

# 建筑图则 (Building Plan) 与临时建筑准证 (Temporary Building Permit)

作者: [赖玟璇博士](#) | 2019 年 10 月 25 日

## 介绍

每个项目都需要在不同的发展阶段得到各个地方政府部门与外部机构的批准。根据马来西亚 1974 年街道、排水和建筑法令 [133 号法令], 发展商必须先获得建筑图则或临时建筑准证的批准后, 方可开始现场施工。这些批文程序是为了确保建筑物符合建筑物法律和法规的规定, 以提供安全与健康的居住环境。如果有人在未获得建筑图则或临时建筑准证批准, 却已在现场进行建筑活动, 则被视为违反法律。

## 提呈建筑图则

提呈建筑图则通常用于永久性建筑工程, 例如商业建筑物、学校、商店、办公室、工厂和房屋。这类型的提呈程序通常应用在新建项目, 所提交的文件需包括完整的建筑细节和工程结构的计算等等, 并在建筑工程开始之前提呈以获得批准。此外, 申请建筑图则必须先获取规划许可证 (Development Order, 简称 DO)。各个地方政府的内部部门和外部机构都会参与其中。一站式中心 (One Stop Centre, 简称 OSC) 的实施加快了整个建筑图则批文申请过程, 最久需要大约 6 个月就能完成。提呈建筑图则批文申请通常需要交付特定的费用。此费用计算法将根据马来西亚 1984 年统一建筑物条例第 3 章节 (1) (a)、12 (1)、19 (2)、26 和 29 来计算。该费用主要取决于建筑面积和建筑类型。

提呈建筑图则批文申请的费用计算如下:

No	楼层	单位费率	最低费用
1	底层	RM7.00/9m <sup>2</sup>	最低 RM 70.00
2	第一层	RM6.00/9m <sup>2</sup>	最低 RM 60.00
3	第二层	RM5.00/9m <sup>2</sup>	最低 RM 50.00
4	第三层	RM4.00/9m <sup>2</sup>	最低 RM 40.00
5	第四层或以上 / 地下楼层 (开放式地下室除外)	RM3.00/9m <sup>2</sup>	最低 RM 30.00

表 1: 提呈建筑图则应支付的费用

提呈申请的条件通常取决于各地方政府部门要求。每个地方政府内的部门在针对建筑图则批文申请的提呈都有不同的提呈清单。一般来说, 提呈程序需要的文件包括批文申请费用的付款证明、费用计算表、以及建筑师/工程师签证的建筑图则。建筑图册内容必须包括索引图册、地形平面、平面图、屋顶平面图和立面图 (正面, 背面和侧面)。

## 临时建筑准证

临时建筑准证通常由地方政府发出, 适用于临时性建筑物工程, 如临时员工住宿、工地办公室、示范屋、项目目标牌、大型广告牌和安全围栏等等。新建筑工程的临时储存设施, 例如存储材料设施和街道上沉积建筑材料, 都必须申请临时建筑准证。申请临时建筑准证时不需要规划许可证, 也不必涉及地方政府所有部门的参与, 仅需要与地方政府特定部门进行接洽, 包括建筑部和工程部。如有必要, 外部机构也会因情况而异而参与其中。地方政府会在咨询阶段向提呈建筑师或工程师表明涉及的部门与机构。临时建筑准证的批文申请通常需要大约 4 个月。

因为临时建筑准证批文必须每年更新，所以提呈批文的费用只需提呈建筑图册费用的一半。根据马来西亚统一建筑物条例，临时建筑准证的费用计算如下：

演出棚	RM50.00/ 天
供奉地	RM20.00/ 天
在经过地方当局的允许下，在街上存放建筑材料	RM18.00/ m <sup>2</sup> / 月
建筑工人工作棚屋或其他链接新建筑物的棚子	RM100.00/ 棚/ 6 个月
搭在街上的脚手架	RM50.00/ 脚手架杆/月
舞台，骨架，平台或任何架设在靠近街道的屋顶的临时结构	RM50.00/月
在街道或人行道旁的广告牌（用于建筑工程）	RM3.00/街道或人行道长度（米）/月
任何持有临时建筑准证（根据第二段）的建筑物	RM5.00/ 9m <sup>2</sup> / 年 @最低 RM50.00/ 准证在每年 1 月 1 日更新

表 2: 临时建筑准证应支付的费用

临时建筑准证的提呈条件通常取决于地方政府部门，即每个地方政府的部门都有自己的临时建筑准证申请清单。通常，提呈程序需要的文件包括支付临时准证申请费用的付款证明、费用计算表并附上详细计算步骤以及建筑师/工程师签名的建筑图册。建筑图册的内容包括索引图册、地形平面、平面图、屋顶平面图和立面图（正面，背面和侧面）。

## 摘要

	提交建筑图则	临时建筑准证
用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>商业建筑物，学校，商店，办公楼，工厂及房屋</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>临时员工住宿，工地办公室，示范屋，项目标牌，大型广告牌，及安全围栏</li> </ul>
过程	<ul style="list-style-type: none"> <li>需规划许可证</li> <li>所有地方政府部门及外部机构需参与（约 11 个部门/机构）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>不需规划许可证</li> <li>仅有关部门参与。如有必要，外部机构需参与（约 5 个部门/机构）</li> </ul>
批准期限	<ul style="list-style-type: none"> <li>约 6 个月</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>约 4 个月</li> </ul>
提交费用	<ul style="list-style-type: none"> <li>根据马来西亚1984年统一建筑物条例第3章节 (1) (a), 12 (1), 19 (2), 26和29 (如表1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>根据表 2</li> <li>经验法则：提交建筑图则费用的 50%</li> </ul>

## 结论

简而言之，不同的地方政府对于提呈建筑图则和临时建筑准证都有不同的清单和程序。因此为了避免混淆，建议在提呈程序之前可先咨询专业建筑师或专业工程师以获取更多信息。

**赖玟穉博士**

创始人

IPM 环球集团

**参考文献:**

[1] Abdul Aziz Abdullah (April 2011) *Planning Process of Development Project in the Malaysian Context: A Crucial Brief Overview*

**\*\*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。**