

土地合并

作者：赖玟璇博士 | 2020 年 5 月 7 日

随着我国人口的增加，土地的细分或分割使国内单独的土地变得越来越小。进行土地分割的主要原因是土地继承。继承人将土地在继承人之间进行细分或将土地进行商业发展。土地合并是将两个或多个相邻的土地合并成一个的过程。在合并之前，土地分别以单独的地主持有，但是在土地合并之后，它们将以单一地契持有，所有地主及其股份均出现在地契中。合并必须满足以下情况：

- a) 没有利益限制的情况
- b) 没有违反现有法律的情况
- c) 获得规划部门和州政府的相关批准
- d) 没有未清的土地收入
- e) 要合并的地块必须至少有一个共享边界
- f) 地段必须位于同一城镇、村庄或地区

在申请之前，地主必须注意，具备以下条件的土地必须寻求州政府的裁决：

- a) 合并的土地全部以土地局地契持有且其合并面积超过 4 公顷
- b) 合并的土地部分以注册局地契和部分以土地局地契持有的土地
- c) 要合并的土地之间存在以下任何一种差异：
 - 土地保留期限
 - 土地应付租金
 - 土地用途的类别、条件和利益限制。

简单而言，如果要合并的地段全部以土地局地契持有，且合并面积不超过 4 公顷，合并批准将由土地局处理，除此其他案件将交由州政府批准。

与土地细分一样，地主需要委任受认证的测量师准备土地合并规划图及其他规划详情与国家土地法规的文件编制程序。申请人将需要准备一些相关文件，以便在注册局或土地局进行文件注册。合并申请将在行政和外交服务协会（PPTD）中注册，拟合并的所有文件和计划都将提交给有关部门进行注册、评估和批准。申请人必须将

所有相关文件提交给各自市议会的一站式中心（OSC），OSC 会将所涉及的文件和计划发送给其他相关部门，以进行注册过程、评估、技术意见和批准。



图标 1: 土地合并申请流程图

在马来西亚申请土地合并的申请必须以书面形式向土地局或州政府提交，并附上规定的费用和土地合并规划，其中包含合并的详细信息以及得到与该土地有利益关系的个人或团体的认可。

土地合并费用

在整个合并过程中，需要交付各种费用。其费用包括但不限于：

- a) 合并申请费
- b) 土地地契调查的专业费用
- c) 地契登记费
- d) 规划图费用

e) 应付的第一年地税

土地合并所需文件

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
- 土地测量师委员会的受认可土地测量师任命书
- 所有地主的委任书
- 申请人联络方式
- 规划机构的委任书
- 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

土地合并申请过程必须配合一套法规和规则。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. Awang, A. (1997). Amalgamation of land. *Land Conversion, Subdivision and Amalgamation*. Retrieved on 29 March 2020 from <https://core.ac.uk/download/pdf/11781057.pdf>.
2. JP-Land. (2020). Land Amalgamation in Malaysia. *Land Amalgamation Malaysia*. Retrieved on 29 March 2020 from <http://jp-land.com/land-amalgamation-malaysia/>.

***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。*