

## 工业场地选址考察：环境部初步场地评估

作者: 洪永希 | 2021年6月24日

大多数项目发起人（业主或开发商）从可及性和商业角度评估项目场地对行业的适用性，例如客户、供应商和工人的可及性、交通基础设施的可达性、土地的可负担性以及土地使用及其服务相关的其他成本。项目发起人总是倾向于忽略行业对环境的影响以及与周围土地的兼容性。行业与相邻土地用途的兼容性和缓冲距离的充足性也是选址的重要标准，因为它们提供了更多的环境管理选项，从而最大限度地减少了项目污染控制措施的投资。

**初步场地评估**是一个确保在提交规划许可证（Development Order），甚至在购买土地之前的早期阶段对新工业项目的拟议场地进行评估和筛选的过程。环境部将评估拟议场地是否适合拟议行业。如果在执行初步场地评估之后发现有必要，环境部可能会要求发起人进行环境影响评估（EIA）。初步场地评估还可帮助项目发起人为其项目发展选择最合适的地点。它也是项目发起人提交规划许可证时地方政府要求的强制性文件之一。

制造业可能会引起广泛的环境问题，包括空气、噪音、烟雾、振动、气味和水的污染、火灾和爆炸导致的死亡或受伤风险以及有毒和危险化学品废物释放导致的健康风险。以上环境问题的严重程度受多种因素的影响，例如所使用的原材料类型、所采用的工艺技术类型、所采用设备或机器类型、所应用的控制系统类型、所实施的操作和管理实践以及为工人提供的培训类型等。一般来说，与轻工业和中型工业相比，重工业会造成更高的环境危害。

为了让项目发起人为其拟发展项目选择合适的地点，建议发起人抉择多个地点作为考量选项。所有被选择列入考量的工地地点应被评估是否符合在其项目的条规与指南。此外，如果地点选项不是新起地点，建议项目发起人审慎调查该工地以鉴定前者的作业与污染物是否为场地照成的影响。为了防止在往后面面对不必要的麻烦，强烈建议项目发起人在购买土地前提交初步场地评估和事先获得环境部对该工地的看法和建议。

强烈建议项目发起人聘请专业顾问协助他们提交初步场地评估。初步场地评估的申请需附上初步场地评估表格、场地及位置图、项目布局图、土地用途分析图、项目说明以及污染防治相关资料。对于那些被归类为高度危险的工业，应在适当和需要的情况下附上建模研究。

场地适宜性和可接受性的几个标准考量如下：

1. 拟建的土地用途须是合适的，且不得与体系或地方计划或有关当局批准的其他土地用途计划中公布的拟议用途相冲。最好位于指定和批准的工业区或工业用地内；
2. 拟建的土地用途须与体系或地方计划或有关当局批准的其他土地用途规划中公布的相邻土地用途兼容。此外，还建议避开可能影响下游环境敏感区域或邻近土地的作业区域；
3. 拟建场地一般应符合所需的缓冲区或后退线要求。初级缓冲区应足以通过适当的缓冲距离来减轻环境问题；
4. 拟建场地应有良好的道路基础设施，便于场地进入，而无需经过居民区、医院和学校等敏感区域；
5. 拟建地区应配备充足和适当的公用设施供应和适当的废物管理设施，以及适当的雨水输送排水系统；
6. 污染能力的影响不得超过国家环境空气和水污染目标指数；
7. 所采用的工艺技术、污染防治和控制措施。

如果发现拟建地点适合拟定用途，环境部将支持拟建的开发项目。反之亦然，如果发现拟议的开发项目不符合环境部的要求，环境部将不会支持拟议的开发项目。

### 案例分析 1:

史蒂夫经营钢铁制造业务。他打算通过增加生产面积来扩大业务。巧合的是，一位物业代理联系到他，问他是否对其中一个工业用地感兴趣，且其报价低于市场价。没有进一步的审慎调查，他兴奋地同意了这笔交易。

交易完成后，史蒂夫计划在购买的土地上建造钢铁制造厂。他聘请了专业顾问，负责设计和处理地方政府的建筑图批文提交。然而，受聘请的专业顾问在获得环境部对初步场地评估回馈的意见后发现，业主不被允许在这片土地上建造钢铁制造厂。该原因是拟建项目的用途与土地用途不符。史蒂夫购买的工业用地价格虽便宜，但只允许使用于轻工业。**钢铁制造厂被归类为中型工业，因此由于不符合环境部的要求，拟议的项目没有得到环境部的支持。**随后，在没有环境部支持的情况下，规划部门拒绝了该拟议项目的规划许可证申请。

### 案例分析 2:

一家外国跨国集团计划在马来西亚投资一家废物回收工厂。该集团在申请营业执照前已租用位于中型工业用地的工厂并设立回收设施。当全部设施完成后，他们便开始申请营业执照。但是，由于环境部不支持该申请，他们未能从地方政府获得营业执照。

环境部不支持该申请，主要是因为其业务或行业的性质。出于环境考虑，**废物回收工业只被允许在重工业区运营。**该行业产生的污染物具有危险性，因此环境部要求项目场地与相邻易被污染物影响的地点之间应有更大的缓冲距离。由于不能符合条件，该集团被迫拆除所有设置并将工厂搬迁至指定的重工业区以继续经营。

## 结论

在完全投入购买项目场地之前，项目发起人必须进行必要的审慎调查并向环境部提交**初步场地评估**。如果拟定工业与购买的土地用途不兼容或不适合，对项目发起人来说将是一场灾难。在多数情况下，项目发起人很难得到环境部的批准，这导致购入的土地最终将不能被开发和面临土地贬值。因此，前期投入少量资金聘请专业顾问为场地适宜性提供建议是绝对值得的，以避免后期潜在的巨大损失。

## 洪永希

业务开发经理

IPM 专业咨询服务

### 参考文献:

[1] Department of Environment. (2012). *GUIDELINES FOR SITING AND ZONING OF INDUSTRY AND RESIDENTIAL AREAS* (2nd ed.). Retrieved on 23<sup>rd</sup> June 2021 from <http://www.doe.gov.my/eia/wp-content/uploads/2012/02/Guidelines-For-Siting-and-Zoning-of-Industry-and-Residential-Areas-2012.pdf>

\*\*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。