

雅居乐天汇项目百问百答

类别	问题	解答
项目名称	雅居乐在武吉免登/使馆区的项目叫什么名字？	雅居乐天汇 Agile Bukit Bintang
雅居乐集团	雅居乐是一家什么公司，公司实力如何？	雅居乐集团成立于1992年，是中国最具实力的房地产开放之一，用心为大众建筑可安享"心之归属"的幸福家园。2005年成功于香港联合交易所上市，成为最早在香港上市的内地房企之一。在2015年正式到海外发展，并在马来西亚开发了首个海外项目‘雅居乐·满家乐’。雅居乐发展至今已幅盖约60个城市（指着中国大地国），并拥有约100处项目。现有70万业主居住于雅居乐项目。
丽阳大马置业	丽阳（大马置业）是什么公司？和我们公司是什么关系？	丽阳机构有限公司是一家享誉盛名的马来西亚房地产开发商，以高品质发展项目著称，是本地的十大开发商之一。自1979年创立以来逾39年，丽阳在房地产业界以及度假村管理领域口碑丰盛，尤其以丽阳高尔夫与乡野度假村以及丽阳英达度假屋广为人的，一再验证集团致力于重塑优质生活体验。丽阳在此项目占有三十巴仙的股份。
项目位置	项目位于吉隆坡什么位置？	<p>天会项目主要位于吉隆坡武吉免登路，区域位置：</p> <p>1) 皇家高尔夫俱乐部0.7KM； 2) 金三角商业区1KM； 3) 距离双子塔直线距离1.5KM； 4) 距吉隆坡塔2KM；</p> <p>周边交通情况：地块北部为一级道路，次道路通向金三角商业区 周边业态情况：项目周边业态以住宅、餐饮、办公为主 教育配套：距离项目2.5KM有一家Stella Maris 中学 ：距离项目3.7KM有一家南开小学 医疗配套：距离项目0.14KM有一家太子阁医院 ：距离项目3.7KM有一家同善医院 交通配套：距离项目1.4KM有单轨列车站Bukit Bintang ：距离项目2.4KM有单轨列车站KLCC 旅游景点：距离项目6.6KM有独立广场 ：距离项目2.2KM有吉隆坡塔</p>
占地面积	项目占地多少？分几期开发？	<p>天汇项目总占地面积为3.76英亩（acre） 换算如下： 22.842亩【1英亩=6.075亩】 1.52公顷(ha)【1英亩=0.4046856公顷】 15216.18平米(m2)【1英亩=4046.8564224平米】 163785.6平方尺(sq.ft)【1英亩=43560平方尺】</p>
土地产权	土地产权有多久？	永久地契
土地性质	土地性质是什么性质？	商业住宅
规划理念	项目的规划理念是什么？	天汇项目致力于成为全吉隆坡最高峰的住宅楼栋，为业主提供不平凡的生活品味。项目以现代简约风格为主要设计理念。致力为业主在繁华的市中心打造一个豪华及有活力的高档住宅。 天汇项目设有绿色景观的商业街引领着地区经济发展，同时以热带雨林为主题打造了一片休闲绿林，当中包含了泳池、健身房、活动室等配套为提供住户们一个享受天伦之乐的空间。 此外，项目也设有211米高的天际花园让业主可以在都市中享受一线景观，见繁华的吉隆坡市、双子塔及吉隆坡塔都纳入眼中。
发展总值	天会项目的发展总值(GDV)是多少？	RM 2.2 Billion
产品规划	天汇项目的房产有哪些类型，项目总套数有多少？车位配比如何？	<p>天汇项目是一个综合性项目：含SOVO，商铺及洋房</p> <p>1) 项目总计：1567套+14套商铺，分为首层商业、SOVO商住两用及高层公寓三类； 2) 两层地下车库和十层裙楼 3) 总车位：1606个，住宅车位：1469个、商业车位：59个，访客车位：78个，摩托车：551个</p>
	项目有多少座楼？每栋楼共多少层，每层几户几梯？	<p>天汇项目总规划共计3栋楼： A栋(38层)-洋房总计185套、SOVO-33套，每层规划：洋房3梯7户，SOVO 3梯11户 B栋(60层)-住宅-678套、SOVO-21套，每层规划：B1栋3梯7户，B2栋3梯7户，SOVO 3梯7户； C栋(53层)-住宅-638套、SOVO-12套，每层规划：C1栋3梯9户，C2栋3梯6户，SOVO第四层3梯5户，第6层3梯7户。</p>
	项目规划有哪些产品？	<p>天汇项目总规划共计3栋楼： A栋(38层)-洋房总计185套、SOVO-33套，每层规划：洋房3梯7户，SOVO 3梯11户 B栋(60层)-住宅-678套、SOVO-21套，每层规划：B1栋3梯7户，B2栋3梯7户，SOVO 3梯7户； C栋(53层)-住宅-638套、SOVO-12套，每层规划：B1栋3梯7户，B2栋3梯7户，SOVO 3梯7户</p>
项目的具体介绍	<p>A栋【597-884sf, 55.46-82.13平米】 1房：28套 1+1房：101套 2房：56套 SOVO: 33套【512-707sf, 47.57-65.68平米】</p> <p>B栋【625-1157sf, 58-107平米】 1+1房：290套 2房：339套 3房(双钥匙)：49套 SOVO: 21套【562-721sf, 52.21-66.98平米】</p> <p>C栋【597-962sf, 55.46-89.37平米】 1+1房：297套 2房：341套 SOVO: 12套【530-719sf, 49.24-66.8平米】</p>	
人口密度	项目的人口密度是多少？	天汇项目的人口密度为：1501单位x4人/户=3.76英亩=1596人/英亩
绿化率	项目的绿化率是多少？	天汇项目的绿化超过10%，为了增加天汇项目的整体绿植景观在设施平台采用了热带雨林园林风格，通过20种地中海及热带雨林的绿植，采用了“五重园林”概念，使用了高中低的植物对整个小区进行全覆盖，所有的植物采用了全球同维度物种，让您足不出户就可体验到全球同维度的各式植物。另外，60层的天际花园和底层的商业街均种植格式绿植。此外，2-10层裙楼外立面铺设绿植赏心悦目把自然带入城市成为闹市中靓丽风景线。
项目交通	项目周边的交通情况如何？到吉隆坡一些主要地区大概要多长时间？	<p>项目北部为一级道路，次道路通向金三角商业区</p> <p>主要导入交通 - Jalan Sultan Ismail > Jalan Raja Chulan> Jalan Bukit Bintang 次要导入交通 - Jalan Yap Tai Chi > Jalan Jati 次要导入交通 - Jalan Tun Razak > Jalan Bukit Bintang</p>

高端会所配套	天汇项目有那些设施配套	第10层设施平台 1. 健身室 2. 健身台 3. 休闲区 4. 康乐室 5. 更衣室 6. 餐饮区 7. 会议室 8. 阅览室 9. 祈祷室 10. 缓跑径 11. 游泳池 12. 戏水池 13. 儿童游泳池 60层天际花园 1. 多元用途大堂 2. 天际平台 3. 天际休闲亭
面积计算	建筑面积是怎么计算的？	马来西亚房子只计算套内面积，当中包含了阳台及冷气槽的面积，但是公共面积不分摊到每个单位。
交楼标准	雅居乐天汇项目的交楼标准如何？都送些什么？	一，公共部分： 屋顶覆盖：钢筋混凝土平台屋顶 窗户：采用名厂铝窗口 天花：石粉打磨/石灰板 二，地面： 客厅/餐厅/厨房地面：铺贴高级抛光砖 卧房地面：铺贴高级实木复合地板 浴室地面：铺贴瓷质抛光砖 三，墙身： 客厅/卧室/书房墙身：沙浆磨灰/石粉打磨，高级乳胶漆 浴室墙身：铺贴瓷质抛光砖 厨房：铺贴瓷质抛光砖 其他：沙浆磨灰/石粉打磨，高级乳胶漆 四，门： 入户门：采用高级木制防火门。 睡房门：采用高级木制门。 浴室门：采用木制面门。 赠送配件： 1. 内置品牌组合橱柜及菜盆，高品质洁具龙头，附送品牌高档双眼陶瓷灶（ceramic） 洗衣机与烘干机（2合1），基本灯饰。 2. 外置微波炉，雪柜 3. 主人卧室内置精装衣柜。 4. 全屋附送品牌空调（单体机/多联机） 5. 彩色可视对讲系统 6. 集中型供热水器（只供沐浴间）
交楼日期	什么时候交楼？	天汇项目预计的交楼时间为60个月(5年)，整个项目3栋楼同一个时间进行交楼。按照马来西亚政府规定，40层以下的项目须在3年内交楼，高于40层的项目可以跟政府申请延长交楼时间。天汇项目3栋楼，当中B栋60层，C栋53层，因此政府特批可以延长交楼
交楼事宜	你们如果楼房交付使用延迟了又怎么赔偿？	逾期交楼赔偿签约价10%/365 x 逾期交付天数
	你们的合同中规定的甲方（开发商）建筑结构违约赔偿额度；乙方（业主）合同违约赔偿额度是多少？	按照马来西亚政府的规定，如果开发商在交楼后实际面积与合同的交房面积可以有2%的大小差异。若交楼后单位的面积少了超过2%，开发商需按缺
核心卖点	使馆区项目的核心卖点是什么？	1、区位优势：毗邻市区商业中心，投资：进入门槛低，升值空间大；长期租赁针对办公人群；短期租赁针对旅游人群；自住：周边配套丰富便利，且步行可达； 2、景观优美：北：双峰塔，西：星光大道，南：TRX，东：雪兰莪高尔夫， 3、市场口碑：凭借满家乐项目的成功推售，在本地市场建立起第一批追随客户。
周边配套	项目周边有什么配套设施？	周边交通情况：地块北部为一级道路，次道路通向金三角商业区 周边业态情况：项目周边业态以住宅、餐饮、办公为主 教育配套：距离项目2.5KM有一家Stella Maris 中学 ：距离项目3.7KM有一家南开小学 医疗配套：距离项目0.14KM有一家太子阁医院 ：距离项目3.7KM有一家同善医院 交通配套：距离项目350m有TRX 地铁站 ：距离项目400m有 Conlay 地铁站 ：距离项目1.4KM有单轨列车站Bukit Bintang ：距离项目2.4KM有单轨列车站KLCC 旅游景点：距离项目500-800有购物热点（Pavillion, Starhill, 飞轮海, Lot 10） ：距离项目500-800有KLCC购物商城 ：距离项目1KM有美食街，黄亚罗街 ：距离项目2.2KM有吉隆坡塔
楼间距 视线 隔音	楼间距是多少？有没有遮挡？视线干扰？隔音效果如何？	楼间距：大约20米左右。 视线：B2楼栋25楼以下都有遮挡 隔音：按建筑质量标准
保质期	家私、家具和电器的保质期是多久？	所有交楼电器的保证期根据交房时提供给您的保证书为准，按正常情况微波炉及洗衣机的保质期为1年，电冰箱的保质期为10。一切以交楼时交付给业主的保证书为准。家私及家具不是交楼的标准，因此没有保质期。
装修问题	你们的楼房交付使用后如果装修有问题该找谁负责？	开发商负责，保修2年。如业主在2年内期间进行装修过，开发商有保留的权力是否问题是装修后而导致问题的出现。
安全玻璃 水压设备	飘窗的玻璃是安全玻璃吗？有安全防护栏吗？小区有水压增压设备吗？住在顶层会不会不够水压？	飘窗是安全玻璃；马来西亚当地的水压设备都做得很好，不会出现不够水压的情况，另外我们小区有二次水压增压设备，不用担心水压不够。
层高	项目的各个楼层层高是多少？是什么结构？	1) 标准层高：3.15（m）， 2) 首层商业层高：4.50（m）， 3) 裙楼车库层高控制：3.00（m）； 4) 地下停车库：3.0/4.0（m）； 5) SOVO（loft）总层高（计车库双层高）：5.00（m）； 6) 会所层高（裙楼顶）：4.80（m）， 7) 转换层层高（含泳池深度及绿化土深）：4.55（m），
合同签订	客户什么时候能签合同？签合同的地点在哪里？	目前天汇项目已取得预售许可证，客户在签约前需与开发商确认签约日期、时间及地点，并由售后与律师事务所统一安排。
房产证	什么时候拿房产证？	2023年交楼
地契	地契是不是收楼就能拿到？是分层地契还是独立地契？	收楼就能立刻拿到地契，房产证。是分层地契
	停车位的尺寸面积有多少？	length (长度) 5000mm x wide (宽度) 2500mm
	电单车库？	有551个

车位	Car Park Ramp 的宽度	Car Park Ramp 3300mm (约11尺) 的车道宽度
	停车库里有没有给司机的休息室?	没有
	停车位有没有 car wash area?	没有
	Car Park 的地面是用什么材质?	混凝土
周边楼价	其他楼盘的楼价	1) Tribeca - 2000-2,300 马币/ 平方尺 2) Pavillion Resident - 3500马币/平方尺 2) Aria KLCC - 1,500 马币/ 平方尺 3) Eaton Residences - 1,700 -1,800 马币/ 平方尺 4) Star Residences - 2,500 马币/平方尺 5) W The Residence - 2,400-2,500 马币/ 平方尺 6) BBCC - 1,700 - 1,800 马币/ 平方尺
楼价涨势	吉隆坡近五年楼价升幅情况? 投资回报?	近五年的楼价稳中上涨, 每年楼价涨幅约7-10%; 租金回报率约4-6%
物业管理服务	你们的物业管理服务有哪些?	正常的物业服务包括社区保安、清洁、园林修整、处理社区问题等等
	天汇项目会有自己的物业管理公司吗?	雅居乐集团旗下设有物业管理公司, 即雅生活并计划进驻马来西亚。
	管理费是多少?	第一年由我们管理, 预计马币0.50-0.70 /平方尺 (按汇率1.61, 人民币8-13/平米) 周边项目马币0.60-1.20/平方尺 (按汇率1.61, 人民币10-20/平米), 第二年开始由业主委员会决定用什么物业公司, 需要根据收楼时物价局决定
	项目以后待项目交楼后是否会组建待租团队协助客户出租房子?	目前雅居乐集团旗下的物业公司, 雅生活计划进驻马来西亚, 若进驻成功后将成为天汇项目的物业管理公司会提供代租代管代售服务。此外, 您也可以通过本地的其他中介公司为您提供相关服务。所有服务会收取相应的办理服务费。
保安系统	保安系统有多少层? 有否保安亭?	5层, (保安门禁卡, 电梯门禁卡, 每层闭路电视, 保安巡逻, 彩视对讲机)
业主卡通行	业主卡能否去其他楼栋?	只能到业主单位的楼层, 底楼的商铺, 停车场, 10楼公共设施, 60楼的天际花园
电路 管线	交楼时, 使用说明书是否附电路布置和其它管线图? 水管是否入墙? 是否预留热水器的冷热水管?	交楼说明书不附电路或管线图。水管入墙, 有预留冷热水管。
交付手续	你们的房屋交付使用时还需要办理什么手续吗?	预付六个月物业管理费, 水电报装费。还有印花税/割契税 印花税/ 割契税 收费如下: - 2018 马来西亚印花税规模 第一个 RM100,000 = 1% 下个 RM400,000 = 2% 接下来超过 RM500,00 = 3%
走廊	走廊的墙壁是覆盖完整或有窗户?走廊有多宽?	有提供1.2米的矮墙, 所有走廊约1.5米宽
电梯	电梯的速度和容纳度?	速度: 4 metre per second, 容纳21 pax
	单位的电梯能直达停车场吗?	能
出入口	项目共有多少个出入口?	共2个, 1个在Jalan Delima, 一个在Jalan Bukit Bintang
景观	每栋的朝向有什么景观?	A栋 - 吉隆坡塔, 柏威年商场, 园林景观 B1栋- 双峰塔, 敦拉萨国际贸易中心 B2栋- 雪兰莪高尔夫, 敦拉萨国际贸易中心 C1栋- 双峰塔, 敦拉萨国际贸易中心 C2栋 - 雪兰莪高尔夫
窗户	玻璃窗口有Double Glaze 吗?	没有
	窗口的架构是用什么材料?	铝
彩色对讲机	每间家有没有彩色对讲机?	有
礼宾柜台	天汇项目是否设有礼宾柜台	没有
房子装修	客户能否不要雅居乐的房子装修, 然后要求给折扣?	不能, 这是我们的交楼标准, 如果客户不要在交楼后可以自行拆除, 没有折扣。
优惠政策	现在购买是否有什么优惠政策? 价格上优惠、赠送什么礼品吗?	首付马币1万, 客户须在30天内完成签约才享有10%的返现优惠, 若能在15天内签约可享而外的2%优惠。此外, 赠送律师费、合同印花税机外国人购置税
	客户问道: “我很有诚意买你们的房子, 你帮我申请个折扣啦? 如果你帮我申请, 我马上下定。”怎么处理?	输出折扣这一块需要提前进行包装, 不能每次都完全输出折扣, 而外的优惠需要配合案场经理输出。针对不同的客户群体 进行包装, 因为项目本身没有而外折扣, 所以销售需自行把控折扣的输出。
员工购房折扣	员工购房有无优惠折扣?	集团统一标准 (额外2%员工优惠); 合资公司员工需向集团领导申请
老带新优惠	有没有老带新优惠?	雅居乐天汇项目现在非常欢迎老带新, 且针对老带新雅居乐提供的优惠如下: 每月推介成交: <3套- 1.5% ≥3套- 2%
购房费用	购房过程还需要支付什么费用?	预付六个月物业管理费, 水电报装费。还有印花税/割契税 印花税/ 割契税 收费如下: - 2018 马来西亚印花税规模 第一个 RM100,000 1% 下个 RM400,000 2% 接下来超过 RM500,00 3%
转让税费	房屋转让需要支付哪些税费?	对于马来西亚业主, 1-3年转让需支付盈利税30%, 4年是20%, 5年是15%, 5年以上免收; 对于外国业主, 如果房屋在5年内转让, 需要支付盈利税30%, 5年后转让需要支付盈利税5% (至于年份是从购房合同签订政府盖章日期起计算。)
租金 税收	租金如何收取? 租金是否要交税?	租金税= (租金-贷款利息-门牌税-地税-管理费) x26%
未成年人购房	未成年人能否购房? 几岁	不能, 要满18周岁及以上才能购房。
多人购房	可以多人购买一套吗?	可以, 但最多只能4人。
转售问题	是否允许买家在建筑期间转售?	对于转售问题, 由于相关政策规定, 买家只能在收楼后才能转售。
购买金额	2套房的总投资额100万马币可以吗?	不可以的, 外国人购买马来西亚的房产在100万马币以上的规定是按照每套单位来算, 不是按照总金额算的。
银行答疑 律师答疑	销售中心能否安排银行和律师行的工作人员现场答疑	活动期间, 会安排银行人员和律师行在案场答疑。

付款问题	<p>1. 该项目什么时候认购，如何付款？是不是出团就可以认购？</p> <p>2. 认购后房款怎么交，是不是每一次交款都要去一次马来西亚办理？</p>	<p>目前天汇项目已经取得预售许可证，可以进行正常认购，国内客户可以选在国内/现场认购： 外国籍客户： 付款方式： 1. 一次性付清； 2. 按马来西亚13期工程节点进行付款； 客户可以通过以下方式缴付房款：（不需要每一次都上岛交款） 1. 境外汇款； 2. 现金付款； 3. VISA/MASTER/ Union Pay (除了借记卡，其他的方式银行会征收费用)</p> <p>马来西亚籍客户： 付款方式： 1. 一次性付清； 2. 按马来西亚13期工程节点进行付款； 3. 按揭； 客户可以通过以下方式缴付房款： 4. 境内汇款； 5. 现金存款； 6. 银行本票/支票； 7. VISA/MASTER（银行会征收费用）</p>
贷款问题	<p>这次去贷款也批不批得下来啊？万一钱交了，贷款下不来怎么办？</p> <p>6个月以上的银行流水帐是否国内的任何银行都能认可的啊？包括农商银行吗？</p> <p>外国人在大马贷款，按揭年限最高是10年吗？</p> <p>房产证是妻子的名字，可以用老公的资产证明和流水账吗？</p> <p>现在听说很难贷款？现在的银行政策方面是怎么样的呢？</p>	<p>基本外国人都不能贷款，除了上市公司，跨国公司，公务员才有可能贷款。贷款批不下来的话，带着银行发出的拒款证明提交，订金10000马币全额退还。</p> <p>一般需提供国内四大银行流水，或者较大的股份制银行流水，例如招商银行。</p> <p>基本外国人都不能贷款，除了上市公司，跨国公司，公务员才有可能贷款。按揭最高年限是10年，到60岁。</p> <p>不可以</p> <p>由于外汇管制的问题，现马来西亚银行只接受上市公司或者跨国公司的员工贷款，且能提供齐全的银行流水、完税证明、在职证明等资料。</p>
公司购房	可否以公司为单位购房？	可以，需附带公司证件，证件需是英文版本。
公司购房贷款	<p>单位购房在贷款方面与个人有什么不同？</p> <p>公司贷款能贷到多少？如何操作？</p>	公司购房贷款比率约50%，且必须出示相应的证明，包括了公司的银行流水账单、财务报告、公司注册证明等
贷款问题	如果签约了，但贷款不足或不能贷款，怎么办。	<p>1) 按揭买家：申请退房，需银行出具拒贷证明并收取1%合同价的违约金，相关楼款迟付的利息（如有），及承担相关律师杂费</p> <p>2) 现金买家：申请退房，需收取10%/20%违约金，相关楼款迟付的利息（如有），及承担相关律师杂费。</p> <p>相关费用： SPA Legal Fees（购房合同签署费）：RM 1300 Deed of Revocation（退房合同签署费）：RM1000 Loan Legal Fees（按揭合同签署费/印花税）：RM3000 + 0.5% Loan Amount Foreigner Consent Fee(外国人准购书)：RM950 Forfeiture Amount: (违约金)：1% SPA price / 10% SPA price / 20% SPA price 工程进度50%及以下收取10%违约金；工程进度50%以上收取20%违约金； 客户楼款滞纳金(Interest)自第一封律师函寄出计算，金额为：（欠款金额/365）*10%*欠款天数 即：（Outstanding/365）*10%*No. of Days Delayed</p>
购房政策	对于外国人购房有什么政策？	大马政府计划2014年5月1日起，外国人需购买吉隆坡100万马币以上的房产。
第二家园计划	<p>第二家园是什么政策？拥有第二家园是不是等于拥有绿卡？</p> <p>第二家园会不会影响贷款？</p>	<p>第二家园不等于拥有绿卡，第二家园是第二身份，十年签证计划，可以自由进出马来西亚。（条件是50岁以下存款30万和50岁以上15万就可申请，第二年可取出一半买房子或汽车）一人申请可带上配偶，60岁以上父母，18岁以下的孩子。</p> <p>第二家园和贷款没有关系。</p>
银行	Panel 银行有那几家？	目前天汇项目的合作银行共3家，当中包括了UOB BANK(大华银行)，MAYBANK，RHB BANK。现也在跟其他银行接洽中，后续会有更多合作银行。
律师	Panel 律师有那几家？	目前天汇项目共有4家合作律师事务，当中包含了Kington Tan Dzul、PW Tan & Associates、Philip Ting & Kwan 及 Halim Hong & Quek。
M&E	<p>项目的污水处理在什么位置</p> <p>每层垃圾房的位置？</p> <p>电房和物业管理的位置？</p>	<p>不在项目范围</p> <p>每层楼的中间处</p> <p>B栋的M&E主要坐落于： 1. 第1 - 6层 2. 第8 - 9层 3. 第25 - 27层 4. 第46 - 47层</p>
配套	<p>有 GRR 租金回酬吗？</p> <p>有附送第二家园吗？</p>	<p>天汇项目暂时没考虑推出任何 GRR 及类似的配套，目前开发商正在与其他的物业管理公司、酒店及代租代管公司洽谈关于后续的产业管理，后续若确认推出 GRR 及类似的配套，我们会通知你相关的咨询。</p> <p>基于天汇项目位于吉隆坡市中心黄金三角位置，以外国专业人士及旅客为主要居住人群的纯投资型项目，因此在购买天汇项目的房子开发商并不赠送第二家园。</p>
承包商	我们的landscaping 和项目设计是那个单位包办？	Aecom
地铁	我们项目的地底下是MRT的航线，会影响项目吗？	经过地铁方和我司咨询顾问审查后，确认地铁隧道不会影响到我们项目。
日常生活	可以领养宠物吗？	通常不可，交楼后，需物业委员会向市政局申请。