

隆市公寓内部装修

分隔房须

DBKL批准

吉隆坡市政厅

去年突然禁止隆

市所有分层产业

内建外墙加房出租，新例

开跑至今9个月，仍不见

细节，被市场解读为：单

位内部装修分隔房间必须

向市政厅申请批准，否则

视之为违法行动！



独家报道

张惟越
(本报档案照)



即使内部装修，加建的只是间隔板，并非水泥墙，屋主都须向市政厅申请，得到批准才能行动，否则一律不合法。(彭博社)

解读。

“很明显，即使内部装修，加建的只是间隔板，并非水泥墙（concrete wall），屋主都须向市政厅申请，得到批准才能行动，否则一律不合法。”

进入单位强拆

他指出，屋主以往只需得到楼宇的管理机构批准，便可进行内部装修，包括分隔房间，但新例开跑后，屋主显然需向

市政厅多做一个申请。涉及楼宇建筑架构的改动皆不合法，除非得到批准。

他指出，市政厅这次采取了较柔和的态度，先发警告信要求屋主自行拆除，若这75个业主愿意配合，想必皆大欢喜。相反，如果拒绝拆除，楼宇管理机构有权再一次向市政厅投诉。

“市政厅官员会采取下一步行动，进入单位强拆。”

3000令吉，如果加房分租，每间房可租800至900令吉，主卧室可叫价至1600令吉，让屋主享有可观的收益。

“根据国内房屋出租平台iBilik的数据，这类较有素质的间隔房，租户一般是35岁以下的社会新鲜人或年轻情侣，

据他所知，市政厅不会给屋主拆除外墙的确实限期，但楼宇管理机构一般仅给两个月时间处理。

吉隆坡市政厅去年8月落实新条例，禁止隆市所有分层产业内建外墙加房出租，引起市场极大反弹，认为市政厅缺乏与业者对话贸然改动政策，建议效仿新加坡限制租户人口，并非房间数量，才是解决“割房”严重化的上上之策。

在水、电、网络费全包下，拖个行李箱即入住。”

随着吉隆坡市政厅禁止公寓建外墙加房，及事情未明朗化前，或打乱隆市的分层产业投资市场步伐，及庞大的租用市场。

双刃刀或引民生课题

市政厅“一刀切”的做法，是一把双刃刀，若拿捏不当，将引起严重的民生课题。

张惟越指出，市政厅的用意（禁止建外墙加房），其实是要确保公寓大楼的整体承重量不超出负荷水平。

对楼宇造成负担

“假设每一层屋主都加建一面水泥墙，建筑物的整体重量将超标，非常危险。所以，你要内部装修可以，先让我（市政厅）知道，是否会对楼宇造成负担。”

他说，新例的另一好处是，楼宇的管理机构能更有效进行管理。

他解释，以往管理机构召开年会时，分租商只要召集特定人数为“一伙”，通过投票多数服从少数下，就可通过有关分租或转租事宜。

“如今，只要你未取得批准下内建外墙，一律不合

法，管理机构可向市政厅投诉，不再需要讨论或投票议决。”

但话说回头，新制度原是打击恶劣的“割房”，无形中却一同冲击了素质良好的间隔房租用市场。

张惟越表示，市场目前有60万间高素质的间隔房，如果市政厅全要重新审核，试问这60万名租户何去何从？

他说，马来西亚的房屋发展方向，忽略了社会新人有个短期租房的缓冲期，不像中国和韩国般提供“求职公寓”。因此，间隔房正填补了这市场的空缺。

“一个刚大学毕业，只身来到城市打拼的新鲜人，人生地不熟，通常会租下小房间蜗居，如果要包租整个单位，根本吃不消，”

他坦言，这或导致社会新人陷入财务纠纷，涉及人数可达到60万人，绝对是民生问题。

禁止倒不如明文监管

业内人士建议，与其禁止，倒不如推行清晰条文进行监管，塑造双赢格局。

张惟越：“我个人认为，执法单位有必要推行间隔房的出租条款，相关法令和流程，系统性监管间隔分租市场，才是上上策。”

他建议，有关单位可效仿酒店的星级评级标准，分租商得为单位申请级别，或相关营运执照，方便政府监管之余，租户亦能获得保障，租下符合安全指标的房间。

“直接禁止，无法把问题好好解决。”

他以游泳池为例。

“有人游泳就会有人溺水，防止溺水，直接拆除泳池？理应聘请救生员，提供专业救援服务，让到来游泳的人安心，又能给救生员创造更多就业机会。”

他坦言，政府不管张三李四即禁止的做法，只会造成更多不法之徒想走漏洞。

分租商一般认为，政府通过限制租户人数，更能起到效果。

加房转租屋主收益倍增

高级公寓加房转租，屋主每月收益可倍增，越来越多投资者因此加入行列成为分租商。

张惟越说，一般高级公寓

的分租商，屋主会把客厅分隔成两房，从3房“变”5房，再转租给5个租户。

他指出，吉隆坡出租一整个单位，每月租金约2200到