

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. 有关房委会已出售或分拆出售的物业清单，请参阅香港房屋局网站 <http://www.hb.gov.hk> 有关独立审查组当中的《建筑物条例》是否适用的屋邨 / 屋苑 / 设施对照清单。
- c. 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。
- d. 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. (如适用) 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**，以协助拣选适合作学校用途的房产，并尽早符合楼宇安全规定。
- d. 根据《建筑物条例》的规定及建筑事务监督的政策和指引，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。申请人务须预早征询认可人士或注册结构工程师的意见。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可于屋宇署网站 www.bd.gov.hk 浏览。
- e. 在小型工程监管制度下，某些小型建筑工程已指定为“小型工程”，可根据简化规定进行，以替代根据《建筑物条例》须事先获得批准及同意的做法。详情请参阅下文第 7 段。
- f. 提交图则
 - i. 每份申请书必须按照教育局规定附有足够数目的图则（其中 4 套须交予独立审查组），示明有关房产的范围和布局，以及附录 6b 所列资料。
 - ii. 提交的图则应以合适的比例（1:50 或 1:100）绘制，并清楚标明有关房产的所有主要尺寸及出口路线 / 出口门，亦须列明所有拟议间隔墙和出口门的建造物料及耐火效能规定。
 - 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. 任何学校都不得位于工业楼宇之内。一般来说，除获豁免的建筑物¹（包房委会物业）、战前建筑物及新界豁免管制屋宇外，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。该等构筑物均属违例建筑工程（违建工程），详情见下文第 8 段。
- b. 为核实是否有建筑或违例建筑工程，建议认可人士/注册结构工程师查阅有关建筑物的记录，包括获独立审查组（ICU）接纳的最新布局及装修图则，以及（如有）涉及该处所并经独立审查组批准的改建及加建工程图则。对于任何改建及加建工程，认可人士/注册结构工程师应向独立审查小组查询该等工程是否已证明完工，以及相关证明是否已获独立审查组接纳。
- 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。	I. 房产必须符合《2011 年建筑物消防安全守则》（《消防安全守则》）最新版本的一般标准。
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。	II. 幼稚园须遵从《教育规例》第 7 条所订的 24 米高度的限制规定。
iii. 位于社团建筑物内。	
iv. 位于多层住用建筑物内。	

¹ 请参阅《建筑物条例》第 41 条。
 新办学校注册指引
 （校舍设于非为学校用途而设计和建造的房产）

v. 位于全商业建筑物内。	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人专用的独立逃生途径。
vi. 位于在地下以上设有三层或以上的商业楼层 ² 而又不属第(ii)项的综合用途建筑物内。	
vii. 位于单梯建筑物（包括单一家庭住宅建筑物及新界豁免管制屋宇）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，以及将校舍通往供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事项如下：

- i. 作为学校及幼稚园用途的房产，其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. 如设有重型设备 / 装置、非结构实心地板³或用砖建造的非承重墙³，则须由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》（第 123Q 章）及《消防安全守则》的相关规定设计，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屏障分隔，防火屏障的耐火效能以《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。

² 全层用作停车场的楼层可不计入商业楼层的数目。

³ 只适用于在该等小型工程项目纳入小型工程监管制度前已竖设的构筑物。否则，未有按小型工程监管制度竖设的构筑物均属违例建筑工程，须于呈交申请前清拆。

- ii. 供有关房产及其他被占用的地方公用的室内走廊，必须以耐火效能不少于该楼层用途类别指定的防火屏障隔开。如用途类别的耐火效能不同，应采用较高的耐火效能值。至于位于购物商场内的房产，其与商场之间一般无须设置该等的防火屏障。
- iii. 供管道、喉管、电缆等通过防火屏障的开口，必须以防火挡板或其他适当的挡火物妥为保护，以维持该防火屏障的耐火效能。
- iv. 如涉及**新设或经改装**的防火屏障，则须由认可人士 / 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》（《作业备考》）APP-13 附录 A），连同佐证的测试 / 评估报告一并呈交，以证明该等耐火构件 / 物料 / 物品的耐火效能。如《作业备考》ADM-20 所述情况适用，则无须提交有关测试 / 评估报告。
- v. 根据《消防安全守则》C16.5 条，规定楼梯的防护门廊的门须设有防烟封条。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，有关防烟封条的现行规定亦可参阅《消防安全守则》E9.1 条。

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《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。《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某一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”的原则处理同一座建筑物内不同房产的申请。部分一般规定载列如下，以供参考：
 - 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。出口门必须朝逃生出口方向开启，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行走距离，其路线之间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 1050 毫米，而且或须视乎整所学校及学校所处的楼层的可容纳占用人数而增加阔度。如容纳人数为 4 至 30 人，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，出口门的阔度则不得少于 850 毫米，而所有出口门的总阔度不得少于 1750 毫米。有关规定的详情可参阅《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封墙必须在地面楼层延续，以便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，并须保持畅通无阻。各出口路线的每部分均须提供光度不少于 30 勒克斯的水平照明。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。在发生电力中断或紧急情况时，自动滑动门必须保持完全开启，而安装于门上的电动式锁扣装置应自动释放。
- vi. 横跨出口的保安卷闸必须在学校开放时间保持开启。
- 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某处（该处可从不同方向通往两个或以上出口）的行走距离上限为 18 米。如可从多于一个方向通往其他出口路线的话，则行走距离的限制为 36 至 45 米不等（视乎逃生途径的设置方式而定）。
- 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. 所有出口路线、梯级及规定楼梯的级面表面均须防滑。沿出口路线设置

的梯级及楼梯级面的边缘应设有显眼标示。

7. 小型工程监管制度

- a. 小型工程监管制度旨在方便楼宇业主及占用人循简化的法定程序，安全和合法地进行小规模建筑工程（小型工程），而无须事先获得建筑事务监督批准图则及同意展开有关工程。小型工程按其性质、规模、复杂程度及安全风险，分为三个级别（即第 I、第 II、和第 III 级别）。
- b. 常见于校舍的小型工程⁴包括
 - i. 于地面 / 檐篷 / 屋顶上竖设 / 改动 / 拆除用于支承屋宇装备装置⁵的构筑物 / 金属箱；
 - ii. 竖设 / 改动 / 拆除自建筑物外墙伸出用于支承空调机 / 照明装置的支架；
 - iii. 竖设 / 改动 / 修葺 / 拆除檐篷 / 可收合遮篷；
 - iv. 建造 / 改动 / 修葺 / 拆除 / 更换窗户 / 玻璃外墙；
 - v. 竖设 / 改动 / 拆除 / 修葺 / 更换防护栏障；
 - vi. 开凿 / 复原平板洞口；
 - vii. 竖设 / 改动 / 拆除室内楼梯；
 - viii. 竖设 / 修葺 / 改动 / 加建 / 拆除地底以上的 / 地下排水渠；
 - ix. 于单位内竖设用砖建造的非承重墙；
 - x. 铺设实心地台，以加厚单位内的楼板；
 - xi. 竖设 / 改动 / 修葺 / 拆除非承重钢筋混凝土外墙 / 用砖建造的非承重

⁴ 《建筑物（小型工程）规例》及《小型工程监管制度之技术指引》订明各项小型工程项目的详细描述及相关规定。此等文件可于屋宇署网站 www.bd.gov.hk 浏览。

⁵ 屋宇装备装置包括太阳能热水系统、光伏系统（太阳能板）、天线、收发器、空调机、冷却水塔、照明装置及泵装置（装置）及与任何该等装置相关的管道，但不包括水箱、升降机、楼梯升降机、升降平台、通风管道及无线电通讯站。

新办学校注册指引

（校舍设于非为学校用途而设计和建造的房产

外墙；

xii. 在非承重钢筋混凝土外墙 / 用砖建造的非承重外墙开凿 / 复原洞口；

xiii. 竖设 / 改动 / 拆除靠墙招牌；

xiv. 安装 / 改动 / 更换 / 拆除招牌的展示面；以及

xv. 拆除违例构筑物。

c. 此外，申请人可委任认可人士，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》）的条文进行的建筑工程（包括小型工程），均属违例建筑工程，教育局常任秘书长将不会接纳申请。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例规定。如小型工程没有根据《建筑物条例》及《建筑物（小型工程）规例》的规定完成，独立审查组可根据《建筑物条例》对有关工程采取执法行动。申请人应注意，根据《教育条例》获签发的证明书，不应视为有任何建筑工程已根据《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若干指定豁免工程。进行指定豁免工程，无须事先获得独立审查组批准及同意，也无须遵从小型工程监管制度的简化规定。《建筑物（小型工程）规例》所订明有关指定豁免工程的详细描述，可于屋宇署网站 www.bd.gov.hk 浏览。

8. 影响公众安全的违例建筑工程（只适用于已拆售的房委会物业）

a. 除非根据《建筑物条例》第 41 条获得豁免，否则在未事先获得建筑事务监督批准及同意的情况下，或没有遵从小型工程监管制度的简化规定而建成的建筑物或进行的建筑工程，均属违例建筑工程。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（例如将一层楼层违例分间为多个独立单位，但未有提供设有防护设施的内部走廊、违例搭建阁楼、在楼梯或阁楼空间违例加建平板；以及在公用地方进行违例建筑工程，以致阻塞学校或其他场所的逃生途径），可能会令有关房产不适合注册为学校。如选定作学校用途的房产有违例建筑工程，申请人务请在呈交申请前清拆这些工程。该等清拆工程可

根据《建筑物(小型工程)规例》透过小型工程监管制度进行。有关小型工程项目及相关规定的详情，可于屋宇署网站 www.bd.gov.hk 浏览。

- 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，除非根据小型工程监管制度进行，否则便须向独立审查组呈交图则以供审批。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距离最少须为 3.5 米，而与行人路路边有最少 1.0 米的水平净空距离。伸出车路上方的广告招牌最少须有 5.8 米的垂直净空距离。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》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现有供残疾人士使用的经批准通道及设施（如斜道及洗手间）以致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》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 浏览。

9. 处理申请

- a. 独立审查组人员收到按照上文第 2(f)段呈交的订明申请表格及布局平面图后，会进行实地视察，以核证呈交的图则是否与房产的实际情况相符，并确定有关房产是否适合作学校用途及符合楼宇安全规定。
- b. 独立审查组会根据下文第 10 段详述的三层核证制度制订楼宇安全规定，并透过标准函件向申请人说明有关规定。申请人须安排进行所需工程和核证工作，以符合楼宇安全规定，并于完成后向屋宇署报告。
- c. 独立审查组人员收到申请人通知有关房产已符合有关楼宇安全规定后，会安排进行跟进视察。由 2026 年 5 月起，申请人亦可在自行核证（校舍）制度下，委任认可人士 / 注册结构工程师核证有关房产是否符合楼宇安全规定（详情见下文第 11 段）。
- d. 如申请文件齐备，独立审查组发出所需的证明书及通知书。
- e. 现阶段独立审查组只接受以纸本申请所需的证明书及通知书或自行核证（校舍）制度下所需文件。申请可邮寄或于办公时间内递交至以下地址：

九龙黄大仙龙翔道 138 号龙翔办公大楼 8 楼

办公时间：周一至周五 09:00 -17:00 （公众假期除外）

10. 核证房产是否符合楼宇安全规定的三层核证制度

- a. 为方便处理申请，独立审查组采用三层核证制度，以核证有关房产是否符合楼宇安全规定。该制度把楼宇安全规定分为第一、第二及第三类，详情如下：

i. 第一类

申请人或代表申请人的认可人士 / 注册结构工程师须证明有关房产已履行与实况有关的规定，例如出口门朝逃生方向开启、已清除出口路线可移动的障碍物、校舍范围，以及呈交的小型工程记录。

ii. 第二类

认可人士 / 注册结构工程师须证明有关房产已履行根据既定标准作出专业评估的规定，例如按订明标准改善逃生途径、承受额外荷载的结构支持理据、把作不同用途的地方分隔开，以及拆除 / 纠正及 / 或核证违建工程。

iii. 第三类

如涉及较重要的楼宇安全问题，例如大规模更改及增建工程的图则获批准、与楼宇其他部分连接的逃生途径是否足够，以及就整座大厦的情况评估房产结构稳定性等，则须由认可人士 / 注册结构工程师通知独立审查组已履行有关拆除 / 纠正工程，或证明已符合有关楼宇安全规定。

- b. 一般楼宇安全规定分类一览表见附录 5c。根据这个三层核证制度，独立审查组会在发出条件通知书时，会通知申请人履行规定后应通知屋宇署。在相关楼宇安全规定证实已履行后，独立审查组会发出所需的证明书及通知书。

11. 自行核证（校舍）制度

- a. 为进一步简化申请程序,独立审查组自 2026 年 5 月起已实施自行核证(校舍)制度,让申请人可选择委任认可人士 / 注册结构工程师,核实有关房产是否符合楼宇安全规定,以加快独立审查组发出所需的证明书及通知书,惟前提是独立审查组未有施加下列楼宇安全规定:

- i. 第三类楼宇安全规定;或
- ii. 第一或第二类楼宇安全规定中要求申请人再次呈交图则予独立审查组以征询意见及取得同意。

- b. 在自行核证(校舍)制度下,获申请人委任的认可人士 / 注册结构工程师须亲自视察申请的房产,并按以下物业类别:

即: **已拆售的房委会物业** - 属屋宇署之附录 4a 内附件 I 的订明表格 (表格 SC(S)-1)

房委会物业 - 本附录 5a 内附件 I 的订明表格 (表格 ICU-SC(S)-1)

以其适用的附件内证明下列事项:

- i. 已核证所有佐证文件 / 证明书,包括有关房产的最后批准图则及已根据《建筑物(小型工程)规例》的简化规定进行小型工程等记录;
- ii. 有关房产已按照呈交的最终布局平面图则竣工;
- iii. 已符合第一类和第二类楼宇安全规定,并且已夹附所有所需的佐证文件及证明书;
- iv. 除附录 5b 载述的“例外情况”外,有关已拆售的房委会物业房产没有任何违例建筑工程;以及
- v. 上文(iv)项所述的现存违例建筑工程(如有)并非处于失修或危险状况,并已夹附所需的结构支持理据(如适用),以佐证明。

- c. 核证房产符合楼宇安全规定的核对清单(供学校申请注册之用)载于附件 II;

- d. 自行核证(校舍)制度亦适用于已注册学校的更改校舍范围/用途申请。有关申请程序与新申请相同,但须按以下物业类别使用其适用的表格

即： **已拆售的房委会物业** - 属屋宇署的订明表格（表格 SC(S)-2）
房委会物业 - 属独立审查组的订明表格（表格 ICU-SC(S)-2）

- e. 按已拆售的房委会物业呈交表格 SC(S)-1 或表格 SC(S)-2 时，须一并呈交一份独立图则，标示现存违例建筑工程连其详细描述、主要尺寸及所在位置。布局平面图及标示违例建筑工程的布局平面图样本载于附录 6b。
- f. 现阶段独立审查组只接受认可人士 / 注册结构工程师以纸本方式呈交订明表格及佐证文件。如申请文件齐备，独立审查组会根据认可人士 / 注册结构工程师的核证，在 12 个工作日内向申请人发出所需的证明书及通知书。
- g. 为防止申请人滥用自行核证（校舍）制度，独立审查组对认可人士 / 注册结构工程师呈交的证明书进行审查。独立审查组 / 教育局会跟进所发现的任何虚假核证或违规情况，可能会根据《建筑物条例》采取纪律处分及 / 或其他法律行动。根据《释义及通则条例》（第 1 章）第 46 条，如情况属有必要，独立审查组亦会考虑修订、暂时撤销或撤回根据《教育条例》第 12 条第(1)款(a)、(b)、(ca)及(d)段发出所需的证明书及通知书。
- h. 如不采用自行核证（校舍）制度，独立审查组在收到申请人就符合楼宇安全规定的通知后，会按照既定安排进行视察。
- i. 申请人可在房屋局网站 <http://www.hb.gov.hk> 的独立审查组单元中下载有关自行核证（校舍）制度所规定的电子版表格。

12. 查阅和复印楼宇及小型工程纪录

- a. 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：
 - i. 登入公屋查图易查阅网 <https://eservices.housingauthority.gov.hk/hebros/> ;
或
 - ii. 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
- b. 如有查询，请致电 3162 0621 或发电邮至
publichousingebros_cs@housingauthority.gov.hk

房屋局常任秘書長
辦公室
Office of the
Permanent Secretary
for Housing

供學校申請註冊的符合樓宇安全規定證明書

Certificate of Compliance with Building Safety Requirements

for Application for School Registration

(for Housing Authority's Properties 供房委會物業採用)

表格 Form

ICU-SC(S)-1

- 填寫表格前，請閱讀“注意事項”。請以正楷填寫，並在適當方格內加上“✓”號。
- Read the “Matters to Note”, complete in BLOCK LETTERS and tick the appropriate boxes.

致獨立審查組 To Independent Checking Unit

甲部 申請詳情

Part A Application Particulars



由獲委任的認可人士/註冊結構工程師填寫

To be completed by the appointed Authorized Person/Registered Structural Engineer

1 申請人及學校的資料

Details of the Applicant and School

根據《教育條例》(第 279 章) 第 12(1)(a)、(b)及(ca) 條申請發出證明書。

The details of the applicants and school for application for the issue of the certificates under section 12(1)(a), (b) and (ca) of the Education Ordinance (Cap. 279) as below.

申請人英文姓名^

姓氏先行

申請人中文姓名^

姓氏先行

Name of Applicant in English^

Surname first

Name of Applicant in Chinese^ Surname first

學校英文名稱^ Name of School in English^

學校中文名稱^ Name of School in Chinese^

擬營辦學校的處所地址^ Address of the premises in which school is to be operated^

2 獨立審查組向申請人發出的樓宇安全規定通知書詳情

Details of Letter of Building Safety Requirements issued by the Independent Checking Unit (ICU) to the applicant

獨立審查組檔號

樓宇安全規定通知書發出日期^^

ICU Ref. No.

Date of the Letter of Building Safety Requirements^^

日 dd 月 mm 年 yyyy

3 *認可人士/註冊結構工程師的資料

Details of the *Authorized Person/Registered Structural Engineer

中文姓名# Name in Chinese# 姓氏先行 Surname first

聯絡電話 Contact Tel. No.

傳真號碼 Fax No.

英文姓名#

姓氏先行

註冊證明書編號#

註冊屆滿日期#

Name in English#

Surname first

Certificate of Registration No. #

Date of expiry of registration#

通訊地址# Correspondence Address#

電郵地址 Email Address

聘任日期 Date of Appointment

日 dd 月 mm 年 yyyy

根據註冊記錄 In accordance with the registration record

^ 須與教育局的記錄相符 Same as stated in the record in the Education Bureau

^^ 應填寫獨立審查組最新發出的樓宇安全規定通知書日期 Date of the latest Letter of Building Safety Requirements issued by the ICU should be stated

乙部 呈交文件
Part B Submission

現呈交四份最終平面圖及有關的佐證文件，以申請符合樓宇安全規定證明書。

4 sets of the finalised layout plan and relevant supporting documents are submitted herewith for this application.

丙部 符合規定證明書詳情
Part C Particulars of Certification of Compliance



由獲委任的認可人士/註冊結構工程師填寫

To be completed by the appointed Authorized Person/Registered Structural Engineer

本人為已根據《建築物條例》第(123 章) 第 3 條的規定註冊的*認可人士/註冊結構工程師*，謹此證明及聲明如下：
I, being the *authorized person/registered structural engineer* registered under section 3 of the Buildings Ordinance (Cap.123) hereby certify and declare as follows:

- 本人已於 () (視察日期) 親自視察上文甲部所述的校舍，並核實與申請有關的所有佐證文件/證明書，包括有關處所的最終經批准圖則及根據《建築物(小型工程)規例》簡化規定所進行的小型工程記錄。

I have personally inspected the school premises as stated in Part A above on (dd/mm/yyyy) (Date of Inspection) and verified all supporting documentary evidence/certificates including records of latest approved plans for the premises and minor works carried out through the simplified requirements under the Building (Minor Works) Regulation.

- 本人確認有關處所已按乙部所述已呈交的最終平面圖完工。

I confirm that the premises have been completed in accordance with the submitted finalised layout plan as stated in Part B.

- 就上文甲部所述獨立審查組於 () (日期) 向上述申請人發出的樓宇安全規定通知書，本人確認已閱讀當中所列規定的要求，並明白其內容。根據上述本人視察及核實，本人證明全部施加的樓宇安全規定已獲履行。履行詳情如下。

I confirm that I have read the requirements stipulated in the Letter of Building Safety Requirements issued by ICU addressed to the abovenamed applicant dated (dd/mm/yyyy) as stated in Part A above and understood the contents thereof. Based on my above-mentioned inspection and verification, I certify all the imposed building safety requirements have been fully complied with. The details of compliance are described below.

☐ 符合第一類規定 Compliance with Category 1 Requirements

就第一類規定，本人謹此證明已根據《建築物(小型工程)規例》(第 123N 章)的簡化規定進行有關小型工程。與上述申請相關的所有小型工程的描述及呈交編號臚列如下，並標示在最終平面圖上。
In respect of the Category 1 requirements, I hereby certify that the minor works (MW) have been carried out under the simplified requirements under the Building (Minor Works) Regulation (Cap. 123N). The description and submission number(s) of all MW related to the above application are listed below and indicated on the finalised layout plan.

編號 No.	小型工程項目 MW items	小型工程的描述 Description of MW	小型工程呈交編號 MW Submission Number
(i)			
(ii)			
(iii)			
(iv)			
(v)			

☐ 另加附頁 Additional ☐ 張 Pages



如空位不敷應用，請另頁填寫。
If space is insufficient, please fill in the additional sheet(s).

☐ 符合第二類規定 **Compliance with Category 2 Requirements**

第二類規定第(i)項不適用於房委會物業

Category 2(i) requirements are Not applicable to Housing Authority's properties

符合第二類規定第(ii)項的詳情如下：

Compliance with Category 2(ii) requirements are depicted below in details:

☐ 就第二類規定第(ii)項的要求，本人謹此證明，現有樓板經檢查確定有足夠結構承载力，並隨本證明書夾附有關的結構支持理據 [註 1]。

In respect of the Category 2(ii) requirements, I hereby certify that I have checked the structural adequacy of the existing floor and the structural justification [Note 1] are attached herewith.

至於加高地台：

With regard to raised screeds:

☐ 本人謹此證明有關地台是在本人監督下鋪設的，或
I hereby certify that the screed was laid under my supervision, or

☐ 本人現呈交就其物料、種類、密度和厚度進行的取芯測試結果，以及本人就此所作出的評估。
I submit herewith the results of core tests carried out in respect of material, type, density and thickness, together with my assessments thereon.

符合第二類規定第(iii)項的詳情如下：

Compliance with Category 2(iii) requirements are depicted below in details:

☐ 本人謹此證明已完全符合第二類規定第(iii)項的要求。現隨本證明書夾附有關的佐證文件/證明書。
I hereby certify that the Category 2(iii) requirements have been fully complied with. The supporting documentary evidence/certificates are attached herewith.

符合第二類規定第(iv)項的詳情如下：

Compliance with Category 2(iv) requirements are depicted below in details:

☐ 本人謹此證明已完全符合第二類規定第(iv)項要求。本人已親自視察相關處所，證實已符合有關要求。
I hereby certify that the Category 2(iv) requirements have been fully complied with and I have personally verified such compliance by inspection of the subject premises.

本人明白如本人在本證明書提供虛假資料或就重要事實作出失實陳述，或向獨立審查組、獲授權人員或公職人員提供明知屬虛假的資料或就重要事實作出失實陳述，可遭受《建築物條例》(第 123 章)第 7 條所述的紀律處分及/或其他法律懲處 [註 2]。

I understand that if I provide information that is false or misrepresenting a material fact or furnish the Independent Checking Unit, an authorized officer or a public officer with information knowing that it is false or misrepresenting a material fact in this Certificate, I shall render myself liable to disciplinary action under section 7 of the Buildings Ordinance (Cap. 123) and/or other legal action [Note 2].

☐ 認可人士 **Authorized Person**

須與上文甲 3 部所述的認可人士為同一人。

Same as the Authorized Person as stated in Part A3 above.

☐ 註冊結構工程師 **Registered Structural Engineer**

須與上文甲 3 部所述的註冊結構工程師為同一人。

Same as the Registered Structural Engineer as stated in Part A3 above.

*認可人士/註冊結構工程師簽署#

Signature# of *Authorized Person/Registered Structural Engineer

任何失實核證或聲明可引致法律行動 [註 2]。

Any false certification or declaration may be subject to legal action [Note 2].

日期 Date

日 dd 月 mm 年 yyyy

根據註冊記錄

In accordance with the registration record

+ 須與甲 3 部所述的認可人士/註冊結構工程師為同一人。

Same as the authorized person/registered structural engineer as stated in Part A3.

* 請刪去不適用者

Delete whichever is inapplicable

注意事項**[註 1]**

認可人士/註冊結構工程師進行結構評估時，須按照教育局發布的《新辦學校註冊指引(校舍設於非為學校用途而設計和建造的房產)》/《增設校舍指引(校舍設於非為學校用途而設計和建造的房產)》附錄 5a 附件 IV 提供結構支持理據。

[註 2]

任何人如作出虛假聲明或就重要事實作出失實陳述即屬干犯刑事罪行，可能會被檢控。

甲. 個人資料**收集的目的**

- 獨立審查組會使用透過本表格所獲得的個人資料作下列用途：
 - 處理與你在本表格內的申請相關的事務；
 - 處理有關上述申請；及
 - 方便獨立審查組與你聯絡。
- 你必須提供本表格所要求的資料。假如你未能提供所需資料，可能導致處理你所呈交的文件時出現延誤，甚至申請被拒。

獲轉交資料的部門/人士

- 本組可能會向其他政府部門、決策局、機構或任何人士披露你透過本表格所提供的個人資料，以作上文第 1 段所列的用途。

查閱個人資料

- 根據《個人資料(私隱)條例》，你有權查閱及改正你所提交的個人資料。獨立審查組有權就有關查閱資料的要求收取合理費用。如要求查閱及改正你的個人資料，請與獨立審查組聯絡。

乙. 填寫表格

- 請確保表格的所有有關部分均已填妥，並在表格上簽署。
- 本表格所提供的資料如有不全或錯誤，獨立審查組將不能處理有關申請。
- 如對本表格有任何疑問，請與獨立審查組牌照小組聯絡。

丙. 呈交方法

- 郵寄/親身呈交** — 本表格連同有關文件應郵寄或親身呈交至：
九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 8 樓獨立審查組。

丁. 聯絡資料

獨立審查組牌照小組

地址：九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 8 樓獨立審查組

電話：3162 0491

傳真：3523 1200

Matters to Note**[Note 1]**

Where structural assessment is made, the structural justification should be prepared by the AP/RSE in accordance with Annex IV to Appendix 5a of the "Guidelines for Registration of a New School (For premises not designed and constructed as a school)"/"Guidelines for Extension of School Premises (For premises not designed and constructed as a school)" issued by the Education Bureau.

[Note 2]

Any person making a false declaration or misrepresenting a material fact shall be guilty of a criminal offence and subject to prosecution.

A. Personal Data**Purposes of Collection**

- The personal data provided by means of this form will be used by the Independent Checking Unit for the following purposes:
 - activities relating to the processing of your application in this form;
 - activities relating to the above application; and
 - facilitating communication between the Independent Checking Unit and yourself.
- It is obligatory for you to provide the information as required in the form. If you fail to provide the required data, delay may be caused in processing of your submission or even result in rejection of the application.

Classes of Transferees

- The personal data you provided by means of this form may be disclosed to other government departments, bureaux, organisations or any persons for the purposes mentioned in paragraph 1 above.

Access to Personal Data

- You have the right of access and correction with respect to the personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance. The Independent Checking Unit has the right to charge a reasonable fee for the processing of any data access request. Request for personal data access and correction should be addressed to the Independent Checking Unit.

B. Completion of Form

- Please ensure that all relevant parts of the form are duly completed, and the form is signed.
- If incomplete or erroneous information is provided in the form, the Independent Checking Unit may not be able to process the submission.
- Enquiries regarding this form should be addressed to the Licensing Unit of the Independent Checking Unit.

C. Submission Methods

- By Post/In Person** – This form together with the relevant documents shall be posted to or submitted in person to:
ICU, 8/F, Lung Cheung Office Block, 138 Lung Cheung Road, Wong Tai Sin, Kowloon

D. Contact Details

Licensing Unit of the Independent Checking Unit

Address: ICU, 8/F, Lung Cheung Office Block, 138 Lung Cheung Road, Wong Tai Sin, Kowloon

Tel No.: 3162 0491

Fax No.: 3523 1200

*認可人士/註冊結構工程師簽署#
Signature# of *Authorized Person/Registered Structural Engineer

日期 Date

ICU-SC(S)-1(05/2026)

证房产符合楼宇安全规定的核对清单 (供学校申请注册之用)

第 1 部分：一般资料

房产地址：_____ 地段编号：_____

第 2(a)部分：独立审查组发出的楼宇安全规定事项通知书

独立审查组档号：_____ 通知书发出日期：_____

第 2(b)部分：查核已核准的记录 / 竣工的记录 / 小型工程记录

编号	项目	有	不适用
1.	a. 原身楼宇的竣工图则 b. 原身楼宇的经批准图则	☐ ☐	☐ ☐
2.	影响有关房产的所有改动及加建工程的经批准图则	☐	☐
3.	影响有关房产的已完成改动及加建工程的记录图则	☐	☐
4.	影响有关房产的改动及加建工程的竣工证明书 (*表格 BA14 / 表格 ICU14)	☐	☐
5.	获独立审查组确认影响有关房产的改动及加建工程的竣工证明书	☐	☐
6.	影响有关房产的已完成“小型工程”的记录 (包括记录图则及相关文件)	☐	☐
7.	获独立审查组确认影响有关房产的“小型工程”的竣工证明书	☐	☐

第 3 部分：实地视察

- (a) 在进行实地视察前，须细阅上文第 2 部分的查核结果及《新办学校注册指引 (校舍设于非为学校用途而设计和建造的房产)》。
- (b) 在进行实地视察时，必须先参考楼宇安全规定事项通知书、最新的经批准图则 / 竣工图则 (包括获独立审查组确认的改动及加建工程的经批准图则及记录图则)，以及获独立审查组确认的“小型工程”记录图则 / “小型工程”记录。

编号	项目 (下表并非详尽无遗, 请参阅楼宇安全规定事项通知书)	已获 遵从	不适用
1.	布局	☐ 布局与竣工图则相符 ☐ 布局与最新的经批准图则 (包括改动及加建图则) 及小型工程记录相符 ☐ 布局与最终布局平面图相符	☐ ☐ ☐
2.	附录 5b 描述为“例外情况”的现存违例建筑工程 (僭建物) (只适用于已拆售的房委会物业)	☐ 逐项细述所有僭建物的详情, 包括其状况、主要尺寸、所在位置、物料及固定装置详情 ☐ 僭建物在结构上是安全的, 没有失修或危险的情况 ☐ 在独立图则上另作记录并拍照存档	☐ ☐ ☐
3.	僭建物 (上文第 2 项所述者除外) (只适用于已拆售的房委会物业)	☐ 拆除或纠正僭建物 ☐ 房产内没有竖设僭建物 ☐ 房产没有连接僭建物 / 房产占用人没有使用僭建物	☐ ☐ ☐
4.	耐火结构	按照楼宇安全规定事项通知书设置以下设施: ☐ 防火门 ☐ 围封墙 ☐ 在出口路线最终出口处的 450 毫米铺前迂回墙 ☐ 防护门廊 ☐ 分隔墙 / 楼板, 或其他防火屏障	☐ ☐ ☐ ☐ ☐
5.	逃生途径	按照楼宇安全规定事项通知书设置以下设施: ☐ 符合指明最小阔度的出口路线 / 出口门 ☐ 没有阻塞出口路线的门 ☐ 有足够净空高度的出口路线 ☐ 没有固定障碍物的逃生途径	☐ ☐ ☐ ☐

6.	楼宇安全规定事项通知书指明的其他项目	➤ _____ ➤ _____ ➤ _____	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐
----	--------------------	-------------------------------	--	--

第 4 部分：文件核对清单

编号	项目	有	不适用
1.	符合楼宇安全规定证明书 (a) 已拆售的房委会物业 (*表格 SC(S)-1 / SC(S)-2) 或 (b) 房委会物业 (*表格 ICU-SC(S)-1 / ICU-SC(S)-2)	☐	
2	已竣工校舍的最终布局平面图，证明已符合所施加的楼宇安全规定（4 份）	☐	
3.	第一和第二类规定的佐证资料 / 文件（如有）：		
	(h) 第一类规定的相片记录	☐	☐
	(b1) (适用于已拆售的房委会物业) 第二类(i) / (ii)项规定要求的结构支持理据 或 (b2) (适用于房委会物业) 第二类(ii)项规定要求的结构支持理据	☐ ☐	☐ ☐
	(c) 第二类(i)项规定要求的独立图则及相片，显示符合附录 5b 所述“例外情况”准则的现存僭建物 / 所有僭建物已经拆除（适用于已拆售的房委会物业）	☐	☐
	(d) 第二类(iii)项规定要求的 *表格 BA14 / 表格 ICU14 副本和 *表格 BA14 / 表格 ICU14 的独立审查组确认信	☐	☐
	(e) 第二类(iii)项规定要求的《认可人士、注册结构工程师及注册岩土工程师作业备考》(《作业备考》) APP-13 附录 A 连佐证测试 / 评估报告	☐	☐
	(f) 第二类(iv)项规定要求的佐证文件	☐	☐
	(g) 楼宇安全规定事项通知书指明的其他文件：	☐	☐

须知事项

- (a) 如未能提交上文“第 4 部分：文件核对清单”所列的任何文件，将延误申请处理。
- (b) 申请人须提交填妥的申请表格 / 证明书正本予独立审查组处理。

* 删去不适用者
(2026 年 5 月)

结构支持理据须予包括的资料及评估

1. 一般规定

- (a) 除了须根据《建筑物条例》及其附属规例的现行条文设计附加构件外，还须根据原来设计原则及建造时适用的作业守则检查所有受影响的结构构件。
- (b) 经批准图则及 / 或原来设计计算资料所示的英制单位须换算为十进制单位，以便参考。
- (c) 须根据《建筑物（建造）规例》第 7 条和现行的《恒载及外加荷载作业守则》所订明的最小外加荷载，检查受影响构筑物的结构完整性。
- (d) 结构支持理据须由认可人士 / 注册结构工程师核证，并在申请日期当天提交。

2. 结构支持理据须予包括的基本资料及评估（如适用）

- (a) 须提交从经批准图则及 / 或原来设计计算资料检索得来的原来设计数据，例如物料规格、设计强度、容许应力及设计外加荷载。
- (b) 须提交有关结构构架的部分图则，以显示现有构筑物的受影响部分。
- (c) 须在结构构架的部分图则显示附加构件（例如间隔墙、加高地台、悬吊式空调机及冷却水塔）的相对位置，并适当标示订明尺寸。
- (d) 所有附加构件（例如间隔墙及加高地台）的重量，须与因进行这些加建工程而使用的建造物料的种类、尺寸、厚度及密度相符。
- (e) 须按照 BS5628 第 3 部检查及评估加建间隔墙的结构稳定，亦须提交间隔墙约束详情。
- (f) 须证明现有构筑物的结构是否足以承受附加构件带来的额外荷载。

3. 结构支持理据须予包括的特定资料（如适用）

- (a) 须夹附制造商就有关装置及设备而印制的目录及规格，以证明用于设计的运作重量。
- (b) 须提交支承有关装置或设备的金属支撑架的设计。此外，亦须提交这些金属构件的接驳详图及固定于现有构筑物的详图。

备注： 以上资料及规定并非详尽无遗。视乎个别情况，如有需要， 申请人或须提交补充资料及评估报告。

(2026 年 5 月)

影响公众安全的违例建筑工程一览表 (只适用于已拆售的房委会物业)

下列位于校舍内的违例建筑工程¹可能对教职员及学生的安全构成危险。房产如有违例建筑工程，独立审查组会对其申请提出反对，惟下文所列“例外情况”除外。申请人务须在递交申请前拆除有关违例建筑工程：

- a. 构成校舍一部分的违例天台 / 平台 / 通道巷 / 天井 / 露天地方构筑物。
- b. 在露台 / 外廊 / 檐篷上或悬挂于露台 / 外廊 / 檐篷之下的违例构筑物。
- c. 自建筑物外墙伸出的违例檐篷 / 可收合遮篷 / 伸建物。

[例外情况(i)：从原有建筑界线伸出不得超过 150 毫米的铺旁构筑物²，而该等构筑物并无任何一面所覆盖的墙身面积超过 5 平方米，亦没有任何部分与地面的距离超过 6 米，更没有阻塞通往任何公用设施的通道。]

[例外情况(ii)：在有关小型工程项目纳入小型工程监管制度前已竖设的檐篷，而该等檐篷不含石材、瓷砖、玻璃 / 水泥砂浆，亦非以混凝土建造，并自建筑物外墙伸出不得超过 500 毫米。檐篷的最高点与屋顶 / 地面的距离超过 3 米³。]

[例外情况(iii)：在有关小型工程项目纳入小型工程监管制度前已竖设的可收合遮篷，而该等可收合遮篷设于非用作逃生楼梯出口或通往露台 / 外廊的门口，或并非机房 / 洗手间 / 浴室 / 厨房的窗口。该等遮篷在完全展开时自建筑物外墙伸出不得超过 2 米（在屋顶上方伸出） / 2.5 米（在其他情况下），以及在收合后自建筑物外墙伸出不得超过 500 毫米。遮篷的最高点与屋顶 / 地面的距离不超过 5.5 米，其阔度最多比该等开口两侧各超出 500 毫米³。]

- d. 违例招牌。

[例外情况：招牌检核计划下经检核的现存招牌。有关该计划的详情可于屋宇署网站 (www.bd.gov.hk) 浏览。]

¹ 此违例建筑工程一览表并非详尽无遗。

² 不包括含字样的铺旁构筑物（即用作 d 项所述的铺面招牌）。

³ 此等项目应与地面保持最少 2.5 米的垂直净空距离。

- e. 自建筑物外墙伸出，或在露台 / 外廊 / 檐篷上，或悬挂于露台 / 外廊 / 檐篷底部之下，或位于地面 / 屋顶上，用于支承空调机 / 照明装置 / 机械装置（例如冷却水塔及相关的承托构筑物）的违例承托构筑物 / 支架。

[例外情况(i)：在有关小型工程项目纳入小型工程监管制度前已竖设的空调机 / 照明装置承托支架，而该等支架自建筑物外墙伸出不超过 600 毫米。支架的最高点与屋顶 / 地面的距离超过 3 米³。]

[例外情况(ii)：在有关小型工程项目纳入小型工程监管制度前已竖设的空调机 / 照明装置承托构筑物，而该等构筑物设于地面 / 屋顶上（不包括悬臂式平板 / 非开放式屋顶），且高度不超过 1.5 米。]

- f. 自建筑物外墙伸出，或在露台 / 外廊 / 檐篷上，或悬挂于露台 / 外廊 / 檐篷底部之下，或位于地面 / 屋顶上的违例室外金属通风管道和相关的承托支架。

[例外情况(i)：在有关小型工程项目纳入小型工程监管制度前已竖设的室外金属通风管道及相关的承托支架，而该等管道 / 支架位于地面 / 屋顶上，且其最高点与屋顶 / 地面的距离不超过 1.5 米。]

[例外情况(ii)：在有关小型工程项目纳入小型工程监管制度前已竖设的室外金属通风管道及相关的承托支架，而该等管道 / 支架自建筑物外墙伸出不超过 600 毫米，且其最高点与地面 / 屋顶的距离超过 3 米³。]

[例外情况(iii)：在有关小型工程项目纳入小型工程监管制度前已竖设的室外金属通风管道及相关的承托支架，而该等管道 / 支架悬挂于露台 / 外廊 / 檐篷（不包括悬臂式平板）底部之下，且管道的最大横切面尺寸不超过 600 毫米。管道 / 支架的最高点与地面 / 屋顶的距离超过 3 米³。]

[例外情况(iv)：在有关小型工程项目纳入小型工程监管制度前已竖设的室外金属通风管道及相关的承托支架，而该等管道 / 支架位于露台 / 外廊 / 檐篷（不包括悬臂式平板）上，且管道的最大横切面尺寸不超过 600 毫米。管道 / 支架的最高点与地面 / 屋顶的距离超过 3 米，而与露台 / 外廊 / 檐篷的距离则不超过 1.5 米。]

- g. 阻塞排烟口的违例障碍物。
- h. 违例改动 / 拆除分隔墙 / 防火墙和防火门。

- i. 在现有楼面开口违例加建楼面开口 / 楼板。

[例外情况：在现有的管槽违例加建楼面开口 / 楼板作管槽用途，而该等开口经认可人士 / 注册结构工程师以辅证计算资料核证为结构安全，且不增加《建筑物（规划）规例》所订明的总楼面面积。]

- j. 在上层单位的外墙违例安装玻璃嵌板。

[例外情况：在上层单位的外墙违例安装玻璃嵌板，而每块玻璃嵌板的面积不超过 6 平方米，最小尺寸不超过 1.8 米，且不会令悬臂式平板露台负荷过重。其余外墙可为开口提供足够保护，防止火势在相关楼层间蔓延⁴。]

- k. 违例拆除防护栏障 / 外墙，而没有设置最少 1.1 米高的固定防护栏障，导致有人或物件从高处堕下的危险。

- l. 违例改动 / 拆除供残疾人士使用的核准无障碍设施。

[例外情况：违例改动 / 拆除供残疾人士使用的核准无障碍设施，惟该等设施须根据《设计手册：畅通无阻的通道》的规定重置。]

- m. 房产内违例设置空心架高平台。

[例外情况(i)：房产内高度不超过 600 毫米的空心架高平台，而该等平台并无阻碍供残疾人士使用的通道。]

[例外情况(ii)：房产内高度介乎 600 毫米至 2 000 毫米的空心架高平台，而该等平台经认可人士 / 注册结构工程师以辅证计算资料证明为结构安全，且没有阻碍供残疾人士使用的通道。]

- n. 违例拆除室内楼梯。

[例外情况：拆除室内楼梯，而该等工程经认可人士 / 注册结构工程师以辅证计算资料核证为结构安全，且楼梯的中空空间应根据《建筑物（建造）规例》设置防护栏障。]

- o. 校舍内用作悬挂重量超过 150 公斤的空调装置 / 机械通风装置的违例承托支

⁴ 请参阅《2011 年建筑物消防安全守则》C11.1 条。

架。

[例外情况：在有关小型工程项目纳入小型工程监管制度前已竖设，于建筑物内用作悬挂重量超过 150 公斤的空调装置 / 机械通风装置的承托支架，而该等支架经认可人士 / 注册结构工程师以辅证计算资料核证为结构安全。]

p. 屋顶上的违例室外实心围墙 / 网栏 / 栏杆 / 支柱。

[例外情况(i)：在有关小型工程项目纳入小型工程监管制度前已竖设的室外实心围墙，而该等围墙位于屋顶上，且高度不超过 1.1 米，厚度不超过 100 毫米。]

[例外情况(ii)：在有关小型工程项目纳入小型工程监管制度前已竖设的室外网栏 / 栏杆（包括在其顶部的任何设施），而该等网栏 / 栏杆位于屋顶上，且高度不超过 1.5 米，以及并非用作防护栏障。如靠地部分是实心围墙，则其高度和厚度分别不超过 300 毫米和 100 毫米。]

[例外情况(iii)：在有关小型工程项目纳入小型工程监管制度前已竖设的室外支柱（包括在其顶部的任何设施），而该等支柱位于屋顶上，且高度不超过 1.5 米。]

q. 违例加建的楼板，用作填补经核准阁楼 / 楼梯的中空空间。

r. 违例加建阁楼、中间楼层及楼面扩建物。

s. 违例加建楼梯。

t. 在结构楼板及结构墙违例开凿洞口。

u. 违例拆除全部或部分结构构件，或大规模改动结构构件。

v. 在公用地方进行违例建筑工程，以致阻塞校舍 / 建筑物的逃生途径，例如违例将一层楼层分间为多个独立单位，以致部分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。

w. 违例将一层楼层分间为多个独立单位，而没有设置有防火屏障保护的内部走廊（商场除外）。

2. 如拆除或纠正违建工程涉及进行并非根据《建筑物条例》第 41 条获豁免，且不属指定小型工程项目⁵的建筑工程，则申请人必须委聘一名根据《条例》注册的认可人士及 / 或注册结构工程师，向独立审查组申请批准图则及同意展开建筑工程，才可进行有关工程。为安全拆除违例建筑工程，请参考劳工处出版的“清拆违例建筑工程工作安全须知”指引。有关指引可于劳工处网站(www.labour.gov.hk)下载。
3. 申请人应特别注意，学校注册申请与违例建筑工程的存在是两回事。申请人应留意，**独立审查组可根据《条例》采取执法行动，按照现行针对违例建筑工程的执法政策拆除违例建筑工程。**申请人务须主动拆除或纠正有关工程。

(2026 年 5 月修订版)

⁵《建筑物（小型工程）规例》附表 2 第 2 部订明的拆除工程中，部分列作“指定豁免工程”，可根据该规例施工。

一般楼宇安全规定分类

第一类

- (a) 防火门须能自动关闭。
- (b) 装设于出口路线的门应朝逃生出口方向开启。
- (c) 非正式逃生途径的出口不应安装出口标志。
- (d) 所提供的布局平面图上的资料（如拟注册的校舍范围）须与现场情况相符。
- (e) 逃生途径不得有可移动的障碍物。
- (f) 装设于出口路线的卷闸 / 手动滑动门应在学校开放时间内保持开启。
- (g) 电力故障或紧急情况期间，装设于出口路线的自动门应保持完全开启。
- (h) 小型工程项目须按照《建筑物（小型工程）规例》进行。

第二类

- (a) 由认可人士 / 注册结构工程师就以下现存违例建筑工程¹的完整性（以及对经批准构筑物的完整性没有负面影响的违例建筑工程）提出结构支持理据：
 - (i) 在现有的管槽楼面开口违例加建楼面开口 / 楼板作管槽用途。
 - (ii) 违例拆除室内楼梯。
 - (iii) 在持牌房产内，用作悬挂重量多于150公斤的空调装置 / 机械通风装置的承托支架。
 - (iv) 房产内高度在600毫米至2 000毫米之间的空心架高平台。
- (b) 由认可人士 / 注册结构工程师核证以下事项：
 - (i) 已完成拆除或纠正违例建筑工程。
 - (ii) 现存违例建筑工程并非处于失修 / 危险状况。
- (c) 由认可人士 / 注册结构工程师就加高地台及实心间隔等提出结构支持理据。
- (d) 确认完成根据《建筑物条例》核准的改动及加建工程（表格 BA14）或经行政上进行监管并核准的改动及加建工程（表

¹ 现存违例建筑工程须符合附录 4b 中“例外情况”所述的准则。

- 格ICU14)。
- (e) 由认可人士 / 注册结构工程师核证符合耐火效能规定，并提交以下项目的有关测试报告：
- (i) 防火门。
 - (ii) 放映室 / 机械装置房的围封墙。
 - (iii) 出口路线最终出口处的450毫米铺前迂回墙。
 - (iv) 规定楼梯的围封墙。
 - (v) 防护门廊。
 - (vi) 分隔墙 / 楼板或其他防火屏障。
- (f) 由认可人士 / 注册结构工程师核证以下项目：
- (i) 设有符合指明最小阔度的出口路线 / 出口门。
 - (ii) 门无论开启至任何一点均不会阻塞出口路线。
 - (iii) 设有符合最低数目的房产出口路线。
 - (iv) 设有符合最低限度净空高度的出口路线。
 - (v) 逃生途径没有固定障碍物，例如铁闸及伸出出口路线的间隔墙 / 房间。
 - (vi) 设有供残疾人士使用的畅通易达洗手间 / 斜道，以遵从《设计手册：畅通无阻的通道2008（2025年版本）》的规定。

第三类

由认可人士 / 注册结构工程师就以下项目通知独立审查组拆除或纠正工程已竣工，或证明所施加的规定已予履行至屋宇署满意的程度：

- (a) 违例加建楼板，用作填补经批准阁楼 / 楼梯的中空空间。
- (b) 违例加建阁楼、中间楼层及楼面扩建物。
- (c) 违例加建楼梯。
- (d) 在结构楼板及结构墙上违例开凿洞口。
- (e) 违例拆除全部或部分结构构件，或大规模改动结构构件。
- (f) 设计活荷载不足。
- (g) 逃生途径欠佳，例如出口路线 / 出口门不足及出口路线的净空高度不足。
- (h) 在公用地方进行违例建筑工程，以致阻塞持牌房产或建

筑物的逃生途径，例如违例将一层楼层分间为多个独立单位，以致部分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。

- (i) 违例将一层楼层分间为多个独立单位，而没有设置有耐火屏障保护的内部走廊（商场除外）。
- (j) 由于房产的人数增加而超出用作逃生途径的现存楼梯的容许疏散数值，或该房产所在楼层的出口路线的现有阔度不能容纳该楼层的总人数。
- (k) 提出申请的房产位于单梯建筑物的上层。
- (l) 把没有计入原本建筑设计总楼面面积的范围 / 房产，改为可计入总楼面面积。

注：

1. 在申请注册的房产拆除对公众安全构成威胁的违例建筑工程或消除对公众安全所构成的威胁之前，独立审查组会对有关申请提出反对。
2. 如拆除或纠正违例建筑工程²涉及进行并非根据《建筑物条例》（《条例》）第 41 条获豁免的建筑工程，而有关建筑工程亦不属小型工程监管制度的指定小型工程项目，则申请人必须委聘一名根据《条例》注册的认可人士及 / 或注册结构工程师，向独立审查组申请批准图则及同意展开建筑工程，才可进行有关工程。为安全拆除违例建筑工程，请参考劳工处出版的“清拆违例建筑工程工作安全须知”指引。有关指引可于劳工处网站（www.labour.gov.hk）下载。
3. 上文第一、第二和第三类的例子并非详尽无遗。

(2026 年 5 月)

² 《建筑物（小型工程）规例》附表 2 第 2 部订明的拆除工程中，部分列作“指定豁免工程”，可根据该规例施工。