

AXLY THAM · 房产避坑指南

问题房产 避坑清单

买房前必读 · 7大风险维度 × 28项实战检查点
Showroom 可以看感觉。签约之前，不要只靠感觉。

28

项检查点，看房 / 签约前自己对照一次

很多人第一次买房 最容易看错的不是价格

很多人第一次去 Showroom，先看的是：漂亮吗？View 好不好？泳池美不美？送不送家具？
这些当然可以看，但几十万、上百万的东西，不能只靠感觉决定。

真正容易让你后悔的，往往是当下没查的东西

Developer 过去交楼怎样？Title 有没有问题？附近以后会建什么？实际成交价合理吗？Loan 和 SPA 看清楚了
吗？

这份清单要做的事

把买房前最常被忽略的 7 个风险维度、28 个检查点整理出来，先用一轮时间把最基本的风险过一遍。

这份清单不要做的事

不是要你变成 Lawyer、Engineer 或 Valuer。只是希望你在签之前，至少知道自己该问什么、该查什么。

💡 Axly 说

我不是叫你怀疑所有 Developer 或 Sales。我的意思很简单：资料该查的，自己还是要查一遍。

开发商背景核查

买新盘时，我会把 Developer Background 放在很前面看。

Developer Licence 与 Advertising & Sales Permit (APDL)

新盘第一件事，我会先确认 Developer Licence 和 APDL 是不是有效（KPKT 发出）。不要只看 Sales Gallery 很大间，就自动 assume 所有东西一定齐。

过去交付记录

过去完成了几个项目？有没有延迟交付的记录？可以搜旧项目新闻、问问身边买过的人。

公司背景

上市公司可以看年报，私人公司可以看 SSM 基本资料。有重大诉讼、清盘或公司状态疑问，这部分可以进一步让律师或专业人士协助核查，不是普通 Buyer 一个人能全部查完的。

旧项目业主口碑

业主群、Google Review、论坛可以当参考，但不要把一两个留言当成全部事实——Online Review 是线索，不是法律证据。

💡 Axly 说

看到"今天最后一天""内部价""只剩几间"，先不要因为紧张就马上签。越觉得自己快要错过，越应该把资料重新 Check 一次。

产权与法律文件

法律文件是最容易被忽略、但事后最难补救的一环。

Freehold 还是 Leasehold

如果是 Leasehold，剩余年限多少？Freehold 听起来很好，但不要看到 Freehold 三个字就停止思考——Location、价格、产品、需求一样重要。

Bumi Lot / Malay Reserve Land

如果涉及 Bumi Lot 或 Malay Reserve Land，两者的限制与法律依据不一样，各州配额、同意转让（Consent to Transfer）的程序也不同。最好让律师或 Land Office 确认清楚再签。

Strata Title 是否已出证

如果是二手 Strata Property，先确认个人/分层地契是否已出证。未出证不代表不能交易——一般走 SPA + Deed of Assignment 的方式转让，流程跟已出证的情况不同，具体以你的律师确认为准。

做 Title Search

让律师做 Title Search / Land Search，确认 ownership、charge、restriction 等资料。费用不高，但这一步很值得做。

SPA 条款

SPA 真正影响你的，是交房、付款、违约、面积、附加条件和终止条款。新盘（HDA 标准合约）、二手（Subsale）、商业产业（Commercial）的合同安排不一样，看不明白的不要自己猜，直接问 Lawyer。

建筑质量与结构

样板房和实际交付单位，有时候是两个不同的"产品"——这一页帮你看看，但不帮你断定。

裂缝与渗水

看到明显、持续扩大的裂缝，尤其靠近梁柱或结构连接处，不要自己判断严重不严重——拍照记录，有疑问交给专业人士检查。

防水

浴室、阳台、屋顶留意渗水痕迹。查看 SPA / warranty 对防水处理的说法，在 DLP 内发现问题要尽快书面报 Defect。

隔音 / 噪音

看房时留意邻居、电梯大厅、水泵房、马路或铁路这些实际噪音来源。如果是现房，最好不同时间回来听一次。

门窗与五金

门窗是否密合、五金有没有生锈——这类"小细节"往往反映整体施工品质。

公共设施

泳池、健身房、电梯是否已实际能用，而不是效果图上的"未来规划"。

缺陷责任期（DLP）

受 HDA 标准 SPA（Schedule G / H）规范的住宅项目，DLP 一般是 VP 之后 24 个月；其他类型产业可能不同，以你的 SPA 条款为准。

地点与规划风险

地点决定长期增值潜力，也决定这间房子以后好不好脱手。



周边土地规划

查看周边目前及已公布的土地用途，可以向 PBT / DBKL 或相关地方政府询问规划资料。



交通与基建进度

Sales 跟你讲"5分钟到 MRT"，我会自己走一次——5分钟是开车、走路，还是 Google Map 直线距离？如果你是因为 MRT 才买，这个差很多，而且要看实际完工时间表，不是规划蓝图。



淹水与地势

查该地段历史淹水记录。也别只看项目本身有没有淹——出入口、附近主要道路下大雨能不能进出，一样重要。



周边供需

看看周边同类型单位有多少出租 / 出售、租金竞争怎样、新供应量多不多。没有可靠的空置率数据，就不要装作知道一个精确百分比。

价格合理性 & 合同陷阱

价格虚高和合同暗坑，是最容易让买家"签完才后悔"的两个环节。

价格合理性

☐ 对比实际成交价，不是挂牌价

优先查 NAPIC / JPPH 官方成交资料，Brickz、PropertyGuru、iProperty 等平台数据可以当辅助参考。Owner 叫 RM700k，不代表 Market Value 就是 RM700k —— 先看附近最近真的成交在多少。

☐ Rebate / 包装优惠

Rebate、家具、Legal Fee Package 都可以有价值，但不要只看"送多少"。最后还是回到 Net Price、Loan Amount 和 Total Cost 一起算。

合同陷阱

☐ 逾期交房与 LAD

受 HDA 标准 SPA 规范的新住宅项目有法定迟交赔偿（LAD）；Subsale 和 Commercial Property 的合同安排不一样。具体权利请让 Lawyer 根据你手上的 SPA 确认，不要自己下法律结论。

☐ 面积误差

Built-up / 地契面积有误差时怎样处理，要看具体 SPA 条款，不要自己假设有一个统一百分比。

贷款与售后

这一页专门拆解签约后才会浮现的东西。

Promotion 很多，不代表总成本一定低

Cash Rebate、家具、Developer Package（包括像 DIBS 这类发展商吸收利息的安排）看起来吸引，但最后还是要看 Net Purchase Price、Loan Amount、Monthly Instalment、Maintenance、Total Cash Outlay 一起算。

先确认 Financing，再签任何有财务承诺的文件

Booking / Deposit 之前，先对自己的贷款能力有把握，也看清楚如果 Loan 不批，退款条件是什么——不同交易安排可能不一样，别自己假设。

Management Fee 与维修基金

Management Fee 低不一定坏，高也不一定代表管理好。重点看 Facilities 多少、Unit Count、Sinking Fund、楼龄、维护记录这些，而不是单看一个数字。

JMB / MC 交接

如果是现房 Strata Property，我会看 JMB / MC 的管理情况、Maintenance Collection、设施状况和住户反馈，而不是假设交接一定有问题。

Axly 说

几十万、上百万的东西，多问几个问题，不会吃亏。

28项核心检查点

看房前截图保存，逐项打勾，不留死角。

- ☐ **开发商** | 确认 Developer Licence / APDL 有效
- ☐ **开发商** | 查过去项目交付记录
- ☐ **开发商** | 查看公司背景；重大法律/清盘疑问另找专业人士核查
- ☐ **开发商** | 搜索旧项目业主真实口碑，当参考非事实
- ☐ **产权** | 确认地契类型与剩余年限
- ☐ **产权** | 涉及 Bumi Lot / Malay Reserve 先问清楚限制与同意程序
- ☐ **产权** | 确认 Strata Title 是否已出证及对应转让方式
- ☐ **产权** | 让律师做 Title Search 查抵押/诉讼
- ☐ **产权** | 律师审阅 SPA 条款（按交易类型）
- ☐ **结构** | 检查明显/扩大裂缝，尤其梁柱位置，交专业人士判断
- ☐ **结构** | 留意渗水痕迹，了解 DLP 内报 Defect 流程
- ☐ **结构** | 不同时间检查实际噪音来源
- ☐ **结构** | 检查门窗五金完工质量
- ☐ **结构** | 确认公共设施实际完工度
- ☐ **结构** | 确认 DLP 范围与起算（Schedule G/H 适用时为 VP 后24个月）
- ☐ **地点** | 向 PBT/DBKL 查周边土地规划用途
- ☐ **地点** | 自己核实交通基建实际完工进度，非规划蓝图
- ☐ **地点** | 查历史淹水记录，连出入口与主要道路一起看
- ☐ **地点** | 了解周边同类项目供应与租售竞争，不编造空置率
- ☐ **价格** | 对比 NAPIC/JPPH 实际成交价，平台数据作辅助
- ☐ **价格** | 算清 Net Price（扣除包装优惠后）

已经有一个项目在考虑？

把项目发给我，我们先一起做一轮初步筛查

看懂 Checklist 是第一步。如果你现在已经有一个 Project 在考虑，可以把资料发给我，我们可以先一起看看 Location、Product、Price、Surrounding、Supply、Layout、Buying Logic。

至于法律、Title、Loan、结构等需要专业意见的部分，该交给 Lawyer、Banker、Engineer 或相关专业人士确认的，我不会乱讲。

顾问	Axly Tham 谭思维
职位	IQI CS INFINITE FOUNDER
WhatsApp	016-347 0777
Instagram	@axlytham.entrepreneur
Website	axlytham.com

我不是要你因为看到风险就不敢买房。

我只是觉得：几十万、上百万的东西，
签之前多 Check 几样，永远比签了以后才发现来得好。