



**PEKELILING LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH SELANGOR
BILANGAN 1 TAHUN 2013**

=====

**DASAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGERI SELANGOR
(RUMAH SELANGORKU)**

.....

1. TUJUAN

- 1.1 Pekeliling ini disediakan sebagai panduan dan rujukan kepada semua agensi kerajaan dan swasta seperti Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Jabatan Teknikal, Pejabat Tanah Daerah (PTD), pemaju dan mereka yang berkepentingan dengan Pembangunan Perumahan Mampu Milik di Negeri Selangor sepertimana kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) ke 35/2013 bertarikh 13 November 2013 bagi menggantikan dasar perumahan sedia ada.

2. LATAR BELAKANG

- 2.1 Dasar Perumahan Negeri Selangor yang utama adalah untuk merealisasikan matlamat '**Satu Keluarga Satu Kediaman Yang Sempurna**'. Ini adalah bagi memastikan setiap rakyat atau keluarga mempunyai tempat tinggal yang baik, selesa dan selamat untuk didiami.

LPHS/BL/7/00/11(14)

- 2.2 Kerajaan Negeri telah memperkenalkan satu konsep perumahan yang baru iaitu Perumahan Mampu Milik atau “*Affordable Homes*” yang memberi lebih keselesaan sama ada dari segi saiz, rekabentuk mahupun komunitinya.
- 2.3 Timbulnya konsep baru ini juga adalah disebabkan oleh beberapa faktor seperti berikut :-
- 2.3.1 Jurang harga yang ketara di antara rumah kos rendah dengan rumah harga bebas di pasaran;
 - 2.3.2 Kekurangan pilihan dari segi jenis rumah harga sederhana;
 - 2.3.3 Ketidakmampuan pembeli yang berpendapatan sederhana rendah dan sederhana khususnya golongan muda (pasangan muda) untuk memiliki rumah; dan
 - 2.3.4 Rekabentuk rumah kurang menarik dan kemudahan-kemudahan yang tidak mencukupi sehingga menimbulkan ketidakselesaan pada penghuni khususnya perumahan kos rendah.

3.0 KAEDAH PELAKSANAAN

3.1 Penambahbaikan Semula Dasar Sedia Ada

Kerajaan negeri melalui LPHS telah menjalankan penyemakan dan penambahbaikan semula dasar sedia ada seperti berikut :

- 3.1.1 Penjenamaan semula Rumah Kos Sederhana Rendah / Rumah Kos Sederhana / Rumah Mampu Milik kepada **RUMAH SELANGORKU**;
- 3.1.2 Nama Rumah Kos Rendah turut **DITUKAR** kepada **RUMAH SELANGORKU**;
- 3.1.3 Konsep asas **RUMAH SELANGORKU** adalah ia boleh **dibina bersekali** dalam skim pembangunan / blok (STRATA) bagi jenis pembangunan berbilang tingkat;
- 3.1.4 Harga seunit **RUMAH SELANGORKU** adalah pada harga RM42,000.00 hingga RM250,000.00 bergantung kepada jenis, keluasan, lokasi dan kemudahan-kemudahan tambahan yang disediakan; dan
- 3.1.5 Pengawalan densiti (kepadatan) mengikut Rancangan Tempatan. (*cadangan 300-600 unit dalam satu skim*).

3.2 Dasar Perumahan Mampu Milik Selangor

Keperluan penyediaan rumah mampu milik (**RUMAH SELANGORKU**) bergantung kepada perletakan sesuatu kawasan yang dikategorikan mengikut ZON kawasan. (*Rujuk Rajah 1.0 seperti di Lampiran 1*).

- 3.2.1 Kawasan pembangunan perumahan mengikut ZON 1 terletak dalam kawasan Lembah Klang yang meliputi kawasan berikut :

Bil.	Daerah	Mukim / Kawasan
1.	Petaling	Keseluruhan Daerah Petaling
2.	Gombak	Mukim Batu dan Hulu Kelang
3.	Klang	Mukim Klang
4.	Hulu Langat	Mukim Cheras, Kajang, Ampang dan Semenyih
5.	Sepang	Kawasan Cyberjaya

(Rujuk Rajah 2.0 seperti di Lampiran 2)

3.2.2 Kawasan pembangunan perumahan mengikut ZON 2 terletak dalam kawasan Lembah Klang, berpotensi pembangunan dan juga kawasan 'sub-urban' seperti berikut :

Bil.	Daerah	Mukim / Kawasan
1.	Gombak	Mukim Setapak dan Rawang.
2.	Hulu Langat	Mukim Hulu Langat, Beranang dan Hulu Semenyih.
3.	Klang	Mukim Kapar
4.	Sepang	Keseluruhan Daerah Sepang kecuali Cyberjaya.
5.	Kuala Langat	Keseluruhan Daerah Kuala Langat
6.	Kuala Selangor	Mukim Ijok, Kuala Selangor, Jeram, Batang Berjuntai (Bestari Jaya) dan Hujung Permatang

(Rujuk Rajah 3.0 seperti di Lampiran 3)

3.2.3 Kawasan pembangunan perumahan ZON 3 terletak di kawasan luar bandar yang meliputi kawasan seperti berikut :

Bil.	Daerah	Mukim / Kawasan
1.	Kuala Selangor	Mukim Pasangan, Tanjung Karang dan Hulu Tinggi
2.	Hulu Selangor	Keseluruhan Daerah Hulu Selangor
3.	Sabak Bernam	Keseluruhan Daerah Sabak Bernam

(Rujuk Rajah 4.0 seperti di Lampiran 4)

3.2.4 Bagi memastikan pembinaan **RUMAH SELANGORKU** diseimbangkan mengikut kesediaan tanah di dalam zon-zon pembangunan, peratusan penyediaan rumah adalah berdasarkan kepada keluasan tanah seperti berikut :

Zon Pembangunan Perumahan	Keluasan Pembangunan Keseluruhan Projek (ekar) / Keperluan Penyediaan RUMAH SELANGORKU				
	2 – 5 ekar	5 – 10 ekar	10 – 20 ekar	20 – 50 ekar	50 ekar ke Atas
ZON 1	*20%	30%	40%	50%	50%
ZON 2	-	20%	40%	40%	50%
ZON 3	-	-	40%	40%	50%

* Hanya tertakluk bagi kawasan di bawah Pentadbiran Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ) dan Majlis Perbandaran Ampang Jaya (MPAJ)

Pengiraan % adalah berdasarkan kepada keseluruhan unit rumah yang dibina dalam sesuatu projek.

LPHS/BL/7/00/11(14)

3.2.5 Dari segi jenis bangunan kediaman yang perlu dibina, luas binaan, harga jualan seunit, keutamaan pembeli dan kemudahan yang perlu disediakan adalah seperti berikut :

Jenis Bangunan Kediaman	Luas Binaan (kp)	Harga Jualan Maksima (RM)	Keutamaan (RM)	Kemudahan
RUMAH SELANGOKU JENIS A	700	42,000.00	≤3,000	i. Berpagar dan sekuriti ii. 10% kawasan lapang iii. Taman permainan kanak-kanak / gelanggang permainan
RUMAH SELANGOKU JENIS B	750	100,000.00	≤6,000	iv. Surau v. Dewan vi. Pejabat Pengurusan
RUMAH SELANGOKU JENIS C	**800	150,000.00		vii. 2 TLK (1 utk unit, 1 utk dibeli) kecuali RSKU Jenis A dan B hanya 1 TLK (disertakan bersama unit)
	**900	180,000.00		viii. 20% TLK Pelawat
	*18'X 60'	200,000.00	ix. Ruang/pusat pendidikan komuniti. x. Kediaman OKU minimum 2 unit setiap Blok	
RUMAH SELANGOKU JENIS D	1,000	220,000.00	≤8,000	Tambahan i. 2 TLK (2 petak bagi setiap unit). ii. Kolam renang
	*20'X 60'	250,000.00		iii. Gelanggang serbaguna iv. Kedai / Gerai Komuniti

* Jenis Landed - Rumah Teres 1 Tingkat / 2 Tingkat bagi ZON 2 & ZON 3

** Boleh disediakan dengan Jenis Rumah Town House 2 Tingkat khususnya di ZON 2 dan ZON 3

3.2.6 Harga jualan dan saiz rumah yang berbeza daripada apa yang telah ditetapkan boleh dipertimbangkan bergantung kepada lokasi, kemudahan-kemudahan tambahan yang disediakan dengan syarat tidak melebihi RM250,000.00 seunit dan saiz rumah tidak kurang daripada 850 kaki persegi.

LPHS/BL/7/00/11(14)

3.2.7 Peratusan penyediaan rumah mengikut jenis dan keluasan adalah seperti berikut :

Zon	Keluasan (ekar) / Peratusan Penyediaan Rumah Selangorku (%)																			
	2 – 5 ekar				5 – 10 ekar				10 – 20 ekar				20 – 50 ekar				50 ekar ke Atas			
ZON 1	20%				30%				40%				50%				50%			
	Jenis				Jenis				Jenis				Jenis				Jenis			
	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D
	Pilihan				10%	20%		-	20%	20%		-	20%	30%		10%	40%			
ZON 2	-				20%				40%				40%				50%			
					A	B	**C	*D	A	B	**C	*D	A	**B	*C	*D	A	B	*C	*D
					-	-	20%		20%	-	20%		10%	30%		10%	40%			
ZON 3	-				-				40				40%				50%			
									A	**B	*C	*D	A	**B	*C	*D	A	**B	*C	*D
									-	10%	30%		-	20%	20%		10%	40%		

Keluasan tanah di antara 2 – 5 ekar hanya tertakluk di dalam kawasan Pentadbiran Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ) dan Majlis Perbandaran Ampang Jaya (MPAJ)

* Jenis Landed – Rumah Teres 1 Tingkat / 2 Tingkat bagi ZON 2 dan Zon 3

** Boleh disediakan dengan jenis Rumah Town House 2 Tingkat khususnya di ZON 2 dan ZON 3.

4.0 PENAMBAHBAIKAN DASAR BARU PEMILIKAN

LPHS telah membuat semakan dan membuat kajian bagi penambahbaikan dasar baru pemilikan mengikut keadaan semasa terutama dari segi pendapatan isi rumah pemohon dan tempoh pemilikan **RUMAH SELANGORKU** yang melibatkan perkara-perkara berikut :

4.1 **Tiada diskaun Bumiputera** kepada **RUMAH SELANGORKU** memandangkan ianya adalah harga kawalan.

4.2 **RUMAH SELANGORKU Jenis A**

4.2.1 Jumlah pendapatan isi rumah bulanan pemohon dinaikkan dari RM2,500.00 kepada **RM3,000.00**. Ini bertujuan bagi membolehkan bakal pembeli memperoleh kelayakan pembiayaan / pinjaman perumahan di samping peningkatan kos hidup. Walaubagaimanapun, keutamaan merit markah gaji masih kekal dalam lingkungan RM1,500.00 hingga RM2,500.00).

4.2.2 Pegangan selama 5 tahun sebelum ianya boleh dijual (*sub-sale*). Ini bagi mengelakkan spekulasi dan manipulasi golongan yang ingin mengambil kesempatan di atas hartanah ini. Selain daripada itu, ianya menepati kepada golongan sasaran yang mana mereka benar-benar memerlukan rumah berkenaan untuk didiami sahaja dan bukannya untuk disewakan.

4.2.3 Pembeli yang ingin membeli unit **RUMAH SELANGORKU** perlu berdaftar dengan LPHS melalui Sistem Pendaftaran Terbuka.

4.3 **RUMAH SELANGORKU Jenis B, C dan D**

4.3.1 Jumlah gaji bulanan pemohon dinaikkan dari RM5,000.00 kepada **RM8,000.00**. Ini bertujuan bagi membolehkan bakal pembeli memperoleh kelayakan pembiayaan / pinjaman perumahan di samping peningkatan kos hidup. Walaubagaimanapun, keutamaan merit markah gaji mengikut jenis rumah yang dipohon.

4.3.2 Pegangan selama 5 tahun sebelum ianya boleh dijual (*sub-sale*). Ini bagi mengelakkan spekulasi dan manipulasi golongan yang ingin mengambil kesempatan di atas hartanah ini. Selain daripada itu, ianya menepati kepada golongan sasaran yang mana mereka benar-benar memerlukan rumah berkenaan untuk didiami sahaja dan bukannya untuk disewakan.

4.3.3 Pembeli yang ingin membeli unit **RUMAH SELANGORKU** perlu berdaftar dengan LPHS melalui Sistem Pendaftaran Terbuka.

4.4 Syarat-syarat kelayakan pembeli bagi **RUMAH SELANGORKU Jenis A adalah sama sebagaimana syarat kelayakan pembeli Rumah Kos Rendah** iaitu :

4.4.1 Warganegara Malaysia

4.4.2 Berumur **18 tahun** keatas.

4.4.3 Bermastautin di Negeri Selangor.

LPHS/BL/7/00/11(14)

4.4.4 Pendapatan Seisi Rumah Tidak Melebihi **RM3,000.00**.

4.4.5 Satu Keluarga Satu Permohonan Sahaja.

4.4.6 Pemohon Atau Suami/Isteri Pemohon **Belum Memiliki Rumah** Sama Ada Melalui Projek Kerajaan Atau Swasta.

4.4.7 **Pindahmilik** hanya dibenarkan selepas 5 tahun.

4.4.8 Berdaftar di Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor (**LPHS**).

4.5 Manakala Syarat-syarat Kelayakan Pembeli **RUMAH SELANGORKU Jenis B, C dan D** adalah seperti berikut :-

4.5.1 Warganegara Malaysia

4.5.2 Berumur **18 tahun** keatas.

4.5.3 Pendapatan gaji pokok isi rumah di antara **RM3,000.00** hingga **RM8,000.00** sebulan mengikut keutamaan jenis rumah.

4.5.4 Pemohon (**suami / isteri**) tidak mempunyai sebarang jenis rumah kediaman di Selangor. Pemohon yang telah memiliki rumah kos rendah selama **lima (5) tahun** ke atas boleh memohon rumah mampu milik dengan syarat terdapat bukti untuk menjual rumah kos rendah yang sedia ada.

LPHS/BL/7/00/11(14)

- 4.5.5 Pemohon **bujang** yang mempunyai tanggungan keluarga boleh ditawarkan rumah ataupun berumur 40 tahun ke atas.
- 4.5.6 Permohonan adalah untuk **didiami** dan bukan untuk disewa.
- 4.5.7 **Pindahmilik** hanya dibenarkan selepas 5 tahun.
- 4.5.8 Berdaftar di Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor (**LPHS**).

5.0 KAWALAN PEMBANGUNAN RUMAH SELANGORKU

- 5.1 Dasar **RUMAH SELANGORKU** ini akan dikenakan semasa permohonan Kebenaran Merancang di peringkat Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) mahupun semasa peringkat Tukar Syarat Tanah / Pecah Sempadan di peringkat Pentadbir Tanah Daerah / Pejabat Tanah dan Galian Selangor.
- 5.2 Pembangunan **RUMAH SELANGORKU** khususnya Jenis A hendaklah **dibangunkan di fasa pertama pembangunan atau serentak** dengan pembangunan perumahan yang lain.
- 5.3 Semua senarai pembeli **RUMAH SELANGORKU** perlu mendapatkan daripada Lembaga Perumahan dan Hartanah (LPHS) melalui **Sistem Pendaftaran Permohonan Rumah (SPPR) bagi RUMAH SELANGORKU Jenis A dan Sistem Pendaftaran Rumah Mampu Milik Selangor bagi Jenis B, C dan D.**

LPHS/BL/7/00/11(14)

- 5.4 LPHS **boleh mempertimbangkan** harga jualan dan saiz rumah yang berbeza bergantung kepada lokasi, kemudahan-kemudahan tambahan yang disediakan dengan syarat tidak melebihi RM250,000.00 seunit dan saiz rumah tidak kurang daripada 850 kaki persegi.
- 5.5 Kegagalan pemaju untuk mendapatkan senarai nama daripada LPHS boleh **dikenakan denda sebanyak 10% daripada nilai jualan rumah bagi setiap unit rumah yang dijual.**
- 5.6 Semua urusan permohonan kebenaran pindah milik bagi semua jenis rumah harga kawalan ini kelak perlu di rujuk kepada LPHS untuk diangkat kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk pertimbangan.
- 5.7 Sebarang penangguhan, pengecualian dan pemindahan penyediaan RSKU perlu mendapat pertimbangan Pihak Berkuasa Negeri melalui Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri.
- 5.8 Pemaju perlu mengemukakan **Jadual Pelaksanaan Kerja** bagi pembangunan RSKU kepada LPHS sebaik sahaja Pelan Bangunan diluluskan oleh PBT bagi tujuan pemantauan.
- 5.9 Pindah milik **RUMAH SELANGORKU** daripada pegangan Bumiputera kepada Bukan Bumiputera sekiranya **diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri akan dikenakan caj 7%** daripada harga asal rumah tersebut dan sekiranya pindah milik dibuat tanpa kelulusan akan dikenakan lagi **tambahan denda pelanggaran sebanyak 5%.**

6.0 TARIKH KUATKUASA DAN PEMAKAIAN.

6.1 Pelaksanaan Tarikh penguatkuasaan Dasar baru ini adalah pada 1 Januari 2014. Bagi pembangunan yang diluluskan sebelum tarikh penguatkuasaan ini, syarat yang dikenakan adalah kekal. Walau bagaimanapun, pemaju boleh merayu kepada LPHS untuk menggunapakai Dasar baru ini.



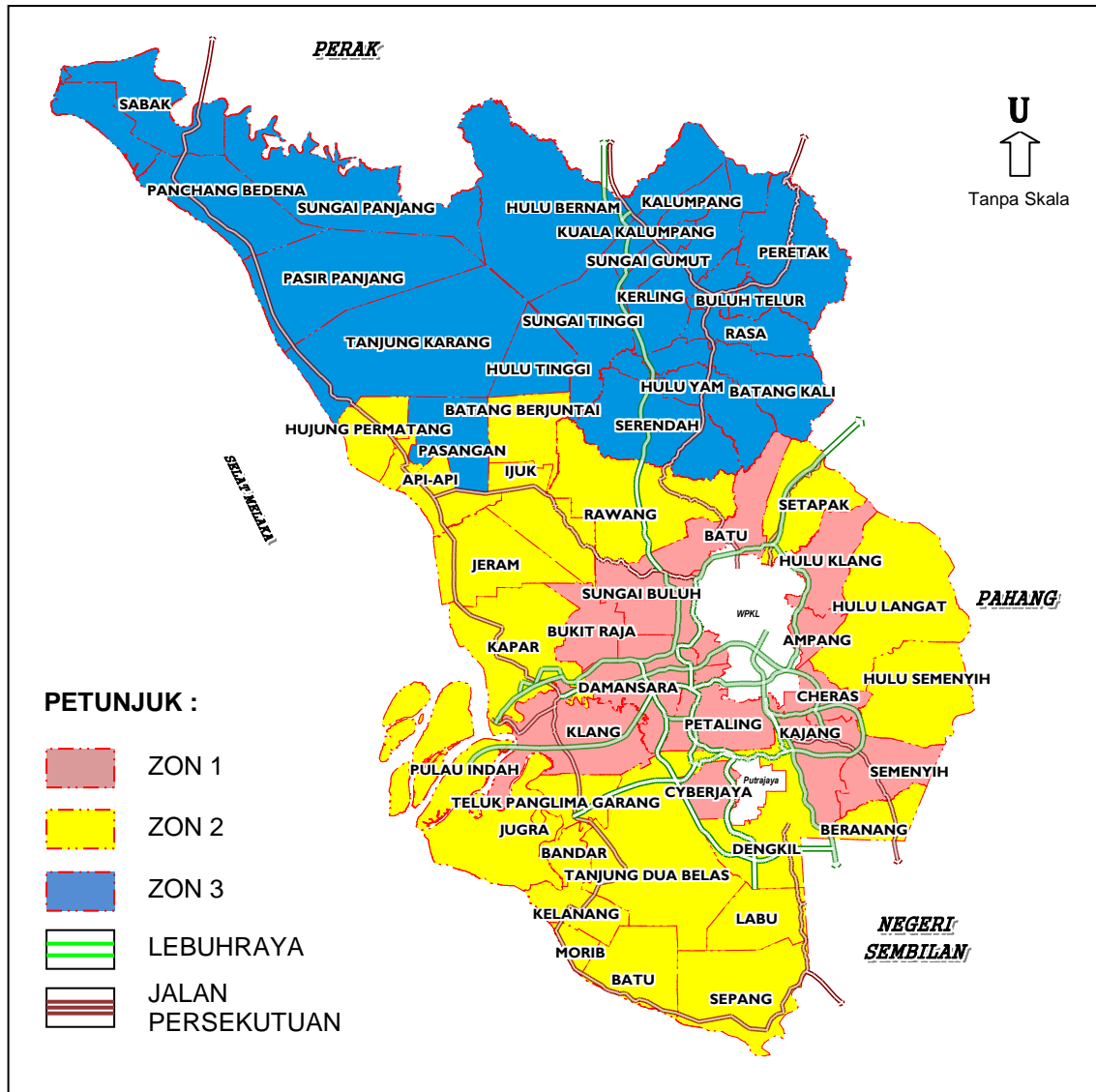
.....
(NORZATON AINI BINTI MOHD KASSIM) SMS., BPC., PPT

Pengarah Eksekutif

Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor

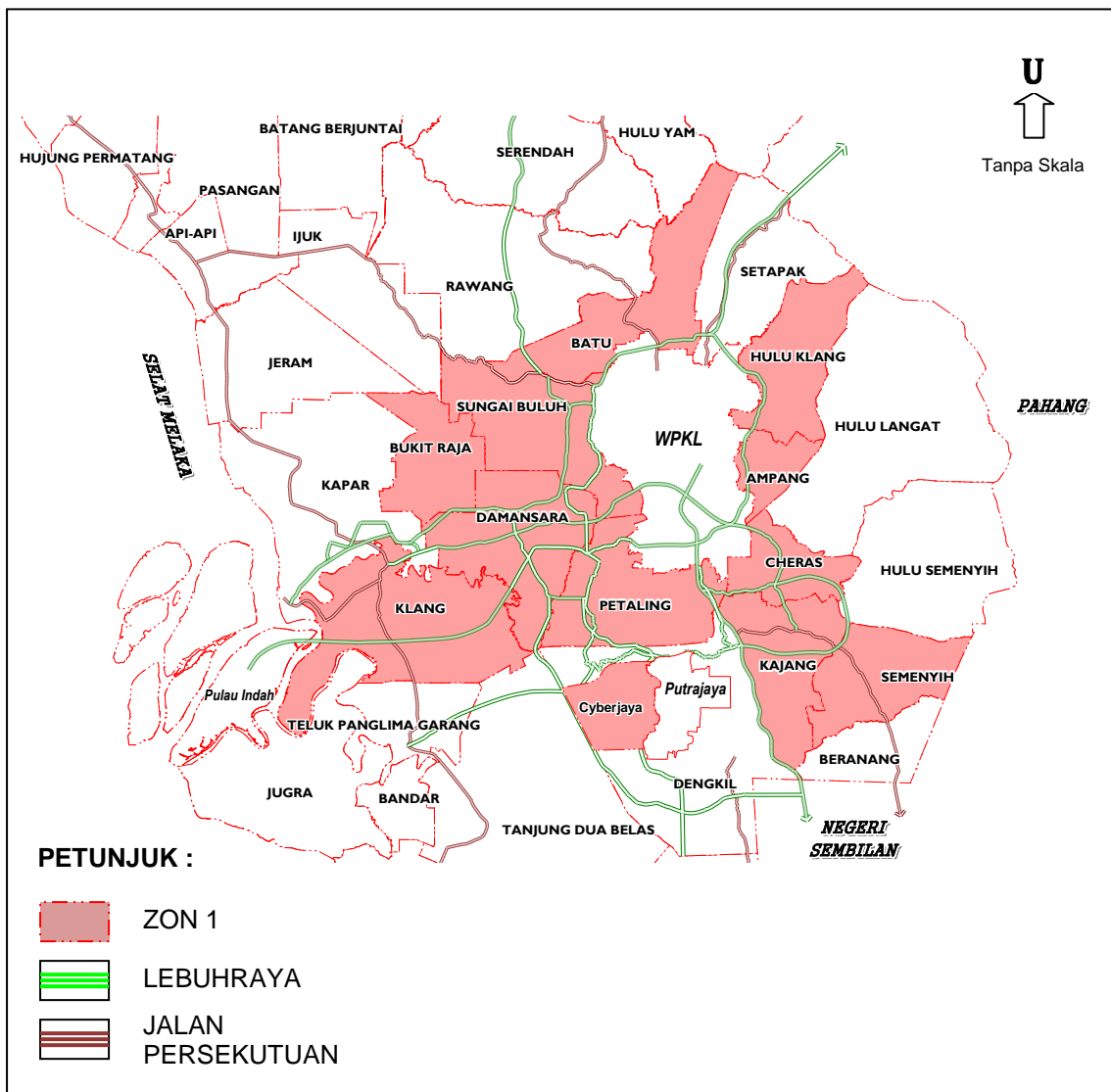
Bertarikh : 16 Disember 2013

**RAJAH 1.0 : PENETAPAN KAWASAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN
MENGIKUT ZON / KAWASAN**



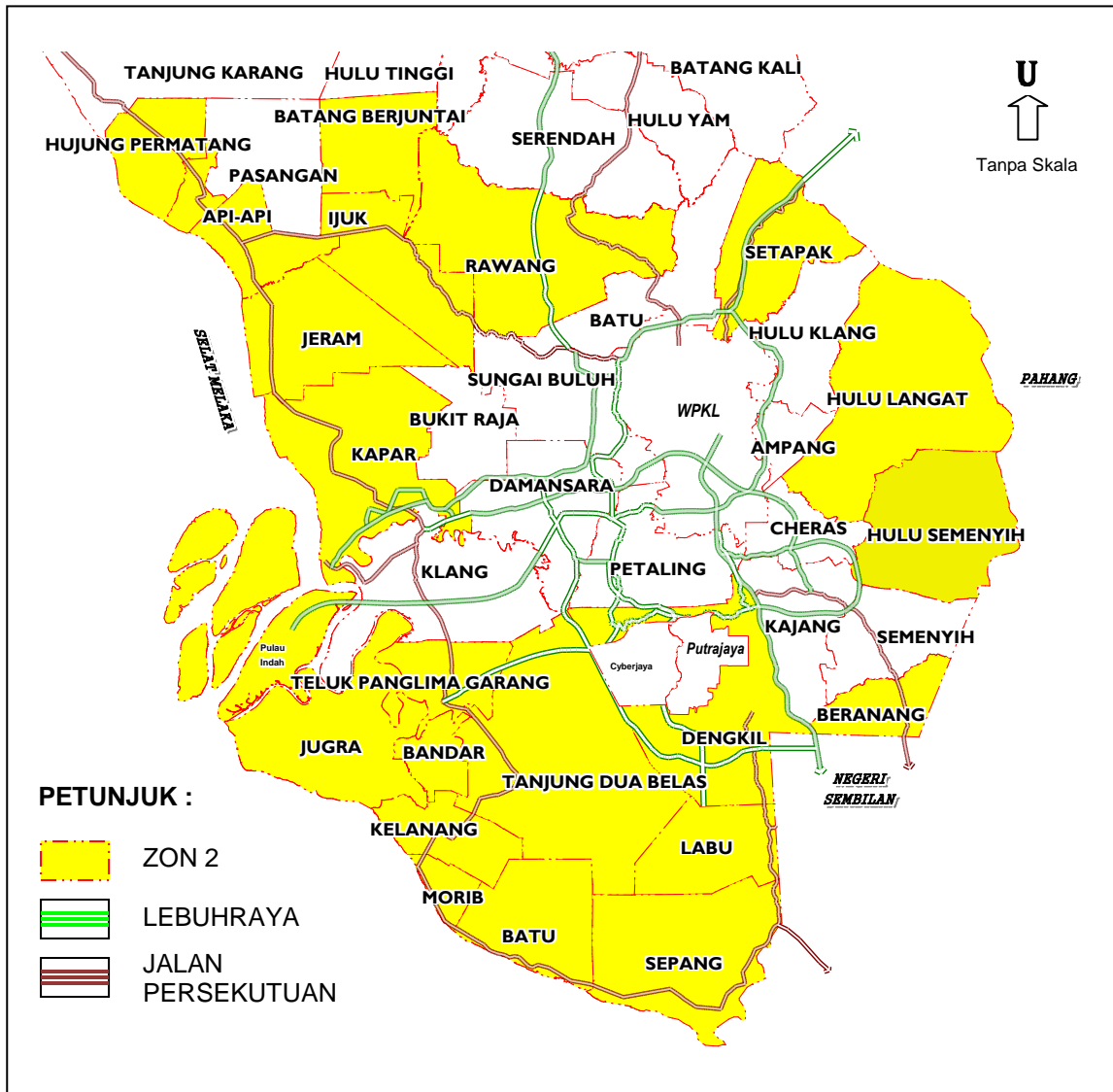
**Nota : Rajah yang ditunjukkan ini adalah sebagai contoh sahaja dan digunakan bagi menerangkan zon pembangunan di dalam Dasar Perumahan Mampu Milik Negeri Selangor. Sekiranya terdapat percanggahan maklumat hendaklah merujuk Jabatan yang berkaitan*

RAJAH 2.0 : KAWASAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN ZON 1



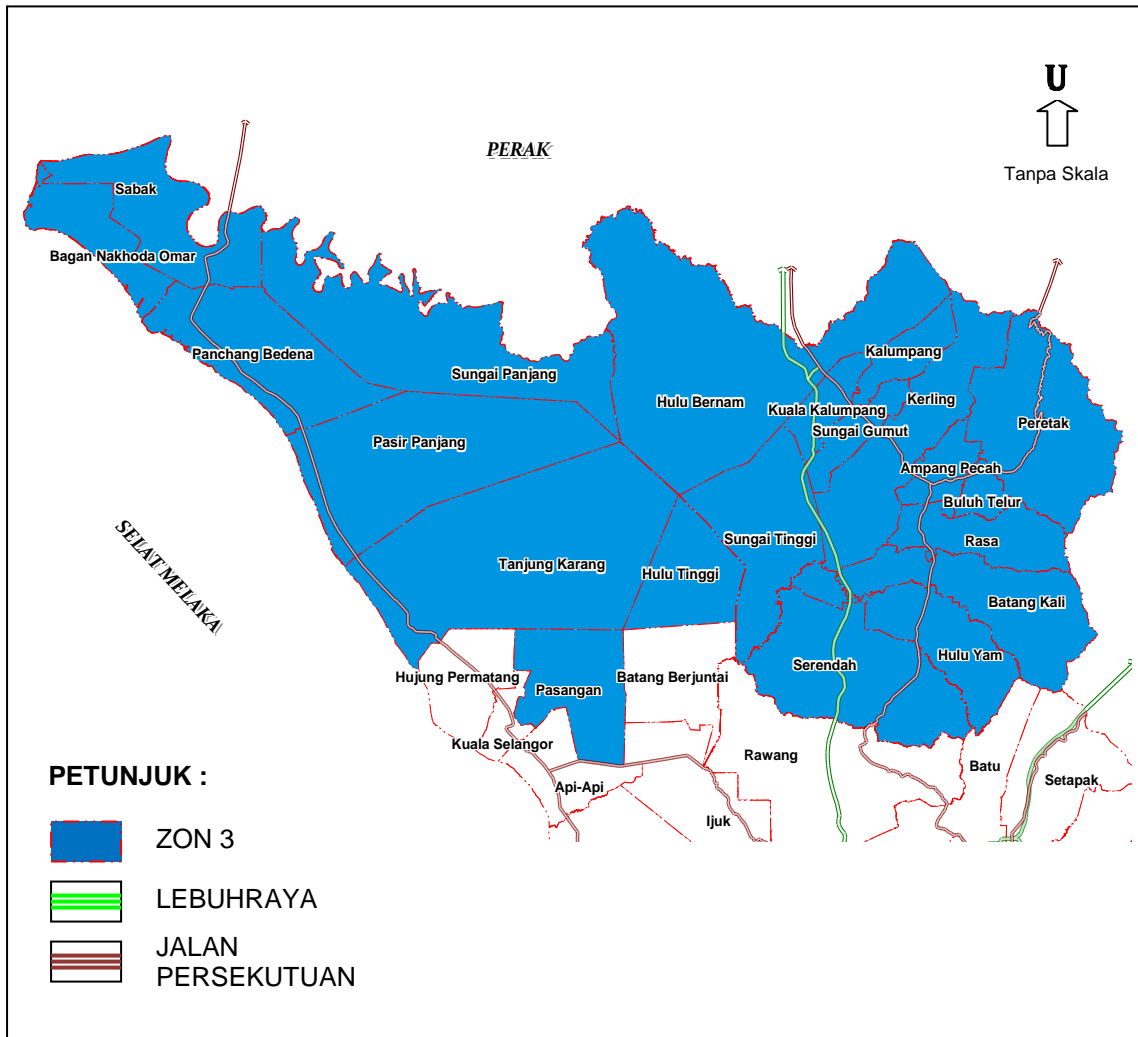
**Nota : Rajah yang ditunjukkan ini adalah sebagai contoh sahaja dan digunakan bagi menerangkan zon pembangunan di dalam Dasar Perumahan Mampu Milik Negeri Selangor. Sekiranya terdapat percanggahan maklumat hendaklah merujuk Jabatan yang berkaitan*

RAJAH 3.0 : KAWASAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN ZON 2



**Nota : Rajah yang ditunjukkan ini adalah sebagai contoh sahaja dan digunakan bagi menerangkan zon pembangunan di dalam Dasar Perumahan Mampu Milik Negeri Selangor. Sekiranya terdapat percanggahan maklumat hendaklah merujuk Jabatan yang berkaitan*

RAJAH 4.0 : KAWASAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN ZON 3



**Nota : Rajah yang ditunjukkan ini adalah sebagai contoh sahaja dan digunakan bagi menerangkan zon pembangunan di dalam Dasar Perumahan Mampu Milik Negeri Selangor. Sekiranya terdapat percanggahan maklumat hendaklah merujuk Jabatan yang berkaitan*