

## 了解马来西亚房地产开发提交给地方政府/当局和外部技术机构的流程

作者：洪永益 | 2022年4月28日

根据国内生产总值（Gross Domestic Product, GDP）和人均国民总收入（Gross National Income, GNI）指数，马来西亚被列为发展中国家之一。建筑业是马来西亚GDP的主要贡献者之一。尽管建筑业对马来西亚经济的增长至关重要，但房地产开发商、地主或指定专业人员在获得地方当局和外部技术机构对项目的批准的同时一直在经历着艰难而漫长的过程。某几个因素导致了漫长的审批过程，其中包括不同地方当局和主管官员的不一致要求、多个技术机构的参与、处理时间过长等。

马来西亚的任何房地产开发提案都必须获得地方当局内部技术机构和多个外部技术机构的多个阶段的批准，取决于项目的复杂性。一般而言，地方当局涉及的内部技术机构是规划部、建筑部、工程部和景观部，而涉及到外部机构包括但不限于马来西亚消防和救援局（Fire and Rescue Department, BOMBA）、马来西亚公共工程局（Public Works Department, JKR）、供水公司（如柔佛州水务联熹私人有限公司、彭州水务局和雪州水务管理公司），英达丽水私人有限公司（Indah Water Konsortium, IWK）、国家能源公司（Tenaga Nasional Berhad, TNB）、马来西亚通讯及多媒体委员会（Malaysian Communications and Multimedia Commission, SKMM）、环境部（Department of Environment, DOE）等。截至撰写之日，马来西亚共有150个地方当局，如表1所示。

表 1: 马来西亚地方政府总计<sup>[1]</sup>

代码.	州属	市政厅	市议会	县议会	各州合计
1.	柔佛	3	7	6	16
2.	吉打	1	4	6	11
3.	吉兰丹	0	1	11	12
4.	马六甲	1	3	0	4
5.	森美兰	1	2	4	7
6.	彭亨	1	2	8	11
7.	檳城	2	0	0	2
8.	霹靂	1	4	10	15
9.	玻璃市	0	1	0	1
10.	雪兰莪	3	8	1	12
11.	登嘉楼	1	2	4	7
12.	沙巴	1	2	22	25
13.	砂拉越	3	4	19	26
14.	联邦直辖区	1	0	0	1
	<b>Total</b>	19	37	94	150

不同机构对完工和合规证书（Certificate of Completion and Compliance, CCC）的批准取决于不同地方当局的要求和建议，而且因素如开发规模、位置、开发类型等都会影响完工和合规证书（CCC）的批准过程。表2已列出基本批准的类型都是大多数提交文件所需的基本文件与需求。为了获得不同机构的批准，需要聘请一个专业的顾问团队，其中包括但不限于专业城市规划师（TPr.），专业建筑师（Ar.）、持有执业证书的专业工程师（Ir.），或专业景观设计师（LAr.），根据各自的审批提交流程，取决于其工作专长。大多数情况下，专业建筑师或专业土木工程师（工业项目）将担任主要提交人（Principal Submitting Person, PSP）。

表2: 批准类型、机构和所需专业人员的示例列表

No.	基本批准类型	专门机构	专业
1.	发展准证 (Kebenaran Merancang)	规划部	TPr.
2.	建筑图	建筑部	Ar.
3.	土方、道路及排水计划图	工程部	lr. (土木)
4.	景观计划图	景观部	LAr.
5.	消防局防火主动、被动系统计划图	消防与救援局	Ar. / lr. (机械)
6.	水供系统计划图	供水公司	lr. (土木)
7.	污水处理系统计划图	英达丽水私人有限公司	lr. (土木)
8.	道路及排水计划图	马来西亚公共工程局	lr. (土木)
9.	电供计划图	国家能源公司	lr. (电气)
10.	通信网络计划	马来西亚通讯及多媒体委员会	lr. (电气)
11.	初步现场评估	环境部	Ar.

## A. 提交前阶段

在准备任何正式提交之前，强烈建议与所有相关机构进行预先咨询。PSP应就不同的提交要求向相关机构征求建议。在提交前阶段，预先咨询是被鼓励的，以便PSP能够根据当局的要求编制所有文件和计划图，避免任何可能延长获得批准期限的可预防错误。

为避免地方当局的拒绝或不必要评论，PSP应根据内部技术机构提供的正式提交清单准备所有相关文件。项目业主的大马卡或房地产开发商的SSM（马来西亚公司委员会）文件副本、最新的地税、门牌税、土地所有权等都是PSP需向客户索取的重要提交文件的一部分。PSP应给客户足够的时间来准备有关文件，而PSP也该彻底地检查客户所给的资料正确与否。所有文件必须确保是最新的，并且按机构的要求提供经过核证的真实副本。

在设计阶段，图纸编制的效率和有效性对于加快整个审批流程也至关重要。PSP应在进行设计过程之前首先了解客户的需求，以避免不必要的设计变更。除了满足客户的要求外，PSP还应确保设计符合各自的法律、法规和指南。在正式提交之前，所有设计的建议应得到客户的同意和接受，以避免在提交阶段进一步更改设计，这可能会拖延审批的过程。

## B. 提交阶段

### 内部技术机构

所有提交文件和图纸应通过线上OSC (One Stop Centre) 提交以供审查，然后才能进行硬拷贝提交。指定官员将审查在线上所提交的文件，以确保所有提交的文件和图纸是否有序。一般情况下，相关意见或反馈将至少在7个工作日内回复给PSP。OSC官员给出的典型意见包括额外要求的文件、提交的过期文件、不合意的图纸格式等。PSP应密切地关注官员给出的任何意见，并修改以重新提交。

在线提交获得认可后，PSP将继续进行硬拷贝提交。PSP应确保按照机构的要求准备足够的图纸和文件。所有图纸和文件也应确保客户和专业人员已签署和背书有关文件。在提交之前，必须对这些内容进行适当检查，以避免机构提出更多不必要的意见，从而延误审批的过程。向OSC柜台提交硬拷贝后，指定官员会确保所提交的文件是完整的。随后，OSC部门会将提交的文件分发给相关机构（包括内部和外部技术机构），以征求意见和批准。

### 外部技术机构

在内部技术机构批准发展准证、建筑计划以及基础设施计划之前，必须得到外部技术机构的批准。大多数提交应以纸质形式进行，除了英达丽水私人有限公司和一些供水公司需要通过在线提交。和OSC提交方法类似，所有提交给外部技术机构的硬拷贝应根据各自的官方审查表进行编制。所有图纸和文件也应确保客户和专业人员已签署和背书有关文件。

### C. 提交后阶段

提交硬拷贝后，需要与指定官员密切地跟进，以确保相关机构迅速作出回应。提交的文件和图纸应由指定官员审查与给予意见（如有），并且PSP该进行进一步的修改。如未有任何意见或更改，指定官员便能出具证明函（即“**tiada halangan**”或“**sokongan bersyarat**”），以表示本文件已得到批准。PSP应根据官员所给的意见和要求来修改提交文件。对于可能导致更高施工成本和更长施工期的重大变更或额外要求，应予以强调，并与客户讨论以采取进一步行动。修改完成后，所有文件和图纸应重新提交给机构。

一旦所有内部和外部技术机构没有任何异议，而且已出具支持函，各个机构将会批准提交。然后，已经批准的提交图纸将归还给PSP进行记录。在获得批准后，在提交表格B通知管理局后，允许开始施工。

### 总结

总而言之，与各种技术机构打交道始终是一个富有挑战性的过程。为确保审批流程的顺利进行，我们鼓励客户聘请具有丰富经验的专业建筑师或手持执业证书的专业工程师，以协助他们处理提交给地方当局内部技术机构和外部技术机构的文件。机构的正式批准对于确保建造的建筑符合法律、法规和指导方针至关重要，以确保客户在后期不会面临任何问题。

### 洪永希

业务开发经理

IPM 专业咨询服务

#### 参考文献:

[1] Wikipedia: List of local governments in Malaysia. Retrieved on 28<sup>th</sup> April 2022 from [https://en.wikipedia.org/wiki/List\\_of\\_local\\_governments\\_in\\_Malaysia](https://en.wikipedia.org/wiki/List_of_local_governments_in_Malaysia)

\*\*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。