細節。

2.11 按第 2.10 段的要求經確定的破損情況，必須進行所需修葺工程，並須向旅館業監督提交有關詳情，以供考慮。

耐火結構

2.12 就有關處所而言，耐火結構的一般規定如下：

- (a) 每間度假屋必須以具有耐火效能的外牆和屋頂適當地圍封，以防止火勢蔓延至毗鄰屋宇；
- (b) 度假屋所有屋頂及組成屋頂結構的構件必須採用符合《消防安全守則》E 部要求的不可燃物料建造；
- (c) 圍封規定樓梯的防火牆必須具有不低於一小時的耐火效能，並須延伸至地下的露天地方；
- (d) 度假屋必須以具有不低於一小時耐火效能的牆壁和樓面與鄉村屋宇其餘部分／其他住所分隔；任何門口必須設有可自動關閉的門，而該等門必須具有不低於一小時的耐火效能及防煙封條；
- (e) 每間位於上層的度假屋的大門必須具有不低於一小時的耐火效能及防煙封條；
- (f) 如一間度假屋分隔為可供個別住客佔用的獨立客房(見上文第 1.15(b)段)，則：
 - (i) 各客房之間的分隔牆，以及走廊與每個客房之間的分隔牆必須具有不低於一小時的耐火效能；及
 - (ii) 各客房的門必須具有不低於一小時的耐火效能及防煙封條；
- (g) 內部的 PVC 喉管如需穿過不同住客的客房，必須以管道圍封，而管道的耐火時效須與其周圍結構的耐火時效相若；以及
- (h) 貯物室必須以耐火效能不低於半小時的防火牆及門圍封。

特殊危險的地方及廚房

2.13 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，以及存放危險品的地方，均須以耐火效能不低於兩小時的牆壁圍封；如有關房間或地方毗鄰規定樓梯，則須以耐火效能不低於四小時的牆壁圍封，而任何獲准許的開口必須裝設耐火效能不低於一小時的門。

2.14 廚房必須以耐火效能不低於半小時的防火牆及門圍封，而廚房門必須可自動關閉。

2.15 在只設有單一出口門的度假屋，單位內的廚房入口不得鄰近該出口門，但如單位的可容納人數不超過 10 人，則廚房門可鄰近出口門。

2.16 火爐、爐灶、電磁爐或電爐等煮食設施必須設置於按照上文第 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。

燃料儲存

2.17 度假屋或走火通道範圍內不得存放煮食用的燃料。

分隔部分

2.18 與毗鄰鄉村屋宇之間的分隔牆／共用牆不得設有未經准許的開口。

2.19 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當形式的擋火物保護，以維持該牆壁或樓面的規定耐火效能。

2.20 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效能與周圍結構相同的圍封物內。該圍封物如有開口，必須設有可自動關閉的門或可緊閉的蓋，其耐火效能不得低於該圍封物的耐火效能。

逃生途徑

2.21 度假屋逃生途徑的一般規定如下：

- (a) 度假屋內的出口路線闊度必須不少於 750 毫米。
- (b) 每條出口路線均須暢通無阻，直接通往街道或露天地方。除非通往街道的通路的門或閘設有太平門栓，作為關閉時上鎖的唯一裝置，否則不得以門或閘關閉通路。
- (c) 出口路線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樓梯的闊度須不少於 900 毫米。若樓梯闊度不足 1 050 毫米，使用該樓梯的每樓層的人數不得超過 25 人。若度假屋的逃生樓梯的闊度不少於 1 050 毫米，或樓宇內有多於一道逃生樓梯，則每樓層使用樓梯的人數上限按照《消防安全守則》計算。

樓層高度

2.22 度假屋的樓層高度，由樓面量度至天花板，必須不少於 2 米。

照明及通風

2.23 每間用作居住用途的客房／客廳及廚房必須設置窗戶，以確保有足夠的天然照明及通風，並須符合以下規定：

- (a) 玻璃窗戶的總面積不得少於房間樓面面積的十分之一；以及

- (b) 可開啓的窗戶面積必須為樓面面積的十六分之一，而窗戶的頂部須最少距離地板兩米。

2.24 浴室／廁所必須設置窗戶，以確保有足夠的照明及通風，並須符合下述規定：

- (a) 玻璃窗戶的總面積不得少於房間樓面面積的十分之一；以及
- (b) 可開啓的窗戶面積必須為樓面面積的十分之一，而窗戶的頂部須最少距離地板兩米。

2.25 牌照事務處會按照[附錄 E](#)所述情況，就每宗個案作個別考慮。

衛生設備

2.26 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數目要求：

居於或相當可能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

2.27 浴室、水廁或公用廁所，均不得直接通往廚房。

排水系統及喉管

2.28 必須適當地排放污水，並以令旅館業監督滿意為準。

2.29 每條便溺污水管、廢水管、反虹吸管、通風管、溢流管，以及與任何為排放髒水而設的排水渠接駁的每條喉管：

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

2.30 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，而該管道的耐火效能須與其所通過的結構的耐火效能相同；管道的檢修門須設可自動關閉的門或可緊閉的蓋，其耐火效能不得低於該圍封物的耐火效能；
- (c) 固定托座必須以鋼製造，如豎管有接口，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擋火灰漿或膨脹物料完全填塞和牢固地密封；
- (e) 須牢固地敷設於各有關面層上；以及
- (f) 如採用 UPVC 喉管，而該等喉管又通過分隔牆或樓面及任何防火構件，則須有適當的核准擋火保護層，方可外露。

2.31 每套便溺污水設備和廢水設備須設有適當的隔氣彎管，並須以大小適中的反虹吸管通風，並以令旅館業監督滿意為準。廢水設備的隔氣彎管的設計如可防止水封流失，則無須設置反虹吸管。

2.32 每條便溺污水管及廢水管的所有彎位或近彎位處均須設置清理孔。在任何情況下，每間設有獨立廁所／浴室的客房內的每條便溺污水管及廢水管，均須至少設置一個清理孔。

2.33 廚房、浴室及廁所均須設置地台去水口。為防止地台去水口的隔氣彎管因水份蒸發而導致水封流失，洗手盆、浴缸或淋浴室用過的水應引流至地台去水口以補充水封，而不會造成倒流，或採用旅館業監督接納的其他替代方法。

欄杆

2.34 在相鄰水平之間的差距多於 600 毫米之處，須設置防護欄障，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 米或以上；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

2.35 廁所／浴室／廚房的結構混泥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，該地台也須使用合適的防水物料。

違例建築工程

2.36 所有違例建築工程須予拆除，有關鄉村屋宇須按地政總署接納的原來圖則恢復原狀。

靈活務實替代方案

— 一九六一年之前建成的鄉村屋宇的牌照申請的處理

2.37 正如本指引第 1.17 段所述，對於一九六一年之前建成的鄉村屋宇的賓館牌照申請，如未能完全符合上文第 2.6 至 2.35 段所載的標準規定，牌照事務處會以靈活務實的方式處理，積極考慮替代方案，惟有關鄉村屋宇必須能持續符合同等的樓宇安全、消防安全及健康與衛生標準。

2.38 第 2.39 至 2.46 段所述的替代方案，是根據以往涉及一九六一年之前建成的鄉村屋宇申請賓館牌照並實施消防安全管理計劃 / 管理計劃而獲牌照事務處接納的個案而制定。牌照事務處會積極考慮所載述的替代方案，惟每宗賓館牌照申請都會根據個別處所的環境予以考慮。

結構狀況

2.39 如未能符合本指引第 2.9 段的規定，通常須由認可人士或註冊結構工程師，就第 2.8 段所述改動對現有結構構件的影響，擬備結構評估報告。不過，一九六一年之前建成的鄉村屋宇或未能提供經批准或獲接納的結構記錄，用作確定建築物的結構是否穩定及評估所作改動對現有結構構件的影響。

2.40 牌照事務處接納以註冊結構工程師擬備的結構評估報告作為依據，證明有關處所／鄉村屋宇適合作申請用途及其結構方面的狀況。報告內容應包括但不限於以下各項：

- (a) 背景資料，包括鄉村屋宇的原有用途、樓齡及其他詳細資料；
- (b) 展示鄉村屋宇整體狀況的照片；
- (c) 結構構件的尺寸和必要的測試／勘測結果；
- (d) 顯示鄉村屋宇主要尺寸和建造的結構布置圖；
- (e) 就結構構件的結構足夠性和鄉村屋宇整體的穩定性進行評估的結果；
- (f) 註冊結構工程師證明有關處所／鄉村屋宇結構安全的聲明(附記錄圖則)，並確認根據其檢驗及評估，認為該鄉村屋宇能承受作度假屋用途的荷載及應力；以及
- (g) 註冊結構工程師根據鄉村屋宇的整體狀況建議下次進行結構評估相隔的時間，以配合牌照續期。

2.41 如現有結構需要任何形式或規模的結構鞏固工程，須先向屋宇署提交申請，取得批准及同意後才可進行。

耐火結構

2.42 就一九六一年之前建成的鄉村屋宇的耐火結構而言，普遍未能確定使用的物料、未能確定現時的狀況，以及沒有證明文件顯示現有牆身和屋頂符合本指引第 2.12 段訂明的耐火效能。牌照事務處會視乎個別個案的情況，對以下建築構件事宜作出考慮：

- (a) 現有的實心牆可予保留，但須提交由認可人士或註冊結構工程師簽署的保證書，證明：
 - (i) 他／她已檢驗現有實心牆；
 - (ii) 確認整體以黏土磚、混凝土或灰砂磚砌成的現有實心牆，其牆身厚度不少於 100 毫米(不包括批盪)；確認單層鄉村屋宇的現有磚石實心牆，其牆身厚度不少於 320 毫米；以及
 - (iii) 他／她認為牆身經過修葺後狀況良好。
- (b) 現有的木屋頂可予保留，但須符合以下條件：
 - (i) 註冊結構工程師已證明支撐屋頂的椽條和板條結構安全；
 - (ii) 所有木構件經防火處理，並符合英國標準 476 第 7 部(表面火焰蔓延)第 1 級別的標準，或生產商建議的同等標準，並由認可人士確認已完成相關防火處理；
 - (iii) 屋頂以不可燃的物料覆蓋，包括天然石板、黏土瓦、混凝土瓦等；以及
 - (iv) 提交管理計劃，證明將實施可強制執行的管理策略，以妥善維修、保養及定期監察木屋頂。

逃生途徑

2.43 若出口路線的淨高度未能符合第 2.21 段訂明的 2 米最低要求，只要已採取補救措施，例如在受影響範圍的顯眼位置設置警告標誌，並安裝防撞裝置，則局部位置淨空高度不足(例如門道)的情況可視為可予接受。

照明及通風

2.44 若天然照明及通風的設施未能符合第 2.23 段所訂明的標準要求，可積極考慮以下務實做法，作為補救措施：

- (a) 如睡房與客廳之間有對流通風的效果，可接受合併計算睡房和客廳的窗戶玻璃面積和可開啓窗戶面積，而無須個別評估每個可居住房間所提供的窗戶；
- (b) 入口的門及通往天井的門的玻璃面積和開口，可獲接納為天然照明和通風的替代設施； 及／或
- (c) 屋頂的天窗可獲接受納為天然照明的替代設施。

排水系統及喉管


2.45 如因現場限制而未能按照第 2.31 段的規定為廢水設備設置反虹吸管，可積極考慮以下務實方法，作為補償措施：

- (a) 由屋宇裝備工程師證明，根據有關鄉村屋宇的特定排水設計，不大可能出現虹吸效應；以及
- (b) 經營者承諾每日為回流注水式地台去水口補充水封。

一九六一年之前建成的鄉村屋宇的常見設計 — 木造閣樓

2.46 舊式鄉村屋宇通常有木造的閣樓及樓梯，這些設施未必未能夠完全符合第 2.9 段、第 2.21 段、第 2.22 段、第 2.23 段及第 2.34 段分別就結構安全、逃生途徑、照明及通風、樓層高度和欄杆所訂明的標準規定。牌照事務處會積極考慮把木造的閣樓及樓梯納入度假屋牌照的範圍，惟必須符合以下條件：

- (a) 木造閣樓必須屬有關鄉村屋宇的現存結構；
- (b) 須提交由註冊結構工程師擬備的結構評估報告，評估木造閣樓及通往該閣樓的木樓梯的狀況和穩定性，以確認該閣樓適合用作住宿用途和最多可容納的住客人數；
- (c) 木造閣樓僅供住客作睡眠用途；
- (d) 必須審慎評估住客進出及使用木造閣樓是否安全，並須提供足夠的安全措施及裝置，例如欄杆、劃定限制出入區域、警告標誌、光線感應器等，以防止住客從高處墮下，並須提供安全進出木造閣樓的途徑；
- (e) 度假屋內必須禁止使用明火燃料，以盡量減低火警風險；以及
- (f) 可施加以下特別發牌條件：
 - (i) 限制可進入木造閣樓及在該處住宿的住客人數；
 - (ii) 要求提交管理計劃，限制在木造閣樓睡眠的住客人數；

- 
- (iii) 要求定期保養所有安全裝置；
 - (iv) 要求向住客簡介如何安全使用木造閣樓及度假屋；以及
 - (v) 視乎個別情況施加其他條件，以確保安全使用木造的閣樓及樓梯。

第三章：消防安全規定

3.1 度假屋必須設有足夠而適當的消防裝置及設備和緊急車輛通道，以保障公眾安全、防止有關處所發生火警、火警時阻止火勢蔓延及向處所的使用者示警。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》而制定。該守則的最新版本，可到消防處的網站(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)。處所內所有消防裝置及設備在安裝後必須予以保留及時刻保持在有效操作狀態，並由註冊消防裝置承辦商至少每 12 個月檢查一次。

3.3 在規定的消防裝置及設備工程完成後 14 天及 28 天內，須將簽發予其擁有人的有關證書的副本，分別送交消防處處長及旅館業監督。

消防安全規定(住宅式設計度假屋)

3.4 下文載列有關住宅式設計度假屋的主要消防安全規定(常見住宅式設計度假屋的平面圖載於[附錄 C](#))。

消防裝置電力供應

3.5 必須設置發電量足以為消防裝置供電的獨立發電機。如現有鄉村屋宇內並無應急發電機，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 度假屋內的所有指定出口必須安裝出口指示牌，其規格必須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定。

3.7 若度假屋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》要求的規格安裝方向指示牌，以幫助住客於緊急事故時，清楚辨認出口方向。

手動火警警報系統

3.8 度假屋內須設置一個具備視覺火警信號的手動火警警報系統(安裝規格請參閱消防處通函第 2/2012 號)，其設計須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定。在主要入口或其附近及公用走廊的顯眼位置須裝設啓動按鈕及聲響警報裝置各一。

消防裝置的控制顯示板

3.9 所有消防裝置的控制顯示板均須設在度假屋的接待處範圍或主要入口附近。

火警偵測系統

3.10 度假屋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) 如某樓層有任何部分用作住宿，則除廁所、浴室及設有花灑的樓梯外，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使用熱力偵測系統。
- (d) 另一選擇是在度假屋內裝設自給式電池操作煙霧偵測器和在電力／機械房及廚房內裝設自給式電池操作熱力偵測器。該煙霧／熱力偵測器必須符合以下任何一項國際標準：

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

為確保該等煙霧／熱力偵測器可正常運作，經營者必須每星期依照生產商提供的操作手冊的指示進行檢查及測試。(但無須由註冊消防裝置承辦商安裝該等偵測器及簽發消防表格第 251 號)。

- (e) 該等偵測系統的警報器必須與度假屋內的手動火警警報系統連接。

手提滅火設備

3.11 每間廚房、茶房及電掣房必須放置一具容量為 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，則須放置一具容量為 9 公升的二氧化碳／水式滅火筒。

聚氨酯乳膠床褥和襯墊傢具

3.12 如度假屋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。申請人在報告完工時須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。

電力裝置

3.13 度假屋內固定電力裝置的擁有人須安排有關裝置由已向機電工程署署長註冊的電業承辦商安裝、檢查、測試及發出證明書。其後該等裝置必須最少每五年接受一次檢查、測試及發給證明書。證明書的副本須送交牌照事務處，以證明該等裝置符合有關規定。

燃料氣體系統／爐具

3.14 安裝在度假屋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。合規證明書／完工證明書須送交牌照事務處，以證明該系統／爐具符合規定。基於安全考慮，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

3.15 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度假屋內並無管道供應氣體(煤氣或中央石油氣)的情況下，才可在度假屋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：
 - 地面以下
 - 空氣不流通的地方
 - 住宿地方或浴室
 - 度假屋內唯一的逃生途徑
 - 熱源附近
 - (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)

3.16 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(常見賓館式設計度假屋的平面圖載於[附錄 D](#))。

消防裝置電力供應

3.17 必須設置發電量足以為消防裝置供電的獨立發電機。如現有鄉村屋宇內並無應急發電機，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

3.18 必須於度假屋內公共走廊的適當位置安裝應急照明設備。按照《最低限度之消防裝置及設備守則》第五部第 5.9 段的規定裝設的獨立後備照明系統，如可在不少於該《守則》訂明的時數，提供不低於 2 勒克斯的照明度，亦可予接納。

出口指示牌及方向指示牌

3.19 度假屋內的所有指定出口必須安裝出口指示牌，其規格必須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定。

3.20 若度假屋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》要求的規格安裝方向指示牌，以幫助住客於緊急事故時，清楚辨認出口方向。

手動火警警報系統

3.21 度假屋內須設置一個具備視覺火警信號的手動火警警報系統(安裝規格請參閱消防處通函第 2/2012 號)，其設計須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定。在主要入口或其附近及公用走廊的顯眼位置須裝設啓動按鈕及聲響警報裝置各一。

消防裝置的控制顯示板

3.22 所有消防裝置的控制顯示板均須設在度假屋內的接待處範圍或主要入口附近。

火警偵測系統

3.23 度假屋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) 如某樓層有任何部分用作住宿，則除廁所、浴室及設有花灑的樓梯外，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使用熱力偵測系統。
- (d) 該等偵測系統的警報器必須與度假屋內的手動火警警報系統連接，所發出的警報必須由服務提供者通過直接接駁的電話線路傳送到消防控制中心。

消防栓／喉轆系統

3.24 必須按照[附錄 F](#)的規定，安裝一套消防栓／喉轆系統。有關安裝工程必須由註冊二級消防裝置承辦商進行。工程完成後，必須將「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。

手提滅火設備

3.25 每間廚房、茶房及電掣房必須放置一具容量為 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，則須放置一具容量為 9 升的二氧化碳／水式滅火筒。

自動花灑裝置

3.26 度假屋內包括樓梯、公用走廊、廁所及浴室均須設有一套自動花灑裝置，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。若未能設置花灑水缸，則該套裝置可由現有消防栓／消防喉轆貯水箱供水，或通過直接連接街喉供水。如無其他選擇，該套裝置可連接至[附錄 F](#)所述的 1 500 公升消防喉轆貯水箱。該套臨時花灑系統，必須依照消防處通函第 4／1996 號的規定安裝。有關安裝工程必須由註冊二級消防裝置承辦商進行。工程完成後，必須將「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。

排煙系統

3.27 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樓層的防火間體積多少，一律須安裝一套靜態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啓的窗戶與露天地方相通，而這些窗戶的總面積超過該通道樓面面積的 6.25%，則上述有關排煙系統的規定並不適用。

通風／空調控制系統

3.28 在度假屋內安裝通風／空調控制系統後，該系統可停止指定防火間內由機械引發的氣流。

通風系統

3.29 任何通風系統如有敷設管道或線槽，而該等管道或線槽穿過任何牆壁、樓面或天花板通往另一隔室，則該通風系統必須符合《建築物(通風系統)規例》的規定。通風系統的詳細圖則須送交消防處通風系統組審批，合格證明書的副本須送交牌照事務處，以證明該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辦商檢查一次；「保養證明書」的副本須送交牌照事務處，以證明該系統符合有關規定。

3.30 在管道及隱蔽位置內作隔音及隔熱用途的所有襯層均須達英國標準 476: 第 7 部分表面火焰蔓延率第 1 級或第 2 級或同等的國際標準，或使用認可的防火產品把水平提高至同等標準。有關工程須由註冊二級消防裝置承辦商進行。「消防裝置及設備證書」(消防表格第 251 號)的副本須送交牌照事務處，以證明襯層符合有關規定。

可燃物料

3.31 在度假屋防護走火通道內作隔音、隔熱及裝飾用途的所有襯層均須達英國標準規格編號 476: 第 7 部分表面火焰蔓延率第 1 級或第 2 級或同等的國際標準，或使用認可的防火產品把水平提高至同等標準。有關工程須由註冊二級消防裝置承辦商進行。「消防裝置及設備證書」(消防表格第 251 號)的副本須送交牌照事務處，以證明襯層符合有關規定。

聚氨酯乳膠床褥和襯墊傢具

3.32 如度假屋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。申請人在報告完工時須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。

電力裝置

3.33 度假屋內固定電力裝置的擁有人須安排有關裝置由已向機電工程署署長註冊的電業承辦商安裝、檢查、測試及發出證明書。其後該等裝置必須最少每五年接受一次檢查、測試及發給證明書。證明書的副本須送交牌照事務處，以證明該等裝置符合有關規定。

燃料氣體系統／爐具

3.34 安裝在度假屋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。合規證明書／完工證明書須送交牌照事務處，以證明該系統／爐具符合規定。基於安全考慮，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

3.35 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度假屋內並無管道供應氣體（煤氣或中央石油氣）的情況下，才可在度假屋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：
 - 地面以下
 - 空氣不流通的地方
 - 住宿地方或浴室
 - 度假屋內唯一的逃生途徑
 - 熱源附近
 - (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

3.36 在度假屋的防護逃生途徑內鋪設的地毯在按照英國標準 4790 進行測試時，須符合美國對紡織品鋪地物的評測標準 ASTM E-648，或英國標準 5287，即達到點火影響範圍小的要求；或以純羊毛製造，但如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面積的 5%(逐層計算)，則不在此限。

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)

3.37 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(常見賓館式設計度假屋的平面圖載於[附錄 D](#))。

消防裝置電力供應

3.38 必須設置發電量足以為消防裝置供電的獨立發電機。如現有鄉村屋宇內並無應急發電機，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

3.39 必須於度假屋內公共走廊的適當位置安裝應急照明設備。按照《最低限度之消防裝置及設備守則》第五部第 5.9 段的規定裝設的獨立後備照明系統，如可在不少於該《守則》訂明的時數，提供不低於 2 勒克斯的照明度，亦可予接納。

出口指示牌及方向指示牌

3.40 度假屋內的所有指定出口必須安裝出口指示牌，其規格必須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定。

3.41 若度假屋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》要求的規格安裝方向指示牌，以幫助住客於緊急事故時，清楚辨認出口方向。

手動火警警報系統

3.42 度假屋內須裝置一個具備視覺火警信號的手動火警警報系統(安裝規格請參照消防處通函第 2/2012 號)，其設計須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定。在主要入口或其附近及公用走廊的顯眼位置須裝設啟動按鈕及聲響警報裝置各一。

消防裝置的控制板

3.43 所有消防裝置控制板須裝設在度假屋內的接待處範圍或主要入口附近。

火警偵測系統

3.44 度假屋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) 如某樓層有任何部分用作住宿，則除廁所、浴室及設有花灑的樓梯外，全層都必須安裝煙霧偵測系統。
- (c) 在電力／機械房及廚房可接受使用熱力偵測系統。
- (d) 另一選擇是在度假屋內裝設自給式電池操作煙霧偵測器和在電力／機械房及廚房內裝設自給式電池操作熱力偵測器。該煙霧／熱力偵測器必須符合以下任何一項國際標準：

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

為了確保該等煙霧／熱力偵測器可正常運作，經營者必須每星期依照生產商提供的操作手冊的指示，進行檢查及測試(但無須由註冊消防裝置承辦商安裝該等偵測器及簽發消防表格第 251 號)。

- (e) 該等偵測系統的警報器必須與度假屋內的手動火警警報系統連接。

手提滅火設備

3.45 每間廚房、茶房及電掣房必須放置一具容量為 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放置一具容量為 9 公升的二氧化碳／水式滅火筒。

排煙系統

3.46 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樓層的防火間體積多少，一律須安裝一套靜態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啓的窗戶與露天地地方相通，而這些窗戶的總面積超過該通道樓面面積的 6.25%，則上述有關排煙系統的規定並不適用。

通風／空調控制系統

3.47 在度假屋內安裝通風／空調控制系統後，該系統可停止指定防火間內由機械引發的氣流。

通風系統

3.48 任何通風系統如有敷設管道或線槽，而該等管道或線槽穿過任何牆壁、樓面或天花板通往另一隔室，則該通風系統必須符合《建築物(通風系統)規例》的規定。通風系統的詳細圖則須送交消防處通風系統組審批，合格證明書的副本須送交牌照事務處，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辦商檢查一次；「保養證明書」的副本須送交牌照事務處，以證明該系統符合有關規定。

3.49 在管道及隱蔽位置內作隔音及隔熱用途的所有襯層均須達英國標準 476：第 7 部分表面火焰蔓延率第 1 級或第 2 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。有關工程須由第二級註冊消防裝置承辦商進行。「消防裝置及設備證書」(消防表格第 251 號)的副本須送交牌照事務處，以證明襯層符合有關規定。

可燃物料

3.50 在度假屋防護走火通道內作隔音、隔熱及裝飾用途的所有襯層均須達英國標準 476：第 7 部分表面火焰蔓延率第 1 級或第 2 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。有關工程須由第二級註冊消防裝置承辦商進行。「消防裝置及設備證書」(消防表格第 251 號)的副本須送交牌照事務處，以證明襯層符合有關規定。

聚氨酯乳膠床褥和襯墊傢具

3.51 如度假屋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。申請人在報告完工時須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。

電力裝置

3.52 度假屋內固定電力裝置的擁有人須安排有關裝置由已向機電工程署署長註冊的電業承辦商安裝、檢查、測試及發出證明書。其後該等裝置必須最少每五年接受一次檢查、測試及發給證明書。證明書的副本須送交牌照事務處，以證明該等裝置符合有關規定。

燃料氣體系統／爐具

3.53 安裝在度假屋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。合規證明書／完工證明書須送交牌照事務處，以證明該系統／爐具符合規定。基於安全考慮，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

3.54 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度假屋內並無管道供應氣體(煤氣或中央石油氣)的情況下，才可在度假屋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：
 - 地面以下
 - 空氣不流通的地方
 - 住宿地方或浴室
 - 度假屋內唯一的逃生途徑
 - 熱源附近
 - (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

3.55 在度假屋的防護逃生途徑內鋪設的地毯在按照英國標準 4790 進行測試時，須符合美國對紡織品鋪地物的評測標準 ASTM E-648，或英國標準 5287，即達到點火影響範圍小的要求；或以純羊毛製造，但如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面積的 5%(逐層計算)，則不在此限。

靈活務實的替代方案

3.56 針對位於距離通道超過 30 米及／或距離街道消防栓超過 100 米及／或沒有指定緊急車輛通道的鄉村屋宇，牌照事務處可採取務實的做法，施加替代的消防安全條文／規定。

推車式乾粉滅火器

3.57 為該度假屋所在的鄉村屋宇提供 20 公斤推車式乾粉滅火器。

自給式電池操作煙霧探測器

3.58 度假屋內必須安裝自給式電池操作煙霧偵測器。該等偵測器須符合以下任何一項國際標準：

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

為確保該等煙霧偵測器可正常運作，經營者必須每星期依照生產商提供的操作手冊的指示，進行檢查及測試(但無須由註冊消防裝置承辦商安裝該等偵測器及簽發消防表格第 251 號)。

第四章：牌照申請手續

一般手續

- 4.1 首次申請賓館(度假屋)牌照，應填寫指定申請表(HAD 133)。申請表可向牌照事務處索取，或到該事務處的網頁(http://www.had.gov.hk/tc/public_forms/forms.htm)下載。填妥申請表後，須連同所需證明文件送交牌照事務處(請參閱第 4.5 段)。現鼓勵申請人經網上方式以電子表格提交申請(<https://eform.cefs.gov.hk/form/had093/tc/>)。
- 4.2 旅館業監督在審核申請時，會審視申請人提交的擬議設計圖及意向聲明，並派員到擬設度假屋進行實地視察，以界定涉及的設計類型，並據此制定合適的樓宇安全及消防安全規定。
- 4.3 請注意，旅館業監督如發現上文第 1.14 段所述的情況，或發現任何其他可能影響建築物安全的情況，可立即拒絕有關申請。
- 4.4 更多詳情請參閱《根據《旅館業條例》(第 349 章)申請酒店牌照及賓館牌照的一般指引》。該指引可到牌照事務處網頁下載(https://www.hadla.gov.hk/tc/licensing_matters/related/index.php)。
- 4.5 申請表須連同以下文件和證明書一併遞交：
- (a) 填妥的申請表正本(連副本三份)(只適用於以硬複本形式提交的申請)；
 - (b) 如屬個人申請人，須提交香港身份證副本；如屬團體申請人(例如有限公司／合伙業務)，須提交商業登記證副本(可稍後提交，但須在牌照發出前提交)及相關人士的香港身份證／旅遊證件副本；
 - (c) 如申請人並非香港永久性居民，須提交填妥的同意書(載於申請表附錄二)，同意入境事務處向牌照事務處披露申請人在香港的逗留條件資料，並須提交旅遊證件副本；
 - (d) 申請人及相關人士(如屬團體申請人)填妥的個人資料授權書(載於申請表附錄三)，授權警務處處長或其代表向牌照事務處披露申請人的全部刑事定罪記錄，以及另一份同意書(載於申請表附錄四)，同意破產管理署向牌照事務處披露申請人的破產／清盤令記錄；
 - (e) 法律執業者的書面法律意見，確認正在申請牌照的處所的公契或政府租契(如沒有公契)沒有任何明確條文禁止該處所用作(i) 酒店或賓館；(ii) 商業用途；或(iii) 私人住宅用途以外的其他用途；
 - (f) 度假屋的商業登記證副本。商業登記證所示的度假屋業務名稱須與正在申請牌照的度假屋的業務名稱相同；

- (g) 申請處所的有效第三者風險保險(公眾責任保險)副本及由保險公司發出的收據(可稍後提交,但須在牌照發出前提交)。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。第三者風險保險(公眾責任保險)所示的業務名稱,須與正在申請牌照的度假屋的業務名稱相同;
- (h) 使用十進制單位和符合比例(通常不小於 1:100)的詳細平面圖三份;平面圖上須顯示以下資料:
- 清楚標示申請牌照涵蓋的範圍;
 - 各指定區域和房間的擬議用途,連同所需尺寸、註釋和人數;
 - 牌照涵蓋範圍的總人數(包括住客和員工),以及每樓層的人數分布(如適用);
 - 度假屋內所有現正進行及/或擬進行的建築工程;
 - 度假屋內所有現正使用及/或擬使用物料的類型、標準和規格;
 - 所有現有及擬議衛生設備和渠務工程;
 - 所有窗戶、通風管道和機械式通風系統的位置;以及
 - 升高地台、隔板及其他改動的範圍和細節。
- (i) 地政總署分區地政處發出的完成規定事項證明書或不反對佔用書(如擬議處所屬新界鄉村式屋宇);以及
- (j) 說明申請人能持續親自監督有關度假屋的經營、開設、管理或以其他方式控制該度假屋的證明文件(例如土地註冊處發出的土地業權證明;註冊業主與申請人簽訂的加蓋印花租約;由有關鄉村屋宇的註冊業主或合法租戶簽發的授權書,述明容許申請人經營、開設、管理或控制其處所;明示申請人獲授權經營、開設、管理或控制有關度假屋的法律文件(例如政府租約或公契);或顯示申請人對有關度假屋具有獨家使用或享用權的其他文件)。

4.6 如申請人未能按要求提交所有資料,其申請可能不獲受理。

委聘認可人士/註冊承建商

4.7 申請人在提交申請表(HAD 133)前,應委聘認可人士就下述事項提供意見:

- (a) 處所是否適合作有關用途,這一點至為重要;

- (b) 須進行的改善工程及相關提交文件程序，即有些工程須在施工前向屋宇署提交文件，以取得正式批准和同意，而有些工程則可根據小型工程監管制度的簡化提交程序進行；
- (c) 擬備圖則，作為提交文件和申請牌照之用；以及
- (d) 如有需要，委聘合適的承建商。

4.8 必須委聘合適承建商進行下述相關類別的改善工程 —

- (a) 建築及渠務工程：已向屋宇署註冊的一般建築承建商及相關小型工程承建商；
- (b) 通風系統工程：已向屋宇署註冊的專門承建商(通風系統工程)；
- (c) 消防裝置和設備：已向消防處註冊的註冊消防裝置承辦商；
- (d) 電力裝置工程：已向機電工程署註冊的電力裝置承辦商／工人；以及
- (e) 氣體工程：已向機電工程署註冊的氣體工程承辦商。

申請人可到屋宇署網站 (<http://www.bd.gov.hk>)、消防處網站 (<http://www.hkfsd.gov.hk>)和機電工程署網站 (<http://www.emsd.gov.hk>)或其各辦事處，免費查閱認可人士和相關註冊承建商的名冊。

申請程序

4.9 處理首次賓館(度假屋)牌照申請的流程載於 [附錄 A](#)。主要程序和詳情載於下表。

主要程序	詳情
提交申請	<ul style="list-style-type: none"> (a) 申請人必須填妥申請表(HAD 133)，並連同三份額外的副本及申請表上提及的所需文件，特別是法律執業者對有關處所的使用限制提出的書面法律意見，送交旅館業監督。 (b) 申請人及所有相關人士必須分別填妥授權書，授權香港警務處及破產管理署向旅館業監督提供相關資料。
進行視察和發出改善工程通知書	<ul style="list-style-type: none"> (c) 旅館業監督會聯絡申請人，以安排視察有關處所。 (d) 旅館業監督會向申請人發出改善工程通知書，列出各項須進行的改善工程，並附上「完工報告」表格，供申請人在完成改善工程後填寫。

主要程序	詳情
地區諮詢 (如有需要)	<p>(e) 申請人會獲告知受影響人士提出的意見，並獲邀作出回應，以供諮詢小組考慮。</p> <p>(f) 旅館業監督會考慮諮詢小組的建議，如有任何附加的發牌規定及／或對牌照施加條件，旅館業監督會通知申請人。</p>
完成改善工程	<p>(g) 申請人必須在改善工程通知書上訂明的限期內完成所有改善工程。旅館業監督會按個別情況考慮延長完工時限的申請。</p> <p>(h) 申請人如未能在合理時間內完成改善工程，旅館業監督或會考慮拒絕有關牌照申請。</p> <p>(i) 在完成所有改善工程後，申請人必須填妥「完工報告」表格，並連同表格上提及的所需證明文件，送交旅館業監督。</p>
查核視察	<p>(j) 旅館業監督收到「完工報告」後，會聯絡申請人，以便安排到有關處所進行查核視察。</p>
發出牌照和提交竣工圖則	<p>(k) 旅館業監督如認為所有工程及文件符合發牌規定，便會要求申請人提交有關處所建築、渠務及消防裝置的竣工圖各三份，以供批註。上述竣工圖經批註後，會發還一份給申請人。旅館業監督會通知申請人提交所需的第三者保險證明、繳付訂明的牌照費用和領取牌照。領取牌照時，商業登記證及第三者風險保險(公眾責任保險)所示的業務名稱，須與正在申請牌照的賓館的業務名稱相同。</p>

4.10 如改善工程未能於旅館業監督指定的限期內完成，申請人必須向旅館業監督報告和申請延長完工時限。

4.11 如申請人未能於合理時間內完成改善工程，旅館業監督或會拒絕有關牌照申請。

4.12 如有關申請符合《條例》的所有規定，申請人在繳付訂明的費用及提交所需保險證明(如在申請表上未有妥為提供所需保險資料)後，便會獲發牌照。

4.13 旅館業監督就新牌照申請的處理程序作出以下服務承諾：

新牌照申請的處理程序	所需時間及服務承諾
發出認收通知書	接獲有效牌照申請日期起計 4 個工作天內
進行實地視察和向申請人發出改善工程通知書	發出認收通知書日期起計 22 個工作天內
通知申請人有關檢視所需改善工程完工報告的結果	接獲「完工報告」日期起計 35 個工作天內

第五章：牌照續期

5.1 根據《條例》發出的牌照均設有有效期。牌照的續期申請必須在牌照有效期屆滿前三至六個月內提出，否則旅館業監督可拒絕為牌照續期，而有關賓館須在牌照有效期屆滿當天停止運作。在牌照有效期屆滿後才提交的續期申請將不獲接納，申請人須申請新的牌照。

5.2 在提交續期申請表前，持牌人須確保有關處所仍符合牌照訂明的所有條件，以及與消防裝置及設備、通風系統、固定電力裝置等有關的證明書仍然有效。

5.3 持牌人須提交續期申請表(HAD 140A)(可到牌照事務處網頁下載，網址為 http://www.had.gov.hk/tc/public_forms/forms.htm)。現鼓勵申請人在網上提交電子申請表格，網址為 <https://eform.cefs.gov.hk/form/had094/tc/>。申請表須連同下列文件和證明書一併遞交 —

- (a) 填妥的申請表(HAD 140A)正本(連副本三份)；
- (b) 如屬個人申請人，須提交香港身份證副本；如屬團體申請人(例如有限公司／合伙業務)，須提交商業登記證副本(可稍後提交，但須在牌照發出前提交)及相關人士的香港身份證／旅遊證件副本；
- (c) 如申請人並非香港永久性居民，須提交填妥的同意書(載於申請表附錄二)，同意入境事務處向牌照事務處披露申請人在香港的逗留條件資料，並須提交旅遊證件副本；
- (d) 申請人或相關人士(如屬團體申請人)填妥的個人資料授權書(載於申請表附錄三)，授權警務處處長或其代表向牌照事務處披露申請人的全部刑事定罪記錄，以及另一份同意書(載於申請表附錄四)，同意破產管理署向牌照事務處披露申請人的破產／清盤令記錄；
- (e) 法律執業者的書面法律意見，確認正在申請牌照的處所的公契或政府租契(如沒有公契)沒有任何明確條文禁止處所用作(i) 酒店或賓館；(ii) 商業用途；或(iii) 私人住宅用途以外的其他用途；
- (f) 由註冊消防裝置承辦商發出的有效《消防裝置及設備證書》(FS251)的副本，以證明安裝在獲發牌照的度假屋內的所有消防裝置及設備處於有效操作狀態；
- (g) 由註冊電業工程人員發出的有效《完工證明書》(表格 WR1)或《定期測試證明書》(表格 WR2)的副本，以證明度假屋內的固定電力裝置符合《電力條例》(第 406 章)的規定及操作安全。該度假屋內的一
 - 低壓固定電力裝置如允許負載量為 100 安培或以上(單相或三相)，須最少每五年檢查、測試及領取證明書一次；或
 - 低壓固定電力裝置如在住宿範圍內使用，須最少每五年檢查、測試及領取證明書一次。

- (h) 如通風系統設有防火閘／過濾器／聚塵器，須提交由註冊通風承辦商發出的有效通風年檢證書的副本，以證明度假屋內通風系統的所有防火閘／過濾器／聚塵器均處於安全和有效的操作狀態；
- (i) 使用十進制單位和符合比例(通常不小於 1:100)的詳細平面圖三份；平面圖上須清楚顯示申請牌照的度假屋的邊界範圍和間隔布局；以及
- (j) 說明申請人能持續親自監督有關度假屋的經營、開設、管理或以其他方式控制該度假屋的證明文件(例如土地註冊處發出的土地業權證明；註冊業主與申請人簽訂的加蓋印花租約；由有關度假屋的註冊業主或合法租戶簽發的授權書，述明容許申請人經營、開設、管理或控制其處所；明示申請人獲授權經營、開設、管理或控制有關度假屋的法律文件(例如政府租約或公契)；或顯示申請人對有關度假屋具有獨家使用或享用權的其他文件。

5.4 旅館業監督會視察有關度假屋，以確保度假屋符合消防和樓宇安全規定，並維持該狀況。

5.5 處理賓館(度假屋)牌照續期申請的流程載於[附錄 B](#)。

5.6 如有關申請符合《條例》的所有規定，申請人在繳付訂明的費用及提交所需保險證明(如申請表上未有妥為提供所需保險資料)後，便會獲得續牌。

第六章：牌照轉讓

6.1 如持牌人打算轉讓牌照予另一人／公司，持牌人與受讓人須共同提交填妥的申請表格 HAD141 (https://www.had.gov.hk/tc/other_information/forms.htm) 或使用網上表格提交申請 (<https://eform.cefs.gov.hk/form/had095/tc/>)。持牌人須提出令旅館業監督信納的轉讓理由，並須確保受讓人清楚知悉現有牌照所附帶的一切條件、責任、職責和限制。

6.2 根據《條例》，旅館業監督可酌情決定批准或拒絕牌照轉讓申請。在下列情況下，轉讓申請可能不獲批准：—

- (a) 牌照有效期即將屆滿；
- (b) 牌照無效；
- (c) 未能完全符合牌照所訂明的發牌條件；
- (d) 轉讓的理由未能令旅館業監督信納；
- (e) 旅館業監督覺得經營、開設、管理或以其他方式控制有關處所作為賓館此事，不會在受讓人的持續親自監督下進行；或
- (f) 訂明的費用尚未繳交。

第七章：上訴

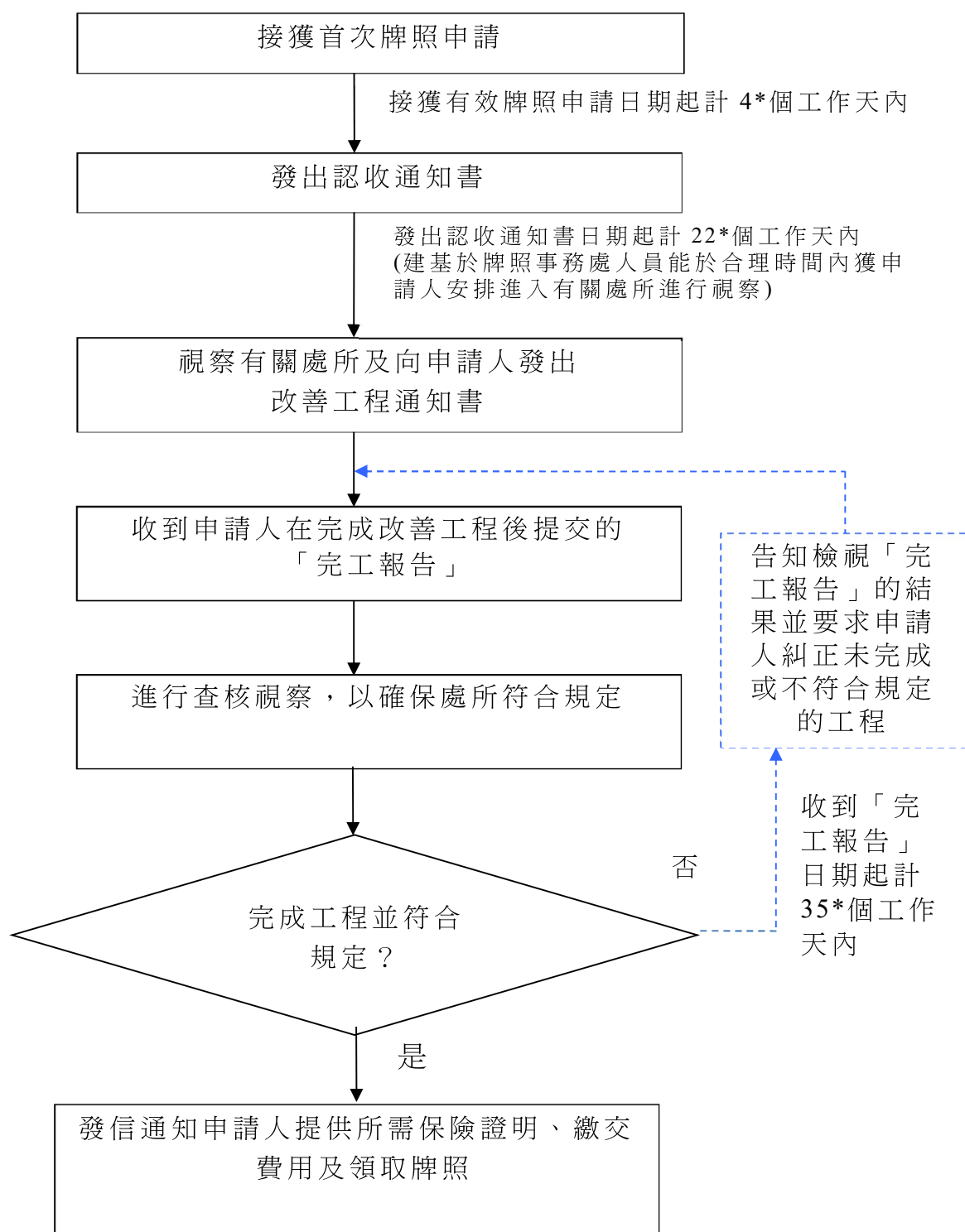
7.1 任何人如欲反對旅館業監督就牌照的申請、續期、轉讓、撤銷或暫時吊銷事宜所作的決定，可填寫上訴表格 — 上訴通知(表格 1)，向根據《條例》組成的上訴委員會提出上訴。該表格可到牌照事務處網頁 (http://www.had.gov.hk/en/public_forms/forms.htm) 下載。

7.2 上訴人在提出上訴時，應注意下列事項—

- (a) 必須填寫指定表格(上訴通知)，並在有關決定通知書所述明的通知日期後的 28 天內提出上訴；
- (b) 上訴通知書必須：
 - 述明上訴理由；
 - 附有包含以下資料的文件：
 - (i) 上訴人會在上訴聆訊中提出的證據的詳情；
 - (ii) 上訴人擬在上訴聆訊中傳召的每名證人的姓名；以及
 - 附有上訴人擬在上訴聆訊中出示的每份文件的副本；
- (c) 上訴委員會召集人會決定聆聽上訴的日期和時間；以及
- (d) 聆訊通常會公開進行。

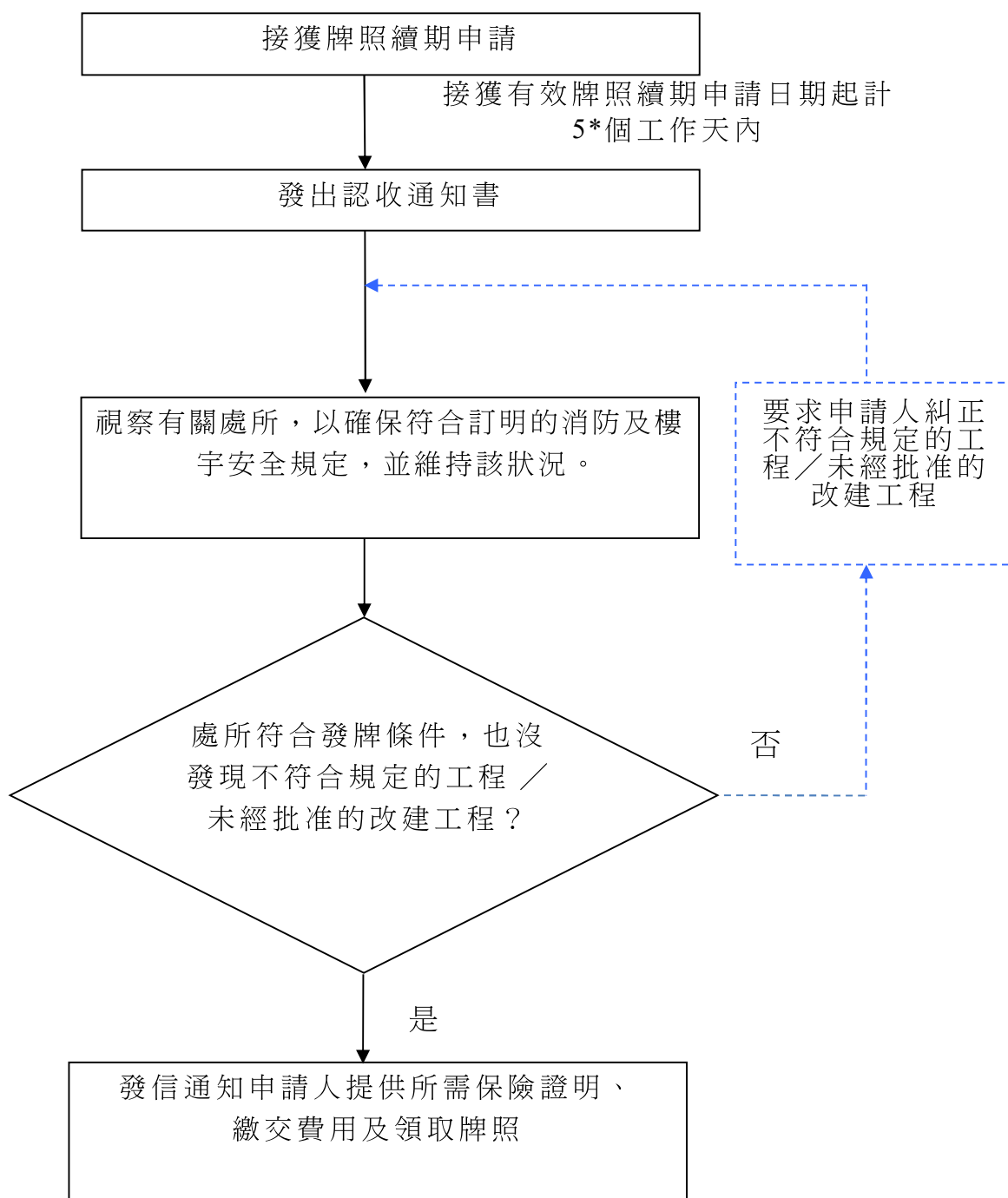
7.3 上訴委員會可釐定任何一方就上訴應繳付的訴訟費用。

處理賓館(度假屋)牌照首次申請的流程



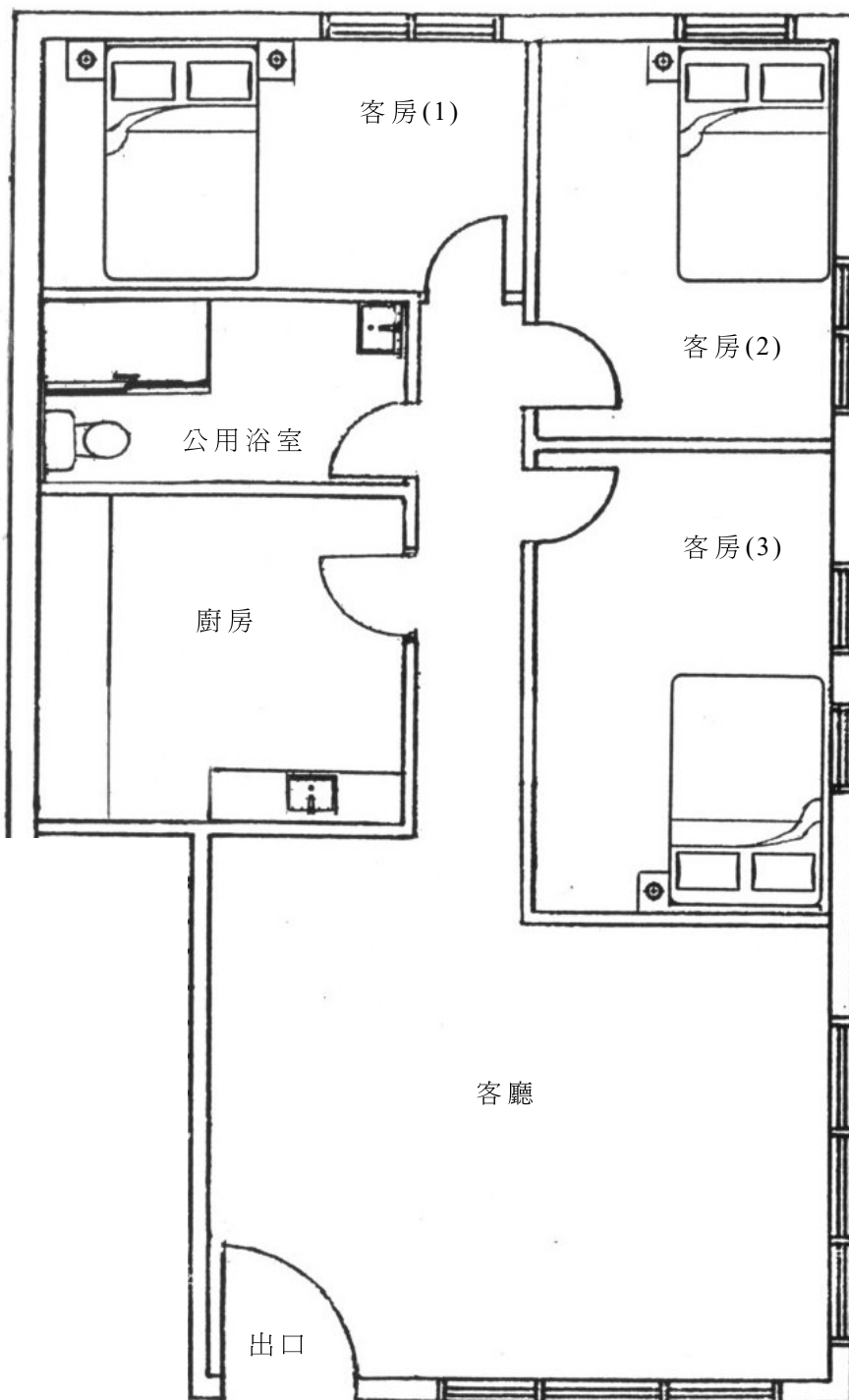
*顯示為服務承諾

處理賓館(度假屋)牌照續期申請的流程



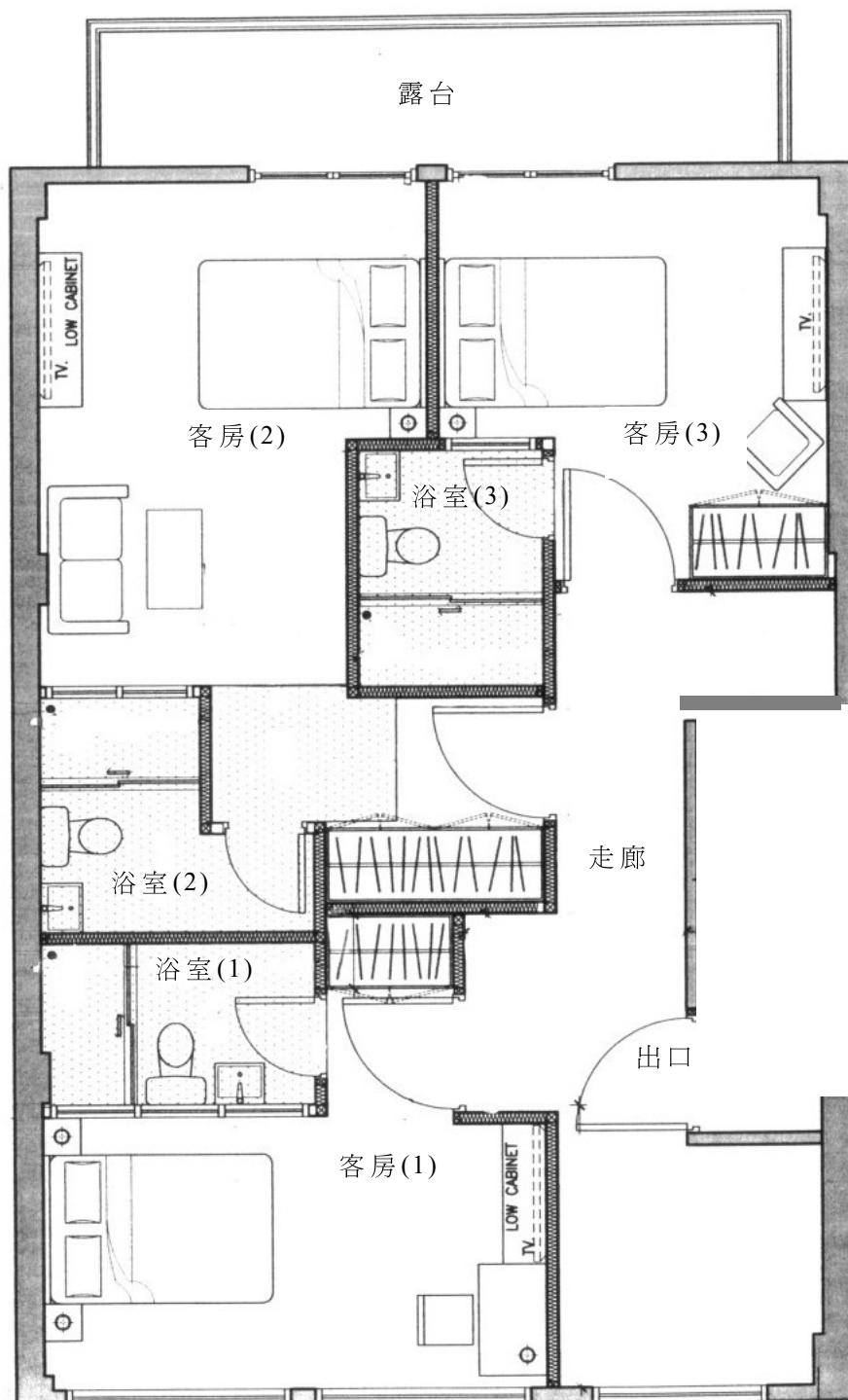
* 顯示為服務承諾

常見住宅式設計度假屋的平面圖 ^



^ 此平面圖只展示住宅式設計度假屋的常見設計。申請人請參閱第二章的樓宇安全規定及第三章的消防安全規定。當申請人提交有關申請及度假屋的建議設計後，牌照事務處會制定並通知申請人所須進行的改善工程的詳細要求。

常見賓館式設計度假屋的平面圖 §



§ 此平面圖只展示賓館式設計度假屋的常見設計。申請人請參閱第二章的樓宇安全規定及第三章的消防安全規定。當申請人提交有關申請及度假屋的建議設計後，牌照事務處會制定並通知申請人所須進行的改善工程的詳細要求。

天然照明與通風

1. 度假屋、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。旅館業監督會視乎每宗個案的特殊情況、困難及其他改善措施而作個別評定。

作居住用途的房間及廚房

2. 如提供下列改善措施，旅館業監督可准許作居住用途的房間減少天然照明與通風，也可准許廚房減少或缺少天然照明與通風：

- (a) 提供標準不低於 50 勒克斯的人工照明設備；
- (b) 提供橫截面面積不少於 6 000 平方毫米並連接戶外空間的永久通風管道；
- (c) 提供每小時換氣不少於五次的機械通風設備；
- (d) 每個房間須有獨立通風管道；
- (e) 通風管道的兩端須裝設鋼網或類似物料，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；以及
- (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 1 米。

浴室及廁所

3. 如提供下列改善措施，旅館業監督可准許浴室及廁所減少或缺少天然照明與通風：

- (a) 提供標準不低於 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設備；
- (c) 每個房間須有獨立通風管道；以及
- (d) 通風管道的兩端須裝設鋼網或類似物料，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，也無豁免遵守《建築物(規劃)規例》所定標準的作用。

消防栓／喉轆系統

1. 必須設有足夠的消防栓及消防喉轆，確保長度不超過 30 米的滅火喉或喉轆膠喉可到達度假屋的任何位置。
2. 必須從現有消防栓／喉轆系統增設備有全套消防泵遙距開動按鈕的消防喉轆，確保長度不超過 30 米的喉轆膠喉可到達度假屋的任何位置。
3. 必須為度假屋設置消防喉轆系統，確保長度不超過30米的喉轆膠喉可到達度假屋的任何位置。該消防喉轆系統的水箱容量不得少於1 500公升，該系統亦須裝有固定的消防泵。消防泵必須經常注滿水備用；滅火喉喉嘴須可噴出不少於6米長的水柱，用水每分鐘的流量不得少於24公升。

註:完成實地視察後，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 14 號太古城中心 10 樓
電話號碼	:	2881 7034
傳真號碼	:	2894 8343
電郵地址	:	hadlaenq@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)、發出完成規定事項證明書及不反對佔用書的查詢)：

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
電郵地址	:	landsd@landsd.gov.hk
網址	:	www.landsd.gov.hk

屋宇署(處理有關樓宇建築圖則、違例建築工程的事宜，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	:	香港九龍油麻地海庭道 11 號西九龍政府合署 北座地下
電話號碼	:	2626 1616
傳真號碼	:	2537 4992
電郵地址	:	enquiry@bd.gov.hk
網址	:	www.bd.gov.hk

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
電郵地址	:	lcpolice2@hkfsd.gov.hk
網址	:	www.hkfsd.gov.hk

通風系統組

地址	:	香港灣仔告士打道 5 號稅務大樓 35 樓
電話號碼	:	2718 7567
傳真號碼	:	2382 2495
電郵地址	:	fsvs@hkfsd.gov.hk
網址	:	www.hkfsd.gov.hk

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
電郵地址	:	info@emsd.gov.hk
網址	:	www.emsd.gov.hk

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28樓
電話號碼	:	3105 0000
傳真號碼	:	2596 0281
電郵地址	:	csa@landreg.gov.hk
網址	:	www.landreg.gov.hk