

在马来西亚的实施工业化建筑系统- 其优势与挑战

作者: [洪永希](#) | 2017年11月25日

2017年7月, 马来西亚副首相拿督斯里阿末扎希哈米迪博士发表声明, 敦促建筑行业做好准备, 并在三年内实施工业化建筑系统 (IBS)。马来西亚政府为了研究在建筑行业强制执行实施 IBS 系统的可能性, 举办了一个高层次的委员会会议以探讨通过法律立法强制实施 IBS 的建议 - 修改现有的马来西亚建筑规范 (UBBL)。该声明向业者 (包括土地开发商、设计顾问、承包商、制造商、供应商和其他利益相关者) 发出了强烈信息, 他们必须时刻提升本身对 IBS 系统的知识和资源, 以免在政策变更后被行业所淘汰。

怡保工程机构有限公司 (IJM Corporation Berhad) 的首席执行长兼董事经理拿督孙兴存在 2017 年 NCCIM 经济论坛上表示, 从 2018 年起, 所有在大巴生谷获取开发准证并超过 50,000 平方米的发展项目必须获得 50 或以上的 IBS 评分。目前, IBS 的采用率只达到 35%, 预计到 2018 年将达到 50%。他建议 IBS 的实施必需逐步的, 必须采取一些有说服力的措施来消除依靠劳动力、减少浪费及拥有干净的道路和建筑场地。为了促进 IBS 在马来西亚的实施, 建筑业发展委员会 (CIDB) 计划通过在 2016 - 2020 年的建筑业转型计划 (CITP) 下推行各种类型的激励措施, 以在 2020 年前将目前 100 家的 IBS 制造商增加到 300 家。

IBS 系统的实施是被鼓励的, 主要因为 IBS 的建筑方式比传统的建筑方式来的更有优势。IBS 的优点包括更短的施工时间、更低的建筑成本、更低的劳动依赖性、更好的成品质量、更佳的材料使用、减少材料浪费、提高建筑现场安全性和整洁度以及降低天气对施工进度影响。凭借这些优势, IBS 的实施被认为可以减少对环境的破坏, 并带来更好的社会文明。

尽管 IBS 带来了无可否认的优势, 但一些业内人士依然质疑 IBS 在马来西亚的实际实施的可行性。第一全国集团 (First Nationwide Group) 总监丹斯里张昌国认为, IBS 的实施必须与房地产开发过程的效率同行。丹斯里张昌国举例说, 如果批准程序和建筑完成与合格证书 (CCC) 需要数年才能完成, 那么增进实体建筑的建筑效率是没有意义的。马来西亚房地产发展商公会 (REHDA) 总裁拿督斯里 FD 依斯干达也声称, 许多与 IBS 实施相关的问题仍然存在疑问, 包括由于规模经济效益低而导致机器成本高昂、对 IBS 质量的负面看法及技术人员对 IBS 的采用技能。此外, 马来西亚投资发展局 (MIDA) 也在 2016 年 IBS 房屋博览会期间承认 IBS 实施的缺点。其缺点包括 IBS 初始设置成本高、市场接受程度低、IBS 组件标准化的程度低、对 IBS 的负面看法、廉价劳动可用性、设计阶段缺乏配合、人力资本开发不足、以及缺乏可持续发展的数量和需求。

以促进 IBS 的实施, 政府、CIDB、MIDA 和其他政府相关组织已采取了各种措施和举措来克服以上挑战。各单位采取的措施包括举办全面的提高醒觉计划、提供奖励与激励措施、重组 IBS 培训计划、为 IBS 进行研究和开发以及促进可持续发展和绿色建筑。拟议的措施有望增加业者积极参与实施 IBS 的信心, 并最终在建筑行业内全面实施 IBS。

在马来西亚全面实施 IBS 并非易事。实施 IBS 的理论益处是很表面的, 但 IBS 的实际效率和有效性对于大多数业者而言仍是非常值得质疑的。为了增加 IBS 在马来西亚的实施, 政府应彻底研究 IBS 为该行业带来的实际利益, 并同时改善建筑业在其他方面的效率, 包括漫长的审批程序。只有通过这样的方式, IBS 的全面实施才能最终成为现实, 并能共创更好的马来西亚。

洪永希

业务开发经理

IPM 专业咨询服务

**本中文译本仅供参考之用。如中文译本之文义与英文原文有歧义, 概以英文原文为准。