

## 《竣工与合规证书》与《适合居住证书》

作者：赖玟璇博士 | 2019 年 8 月 2 日

### 什么是《适合居住证书》？

《适合居住证书》（Certificate of Fitness for Occupation - CFO）是地方政府根据《1974 年街道、排水和统一建筑法》（第 133 法案）颁发的证书。<sup>[1]</sup> 在正常的情况下，地方政府会确认表格 E（用于 CFO 申请的法定表格）已经被提呈并获得政府当局的批准。在发展商收到地方政府的确认函后，便能将建筑物的空置占用权移交给购房者。

### 什么是《竣工与合规证书》？

由 2007 年《街道、排水和建筑（修订）法》引入的《竣工与合规证书》（Certificate of Completion and Compliance - CCC）于 2007 年 4 月 12 日生效，以取代以前的 CFO 系统，旨在简化并加速整个建筑过程。<sup>[1]</sup> 在这个新系统下，CCC 由主要提呈人（PSP）签发，该提呈人可以是专业建筑师、专业工程师或提交建筑计划的注册建筑绘图师。

### 为何政府以《竣工与合规证书》代替《适合居住证书》呢？

政府实施的 CCC 带来各种好处，这些好处解决以前在 CFO 系统中出现的问题。旧系统的效率低、麻烦且耗时。经常出现问题包括技术机构的延迟认证、发展商不遵守地方政府对表格 E 的提呈规定、CFO 申请过程中地方政府施加的附加条件、以及技术人员短缺并影响 CFO 申请的处理。此外，由于尚未签发《适合居住证书》，尽管表格 E 已被提呈并收到发展商的空置占用权，购房者也未能搬入并占用其房产。<sup>[2]</sup>

### 那《竣工与合规证书》带来什么好处呢？

随着新的 CCC 系统的执行，旧系统中出现的所有问题都可以通过自我认证与自我监管解决，并有效地减少官僚作风和腐败。CCC 仅处理技术方面的问题，并确保业主在不影响其安全性的情况下尽快占用其房产。空置占用权通常随 CCC 一同移交。此外，新法案引入了责任矩阵法，每个施工阶段都必须由专业人员或承包商认可。在整个施工过程中，有 21 个阶段的认证表格（表格 G）需要被验证。使用此方法，由于可以对当建筑工程中出现故障的责任方采取行动，因此可以显著地提高建筑工程的质量。

CCC 下各个工作组成部分的阶段认证表格如下：

- 表格 G1 - 土方工程
- 表格 G2 - 建筑放样
- 表格 G3 - 基础
- 表格 G4 - 结构
- 表格 G5 - 内部水管
- 表格 G6 - 内部卫生管道
- 表格 G7 - 内部电气
- 表格 G8 - 消防（被动）
- 表格 G9 - 消防（活跃）
- 表格 G10 - 机械通风
- 表格 G11 - 电梯/自动扶梯安装
- 表格 G12 - 建筑物
- 表格 G13 - 外部供水系统
- 表格 G14 - 下水道网状结构
- 表格 G15 - 污水处理厂
- 表格 G16 - 外部电源系统

- 表格 G17 – 道路和排水
- 表格 G18 – 路灯
- 表格 G19 – 外部总排水
- 表格 G20 – 电信
- 表格 G21 – 景观

### 何时可以签发 CCC？CCC 的签发需要哪些许可/条件/要求？

只有在项目完全符合批准的建筑计划或竣工图纸计划并且由 PSP 进行了所有工程监督的情况下，才可以签发 CCC。PBT 有权主动进行现场检查与仔细检查工作进度，并在分歧没有完全被纠正的情况下，以书面通知 PSP，不准签发 CCC。在签发 CCC 之前，PSP 还必须确保所有表格 G 均已正确填写和认证，并且已获得所有的许可/认证。在 CCC 签发后的 14 天内，PSP 必须将 CCC 副本（连同所有表格 G）提呈给 PBT 和专业委员会（马来西亚建筑师委员会/马来西亚工程师委员会）

以下是必须提供的基本服务：

- 供电认证（国家电力有限公司）
- 供水认证（水务部门）
- 污水处理厂或化粪池连接认证（英达丽水合伙）
- 工厂和机械部的电梯许可（如有）（职业安全与卫生局）
- 活跃消防系统的许可 – 高度不超过 18 米的住宅建筑物除外（消防局）
- 道路和排水系统许可（工程部）

### CCC 和 CFO 之间的区别摘要：

| 《适合居住证书》             | 《竣工与合规证书》                                         |
|----------------------|---------------------------------------------------|
| • 地方政府（PBT）签发        | • 由主要提呈人（PSP）签发，该提呈人可以是专业建筑师、专业工程师或提交建筑计划的合格建筑绘图师 |
| • 处理技术和非技术问题         | • 只处理处理技术                                         |
| • 提呈表格 E             | • 提呈表格 F                                          |
| • 空置占用权不随 CFO 的签发而转交 | • 空置占用权随 CCC 的签发而转交                               |
| • 无需或没有表格 G 被签证      | • 引入了责任矩阵法，21 张表格 G 必须被签证                         |

### 总结

简而言之，CCC 系统的执行显著地加快了整个建筑过程，因为 CCC 在竣工后又专业人员签发而非地方政府。主要提呈人/提呈人/承包商在检查工作进度时承担大量的责任和义务，因此，工作质量可以大大地被提高。CCC 系统仍在改进，房屋与地方政府部一直在努力通过 OSC 3.0 以加快提呈过程。

### 赖玟璇博士

创始人

IPM 环球集团

### 参考文献：

- [1] Y.P.Cheong (September 2007) LAW & REALTY: Understanding the new CCC. Retrieved on 22<sup>nd</sup> June 2019 from [http://www.malaysianbar.org.my/conveyancing\\_practice/law\\_realty\\_understanding\\_the\\_new\\_ccc.html](http://www.malaysianbar.org.my/conveyancing_practice/law_realty_understanding_the_new_ccc.html)
- [2] Ir Chien Tien Long (August 2007) Certificate of Completion and Compliance (CCC): FAQ. Retrieved on 22<sup>nd</sup> June 2019 from [http://www.acem.com.my/index.php?option=com\\_content&task=view&id=50&Itemid=64](http://www.acem.com.my/index.php?option=com_content&task=view&id=50&Itemid=64)

\*\*\*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。