

有可能在农业地上建工厂吗？

作者：赖玟璇博士 | 2020 年 4 月 16 日

在地主决定在其土地上建造建筑物之前，他必须考虑哪些事项呢？首先，地主应确定地契上注明的土地使用类别。例如，工厂只被允许建在工业用地上。如果是农业用地，该土地则仅允许用于农业种植。因此，工厂不能在农业用地上建造。如果政府当局发现地主违反了转让土地的条件，当局有权没收地主的土地。因此，如地主打算将其土地用于有别于其地契所述类别以外的其他用途，都必须向当局申请更改土地用途。

转换土地用途是指将地契中所述的土地用途类别转换为另一类别。土地附带的条件包括“必需条件”和“明示条件”。所有土地都分为“农业”、“建筑”和“工业”三类土地用途。这三类土地使用也称为土地的必需条件，而明示条件是土地所有权上特别认可或表示的条件（例如，该土地只能用于种植橡胶树）。地主必须按照土地用途的类别和地契上明示的条件使用土地。土地条件的变化是地主申请将土地用途从一种用途改变为另一种用途的过程，以便可以将土地用于原始用途以外的目的。任何被转让土地的地主均可出于以下目的而申请土地转换：

- 修改土地使用类型
- 施加土地利用类型
- 删除土地的明示条件
- 删除短语“大米”，“橡胶”或“村庄”
- 修改土地的明示条件
- 取消土地利益限制
- 对土地施加利益限制

土地转换涉及几个步骤。首先，地主必须向土地局查询土地使用分区，以确认其土地是否可能要求进行转换。在柔佛州，地主可以通过 GeoJohor 在线检查土地使用分区。（<http://geoportal.johor.gov.my/en/>）

在提呈土地转换申请之前，必须依法进行土地评估。当申请被批准时，地主必须交还额外的土地溢价费。评估过程通常由评估和物业服务部（JPPH）负责进行。如果提交的申请带有正确和完整的文件，JPPH 将向土地局或土地及矿务局报告估价。



图标 1: 土地转换申请流程图

土地转换费用

在收到土地转换申请后，将根据涉及的土地面积收取几种费用：

1. 申请费
2. 土地溢价费（各个州土地法规都提供了计算土地溢价费的基础，各法规之间存在差异。额外溢价的计算将取决于相应的州土地规则的费率，以及现有用途和变更用途之间的市场价值差异。）
3. 土地申请费
4. 产权登记费
5. 产权调查费（如果需要）- 如果涉及土地边界变更，必须进行业权调查以确认新的土地边界。

土地转换所需文件

个人申请，将必需以下文件：

- 地契认证本
- 最新地税付款单据副本
- 所有地主的委任书
- 申请人联络方式
- 工地平面图
- 位置平面图

公司申请，将必须以下附加文件：

- 公司决议书
- 公司的备忘录和章程细则
- 董事局名单
- 股份分配表

土地转换申请的总期限为 18 到 24 个月不等。因此，建议地主可以委任专业的顾问团队来为申请程序提供指导并有效地加快申请程序。

赖玟璿博士

创始人

IPM 环球集团

参考文献：

1. Valuation and Property Services Department of Malaysia. *Change in Category of Land Use*. Retrieved on 18th March 2020 from <https://www.jp-ph.gov.my/v3/en/jp-ph-business/valuation-and-property-services-activity/change-in-category-of-land-use>
2. PLAN Malaysia. (2020). Johor Landuse Portal. *GEOJohor*. Retrieved on 20th March 2020 from <http://geoport-johor.gov.my/en/>.

**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。