

土地细分以供土地发展

作者：赖玟璇博士 | 2020 年 5 月 14 日

土地细分是指将一片土地（由一个地主拥有）分成两个或以上的地段，并由同一地主以不同的地契持有。这是一个将注册局或土地局持有的割地细分的重要法律程序。土地细分是社区发展过程中的第一步。细分土地的目的包括：

1. 通过出售部分土地获取利润
2. 土地商业化
3. 发展城镇
4. 在不同土地中建造不同类型的建筑物
5. 区分土地不同部分的功用

土地细分过程需要获得州政府或土地局的批准（根据地契持有类型）。如《国家土地法规》所述，土地细分批准必须满足以下条件： -

- 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) 土地细分形状须适用于预期目的
- f) 如果土地属于“农业”类别，该土地细分面积将不得少于 1 英亩
- g) 土地细分后必须拥有合适的通路， 无论使从道路、河流、前滩或火车站等其他方式。

根据新经济政策（NEP），引入了土著固定配额条例，以将土著在房地产中的配额增加到至少 30%。根据马来西亚法律，州政府拥有对土地事务的完全控制权，因此，土著的配额规定受州政府管辖。在柔佛州，所有住宅、商业和工业发展的土地细分申请都需要将总细分单元的 40% 分配给土著。对于 4 个及以上细分申请，都必须分配土著配额。

为申请土地细分，地主需要委任受认证的土地测量师准备土地细分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。细分申请将在行政和外交服务协会（PPTD）中注册，拟细分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: 土地细分申请流程图

在马来西亚申请土地细分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细分规划，其中包含细分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。

土地细分费用

在整个细分过程中，需要交付各种费用。其费用包括但不限于：

- a) 细分申请费
- 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

土地细分所需文件

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

土地细分的立法发展程序是基于《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. PTJ. (2020). Performance of client's charter for land development division. *Pentadbir Tanah Johor*. Retrieved on 24th March 2020 from <https://ptj.johor.gov.my/index.php/en/112-department/land-development>.
2. Bupalan,G. (2017). Understanding the four fundamental bumi attributes in M'sian property. *The Malaysian Reserve*. Retrieved on 25th March 2020 from <https://themalaysianreserve.com/2017/05/24/understanding-the-four-fundamental-bumi-attributes-in-malaysian-property/>.

****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。**