

建筑物合规性评估

作者：洪永希 | 2021 年 1 月 24 日

建筑物合规性评估是一项旨在评估现有建筑物是否符合**统一建筑法令 (Uniform Building By-Law, UBBL)**，**州属规划指南 (State Planning Guideline)**，**消防指南 (Fire Protection Guideline)**以及其他相关法律或法规的评估。此项评估应由对建筑合规性有广泛了解的专业建筑师或专业工程师进行。

马来西亚许多建筑物未遵守统一建筑法令和地方政府的要求。一些建筑物则原先已遵守开发要求，并获得了**竣工与合规证书 (Certificate of Completion and Compliance, CCC)**，但在一系列非法扩建之后（建筑物扩建并未正确地提交相关申请）最终变得不合规。有些建筑物甚至由史至终并未合规，因为不曾向地方政府申请批文。由于这些建筑物并未合规而没有获得竣工与合规证书，特别是工业和商业用建筑物，在获取相关许可证方面将会困难重重，例如营业执照申请、营业执照续期、MQA 认证等。

竣工与合规证书是一个重要文件以证明建筑物可否安全使用。它是向政府机构提交的各种许可证申请当中的强制性文件之一。仅当对建筑物进行检查并发现建筑物的各个方面均符合要求时，地方政府才会签发竣工与合规证书。因此，对于所有企业业主而言，了解他们拥有、租赁或计划购买的建筑物是否合规是至关重要的，这样他们将来向政府机构申请相关许可证时才不会面临不必要的问题。

建筑物合规评估应侧重于确定建筑物能否获得竣工与合规证书的几个关键方面，包括但不限于以下方面：

a) 建筑退让线

建筑退让线也称做建筑控制线或建筑后退红线，是城市规划部门 (Urban Planning Department) 和地方政府 (Pihak Berkuasa Tempatan, PBT) 对开发许可令 (Development Order, DO) 和建筑平面图 (Building Plan, BP) 批准的强制性要求。退让是指建筑退让线与土地边界线之间的距离，该区域内不得有任何建筑物。退让的目的是确保开发的建筑看起来更有条理、更舒适与更宽敞。它还可以作为火灾蔓延等事故的缓冲区。

建筑退让要求因建筑类型和地方政府的要求而异。例如，根据雪兰莪州规划指南，雪兰莪州独立式和半独立式工厂的退让要求为：

	独立式工厂	半独立式工厂
退让要求:		
• 前方	12.2m (40')	12.2m (40')
• 后方与侧方	7.6m (25')	7.6m (25')
• 沿道路两侧	12.2m (40')	12.2m (40')

图 1: 独立式和半独立式工厂的退让要求 ^[1]

b) 停车位要求

建筑范围内应提供足够数量的停车位，以满足自带交通工具前往建筑物的建筑物使用者的需求。因此，停车位的数量是地方政府在评估开发许可令和建筑平面图时考虑的标准之一。分配的停车位数量应取决于建筑物的功能。例如，根据雪兰莪州规划指南

(Selangor State Planning Guideline), 雪兰莪的独立式和半独立式工厂的停车位要求为:

	独立式工厂	半独立式工厂
停车位要求:		
• 汽车停车位	<u>生产区</u> - 总建筑面积的每 92.9 平方米 (1,000 平方英尺) 需提供一个停车位 + 10% 访客停车位。 <u>储货区</u> - 总建筑面积的每 232.2 平方米 (2,500 平方英尺) 需提供一个停车位 + 10% 访客停车位。 <u>办公区</u> - 总建筑面积的每 46.4 平方米 (500 平方英尺) 需提供一个停车位 + 10% 访客停车位。	
• 摩托车停车位	每 185.8 平方米 (2,000 平方英尺) 需提供一个摩托车停车位 / 每名员工需提供一个摩托车停车位	
• 货车停车位	每 929.9 平方米 (10,000 平方英尺) 需提供一个货车位 / 最少两个货车停车位 (以较高者为准)	

图 2: 独立式和半独立式工厂的停车位要求 ^[1]

c) 行经距离

行经距离是从尽头处到最近的可用出口的距离。以工厂大厦为例: 根据统一建筑法令 (附表 7), 如果入住人数不超过 6 人, 则尽头处房间的最大行进距离将为 15m ^[2]。尽头应限制为到楼层出口的距离或到其他可使用的逃生途径点的距离, 但总行驶距离应不得超过 30m。如果在房间中提供另一个出口, 没有消防喷淋系统的建筑物的最大行进距离为 30m, 而设有消防喷淋系统的建筑物的最大行进距离则为 45m。

d) 消防系统要求

消防系统的要求也因建筑物的类型和大小(占用风险)而异。统一建筑法令 (附表 10) 根据不同的占用风险等级列出了消防系统的每项要求。例如, 一个工厂的每层的建筑面积都超过 500 平方米, 但小于 1000 平方米, 则需要软管卷盘系统, 火灾自动探测系统, 手动电气火灾警报系统和信号与应急照明^[2]。所有消防系统设备均应正常运行, 并按照指南正确安装。

e) 自然采光和通风

根据统一建筑法令(第 39 条), 房间应设有自然采光的开口, 其最小面积应为房间地板面积的 10%。房间应有允许自由流通的开口, 且开口面积至少应为房间地板面积的 5%。 ^[2]

f) 其他要求

除上述要求外，建筑物还应符合其他要求，例如外围种植、整个开发区域的绿化带、建筑物底座尺寸、建筑物高度限制、最小土地面积等。所有要求都因建筑物类型不同而有所不同。

结论

建筑物业主或收购方应聘请专业注册建筑师或专业注册工程师进行全面性的**建筑物合规评估**，以确保他们拥有或计划购买/运营的建筑物是否符合所有相关法律或法规。这可以帮助业主或收购方在其业务计划中做出明智的判断，并且消除由于建筑物不合规而导致申请商业许可证时所面临的问题。

洪永希

业务开发经理

IPM 专业咨询服务

参考文献:

[1] *Manual Garis Panduan & Piawaian Perancangan Negeri Selangor (Edisi Kedua)*. (November 2010). Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor.

[2] *Laws of Malaysia, Act 133, Uniform Building By-Law (2006)*. MDC Publishers Sdn Bhd

****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。**