

商业地段装修的建筑平面图批准

作者：洪永希 | 2021 年 8 月 20 日

建筑业主或租户、装修承包商或室内设计师在进行装修时往往会避免向地方政府申请批准建筑平面图，因为过程耗时并且会产生额外的顾问任命费用。因此，他们提供了各种借口来合理化他们不申请批准的决定。这一举动对于装修承包商和室内设计师可能不会有太大的影响，因为他们会在装修完成后收到业主或租户的付款，但业主或租户需要承担不申请建筑平面图批准后果，大多数会被罚款 10 至 20 倍的手续费。

需要提交申请的装修类型

大多数的业主或租户都有一种误导性的观点，即他们认为在建筑物内和边界进行的“小型装修”与地方政府无关，因为所有的变化都是在自己的建筑的范围里进行的。实际上，根据马来西亚法律，对建筑物进行任何修改或装修都应在任何工作开始前提交给地方政府以获得批准，即使是“小型装修”。以下是需要建筑平面图批准的装修类型：

1. 内部布局变化

一般来说，大多数商业地段在开发商首次获得完工及合格证书（Certificate of Completion and Compliance, CCC）时被设计为空地。建筑平面图的批准是基于对空地的考量。当业主或租户根据不同的使用要求将空地划分为多个空间时，建筑的整体布局发生了变化。因此，业主或租户应将最新的布局图提交给地方政府以获批准。房屋管理处和消防部将会审查并确保最新布局符合当地政府的要求。业主或租户需聘请专业建筑师准备建筑绘图以呈交给地方政府。

2. 建筑扩建或额外建成

建筑物的扩建或增加建成通常涉及额外的建筑结构。增建建筑的计划亦须经规划部批准。因此，此类的装修应该在开工前提交给地方政府并获得批准。涉及的机构是规划部、房屋管理处、工程部、消防部和英达丽水（如果拥有额外的厕所）。业主或租户需聘请专业的建筑师、土木与结构工程师和城市规划师准备建筑开发单、建筑绘图和结构图，以呈交给地方政府。

3. 墙壁破坏

一些业主打算通过打破隔墙将两个或多个商业地块合并成一个更大的地块。业主需要获得地方政府的批准来打通隔墙。当商业地块的体积扩大，火灾风险也会增加；因此根据商业地块的总体积，可能需要额外的防火系统。业主可能需要安装新的消防软管卷盘系统或喷水灭火系统以符合消防部的要求。对于这种改造，业主需要聘请专业建筑师、土木与结构工程师和机械与电子工程师准备建筑绘图、结构图与消防系统图，以提交给地方政府。

4. 房地功能变更

房地功能变更是指业主将商业空间用为原定用途以外的用途。典型的功能变化是从办公空间到补习中心、音乐中心、健身房等。这些功能的变化通常会伴随着内部布局的变化。由于新的建筑功能是对公众开放的空间，因此至少应为这些变提供两个楼梯或出口路线。参与这些装修的机构包括了规划部、房屋管理处和消防部。业主需聘请城

市规划师和专业的建筑师提交规划批准和建筑平面图批准。对于一些地方政府，业主甚至需要为后面的额外楼梯申请临时许可证。

表 1：涉及部门和顾问的装修类型总结

涉及的部门	装修类型			
	布局变化	建筑扩建	墙壁破坏	功能变更
规划部				
房屋管理处				
工程部				
消防部				
涉及顾问				
城市规划师				
建筑师				
土木与结构工程师				
机械与电子工程师				

**提交的内容可能会根据不同地方政府的最新要求而有所不同。

未经批准的建筑平面图对建筑的影响

近年来，地方政府变得越来越严格，他们要求所有商业建筑或场所都必须拥有完工及合格证书（CCC）或最新的建筑平面图批准以确保运营场所的安全。为了实现并确保所有业主申请建筑平面图的批准，地方政府强制要求业主在申请或更新营业场所许可证时附上最新的 CCC 或受批准的建筑平面图。对于那些未完整提交的装修企业，他们可能无法成功的更新营业执照。业主只有在获得最新的建筑平面图批准后才能成功地获得受批准的营业执照。

总结

在计划装修时，建议业主或租户聘请专业顾问。向地方政府提交正确的文件以确保建筑物始终是“合法的”，并且可以安全地入住。最重要的是，业务的运营不会因为不合规而中断，还可以节省更多的时间和金钱来纠正不必要的干扰。

“第一次就做对！”

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。