

# Senarai Semak Pembeli Hartanah Malaysia

Panduan praktikal untuk membantu pembeli dan pelabur menilai bajet, kesediaan pinjaman, perbandingan projek, kesesuaian gaya hidup, hasil sewa dan kesediaan booking.

## Langkah 1 Kesediaan bajet dan pinjaman

- ☐ **Sahkan harga belian sasaran**  
Tetapkan jumlah bajet mengikut komitmen bulanan yang selesa dan bukannya mengejar had kelayakan maksimum bank.
- ☐ **Anggarkan ansuran bulanan**  
Kira bayaran bulanan pinjaman pada kadar faedah semasa untuk memastikan fleksibiliti aliran tunai jangka panjang.
- ☐ **Semak CCRIS/CTOS dan komitmen sedia ada**  
Dapatkan laporan kredit awal untuk menyelesaikan rekod kelewatan bayaran atau Nisbah Khidmat Hutang (DSR) yang tinggi sebelum memohon kepada bank.
- ☐ **Sediakan penampungan tunai melebihi yuran tempahan**  
Rizabkan tunai untuk bayaran pendahuluan ~10%, yuran guaman, duti setem, yuran penilaian dan perbelanjaan pengubahsuaian awal.

## Langkah 2 Perbandingan projek

- ☐ **Bandingkan lokasi, panduan harga, pegangan dan saiz unit**  
Nilaikan harga setiap kaki persegi berbanding status pegangan bebas atau pajakan, kepadatan projek dan kegunaan ruang layout.
- ☐ **Semak rekod pemaju dan timeline siap**  
Kaji penyerahan projek terdahulu, reputasi kualiti binaan dan sasaran tarikh Penyerahan Pemilikan Kosong (VP).
- ☐ **Sahkan pakej, rebat dan peruntukan petak letak kereta**  
Sahkan harga bersih selepas rebat, struktur pulangan tunai, pengecualian yuran guaman dan lot parkir yang diperuntukkan.
- ☐ **Lakukan kajian kawasan dan semakan kemudahan berdekatan**  
Nilaikan rangkaian jalan raya berdekatan, akses transit awam, hab komersial dan perkembangan pelan induk masa depan.

## Langkah 3 Kesesuaian own stay

- ☐ **Semak laluan ulang-alik dan kemudahan harian**  
Uji laluan harian sebenar ke tempat kerja, sekolah, pasar dan kemudahan kesihatan pada waktu puncak.
- ☐ **Bandingkan kecekapan layout, arah dan aras tingkat**  
Utamakan saiz bilik yang praktikal tanpa pembaziran ruang koridor, pencahayaan matahari pagi dan pendedahan bunyian yang rendah.
- ☐ **Lawati kawasan pada waktu berbeza dalam sehari**  
Perhatikan keadaan trafik, keselamatan kejiranan, tahap kebisingan dan ketersediaan parkir pada hari bekerja dan hujung minggu.
- ☐ **Semak yuran penyelenggaraan dan kesesuaian gaya hidup**  
Pastikan kadar yuran penyelenggaraan dan dana penjelas (sinking fund) setiap kaki persegi sepadan dengan kemudahan yang benar-benar anda gunakan.

## Langkah 4 Kesesuaian pelaburan

- ☐ **Semak profil penyewa sasaran dan permintaan sewa**  
Kenal pasti sama ada pembangunan menarik profesional korporat, pelajar universiti atau pekerja kesihatan berdekatan.
- ☐ **Anggarkan hasil sewa dan kos pegangan bulanan**  
Kira hasil sewa kasar dan bersih selepas menolak yuran penyelenggaraan, cukai pintu, cukai tanah dan komisen ejen.
- ☐ **Bandingkan bekalan pesaing berdekatan dan projek akan datang**  
Analisis pilihan sewaan sedia ada dan penyiapan projek akan datang dalam radius 3km untuk menilai persaingan penyewa.
- ☐ **Rancang strategi keluar dan sasaran pembeli semula**  
Tentukan tempoh pegangan yang disasarkan, demografi pembeli subsale dan kesan Cukai Keuntungan Hartanah (RPGT).

## Langkah 5 Sebelum booking

- ☐ **Minta brosur, pelan lantai dan draf SPA terkini**  
Semak ukuran layout rasmi, senarai spesifikasi dan terma perundangan utama dalam draf Perjanjian Jual Beli (SPA).
- ☐ **Sahkan terma bayaran balik yuran tempahan secara bertulis**  
Pastikan terma bertulis yang jelas mengenai kelayakan bayaran balik atau pemotongan pentadbiran sekiranya pinjaman bank ditolak.
- ☐ **Semak margin pinjaman dan timeline kelulusan**  
Sahkan tempoh pemprosesan pinjaman bank, nisbah pembiayaan (cth. 90%) dan dokumen pendapatan yang diperlukan.
- ☐ **Minta Lewis bandingkan alternatif sebelum menandatangani**  
Dapatkan semakan objektif projek berdekatan untuk memastikan unit pilihan anda memberikan nilai terbaik.