

SULIT



UNIVERSITI TUN HUSSEIN ONN MALAYSIA

**PEPERIKSAAN AKHIR
SEMESTER II
SESI 2014/2015**

NAMA KURSUS : PEMBANGUNAN HARTA TANAH
KOD KURSUS : BPE 34603
PROGRAM : SARJANA MUDA PENGURUSAN
HARTA TANAH DENGAN KEPUJIAN
TARIKH PEPERIKSAAN : JUN 2015 / JULAI 2015
MASA : 3 JAM
ARAHAN : JAWAB SEMUA SOALAN

KERTAS SOALAN INI MENGANDUNGI **TUJUH (7)** MUKA SURAT

SULIT

- S1** Pemasaran harta tanah perlu didahului dengan penyelidikan pasaran yang bertujuan untuk mengenalpasti permintaan dan penawaran semasa. Oleh itu pemasaran harta tanah berasaskan penyelidikan perlu mempunyai strategi tertentu bagi memastikan ianya berkesan dan berjaya.
- (a) Bincangkan **TIGA (3)** faktor penting yang umumnya diambilkira dalam pembangunan pejabat.
(15 markah)
- (b) Tunjukkan **LIMA (5)** langkah strategi pemasaran berasaskan penyelidikan.
(10 markah)
- S2** Aspek kawalan dalam pembangunan harta tanah seperti undang-undang dan akta-akta adalah bertujuan untuk melindungi hak semua pihak berkepentingan. Akta-akta terpenting dalam industri pembangunan harta tanah adalah Akta Pembangunan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118) dan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172).
- (a) Terangkan maksud "pembangunan perumahan" di bawah Akta Pembangunan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118).
(5 markah)
- (b) Bincangkan bagaimana hak-hak pembeli hartanah dilindungi di bawah Akta Pembangunan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118).
(10 markah)
- (c) Bincangkan kepentingan Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172) daripada perspektif perancangan Pihak Berkuasa Tempatan.
(10 markah)

S3 Tempoh Bayaran Balik Mudah biasanya digunakan untuk mengimbas kebolehlaksanaan projek-projek. Ia hanya melihat tempoh masa yang diperlukan untuk mendapatkan kembali perbelanjaan modal.

- (a) Gariskan **TIGA (3)** kelemahan Tempoh Bayaran Balik Mudah. (15 markah)
- (b) Dengan menggunakan Tempoh Bayaran Balik Mudah, sebuah pemaju mempertimbangkan samada untuk membangunkan 30 unit rumah teres satu tingkat atau 15 unit rumah teres dua tingkat dengan jangkaan aliran tunai seperti yang ditunjukkan dalam **Jadual S3**.

Jadual S3: Aliran Tunai Pembangunan

Aliran Tunai (RM)		
Tahun	30-Unit Satu-Tingkat	15-unit Dua-Tingkat
0	- 2,000,000.00	- 2,000,000.00
1	1,000,000.00	600,000.00
2	600,000.00	400,000.00
3	400,000.00	1,000,00.00
4	500,000.00	500,000.00
5	400,000.00	400,000.00

Analisa, projek yang harus dipilih oleh pemaju.

(10 markah)

S4 Pendekatan dalam pembangunan harta tanah telah berkembang daripada sekadar transformasi tanah kosong kepada pembangunan fizikal ke arah menyediakan konsep pembangunan mampan seperti pembangunan berorientasikan transit dan bangunan hijau. Sehubungan itu aspek amalan pengurusan harta tanah telah juga berubah bertujuan mengimbangi konsep pembangunan semasa yang digunakan.

(a) Kaitkan bagaimana pembangunan kediaman yang mampan boleh dicapai melalui perancangan pembangunan secara keseluruhan.

(10 markah)

(b) Jelaskan **DUA (2)** aspek amalan pengurusan harta tanah terbaik yang menyumbang terhadap kelestarian bangunan.

(10 markah)

(c) Hospitaliti merupakan sebuah industri yang diketahui telah menggunakan amalan mampan dan amalan hijau dalam pelbagai aspek perkhidmatan mereka.

Bincangkan **SATU (1)** aspek amalan mampan yang anda ketahui boleh menyumbang kepada peningkatan keuntungan dalam industri ini.

(5 markah)

- SOALAN TAMAT -

Q1 *Property marketing has to be preceded with a market research which aims at establishing the current demand and supply. A research-led property marketing should therefore have a strategy in order to be effective and successful.*

(a) *Discuss **THREE (3)** important factors to be considered in office development.*
(10 marks)

(b) *Demonstrate **FIVE (5)** steps of a research-led marketing strategy.*
(15 marks)

Q2 *The aspect of controls in property development such as legislations and Acts are meant to safeguard the rights of all stakeholders. The most important Acts in property development industry are the Housing Development (Control and Licencing) Act 1966 (Act 118) and the Town and Country Planning Act 1976 (Act 172).*

(a) *Explain the meaning of “housing development” under the Housing Development (Control and Licencing) Act 1966 (Act 118).*
(5 marks)

(b) *Discuss how the rights of property buyers are protected under the Housing Development (Control and Licencing) Act 1966 (Act 118).*
(10 marks)

(c) *Discuss the importance of Town and Country Planning Act 1976 (Act 172) from the perspective of Local Authority planning.*
(10 marks)

- Q3** Simple payback period is normally used to screen the viability of projects. It is simply looking at the length of time it takes to recover the capital outlay.
- (a) Outline **THREE (3)** shortcomings of simple payback period. (15 marks)
- (b) Using a simple payback period, a developer is considering to either developing 30-unit single-storey terrace houses or 15-unit double-storey terrace houses with the anticipated cash flows as shown in **Table Q1** below.

Table Q1: Development Cashflow

Year	Cash flows (RM)	
	30-Unit Single-Storey	15-unit Double-Storey
0	- 2,000,000-00	- 2,000,000-00
1	1,000,000-00	600,000-00
2	600,000-00	400,000-00
3	400,000-00	1,000,00-00
4	500,000-00	500,000-00
5	400,000-00	400,000-00

Analyse which of the two projects the developer should opt for.

(10 marks)

Q4 *Property development approaches have evolved from merely transforming vacant lands into physical developments to providing sustainable development concept such as transit oriented development and green buildings. Consequently the aspect of property management practices have also changed in responding to the current development concept adopted.*

(a) *Relate how sustainable residential development can be achieved through overall development planning.*

(10 marks)

(b) *Discuss **TWO (2)** aspects of property management best practices which contribute to sustainability of buildings.*

(10 marks)

(c) *Hospitality is an industry which is known to have embraced sustainable practices and green practices in many aspects of their services.*

*Explain **ONE (1)** aspect of sustainable practice you know to contribute to improving the industry's profit.*

(5 marks)