

分层产权申请

作者：赖玟璇博士 | 2020 年 4 月 30 日

分层产权是针对分层物业发布的地契类型，其中包括高层物业（例如公寓）和封闭与守卫式的有地物业。分层产权说明了分层财产的所有权，并赋予所有者对分层财产各自单位的拥有权。与个别地契不同，分层产权是授予那些拥有共享设施（如游泳池，停车场和会所）的物业单位。根据《分层产权法》，房地产发展商必须代表购屋者申请分层产权。任何持有两层或更高的建筑物为单一单位的主要地契（无论是登记局或土地局的地契），都应能够划分为单一地块。同时，在同一片土地上建有任何单层建筑物的地契，也应该能够细分为持有分层产权的土地。

分层产权细分的批准应满足以下条件：

- a) 建筑物的细分均已获得土地测量师的认证 -
 - 建筑物完全位于地块范围内
 - 在地块范围内的道路与建筑物位置，除了屋檐、雨篷和阳台等
- b) 对于任何需要规划批准的建筑物 -
 - 必须由注册建筑师或专业工程师证明，该建筑物是根据图则和规格建造的，并已获得批准
- c) 没有未清的土地收入
- d) 每个规划的块地都必须拥有足够的通道而无需通过他人块地，并且拥有足够的内部链接而无需通过共同产业。
- e) 拥有建筑物的租凭地契，必须拥有剩多于 21 年的租期
- f) 拥有建筑物的地块没有任何法律约束
- g) 如地块是以合格地契持有，最终地契必须已经获得登记
- h) 拟申请细分的建筑物已获得地方政府的入住批准

根据《分层产权法》，分层产权可以从建筑完成其上部结构阶段的那一刻开始申请。当建筑物上部结构完成后，在 CCC 发布后的 3 个月内，合格土地测量师需要准备所有拟议的分层计划并将其提交给 JUPEM 的测量总监，以申请拟议分层计划证书（CPSP）。意思是说在建筑工程完成的阶段，所有地块（包括任何附属地块和共享财

产) 必需被测量, 以便在分层计划中显示。发行 CPSP 后, 发展商必须在一个月内申请分层产权。



图标 1: 分层产权申请流程图

分层产权申请费用

在整个分层产权申请过程中, 需要交付各种费用。其费用包括但不限于:

- a) 分层产权申请费
- b) 规划图费用
- c) 应付的第一年地税
- d) 地块清单准备费用
- e) 股权单位费用
- f) 建筑物认证费用

分层产权申请所需文件

申请 CPSP:

- a) 地契认证本
- b) CPSP 申请费用收据
- c) 拟定分层规划
- d) 受认证的建筑物图册
- e) 买卖合同副本
- f) 提交给 COB 的地块清单参考编号
- g) SIFUS 副本

个人分层产权申请:

- a) 地块清单
- b) CPSP
- c) 所有地主的委任书
- d) 地契认证本
- e) 入伙纸副本
- f) 最新地税付款收据副本
- g) 买卖合同副本
- h) 提交给 COB 的地块清单参考编号
- i) SIFUS 副本
- j) 土著单位分布清单

公司分层产权申请，将必须以下附加文件:

- a) 公司决议书
- b) 公司的备忘录和章程细则
- c) 董事局名单
- d) 股份分配表

分层产权细分的立法发展程序是基于《分层产权法》、《国家土地法规》和《州属土地规则》而编制。申请的总期限从 18 到 24 个月不等。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. Choong, S. (2020). What is a Strata Title and Why is it important for homeowners?. Retrieved on 1st April 2020 from https://www.iproperty.com.my/guides/strata-title-malaysia-what-and-why-is-it-important-for-homeowners/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_objective=session&gclid=Cj0KCOjwsYb0BRCOARIsAHbLPhGJOnY8mkBGTDmx8bwo10JamVYmjoUSiUyxk60T6-qxXGa5kFnuPJJaAlvLEALw_wcB

***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。*