

**房屋局常任秘书长办公室独立审查组**  
(只适用于房委会物业或已拆售的房委会物业)

## 有关楼宇安全规定的一般指引(供学校新申请及增设校舍之用)

### 1. 独立审查组的角色

- a. 独立审查组直接隶属于房屋局常任秘书长办公室，并在建筑事务监督(即屋宇署署长)授权下，按照《建筑物条例》(第 123 章)及建筑事务监督的政策和指引，对由香港房屋委员会(下称「房委会」)所发展而已出售或分拆出售的物业进行《建筑物条例》之下的监管。独立审查组同时参照《建筑物条例》及建筑事务监督的政策和指引，对房委会的新发展工程和现存楼宇在行政上进行监管。
- b. 如拟在并非为作学校用途而设计及建造的房产内新申请或增设校舍，必须连同独立审查组根据《教育条例》(第 279 章)第 12(1)(a)、(b)及(ca)条作为主管当局所发出的证明书，以及由建筑事务监督根据同一条例第 12(1)(d)条所发出的通知书。
- c. 独立审查组在处理这些必需的证明书和通知书的申请时，须评估有关房产是否适合，并会考虑是否适宜发出这些载有以下事项的证明书和通知书：
  - i. 对有关房产的设计荷载的意见(第 12(1)(a)条)；
  - ii. 有关房产并无结构性的木地板(第 12(1)(b)条)；
  - iii. 有关房产内设有足够的逃生设施(第 12(1)(ca)条)；以及
  - iv. 建筑事务监督无意根据《建筑物条例》第 25 条行使所赋予的权力，禁止把有关房产作学校用途(第 12(1)(d)条)。

### 2. 一般规定

- a. 每宗申请个案均会在充分考虑各种情况后，因应个案本身的情况作出决定。本指引所载内容在任何情况下都不得视作可以削减独立审查组根据《建筑物条例》

及其附属规例所获赋予的权力。

- b. 如有关房产以结构性的木地板建造，当局将拒绝根据《教育条例》(第 12(1)(b)条)发出证明书。
- c. 鉴于有关的事宜往往会涉及可能难以应付的复杂技术问题，**申请人务须在申请初期聘请一名认可人士**（根据《建筑物条例》注册的建筑师、工程师或测量师）提供服务，**以避免因申请不获批准而不必要地浪费了时间和精力。**
- d. 如要进行涉及楼宇结构及/或逃生途径的改建及加建工程，认可人士和注册结构工程师(如有需要)或须正式向独立审查组提交拟议工程的图则以事先获得独立审查组批准及同意。屋宇署备有根据《建筑物条例》规定注册的认可人士及注册结构工程师名册以供参阅，申请人亦可于屋宇署网站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk) 参阅有关名册。
- e. 随着《建筑物（小型工程）规例》于 2010 年 12 月 31 日实施，某些建筑工程已被指明为小型工程。小型工程可根据小型工程监管制度下的简化规定进行，以代替须事先获得独立审查组批准及同意的规定。关于小型工程项目及相关规定等详情，可参阅下文第 7 段。
- f. 提交图则
  - i. 每份申请书必须附有按照教育局规定，示明有关房产的范围和规划设计及附录 6b 所列资料的足够数目的图则(其中 4 套须交予独立审查组)。
  - ii. 提交的图则应以合适的比例(1:50 或 1:100)绘制，备有有关房产各主要部分的尺寸，并在其上标明出口路线/出口门，亦须列明所有拟议间隔墙和出口门采用的建造物料。
  - iii. 必须在图则上显示每个课室最高可容纳的人数（老师和学生的数目），以及将要容纳的学校教职员总人数。

### 3. 房产的位置

- a. 一般来说，如申请所涉及的房产位于已获发占用许可证建筑物内，则拟议校舍的任何部分，均不得位于未获独立审查组的批准和同意便已建造的任何构筑物之内、之下或之上。
- b. 任何学校都不得位于工业楼宇之内。

c. 下列指引适用于位于非为学校用途而设计和建造的房产地下以上的幼稚园：

位置	条件
i. 位于在地下以上设有不超过两层商业楼层的综合用途建筑物内。  ii. 位于设有三层或以上的商业楼层的综合用途建筑物内，而幼稚园本身占用一整层或多于一整层的商业楼层，但地下以上作商业用途的楼层不超过两层。  iii. 位于社团建筑物内。  iv. 位于多层住用建筑物内。	I. 房产必须符合《建筑物消防安全守则》(《消防安全守则》)的一般标准。  II. 幼稚园须受《教育规例》第7条所订的24米高度限制规则限制。
v. 位于纯商业建筑物内。  vi. 位于在地下以上设有三层或以上的商业楼层而又不属第(ii)项的综合用途建筑物内。	III. 除符合第(I)及第(II)项的条件外，并须提供两条供幼稚园使用者专用的独立逃生途径。
vii. 位于单梯建筑物内。	IV. 除符合第(I)及第(II)项的条件外，并须为申请注册的房产设置两条额外的楼梯，以及将校舍通往整座建筑物使用的单梯的地方封闭。

#### 4. 结构安全

在结构安全方面须考虑的主要问题如下：

- i. 房产为作学校及幼稚园用途的最少设计荷载分别地不得少于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. 如楼板上铺设非结构实心地板、有重型设备/装置或有用砖建造的非承重墙<sup>1</sup>，则认可人士或注册结构工程师提出结构上的合理理据，以证明原有支撑构件足以承受这些附加荷载。

## 5. 耐火结构

- a. 房产必须按照《建筑物（建造）规例》及屋宇署不时编订的《消防安全守则》的规定设计，并以符合相关条文的耐火结构建造。
- b. 以下列出部分耐火结构的一般规定，供申请人参阅：
  - i. 有关房产与毗邻被占用 / 使用的地方必须以防火分隔隔开，防火分隔的耐火效能以《消防安全守则》表 C1 内有关用途类别指定的耐火效能值中较高者为准。
  - ii. 供有关房产及其他被占用的地方共用的室内走廊，必须以耐火效能不少于该楼层用途类别指定的防火分隔隔开。如这些耐火效能各有不同，应采用较高的耐火效能值。至于位于购物商场内的房产，其与商场走廊之间一般无须设置该等的防火分隔。
  - iii. 通过防火分隔的管道、喉管、电缆等通口必须以耐火结构妥为保护，以维持该防火分隔的耐火效能。
  - iv. 如涉及**新设或经改装**的防火分隔<sup>2</sup>，则须提交已由认可人士 / 注册结构工程师填妥的表格（认可人士、注册结构工程师及注册岩土工程师作业备考 APP-13 附录 A），连同相关测试 / 评估报告，证明该等耐火构件 / 物料 / 物品的耐火效能。如《认可人士、注册结构工程师及注册岩土工程师作业备考 ADM-20》适用，则无须提交有关报告。

<sup>1</sup> 在楼宇单位内，竖设用砖建造的非承重墙及铺设实心地板，以加厚楼宇单位内的楼板，可能会受《建筑物(小型工程)规例》管制。关于小型工程项目及相关规定等详情，可浏览屋宇署网站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)。

<sup>2</sup> 在用作逃生途径或消防和救援进出途径的楼梯或其防护门廊的围封部分(不包括承重墙)上开凿洞口，或改动该等楼梯或围封部分之上的洞口，可能会受《建筑物(小型工程)规例》管制。关于小型工程项目及相关规定等详情，可浏览屋宇署网站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)。

- v. 根据《消防安全守则》C6.1 条和 C16.5 条，与房产相关的门须具有防烟密封装置。这项规定一般适用于组成规定楼梯的防护门廊一部分的房产入口门。此外，也需参照屋宇署于 2013 年 1 月 22 日发出“更正对照表”内有关《消防安全守则》E9.1 条和 E9.2 条经修订后的防烟密封装置的现行规定。该“更正对照表”已上载于屋宇署网站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)。

## 6. 逃生途径及消防和救援进出途径

- a. 每所校舍均须按照《建筑物（规划）规例》第 V 部及屋宇署不时编订的《消防安全守则》的规定，提供足够的逃生途径及消防和救援进出途径。
- b. 就建筑物的某一楼层或整座建筑物提供的逃生途径，在任何时间均只能容纳指明的最高人数。现行的《消防安全守则》列明这些限制，并根据每一楼层及整座建筑物所设的出口路线及出口门的阔度及数目来厘订限制。因此，假如营办学校会导致某一楼层或整座建筑物在同一时间内容纳的人数超出限制，当局会建议拒绝接纳有关的申请。在评估人数时，当局会以“先递交者先处理”的原则，分先后处理同一座建筑物内不同房产的申请。现将部分一般规定载列如下供参考：
- i. 对位于地下而可直接通往街道的房产来说，提供逃生途径方面一般并无太大问题。但位于地下以上的楼层及地库的房产，则最少须有两道出口楼梯。不准在单梯建筑物地下以上的楼层开设学校，除非可为校舍提供两条额外的出口楼梯，并将学校通往供整座建筑物使用的单梯的地方封闭。
  - ii. 任何可容纳 30 人以上的房间 / 空间 / 房产，最少须设有两个出口。出口门必须向出口方向开启，而开启时的摆幅不得阻碍任何出口路线的任何部分。从房间 / 空间 / 房产中任何一处通向该两个出口的直接路线所形成的角度必须不少于 30 度。
  - iii. 一般来说，出口路线的最小阔度不得少于 1 050 毫米，并会视乎整所学校及学校所处的楼层的总人数而须增加阔度。如容纳人数为 4 至 30 人，则其出口门的最小阔度不得少于 750 毫米；如容纳人数为 31 至 200 人，则每道出口门的阔度不得少于 850 毫米，而所有出口门的总阔度不得少于 1 750 毫米。有关详细的规定，应参阅《消防安全守则》表 B2。
  - iv. 根据《消防安全守则》B9.1 条，所有规定出口路线均须直接通往街道，而地面楼层的楼梯围建物必须在地面楼层延续，使能与建筑物的其余部

分分隔。所有出口路线的净高不得少于 2 米，并且畅通无阻。各出口路线的每一部分均须设有足够的照明系统，在楼面水准提供不少于 30 勒克斯的水准照明。照明系统可结合天然照明和人工照明，并应设有符合《最低限度之消防装置及设备守则》规定的后备紧急照明系统。

- v. 所有出口门必须可以随时从内开启，而无须使用钥匙。在电力中断或紧急情况时，自动滑动门必须保持完全开启及安装于门上的电锁装置应自动释放。
- vi. 横跨出口的保安卷闸必须在上课时间内保持开启。
- vii. 在学校与建筑物出口楼梯的最终出口处之间必须设有 450 毫米的实心分隔墙，该分隔墙的耐火效能应不少于该出口楼梯的围封墙的耐火效能。
- viii. 如房间的出口门只可从一个方向通往楼梯（即位处尽头路），沿尽头路由房间的任何部分至防护出口或至一处可从不同方向通往两个或以上出口的行走距离只限 18 米。如可从多于一个方向通往其他出口路线的话，则行走距离限制可由 36 至 45 米不等（视乎出口路线的耐火结构而定）。
- ix. 校舍的可容纳人数是依据各班学生人数和受雇教职员人数的总和厘定的，从而评估逃生途径是否足够。如提交的图则上并无注明每班最高学生人数，则当局会按照《教育规例》第 40 条的规定评估每班学生人数。
- x. 所有逃生途径、台阶及楼梯的级面都应具有防滑表面。该台阶及楼梯的级面边缘应显眼。

## 7. 小型工程监管制度

- a. 当局已制定《2008 年建筑物（修订）条例》，并订立新的《建筑物（小型工程）规例》，以引入一套新制度来监管小型工程的进行，即小型工程监管制度。当局在《建筑物条例》内，根据上述修订条例及新规例，除保留原有制度（即在展开建筑工程前须事先获得独立审查组批准及同意），亦加入了一套较原有制度简化的订明规定。小型工程监管制度于 2010 年 12 月 31 日开始实施。
- b. 为此，《建筑物条例》已引入一个名为“小型工程”的新建筑工程类别，以及一个为进行小型工程而设立的“注册小型工程承建商”新名册。如进行小型工程，可无须事先获得独立审查组批准图则及同意展开工程。小型工程按其性质、规模、

复杂程度及引致的安全风险,分为3个级别。与校舍相关的常见小型工程包括:

- i. 拆除外墙建筑上的伸出物、檐篷、违例楼板或违例构筑物;
  - ii. 竖设、改动、拆除或巩固非混凝土建造的檐篷或用于支承空调机或冷却水塔的构筑物;
  - iii. 竖设、改动或拆除排水渠;
  - iv. 竖设、改动或拆除室内楼梯;
  - v. 在楼板开凿洞口或把开有洞口的楼板复原;
  - vi. 更换招牌的展示面,竖设、改动或拆除招牌;以及
  - vii. 建造、改动、修葺或拆除窗户或玻璃外墙。
- c. 此外,申请人也可聘请认可人士,在展开有关工程之前,就工程和其他较大规模的建筑工程,一并向独立审查组正式呈交图则,以获得所需的批准和同意。
- d. 申请人应注意,违反《建筑物条例》及其附属规例(包括《建筑物(小型工程)规例》)的条文进行的小型工程,均属违例建筑工程,教育局常任秘书长或会因此而不接纳申请。独立审查组会另行处理小型工程呈交文件并进行抽样审查,以确保小型工程符合法律规定。如有关的小型工程没有根据《建筑物条例》及其附属规例的规定完成(例如没有委任订明建筑专业人士(如有必要)及/或订明注册承建商进行小型工程),独立审查组可对有关工程另行采取执法行动。申请人应注意,根据《教育条例》获签发的证明书,不应视作有关的小型工程已根据《建筑物条例》及其附属规例的规定完成。
- e. 同时,在小型工程监管制度下订明了15项指定豁免工程。进行「指定豁免工程」,无须事先获得独立审查组批准及同意展开工程,也无须遵从小型工程监管制度的简化规定。与校舍相关的指定豁免工程并需符合某些标准包括:
- i. 竖设或改动靠墙招牌(包括更换招牌的展示面);
  - ii. 拆除靠墙招牌;
  - iii. 拆除位于地面或平板上用于支承空调机/冷却水塔/太阳能热水系统/光伏系统的构筑物;

- iv. 竖设、改动或拆除檐篷；
  - v. 竖设 / 改动 / 拆除自楼宇外墙伸出，用于支承空调机或任何相关空气管道的金属支架；
  - vi. 开凿楼板洞口；以及
  - vii. 按照原来设计复原楼板洞口
- f. 有关详尽的指引可于屋宇署网站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk) 下载。

## 8. 影响公众安全的违例建筑工程

- a. 拟申请注册为学校的房产内如有违例建筑工程，可能会对教职员及学生构成危险。申请人应审慎选择作学校用途的房产，因为房产内如有违例建筑工程（例如违例将一层楼层分间为多个独立单位，但没有按上文第 5(b)(ii)段的规定，提供有防护设施的室内走廊；违例搭建阁楼 / 阁仔；在楼梯或阁楼 / 阁仔空间违例加建平板；在公用地方进行违例建筑工程，以致阻塞校舍或其他用户的逃生途径），便可能会令房产不适宜注册为学校。倘选定作学校用途的房产有违例建筑工程，申请人务须在递交申请前拆除这些工程项目。此拆除工程可能会受《建筑物(小型工程)规例》管制。关于小型工程项目及相关规定等详情，可浏览屋宇署网站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)
- b. 影响公众安全的违例建筑工程一览表载于附录 5b，供申请人参阅。
- c. 如申请人拟竖设广告招牌，除非根据《建筑物（小型工程）规例》的规定搭建，否则便须视乎情况向独立审查组呈交图则以供审批。广告招牌必须按照屋宇署发出的“安装及维修广告招牌指引”竖设。一般来说，伸出行人路的广告招牌与行人路路面的垂直净空最少须为 3.5 米，而与行人路路边有最少 1 米的水平净空。伸出车路的广告招牌最少须有 5.8 米的垂直净空。屋宇署备有上述指引，可供索阅，市民亦可从屋宇署网站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk) 下载上述指引。属于小型工程级别的广告招牌，须根据《建筑物（小型工程）规例》的规定而展开及进行有关工程。
- d. 申请人应注意《残疾歧视条例》及屋宇署发出的《设计手册：畅通无阻的通道》所载有关为残疾人士提供通道及设施的规定。任何人士拆除或改动供残疾人士使用的现存核准通道及设施(例如斜道及厕所等)并阻碍供残疾人士使用的通道及设施，则当局可根据《建筑物条例》的规定及现行政策对其采取执法行动及提出检控。该设计手册可于屋宇署网站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk) 下载。

## 9. 查阅和复印楼宇及小型工程纪录

市民在缴付订明费用后，可循以下途径查阅及订购房屋委员会辖下已审批的建筑物图则及相关文件的副本：

- a. 登入房屋署图则查阅网 <https://eservices.housingauthority.gov.hk/hebros/>；或
- b. 于办公时间(周一到周五 0900 - 1700 公众假期除外)亲临服务处  
地址：九龙黄大仙龙翔道 138 号龙翔办公大楼 8 楼

如有查询，请致电 3162 0621 或电邮至 [hebros\\_cs@housingauthority.gov.hk](mailto:hebros_cs@housingauthority.gov.hk)

## 影响公众安全的违例建筑工程一览表

下列位于校舍内的违例建筑工程可能对教职员及学生的安全构成危险。申请人务须在递交申请前拆除这些工程项目：

1. 构成校舍一部分的违例天台 / 平台 / 天井搭建物。
2. 在经批准檐篷上或悬挂于经批准檐篷的搭建物，包括空调 / 机械装置及广告招牌。
3. 在行人路或公用地方的违例檐篷 / 伸建物 / 广告招牌<sup>3</sup>。

[例外(i)：伸越楼宇外墙界线不超过 150 毫米的装饰铺面伸建物 / 扩建物（不含石材、瓷砖、玻璃或水泥沙浆，以及并非由混凝土建造）。]

[例外(ii)：伸越楼宇外墙界线不超过 600 毫米、最少有 2.5 米的垂直净空，以及并无任何空调装置的铺面高架伸建物（不含石材、瓷砖、玻璃或水泥沙浆，以及并非由混凝土建造）。]

[例外(iii)：伸越楼宇外墙界线不超过 500 毫米、最少有 2.5 米垂直净空的檐篷（不含石材、瓷砖、玻璃或水泥沙浆，以及并非由混凝土建造）。]

[例外(iv)：位于天台/平台/天井上的可收合的檐篷，该覆盖的地方并非出口路线及庇护层，从楼宇外墙伸出在完全伸展时不超过 2 米及在收合时不超过 500 毫米，而由地面计算其高度不超过 2.5 米，其任何部分均不得伸越天台/平台边缘。]

[例外(v)：已参与「招牌检核计划」的现有广告招牌。关于该计划等详情，可浏览屋宇署网站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)。]

4. 附建于楼宇外墙或悬挂于核准檐篷及露台的金属通风管道及相关金属支架。

[例外：附建于楼宇外墙的金属通风管道及相关金属支架，其伸出外墙不超过 600 毫米，而由地面计算其高度最少有 2.5 米。]

<sup>3</sup> 竖设檐篷、竖设靠墙招牌及竖设自楼宇外墙伸出用于支承空调机或任何相关空气管道的金属支架，并符合某些要求，可能会是「指定豁免工程」。进行「指定豁免工程」，无须事先获得屋宇署批准及同意，也无须遵从小型工程监管制度的简化规定。「指定豁免工程」并不属于违例建筑工程及不会列入附件中的“影响公众安全的违例建筑工程一览表”。关于「指定豁免工程」及相关规定等详情，可浏览屋宇署网站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)。

5. 附建于楼宇外墙或悬挂于核准檐篷及露台用以支承空调装置及其附属设备的支撑构件<sup>3</sup>。

[例外：附建于楼宇外墙用于支承空调装置及其附属设备的支撑构件，其伸出外墙不超过 600 毫米，而由地面计算其高度最少有 2.5 米。]

6. 安装在注册范围内用于支承高架空调装置及其附属设备的支撑构件。

[例外：获认可人士 / 注册结构工程师核实，并有资料支援为结构安全的高架空调装置及相连支撑物。]

7. 阻塞烟管的违例永久障碍物。

8. 经非法改动或拆除的分隔墙或耐火墙及防火门。

9. 在现有的楼板上加设违例开口作槽管用途，或在现有槽管开口违例加建楼板<sup>4</sup>。

[例外：获认可人士 / 注册结构工程师核实，并且有数据支持为结构安全的开口或楼板及该楼板不会令《建筑物(规划)规例》所订明的总楼面面积有所增加。]

10. 用以填补经批准阁楼 / 阁仔及楼梯空间的违例钢筋混凝土楼板。

11. 违例加建阁楼 / 阁仔、中间楼层及楼面扩建物。

12. 违例加建的楼梯；在现有的楼板上违例加建开口，作建造楼梯用途。

13. 违例拆除全部或部分结构构件，或大规模改动结构构件。

14. 在公用地方进行违例建筑工程，以致阻塞校舍或该大厦的逃生途径（例如：违例将一层楼层分间为多个独立单位，以致某些单位的逃生途径不足；以及违例围封出口楼梯的通道，以致其他使用者的逃生途径不足）。

15. 违例将一层楼层分间为多个独立单位，但没有提供有耐火墙和防火门保护的室内走廊。

<sup>4</sup> 开凿楼板洞口及按照原来设计复原楼板洞口，并符合某些要求，可能会是「指定豁免工程」。进行「指定豁免工程」，无须事先获得屋宇署批准及同意，也无须遵从小型工程监管制度的简化规定。「指定豁免工程」并不属于违例建筑工程及不会列入附件中的“影响公众安全的违例建筑工程一览表”。关于「指定豁免工程」及相关规定等详情，可浏览屋宇署网站 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk)。

16. 用途出现重大及不可接纳的改变（例如：将机房改作可用的楼面地方）。
17. 没有为地面层以上外墙的开口设防护栏障。
18. 违例拆除供残疾人士使用的经批准设施（例如厕所或斜道），以及搭建阻碍残疾人士进入校舍的僭建物（例如加高的平台）。

假如拆除或纠正违例建筑工程涉及进行并不属于《建筑物条例》第 41 条所豁免的建筑工程，则申请人必须委聘一名认可人士及 / 或注册结构工程师，并事先获得建筑事务监督的批准及同意，才可进行有关建筑工程<sup>5</sup>。

---

<sup>5</sup> 《建筑物（小型工程）规例》附表 2 第 2 部订明的清拆工程中有部分属「指定豁免工程」，可根据该规例施工。