



**PEKELILING LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH  
SELANGOR  
BILANGAN 1 TAHUN 2018**

=====

**DASAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGERI SELANGOR  
(RUMAH SELANGORKU 2.0)**

.....

**1.0 TUJUAN**

- 1.1 Pekeliling ini disediakan sebagai panduan dan rujukan kepada semua agensi dan pihak yang berkepentingan dengan Pembangunan Perumahan Mampu Milik (Rumah Selangorku) di Negeri Selangor berhubung Dasar Rumah Selangorku 2.0 yang diluluskan dan disahkan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) ke 6/2018 bertarikh 28 Februari 2018 bagi menggantikan Dasar Rumah Selangorku terdahulu yang berkuat kuasa mulai 1 Januari 2014 melalui Pekeliling Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor bilangan 1 Tahun 2013.

## 2.0 LATAR BELAKANG

- 2.1 Dasar Perumahan Rumah Mampu Milik (Rumah Selangorku) Negeri Selangor 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.
- 2.2 Setelah empat (4) tahun pelaksanaannya, Dasar Perumahan Rumah Mampu Milik (Rumah Selangorku) ini perlu dikaji semula dan ditambahbaik agar sentiasa relevan sejajar dengan situasi dan perkembangan semasa industri perumahan di Negeri Selangor.
- 2.3 Pekeliling ini merangkumi semakan dan kajian semula dasar terdahulu serta kaedah kawalan seperti berikut :-
- a) Pelarasan dengan garis panduan / manual perancangan Negeri seperti Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor (MGPPNS) edisi ke-3 tahun 2016.
  - b) Kawalan dan kaedah penyelesaian kepada isu-isu yang dihadapi dalam proses perancangan, pembangunan, penjualan dan penguatkuasaan.



- c) Garis panduan spesifikasi Rumah Selangorku bagi mencapai matlamat Kerajaan Negeri Selangor dalam usaha menyediakan rumah yang selesa, mudah diselenggara dan selamat untuk didiami

2.4 Pemakaian Dasar ini tidak tertakluk kepada pembangunan di bawah Enakmen Rizab Melayu 1913 (ERM 1913). Walau bagaimanapun, Kerajaan Negeri mengalu-alukan sekiranya terdapat hasrat dan persetujuan bagi membangunkan projek Rumah Selangorku di tanah berkenaan.

### **3.0 KAEDAH PELAKSANAAN**

Kerajaan Negeri Selangor melalui Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) telah menjalankan kajian semakan semula dasar sedia ada dan hasilnya adalah seperti berikut:-

#### **3.1 Dasar Rumah Selangorku 2.0**

- 3.1.1 Keperluan penyediaan rumah mampu milik (RUMAH SELANGORKU 2.0) bergantung kepada perletakan sesuatu kawasan yang dikategorikan mengikut ZON kawasan. (Rujuk Rajah 1.0 seperti di Lampiran 1).



3.1.2 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.	Selangor	Kawasan Cyberjaya

\*(Rujuk Rajah 2.0 seperti di Lampiran 2)

3.1.3 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.	Selangor	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 2.0 seperti di Lampiran 2)

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

<b>Bil.</b>	<b>Daerah</b>	<b>Mukim / Kawasan</b>
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 3.0 seperti di Lampiran 3)



### 3.2 Komponen Rumah Selangorku 2.0.

3.2.1 Jadual penyediaan komponen bagi Rumah Selangorku 2.0 adalah seperti jadual di bawah:-

KOMPONEN RUMAH SELANGORKU 2.0 (PANGSAPURI)	LUAS MINIMUM BINAAN (kps)	HARGA JUALAN MAKSIMUM (RM)
<b>BERTINGKAT (PANGSAPURI)</b>		
JENIS A	700	42,000.00
JENIS B	750	100,000.00
JENIS C	800	150,00.00
JENIS D	900	200,000.00
JENIS E*	900	250,000.00
<b>BERTANAH (RUMAH BANDAR** &amp; TERES)</b>		
JENIS A	700 (Rumah Bandar**)	42,000.00
JENIS B	750 (Rumah Bandar**)	100,000.00
JENIS C	1,000 (Rumah Bandar**)	200,000.00
JENIS D	900 (Rumah Teres 20' X 60')	250,000.00

\*Hanya tertakluk bagi kawasan di bawah Pentadbiran Majlis Bandaraya Petaling Jaya (MBPJ), Majlis Perbandaran Ampang Jaya (MPAJ) dan Majlis Perbandaran Subang Jaya (MPSJ).

\*\* Rumah Bandar Selangorku ditetapkan dua (2) pemilik bagi satu lot / blok Rumah Bandar

Nota: Rumah Selangorku jenis Rumah Bandar dan Teres diwajibkan dalam Zon 3

### 3.3 Kemudahan Rumah Selangorku 2.0

3.3.1 Jadual kemudahan Rumah Selangorku 2.0 adalah seperti berikut:-

KOMPONEN RUMAH SELANGORKU 2.0 (PANGSAPURI)	KEMUDAHAN
JENIS A	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keperluan Kemudahan Awam Perlu Merujuk Manual Garis Panduan &amp; Piawaian Perancangan Negeri Selangor (MGPPPNS) Edisi Ketiga Tahun 2016</li> </ul>
JENIS B	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penetapan Satu (1) Tempat Letak Kereta (TLK) di setiap unit Rumah Selangorku yang ianya tidak boleh dijual dan perlu disediakan sebagai petak aksesori</li> </ul>
JENIS C	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keperluan penyediaan 20% Tempat Letak Kereta (TLK) Pelawat daripada jumlah unit rumah</li> <li>Keperluan unit Orang Kelainan Upaya(OKU) (rujuk MS1184) "CODE OF PRACTICE ON ACCESS FOR DISABLE PERSONS TO PUBLIC BUILDINGS"</li> <li>Keperluan penyediaan 2% kedai daripada jumlah unit rumah dengan pertimbangan Pihak Berkuasa Tempatan</li> </ul>
JENIS D	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penetapan Dua (2) Tempat Letak Kereta (TLK) di setiap unit Rumah Selangorku yang ianya tidak boleh dijual dan perlu disediakan sebagai petak aksesori</li> </ul>
JENIS E	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keperluan penyediaan 10% Tempat Letak Kereta (TLK) Pelawat daripada jumlah unit rumah</li> <li>Keperluan unit Orang Kelainan Upaya(OKU) (rujuk MS1184) "CODE OF PRACTICE ON ACCESS FOR DISABLE PERSONS TO PUBLIC BUILDINGS"</li> <li>Keperluan penyediaan 2% kedai daripada jumlah unit rumah dengan pertimbangan Pihak Berkuasa Tempatan</li> <li>Kolam renang / rendam (sebagai pilihan)</li> </ul>

### 3.4 Peratusan Penyediaan Rumah Selangorku 2.0

3.4.1 Jadual peratusan penyediaan Rumah Selangorku 2.0 mengikut jenis dan keluasan adalah seperti berikut:-

Zon	Keluasan (ekar) / Peratusan (%**)				
	<5 ekar	>5 – 10 ekar	10 – 20 ekar	20 – 50 ekar	50 ekar ke Atas
ZON 1	20%		30%	40%	40%
	Jenis A	= 10%	Jenis A = 10%	Jenis A = 10%	Jenis A = 10%
	Jenis C	= 10%	Jenis B = 10%	Jenis B = 10%	Jenis B = 10%
			Jenis C = 10%	Jenis C = 10%	Jenis C = 10%
ZON 2	-	15%	30%	30%	40%
		Jenis C = 15%	Jenis B = 15%	Jenis A = 10%	Jenis A = 10%
			Jenis C = 15%	Jenis C = 10%	Jenis B = 10%
				Jenis D = 10%	Jenis C = 10%
ZON 3*	-	-	30%	30%	40%
			Jenis B = 30%	Jenis C = 15%	Jenis A = 10%
				Jenis D = 15%	Jenis B = 10%
					Jenis C = 10%

\* Rumah Selangorku jenis Rumah Bandar dan Teres diwajibkan dalam Zon 3

\*\*Pengiraan % Rumah Selangorku adalah berdasarkan kepada keseluruhan unit rumah yang dibina dalam sesuatu projek.



### 3.5 Densiti Maksimum Pembangunan Rumah Selangorku 2.0

3.5.1 Densiti maksimum pembangunan Rumah Selangorku 2.0 mengikut zon adalah seperti berikut :-

ZON	DENSITI
1	120 unit per ekar
2	100 unit per ekar
3	90 unit per ekar

3.5.2 Bagi **Pembangunan bercampur** (Rumah Selangorku 2.0 & Kos Bebas) dalam satu skim pembangunan, densiti maksimum yang dibenarkan adalah **80 unit / ekar** untuk pembangunan sepuluh (10) ekar ke bawah sahaja.

3.5.3 Bagi pembangunan di kawasan "Transit-Oriented Development" (TOD)" dan "Transit-Adjacent Development(TAD)" adalah tertakluk kepada dasar TOD & TAD sedia ada.

3.5.4 Penetapan densiti ini tertakluk kepada Pihak Berkuasa Tempatan dengan mengambilkira kesesuaian lokasi / tapak cadangan serta kemudahan awam dan infrastruktur seperti jalan keluar-masuk, keperluan laporan "Traffic Impact Assesment" (TIA) dan keperluan-keperluan syarat teknikal yang ditetapkan oleh PBT.



#### 4.0 KAWALAN PERANCANGAN RUMAH SELANGORKU 2.0

- 4.1 Dasar Rumah Selangorku 2.0 ini akan disyaratkan 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.
- 4.2 Kaedah pengiraan keluasan dalam penentuan keperluan penyediaan Rumah Selangorku 2.0 adalah berdasarkan keluasan yang dinyatakan dalam suratan hakmilik tanah.
- a) Bagi kes-kes tertentu di mana terdapat kekangan semula jadi atau akibat daripada proses pengambilan semula balik tanah di atas sebahagian tanah yang dibangunkan tersebut, keperluan syarat penyediaan Rumah Selangorku 2.0 adalah berdasarkan baki luas tanah bersih.
  - b) Kedua-dua situasi ini hendaklah berdasarkan kepada perakuan agensi kerajaan berkaitan ataupun jawatankuasa khusus yang melibatkan pembangunan tersebut seperti; Jawatankuasa Teknikal Pembangunan Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) atau lain-lain jawatankuasa yang sewaktu dengannya.



- 4.3 Pembangunan Rumah Selangorku 2.0 khususnya Jenis A hendaklah dibangunkan di fasa pertama pembangunan atau serentak dengan pembangunan perumahan yang lain.
- 4.4 Sebarang permohonan untuk mengurangkan peratusan penyediaan, penukaran dan perpindahan serta **pindaan harga tidak lagi dibenarkan** bagi pembangunan baru. Manakala bagi pembangunan 20: 20: 10 dan 20:10: 10, permohonan pemaju boleh mengemukakan rayuan pindaan komponen kepada Rumah Selangorku 2.0 dengan pertimbangan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri.
- 4.5 Bagi permohonan untuk **mengecualikan penyediaan Rumah Selangorku 2.0**, permohonan perlu diangkat untuk pertimbangan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri. Cadangan kelulusan bersyarat oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri bagi mengecualikan penyediaan Rumah Selangorku 2.0 adalah seperti dibawah :-
- a) Dikenakan bayaran dengan formula berikut : Bilangan unit yang perlu disediakan x harga Rumah Selangorku 2.0  
Contoh : 100 unit x RM42,000 (Rumah Selangorku Jenis A)

**ATAU**



- b) Tapak pembangunan Rumah Selangorku yang dikecualikan pembinaannya diserahkan kepada LPHS termasuk kos penyediaan kemudahan awam & infrastruktur.

**ATAU**

- c) Rumah Selangorku 2.0 yang dikecualikan tersebut dibina di atas tanah pemilikan LPHS sebagai gantian. Kos pembinaan di atas tapak LPHS adalah berdasarkan nilai pembangunan yang telah dikecualikan.

**\*Nota** :Kajian mekanisma bagi pelaksanaan syarat kelulusan ini akan dikaji LPHS pelaksanaannya berdasarkan pembuktian yang dikemukakan oleh pemaju untuk dipertimbangkan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri.

4.6 Permohonan untuk **meminda tapak Rumah Selangorku 2.0** perlu diangkat untuk pertimbangan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri dan dikenakan Jaminan Bank / Jaminan Korporat / Jaminan Peribadi.

4.7 **Penangguhan penyediaan Rumah Selangorku 2.0** atau penangguhan pembinaan Rumah Selangorku 2.0 Jenis A di fasa pertama / awal / serentak dengan pembangunan kos bebas perlu dikemukakan kepada Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor untuk pertimbangan dengan tempoh

penanggungan tidak lebih daripada dua (2) tahun dan dikenakan Jaminan Bank / Jaminan Korporat / Jaminan Peribadi.

- 4.8 Semua perkara yang dinyatakan di Para 4.5, 4.6 dan 4.7 perlu dikemukakan justifikasi kukuh dan disertakan bersama kajian pasaran hartanah, kajian permintaan & penawaran serta laporan kebolehlaksanaan projek sebelum sebarang pertimbangan dibuat.
- 4.9 Semua perkara seperti di Para 4.4 sehingga Para 4.6 akan dibentang di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Induk Rumah Selangorku sebelum dibawa untuk pertimbangan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri.

## **5.0 KAWALAN PEMBANGUNAN RUMAH SELANGORKU 2.0**

- 5.1 Pemaju perlu mengemukakan Jadual Pelaksanaan Kerja bagi pembangunan Rumah Selangorku 2.0 kepada LPHS dalam tempoh masa 30 hari dari tarikh Kelulusan Pelan Bangunan diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan bagi tujuan pemantauan.



5.2 Bilangan tingkat maksimum bagi rumah pangsapuri jenis “walk up” perlu mengikut Garis Panduan PLANMALAYSIA@Selangor atau seperti cadangan dibawah:-

Jumlah Tingkat	Syarat
5	Disediakan unit Orang Kelainan Upaya dan kemudahan seperti Musollah, Tadika dan Dewan di tingkat paling bawah
5 + 1	Hanya unit Orang Kelainan Upaya sahaja dibenarkan di tingkat bawah. Kemudahan seperti Musollah, Tadika dan Dewan disediakan secara berasingan “ <i>Stand alone building</i> ”

5.3 Penetapan peratusan penyediaan bilangan Tempat Letak Kereta untuk pelawat berdasarkan jumlah unit rumah.

5.4 Penyediaan Perimeter Planting dalam pembangunan Rumah Selangorku 2.0 adalah diselaraskan dengan Manual Garis Panduan & Piawaian Perancangan Negeri Selangor oleh PLANMALAYSIA@Selangor.



**6.0 GARIS PANDUAN SPESIFIKASI MINIMA RUMAH SELANGORKU 2.0**

- 6.1 Pembinaan Rumah Selangorku 2.0 yang diluluskan perlu mematuhi spesifikasi yang ditetapkan seperti mana dalam Garis Panduan Spesifikasi Minimum Rumah Selangorku 2.0.
- 6.2 Untuk memastikan Rumah Selangorku 2.0 yang siap ditawarkan kepada pembeli merupakan produk perumahan yang berkualiti dan setanding dengan produk perumahan harga bebas, semua produk dan bahan binaan Rumah Selangorku perlu mendapat **pengiktirafan Standard And Industrial Research Institute of Malaysia (SIRIM)** dan **Perakuan Pematuhan Standard (Bahan Binaan)** oleh **Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan (CIDB)**.
- 6.3 Pemaju juga diwajibkan **pelaksanaan kaedah Industrialized Building System (IBS)** sebagai salah satu syarat kelulusan Kebenaran Merancang / Perintah Pembangunan dan Pelan Bangunan oleh PBT bagi projek swasta yang bernilai RM 50 Juta dan ke atas di samping perlu mengemukakan laporan IBS skor dengan pemarkahan minima 50/100. Seperti mana pekeliling yang diluluskan oleh Majlis Negara Kerajaan Tempatan (MNKT) ke 71. Walau bagaimanapun ia tertakluk kepada pertimbangan Pihak Berkuasa Tempatan
- 6.4 Bagi menjamin kesejahteraan kehidupan berkeluarga rakyat Negeri Selangor, penyediaan tiga (3) bilangan bilik (habitable

space) dan dua (2) bilik air / tandas adalah **mandatori**. Keluasan adalah seperti mana dinyatakan di dalam Akta Jalan, Parit dan Bangunan, 1974 (Akta 133).

6.5 Garis Panduan Spesifikasi Minimum Rumah Selangorku 2.0 ini adalah seperti jadual di bawah :-

**JADUAL SPESIFIKASI STRUKTUR DAN ELEMEN ASTETIK RSKU**

	PERKARA	JENIS A & B	JENIS C,D & E
<b>STRUKTUR</b>	Rangka	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkrit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkrit</li> </ul>
	Dinding	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkrit</li> <li>• Batu-bata (tanah liat, pasir &amp; konkrit)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkrit</li> <li>• Batu-bata (tanah liat, pasir &amp; konkrit)</li> </ul>
	Lantai	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkrit bertetulang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkrit bertetulang</li> </ul>
	Kerangka bumbung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Besi</li> <li>• Konkrit bertetulang</li> <li>• Kekuda kayu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Besi</li> <li>• Konkrit bertetulang</li> <li>• Kekuda kayu</li> </ul>
	Kemasan bumbung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bumbung rata konkrit</li> <li>• Genting konkrit</li> <li>• Dek besi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bumbung rata konkrit</li> <li>• Genting konkrit</li> <li>• Dek besi</li> </ul>
<b>ELEMEN ASTETIK</b>	Unjuran tingkap ( <i>Façade</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Disediakan (minima 300mm atas tingkap)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Disediakan (minima 300mm atas tingkap)</li> </ul>
	<i>Skirting</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiada (kecuali ruangan berjubin)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Disediakan</li> </ul>
	Ruang kompressor penghawa dingin ( <i>A/C Ledge</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perlu disediakan sekiranya melibatkan façade bangunan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perlu disediakan sekiranya melibatkan façade bangunan</li> </ul>

Nota :

1. A/C Ledge tidak termasuk dalam luas binaan yang unit Rumah Selangorku yang disyaratkan seperti di Para 3.2.





JADUAL SPESIFIKASI KEMASAN

PERKARA		JENIS A & B	JENIS C, D & E	
KEMASAN LANTAI	Rumah Teres / Bandar / Bertingkat	Ruang tamu	Lepaan simen	Jubin seramik
		Ruang makan	Lepaan simen	Jubin seramik
		Ruang legar	Lepaan simen	Jubin seramik
		Ruang keluarga	Lepaan simen	Jubin seramik
		Balkoni	Lepaan simen	Jubin seramik
		Bilik tidur	Lepaan simen	Jubin seramik
		Koridor (luar)	Lepaan simen	Jubin seramik
		Jemuran	Jubin seramik jenis "non slip"	Jubin seramik jenis "non slip"
		Dapur	Jubin seramik jenis "non slip"	Jubin seramik jenis "non slip"
		Bilik mandi / Tandas	Jubin seramik jenis "non slip"	Jubin seramik jenis "non slip"
	Rumah Teres / Bandar	Tangga (Teres / Rumah bandar)	Jubin seramik jenis "non slip"	Jubin seramik jenis "non slip"
		Tempat letak kereta (Porch)	Tidak berkaitan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jubin homogeneous</li> <li>Konkrit <i>imprint</i></li> <li>Lepaan simen (<i>brush finish</i>)</li> </ul>
		Ruang serbaguna	Lepaan simen	Lepaan simen
		Bilik utiliti	Lepaan simen	Lepaan simen
		Anjung	Lepaan simen	Jubin seramik jenis "non slip"
KEMASAN LAIN-LAIN	Tingkap	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kesmen aluminium</li> <li>Tingkap berbilang (jemuran)</li> <li>Tingkat bukaan atas (Bilik mandi / Tandas)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kesmen aluminium</li> <li>Tingkap berbilang (jemuran)</li> <li>Tingkap bukaan atas (Bilik Mandi / Tandas)</li> </ul>	
	Pintu	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pintu masuk utama : <b>Pintu kayu</b></li> <li>Bilik : <b>Pintu papan lapis rata</b></li> <li>Bilik air : <b>PVC</b></li> <li>Balkoni : <b>Pintu gelongsor aluminium</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pintu masuk utama : <b>Pintu kayu</b></li> <li>Bilik : <b>Pintu papan lapis rata</b></li> <li>Bilik air : <b>PVC</b></li> <li>Balkoni : <b>Pintu gelongsor aluminium</b></li> </ul>	
	Bingkai pintu	<ul style="list-style-type: none"> <li>Besi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Besi</li> </ul>	
	Siling	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lepaan simen dan berskim</li> <li>Kepingan siling bebas asbestos (Tingkat teratas / Bilik mandi / Tandas)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lepaan simen dan berskim</li> <li>Kepingan siling bebas asbestos (Tingkat teratas / Bilik mandi / Tandas)</li> </ul>	
	Dinding	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dalam : <b>Lepaan simen dan bercat</b></li> <li>Bilik mandi / Tandas : <b>Jubin seramik setinggi siling</b></li> <li>Dapur : <b>Jubin seramik setinggi 1.5m (baki dilepa dan bercat)</b></li> <li>Luaran : <b>Lepaan simen dan bercat (kalis cuaca)</b></li> </ul> <p>*Penggunaan bahan binaan selain yang dinyatakan bagi tujuan "<b>feature wall</b>" perlu mendapat sokongan pihak LPHS dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).</p>		

**JADUAL SPESIFIKASI KELENGKAPAN SANITARI**

PERKARA	BILIK MANDI / TANDAS UTAMA	BILIK MANDI / TANDAS KEDUA	DAPUR	JEMURAN
Mangkuk tandas (Jenis duduk / cangkung)	✓	✓		
Besen	✓	✓		
Pancuran mandi	✓	✓		
Kepala paip (bid tap)	✓	✓	✓	✓
Sinki dapur			✓	

**JADUAL SPESIFIKASI KELENGKAPAN ELEKTRIK**

PERKARA	KUANTITI MENGIKUT JENIS	
	JENIS A & B	JENIS C, D & E
Punca kuasa lampu	12	13
Punca kuasa 13A	16	20
Punca kuasa 15A	2	2
Punca kuasa air panas	-	1
Punca kuasa kipas	4	4
Punca kuasa SMATV	1	1
Punca Telefon	1	1
Punca loceng (Bell point)	1	1

Nota :

2. Jumlah sebenarnya punca kuasa bergantung pada reka bentuk unit rumah
3. Lokasi punca kuasa perlu bersesuaian dengan cadangan susunan perabot.
4. Jenis pendawaian adalah pendawaian elektrik fasa tunggal.



**7.0 KAWALAN PENJUALAN & PENAWARAN RUMAH SELANGORKU 2.0**

- 7.1 Semua senarai pembeli RUMAH SELANGORKU 2.0 perlu diperolehi daripada Lembaga Perumahan dan Hartanah (LPHS) melalui 100% Sistem Pendaftaran Permohonan Rumah Selangorku (SPPRS).
- 7.2 Sebarang penyediaan kelengkapan perabot atau kelengkapan elektrik dalam Rumah Selangorku 2.0 bertujuan untuk dimasukkan dan meningkatkan harga Dasar Rumah Selangorku 2.0 adalah tidak dibenarkan.
- 7.3 Walau bagaimanapun, penawaran pakej naik taraf kemasn dalaman, perabot dan kelengkapan elektrik perlu mendapat persetujuan LPHS. Pakej-pakej ini ditawarkan sebagai pilihan tanpa unsur-unsur paksaan.
- 7.4 Pengiklanan penjualan Rumah Selangorku 2.0 perlu mempamerkan harga jualan yang ditetapkan oleh Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS).
- 7.5 Kegagalan pemaju untuk mendapatkan senarai nama daripada LPHS boleh dikenakan denda sebanyak 10% dari Perjanjian Jual Beli (S&P) ataupun harga siling Rumah Selangorku 2.0 atau mana yang lebih tinggi bagi setiap unit rumah yang dijual. Sekiranya berlakunya pelanggaran kuota Bumiputera (penjualan daripada pemaju kepada pembeli

pertama), pemaju akan didenda **denda/penalti sekali lagi sebanyak 5%** untuk **Rumah Selangorku** daripada harga jualan hartanah tersebut ataupun harga siling Rumah Selangorku atau mana yang lebih tinggi bagi setiap unit.

Nama pemilik unit-unit tersebut akan diangkat untuk kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri bagi mendapatkan kelulusan perlepasan syarat kelayakan Rumah Selangorku 2.0 yang mana akan dilaksanakan berdasarkan kes demi kes

## 8.0 PEMILIKAN RUMAH SELANGORKU

8.1 Tiada diskaun Bumiputera kepada RUMAH SELANGORKU 2.0 memandangkan ianya adalah harga kawalan.

### 8.2 **SYARAT KELAYAKAN PERMOHONAN RUMAH SELANGORKU 2.0 JENIS A**

- a) Warganegara Malaysia;
- b) Berumur 18 tahun dan ke atas;
- c) Pendapatan isi rumah hingga RM3,000 sebulan. Sekiranya pemohon tidak berhasrat memilih Rumah Selangorku 2.0 Jenis A, pemohon dibenarkan membuat pilihan Jenis B, C, D, E atau hartanah rumah harga kawalan. Manakala pemohon yang telah memiliki Jenis

A dan menjual unit tersebut adalah tidak layak memohon semula Jenis A tetapi dibenarkan membuat memohon Rumah Selangorku 2.0 Jenis B, C, D dan E atau hartanah rumah harga kawalan;

- d) Pemohon atau suami/isteri pemohon belum memiliki rumah sama ada melalui projek kerajaan atau swasta di Selangor;
- e) Permohonan Pindahmilik hanya dibenarkan selepas lima (5) tahun dari Perjanjian Jual-Beli dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri ;
- f) Pemohon perlu berdaftar di Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS).

### **8.3 SYARAT KELAYAKAN PERMOHONAN RUMAH SELANGORKU 2.0 JENIS B, C, D DAN E**

- a) Warganegara Malaysia;
- b) Berumur 18 tahun dan ke atas;
- c) Pendapatan isi rumah sehingga RM10,000 sebulan mengikut pilihan jenis rumah; Pemohon ini tidak boleh membuat pilihan untuk Rumah Selangorku 2.0 Jenis A dan hanya diberikan pilihan Jenis B, C, D, E atau hartanah rumah harga kawalan;

- d) Pemohon atau pasangan (suami/isteri) tidak mempunyai sebarang jenis rumah kediaman di Selangor; Pemohon yang telah memiliki rumah kos rendah/Rumah Selangorku Jenis A selama lima (5) tahun daripada tarikh Perjanjian Jual Beli, boleh memohon untuk Rumah Selangorku 2.0 Jenis B, C, D, E atau hartanah harga kawalan;
- e) Permohonan Pindahmilik hanya dibenarkan selepas lima (5) tahun dari Perjanjian Jual-Beli dengan kebenaran Pihak Berkuasa Negeri ;
- f) Pemohon perlu berdaftar di Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS).
- g) Sekiranya ada berlaku pelanggaran kuota Bumiputera (penjualan daripada pemaju kepada pembeli pertama), pemaju akan dikenakan denda/penalti sekali lagi sebanyak 5% untuk Rumah Selangorku daripada harga jualan hartanah tersebut ataupun harga siling Rumah Selangorku atau mana yang lebih tinggi bagi setiap unit.
- h) Pembeli yang ingin membeli unit RUMAH SELANGORKU 2.0 perlu berdaftar dengan LPHS melalui Sistem Pendaftaran SPPRS.



- 8.4 Semua urusan permohonan kebenaran pindah milik bagi semua jenis rumah harga kawalan ini kelak perlu di rujuk kepada Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor untuk diangkat kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk pertimbangan.
- 8.5 Selain daripada penawaran berdasarkan merit, Rumah Selangorku boleh ditawarkan melalui proses penawaran yang dibenarkan setelah mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan seperti di **Lampiran 4**

## 9.0 TARIKH KUATKUASA DAN PEMAKAIAN

- 9.1 Pelaksanaan Tarikh penguatkuasaan Dasar baru ini adalah pada **2 April 2018**. Bagi pembangunan Rumah Selangorku yang diluluskan sebelum tarikh penguatkuasaan ini, syarat yang dikenakan adalah kekal.
- 9.2 Dengan berkuat kuasanya Pekeliling ini, maka Pekeliling Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor Bilangan 1 Tahun 2013 adalah dibatalkan.
- 9.3 Manakala bagi pembangunan yang disyaratkan membina Rumah Kos Rendah, Rumah Kos Sederhana Rendah dan Rumah Kos Sederhana, pemaju boleh memohon untuk dipinda syarat terdahulu kepada Dasar Rumah Selangorku 2.0 dengan persetujuan dan kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN).



LPHS/BL/7/00/11(32)



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

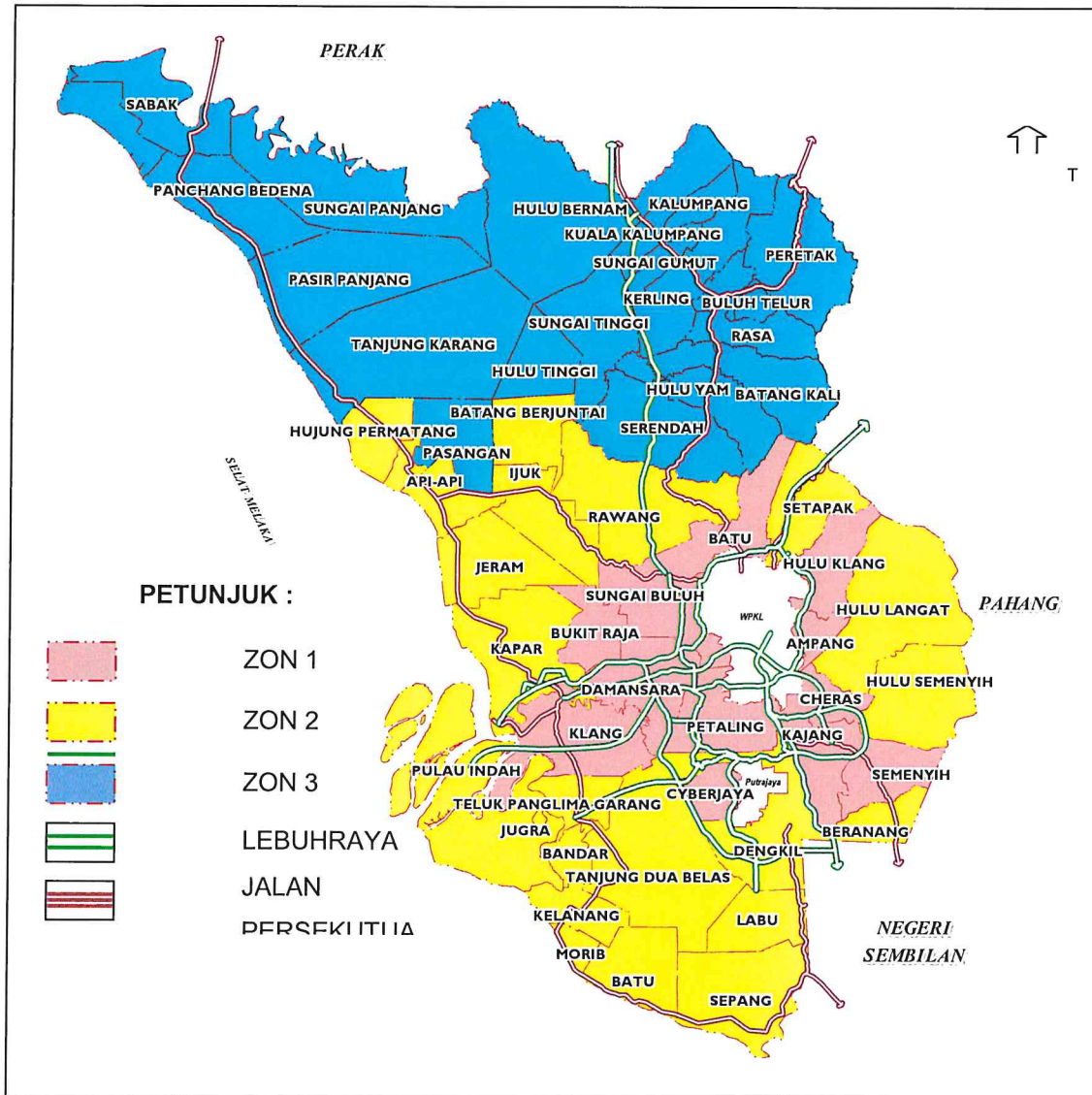
Pengarah Eksekutif

Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor

Bertarikh : 26 MAR 2018

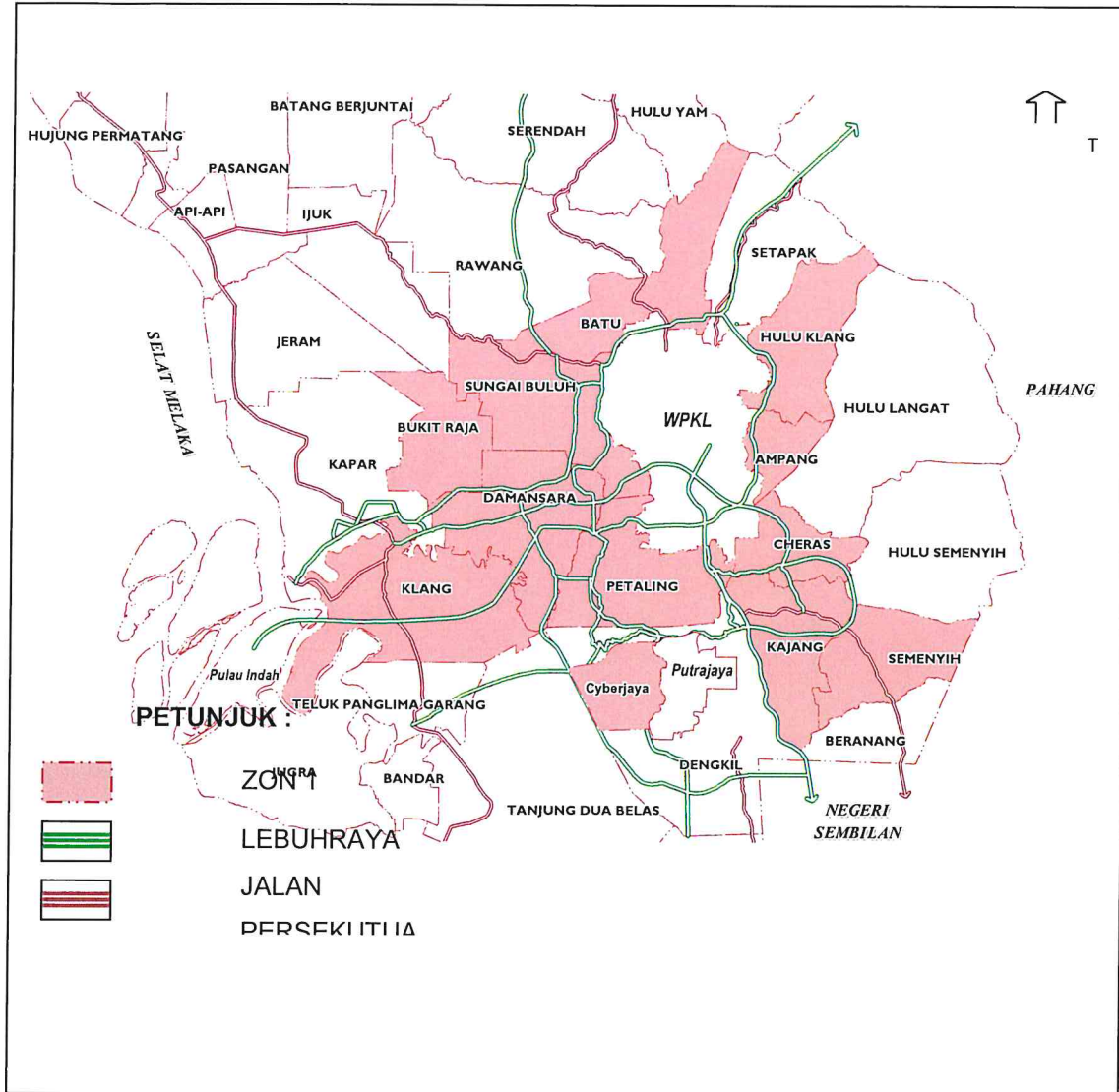


RAJAH 1.0 : PENETAPAN KAWASAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN MENGIKUT ZON / KAWASAN



\*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

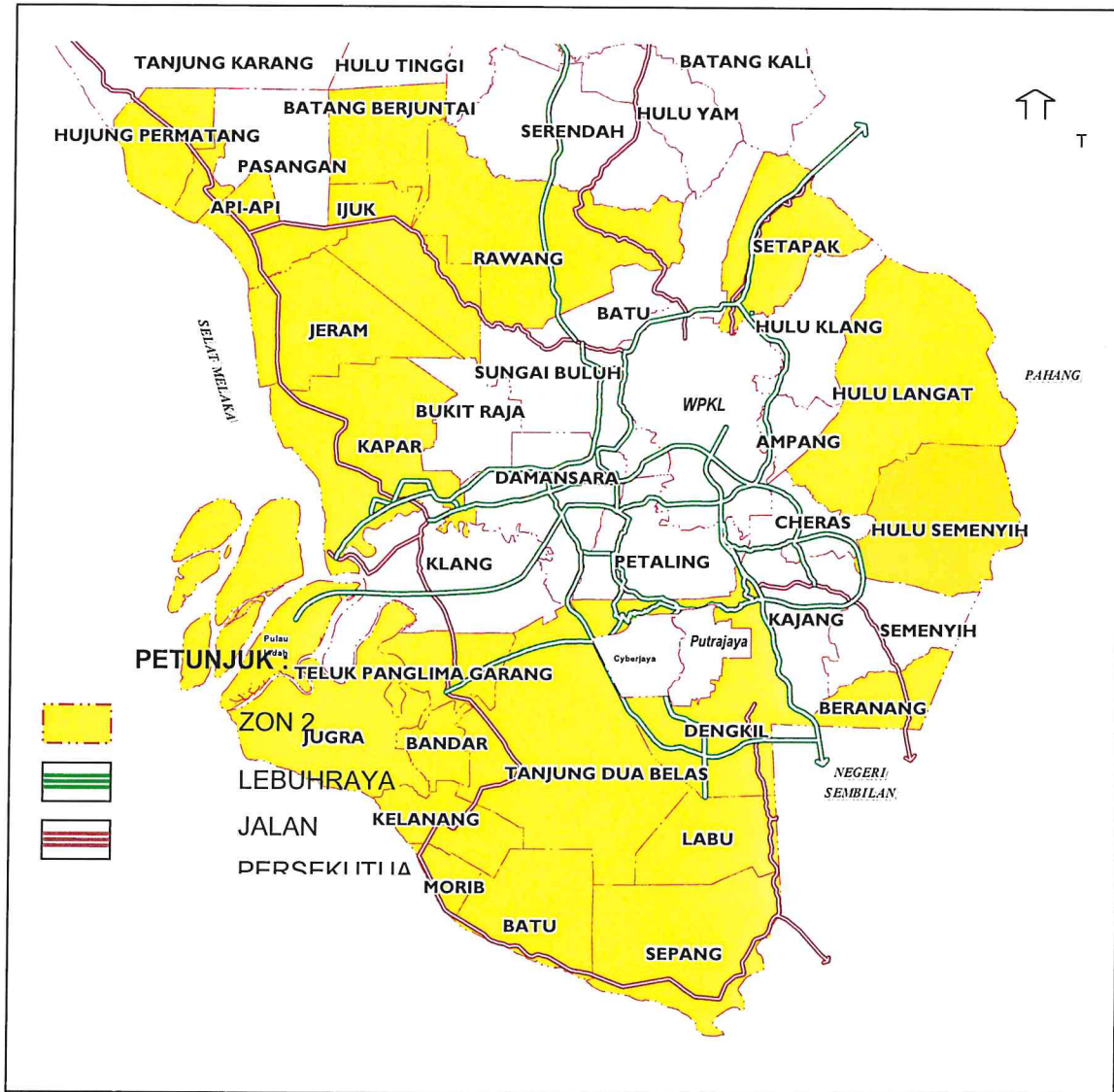
RAJAH 2.0 : KAWASAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN ZON 1



\*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

*Handwritten signature*

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

LAMPIRAN 4

Syarat Penawaran Berasaskan Pemilihan Sistem Merit, Penawaran Terbuka, Penawaran Terus dan Penawaran Bebas

BIL	PERINGKAT PERTAMA		PERINGKAT KEDUA		PERINGKAT KETIGA		PERINGKAT KEEMPAT	
	SISTEM MERIT (SPPR)		PENAWARAN TERBUKA FASA PERTAMA	PENAWARAN TERBUKA FASA KEDUA	PENAWARAN TERUS		PENAWARAN BEBAS	
1.	Pemaju wajib berdaftar dengan LPHS untuk mendapatkan senarai nama melalui Jawatankuasa Pemilihan Senarai Nama Pemohon Rumah Selangorku dan Hartanah Harga Kawalan	1) Syarat permohonan Jenis B, C dan D selepas 6 bulan atau sekurang-kurangnya 3 kali tawaran dilaksanakan oleh LPHS. 2) Manakala Jenis A selepas 12 bulan dari tawaran nama pertama dilaksanakan oleh LPHS atau kemajuan kerja telah mencapai 50% siap di tapak.	1) Syarat permohonan Jenis B, C dan D selepas 6 bulan dari tarikh surat kelulusan Program Penawaran Terbuka. 2) Tiada perubahan dan kekal dengan dasar sedia ada untuk Jenis A	1) Syarat permohonan Jenis C dan D sahaja pemaju telah melaksanakan penawaran terbuka melebihi tempoh 12 bulan dari tarikh surat kelulusan Program Penawaran Terbuka dan ; 2) Keseluruhan kemajuan kerja bangunan telah siap di tapak serta lain-lain syarat perlu dipatuhi oleh pemaju	1) Syarat permohonan untuk semua Jenis A, B, C dan D, pemaju dibenarkan penawaran bebas setelah CCC / CF dikeluarkan. 2) Keseluruhan kemajuan kerja telah siap 100 % siap dengan CCC/CF			
2.	Pemilihan Nama melalui Jawatankuasa Pemilihan Senarai Nama Pemohon Rumah Selangorku dan Hartanah Harga Kawalan	Permohonan pemaju tertakluk kepada pertimbangan dan kelulusan Pengarah Eksekutif, LPHS.	Permohonan pemaju tertakluk kepada pertimbangan dan kelulusan Jawatankuasa Pemilihan Senarai Nama Pemohon Rumah Selangorku dan Hartanah Harga Kawalan dan seterusnya kelulusan Y.B Dato' SUK	Permohonan pemaju tertakluk kepada pertimbangan dan kelulusan Jawatankuasa Pemilihan Senarai Nama Pemohon Rumah Selangorku dan Hartanah Harga Kawalan dan seterusnya kelulusan Y.B Dato' SUK	Pemaju mendapatkan senarai nama pemohon sendiri dan dikemukakan nama pemohon untuk rekod dalam Sistem Pendaftaran dan seterusnya kelulusan Y.B Dato' SUK			
3.	Permohonan berasaskan isirumah (pasangan iaitu suami dan isteri)	Permohonan <u>bukan</u> berasaskan isirumah (pasangan iaitu suami/isteri) tetapi berasaskan individu / pemohon sahaja ;						

BIL	PERINGKAT PERTAMA		PERINGKAT KEDUA		PERINGKAT KETIGA		PERINGKAT KEEMPAT	
	SISTEM MERIT (SPPR)		PENAWARAN TERBUKA FASA PERTAMA	PENAWARAN TERBUKA FASA KEDUA	PENAWARAN TERUS		PENAWARAN BEBAS	
4.	Pasangan (kedua-duanya iaitu suami dan isteri) tidak memiliki kediaman		1) Pemohon sahaja tidak memiliki kediaman	1) Pemohon ada pemilihan hartanah dengan tidak memiliki melebihi satu (1) hartanah kediaman adalah dibenarkan permohonan Rumah Selangorku	Tiada syarat kepada pemohon		Tiada syarat kepada pemohon	
5.	Pendapatan isi rumah (suami dan isteri) tidak melebihi RM 10,000-00 sebulan		2) Permohonan untuk menaiktaraf kediaman daripada rumah kos rendah (Jenis A) yang telah melebihi tempoh lima (5) tahun ke atas adalah dibenarkan permohonan kepada Jenis B, C dan D.	2) Pemohon adalah tidak pernah memiliki Rumah Selangorku kecuali pemohon rumah kos rendah (Jenis A) telah melebihi tempoh lima (5) tahun ke atas adalah dibenarkan.	Tiada syarat kepada pemohon		Tiada syarat kepada pemohon	
			1) Jenis A dengan pendapatan pemohon tidak melebihi RM 3,000-00 sebulan atau isi rumah tidak melebihi RM 5,000-00 sebulan.	1) Tiada perubahan dan kekal sedia ada untuk Jenis A	1) Tiada perubahan dan kekal dengan dasar sedia ada untuk Jenis A & B		1) Tiada syarat kepada pemohon	
			2) Jenis B, C dan D dengan Pendapatan pemohon tidak melebihi RM 10,000-00 sebulan atau isi rumah tidak melebihi RM 15,000-00 sebulan.	2) Jenis B, C dan D dengan Pendapatan pemohon tidak melebihi RM 15,000-00 sebulan atau isi rumah tidak melebihi RM 20,000-00 sebulan.	2) Jenis C dan D dengan pendapatan pemohon tidak melebihi RM 15,000-00 sebulan atau isi rumah tidak melebihi RM 20,000-00 sebulan.		2) Harga masih kekal pada harga kawalan ditetapkan untuk Rumah Selangorku	

6.	Kuota Bumiputera masih kekal sedia ada (70% bumiputera) untuk Rumah Selangorku dan Hartanah Harga Kawalan
7.	Pemohon perlu berdaftar di Sistem Pendaftaran Rumah Selangorku, LPHS.
8.	Pemohon perlu memenuhi syarat kelayakan ditetapkan di atas namun pengecualian dan pelepasan syarat kepada pemohon diberikan bagi kes-kes tertentu melibatkan peneroka Bandar atau setinggan, pemilihan harta oleh LPHS di bawah Skim Smart Sewa & Dana Sel, pemilihan harta oleh Zakat dan Wakaf untuk golongan asnaf dan sebagainya bagi tujuan kepentingan awam.
9.	Proses Kerja dan Mekanisma Penawaran Rumah Selangorku dan Hartanah Harga Kawalan adalah selaras dengan keputusan Mesyuarat Lembaga Pengarah LPHS Bii 3/2016 bertarikh 22 Ogos 2016.



Penawaran Berasaskan Pemilihan Sistem Merit, Penawaran Terbuka, Penawaran Terus dan Penawaran Bebas

