

商业建筑装修工程的迷思

作者: 刘兴煌 | 2021 年 11 月 26 日

装修是对已完成的建筑物进行的建造、修改和附加工作，包括改变建筑物的结构、空间、立面和功能。一些业主并不知道其实商业地段的装修工程在开始装修之前需要先获得地方当局的许可或批准。根据 1984 年统一建筑法令 (Uniform Building By-Law, UBBL 1984) 第 18 条，已经拥有入伙纸 (Certificate of Fitness, CF) 或完工及合格证书 (Certificate of Completion and Compliance, CCC) 的特定建筑可以在两种情况下进行装修：

- a) 当建筑师或已注册建筑绘图员所提交上的草图 (Pelan Lakar) 已经得到批准并获得地方当局的许可证发行。通常，这主要适用于小型装修工程或较小的改动，例如添加隔墙、遮阳篷和坡道。建筑面积一般不可超过 3,000 平方英尺，具体还要取决于每个地方当局。
- b) 当主要提交人 (Principal Submitting Person, PSP) 所提交上的建筑图 (Pelan Bangunan) 或工程图已经得到批准并获得地方当局的许可证发行。通常，这主要适用于需要拆除、改变建筑布局、结构、机械或电气的大型装修工程。

如果在未获得地方当局的批准之前开始装修，地方当局可能会给予罚款并有权拆除任何被视为非法（未经许可进行）的装修，并且业主可能需要偿还该拆除费用。因此，在开始任何装修之前，业主必须咨询当地政府或专业顾问，因为每个地方当局对装修工程都有不同的要求。

以下是装修工程许可证发行的基本原则^[1]：

- a) 建筑业主或主要提交人须在进行工程之前获得装修许可证。
- b) 所有装修工程须符合 UBBL 1984。如果装修会对周围环境产生负面影响，地方当局有权拒绝任何申请。
- c) 建筑业主或主要提交人须对所进行的装修工程负全部责任。
- d) 建筑业主或主要提交人须负责确保所使用的材料和饰面不会对邻居造成任何影响。
- e) 建筑业主或主要提交人须负责确保在任何装修工程中都考虑到消防规例。
- f) 建筑业主或主要提交人须确保建筑废料得到妥善处理，并且不会阻碍交通。
- g) 地方当局颁发的许可证有效期仅为一年（1）年。如果建筑业主/申请人的许可证期限即将到期仍然打算施工，地方当局会考虑延长该期限。

以下是聘请专业顾问进行装修的流程图：

- a) **预咨询阶段** – 客户预约后，顾问将与地方当局的相关部门进行预咨询。
- b) **设计阶段** - 顾问会根据客户的需求和地方当局的要求来制作设计图（建筑图，结构图，机械图或电气图）。于此同时，顾问也需要客户提供一些相关信息，例如认证过的地契副本，完工及合格证书 (CCC)，商业登记证 (SSM)，身份证，租赁协议或买卖协议 (SPA)，最新的税单收据等。
- c) **提交阶段** - 顾问会进行在线提交和纸质提交，并支付处理费。官员将对包括图纸在内的提交文件进行评论，并由顾问进行相应修改。
- d) **审批阶段** - 地方当局批准建筑图则并颁发批准函和许可证。



MAJLIS PERBANDARAN KLANG
BANGUNAN SULTAN ALAM SHAH, JALAN PERHARAHAN,
40100 KLANG BANDAR DIRAJA, SELANGOR DARUL EHSAN.
TEL: 03-3792 1555 FAX: 03-3792 0344
TALIAN BUKAS TEL: 1-800-88-2368
LAMARAN WEB: www.klang.gov.my
E-MAIL: klang@majlis.klang.gov.my

(2)

CADANGAN TAMBAHAN DAN UBAHSUAI DALAMAN DI PREMIS NO. F66 DAN F67 DI SEBAHAGIAN TINGKAT SATU, KOMPLEKS MEMBELIBELAH SEDIAADA DI

BUKIT TINGGI 2, K56, KLANG BANDAR DIRAJA, SELANGOR DARUL EHSAN
- KELULUSAN PELAN UBAHSUAI DENGAN SYARAT

Adalah dengan sukacitanya dimaklumkan bahawa pelan ubahsuai bangunan untuk projek seperti di atas adalah **DILULUSKAN DENGAN BERSYARAT** berdasarkan kepada pelan yang dikemukakan dan disahkan oleh tuan melalui Permohonan pihak tuan bertarikh 12/12/2019.

2. Sehubungan dengan ini pihak tuan adalah dikehendaki untuk mematuhi syarat-syarat yang dikemukakan sebelum pelan-pelan ini diserahkan kepada pihak tuan. Pihak tuan diberi tempoh 14 hari dari tarikh surat ini untuk mematuhi syarat-syarat kelulusan seperti dibawah:-

- 2.1 Lengkapi bajuk format kiriman bayaran pelan.
- 2.2
- 2.3 Kemukakan pelan tampak.
- 2.4 Perunding perlu memajukan Borang F untuk Persetujuan Siap dan Pematuhan (CGG) setelah tambahan / ubahsuai disiapkan.

3. Permit kelulusan no 3663 hendaklah dipamerkan sepanjang masa di tapak pembinaan. Dimaklumkan juga bahawa tempoh sah kelulusan untuk memulakan kerja di tapak adalah terhitung dari tarikh surat ini. Pihak tuan diminta memperbaharui kelulusan tiga bulan sebelum tarikh tamat jika ingin memulakan kerja-kerja selepas tempoh tersebut. Pihak tuan akan dikenakan bayaran pelan yang baru.

4. Adalah dimaklumkan bahawa sejajar dengan Akta Jalan, Parit dan Bangunan (Pindaan 2007) (Akta A1286 - iaitu suatu Akta untuk meminda Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974), Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (Pindaan 2007) [UUKBS], Walau bagaimanapun Peraturan Siap dan Pematuhan adalah dikeluarkan oleh perunding yang mengemukakan pelan untuk kelulusan. Sehubungan dengan ini, pihak tuan adalah bertanggungjawab untuk menguruskan pengeluaran Peraturan Siap dan Pematuhan tersebut.

KAMI MENGUTAMAKAN KUALITI

Surat Kami : (6) dm MPK/BGN.
Surat Tuan : 5/1/2020
Tarikh : 5/1/2020

" KEJUJURAN DAN KETEKUNAN "

Surat Lulus Dengan Syarat (CCS)

REKAB 1, DANJUK BUKIT 1 INQUIRY 2, K56, KLANG BANDAR DIRAJA, SELANGOR DARUL EHSAN
- KELULUSAN PELAN UBAHSUAI DENGAN SYARAT

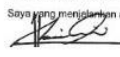
5. Pihak tuan/puan dinasihatkan untuk melantik kontraktor yang telah berdaftar dengan Lembaga Pembangunan Industri Malaysia (CIDB). Semakan kontraktor yang berdaftar boleh dibuat di laman sesawang www.cidb.com.my.

6. Tuan selanjutnya diminta datang ke Jabatan Bangunan, Aras 2, Lot 2-12, Blok A, Pusat Perniagaan Raya Barat, Jalan Raya Barat, Klang, untuk penyelesaian selanjutnya.

Sekian, terima kasih.

"**SELANGOR MAJU BERSAMA**"
"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"

Saya yang menjadikannya amanah,



D.P. Yang Dipertua,
Majlis Perbandaran Klang
Klang

s.k.1)

图1：地方当局的批准函



MAJLIS BANDARAYA PETALING JAYA
PERMIT BINAAN SEKATAN DINDING DALAMAN
SECARA SAHABATAN

No. PS

Rujukan : MBPJ/

IPM PROFESSIONAL SERVICES SDN. BHD.
NO. 65-2, JALAN PUTERI 2/4,
BANDAR PUTERI PUCHONG,
47100 PUCHONG SELANGOR.

Dengan ini dibenarkan mendirikan sekat dinding dalaman secara sementara tertakluk kepada kehendak Akta Jalan, Parit Dan Bangunan 1974 (Akta 133) dan Undang-undang Kecil Bangunan Seragam Selangor 1986 :-

KELULUSAN PERMIT SEMENTARA KANDUNGAN 1(N-O) BAGI CADANGAN MEMBINA SEKATAN DINDING DALAMAN BAGI SEBUAH PEJABAT

46200, PETALING JAYA, SELANGOR DARUL EHSAN UNTUK SDN. BHD. DARI 08.04.2021 HINGGA 31.12.2021

Bil	Aras	Luas Lantai (meter persegi)	Jumlah Sekatan Dinding Dalaman			Total
			Sedada	Tambahan	Pengurangan	
1.	ARAS BAWAH	-	-	10	-	10
Jumlah Keseluruhan		-	-	10	-	10

Bayaran & No. Resit : RM 500.00

Alamat :

No Pendaftaran LAM :



(HAMIDAH BINTI) HJ. ARIFIN PPT,
Pengarah
Jabatan Kawalan Bangunan,
b.p. Datuk Bandar
Majlis Bandaraya Petaling Jaya

Syarat-syarat :

(1) Sila kemukakan permohonan pelan bangunan bagi penambahan atau pengurangan ke atas Sekatan Dinding dalaman yang terkin selepas permit sementara diperbaharui.

(2) Permit ini sah selama tempoh **SATU TAHUN** sahaja dari tarikh dikeluarkan dan kerja-kerja tidak boleh dijalankan selepas tarikh habis tempoh.

Jabatan Kawalan Bangunan, Majlis Bandaraya Petaling Jaya, Jalan Yong Shook Lin, 46675 Petaling Jaya
Tel : 79563544 Faks : 79552578 E-mail : hamidah@mbpj.gov.my Homepage : www.mbpj.gov.my

图2：地方当局的许可证

- e) 招标阶段 – 客户可以安排招标程序，以委任合格的 CIDB 承包商。
- f) 施工阶段 – 顾问需要向地方当局提交 "Borang B" 或开工通知以及工作时间表和承包商信息。然后，被委任的承包商才开始施工。
- g) 检查阶段 – 装修工程完成后，顾问将与地方当局安排检查日期。地方当局官员到场检查已完成的装修工程。如果发现任何不合规的地方将由承包商纠正。
- h) 完成阶段 – 建筑师签发 CCC 或工程完成信。

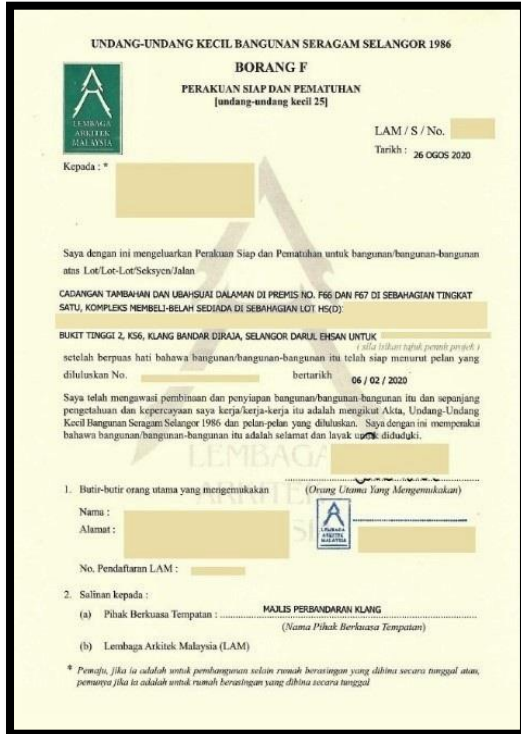


图3：表格 F (CCC)

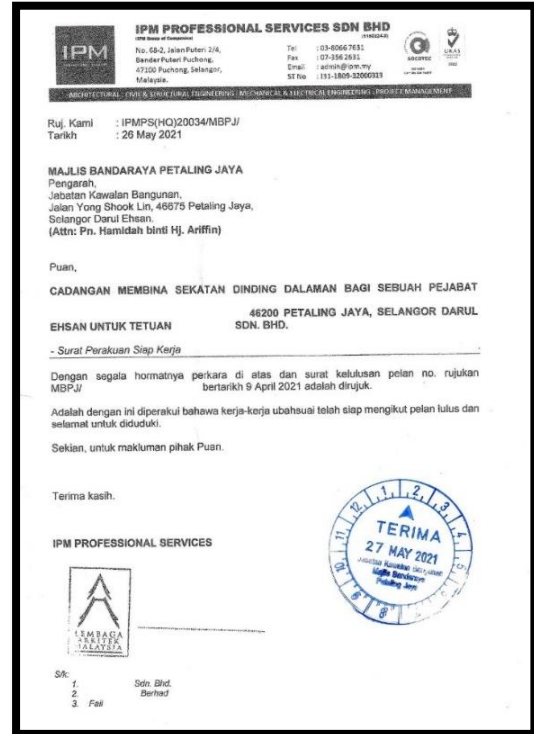


图4：工程完成信

大家最常提出的一个问题是“建筑师在装修工程完成后是否需要签发 CCC？”这得看情况。只有当装修工程涉及大型结构，电气，机械和建筑工程才需要 CCC。这意味着，如果装修会使建筑物具有新的整体室内或外观，则必须签发 CCC。但是，如果装修只涉及小型结构，电气，机械和建筑工程，大多数的地方当局都会接受建筑师的完成信，说明工程已经完成并且可以安全使用。

刘兴煌

总经理

IPM 专业质询服务

参考文献:

[1] Garis Panduan Prosedur Pengeluaran Permit Kerja Ubahsui : Bahagian Penyelidikan Dan Perundangan Teknikal, Jabatan Kerajaan Tempatan, Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan

**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。