



70%居民滿意居所舒適度

总审计司针对60个已取得分层地契的建筑进行调查后发现，只有8个（13.3%）完成转移程序，52个（86.7%）尚未完全转让予业主，尽管其中12栋建筑已有超过20年历史。

总审计司报告说，首相署经济策划组在2020年3月16日发放的2020年振兴经济配套中，拨款联邦直辖区部作为维护中低价住宅区的基建费用，但隆坡市政局却将所获得的3850万令吉，用于巴刹和小贩中心的维护与翻修工程，导致真正的目标群体无法受惠。

报告说，该局也发现，共有9座建在政府地段上，且被归类为特殊建筑或旧建筑的分层建筑，仍未获得分层地契。

直轄區3049房屋項目 逾5萬單位未獲分層地契

（吉隆坡5日讯）《2024年总审计司报告》系列2揭露，基于各政府机构之间缺乏协调，截至2022年12月31日，联邦直辖区3049个分层房屋项目中，有419项（13.7%，5万8119个单位）未获得分层地契（Hakmilik Strata）。

该报告也揭露，联邦土地局在2020年至2022年间，共有37个分层建筑（24.8%）的分层地契的审批处理工作，用时超过365天（1年），其中联邦直辖区吉隆坡土地局占35份。

报告指出，联邦直辖区共有3049个房屋项目中，有多达1673个（54.9%）已拥有管理层，仅有9个（0.3%）还未成立管理层，而在吉隆坡及布城还有1367个（44.8%）没被列入建筑委员的资料库而无法确认状态。

报告指出，拥有分层地契及管理机构的房屋项目共有1567个，其中有1111个（70.9%）由管理机构所管理，即253个（16.1%）由联合管理机构（JMB）管理，155个（9.9%）由发展商管理。

报告说，吉隆坡有216份分层地契申请，当中151份申请未能在100天内完成。

ecOB系統未被善用

总审计司发现，作为资料记录的一站式网站“ecOB系统”未被善用，包括缺乏区内分层建筑管理机构完整资料，而且吉隆坡建筑物专员不曾使用该系统，而是以人手方式记录资料。

针对ecOB资料不完整，房地部解释包括目前资料是以手动记录及

更新、各建筑物委员会使用自己的数据库来记录，并认为没必要重复输入同样资料。

总审计司建议，房地部、吉隆坡土地与矿物局、国家土地测量与图测局（JUPEM）、地方政府、发展商及分层房产项目管理层能统一整合所有资讯，以利于各部门的监控及管理。

此外，报告指出，吉隆坡市政局的建筑物专员正开发“吉隆坡建筑专员管理系统”，会与土地局系统融合及共享资料。

总审计司认为，由于ecOB系统完全更新及被应用，以致房地部无法有效进行协调，人手记录不完整也导致无法有限对各管理层进行监管。

聯邦直轄區內分層房屋成立管理層的情況			
成立管理層的情況	有分層地契建築	沒有分層地契	總數
擁有管理層	1567	106	1673
沒有管理層	7	2	9
無法確認	1056	311	1367
總數	2630	419	3049

报告显示，有70%的吉隆坡分层住宅居民对居所舒适度感到满意，惟也有66%居民不满管理费收费率过高，设施与服务却不成对比。

报告指出，吉隆坡共有125家发展商提呈25号表格（发展商有意移交空置的通知），但其中有17.6%或22家发展商并没有缴付抵押金来修复共同财产的缺陷。

“鉴于有关资料没有受到吉

60建築獲分層地契 52未完成轉讓買主

隆坡建筑物专员的监控，导致稽查司无法确定已移交空置的发展项目的实际数量，将根据吉隆坡市政局建筑物控制组资料，截至审查日期，自757法令实施以来，共有350个发展项目获得完工及合格证书（CCC）。

■每年涉及逾500个单位的分层地契申请数量庞大，且建筑物图测规划与分层计划证书不一致，导致审批工作延误。（档案照）

