

UPACARA PERASMIAN KONDOMINIUM MONT

BUKIT KIARA, KUALA LUMPUR, 14 JANUARI 1995

Saya mengucapkan terima kasih kepada Sunrise Berhad kerana menjemput saya untuk merasmikan Kondominium Mont' Kiara Pines, Mont' Kiara Palma dan Mont' Kiara International School di Bukit Kiara pada hari ini.

2. Syabas diucapkan kepada Sunrise Berhad kerana telah meneroka konsep baru dalam pembinaan pangsapuri mewah. Saya difahamkan kondominium yang dimajukannya adalah berasaskan satu `perkampungan' yang lengkap dengan pelbagai kemudahan seperti pusat perniagaan, rekreasi dan sekolah. Perkampungan kondominium ini akan menjadi lebih menarik bukan sahaja daripada segi kedudukan dan rekabentuknya, tetapi juga daripada segi konsepnya untuk mewujudkan satu kawasan taman botanik. Perkampungan kondominium ini juga mengutamakan ciri-ciri keharmonian kawasan persekitaran, keselamatan penghuninya, keselesaan, keindahan seni taman, kemudahan rekreasi dan rekabentuk yang menarik.

3. Memang tidak dapat dinafikan bahawa dengan pertumbuhan ekonomi yang pesat, negara kita telah menjadi tumpuan orang asing terutama daripada kalangan usahawan, pelabur dan eksekutif. Kehadiran mereka untuk menyertai usaha-usaha membangunkan negara telah menyebabkan keperluan untuk perumahan menjadi semakin mendesak.

4. Pembangunan perumahan dalam bentuk kondominium di kawasan-kawasan tumpuan golongan ini seperti Kuala Lumpur, Johor Bahru, Pulau Pinang adalah sesuai dan perlu digalakkan. Bagaimanapun, pembinaannya memerlukan perancangan yang terperinci dan mengambilkira soal-soal penjagaan alam sekitar, keselamatan, kesesakan dan kepadatan penghuninya serta kemudahan-kemudahan asas dan sosial.

5. Pelaksanaan program perumahan dalam konteks pembangunan negara hari ini bergantung sebahagian besarnya kepada sumbangan sektor swasta. Sektor swasta memiliki sumber-sumber pembangunan perumahan seperti kewangan, kecekapan, hartanah dan tenaga kerja. Manakala sektor awam bertanggungjawab sebagai agensi pembantu dan penyelaras pelaksanaannya agar industri perumahan berjalan lancar dan berkesan mengikut dasar-dasar yang ditentukan oleh Kerajaan. Sektor awam juga bertanggungjawab memudahkan proses-proses rasmi seperti kebenaran, piawaian atau `standards', keselamatan dan `Certificate of Fitness'. Bagi melicinkan lagi proses ini, kerjasama kedua-dua pihak amatlah penting. Sementara pihak Kerajaan perlu bersimpati dengan pihak swasta, swasta juga hendaklah patuh kepada peraturan-peraturan.

6. Sektor pembinaan termasuk industri perumahan mempunyai prospek yang cerah sekiranya pertumbuhan ekonomi negara dapat dikekalkan pada kadar sekarang. Dalam hubungan ini sektor pembinaan dijangka menjadi penggerak utama dalam pembangunan ekonomi negara pada tahun-tahun akan datang. Pada masa sekarang jumlah penduduk Malaysia adalah lebih kurang 19 juta orang dan bilangan ini akan meningkat kepada 22.7 juta pada tahun 2000. Dalam masa yang sama kadar perbandaran terus meningkat pesat dan pertumbuhan penduduk bandar terus meningkat daripada 51 peratus dalam tahun 1991 kepada 55 peratus pada tahun ini. Kadar ini akan terus meningkat kepada 60 peratus pada tahun 2010 dan 74 peratus pada tahun 2020. Pertumbuhan penduduk, peningkatan pendapatan per kapita dan proses urbanisasi yang pesat merupakan faktor-faktor penting yang akan mempengaruhi perkembangan industri perumahan negara akan datang.

7. Permintaan perumahan dan infrastruktur termasuk pengangkutan, bekalan air, pembetulan dan sebagainya juga akan meningkat. Konsep penempatan manusia dan rekabentuk baru hendaklah disesuaikan dengan senario industri pembinaan di masa akan datang. Oleh itu, kita harus mengkaji semula pendekatan-pendekatan dalam pembinaan perumahan yang mengambilkira soal keseimbangan persekitaran, keselamatan, keselesaan dan sebagainya dalam usaha meningkatkan kualiti hidup kita.

8. Penyediaan perumahan perlu dilihat sebagai satu konsep penempatan penduduk yang menyeluruh. Kemudahan-kemudahan asas seperti sistem pengangkutan yang efisien, kemudahan-kemudahan sosial dan rekreasi dan peluang-peluang kegiatan ekonomi perlu disediakan. Masalah-masalah yang sering dihadapi oleh negara-negara maju seperti kesesakan jalanraya, masalah penduduk yang tidak mempunyai kemudahan tempat tinggal dan masalah sosial seharusnya menjadi pengajaran kepada kita dalam merancang dan melaksanakan perancangan penempatan penduduk di negara ini.

9. Program-program perumahan yang sedang dijalankan bagi menyediakan perumahan secukupnya kepada rakyat akan diteruskan. Peruntukan RM2.6 billion untuk perumahan di kawasan-kawasan bandar yang diumumkan tidak lama dulu adalah bertujuan untuk meningkatkan lagi penyediaan perumahan bagi golongan berpendapatan rendah. Program-program perumahan ini bertujuan untuk memperbaiki taraf dan kualiti hidup golongan berpendapatan rendah di kawasan bandar dan mengelakkan daripada berlakunya fenomena kesesakan perumahan termasuk setinggan seperti yang berlaku di negara-negara lain. Kita tidak ingin melihat terdapatnya warga kota yang tinggal di kawasan-kawasan yang dipanggil 'slums and shanty towns' atau 'ghettos' seperti yang terdapat di bandar-bandar besar di

negara-negara lain sedangkan beberapa golongan tertentu sahaja menikmati kemewahan seperti di kawasan kondominium ini.

10. Saya berasa bangga pemaju kondominium Mont' Kiara ini telah dapat menyediakan konsep kondominium yang mengambilkira segala keperluan penghuni-penghuni yang akan tinggal di dalamnya. Saya percaya jenis pembangunan yang dilaksanakan di kawasan ini adalah bertepatan dengan persekitaran yang berhampiran. Pembangunan berkepadatan tinggi seperti ini juga adalah bersesuaian dengan nilai tanah yang tinggi di kawasan ini. Lokasi dan nilai tanah sedemikian tidak memungkinkan rumah-rumah daripada jenis dan kategori harga yang lebih rendah disediakan. Sungguhpun begitu, saya berharap pemaju projek-projek sedemikian dapat juga menyediakan rumah-rumah dengan kos yang lebih rendah di kawasan-kawasan lain yang lebih sesuai.

11. Di akhir-akhir ini terdapat laporan mengenai kenaikan harga rumah terutamanya harga rumah kediaman dan perniagaan yang melebihi pada kadar kenaikan biasa. Di kawasan Lembah Kelang kenaikan harga di antara akhir 1993 dan pertengahan 1994 ialah dalam lingkungan 30 peratus berbanding dengan kenaikan tahunan di antara 10 peratus hingga 20 peratus.

12. Saya percaya kenaikan harga rumah ini dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti peningkatan pendapatan dan kuasa membeli, kemudahan pinjaman perumahan yang mudah, pembelian bagi maksud pelaburan dan kenaikan sewa rumah. Walau bagaimanapun terdapat kemungkinan pihak-pihak tertentu yang mengambil kesempatan daripada kepesatan pertumbuhan ekonomi negara untuk menjadikan urusan membeli rumah dan harta sebagai satu aktiviti spekulasi. Sungguhpun kita mengamalkan ekonomi bebas, pihak pemaju dan pelabur-pelabur amnya tidak patut mengambil kesempatan untuk mengambil keuntungan yang berlebihan menerusi aktiviti perumahan.

13. Satu perkara yang memerlukan perhatian yang serius oleh pemaju perumahan ialah kos dan harga jualan. Kenaikan harga rumah di semua peringkat menyumbang kepada inflasi. Sementara Kerajaan mengawal kos rumah murah, harga rumah sederhana sekurang-kurangnya patutlah dikawal oleh pemaju. Ini adalah oleh kerana kita tidak ingin melihat 'middle-class' di Malaysia membolot rumah murah kerana tidak mampu membeli rumah sederhana. Saya yakin jika kos dikawal rapi, harga rumah sederhana tidak akan meningkat terlalu tinggi.

14. Kepada penghuni-penghuni kondominium Mont' Kiara ini, saya mengambil kesempatan mengucapkan tahniah kerana dapat menikmati tempat kediaman yang termoden dalam suasana yang selesa dan nyaman.

15. Dengan kata-kata ini, saya dengan sukacitanya merasmikan kondominium Mont' Kiara Pines, Mont'Kiara Palma dan Mont' Kiara International School.