马来西亚房地产商公会槟城分会新春自由餐会

借服务型公寓漏洞牟利

房产商公会将与市厅拟指南管制

(槟城16日讯)为防止发展商走漏洞，借“服务型公寓”(Service Apartment)之名加高发展密度从中牟利，马来西亚房地产商公会槟城分会将与槟岛市政厅联手拟定指南来加以管制。

马来西亚房地产商公会槟城分会新春自由餐会；坐者左起罗振铨、杰瑟尼、罗兴强、杜进良、张福星、陈福星、方振忠。

加高发展密度

马来西亚房地产商公会槟城分会主席拿督杜进良在该公会于G酒店举行的新春自由餐会上如是向记者指出。

他坦言，有发展商走漏洞以“服务型公寓”发展项目下，商业地契允许的高容积率（Plot Ratio）来换取更高发展密度单位，是举衍生各种问题，地方政府已经关注这个问题。“我们认同市政厅的顾虑，因此将成立工作委员会以便与市政厅携手来拟定指南加以控制。”。

杜进良说，在服务型公寓遭变相改为房宅发展项目，与之前引起争议的SOHO(居家办公)问题如出一辙，“可是在居家办公的争议已解决后，有发展商即向服务型公寓下手来获利。”

他说，由于服务型公寓发展为商业地契，因此引发不少问题，包括地方政府以商业收费来征收高估的门牌税。

不能超过128单位

杜进良指出，州政府在去年10月宣布将每英亩87单位以1对2.8容积率来计算，并将发展密度顶限规定在128个单位。

“可是我们却面对一直未接获有关宣布的细节条文，作为我们进图时的参照。”

他透露，周二该会与佳日星行政议员与地方政府及城乡规划局的会议上，获得州政府确认该政策。

他表示，房地产商公会欢迎此项政策，在此之前每英亩地只能建87个单位，这造成一般上发展公司为获取最大利益，都尽量建最大的房屋面积，然而不管面积多大，只能限定在87个单位；“在政府同意以1对2.8容积率来取代密度后，发展公司可伸缩性的根据购屋者市场提供不同面积的房屋单位，唯我们还是受限制每英亩不能建超过128个单位。”

他说在此政策下，所有先前获批87个单位发展密度的计划都可转换申请为128个单位发展项目。#

杜进良：市厅同意无需建幼儿园

拿督杜进良即透露，发展商在推行高档房屋计划下的可负担房屋已取消槟岛区域之分，“接下来可负担房屋只要在槟岛建造即可，无需高档屋建在东北县，可负担房屋也同时需建在东北县。”

“此外我们也获市政厅同意，公寓无需提供幼儿园的政策规定。”

取消小贩中心替代献金

此外市政厅也同意取消以小贩中心的替代发展献金，反之以一定价格的摊格数量来计算。

他说地方政府规定的小贩中心替代发展献金数额不小，在我们提出后政府同意以固定的价格及摊格数量来计算。

此外他说，州政府也同意在可负担房屋计划下征收5令吉的发展税。

一般上高档房屋的发展商是每平方尺15令吉，然而政府同意我们提出在高档房屋推行的可负担房屋的发展税以5令吉计算。

他说，政府已推出新条例，在购屋者一签署买卖合约后即需缴付印花税。

签文件需预付印花税

此外，发展商与任何承包商等所签署的文件等都一律必需预先支付印花税。

针对此马来西亚房地产商公会总会尚在与有关方面洽商此事寻求解决方案。

较早时，杜进良也促请会员派出职员参加由马来西亚房地产商公会机构主办的各类课程，相比下在外举办的类似课程收费不便宜。#

陈福星：趁屋价跌进场

马来西亚房地产商公会槟分会前主席拿督陈福星促请观望的购屋者可在屋价已下跌近谷底之际进场置业。

他指出，在发展商促销产业及产业下滑之际，购屋者可捉紧机会进场。

此外他也感激槟州政府能聆听取房地产商公会的建议，赞许州政府是良好的聆听者。#

方振忠：坚强迎挑战

筹委会主席准拿督方振忠相信未来一年对发展商将是挑战及忙碌的。

他促请会员以鸡的坚持、斗志及勤奋来面对接下来的经济不明朗化及挑战。

出席宴会者包括青年体育、妇女、家庭及社区发展委员会主席章瑛、槟州国内贸易及消费人事务委员会主席阿都玛力、槟州旅游委员会主席罗兴强、槟州供水机构总经理拿督杰瑟尼、槟州第一副首长莫哈末阿都拉昔助理梁锦坤等，房地产商公会槟分会财政罗振铨、理事拿督张福星等理事。#