

**PERSEPSI PENGHUNI TERHADAP HARTA TANAH KONDOMINIUM  
KAJIAN KES : MONT' KIARA, KUALA LUMPUR**

**NG BOON CHYE**

**Laporan projek ini dikemukakan sebagai memenuhi syarat penganugerahan Ijazah  
Sarjana Sains (Pentadbiran dan Pembangunan Tanah)**

**Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi  
Universiti Teknologi Malaysia**

**Ogos, 2003**

## ABSTRAK

Rumah kediaman merupakan salah satu keperluan asas yang terpenting bagi setiap manusia. Industri perumahan di Malaysia telah berkembang dengan pesat hasil dari permintaan terhadap rumah yang semakin meningkat. Masalah kekurangan tanah di kawasan bandar serta harga tanah yang tinggi telah mendorong pembangunan harta tanah kediaman bertingkat sebagai alternatif kepada penawaran unit-unit rumah. Konsep perumahan kondominium telah wujud di negara kita pada tahun 70-an dan mendapat perhatian dan berjaya dilaksanakan. Keadaan ini telah mendorong pembangunan kondominium menjadi pesat menjelang tahun 80-an dan 90-an. Ia juga menyebabkan perubahan yang besar dalam gaya hidup daripada kediaman konvensional kepada kediaman kondominium, yang ternyata dijual dengan harga yang lebih tinggi. Persoalannya, kenapa masih terdapat permintaan yang tinggi terhadap harta tanah tersebut? Oleh yang demikian, objektif kajian dilaksanakan adalah untuk mengenalpasti ciri-ciri penghuni kondominium mewah di kawasan kajian. Faktor-faktor yang mempengaruhi pembelian kondominium juga dikaji. Selain itu, kajian terhadap kemudahan dan ameniti dari segi keutamaan juga dijalankan. Data diperolehi melalui kaedah pengedaran borang soal selidik. Kaedah kualitatif digunakan dalam menganalisis data. Hasil kajian menunjukkan faktor lokasi merupakan faktor utama yang paling mempengaruhi pilihan penghuni. Selain itu, hasil kajian juga telah mendapati bahawa sekuriti 24 jam ialah kemudahan / ameniti yang paling diutamakan oleh penghuni kondominium. Penulis berharap hasil kajian ini dapat menjadi panduan dan rujukan kepada bakal pemaju perumahan kondominium dan juga bakal pembeli kondominium.

## ABSTRACT

Residential housing is one of basic needs for every human being. Housing industry in Malaysia has grown tremendously due to the increased demand for housing. Land shortage problem in urban area and high land cost have influenced development of high rise residential housing properties as an alternative for housing. The success of condominium development, which has been introduced since 70s, led to a tremendous growth of condominium developments during 80s and 90s. It also causes major changes in lifestyles from conventional housing to condominium housing. There are still demands for this unique property despite its expensive selling price. Why are there still huge demands for condominium properties? Therefore, the main objective of the study is to identify the resident's characteristic of this up-market property in the study area. Factors that influence purchases of condominium were also studied. Besides, study on preferences on facilities and amenities were also carried out. Data sources are from distribution of questionnaires and were analyzed qualitatively. Result of the analysis shows that location is the main factor that affects resident's decision. Besides, the study shows that the most preference for facilities and amenities by residents is 24 hours security. It is hoped that this study could be used for guidance and reference to would be condominium developer and prospect condominium buyers.

## KANDUNGAN

BAB	PERKARA	MUKA SURAT
	HALAMAN JUDUL	i
	PENGAKUAN	ii
	DEDIKASI	iii
	PENGHARGAAN	iv
	ABSTRAK	v
	ABSTRACT	vi
	KANDUNGAN	vii
	SENARAI JADUAL	xii
	SENARAI RAJAH	xiv
	SENARAI LAMPIRAN	xv
 BAB 1	 PENDAHULUAN	
	1.1 Pengenalan	1
	1.2 Penyataan Masalah	5
	1.3 Objektif Kajian	6
	1.4 Kepentingan Kajian	6
	1.5 Skop dan Limitasi Kajian	7
	1.6 Metodologi Kajian	7
	1.6.1 Peringkat I (Pemahaman Awal)	7
	1.6.2 Peringkat II (Pengumpulan Data)	8
	1.6.3 Peringkat III (Analisis dan Penemuan Kajian)	8

3.3	Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Sikap Pembeli	43
3.3.1	Lokasi	43
3.3.2	Rekod Dan Pencapaian Pemaju	45
3.3.3	Pembangunan Persekitaran	45
3.3.4	Reka Bentuk Unit	46
3.3.5	Kemudahan dan Servis Yang Ditawarkan	47
3.3.6	Sistem Perhubungan dan Infrastruktur	48
3.3.7	Pelaburan	49
3.3.8	Harga	49
3.3.9	Pembiayaan	50
3.4	Kesimpulan	50

## **BAB 4 ANALISIS KAJIAN**

4.1	Pengenalan	51
4.2	Kaedah-kaedah Pengumpulan Data	52
4.2.1	Pembentukan Dan Pengendalian Borang Soal Selidik	53
4.3	Kawasan Kajian	54
4.4	Analisis Kajian	56
4.4.1	Latar Belakang Responden Yang ditemui	56
4.4.1.1	Analisis Responden Mengikut Bangsa	57
4.4.1.2	Peringkat Umur Responden	58
4.4.1.3	Taraf Perkahwinan Responden	59
4.4.1.4	Status Pendidikan Responden	59
4.4.1.5	Profesion Responden	60
4.4.2	Analisis Unit Kondominium	61

4.4.2.1 Analisis Responden Mengikut Jenis Milikan	61
4.4.2.2 Faktor Yang Mempengaruhi Responden Tinggal di Kondominium Mont'Kiara	62
4.4.3 Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Tarikan Penghuni Kondominium Mont'Kiara	63
4.4.3.1 Faktor Lokasi Pembangunan	69
4.4.3.2 Reputasi Pemaju	69
4.4.3.3 Prestij dan Persekitaran	70
4.4.3.4 Ciri-ciri Bangunan, Pengurusan Dan Penyelenggaraan	70
4.4.3.5 Kemudahan Rekreasi Dan Lanskap	71
4.4.3.6 Pemandangan	71
4.4.3.7 Pelaburan	72
4.4.3.8 Harga dan Pembiayaan Pinjaman	72
4.4.3.9 Kaedah / Strategi Pemasaran	73
4.4.4 Kemudahan Dan Ameniti	73
4.5 Kesimpulan	78

## **BAB 5 PENEMUAN, KESIMPULAN DAN CADANGAN**

5.1 Pengenalan	79
5.2 Hasil Kajian	80
5.3 Limitasi Kajian	81
5.4 Cadangan	82
5.4.1 Pengurusan Dan Penyelenggaraan Bangunan	82
5.4.2 Reka Bentuk Bangunan	83

# ***BAB 1***

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 PENGENALAN

Sejak kemerdekaan, kerajaan telah berusaha untuk menyediakan rumah yang cukup dan selesa kepada rakyat. Untuk mempergiatkan pelaksanaan rancangan pembangunan negara, peruntukan kewangan untuk projek perumahan di dalam setiap Rancangan Malaysia di bawah urusan Kementerian Kewangan telah diadakan. Untuk mempercepatkan pembinaan rumah, di samping program perumahan awam yang dikendalikan oleh agensi kerajaan seperti UDA dan FELDA, pemaju swasta juga digalakkan untuk melibatkan diri dalam industri perumahan. Kewujudan syarikat pemaju perumahan dijangka bukan sahaja dapat memenuhi permintaan tersebut malah dapat meningkatkan kualiti rumah di negara ini.

Dalam konteks 2020, dasar kependudukan negara untuk mencapai 70 juta penduduk, dijangkakan penduduk bandar akan meningkat kepada 32 juta iaitu 65 peratus daripada penduduk Malaysia. Hal ini sudah tentu akan menyebabkan berlakunya masalah kepadatan penduduk dan keperluan tanah yang semakin meningkat akibat pelbagai tujuan seperti perumahan, perindustrian, pusat pentadbiran dan sebagainya. Keadaan ini akan menyebabkan harga tanah terus meningkat di



bandar, dan kesulitan pemaju dalam pembelian tanah. Oleh itu, pemaju-pemaju perumahan mula beralih pandangan kepada pembinaan kondominium, dengan tujuan menjimatkan tanah dan seterusnya pulangan yang lumayan.

Selain itu, faktor sosial juga mempengaruhi perkembangan perumahan. Proses urbanisasi, faktor demografi serta kepesatan industri khususnya di kawasan bandar, penghijrahan penduduk dari desa ke bandar akibat tuntutan pekerjaan mempengaruhi pertambahan penduduk bandar dan seterusnya peningkatan keperluan tempat tinggal. Pembangunan yang amat pesat dan peningkatan jumlah penduduk terutamanya di bandar-bandar utama seperti Kuala Lumpur, Pulau Pinang dan Johor Bharu telah mengakibatkan permintaan terhadap tanah sangat tinggi. Masalah kekurangan sumber tanah yang sesuai dan harga tanah yang melambung tinggi menyebabkan tanah telah digunakan sepenuhnya untuk mendapat pulangan yang paling maksimum. Hasilnya pembangunan kediaman bertingkat tinggi dalam bentuk kondominium, penthouse, apartment dan flat telah menjadi kecenderungan pada masa sekarang.

Konsep perumahan kondominium telah lama wujud di negara kita, iaitu sejak tahun 70-an dan telah disyorkan oleh Kerajaan Malaysia dalam Rancangan Malaysia Keempat yang bertindak sebagai langkah untuk mengoptimumkan guna tanah (Fernandez, 1993). Sejak itu, pembangunan kondominium menjadi pesat menjelang 80-an dan 90-an, tetapi menurun pada tahun 1997 akibat dari kegawatan ekonomi.

Sejak diperkenalkan projek kondominium yang pertama pada tahun 1977 oleh Tan & Tan Development Bhd., iaitu kondominium Desa Kudalari, projek-projek kondominium yang lain mula dibina dengan pesat setelah melihat kejayaan projek tersebut. Sehingga 1993, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur telah meluluskan kebenaran merancang untuk 219 skema yang mengandungi jumlah 49,600 unit yang berada di sekitar Kuala Lumpur (Rahim & Co. Research Sdn. Bhd., 1994).

Berdasarkan kepada Laporan Pasaran Kondominium Lembah Klang untuk tahun 1994 dan seterusnya (Jadual 1.1), bilangan projek kondominium di Kuala Lumpur sejak 1983 mencatatkan peningkatan dengan kadar pertumbuhan yang positif. Bilangan projek kondominium yang sedang berjalan pada tahun 1983 ialah 5 buah dan terus meningkat kepada 9 buah pada 1985, tetapi bilangan tersebut menurun kepada 2 buah pada tahun 1986. Angka tersebut mengalami bilangan yang berubah-ubah dari 1984 sehingga 1987 akibat dari kelembapan pasaran harta tanah dengan penurunan harga kondominium sebanyak 30 peratus hingga 40 peratus. Keadaan ini berubah apabila ekonomi pulih pada tahun 1988, diikuti oleh harga tanah yang lebih murah, kos buruh yang murah dan pelonggaran peraturan pemilikan harta tanah rakyat asing telah membawa kepada peningkatan pelaksanaan projek pada kadar yang stabil daripada 4 buah pada 1989 hingga kepada 26 buah pada 1993. Ini adalah akibat dari permintaan terhadap kondominium mewah dan kos sederhana yang meningkat masing-masing sebanyak 15 peratus dan 30 peratus sejak tahun 1989, manakala kadar peningkatan nilai adalah masing-masing 8 peratus dan 13 peratus (Rahim & Co. Research Sdn. Bhd., 1994).

Jadual 1.1 Bekalan Unit Kondominium (1983-1993) di Kuala Lumpur

Tahun	Jumlah Projek	Jumlah Unit
1983	5	782
1984	4	561
1985	9	1,240
1986	2	460
1987	6	1,143
1988	4	936
1989	4	682
1990	8	1,221
1991	13	2,476
1992	20	2,946
1993	26	5,003
Jumlah	101	17,540

Sumber : Bank Negara Malaysia (Rahim & Co. Research Sdn. Bhd.)

Berdasarkan kepada Laporan Pasaran Harta dari tahun 1994 hingga 2002, didapati jumlah stok harta kondominium / pangsapuri semakin bertambah dari tahun ke tahun (Jadual 1.2). Ini menunjukkan permintaan terhadap harta tanah kediaman bertingkat terus meningkat dari tahun 1994 hingga 2002 dimana pembangunan kediaman bertingkat tinggi yang menjadi fokus pembangunan kediaman di Kuala Lumpur memandangkan tanah pembangunan yang mahal dan terhad.

**Jadual 1.2 Stok Harta Kondominium / Pangsapuri (1994-2002) di Kuala Lumpur**

Tahun	Jumlah Unit
1994	30,308
1995	38,087
1996	42,513
1997	46,971
1998	57,227
1999	64,988
2000	76,994
2001	80,960
2002	86,125

Sumber : Laporan Pasaran Harta (1994-2002)

## 1.2 PENYATAAN MASALAH

Pada tahun 1990-an, kondominium merupakan sebahagian besar daripada harta kediaman yang dibangunkan di bandar-bandar Asia seperti Kuala Lumpur. Ternyata kehidupan kondominium yang menjadi corak hidup yang semakin popular di bandar adalah berkaitan dengan perubahan cara hidup dan demografi. Kini, untuk menggalakkan pasaran kondominium, selain dari lokasi dan harga yang sesuai, unsur utama yang menarik pembeli ialah barangan mempunyai idea dan teknik baru. Bakal pembeli bukan sekadar ingin tinggal di kondominium yang tipikal dengan kemudahan yang seperti biasa. Mereka inginkan sesuatu kawasan yang di samping dapat memberi ketenangan, selamat dan terjamin, juga memberi gambaran taraf kehidupan yang eksklusif (Lim, 2002).

Pembangunan kondominium di Kuala Lumpur adalah fenomena lazim memandangkan kekurangan tanah dan kos tanah yang tinggi. Walau bagaimanapun, permintaan terhadap harta kondominium tidak menentu dan ini menjadi masalah utama kepada pemaju. Pemaju harus mengenalpasti faktor-faktor yang mempengaruhi pilihan pembeli agar projek mereka tidak tergendala hasil daripada sambutan yang dingin (Leong, 2002).

Justeru, tujuan projek ini adalah untuk mengkaji persepsi penghuni terhadap kondominium di Mont' Kiara Kuala Lumpur, dari segi faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan terhadap kondominium ini.

### 1.3 OBJEKTIF KAJIAN

Perlaksanaan kajian ini bertujuan untuk memenuhi objektif-objektif berikut :

- a) Menenalpasti faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan bagi kondominium di Mont' Kiara.
- b) Mengkaji kepentingan dan keutamaan kemudahan-kemudahan yang terdapat di harta kondominium Mont' Kiara.

### 1.4 KEPENTINGAN KAJIAN

Memandangkan populasi yang semakin mewah dan kualiti gaya hidup yang semakin meningkat, permintaan terhadap projek perumahan yang berkualiti tinggi akan bertambah. Hasil kajian ini diharap dapat membantu pemaju meningkatkan kualiti kondominium dari segi reka bentuk, kemudahan, perkhidmatan dan sebagainya. Kajian ini juga diharap akan memberi gambaran awal kepada pembeli yang ingin membeli harta tanah kondominium. Penulis juga berharap hasil kajian ini akan memberi sedikit sebanyak maklumat kepada perancang bandar Dewan Bandaraya Kuala Lumpur dalam meluluskan pembangunan kondominium yang lebih berkualiti tinggi untuk menampung permintaan tinggi terhadap harta kondominium kerana kekurangan tanah di Kuala Lumpur. Persatuan Harta Tanah dan Pemaju (REHDA) juga boleh mendapat panduan dalam menyediakan perumahan yang bersesuaian dengan corak kehidupan masyarakat kini.

## 1.5 SKOP DAN LIMITASI KAJIAN

Kajian terdahulu mengenai pembangunan kondominium adalah tentang faktor-faktor pembelian kondominium di Gohtong Jaya oleh Leong Cheang Hway (2002).

Bagi mencapai objektif yang dinyatakan, skop kajian ini hanya melihat kepada kondominium mewah di kawasan Mont' Kiara sahaja. Ini disebabkan kawasan projek ini terletak di Mukim Batu yang merupakan mukim di mana kebanyakan unit kondominium mewah dilancarkan. Projek kondominium di Mont' Kiara sering mendapat sambutan yang hangat dari pembeli, oleh itu, persepsi penghuni diharap dapat menggambarkan persepsi pembeli kondominium mewah di kawasan bandar.

## 1.6 METODOLOGI KAJIAN

Metodologi kajian yang merupakan satu pendekatan yang merangkumi proses mengutip dan menganalisis data bagi kajian yang dijalankan. Bagi mencapai objektif penulisan kajian ini, penulis telah membahagikan metodologi kajian kepada empat peringkat (rujuk Rajah 1.1) seperti berikut :

### 1.6.1 Peringkat I (Pemahaman Awal)

Peringkat pemahaman awal meliputi pemilihan topik kajian melalui pembacaan dan rujukan awal. Pada peringkat ini, beberapa isu berhubung dengan permintaan terhadap kondominium dan ciri-ciri penghuni kondominium akan dikaji dan

dikenalpasti terlebih dahulu. Peringkat ini juga melibatkan pemahaman tentang aspek-aspek yang hendak dikaji sebagai panduan di dalam proses kajian yang akan dijalankan. Seterusnya melibatkan pembentukan objektif kajian, skop kajian dan pendekatan kajian.

#### 1.6.2 Peringkat II (Pengumpulan Data)

Peringkat ini melibatkan proses pengumpulan data. Penemuan data yang digunakan perlu jelas dari mana diperolehi. Data ini boleh dibahagikan kepada dua bahagian iaitu data primer dan sekunder.

Data primer tentang faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan akan diperolehi melalui kajian soal selidik yang diisi oleh penghuni. Manakala data sekunder tentang industri kondominium dan permintaan terhadap kondominium diperolehi melalui bahan bacaan seperti buku rujukan, majalah, surat khabar, laporan dan sebagainya. Data sekunder ini digunakan bagi menyokong fakta dan huraian yang dikemukakan.

#### 1.6.3 Peringkat III (Analisis Dan Penemuan Kajian)

Melalui peringkat ini penulis akan cuba menganalisis data atau maklumat tentang faktor yang mempengaruhi permintaan yang diperolehi. Data akan dipersembahkan dalam bentuk carta pai, manakala faktor-faktor yang mempengaruhi sikap penghuni kondominium dan susunan kepentingan kemudahan kepada penghuni akan dihuraikan dengan menggunakan kaedah skala likert. Pada peringkat ini,

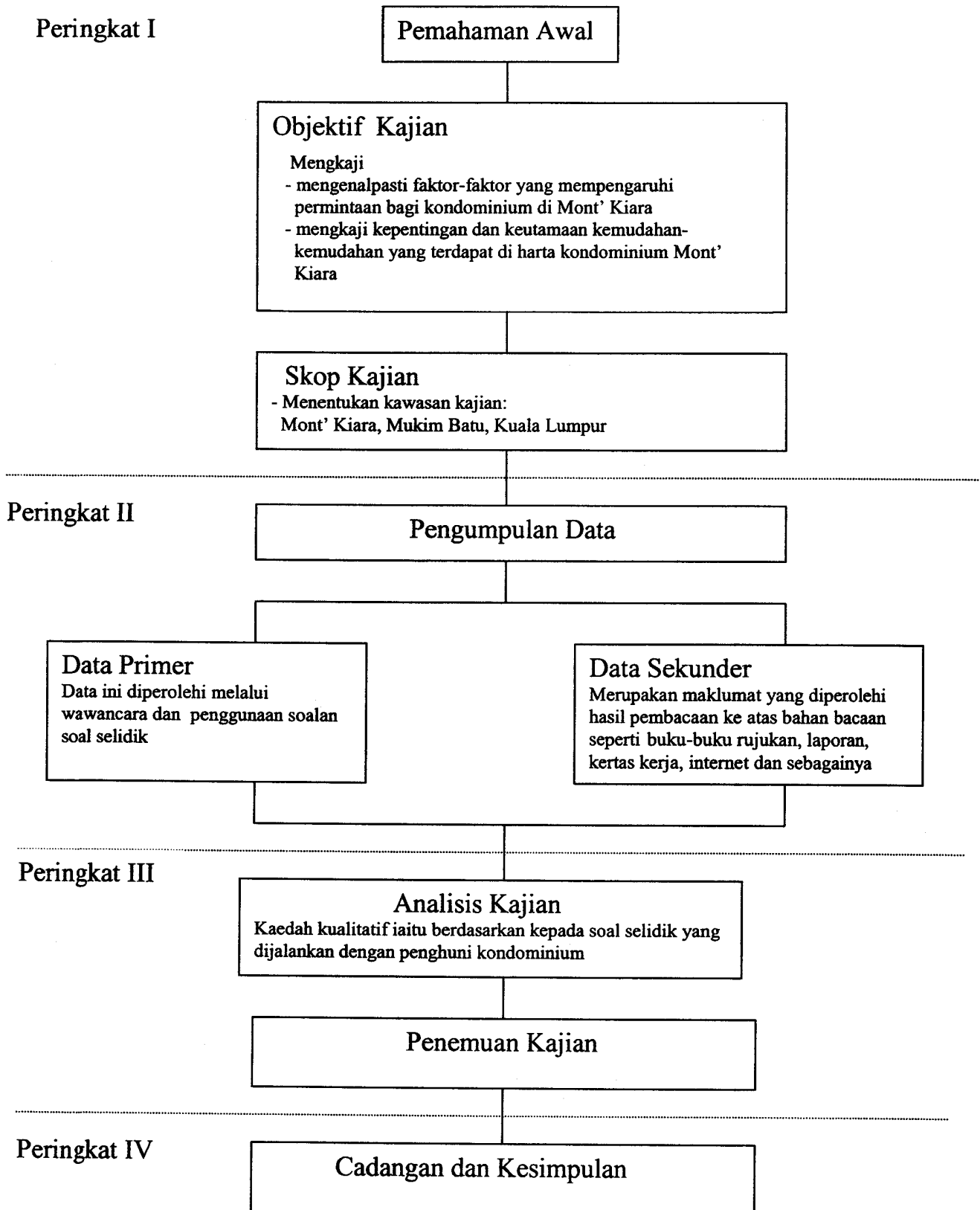
perhatian yang sewajarnya diperlukan agar segala hasil penulisan dan penganalisisan data dapat menepati objektif kajian yang ditetapkan. Kaedah kualitatif telah digunakan untuk menganalisis data-data yang diperolehi.

Analisis terhadap latar belakang penghuni dari segi bangsa, peringkat umur, taraf pendidikan, taraf perkahwinan, status pendidikan dan profesion akan dijalankan. Faktor-faktor yang mempengaruhi responden untuk tinggal di kondominium Mont'Kiara dan susunan keutamaan kemudahan kondominium kepada penghuni kondominium juga akan dijalankan. Faktor-faktor yang mempengaruhi tarikan penghuni terhadap kondominium Mont'Kiara merupakan objektif utama dalam kajian ini.

#### 1.6.4 Peringkat IV (Cadangan Dan Kesimpulan)

Peringkat ini merupakan peringkat untuk memberi cadangan dan kesimpulan mengenai kajian-kajian yang telah dibuat. Daripada pencapaian objektif kajian dalam mengenalpasti faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni terhadap kondominium dan mengkaji kepentingan dan keutamaan kemudahan-kemudahan kondominium, peringkat ini juga akan membentuk kesimpulan keseluruhan dan cadangan-cadangan lanjutan daripada hasil kajian, supaya dapat memberi kesinambungan kepada kajian-kajian pada masa akan datang.





Rajah 1.1 : Carta Alir Metodologi Kajian

# *BIBLIOGRAFI*

## BIBLIOGRAFI

## BUKU

- Cagamas Berhad (1997). "Housing The Nation: A Definitive Study." Kuala Lumpur: Cagamas Berhad.
- David Clurman and Edna L. Herbard (1970). "Condominiums and Cooperatives." New York: Wiley-Interscience.
- Holeman Jack. R. (1980). "Condominium Management." New Jersey: Prentice Hall, Inc
- Karr J. N. (1973). "The Condominium Buyer's Guide." New York: Frederick Fell Publishers, Inc.
- Mohd Razali Agus (2001). "Perumahan Awam Di Malaysia: Dasar dan Amalan." Selangor: Utusan Publications and Distributors Sdn. Bhd.
- Paul Balchin (1995). "Housing Policy An Introduction." London: Biddles Ltd.
- Steven James Lee, Esq (1982). "Buyer's Handbook For Cooperatives and Condominium." New York: Van Nostrand Reinhold Company Inc.
- Tan, Soo Hai and Hamzah Sendut (1979). "Public and Private Housing In Malaysia." Selangor: Heinemann Educational Books (Asia) Ltd.
- Tunku Halim Abdullah (1992). "Everything The Condominium Developer Should Have Told You." Selangor: Pelanduk Publications.
- Tunku Halim Abdullah (1996). "Condominium: Purchase, Investment and Habitat." Selangor: Pelanduk Publications.
- Teo Keang Sood (1990). "Hakmilik Strata Di Malaysia." Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.

## KERTAS SEMINAR

Fernandez, Elvin (1993). "Service Apartments and Condominiums: Planning, Positioning and Design and Demand." Conference on Service Apartments and Condominiums. 8 December 1993, Kuala Lumpur.

Mani Usilappan (1984). "Condominium: What is in store for the market." Seminar, Jabatan Penilaian, Kementerian Kewangan. 25 January 1996, Kuala Lumpur.

## MAJALAH

Hasmah Abu Zarin (1996) "Factors Influencing Demands For Up-Market Condominium In Kuala Lumpur." *The Surveyor*. 1<sup>st</sup> Quarter 1996. 17-24.

## LAPORAN

Draft Structure Plan Kuala Lumpur 2020 (2003). City Hall Kuala Lumpur.

Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (1994). "Laporan Pasaran Harta 1994." Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (1995). "Laporan Pasaran Harta 1995." Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (1996). "Laporan Pasaran Harta 1996." Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (1997). "Laporan Pasaran Harta 1997." Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (1998). "Laporan Pasaran Harta 1998." Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (1999). "Laporan Pasaran Harta 1999." Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (2000). "Laporan Pasaran Harta 2000." Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (2001). "Laporan Pasaran Harta 2001." Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (2002). "Laporan Pasaran Harta 2002." Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

Rahim & Co. Research Sdn. Bhd. (1994). "The Klang Valley Condominium Market 1994 and beyond." Kuala Lumpur: Rahim & Co. Research Sdn. Bhd.

#### KERATAN AKHBAR

Au, Foong Yee (23 July 2001). "Bungalows in the sky: Sunrise's latest 'super condominium' project, Mont Kiara Damai." The Edge.

Lim, Lay Ying (3 September 2001). "Points to consider when buying a condo." The Star.

Lim, Lay Ying (4 February 2002). "More high-end high rises in KL to depend on astute developers." The Star.

Lim, Lay Ying (15 July 2002). "Condo living in line with changing lifestyles." The Star.

Liew, Lai Jing (6 January 2003). "Bright days ahead for Mont' Kiara." The Star.

S.C. Cheah. (25 Mac 2002). "Affordable apartments and condos getting bigger and high-tech." The Star.

S.C. Cheah. (18 November 2002). "Innovative products key to brisk condo sales." The Star.

Sabry Tahir (8 July 2002). "Brisk condo sale shows Ireka's confidence in upmarket project." The Star.

Sheila Singam (27 April 2002). "High over KL." New Straits Times.

Sreerema Banoo (10 Jun 2002). "Serviced residents at Mont' Kiara." The Edge.

Sreerema Banoo (24 September 2002). "Mont' Kiara draw." The Edge.

The Star (9 December 2002). "Exclusive designs in La Grande Kiara." The Star.

#### BAHAN YANG TIDAK DITERBITKAN

Leong, Cheang Hway (2002). "Faktor-faktor Pembelian Kondominium Di Kawasan Tanah Tinggi. Kajian Kes: Kondominium 18 tingkat Gohtong Jaya, Genting Highlands." Jabatan Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia: Tesis Sarjana Muda Sains (Tidak Diterbitkan).

- Soo, Pim Ning (2001). "Pembangunan Berfasa: Perlaksanaannya Dalam Projek Perumahan." Jabatan Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia: Tesis Sarjana Sains (Tidak Diterbitkan).
- Quah, Chong Beng (1998). "Masalah Kelewatan Pengeluaran Hakmilik Strata. Kajian Kes: Kondominium Di Pulau Pinang." Jabatan Pentadbiran dan Pembangunan Tanah, Universiti Teknologi Malaysia: Tesis Sarjana Muda Sains (Tidak Diterbitkan).

#### INTERNET

- Jabatan Perumahan Negara/Perangkaan Perumahan: <http://www.kpkt.gov.my/>
- New Straits Times/Property Times: <http://property.nst.com.my>
- Real Estate and Housing Developers' Association: <http://www.rehda.com/>
- Sunrise Bhd.: <http://www.sunrise.com.my/>
- The Star: <http://www.star-space.com>
- The Village of Niles: <http://www.viles.com>