

**認可人士及註冊結構工程師
核證食物業處所沒有違例建築工程的指引
(適用於私人樓宇，但已拆售的房委會物業除外)**

引言

本指引是為獲委託核證食物業處所符合發牌當局的規定，沒有違例建築工程（違建工程）的認可人士及註冊結構工程師而設。

違例建築工程

2. 建築物及建築工程的定義載於《建築物條例》第 2 條。除非根據《建築物條例》第 41(3)及 41(3A)條的規定獲得豁免，否則沒有獲得建築事務監督的事先批准及同意而建造的建築物或進行的建築工程均屬違建工程。

3. 為了核實任何建築物或建築工程是否違例，認可人士/註冊結構工程師應檢查有關建築物的核准圖則，包括與該處所有關的所有改動及加建工程的核准圖則和記錄圖則（如有的話）。就改動及加建工程而言，認可人士/註冊結構工程師必須查核已完成的工程是否已根據《建築物條例》的規定經核證及獲建築事務監督接納。

認可人士/註冊結構工程師的核證範圍及程度

4. 為了核證食物業處所沒有違建工程，認可人士/註冊結構工程師須檢查食物業處所內是否有違建工程(例如遮蓋核准閣仔/樓梯空間的違建樓板、拆除供殘疾人士使用的核准設施)、附建於食物業處所外牆或從外牆伸出的違建工程(例如冷卻水塔的金屬架)，以及位於有關處所範圍外但與申請牌照的處所有直接關連或供該處所使用的違建工程*(例如空調裝置的金屬架)存在。

5. 就有否違建工程而言，假如附建於食物業處所外牆或搭建於食物業處所核准天台上的違建工程是供有關食物業處所以外的處所使用，則這類違建工程不會列入這套核證制度內。

* 為免生疑問，如申請牌照的食物業處所的空調是由處所所在建築物的中央空調裝置提供，則該裝置的通風管道、相關支架及有關分支配件無須列入核證範圍內，惟須符合第 6 段(f)項的規定。

6. 就上文第 4 段所述，下列類別的違建工程無須列入核證範圍內。不過，認可人士/註冊結構工程師本人須進行目測檢查，並信納有關違建工程並非處於失修或危險的狀況。如有需要，有關方面須在申請正式牌照及轉讓牌照前，提交任何載有結構支持理據的證明書。

- (a) 由有關處所伸延至其他處所的違建簷篷或高架伸建物，但覆蓋申請牌照處所的簷篷或伸建物部分，其長度不得超過該簷篷或伸建物的總長度的 50%；
- (b) 伸越建築界線不超過 500 毫米、兼最少有 2.5 米豎向淨空的輕質簷篷；
- (c) 伸越建築界線不超過 600 毫米、兼最少有 2.5 米豎向淨空的輕質鋪面架空伸建物；
- (d) 伸越建築界線不超過 300 毫米的輕質鋪面裝飾擴建物/伸建物；
- (e) 非搭建於核准簷篷上或從這類簷篷懸下的現有招牌，而其指明角柱的最大平面面積少於 30 平方米（‘指明角柱’指最小的實質角柱，可支承招牌的所有組件，包括其支撐物，但不包括只用作防止招牌橫向移動的結構構件）；
- (f) 就空調機及通風管道來說，伸越外牆不超過 600 毫米、兼離地面高度不少於 2.5 米的支撐架；
- (g) 就空調裝置來說，非搭建在核准垂吊式平板上、兼高度少於 600 毫米的支撐架；
- (h) 搭建在核准天台/樓板上、兼高度少於 600 毫米的空調裝置支撐架；
- (i) 從核准樓板懸下的空調裝置支撐架，而有關支撐架必須獲得核證，並有輔證計算資料支持為結構安全。為免生疑問，在處於整個持牌處所內但不穿越分隔牆/樓板，以及垂直淨空高度最少為 2 米的空調機，其通風管道及相關配件無須列入核證範圍內；
- (j) 在通往食物升降機及槽管的現存開口或現有加設樓板，有關開口或樓板必須獲得核證，並有輔證計算資料支持為結構安全，而且任何樓板也不會令《建築物（規劃）規例》所訂明的總樓面面積有所增加；
- (k) 核准處所內高度不超過 600 毫米的空心架高平台，而該平台不能阻礙供殘疾人士使用的通道；

- (l) 核准處所內高度介乎 600 毫米至 2 000 毫米的空心架高平台，但有關平台必須獲得核證，並有輔證計算資料支持為結構安全及不能阻礙供殘疾人士使用的通道；
- (m) 拆除核准內樓梯而不涉及違例鞏固工程，有關工程必須獲得核證，並有輔證計算資料支持為結構安全；
- (n) 核准處所內的廚房及廁所和獲核證為效能正常及接駁妥當的排水工程；
- (o) 供總容量不超過 130 公升的石油氣瓶使用的小型儲存間，而有關儲存間符合機電工程署的“有關商業樓宇內作供應飲食用途之石油氣裝置規定”；及
- (p) 從核准樓板吊下的隔油器，而有關隔油器必須獲得核證，並有輔證計算資料支持為結構安全。

如進行結構評估，有關人士應按附錄 A 所載的指引擬備輔證計算資料。

7. 在食物業處所內常見的違建工程及供進行核證用的核對表已詳列於附錄 B 及附錄 C，以供參考，但附錄 B 並未盡錄所有相關的違建工程項目。

8. 如進行清拆違建工程，請參考屋宇署出版的《清拆常見的違例建築工程及進行外牆一般維修的指引》。

9. 第 6 段所列出的指引只限於向發牌當局申請食物業牌照及轉讓牌照之用。有一點值得經營者注意的是，屋宇署將來或會根據當前的執法政策，引用《建築物條例》第 24 及 40 條的規定採取行動，以確保可以拆除或糾正有關的違建工程。

已完成的建築工程記錄

10. 除戰前落成的樓宇及屬於《建築物條例（新界適用）條例》監管範圍的樓宇外，市民可在提出申請後於屋宇署的樓宇資訊中心（地址：九龍彌敦道 750 號始創中心 13 樓，電話：2626 1207）閱覽落成樓宇及其後進行改動及加建工程的核准圖則及結構計算資料。此外，亦可在提交申請表及繳付所需費用後取得有關圖則及文件的核證副本。申請表可向詢問處（地址：九龍彌敦道 750 號始創中心 12 樓）索取，或經由互聯網（網址：<http://www.info.bd.gov.hk>）下載電腦檔案。

查詢

11. 如有查詢，請與屋宇署牌照小組聯絡（地址：九龍彌敦道 750 號始創中心 12 樓，電話：2626 1257 - 由「1823 政府熱線」代為接聽）。

屋宇署
二零零六年三月

輔證結構計算資料須予包括的資料及評估

1. 一般規定

- (a) 除了須根據現行的建築物規例查核違建工程的結構構件外，還須根據所有核准結構構件的原來設計原則及建造時所用的作業守則進行查核。
- (b) 核准圖則及/或原來設計計算資料所示的英制單位須換算為十進制單位，以便參閱。
- (c) 須根據《建築物（建造）規例》第 17 條所訂明的最小外加荷載查核受影響構築物的結構完整性。

2. 基本資料及評估（如適用）

- (a) 須提交從核准圖則及/或原來設計計算資料檢索得來的原來設計數據，例如物料規格、容許應力及設計外加荷載。
- (b) 須提交有關結構構架的部分圖則，以顯示現有構築物的受影響部分。
- (c) 須在結構構架的部分圖則顯示附加構件（例如間隔牆、加高地台、大型冷藏室、魚缸、水池、懸吊式空調機及冷卻水塔）的有關位置及與主要構件的距離。
- (d) 所有附加構件（例如間隔牆及加高地台）的重量須與因進行這些加建工程而須使用的建造物料の種類、尺寸、厚度及密度相符。
- (e) 須證明現有構築物的結構是否足以負荷合計的總荷載。

3. 特定資料（如適用）

- (a) 須夾附製造商就有關裝置及設備而印製的目錄及規格，以證明用於設計的運作重量。
- (b) 須提交支承有關裝置或設備的金屬支撐架的設計。此外，亦須提交這些金屬構件的接駁細節及安裝在現有構築物的細節。
- (c) 視乎個別個案的情況，可能須提交額外的資料及評估。

申請食物業處所牌照的簽發/轉讓
須予拆除/糾正的常見違建工程

1. 違例天台/平台/天井構築物
2. 在核准簷蓬上或懸掛於核准簷蓬下的違例構築物
3. 違例簷蓬/伸建物/擴建物/覆蓋物
4. 在核准簷蓬上或懸掛於核准簷蓬下的違例招牌
5. 承托通風管道的違例支架
6. 承托空調機或通風設備的違例支架
7. 阻塞煙管的違例障礙物
8. 未有遵從消防安全及結構安全規定而非法改動或拆除分隔牆或耐火牆/捲閘/門
9. 非法使用樓板填補核准空間
10. 非法打通樓板以建造開口
11. 違例閣仔、中間樓層及樓面擴建物
12. 違例樓梯
13. 非法拆除、部分拆除或改動樓梯
14. 非法拆除、部分拆除或改動結構構件
15. 非法拆除供殘疾人士使用的核准設施(例如廁所或出入斜道)及阻礙殘疾人士前往食物業處所的通道的違建工程(例如在座位區設置的架空平台)
16. 違反《建築物條例》規定的非法改動及加建工程(例如不遵從消防安全及結構安全的規定，將一層樓層分間為多個獨立單位、將機房/停車場改建為實用樓面面積以便申請牌照、阻礙處所或原身樓宇的逃生途徑等)

核證食物業處所沒有違例建築工程的核對表

第一部分：一般資料

處所地址：_____ 地段編號：_____

第二部分：查核已核准的記錄

	有	不適用
原身樓宇的核准圖則		
影響有關食物業處所的所有改動及加建工程的核准圖則		
影響有關食物業處所的已完成改動及加建工程的記錄圖則		
影響有關食物業處所的改動及加建工程的竣工證明書		
獲建築事務監督確認影響有關食物業處所的改動及加建工程的竣工證明書		

第三部分：實地視察

- (i) 在進行實地視察前，必須先細閱第二部分的查核結果及本指引。
- (ii) 在進行實地視察時，必須參考最新的核准圖則，包括獲建築事務監督確認的改動及加建工程核准圖則。

	有	否
食物業處所內有違建工程	<input type="checkbox"/> 逐項細述所有違例建築工程的詳情，包括其狀況、主要尺寸及所在位置 <input type="checkbox"/> 在核准圖則副本上作出記錄；及 <input type="checkbox"/> 拍照存檔	
附建於食物業處所的外牆或從外牆伸出的違建工程		
違建工程在食物業處所外，但與有關的處所有直接關連或供有關處所使用		

第四部分：提交證明文件

填妥證明書，並提交所有必須的輔證文件及結構支持理據（如適用）。