

**KAJIAN KEMUNGKINAN DALAM PEMBANGUNAN PROJEK
PERUMAHAN**

CHEONG SOO LIN

**Laporan projek ini dikemukakan
sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat
penganugerahan ijazah Sarjana Muda Ukur Bahan**

**Fakulti Alam Bina
Universiti Teknologi Malaysia**

APRIL 2006

ABSTRAK

Kajian kemungkinan merupakan satu analisis terhadap aspek-aspek yang boleh mempengaruhi daya maju pembangunan sesebuah projek. Ianya dijalankan untuk menentukan sama ada pembangunan yang dicadang terhadap sesuatu tapak yang tertentu adalah dibenarkan disisi undang-undang, boleh dibina dari segi fizikalnya, dapat memenuhi permintaan dalam pasaran hartanah serta memperolehi keuntungan yang optimum. Walaubagaimanapun, masalah penawaran harta tanah secara berlebihan di pasaran masih berlaku. Pembangunan projek perumahan oleh pemaju dengan tidak mengambil kira faktor-faktor seperti lokasi tapak serta jumlah permintaan dan penawaran merupakan punca utama peningkatan unit kediaman tidak terjual. Oleh itu, kajian ini dilakukan untuk menentukan bilangan pemaju yang melaksanakan kajian kemungkinan dan mengenalpasti tahap pelaksanaannya dalam pembangunan projek perumahan. Kaedah yang digunakan untuk mengumpul data adalah melalui kajian literatur dan borang soal selidik berstruktur. Hasil kajian mendapati kesemua pemaju-pemaju perumahan melaksanakan kajian kemungkinan dan mereka kerap melaksanakan kajian tapak/lokasi dan mempertimbangkan faktor-faktor permintaan dan penawaran dalam pelaksanaan kajian kemungkinan. Namun begitu, terdapat aspek-aspek penting yang kurang diberi pertimbangan oleh pemaju dalam kajian tapak/lokasi seperti kemudahan pengangkutan awam, aksesibiliti tapak dan kemudahan membeli-belah. Selain itu, kajian rekabentuk pembangunan dan kajian ekonomi adalah jarang dilaksanakan oleh pemaju dalam pelaksanaan kajian kemungkinan. Aspek-aspek seperti saiz isi rumah, jenis pekerjaan penduduk, agihan umur penduduk sekitar adalah jarang diberi pertimbangan dalam menilai potensi kejayaan projek yang hendak dibangunkan. Pemaju juga jarang mengambil kira aspek fasa-fasa pembangunan dalam rekabentuk pembangunan. Hasil kajian juga menggambarkan kecenderungan pemaju membangunkan projek dengan berdasarkan pengalamannya sebagai sumber maklumat utama berbanding dengan sumber-sumber yang lain.

ABSTRACT

Feasibility study is an analysis of various aspects that can influence the development of a proposed project. It is used to determine whether the proposed project is legally permissible, physically possible, supported by market and financially viable. However, the problems of mismatch between demand and supply still exist in the property market and this has led to the increase of property overhang. New housing launches by developers whom did not take into consideration of location and supply and demand factor were the main caused of property overhang. Therefore this research is conducted to determine the numbers of housing developers who conducts feasibility study and to find out the implementation of feasibility study in their development projects. The method used to collect data is through literature review and questionnaires. Result of this research shows that all developers had conducted feasibility study and they had frequently take into consideration of location and supply and demand factors in their development projects. However this research shows that there are certain aspects which are important but had been given less consideration by the developers. In site/location analysis, developers seldom consider the aspects such as the availability of public transportation, site accessibility and residence convenience to shops. Besides, design development study and economic study are also seldom being implemented in feasibility studies. The aspects such as household size, types of residence occupations, distribution of residence age and phased development are also seldom being considered by developers in determining the success of a proposed development project. Last but not least, this research also shows that developers had the tendency to develop housing projects based on their experience rather than other sources of information.