

**房屋局常任秘書長辦公室獨立審查組**  
(只適用於房委會物業或已拆售的房委會物業)

## 有關樓宇安全規定的一般指引(供學校新申請及增設校舍之用)

### 1. 獨立審查組的角色

- a. 獨立審查組直接隸屬於房屋局常任秘書長辦公室，並在建築事務監督(即屋宇署署長)授權下，按照《建築物條例》(第 123 章)及建築事務監督的政策和指引，對由香港房屋委員會(下稱「房委會」)所發展而已出售或分拆出售的物業進行《建築物條例》之下的監管。獨立審查組同時參照《建築物條例》及建築事務監督的政策和指引，對房委會的新發展工程和現存樓宇在行政上進行監管。
- b. 如擬在並非為作學校用途而設計及建造的房產內新申請或增設校舍，必須連同獨立審查組根據《教育條例》(第 279 章)第 12(1)(a)、(b)及(ca)條作為主管當局所發出的證明書，以及由建築事務監督根據同一條例第 12(1)(d)條所發出的通知書。
- c. 獨立審查組在處理這些必需的證明書和通知書的申請時，須評估有關房產是否適合，並會考慮是否適宜發出這些載有以下事項的證明書和通知書：
  - i. 對有關房產的設計荷載的意見(第 12(1)(a)條)；
  - ii. 有關房產並無結構性的木地板(第 12(1)(b)條)；
  - iii. 有關房產內設有足夠的逃生設施(第 12(1)(ca)條)；以及
  - iv. 建築事務監督無意根據《建築物條例》第 25 條行使所賦予的權力，禁止把有關房產作學校用途(第 12(1)(d)條)。

### 2. 一般規定

- a. 每宗申請個案均會在充分考慮各種情況後，因應個案本身的情況作出決定。本指引所載內容在任何情況下都不得視作可以削減獨立審查組根據《建築物條例》

及其附屬規例所獲賦予的權力。

- b. 如有關房產以結構性的木地板建造，當局將拒絕根據《教育條例》(第 12(1)(b) 條)發出證明書。
- c. 鑒於有關的事宜往往會涉及可能難以應付的複雜技術問題，申請人務須在申請初期聘請一名認可人士(根據《建築物條例》註冊的建築師、工程師或測量師)提供服務，以避免因申請不獲批准而不必要地浪費了時間和努力。
- d. 如要進行涉及樓宇結構及/或逃生途徑的改建及加建工程，認可人士和註冊結構工程師(如有需要)或須正式向獨立審查組提交擬議工程的圖則以事先獲得獨立審查組批准及同意。屋宇署備有根據《建築物條例》規定註冊的認可人士及註冊結構工程師名冊以供參閱，申請人亦可於屋宇署網站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk) 參閱有關名冊。
- e. 隨著《建築物(小型工程)規例》於 2010 年 12 月 31 日實施，某些建築工程已被指明為小型工程。小型工程可根據小型工程監管制度下的簡化規定進行，以代替須事先獲得獨立審查組批准及同意的規定。關於小型工程項目及相關規定等詳情，可參閱下文第 7 段。
- f. 提交圖則
  - i. 每份申請書必須附有按照教育局規定，示明有關房產的範圍和規劃設計及附錄 6b 所列資料的足夠數目的圖則(其中 4 套須交予獨立審查組)。
  - ii. 提交的圖則應以合適的比例(1:50 或 1:100)繪製，備有有關房產各主要部分的尺寸，並在其上標明出口路線/出口門，亦須列明所有擬議間隔牆和出口門採用的建造物料。
  - iii. 必須在圖則上顯示每個課室最高可容納的人數(老師和學生的數目)，以及將要容納的學校教職員總人數。

### 3. 房產的位置

- a. 一般來說，如申請所涉及的房產位於已獲發佔用許可證建築物內，則擬議校舍的任何部分，均不得位於未獲獨立審查組的批准和同意便已建造的任何構築物之內、之下或之上。
- b. 任何學校都不得位於工業樓宇之內。

c. 下列指引適用於位於非為學校用途而設計和建造的房產地下以上的幼稚園：

位置	條件
i. 位於在地下以上設有不超過兩層商業樓層的綜合用途建築物內。 ii. 位於設有三層或以上的商業樓層的綜合用途建築物內，而幼稚園本身佔用一整層或多於一整層的商業樓層，但地下以上作商業用途的樓層不超過兩層。 iii. 位於社團建築物內。 iv. 位於多層住用建築物內。	I. 房產必須符合《建築物消防安全守則》（《消防安全守則》）的一般標準。 II. 幼稚園須受《教育規例》第 7 條所訂的 24 米高度限制規則規限。
v. 位於純商業建築物內。 vi. 位於在地下以上設有三層或以上的商業樓層而又不屬第(ii)項的綜合用途建築物內。	III. 除符合第(I)及第(II)項的條件外，並須提供兩條供幼稚園使用者專用的獨立逃生途徑。
vii. 位於單梯建築物內。	IV. 除符合第(I)及第(II)項的條件外，並須為申請註冊的房產設置兩條額外的樓梯，以及將校舍通往供整座建築物使用的單梯的地方封閉。

#### 4. 結構安全

在結構安全方面須考慮的主要問題如下：

- i. 房產為作學校及幼稚園用途的最少設計荷載分別地不得少於 3 千帕斯卡（即每平方呎 60 磅）及 2.5 千帕斯卡（即每平方呎 50 磅）。

- ii. 如樓板上鋪設非結構實心地台、有重型設備/裝置或有用磚建造的非承重牆<sup>1</sup>，則認可人士或註冊結構工程師提出結構上的合理理據，以證明原有支撐構件足以承受這些附加荷載。

## 5. 耐火結構

- a. 房產必須按照《建築物（建造）規例》及屋宇署不時編訂的《消防安全守則》的規定設計，並以符合相關條文的耐火結構建造。
- b. 以下列出部分耐火結構的一般規定，供申請人參閱：
  - i. 有關房產與毗鄰被佔用／使用的地方必須以防火分隔隔開，防火分隔的耐火效能以《消防安全守則》表 C1 內有關用途類別指定的耐火效能值中較高者為準。
  - ii. 供有關房產及其他被佔用的地方共用的室內走廊，必須以耐火效能不少於該樓層用途類別指定的防火分隔隔開。如這些耐火效能各有不同，應採用較高的耐火效能值。至於位於購物商場內的房產，其與商場走廊之間一般無須設置該等的防火分隔。
  - iii. 通過防火分隔的管道、喉管、電纜等通口必須以耐火結構妥為保護，以維持該防火分隔的耐火效能。
  - iv. 如涉及**新設或經改裝**的防火分隔<sup>2</sup>，則須提交已由認可人士／註冊結構工程師填妥的表格（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 附錄 A），連同相關測試／評估報告，證明該等耐火構件／物料／物品的耐火效能。如《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 ADM-20》適用，則無須提交有關報告。

<sup>1</sup> 在樓宇單位內，豎設用磚建造的非承重牆及鋪設實心地台，以加厚樓宇單位內的樓板，可能會受《建築物（小型工程）規例》管制。關於小型工程項目及相關規定等詳情，可瀏覽屋宇署網站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)。

<sup>2</sup> 在用作逃生途徑或消防和救援進出途徑的樓梯或其防護門廊的圍封部分（不包括承重牆）上開鑿洞口，或改動該等樓梯或圍封部分之上的洞口，可能會受《建築物（小型工程）規例》管制。關於小型工程項目及相關規定等詳情，可瀏覽屋宇署網站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)。

- v. 根據《消防安全守則》C6.1 條和 C16.5 條，與房產相關的門須具有防煙密封裝置。這項規定一般適用於組成規定樓梯的防護門廊一部分的房產入口門。此外，也需參照屋宇署於 2013 年 1 月 22 日發出“更正對照表”內有關《消防安全守則》E9.1 條和 E9.2 條經修訂後的防煙密封裝置的現行規定。該“更正對照表”已上載於屋宇署網站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)。

## 6. 逃生途徑及消防和救援進出途徑

- a. 每所校舍均須按照《建築物（規劃）規例》第 V 部及屋宇署不時編訂的《消防安全守則》的規定，提供足夠的逃生途徑及消防和救援進出途徑。
- b. 就建築物的某一樓層或整座建築物提供的逃生途徑，在任何時間均只能容納指明的最高人數。現行的《消防安全守則》列明這些限制，並根據每一樓層及整座建築物所設的出口路線及出口門的闊度及數目來厘訂限制。因此，假如營辦學校會導致某一樓層或整座建築物在同一時間內容納的人數超出限制，當局會建議拒絕接納有關的申請。在評估人數時，當局會以“先遞交者先處理”的原則，分先後處理同一座建築物內不同房產的申請。現將部分一般規定載列如下供參考：
- i. 對位於地下而可直接通往街道的房產來說，提供逃生途徑方面一般並無太大問題。但位於地下以上的樓層及地庫的房產，則最少須有兩道出口樓梯。不准在單梯建築物地下以上的樓層開設學校，除非可為校舍提供兩條額外的出口樓梯，並將學校通往供整座建築物使用的單梯的地方封閉。
  - ii. 任何可容納 30 人以上的房間／空間／房產，最少須設有兩個出口。出口門必須向出口方向開啟，而開啟時的擺幅不得阻礙任何出口路線的任何部分。從房間／空間／房產中任何一處通向該兩個出口的直接路線所形成的角度必須不少於 30 度。
  - iii. 一般來說，出口路線的最小闊度不得少於 1 050 毫米，並會視乎整所學校及學校所處的樓層的總人數而須增加闊度。如容納人數為 4 至 30 人，則其出口門的最小闊度不得少於 750 毫米；如容納人數為 31 至 200 人，則每道出口門的闊度不得少於 850 毫米，而所有出口門的總闊度不得少於 1 750 毫米。有關詳細的規定，應參閱《消防安全守則》表 B2。
  - iv. 根據《消防安全守則》B9.1 條，所有規定出口路線均須直接通往街道，而地面樓層的樓梯圍建物必須在地面樓層延續，使能與建築物的其餘部

分分隔。所有出口路線的淨高不得少於 2 米，並且暢通無阻。各出口路線的每一部分均須設有足夠的照明系統，在樓面水準提供不少於 30 勒克斯的水準照明。照明系統可結合天然照明和人工照明，並應設有符合《最低限度之消防裝置及設備守則》規定的後備緊急照明系統。

- v. 所有出口門必須可以隨時從內開啟，而無須使用鑰匙。在電力中斷或緊急情況時，自動滑動門必須保持完全開啟及安裝於門上的電鎖裝置應自動釋放。
- vi. 橫跨出口的保安卷閘必須在上課時間內保持開啟。
- vii. 在學校與建築物出口樓梯的最終出口處之間必須設有 450 毫米的實心分隔牆，該分隔牆的耐火效能應不少於該出口樓梯的圍封牆的耐火效能。
- viii. 如房間的出口門只可從一個方向通往樓梯（即位處盡頭路），沿盡頭路由房間的任何部分至防護出口或至一處可從不同方向通往兩個或以上出口的行走距離只限 18 米。如可從多於一個方向通往其他出口路線的話，則行走距離限制可由 36 至 45 米不等（視乎出口路線的耐火結構而定）。
- ix. 校舍的可容納人數是依據各班學生人數和受雇教職員人數的總和釐定的，從而評估逃生途徑是否足夠。如提交的圖則上並無註明每班最高學生人數，則當局會按照《教育規例》第 40 條的規定評估每班學生人數。
- x. 所有逃生途徑、臺階及樓梯的級面都應具有防滑表面。該臺階及樓梯的級面邊緣應顯眼。

## 7. 小型工程監管制度

- a. 當局已制定《2008 年建築物（修訂）條例》，並訂立新的《建築物（小型工程）規例》，以引入一套新制度來監管小型工程的進行，即小型工程監管制度。當局在《建築物條例》內，根據上述修訂條例及新規例，除保留原有制度（即在展開建築工程前須事先獲得獨立審查組批准及同意），亦加入了一套較原有制度簡化的訂明規定。小型工程監管制度於 2010 年 12 月 31 日開始實施。
- b. 為此，《建築物條例》已引入一個名為“小型工程”的新建築工程類別，以及一個為進行小型工程而設立的“註冊小型工程承建商”新名冊。如進行小型工程，可無須事先獲得獨立審查組批准圖則及同意展開工程。小型工程按其性質、規模、

複雜程度及引致的安全風險，分為 3 個級別。與校舍相關的常見小型工程包括：

- i. 拆除外牆建築上的伸出物、簷篷、違例樓板或違例構築物；
  - ii. 豎設、改動、拆除或鞏固非混凝土建造的簷篷或用於支承空調機或冷卻水塔的構築物；
  - iii. 豎設、改動或拆除排水渠；
  - iv. 豎設、改動或拆除室內樓梯；
  - v. 在樓板開鑿洞口或把開有洞口的樓板復原；
  - vi. 更換招牌的展示面，豎設、改動或拆除招牌；以及
  - vii. 建造、改動、修葺或拆除窗戶或玻璃外牆。
- c. 此外，申請人也可聘請認可人士，在展開有關工程之前，就工程和其他較大規模的建築工程，一併向獨立審查組正式呈交圖則，以獲得所需的批准和同意。
- d. 申請人應注意，違反《建築物條例》及其附屬規例（包括《建築物（小型工程）規例》）的條文進行的小型工程，均屬違例建築工程，教育局常任秘書長或會因此而不接納申請。獨立審查組會另行處理小型工程呈交文件並進行抽樣審查，以確保小型工程符合法例規定。如有關的小型工程沒有根據《建築物條例》及其附屬規例的規定完成（例如沒有委任訂明建築專業人士（如有必要）及 / 或訂明註冊承建商進行小型工程），獨立審查組可對有關工程另行採取執法行動。申請人應注意，根據《教育條例》獲簽發的證明書，不應視作有關的小型工程已根據《建築物條例》及其附屬規例的規定完成。
- e. 同時，在小型工程監管制度下訂明了 15 項指定豁免工程。進行「指定豁免工程」，無須事先獲得獨立審查組批准及同意展開工程，也無須遵從小型工程監管制度的簡化規定。與校舍相關的指定豁免工程並需符合某些標準包括：
- i. 豎設或改動靠牆招牌（包括更換招牌的展示面）；
  - ii. 拆除靠牆招牌；
  - iii. 拆除位於地面或平板上用於支承空調機 / 冷卻水塔 / 太陽能熱水系統 / 光伏系統的構築物；

- iv. 豎設、改動或拆除簷篷；
  - v. 豎設／改動／拆除自樓宇外牆伸出，用於支承空調機或任何相關空氣管道的金屬支架；
  - vi. 開鑿樓板洞口；以及
  - vii. 按照原來設計復原樓板洞口
- f. 有關詳盡的指引可於屋宇署網站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk) 下載。

## 8. 影響公眾安全的違例建築工程

- a. 擬申請註冊為學校的房產內如有違例建築工程，可能會對教職員及學生構成危險。申請人應審慎選擇作學校用途的房產，因為房產內如有違例建築工程（例如違例將一層樓層分間為多個獨立單位，但沒有按上文第 5(b)(ii)段的規定，提供有防護設施的室內走廊；違例搭建閣樓／閣仔；在樓梯或閣樓／閣仔空間違例加建平板；在公用地方進行違例建築工程，以致阻塞校舍或其他用戶的逃生途徑），便可能會令房產不適宜註冊為學校。倘選定作學校用途的房產有違例建築工程，申請人務須在遞交申請前拆除這些工程項目。此拆除工程可能會受《建築物(小型工程)規例》管制。關於小型工程項目及相關規定等詳情，可瀏覽屋宇署網站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)
- b. 影響公眾安全的違例建築工程一覽表載於附錄 5b，供申請人參閱。
- c. 如申請人擬豎設廣告招牌，除非根據《建築物(小型工程)規例》的規定搭建，否則便須視乎情況向獨立審查組呈交圖則以供審批。廣告招牌必須按照屋宇署發出的“安裝及維修廣告招牌指引”豎設。一般來說，伸出行人路的廣告招牌與行人路路面的垂直淨空最少須為 3.5 米，而與行人路路邊有最少 1 米的水平淨空。伸出車路的廣告招牌最少須有 5.8 米的垂直淨空。屋宇署備有上述指引，可供索閱，市民亦可從屋宇署網站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk) 下載上述指引。屬於小型工程級別的廣告招牌，須根據《建築物(小型工程)規例》的規定而展開及進行有關工程。
- d. 申請人應注意《殘疾歧視條例》及屋宇署發出的《設計手冊：暢通無阻的通道》所載有關為殘疾人士提供通道及設施的規定。任何人士拆除或改動供殘疾人士使用的現存核准通道及設施(例如斜道及廁所等)並阻礙供殘疾人士使用的通道及設施，則當局可根據《建築物條例》的規定及現行政策對其採取執法行動及提出檢控。該設計手冊可於屋宇署網站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk) 下載。

## 9. 查閱和複印樓宇及小型工程紀錄

市民在繳付訂明費用後，可循以下途徑查閱及訂購房屋委員會轄下已審批的建築物圖則及相關文件的副本：

- a. 登入房屋署圖則查閱網 <https://eservices.housingauthority.gov.hk/hebros/>；或
- b. 於辦公時間(週一到週五 0900 - 1700 公眾假期除外)親臨服務處  
地址：九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 8 樓

如有查詢，請致電 3162 0621 或電郵至 [hebros\\_cs@housingauthority.gov.hk](mailto:hebros_cs@housingauthority.gov.hk)

## 影響公眾安全的違例建築工程一覽表

下列位於校舍內的違例建築工程可能對教職員及學生的安全構成危險。申請人務須在遞交申請前拆除這些工程項目：

1. 構成校舍一部分的違例天台／平台／天井搭建物。
2. 在經批准簷篷上或懸掛於經批准簷篷的搭建物，包括空調／機械裝置及廣告招牌。
3. 在行人路或公用地方的違例簷篷／伸建物／廣告招牌<sup>3</sup>。

[例外(i)：伸越樓宇外牆界線不超過 150 毫米的裝飾鋪面伸建物／擴建物（不含石材、瓷磚、玻璃或水泥沙漿，以及並非由混凝土建造）。]

[例外(ii)：伸越樓宇外牆界線不超過 600 毫米、最少有 2.5 米的垂直淨空，以及並無任何空調裝置的鋪面高架伸建物（不含石材、瓷磚、玻璃或水泥沙漿，以及並非由混凝土建造）。]

[例外(iii)：伸越樓宇外牆界線不超過 500 毫米、最少有 2.5 米垂直淨空的簷篷（不含石材、瓷磚、玻璃或水泥沙漿，以及並非由混凝土建造）。]

[例外(iv)：位於天台/平台/天井上的可收合的簷篷，該覆蓋的地方並非出口路線及庇護層，從樓宇外牆伸出在完全伸展時不超過 2 米及在收合時不超過 500 毫米，而由地面計算其高度不超過 2.5 米，其任何部分均不得伸越天台/平台邊緣。]

[例外(v)：已參與「招牌檢核計劃」的現有廣告招牌。關於該計劃等詳情，可瀏覽屋宇署網站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)。]

4. 附建於樓宇外牆或懸掛於核准簷篷及露台的金屬通風管道及相關金屬支架。

[例外：附建於樓宇外牆的金屬通風管道及相關金屬支架，其伸出外牆不超過 600 毫米，而由地面計算其高度最少有 2.5 米。]

<sup>3</sup> 豎設簷篷、豎設靠牆招牌及豎設自樓宇外牆伸出用於支承空調機或任何相關空氣管道的金屬支架，並符合某些要求，可能會是「指定豁免工程」。進行「指定豁免工程」，無須事先獲得屋宇署批准及同意，也無須遵從小型工程監管制度的簡化規定。「指定豁免工程」並不屬於違例建築工程及不會列入附件中的“影響公眾安全的違例建築工程一覽表”。關於「指定豁免工程」及相關規定等詳情，可瀏覽屋宇署網站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)。

5. 附建於樓宇外牆或懸掛於核准簷篷及露台用以支承空調裝置及其附屬設備的支撐構件<sup>3</sup>。

[例外：附建於樓宇外牆用於支承空調裝置及其附屬設備的支撐構件，其伸出外牆不超過 600 毫米，而由地面計算其高度最少有 2.5 米。]

6. 安裝在註冊範圍內用於支承高架空調裝置及其附屬設備的支撐構件。

[例外：獲認可人士／註冊結構工程師核實，並有資料支援為結構安全的高架空調裝置及相連支撐物。]

7. 阻塞煙管的違例永久障礙物。

8. 經非法改動或拆除的分隔牆或耐火牆及耐火門。

9. 在現有的樓板上加設違例開口作槽管用途，或在現有槽管開口違例加建樓板<sup>4</sup>。

[例外：獲認可人士／註冊結構工程師核實，並且有數據支持為結構安全的開口或樓板及該樓板不會令《建築物(規劃)規例》所訂明的總樓面面積有所增加。]

10. 用以填補經批准閣樓／閣仔及樓梯空間的違例鋼筋混凝土樓板。

11. 違例加建閣樓／閣仔、中間樓層及樓面擴建物。

12. 違例加建的樓梯；在現有的樓板上違例加建開口，作建造樓梯用途。

13. 違例拆除全部或部分結構構件，或大規模改動結構構件。

14. 在公用地方進行違例建築工程，以致阻塞校舍或該大廈的逃生途徑（例如：違例將一層樓層分間為多個獨立單位，以致某些單位的逃生途徑不足；以及違例圍封出口樓梯的通道，以致其他使用者的逃生途徑不足）。

15. 違例將一層樓層分間為多個獨立單位，但沒有提供有耐火牆和耐火門保護的室內走廊。

<sup>4</sup> 開鑿樓板洞口及按照原來設計復原樓板洞口，並符合某些要求，可能會是「指定豁免工程」。進行「指定豁免工程」，無須事先獲得屋宇署批准及同意，也無須遵從小型工程監管制度的簡化規定。「指定豁免工程」並不屬於違例建築工程及不會列入附件中的“影響公眾安全的違例建築工程一覽表”。關於「指定豁免工程」及相關規定等詳情，可瀏覽屋宇署網站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)。

16. 用途出現重大及不可接納的改變（例如：將機房改作可用的樓面地方）。
17. 沒有為地面層以上外牆的開口設防護欄障。
18. 違例拆除供殘疾人士使用的經批准設施（例如廁所或斜道），以及搭建阻礙殘疾人士進入校舍的僭建物（例如加高的平台）。

假如拆除或糾正違例建築工程涉及進行並不屬於《建築物條例》第 41 條所豁免的建築工程，則申請人必須委聘一名認可人士及／或註冊結構工程師，並事先獲得建築事務監督的批准及同意，才可進行有關建築工程<sup>5</sup>。

---

<sup>5</sup> 《建築物（小型工程）規例》附表 2 第 2 部訂明的清拆工程中有部分屬「指定豁免工程」，可根據該規例施工。