

## 提示訊息

本局已於2022年4月1日完成架構重組，本指引中對「土地工務運輸局」的提述，視為對「土地工務局」的提述；本局網址亦更改為 <https://www.dsscu.gov.mo>，敬請留意。

## 土地工務運輸局 DSSOPT

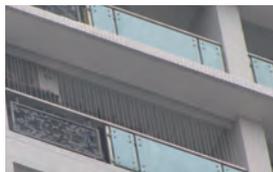
# 樓宇防盜及安全設施指引

[www.dssopt.gov.mo](http://www.dssopt.gov.mo)

● 窗戶、露台的防盜及安全設施

● 公共通道上的閘門

● 天台、通天、平台、  
退縮平台的附加物



# 目錄

## 指引內容

樓宇外牆窗戶上加裝防盜及安全設施	2
樓宇外牆露台上加裝防盜及安全設施	4
樓宇公共通道上加裝閘門	6
樓宇天台、通天、平台、退縮平台上的附加物	8
注意事項 / 溫馨提示	8

## 補充內容

常見問題與答案	10
加裝閘門例子示意圖	21

《樓宇防盜及安全設施指引》(下簡稱“指引”)主要是將現行建築相關的法律法規，包括《都市建築總章程》及《防火安全規章》等的相關規定予以整理而成的，目的是讓市民在所居住單位的大廈外牆、公共走廊、通天、平台及天台等位置安裝防盜或家居安全設施時，能有一個簡單、清晰而又符合法例要求的指引作依據，方便市民遵守，並增強市民守法、尊重他人權利的意識。

“指引”亦會作為日後新落成建築物統一安裝附加物的指南，政府期望從源頭著手處理，令本澳建築物在落成使用後，其樓宇結構在使用期間得到保障、樓宇外觀得以保持整潔、樓宇在適當使用下年期得以延長；長遠有助改善居民居住質素，有利建立和睦的鄰里關係。

本“指引”將因應社會的發展需要或作不定期的更新，政府亦會適時公佈和解釋更新的內容。

市民可到本局網頁<http://www.dssopt.gov.mo>瀏覽或下載“指引”內容。

2012年5月

## 樓宇外牆 窗戶 上加裝防盜及安全設施

1. 因應個人防盜及保障孩童安全等需要，在外牆的窗戶加設的設施，須符合以下準則：
  - 1.1 為保障樓宇結構及公眾安全，禁止以凸出樓宇外牆方式安裝；
  - 1.2 在火災發生時提供有效的進出口，方便消防員進行搶救工作；
  - 1.3 不涉及更改或拆卸原樓宇外牆。



### 允許安裝例子

- (1) 在窗戶室內範圍所安裝的窗花，須確保在每一窗洞範圍內設置一個開口，且其尺寸不小於該窗洞內最大的窗扇面積；
- (2) 在窗戶的室內範圍所安裝的預拉力式防盜鋼絲\*。



#### 備註

- \* 上述所提及的預拉力鋼絲，其直徑不大於6毫米 (mm)。
- \* 鋼絲範圍內不允許安裝連結鋼絲間的連杆或拉繩等。



### 禁止安裝例子

花籠、簷篷及凸出的花架



## 樓宇外牆 露台 上加裝防盜及安全設施

2. 因應個人防盜及保障孩童安全等需要，在外牆的露台加設的設施，須符合以下準則：
  - 2.1 為保障樓宇結構及公眾安全，禁止以凸出樓宇外牆方式安裝；
  - 2.2 在火災發生時提供有效的進出口，方便消防員進行搶救工作；
  - 2.3 不可更改或拆卸原樓宇外牆，包括露台的圍欄或圍牆。

### 允許安裝例子

在露台以非凸出方式的預拉力式防盜鋼絲\*、固定式欄柵（須設有一個面積不小於 0.6米 (m) × 0.8米 (m) 的逃生口）、非密封式的攬閘或捲閘。



\* 上述所提及的預拉力鋼絲，其直徑不大於6毫米 (mm)。  
\* 鋼絲範圍內不允許安裝連結鋼絲間的連杆或拉繩等。

### 禁止安裝例子

簷篷、花籠、凸出的花架



## 樓宇公共通道上加裝 閘門

3. 在住宅樓宇、宿舍及收容所（即《防火安全規章》樓宇分類中第 1 組）的水平公共通道上加裝的閘門，須符合以下準則：

- 3.1 禁止佔用樓宇共有部份（如公共走廊或樓梯等）；
- 3.2 不阻塞疏散通道；
- 3.3 門扇在完全開啟後，不阻礙防火門或防火設施（如消防喉轆）等的使用；
- 3.4 門扇開啟方向須與水平疏散通道的逃生方向一致，但位處疏散通道端部所安裝的閘門則不受此限；
- 3.5 門扇的開啟不影響其他住戶。

06

4. 在非住宅用途樓宇（即商場、寫字樓、商業樓宇、酒店及工廠等屬於《防火安全規章》其他樓宇分類）的水平公共通道上加裝的閘門，考慮到人員密集，防火要求高，加裝的閘門須符合以下準則：

- 4.1 禁止佔用樓宇共有部份（如公共走廊或樓梯等）；
- 4.2 不阻塞疏散通道；

4.3 禁止安裝門扇向逃生通道（如走廊、樓梯）方向開啟的閘門（掩閘），但掩閘的門扇開啟時，對出空間的最小寬度大於或等於各相連通道的寬度總和，則不在此限。此外，逃生通道端部的單位大門，所安裝的閘門可按第 3 項設立。

### 允許安裝例子

趟閘、攬閘或不阻礙疏散通道的向外開啟式掩閘



07

## 樓宇天台、通天、平台、退縮平台上的附加物

5. 分層建築物的平台、退縮平台、通天或天台屬於各分層單位所有人共同擁有，禁止以固定安裝方式設置附加物。
6. 接納以非固定方式安裝預防墮物用的安全網或傘篷，但以不引致衛生問題、不妨礙消防人員救人救火工作及不影響他人為前提。

### 注意事項

- (a) 本指引不適用於十二月三十一日第83/92/M號法令內訂定的紀念物或具建築藝術價值的樓宇、已評定為受保護的建築群及地點內的樓宇，以及受其他法例所規限的樓宇。
- (b) 對於不符合本指引而安裝的防盜及安全設施，除法例另有規定外，均被視為違法工程，並按現行法例規定及本局現時處理違法工程的分級處罰程序作出處罰及清拆。
- (c) 本局同時編撰《樓宇防盜及安全設施指引常見問題與答案》，市民可參閱本小冊子第10頁至第20頁，亦可到本局網頁<http://www.dssopt.gov.mo>瀏覽或下載。

08

### 溫馨提示

- (i) 市民在安裝上述防盜及安全設施時，除須參照本指引外，應先與樓宇的管理機關或分層所有人協商並達至共識，以避免引起不必要的爭議或民事訴訟。
- (ii) 為達至上項目的，分層建築物所有人應召開大會，透過大會決議，制定或修改《分層建築物管理規章》，訂明防盜及安全設施的式樣、顏色或材質等，以供樓宇的各業主共同遵守。



禁止安裝例子



09



## 常見問題 與答案

### Q1. 政府推出《樓宇防盜及安全設施指引》(下簡稱“指引”)的目的為何?

A: 目的是向有意在其所居住單位的樓宇外牆、公共走廊、通天、平台及天台等位置安裝相關設施的市民，提供一個簡單、清晰，而又符合法例要求的指引，方便市民遵守，並增強市民守法、尊重他人權利的意識，有利住戶間建立和睦的鄰里關係，改善居住環境。

### Q2. 住戶是否可以隨意在所居住的單位安裝防盜設施？如何安裝才符合政府要求？

A: 不能隨意安裝。根據“指引”，市民只被允許在樓宇外牆、公共走廊、通天、平台及天台等位置安裝因防盜及個人安全需要的設施，有關設施並須符合法例要求，詳情請閱讀“指引”內列出的要求和準則。

### Q3. “指引”內所指的“以非固定方式安裝防墮物用的安全網或傘篷，但以不引致衛生問題、不妨礙消防人員救火及不影響他人為限”，如何理解“非固定方式安裝”？

A: “非固定方式安裝”意指可隨時裝拆，且安裝後保證不容易引起積聚垃圾或積水，也便於清理及移除。

### Q4. 政府禁止以固定安裝方式在樓宇天台、通天、平台、退縮平台設置附加物；此是否意味一些不屬混凝土結構、可隨時拆建的組合屋可以安裝？

A: 不論是否屬混凝土的結構，市民均不得擅自在樓宇天台、通天、平台、退縮平台搭建附加物，政府只接納在上述地方設置安全繩網及流動傘篷等類型的設施。

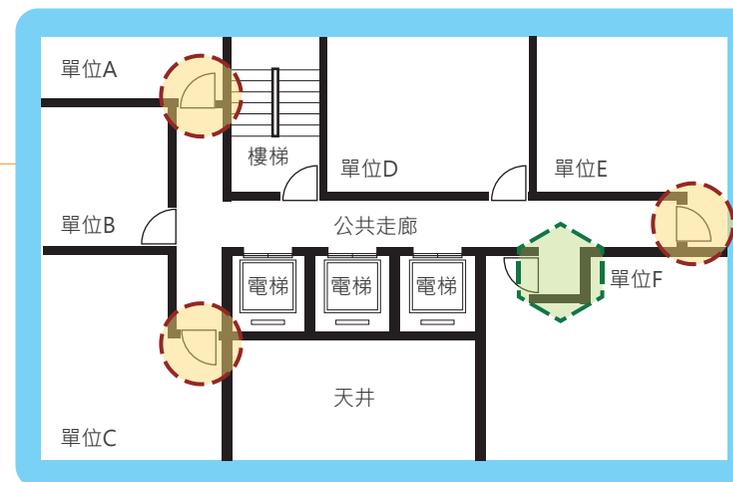
### Q5. “指引”中第3點提及的樓宇水平公共通道應如何理解？

A: 水平公共通道即位於大廈各樓層上水平方向的公共通道，例如公共走廊，而不包括垂直方向的通道，例如樓梯。

### Q6. “指引”中第3.4項提及的疏散通道的端部應如何理解？

A: 疏散通道的端部是指：

1. 公共走廊的末端（走廊各個盡頭或尾部）；或
2. 單位門口位置在公共走廊的凹入空間，並且凹入的深度不可小於0.8米。



 公共走廊的末端

 公共走廊的凹入空間

**Q7. 單位的花籠或簷篷已加裝多年，市民在不更換新花籠的前提下，只進行維修或翻新以免因日久失修而造成安全隱患，對此政府是否容許？**

A：一直以來，政府並不容許安裝、維修或翻新花籠或簷篷等僭建物。一經發現，會被局方列作優先處理的僭建個案。為了公眾安全，市民應將所居住單位的現有花籠或簷篷等僭建物拆除。倘市民為了個人需要而想裝設一些防盜及安全設施，亦須按“指引”要求安裝。

**Q8. 家中的花籠及簷篷並非新裝，而是上手業主留下，新買家在購買該單位時已經存在，作為單位的新業主，屬於違法嗎？應如何處理？**

A：針對安全方面考慮，新業主有責任定期檢查花籠及簷篷的情況，尤其於颱風前再作額外的檢查，倘發現花籠及簷篷出現殘舊情況，應儘快拆除，並可因應防盜及安全的需要按本指引安裝符合要求的設施。然而按法理而言，新業主對其獨立單位享有完全及排他性的物權，並有義務遵守現行法例，確保其物業處於合法的狀態，故須承擔清拆相關違法工程之責任，而局方只會對已被確定為興建僭建物的原有違法人進行罰款。另外，準業主在購買物業前應事先了解清楚該物業是否存在違法僭建，並與原業主協商清楚處理違法僭建物的責任，否則，新業主將須承擔相關後果。

**Q9. 如果所安裝的花籠設有逃生口，可否被豁免清拆？**

A：不能。因為花籠屬於凸出樓宇外牆的設施，並不符合本指引內禁止以凸出樓宇外牆的規定；因此，即使花籠設有逃生口，基於公眾安全，仍須清拆。

**Q10. “指引”規定窗花要設置活門目的是甚麼？**

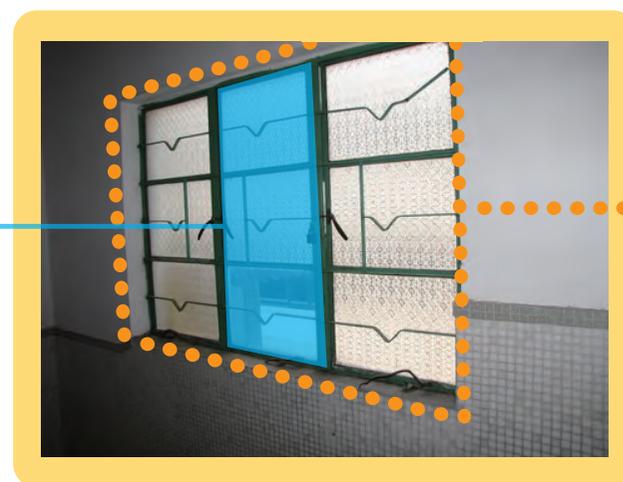
A：倘市民為防盜和安全需要在窗口安裝窗花時，必須按“指引”規定在窗花設置合規格的逃生口（活門），其原因是萬一發生火警，消防人員可經過窗花活門進出屋內進行搶救工作。

**Q11. 窗花活門是否規定要鎖起？窗花門扇的開啟方向是否有規定？**

A：“指引”並沒有規定窗花的逃生口（活門）必須上鎖以及門扇的開啟方向，但規定不可將窗花安裝於原窗戶的外部。

**Q12. “指引”第1點關於窗戶安裝窗花的例子中，提到的窗洞及窗扇應如何理解？**

A：窗洞意即在樓宇外牆上因應設置窗戶而設置的洞口，一個窗洞內可設置多個窗扇。而窗扇大小亦可不同，如透氣用的窗扇（俗稱“氣窗”）一般尺寸較細，故安裝窗花時應以較大的窗扇尺寸作為設置逃生口。



窗扇

窗洞

### Q13. 某些舊式經屋，在單位與公共走廊之間開設有橫趟式的窗戶，“指引”對這種窗戶的附加物有沒有規範？

A：無論是何種方式的窗戶，市民倘認為有需要安裝防盜及安全設施時，均須按“指引”第1點的規定，但經權限部門容許者除外。

### Q14. 市民能否在所居住的單位外牆安裝冷氣機？

A：冷氣機已成為一般市民的生活必需品，為了避免因冷氣機安裝不當而衍生問題，市民在安裝冷氣機的時候須注意以下事項：

1. 如果樓宇原設計已預留安裝冷氣機的位置，則須安裝在預留位置上；
2. 如果樓宇的原設計未作預留位置，冷氣機的安裝須注意下列各點要求：
  - 2.1：安裝位置應在單位的對應樓宇外牆範圍內；
  - 2.2：避免安裝在樓宇的天井位置，但單位內房間或客廳的窗戶/露台面向樓宇天井的情況除外；
  - 2.3：距離行人道或街道路面的高度少於2.7米的樓宇外牆範圍，不允許安裝冷氣機；距離行人道或街道路面的高度介於2.7米至3.5米的樓宇外牆範圍安裝冷氣機時，向外伸越不可多於0.5米（包括支撐架）；距離行人道或街道路面的高度大於3.5米的樓宇外牆範圍安裝冷氣機時，向外伸越不可多於0.75米（包括支撐架）；
  - 2.4：採用對其他單位使用人構成最少振動及熱氣排放影響的方式安裝；

- 2.5：不影響他人使用自身設施（如：開啟窗扇）；
- 2.6：必須設置排水設施將冷氣機運作時所產生的水排放至單位的原有排水系統內；
- 2.7：應以穩固的方式安裝承托用的支撐架，支撐架應選用不容易生鏽的材料，包括錨固用的螺栓（如不鏽鋼或鍍鋅鋼材等），並在安裝後定期檢查，以保安全。

倘若市民安裝冷氣機時不遵守上述要求，對他人造成影響，各權限部門將會按相應法例檢控。

### Q15. 外牆安裝晾衣架屬違法嗎？

A：基於晾衣架的規模作考量，並不可視為工程而論，但考慮到日常使用上的安全及鄰里之間的友好原則，住戶應注意下列事項：

1. 須使用樓宇興建時已預留的晾衣位置或設施；
2. 使用陽台或其他可作晾衣的地點，避免滴水至樓下單位或公共街道；
3. 在欠缺上述所指的地點或設施的住宅單位，才允許安裝，且注意下列要求：
  - 3.1：安裝前應透過「分層建築物所有人大會」（俗稱“業主會”）共識及議決有關設施的安裝位置、材質及式樣等，並記錄於相關會議紀錄或載於《分層建築物管理規章》內作依據；
  - 3.2：安裝位置應在單位的對應樓宇外牆範圍內；
  - 3.3：避免安裝在樓宇向街道位置；
  - 3.4：不影響他人使用自身設施（如：開啟窗扇）；

3.5：應以穩固的方式安裝，支撐架應選用不容易生鏽的材料，包括錨固用的螺栓（如：不鏽鋼或鍍鋅鋼材等），並在安裝後定期檢查，以保安全；

3.6：所在單位為居住用途單位；

3.7：須安裝於離行人道或路面不少於3.5米的高度，且向外伸越少於0.75米。

倘未能滿足上述要求，或引致鄰里關係不佳，影響環境衛生等情況，應採用非晾曬式的乾衣方式（如：乾衣機）。

#### Q16. 外牆安裝廣告牌屬違法嗎？

A：民政總署屬於審批招牌安裝的專責部門，無論是商業或非商業性質的招牌，在未經政府批准下安裝，則屬違法，由發牌部門按相關法例作出處理。

#### Q17. 如果不想安裝金屬欄柵及趟閘，選擇安裝玻璃窗封閉單位露台，可以嗎？

A：政府不建議以玻璃窗封閉單位露台，倘市民計劃以玻璃構件封閉單位露台，必須符合以下要件：

1. 按《民法典》規定，必須在所屬樓宇的分層建築物所有人大會上獲得一定數目的業主通過。所謂“一定數目的業主”是指贊同通過的業主必須持有至少三分之二樓宇總值的業權，且不影響大廈某一所有人使用其本身之物或共有物（即本身的單位或大廈的共同部分）；同時，申請的市民亦須提供會議出席簿、會議錄及相關分層所有人的同意聲明書，方具備申請資格；

2. 由上述所指合資格人士或其代表向土地工務運輸局遞交已在局方註冊的建築師按法例規定所編制的更改工程計劃，有關計劃必須由註冊土木工程師承擔工程的指導責任，由註冊承建商承擔工程的施工責任。有關更改工程計劃亦須獲局方批准並獲發出工程准照後方可施工。

#### Q18. 單位已安裝了玻璃窗門將單位露台封閉，可以如何處理？

A：倘單位已存在有關情況，該單位的業主必須滿足以下條件方可把後加玻璃窗門合法化：

1. 按《民法典》規定，必須在所屬樓宇的分層建築物所有人大會上獲得一定數目的業主通過。所謂“一定數目的業主”是指贊同通過的業主必須持有至少三分之二樓宇總值的業權，且不影響大廈某一所有人使用其本身之物或共有物（即本身的單位或大廈的共同部分）；同時，申請合法化的市民亦須提供會議出席簿、會議錄及相關分層所有人的同意聲明書，方具備申請資格；

2. 由上述所指合資格人士或其代表向本局遞交經由土地工務運輸局註冊的建築師編制的更改工程計劃，該合法化更改工程計劃須按已安裝的玻璃構件如實和按照法例規定編制，並須提交經由註冊土木工程師對其安全性作檢查及發出合格認可的聲明書，獲得土地工務運輸局核准，方能將其合法化。

**Q19. 何謂“預拉力式防盜鋼絲”？是否任何形式的預拉力式防盜鋼絲皆可安裝？**

A： “預拉力式防盜鋼絲” 是指預先對鋼絲施加拉力，以增加鋼絲的強度，除非截斷鋼絲，否則一般小童或成人均難以穿越；倘鋼絲被破壞，即會觸動警號，起到保安作用。

“預拉力式防盜鋼絲” 已成為鄰近地區近年常用的一種家居防盜裝置。

本“指引”對預拉力式防盜鋼絲的最大直徑作出了規限，且不容許在鋼絲段內架設橫杆。市民可於市面自行選擇符合“指引”規定的各款預拉力鋼絲。

**Q20. 安裝單位門口鐵閘時是否一定要緊貼門口安裝？會否有一個可容許的合法範圍？**

A： 根據法例，市民所安裝的單位門口鐵閘，不得佔用樓宇的共同部分（公共範圍，如走廊、樓梯等），而須緊貼單位原入口安裝；市民亦必須保證安裝鐵閘的位置沒有佔用不屬所居住單位的範圍。

18

**Q21. 倘要在單位主入口的木門外加裝閘門時，政府對閘門的透風和透光度有沒有規限？**

A： 沒有。本“指引”主要對閘門的安裝位置、門扇的開啟方向及加裝閘門後會否對其他單位住戶的出入構成影響而訂定準則。由於市民在單位主入口的木門外加裝閘門多基於防盜考慮，而木門本身已起到一定的保護屋內私隱之作用，因此，政府對加裝閘門的透風或透光度沒有限制。

**Q22. 倘若兩個雙連單位都屬同一業主擁有，可否在不妨礙該樓層其他住戶的情況下，在兩單位對出的走廊加裝鐵閘，作為多一重防盜設施？**

A： 不可以，因為單位範圍以外的地方已屬於樓宇的共同部分（如公共走廊），屬於全體住戶共同擁有，某一單位的業主無權加裝鐵閘，佔用不屬自己的公共走廊範圍。

**Q23. 現時有些大廈內的露天停車場搭建了鐵篷，以避免高空擲物令車輛受損，這類情況屬違法嗎？**

A： 按照現行法例及《民法典》的規定，除非有關大廈聘請的合資格人士已按法例要求向局方提交搭建停車場鐵篷的計劃，並經技術分析後獲批准，否則即屬違法工程。

**Q24. 現時已安裝的防盜及安全設施並未符合指引的要求，應如何處理？**

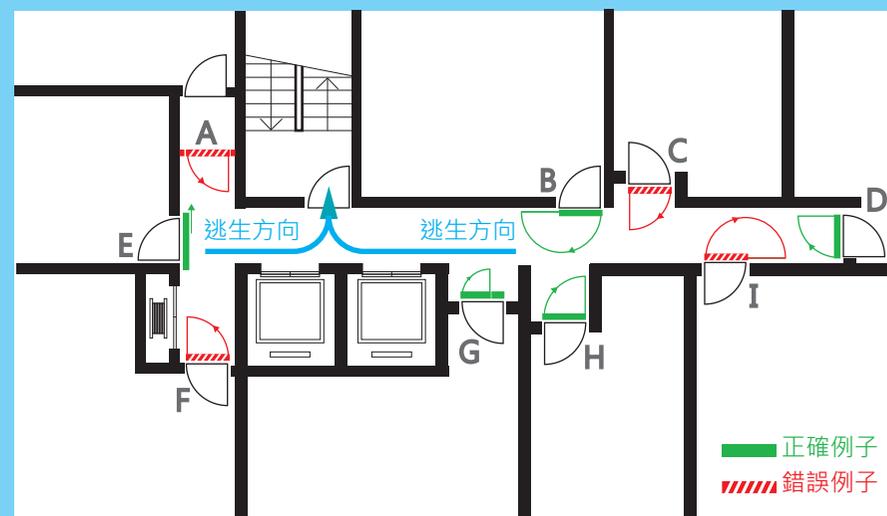
A： 政府會按照“先後緩急”的方式處理僭建物，儘管不會“一刀切”取締現有僭建物，但呼籲居民不要心存僥倖加建僭建物。施工中的新增或翻新個案、危害所在樓宇結構安全、僭建物本身殘危、塞渠漏水、影響公眾衛生和影響防火安全等個案會作優先處理。對於不同類型的後加設施，倘若不符合本指引的要求，為著公共安全及自身樓宇安全著想，市民可自行按下列方式處理：

1. 倘屬於外牆凸出式的設施，例如花籠、花架或簷篷，市民必須聘請註冊建築商，購買勞工保險並填妥申請表格，帶備所需文件到土地工務運輸局申請審核，在得到局方的審批後，方可把有關不符合指引的加建物拆除，有關表格可於本局網頁www.dssopt.gov.mo下載；
2. 倘不屬於外牆凸出式的設施，例如走廊後加鐵閘、未有凸出於外牆但逃生口不符合“指引”要求的露台後加固定式欄柵等，由於政府容許有關拆除或修改的工作可在室內進行，因此，市民只須聘請註冊建築商並購買勞工保險後，就可進行拆除或修改而毋須事先向局方申請。

**Q25. 如果有單位住戶未經“分層建築物所有人大會”（俗稱“業主會”）同意，或在《分層建築物管理規章》中已訂明不可在露台安裝任何設施的情況下，依據了“指引”在露台安裝了欄柵（有合格逃生口），土地工務運輸局會跟進嗎？**

**A:** 局方只會對違反本“指引”或相關建築條例的違法情況作跟進處理，此問題屬民事糾紛，應透過樓宇分層建築物所有人大會協商或循民事途徑處理。

## 加裝閘門正確與錯誤例子示意圖



### ✓ 正確例子 (綠色門)

- 閘門B：  
掩閘開啟方向與逃生方向一致
- 閘門D：  
位於公共走廊的末端，因此開啟方向沒有限制
- 閘門E：  
開啟方向並沒有阻礙防火設施的使用
- 閘門G：  
位於公共走廊的凹入空間，且閘口開啟後沒有阻礙疏散通道
- 閘門H：  
位於公共走廊的凹入空間，因此開啟方向沒有限制

### ✗ 錯誤例子 (紅色門)

- 閘門A：  
已佔用公共走廊，閘口須緊貼單位出入口
- 閘門C：  
由於閘口開啟後已阻礙疏散通道
- 閘門F：  
開啟方向阻礙防火設施的使用
- 閘門I：  
掩閘開啟方向與逃生方向不一致

備註：上述各閘門均可選擇安裝攔閘

齊建宜居之家

[www.dssopt.gov.mo](http://www.dssopt.gov.mo)