

**SULIT**



**UNIVERSITI TUN HUSSEIN ONN  
MALAYSIA**

**PEPERIKSAAN AKHIR  
SEMESTER II  
SESI 2012/2013**

NAMA KURSUS : PEMBANGUNAN HARTA TANAH  
KOD KURSUS : BPE 3463 / BPE 34603  
PROGRAM : 3 BPD  
TARIKH PEPERIKSAAN : JUN 2013  
JANGKAMASA : 3 JAM  
ARAHAN : JAWAB SEMUA SOALAN

**KERTAS SOALAN INI MENGANDUNGI LIMA (5) MUKA SURAT**

**SULIT**

**S1** Akta kawalan perancangan adalah bertujuan memastikan kadar kepadatan dan gunatanah dipatuhi agar tiada pemaju yang mengambil kesempatan untuk mengaut keuntungan semata-mata.

(a) Huraikan kepentingan kawalan kepadatan dan kegunaan tanah terhadap sesuatu projek pembangunan harta tanah.

(10 markah)

(b) Pembangunan berstrata mungkin dapat memaksimumkan penggunaan tanah yang terhad dan menambahbaik aliran tunai pemaju.

Bincangkan pernyataan di atas.

(10 markah)

**S2** Kajian pasaran merupakan salah satu elemen penting bagi sesebuah cadangan pembangunan kerana ianya menentukan kebolehlaksanaan projek.

(a) Anda telah dilantik sebagai konsultan bagi menjalankan kajian pasaran untuk sebuah cadangan pembangunan bercampur berkeluasan 150 ekar di Parit Raja. Bincangkan secara ringkas faktor-faktor yang akan diberi penekanan dalam kajian anda.

(10 markah)

(b) Sebelum menjalankan kajian pasaran sepertimana **S2 (a)** di atas, anda telah diminta untuk menjelaskan bagaimana kajian ini secara umumnya akan dilakukan.

Namakan peringkat-peringkat (langkah-langkah) kajian yang akan dilalui bagi membolehkan pihak klien anda (pemaju) menetapkan jangkamasa munasabah yang anda perlukan.

(10 markah)

**S3** Terdapat beberapa jenis pembiayaan yang boleh membantu pemaju menjayakan cadangan pembangunan mereka.

(a) Anda berhasrat untuk mendapatkan pembiayaan pinjaman daripada CIMB bagi projek pembangunan bercampur yang akan dibangunkan. Bincangkan apakah faktor-faktor yang akan dipertimbangkan oleh pihak bank dalam menganalisa kebolehlaksanaan projek sebelum meluluskan permohonan anda.

(10 markah)

- (b) Bagi mendapatkan modal untuk pembangunan projek perumahan, pinjaman pembiayaan melalui bank lebih diutamakan pemaju berbanding pembiayaan ekuiti (korporat). Nyatakan.  
(10 markah)
- S4** Kebolehlaksanaan sesebuah cadangan skim pembangunan bergantung kepada hasil penilaian dayamaju projek sepanjang tempoh pembangunan dijalankan.
- (a) Penilaian skim pembangunan menggunakan kaedah tradisional nilai baki adalah kurang berkesan berbanding pendekatan aliran tunai (DCF). Bincangkan kelebihan pendekatan aliran tunai berbanding kaedah tradisional nilai baki.  
(10 markah)
- (b) Jelaskan konsep keseimbangan harga berserta contoh yang bersesuaian.  
(10 markah)
- S5** Kajian pasaran adalah saluran utama bagi mendapatkan maklumbalas kehendak dan citarasa pelabur atau pembeli yang berminat dengan sesuatu produk.
- (a) Anda adalah ketua unit pemasaran sebuah pemaju harta tanah dan telah dipertanggungjawabkan untuk mengkaji faktor-faktor utama yang boleh menarik minat pembeli dan pelabur terhadap pembangunan komersial yang akan dibangunkan bersebelahan Taman Universiti. Dapatan daripada hasil kajian anda akan digunakan sebagai input diperingkat konseptual dan rekabentuk. Bincangkan faktor-faktor yang anda fikirkan perlu dipertimbangkan.  
(10 markah)
- (b) Bincangkan tentang keberkesanan kaedah pemasaran melalui internet bagi pemaju dengan melihat kepada beberapa aspek penting, contohnya; keberkesanan, kebaikan dan keburukan, halangan, penerimaan dan kos.  
(10 markah)

**-SOALAN TAMAT-**

**Q1** Planning control Act ensures that the density and land-use are appropriately followed so that no developers are taking advantage of it for pure profit making.

(a) Explain the importance of density and land-use controls to a property development project.

(10 marks)

(b) Stratified development may be able to maximize the use of limited land and improve the cash flow of developers.

Discuss the above statement.

(10 marks)

**Q2** Market research is one of the key elements of a proposed development as it determines the feasibility of the project.

(a) You have been appointed as a consultant to conduct market study for a proposed 150-acre mixed-development in Parit Raja. Briefly discuss the factors that will be addressed in your study.

(10 marks)

(b) Before conducting the market study as in **Q2 (a)** above, you have been asked to explain in general how the study would be carried out. Name the stages (steps) of the study that will be undertaken to enable your client (the developer) to estimate the appropriate timeframe that you may require.

(10 marks)

**Q3** There are several types of financing facility which may help the developers to develop their proposed development successfully.

(a) You intend to get a loan from CIMB to finance your proposed mixed-development project. Discuss factors that will be considered by the bank in evaluating the feasibility of your project before approving your application?

(10 marks)

(b) In order to raise a capital for housing development projects, financing through bank or financier is preferred by developers as compared to equity (corporate) financing. Specify the reasons.

(10 marks)

**Q4** The feasibility of a proposed development scheme depends on the outcome of the project viability assessment for the whole period of development being carried out.

(a) Assessment of development scheme using the traditional method of residual value is less effective as compared to using cash-flow approach (DCF). Discuss the advantages of cash-flow approach compared to the traditional method of residual value.

(10 marks)

(b) Explain the concept of price equilibrium with appropriate examples.

(10 marks)

**Q5** Market research is the main channel for getting feedbacks on the needs and preferences of potential investors or buyers who are interested in a product.

(a) You are the head of marketing of a property developer and have been asked to study the main factors that attract buyers and investors towards commercial development to be developed adjacent to Taman Universiti. Findings from your study will be used as input to conceptual and design stage. Discuss the factors which you think should be considered.

(10 marks)

(b) Discuss the effectiveness of internet marketing method to developers by looking at several important aspect, e.g.; its effectiveness, advantages and disadvantages, obstacles, acceptance and cost.

(10 marks)

**-END OF QUESTION-**