

購屋陷阱

報道：本刊 葉津穎

攝影：本報 林毅鉅、黃冰冰、譚湘璇

买房和结婚对人们来说是头等大事。虽然是两件事，但却有共通之处。比如需要多方思量多加考虑，因为可能会为它花光储蓄还背上数十年的债务；比如都是考验运气的豪赌。

前段时间，微博热搜榜被一名中国男团R1SE成员周震南频频占据，不是因为他的音乐作品多么火爆，而是由于他的父亲周勇作为发展商建设的大地国际花园被揭发将开发的楼盘产权抵押给银行，可是贷款逾期被银行起诉查封，导致业主住多年没有产权证引发了巨大的关注和争议。

也就是说，你为了这房子背负贷款，交了那么多年的钱，花光所有积蓄，到后来房子可能不属于你的，而始作俑者依然吃香喝辣，他的孩子们依旧过着优渥奢华的生活，这让网民们感到愤怒慨叹，因为你也许就是这群倒霉的打工者。

那在马来西亚买房会面临什么风险？

倘若碰到发展商在房屋建设期间卷款逃走又或者资金周转不灵难以继，业主们又该怎么办呢？

居者有其屋 防坑事項



▲根据房地部资料显示，图中的双层排屋于2016年12月1日宣布搁置（ISYIHIR TERBENGKALAI），48间房子已经卖出43间，至今仍无清盘人介入，无发展商接手。（资料来源：房地部 [https://ehome.kpkt.gov.my/index.php/pages/view/244]）

1. 根据房地部2020年截至10月的名单，待复原的搁置楼约30个，其中只有4个已经获新发展商接盘。
2. 3. 4. 买房就如同一场豪赌，要谨慎选择发展商。



每當从雪兰莪土拉央（Selayang）通往双文丹（Serendah）的路上，总是会路过一片杂草丛生的工地，仍可在尚未建好的建筑外观得知这是购物中心的雏形，但不知何故中途夭折，自此成了废墟，埋没在野生野长的草木之下。

此外，还有许多高楼住宅又或者是排屋，仿佛一直在施工以及停工之间反复横跳，工程周期长得令人怀疑是不是随时烂尾？买房、投资的人是不是欲哭无泪，血本无归？

本想着为自己买个安乐窝，满怀期待等着房子完工后就能摆脱“寄居蟹”似的人生，结果倒霉碰到不靠谱的发展商，逾期完工或房屋计划烂尾，这里还支付着租金那里要还房贷简直是蜡烛两头烧，家底单薄的打工仔一辈子就被打入万劫不复的无底洞。

这样的房屋计划有多少呢？根据国家房屋局（Jabatan Perumahan Negara）截至2020年10月20日的数据显示，在全马各地就已经有超过187个房屋项目宣布搁置（PROJEK PERUMAHAN SWASTA TERBENGKALAI），187家发展商被列入黑名单（SENARAI PEMAJU PROJEK PERUMAHAN SWASTA TERBENGKALAI）。

烂尾的原因有很多，比如发展商没有经验、财务问题、股东间的纠纷、公司的业务管理不善、没有取得入伙纸（CFO）、公司解散等等。

刘法律事务处合伙人陆彦宏律师提到，实际上相比起其他国家，我国的烂尾楼尤其是房屋计划还是较少的。

因为凡受到1966年房屋发展法令（简称HDA）保护的房屋项目，一旦出现烂尾的情况，政府便能介入并委任另一家发展商接手完成。

“但是还需要业主的配合。为什么呢？因为很多业主会要求在完工后索赔（简称LAD），若是如此，有哪一家发展商愿意接手？”

“如果双方谈妥，之前的赔偿金一笔勾销，那么新发展商接手，3年后交房，如果又逾期才开始计算支付赔偿金，那么房子就能完成。”

因此很多眼看着“垂死”的房屋计划，最终都能“死而复生”，算是不幸中的大幸。而往往药石罔效的，是那些不受HDA保护以及政府部门不能插手干预的商用产业。

这时候，投资者或业主只能寻求律师的协助，然后委任清盘人（Liquidator）介入，与所有业主谈判，例如追加多少数额的款项、放弃索赔等等，投票通过后，清盘人就能到法院递交申请，获得批准就能展开一系列的工作，完成建筑工程。

► 陆彦宏表示，一些发展商会将“办公室”包装成“住宅”出售，消费者要小心谨慎。

商用住宅的风险

陆彦宏曾经处理过一宗逾期13年交房的案子。

那是一项融合商用和住宅的综合房产（Mixed Development），地处吉隆坡市中心，售价约三十多万令吉，但是眼看工程已经完成90%，发展计划却逾期了，迟迟未交付。

由于综合房产可申请豁免HDA，该公寓正是被豁免的部分，因此即使业主们集体向有关部门投诉，当局爱莫能助，无法委任另一个发展商接管。

最终业主们向陆彦宏求助，起诉该项目的发展商，让发展商清盘，再由清盘人接手处理，直到最近才获取完工及落成准证（CCC）。

“从第一名业主购买该房产算起，直到交房拿钥匙那一日，一共历时长达13年。

“作为投资用途的不算血亏，可是作为居住用途的人，已经买了另一间房子，当年2岁的孩子都已经初中毕业了。”

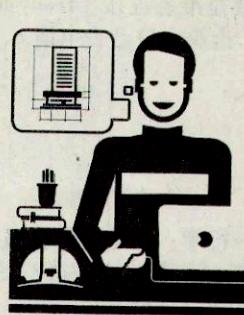
原本三十多万令吉的房子，后来因为停工太久，业主们要额外支付一笔费用予另一家发展商更换设备或生锈的材料，加上请律师、清盘人介入，过程有多么地耗时耗财耗力自不必说。

而且并非所有烂尾项目都那么幸运，在截至2020年10月20日的数据指出，30个被列入复原的房屋项目中，仅4个项目有发展商愿意接手，这还是受到HDA法令下保护的住宅项目。

若是2007年以前购买的综合房产又该如何是好？

“如果业主发现问题，一定要联合其他业主向房地部（KPKT）投诉，尽快找律师。”他再强调，“一定要一群人。”

“团结就是力量”这句话
在维权路上永远适用。



要如何避免“踩坑”？

陆彦宏提到，在我国无法取得地契（Title）的原因一般有二，其中一个原因是发展商在尚未递交申请分层地契的情况下就已经清盘。

“因为在2015年之前，没有要求发展商在售卖屋子前或交钥匙前申请分层地契。结果他没有能力缴付土地溢价（Land Premium）又或者没有雇用工程师画合格的蓝图（Plan），最终导致公司清盘。”

另一个原因是发展商没有清盘，可是当业主追讨地契时却一直在拖延，原因不详，但这意味着房屋的部分条件没有达标，因此迟迟不获政府部门通关。

为了保障业主的利益，政府在2007年修订了1966年房屋发展法令（HDA），并将凡作为居住用途的房屋都纳入法令保护范围之内，包括SOHO、结合商用和住宅的综合房产等等。

这就表示买房的时候就绝对安全了吗？叮叮叮，注意了，小心发展商也有“两副面孔”，当心他们将“办公室”包装成“住宅”出售哦！

“很多时候，发展商在给政府相关部门递交申请时会说明是办公室，但在卖给消费者时会说这虽然是办公室，却是可以住的，甚至交到你手上的时候是家具齐全，拎包入住就可以了。”

“可是你买的还是‘办公室’。”

这就表示购买此类单位以投资的消费者无法获得保障，倘若遭遇搁置工程，届时赔了夫人又折兵，只能寻求律师协助。

所谓上有政策下有对策，所以陷阱永远存在，购买房屋时不妨留意发展商的话术，同时到房地部（<https://ehome.kpkt.gov.my/index.php/pages/view/244>）查询哪些发展商被列在黑名单上又或者选择可靠的发展商以减低风险。

