

SULIT



**UNIVERSITI TUN HUSSEIN ONN
MALAYSIA**

**PEPERIKSAAN AKHIR
SEMESTER II
SESI 2011/2012**

NAMA KURSUS : PEMBANGUNAN HARTA TANAH
KOD KURSUS : BPE 3463
PROGRAM : 3 BPD
TARIKH PEPERIKSAAN : JUN 2012
JANGKAMASA : 2 JAM 30 MINIT
ARAHAN : JAWAB SEMUA SOALAN

KERTAS SOALAN INI MENGANDUNGI ENAM (6) MUKA SURAT

SULIT

S1 Projek pembangunan harta tanah yang bersaiz besar biasanya dipecahkan kepada beberapa fasa projek.

(a) Senaraikan **LIMA (5)** kebaikan dan **LIMA (5)** keburukan pembangunan berfasa.

(10 markah)

(b) Jelaskan apa yang dimaksudkan dengan jenis-jenis pembangunan.

(2 markah)

(c) Apakah faktor-faktor yang biasanya diambilkira oleh pemaju dalam membuat keputusan untuk pelaksanaan pembangunan campuran? Jelaskan.

(8 markah)

Q1 *A large size property development project is normally divided into several project phases.*

(a) *List **FIVE (5)** advantages and **FIVE (5)** disadvantages of a phased development.*

(10 marks)

(b) *Explain what is meant by development types.*

(2 marks)

(c) *What are the factors normally considered by the developer in making decisions for the implementation of mixed development? Explain.*

(8 marks)

S2 Cadangan sesuatu projek pembangunan harta tanah perlu dimulakan dengan Kajian Kebolehlaksanaan bagi menunjukkan bahawa cadangan tersebut boleh dijalankan dengan jayanya.

(a) Bincangkan kepentingan kajian pasaran bagi sesuatu cadangan pembangunan harta tanah.

(5 markah)

(b) Analisis pasaran secara umumnya melibatkan **EMPAT (4)** peringkat. Namakan **KESEMUANYA** dan jelaskan apa yang dimaksudkan dengan Analisis Impak (kesan).

(5 markah)

(c) Terangkan mengenai kepentingan Kajian Kebolehlaksanaan bagi satu-satu cadangan pembangunan harta tanah

(5 markah)

(d) Nyatakan **EMPAT (4)** aspek penting yang perlu diambilkira dalam setiap Kajian Kebolehlaksanaan sebelum sesuatu pembangunan harta tanah dapat dilaksanakan.

(5 markah)

Q2 *A proposed property development project should be initiated with feasibility studies to show that the proposal can be successfully implemented.*

(a) *Discuss the importance of market research for any property development proposal.*

(5 marks)

(d) *Market analysis generally involves **FOUR (4)** stages. Name **ALL** and explain what is meant by Impact (effect) Analysis.*

(5 marks)

(e) *Explain the importance of a feasibility study for any property development proposal.*

(5 marks)

(d) *State **FOUR (4)** important aspects that need to be considered in each Feasibility Study before any property development is to be implemented.*

(5 marks)

S3 Pembiayaan projek pembangunan harta tanah secara umumnya dapat dibuat melalui Pembiayaan Korporat (*Corporate Financing*) atau Pinjaman Pembiayaan (*Financier or Bank Loan*).

(a) Jelaskan perbezaan di antara keduanya dengan mengemukakan kebaikan dan keburukan bagi setiap kaedah pembiayaan tersebut.

(10 markah)

(b) Terangkan apa yang dimaksudkan dengan *Revolving Loan* dan bezakan dengan *Term Loan*.

(10 markah)

Q3 *Financing real estate development projects in general can be made through Corporate Financing or Financier's Loan (Bank Loan).*

(a) *Explain their differences by presenting the advantages and disadvantages for each method of financing.*

(10 marks)

(b) *Explain what is meant by the Revolving Loan and contrast it with Term Loan.*

(10 marks)

S4 Pembangunan harta tanah melibatkan beberapa aspek kawalan yang perlu diketahui oleh setiap pemaju.

- (a) Namakan **LIMA (5)** daripadanya. (5 markah)
- (b) Terangkan kenapa Kebenaran Merancang diperlukan dan namakan **DUA (2)** Akta yang perlu dipenuhi. (5 markah)
- (c) Nyatakan perbezaan di antara Kebenaran Merancang dan Kelulusan Pelan Bangunan dan Infrastruktur (5 markah)
- (d) Pada tahun 2007 *Certificate of Fitness for Occupation (CFO)* telah digantikan dengan *Certificate of Completion and Compliance (CCC)* disebabkan timbulnya banyak aduan tentang kelewatan. Jelaskan perbezaan di antara keduanya. (5 markah)

Q4 *Property development involves several aspects of control which every developer needs to know.*

- (a) Name **FIVE (5)** thereof. (5 marks)
- (b) Explain why Planning Approval is required and name **TWO (2)** Acts that need to be complied with. (5 marks)
- (c) State the difference between Planning Approval and Building and Infrastructure Plan Approvals. (5 marks)
- (d) In 2007, the *Certificate of Fitness for Occupation (CFO)* was replaced by the *Certificate of Completion and Compliance (CCC)* as there arise numerous complaints concerning delays. Explain the difference between the two. (5 marks)

S5 Pembangunan harta tanah melibatkan beberapa proses dan aktiviti asas dari peringkat awalan hingga ke peringkat di mana sesuatu projek itu disiapkan dan diserahkan.

- (a) Namakan dan jelaskan secara ringkas **LIMA (5)** daripadanya. (10 markah)
- (b) Nyatakan **DUA (2)** tujuan utama pengurusan harta tanah. (4 markah)
- (c) Jelaskan **TIGA (3)** aktiviti asas yang penting bagi amalan pengurusan harta tanah yang baik. (6 markah)

Q5 *Property development involves several basic processes and activities from its initial stage to a stage where the project is completed and handed-over.*

- (a) *Name and briefly describe **FIVE (5)** important activities in property development.* (10 marks)
- (b) *State **TWO (2)** main purpose of property management.* (4 marks)
- (c) *Describe **THREE (3)** basic activities that are important for a good property management practice.* (6 marks)

**KERTAS SOALAN TAMAT
END OF QUESTION PAPER**