

是否可以在未经批准的情况下提前开始建筑工程？

作者：刘兴煌 | 2022年8月20日

任何项目如 - 住房开发、商业建筑或简单的仓库，在其发展的各个阶段都需获得相应的地方当局（Local Authority, LA）的批准。在法律上，在获得所有开发计划的批准之前，不应开始施工。开工通知书必须在所有发展计划的批准有效期内提交，具体内容如下。

- a. 开发令/规划许可
- b. 土方工程、道路和排水系统规划
- c. 建筑规划
- d. 景观规划

在获得地方当局的上述所有批准后，主要提交人（Principal Submitting Person, PSP）或提交人（Submitting Person, SP）应在现场开始工作时通知各自的地方当局。根据 1984 年《统一建筑附例》第 22 条，表格 B 应提交给地方当局作为 "开工/恢复建筑作业通知"^[1]。上述通知应同时交予各个开发项目相对的地方当局，同时遵守他们的要求，并按照第 133 号法令第 70（9）条款和第 70A（2）条款的规定分发给相关部门。

指定的主要提交人（PSP）或提交人（SP）应在建筑开始之前，根据第 133 号法案第 70（9A）条和 1984 年 UBBL 第 16 条的要求，准备并直接提交一份详细的建筑结构图以及结构计算给地方当局的建筑部门。PSP 或 SP 必须告知客户和承包商，以确保在没有开工通知的情况下，不得启动任何建筑工程。

是否可以不经批准提前开工？

然而，一些地方当局确实允许在建筑计划批准之前即刻开工。各个地方当局可以在建筑计划批准之前给予特别许可（提前开工），但有一个条件，即根据 1984 年 UBBL 第 13 条，地方当局必须收到指定的 PSP 或 SP 的建筑计划申请。

13. 开始建筑作业的特别许可

- (1) 地方当局可以以书面形式授予特别许可，允许开始建筑作业，前提是开启的建筑作业不得违反章程或附则的规定。
- (2) 根据第 13 条第(1)款授予的任何许可，不应剥夺地方当局对该建筑发出书面指示的权力。

图 1：开始建筑作业的特别许可^[1]

槟岛市政厅（Majlis Bandaraya Pulau Pinang, MBPP）在 2020 年宣布，作为 MBPP 经济刺激计划的一部分，槟岛的建筑项目将获得 24 小时开工批准。MBPP 允许特定类别的建筑在提交建筑许可和开工申请后 24 小时内开始施工。承包商可在提交申请时附上承诺书，在 24 小时内，承包商将获得施工批准。

提前开工能给开发项目带来灵活性，但是如果提交的开发计划没有遵循相关的法律和法规，最终被地方当局拒绝，则需要重新提交并产生影响。这可能会导致建筑被迫重建，以遵循正确的要求、法律和法规。由于这种情况的发生，现在大多数的地方当局都不再批准提前开工了。

在没有得到政府批准的情况下开始工作有什么影响？

对于不允许提前开工的地方当局，地方当局将对在获得任何批准的发展计划或许可证之前就开工的开发项目业主处以罚款。罚款金额的计算方法是参照 **UBBL 1984** 的第一份附表，收取至少 **10** 倍于建筑提交的手续费，或者参照第 **113** 号法案第 **70 (14)** 条款，收取不少于 **5** 倍但不超过 **20** 倍的罚款^[2]。然而，在地方当局的酌情处理下，业主可以对所判处的罚款进行上诉，以减少罚款金额。

尽管如此，**PSP** 或 **SP** 仍需向地方当局提交开工通知。在没有开工通知的情况下，地方当局有权发出停工令，因为该建筑将被归类为非法建筑。此外，向地方当局提交开工通知证明（表格 **B**）是地方当局在进行完工及合格证书（**CCC**）的验收和存放任何 **CCC** 文件之前的强制性条件之一。

PSP 或 **SP** 应意识到如果没有提交开工通知，所有开发审批计划的有效期必须延长。一旦向地方当局提交了开工通知，在通常情况下，所获得的批准计划是没有失效期的。然而，根据各个地方当局的要求和规定，这个有效期可能会有所不同或受到限制。

总结

在任何开发项目中，时间是确保任何项目效率的关键因素之一。遵守所有的法规将耗费大量的时间、成本和精力，但这些都是重要的程序，以确保开发项目按照批准的开发计划进行建设，并遵守所有强加的要求、法律和法规。

作为一个专业的建筑顾问，向地方当局查询他们在这方面的规定并向客户提供相应的建议是很重要的。任何开发项目在没有 **PSP** 或 **SP** 所提交的开工通知，或没有任何许可证和提前开工审批的情况下就在工地开始施工，地方当局可能会对其进行罚款和发出停工通知。

刘兴煌

总经理

IPM 专业咨询服务

参考文献:

[1] *Uniform Building By-laws 1984*

[2] *Street, Drainage and Building Act 1974 (Act 113)*

**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。