

歡迎



業主便利計劃

by



YOUR PROPERTY, OUR PRIORITY

版本 2.0

業主便利計劃

擁有 3 個階段：

階段 1 收樓時

- A. 交屋
- B. 領取鑰匙
- C. 單位檢察
- D. 修護瑕疵

階段 2 單位銷售或出租時

- A. 準備單位
- B. 營銷單位
- C. 管理單位

階段 3 業主便利計劃的其他好處

- A. 徵收月租
- B. 管理資產

階段 1 -收樓時

問 1. 收到發展商交屋通知信時，我該怎麼做？

答:

- 您只需要將相關通知書電郵或傳真給 VEC，我們便會復核收費，并為您提供下一步行動的建議。

業主自理:

- 您必須自行確認所有收費和繳費所有應付的費用。
-

問 2. 我該如何繳付交屋通知信所闡明的所有款項？

答:

經過我們復核後，您可通過兩種方式繳付:-

- 可透過電報匯款(TT)直接匯款至發展商戶口，然後再把收據發給我們，我們將會跟進其餘的流程。或
- 可透過電報匯款(TT)匯至 VEC 戶口，然後我們代為繳付應用的款項給發展商，再將收據發給您，并跟進所有流程。

業主自理:

- 向發展商支付所有未償還費用，并且領取一份通行信。

問 3. 我該如何領取鑰匙 / 單位檢驗 ?

答:

- VEC 將針對接下來每一項細節進行協調。VEC 將完成所有檢查及確保每一位業主的單位質量符合行業標準。當收到來自發展商的通行信，VEC 將與發展商預約以領取鑰匙並進行單位檢察。如有發現任何缺陷，VEC 將以您的名義向發展商提交瑕疵申報(DNF) 以進行修復，並跟進直至完成。業主將收到來自 VEC 關於單位的定期進度和更新修復情況。

業主自理:

- 透過電話通訊或電子郵件與發展商進行安排(先到者得)。
 - 業主必須自己預約以處理領取鑰匙和單位檢察事項。
 - 必須自費往返香港與吉隆坡的旅行費，以及耗時。
-

問 4. 誰將負責我的單位檢察 ?

答:

- VEC 擁有一個專業團隊代表業主進行檢查。
- 業主將收到一份來自 VEC，關於單位所有缺陷及修復進展的一份報告。一旦該缺陷已修復完毕， VEC 將代表業主進行另一輪檢查。

業主自理:

- 必須自行提交瑕疵申報(DNF)以修復瑕疵(如有)，并必需到吉隆坡來進行第二次單位檢察。

問 5. 有多少輪整改？修復期/保證期為期幾久？

答:

- 根據我們過去的經驗，最低為兩輪。第一輪，即收樓時的檢察。第二輪，主要是為後期缺陷進行檢察，一旦發現任何新的缺陷(如有)，將重新提交 DNF。不管需要經過多少輪的檢查，VEC 都會一一跟進，以確保交接時達到行業標準。
- 如買賣合同(SPA)上所闡明，以上缺陷檢察和整改的過程皆需 24 個月保修期內完成。這項增值服務將確保您的單位時刻處於良好狀態。
- 物業 (根據買賣合同闡明): 由交樓領取鑰匙后算起的 24 個月
- 發展商附加室內裝潢: 全裝潢 (廚房櫃，衣櫃)，由交樓后 12 個月
- 個別家私 (選擇 ID 項目): 由完成交樓日算起的 3 個月

業主自理:

- 您必須親自聯絡個別的供應商，但如果您參加了業主便利計劃，VEC 將替您負責所有事項。

階段 2 -單位銷售/出租

問 1. 出售/出租單位所需要準備的事項 ?

答:

物業管理 (預售/預租)

- 為單位提供定期清潔服務
- 幫租客申請:
 - 無線網絡
 - 有線電視
 - 基本設備 (水, 電等等)

業主自理:

- 您必須委任當地的代理，並把單位鑰匙托付給他們，或許還需要自行接洽其他的服務。
-

問 2. VEC 會怎麼樣營銷我的單位 ?

答:

- 我們有自己的營銷與銷售團隊，以及自己的廣告計劃。
- 我們也會直接聯絡所有領事館及跨國公司的人事部/秘書部有關海外員工住宿。
- VEC 將精選一批高素質的地產經紀人。但是，如果您想聯繫其他代理商，您可以把他們推薦給我們。我們將與他們合作，表現得更好，並確保您的利益得到保障。
- 發展項目內也會設立一個辦公室，為潛在客戶準買家/租客提供方便。
- 所有單位都會有定期的清潔時間表。

業主自理:

- 您只可以一次性與一位代理人合作，否則就會沒人負責您的單位。

問 3. VEC 與其他地產代理有什麼分別？

答：

- 在 VEC，我們擁有一組專業的營銷團隊和指定代理人全天候負責您的單位。最重要的是，我們的團隊會在現場協助及促進任何實地考察，以及應付任何銷售或出租的諮詢。
 - 反之，如果委任個別代理人，他們只提供 1 或 2 人進行監督。所以相較之下就會稍微遜色。
-

問 4. 需要多久的時間才能成功出租我的單位？

答：

- 依據我們的專業經驗，以現在的市場浮動，預計在發展商完成交樓後的 3 至 6 個月才能成功出租單位。
-

問 5. 當我的單位租出後會如何？誰會負責管理我的單位？

答：

VEC 將管理並跟進以下事項：

- 與租戶進行交接和單位檢查。
- 以監督和跟進租戶的租金（如果租金匯入 VEC 戶口）。
- 監控租戶準時繳付所有的雜費。
- 代表業主接洽租戶投報的任何維修。
- 租約期滿後，VEC 將進行交接，並確保單位處於良好狀態。
- 為下一個潛在租戶維持保養和清潔。

業主自理：

- 當您本人不在吉隆坡，而您的房客向您申報修補/維修，那可能會造成很多困擾。

問 6. 如果我的單位出租後，我該如何收租？

答：

(選項 1)

1. 租金直接匯入業主戶口。
2. 業主每季前預先繳那一季的費用給 VEC，以用於所有單位支出。
3. VEC 將提供半年戶口對賬報告。

(選項 2)

1. 下一個金額將儲存進業主的特定戶口。租客將租金匯給 VEC，VEC 會把租金用來繳付所有月費/物業管理費。
2. 普通月費包括：
 - a) 維修費(每月)
 - b) 儲備基金(每月)
 - c) 保險(每年)
 - d) 地稅(每年)
 - e) 差餉(每半年)
 - f) VEC 管理費(每月)
3. VEC 將準備每季賬單報告給業主。

業主自理：

- 必須親自確保所有月費/管理費準時清還。
- 任何欠款都會連帶附加於利息。

階段 3 -業主便利計劃的其他好處

問 1. VEC 是發展商委任/相關的代理？

答:

- 不是，VEC 是個獨立的專業公司，它主要是為業主們提供專業的物業管理服務。
-

問 2. 我該如何與 VEC 聯繫/諮詢？

答:

- 一旦您加入業主便利計劃，您可以通過電話， Whatsapp 和微信聯繫我們。較複雜的事項適以電郵聯繫。我們會在三個工作天內回復您們的查詢。
-

問 3. 為什麼選擇加入業主便利計劃？

答:

- 我們曾經到香港舉辦一場關於我們的服務的研討會，而不只是簡單的電郵，電話接洽或通過網際網絡與您聯繫。
- 如此多的單位同時交樓，您必須花費更多的時間和精力以確保您的單位被優先處理。
- 省時、省力、省錢，無需為了檢查收樓而來回費神。

問 4. 加入 HOP 的好處?

答:

- 您可以享用物業 “一站式” 服務中心。
 - 專業服務與及時反應，讓您短時間內得到回酬。
 - 管理單位的主要聯繫，無需聯繫多個供應商。
 - VEC 管理層擁有逾 20 年的房地產專業經驗。這項優勢將提高您的單位市場及推廣價值。
 - 定期更新大馬房地產消息，讓您能在大馬做出精準的投資選擇。
 - 可為您安排陸路交通，包括機場接送/酒店住宿/入境旅遊/以及參觀項目工地。
-

問 5. 業主便利計劃的申請費是多少？為期多久？

答:

- 加入業主便利計劃只需七千五百馬幣，為期兩年。
- 逾期兩年後，您可以最低收費更新計劃。
- 加入這計劃之後，無論是轉售或出租，在任期内我們都會盡心盡力管理您的物業。您還會定期收到關於您的單位和大馬房地產市場的最新資訊。

問 6. 業主便利計劃有沒有額外收費？

答:

在每項交易完成之後，我們抽取的金額如下：

1. 轉售

- 净售價的 3%

2. 出租

- 一個月租金（最高達兩年租約）

3. 每月管理費

- 每月租金的 8%

4. 其它費用

- 家私、裝潢、維修、保養以及其他額外消費的費用以照單報尚。

聯絡我們：

VEC 管理諮詢

T (+603) 9054 3052

F (+603) 9058 7564

M (+6012) 6178 722 (Whatsapp/Wechat)

W www.vec.com.my

E enquiry@vec.com.my