工业项目提呈的常见问题

作者：赖玟橓博士 | 2019 年 8 月 16 日

介绍

在建设工厂之前，业主必须获得规划许可（Kebenaran Merancang - KM）和建筑计划（Building Plan - BP）批准。如果业主要为进行的发展获取批文，需要获得规划许可（KM）的批准。另一方面，当业主要求对开发细节进行检查与批准以符合标准施工规则和法规时，则需要获得建筑计划（BP）批准。但是，并非所有的申请都会获得批准，某些申请将会被拒绝。

工业项目提呈会在什么情况下被拒绝呢？

1. 工业发展不在工业区内

原因：业主购买了尚未划为工业用地的农业用地。由于工业发展不在正确的区域，地方政府将拒绝该工业项目规划许可或建筑计划的提呈。

解决方案：如果拥有土地用途不正确，业者则必须为相应地块申请土地用途转换。对于尚未划定的土地，应在土地办公室转换土地用途前获得州属计划委员会（State Planning Committee - SPC）的批准。但是，尤其是在土地面积较小的情况下， SPC 批准的机会非常低。其过程也可能很困难并且需要花费数年时间。

2. 工业活动类型与土地使用条件不符

原因：业主不了解工业区的位置和分区，以及要建设的工厂的工业分类。例如，如果业主打算建设一个归类于中等工业的炼钢厂，但是他购买在轻型工业区内的土地来建设该厂，那么他的 KM 或 BP 提呈将被地方政府拒绝。

解决方案：在选择用于工业建设的土地分区之前，业者必须首先进行土地搜索与彻底的审查，并向可以是专业建筑师或专业工程师的主要提呈人（PSP）咨询。不同的土地分区拥有不同的土地用途，其将决定了获准建设的建筑物类型，因此，业主应在选择建设工厂的土地前，先了解土地细节与类别。

3. 工厂和员工宿舍提呈申请不能同时进行

原因：业主计划在工业区内建造员工宿舍，并将工厂和员工宿舍的 KM 和 BP 同时提呈给地方政府。某些地方政府不允许在工业区内建造员工宿舍，并坚持认为在工业区内不得建设居所（包括临时居所）。

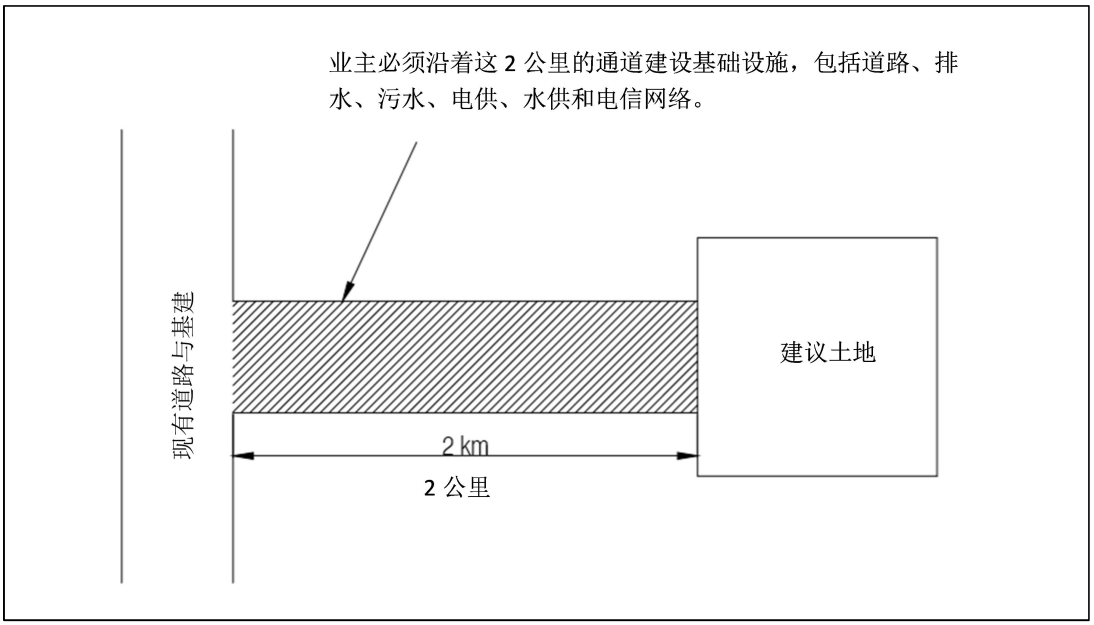
解决方案：建议业主在提呈 KM 或 BP 之前先向地方政府进行咨询。如果地方政府不允许员工宿舍在工业区内与工厂一同建设，业主则不应违反地方政府的政策，而应为员工的住宿和交通做出其他安排。例如，选择临近地点提供员工住宿并利用工厂巴士服务将其载送往返工厂。

4. 土地周围基础设施尚未准备就绪

原因：业主购买了尚未准备好基础设施的土地。如果没有基础设施，例如道路通行性、电供和水供以及电信网络，地方政府将要求业主自己建设其基础设施。在大多数的情况下，由于建设基础设施的巨额费用，业主将不同意遵守地方政府的要求；因此，KM 或 BP 将被地方政府拒绝。

解决方案：无论是大型发展商、小型发展商或最终用户都将受到其影响。但是，大型发展商通常愿意建设其项目的基础设施，因为与总开发价值相比，其建设成本相对较低。**建议小型发展商和最终用户购买基础设施已完善的土地**。如果业主想购买基础设施尚未准备就绪的土地，请考量基础设施建设成本。

下图显示了仍无基础设施开发的工业用地示例：



总结

简而言之，上述情况应被避免，以避免工业项目的 KM 或 BP 提呈被地方政府拒绝。通过考量了这些因素，业主可以显着地减少在提呈工业项目时不必要的麻烦。

赖玟橪博士
创始人
IPM 环球集团

***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。*