



**PEKELILING LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH SELANGOR
BILANGAN 2 TAHUN 2016**

=====

**DASAR PEMBANGUNAN PANGSAPURI KEDIAMAN KOMERSIAL
DAN *BOUTIQUE OFFICE* MAMPU MILIK NEGERI SELANGOR**

.....

1. TUJUAN

1.1 Pekeliling ini bertujuan untuk memaklumkan kepada semua agensi kerajaan dan swasta seperti Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Jabatan-Jabatan Teknikal, Pejabat Tanah Daerah (PTD), pemaju dan mereka yang berkepentingan di dalam pembangunan Pangsapuri Kediaman Komersial dan *Boutique Office* di Negeri Selangor selaras dengan Cabutan Kertas Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Ke 27/2016 bertarikh 17 Ogos 2016.

2. LATAR BELAKANG

2.1 Dasar pembangunan Pangsapuri Kediaman Komersial dan *Boutique Office* ini merupakan dasar baharu melibatkan penyediaan unit-unit / ruang mampu milik berdasarkan kepada bilangan unit keseluruhan yang disediakan.

2.2 Dasar ini disasarkan khusus kepada golongan usahawan baru / muda yang menceburi bidang perniagaan / usahawan yang mana tidak memerlukan ruang pejabat yang luas dan mampu dimiliki.

- 2.3 Bagi tujuan itu, Kerajaan Negeri telah mengambil inisiatif membantu golongan tersebut dengan menyediakan dasar baharu ini dan ianya juga merupakan sebahagian daripada komitmen berterusan Kerajaan Negeri dalam menyediakan rumah mampu milik terutamanya untuk golongan menengah dan bawah.

3. TAKRIFAN DASAR

3.1 **Pangsapuri Kediaman Komersial**

Adalah merangkumi Pangsapuri Perkhidmatan *Service Apartment*, *Small Office Home Office (SOHO)* atau apa-apa pembangunan komersial yang boleh dijadikan tempat kediaman / tinggal secara tetap dan tertakluk dengan Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966 (Akta 118).

3.2 ***Boutique Office***

Merangkumi ruang pejabat / perniagaan yang kecil sama ada berkongsi atau tidak dengan ruang kediaman yang terhad pada masa yang sama dengan menjalankan aktiviti perniagaan / kerja dengan kos '*overhead*' yang rendah dan murah serta boleh mencapai pelanggan yang lebih besar dengan penggunaan ICT. Ia termasuk *Small Office Versatile Office (SOVO)* dan *Small Office Flexible Office (SOFO)*.

3.3 **Jenis Aktiviti Perniagaan Dibenarkan di *Boutique Office*.**

3.3.1 Kerja-kerja perundingan profesional seperti pengurusan IT, rekabentuk kejuruteraan, perancangan, arkitek, rekbentuk ICT dan pengiklanan, pengurusan akaun dan konsultasi pelaburan.

- 3.3.2 Kerja-kerja yang melibatkan penulisan dan karya kreatif seperti menulis buku lagu, puisi, skrip dan lain-lain serta kreativiti termasuk kesenian, kraftangan dan lukisan.
- 3.3.3 Penjualan produk secara maya *virtual* dan terus kepada pelanggan melalui penggunaan laman web seperti e-Lelongan dan *e-Shop*.
- 3.3.4 Mengiklan produk secara terus melalui laman-laman iklan dengan memberi maklumat barangan yang hendak dijual (tanpa melibatkan penstoran barangan).
- 3.3.5 Aktiviti-aktiviti yang difikirkan sesuai untuk dibenarkan oleh PBT.

3.4 **Jenis Aktiviti Perniagaan Tidak Dibenarkan di *Boutique Office*.**

- 3.4.1 Kedai runcit termasuk *retail outlet*, pembekalan dan berkaitan apa-apa aktiviti termasuk kedai haiwan.
- 3.4.2 Klinik perubatan / pergigian / haiwan / farmasi.
- 3.4.3 Perkhidmatan menggunting rambut / salon kecantikan / kedai urut.
- 3.4.4 Penyediaan makanan / pembuat kek / catering.
- 3.4.5 Kelas muzik / tarian / bahasa / pusat tuisyen.
- 3.4.6 Agensi pembantu rumah.

3.4.7 Stor penyimpanan seperti gas dan sebagainya.

3.4.8 Kerja-kerja bengkel, kimpalan dan baiki kenderaan.

3.4.9 Aktiviti-aktiviti yang difikirkan tidak sesuai oleh PBT.

3.4.10 PBT hendaklah mengawal pengeluaran lesen kepada pemilik bagi aktiviti yang dibenarkan sahaja bagi mengelakkan kacau ganggu kepada penghuni / pemilik premis yang lain.

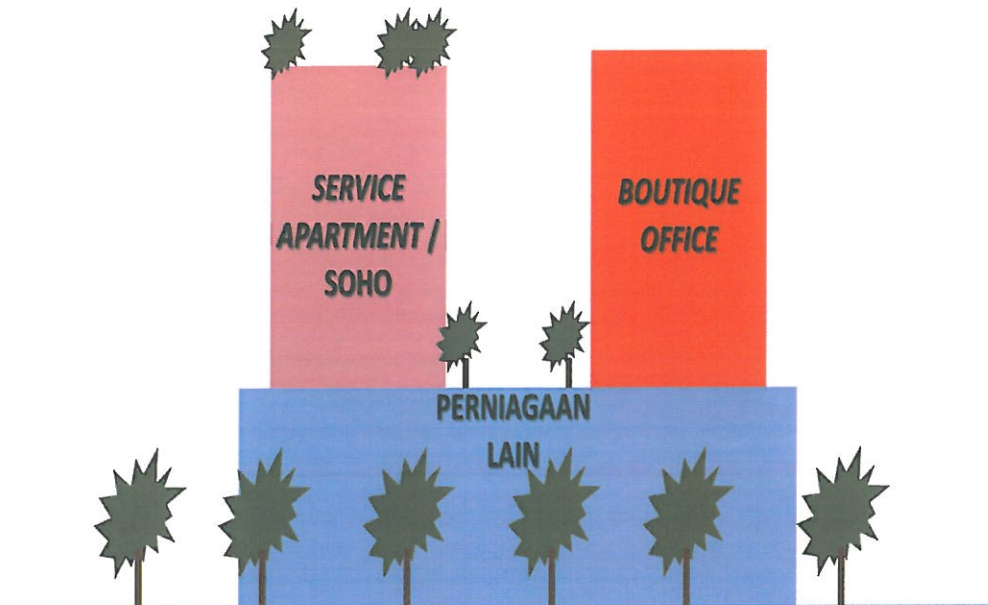
4. DASAR PEMBANGUNAN PANGSAPURI KEDIAMAN KOMERSIAL DAN BOUTIQUE OFFICE MAMPU MILIK NEGERI SELANGOR.

4.1 Jenis Pembangunan

4.1.1 Dibangunkan Bersekali Dengan Pembangunan Komersial Yang Lain (Pembangunan Bercampur).

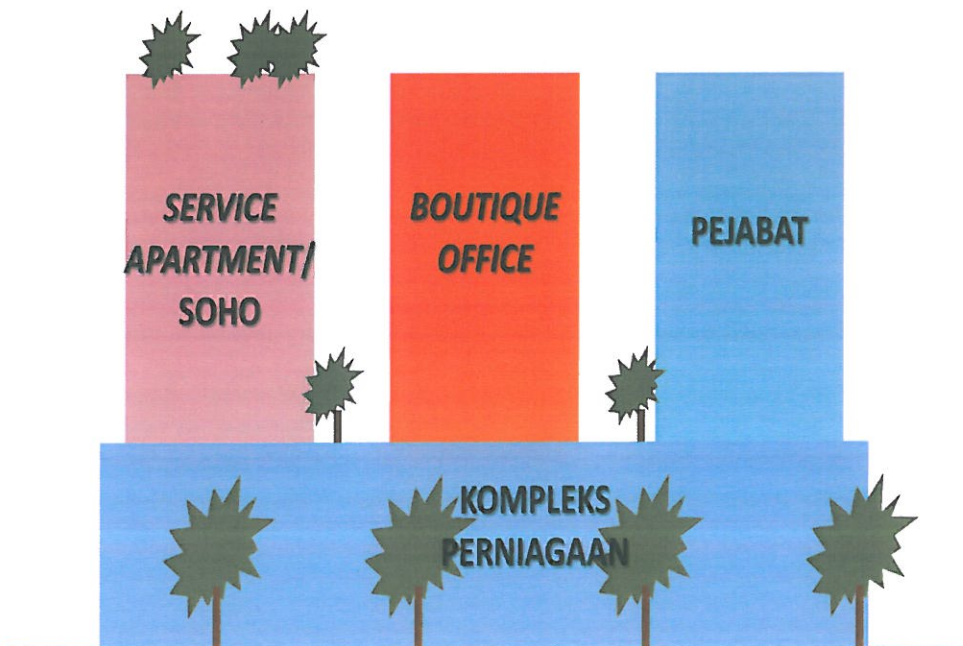
- a) Pembangunan sama ada *Service Apartment / SOHO* atau *BOUTIQUE OFFICE (SOVO/SOFO)* boleh dibangunkan bersekali dengan pembangunan bercampur dalam satu skim pembangunan (strata) yang sama.

Contoh Pembangunan seperti Gambarajah di bawah



- b) Pembangunan sama ada *Service Apartment / SOHO* atau *BOUTIQUE OFFICE (SOVO/SOFO)* perlu didirikan pada blok berasingan dengan komersial yang lain.

Contoh Pembangunan seperti Gambarajah di bawah

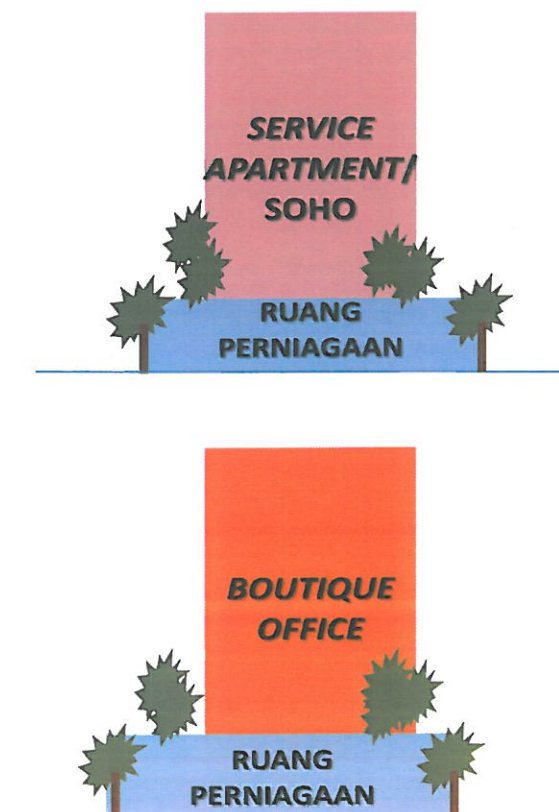


- c) Akses keluar masuk ke setiap jenis pembangunan sama ada *Service Apartment / SOHO* atau *BOUTIQUE OFFICE (SOVO/SOFO)* mestilah disediakan secara eksklusif dan berasingan.

4.1.2 'Free Standing Building'

- a) Pembangunan sama ada *Service Apartment / SOHO* atau '*BOUTIQUE OFFICE*' (SOVO/SOFO) boleh melibatkan hanya satu (1) blok bangunan.
- b) *Service Apartment / SOHO* atau *BOUTIQUE OFFICE (SOVO/SOFO)* dibenarkan bercampur dalam satu (1) blok bangunan tetapi akses keluar masuk disediakan secara eksklusif dan berasingan.

Contoh Pembangunan seperti Gambarajah di bawah



- 4.1.3 Walau bagaimanapun keputusan akhir berkenaan jenis pembangunan yang boleh dibenarkan adalah tertakluk kepada pertimbangan PBT dengan mengikut Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor semasa.

4.2 Dasar Pembangunan Pangsapuri Kediaman Komersial dan *Boutique Office* Mampu Milik Negeri Selangor

| Bil. | Komponen | <i>Servis Apartment</i> Mampu Milik | <i>Small Office Home Office (SOHO)</i> Mampu Milik | <i>Small Office Versatile Office (SOVO) / Small Office Flexible Office (SOFO)</i> Mampu Milik | <i>Servis Apartment/ SOHO Mampu Milik di Kawasan Transit Oriented Development (TOD)</i> |
|------|-----------------------------|---|---|---|---|
| 1. | Zon Guna Tanah | Zon Komersial / Perdagangan | Zon Komersial / Perdagangan | Zon Komersial / Perdagangan | Zon Komersial / Perdagangan |
| 2. | Lokasi Keutamaan Perletakan | <p>Tumpuan Kepada Kawasan:</p> <p>a) Dalam Kawasan Pusat Bandar</p> <p>b) Berhampiran terminal-terminal pengangkutan awam stesen LRT / MRT / Komuter / ERL.</p> | <p>Tumpuan Kepada Kawasan:</p> <p>a) Dalam Kawasan Pusat Bandar</p> <p>b) Berhampiran terminal-terminal pengangkutan awam stesen LRT / MRT / Komuter / ERL.</p> | <p>Tumpuan Kepada Kawasan:</p> <p>a) Dalam Kawasan Pusat Bandar</p> <p>b) Berhampiran terminal-terminal pengangkutan awam stesen LRT / MRT / Komuter / ERL.</p> | <p>Tumpuan Kepada Kawasan:</p> <p>a) Konsep pembangunan baru yang berasaskan rel iaitu MRT, LRT dan Komuter bagi mengoptimalkan penggunaan pengangkutan awam dan mengurangkan kesan pencemaran.</p> |

| Bil. | Komponen | <i>Servis Apartment Mampu Milik</i> | <i>Small Office Home Office (SOHO) Mampu Milik</i> | <i>Small Office Versatile Office (SOVO) / Small Office Flexible Office (SOFO) Mampu Milik</i> | <i>Servis Apartment/ SOHO Mampu Milik di Kawasan Transit Oriented Development (TOD)</i> |
|-------|----------|--|--|--|---|
| .../2 | | <p>c) Kawasan-kawasan institusi latihan / institusi pengajian tinggi awam / swasta / kolej.</p> <p>d) Kawasan-kawasan <i>redevelopment</i> / pembaharuan semula bandar.</p> <p>e) Tertakluk kepada Rancangan Tempatan PBT masing-masing.</p> | <p>c) Kawasan-kawasan institusi latihan / institusi pengajian tinggi awam / swasta / kolej.</p> <p>d) Kawasan-kawasan <i>redevelopment</i> / pembaharuan semula bandar.</p> <p>e) Tertakluk kepada Rancangan Tempatan PBT masing-masing.</p> | <p>c) Kawasan-kawasan institusi latihan / institusi pengajian tinggi awam / swasta / kolej.</p> <p>d) Kawasan-kawasan <i>redevelopment</i> / pembaharuan semula bandar.</p> <p>e) Tertakluk kepada Rancangan Tempatan PBT masing-masing.</p> | <p>b) Melibatkan aktiviti gunatanah bercampur seperti perumahan, perniagaan, pejabat, kawasan lapang dan kemudahan masyarakat dalam persekitaran yang menekankan aktiviti berjalan kaki dalam lingkungan 400 meter dari stesen transit.</p> |

| Bil. | Komponen | <i>Service Apartment</i> Mampu Milik | <i>Small Office Home Office (SOHO)</i> Mampu Milik | <i>Small Office Versatile Office (SOVO) / Small Office Flexible Office (SOFO)</i> Mampu Milik | <i>Service Apartment/ SOHO Mampu Milik di Kawasan Transit Oriented Development (TOD)</i> |
|------|----------------------|---|---|--|--|
| 3. | Komponen Pembangunan | <p>Penyediaan 10% - 20% <i>Service Apartment</i> Mampu Milik seperti berikut:</p> <p>a) Bawah 500 unit : 10% <i>Service Apartment</i> Mampu Milik</p> <p>b) 501 – 1,000 unit : 15% <i>Service Apartment</i> Mampu Milik</p> <p>c) 1,001 unit ke atas : 20% <i>Service Apartment</i> Mampu Milik</p> | <p>Penyediaan 10% - 20% SOHO Mampu Milik seperti berikut:</p> <p>a) Bawah 500 unit : 10% SOHO Mampu Milik</p> <p>b) 501 – 1,000 unit : 15% SOHO Mampu Milik</p> <p>c) 1,001 unit ke atas : 20% SOHO Mampu Milik</p> | <p>Penyediaan 10% - 20% SOVO / SOFO Mampu Milik seperti berikut:</p> <p>a) Bawah 500 unit : 10% SOVO / SOFO Mampu Milik</p> <p>b) 501- 1,000 unit : 15% SOVO / SOFO Mampu Milik</p> <p>c) 1,001 unit ke atas : 20% SOVO / SOFO Mampu Milik</p> | <p>i) <u>Service Apartment</u> Penyediaan 20% - 30%</p> <p>a) Bawah 500 unit : 20% <i>Service Apartment</i> Mampu Milik</p> <p>b) 501 – 1,000 unit : 25% <i>Service Apartment</i> Mampu Milik</p> <p>c) 1,001 unit ke atas : 30% <i>Service Apartment</i> Mampu Milik</p> |

| Bil. | Komponen | <i>Servis Apartment</i> Mampu Milik | <i>Small Office Home</i> <i>Office (SOHO)</i> Mampu Milik | <i>Small Office</i> <i>Versatile Office</i> <i>(SOVO) / Small</i> <i>Office Flexible Office</i> <i>(SOFO) Mampu Milik</i> | <i>Servis Apartment/</i> <i>SOHO Mampu Milik</i> di Kawasan <i>Transit</i> <i>Oriented</i> <i>Development (TOD)</i> |
|-------|-------------------|--|---|---|---|
| .../3 | | | | | ii) SOHO Penyediaan 20% - 30% a) Bawah 500 unit : 20% SOHO Mampu Milik b) 501 – 1,000 unit :: 25% SOHO Mampu Milik c) 1,001 unit ke atas : 30% SOHO Mampu Milik |
| 4. | Saiz Ruang Lantai | 550 kaki persegi | 450 kaki persegi | 450 kaki persegi | i) <i>Service Apartment</i> 550 kaki persegi ii) SOHO 450 kaki persegi |

| Bil. | Komponen | <i>Service Apartment</i> Mampu Milik | <i>Small Office Home Office (SOHO)</i> Mampu Milik | <i>Small Office Versatile Office (SOVO) / Small Office Flexible Office (SOFO)</i> Mampu Milik | <i>Service Apartment/ SOHO Mampu Milik di Kawasan Transit Oriented Development (TOD)</i> |
|------|--|---|---|---|---|
| 5. | Harga Jualan | a) RM270,000 / unit bagi pembangunan di kawasan Zon 1* b) RM250,000 / unit bagi pembangunan di kawasan Zon 2* dan Zon 3* | RM230,000 / unit bagi pembangunan di semua kawasan | RM230,000 / unit bagi pembangunan di semua kawasan | i) <i>Service Apartment</i> Mampu Milik = RM250,000 ii) SOHO Mampu Milik = RM230,000 |
| 6. | Potongan Harga Bumiputera / Kuota Bumiputera | a) Tiada potongan harga Bumiputera b) Kuota Bumiputera (minimum) = 30% | a) Tiada potongan harga Bumiputera b) Kuota Bumiputera (minimum) = 30% | a) Tiada potongan harga Bumiputera b) Kuota Bumiputera (minimum) = 30% | a) Tiada potongan harga Bumiputera b) Kuota Bumiputera (minimum) = 30% |

* Sila rujuk Lampiran 1 bagi penentuan kawasan Zon 1, Zon 2 dan Zon 3 pembangunan.

| Bil. | Komponen | <i>Servis Apartment Mampu Milik</i> | <i>Small Office Home Office (SOHO) Mampu Milik</i> | <i>Small Office Versatile Office (SOVO) / Small Office Flexible Office (SOFO) Mampu Milik</i> | <i>Servis Apartment/ SOHO Mampu Milik di Kawasan Transit Oriented Development (TOD)</i> |
|------|-------------------------|--|--|---|--|
| 7. | Tempat Letak Kenderaan | Tertakluk kepada Manual Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terbaru. | Tertakluk kepada Manual Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terbaru. | Tertakluk kepada Manual Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terbaru. | Tertakluk kepada Manual Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terbaru dan Dasar Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD) Negeri Selangor. |
| 8. | Ruang Niaga Mampu Milik | Tidak perlu penyediaan 10% ruang niaga Mampu Milik. | Tidak perlu penyediaan 10% ruang niaga Mampu Milik. | Tidak perlu penyediaan 10% ruang niaga Mampu Milik. | Tidak perlu penyediaan 10% ruang niaga Mampu Milik. |

4.3 Syarat Pembeli Pangsapuri Kediaman Komersial / 'Boutique Office' Mampu Milik

- 4.3.1 Semua projek Pangsapuri Kediaman Komersial / 'Boutique Office' Mampu Milik perlu mendapatkan senarai nama pembeli daripada LPHS.
- 4.3.2 Pemohon / pembeli yang berminat memiliki Pangsapuri Kediaman Komersial / 'Boutique Office' Mampu Milik hendaklah berdaftar dengan LPHS,
- 4.3.3 Pemohon / pembeli mestilah berumur 21 tahun dan ke atas.
- 4.3.4 Pendapatan pemohon / pasangan tidak melebihi RM15,000.00 sebulan dengan keutamaan akan diberikan kepada pemohon yang berpendapatan di bawah RM10,000.00.
- 4.3.5 Pemohon / pembeli hanya dibenarkan memiliki satu (1) unit sahaja sama ada Pangsapuri Kediaman Komersial / 'Boutique Office' Mampu Milik yang ditawarkan oleh LPHS
- 4.3.6 Bagi pemohon / pembeli Pangsapuri Kediaman Komersial / 'Boutique Office' Mampu Milik keutamaan diberikan kepada usahawan muda / 'young entrepreneurs' tidak melebihi umur 40 tahun,
- 4.3.7 Pangsapuri Kediaman Komersial / 'Boutique Office' Mampu Milik dibenarkan dijual kepada syarikat dengan syarat pengarah-pengarah syarikat tidak memiliki sebarang Pangsapuri Kediaman Komersial / 'Boutique Office' Mampu Milik yang ditawarkan oleh LPHS.

LPHS/BL/7/00/11(20)

- 4.3.8 Denda sebanyak 10% daripada harga jualan akan dikenakan sekiranya pemaju menjual Pangsapuri Kediaman Komersial / 'Boutique Office' Mampu Milik tanpa melalui nama pembeli yang diperolehi daripada LPHS. Tambahan 5% lagi sekiranya jualan tersebut tidak mematuhi Kuota Jualan Bumiputera.
- 4.3.9 Sebarang kelulusan pindah milik bagi jenis hartanah ini adalah tertakluk sebagaimana pemilikan hartanah terkawal yang lain. Denda 5% akan dikenakan sekiranya pembeli unit-unit Bumiputera menjual kepada pembeli Bukan Bumiputera sekiranya ia dluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN).
- 4.3.10 Semua senarai pemohon yang layak berdasarkan permohonan yang didaftarkan secara *online* akan dibawa ke Jawatankuasa Pemilihan Nama Hartanah Terkawal untuk pertimbangan sebelum diangkat untuk kelulusan Y.B Setiausaha Kerajaan Negeri.
- 4.3.11 Mana-mana pembeli yang berhasrat membuat pindah milik kepada pihak lain hendaklah melaksanakannya selepas lima (5) tahun dari tarikh penerimaan *vacant possession*. Walau bagaimanapun, pertimbangan akan diberikan bagi kes-kes tertentu seperti masalah kewangan, kesihatan kronik dengan kos yang tinggi atau pembelian ruang pejabat mahupun rumah yang lebih selesa tertakluk kepada pembuktian dokumen seperti perjanjian jual beli pemilikan hartanah baru.

5.0 TARIKH KUATKUASA DAN PEMAKAIAN

- 5.1 Perlaksanaan arahan dalam Pekeliling ini berkuatkuasa bermula 1 September 2016.

LPHS/BL/7/00/11(20)

- 5.2 Kerajaan Negeri bersetuju untuk menarik balik pembekuan kelulusan pembangunan Pangsapuri Perkhidmatan *Service Apartment / SOHO / SOVO /SOFO* berkuat kuasa serta-merta.
- 5.3 Dasar ini dikuatkuasakan hanya ke atas permohonan baru Kebenaran Merancang *fresh application* sahaja dan bukannya yang telah diluluskan ataupun permohonan pindaan kepada pelan lulus.
- 5.4 Bagi permohonan yang telah diterima oleh PBT tetapi ditangguhkan disebabkan oleh Arahan Pembekuan sebelum ini dibenarkan untuk diproses tanpa tertakluk kepada dasar baharu ini.



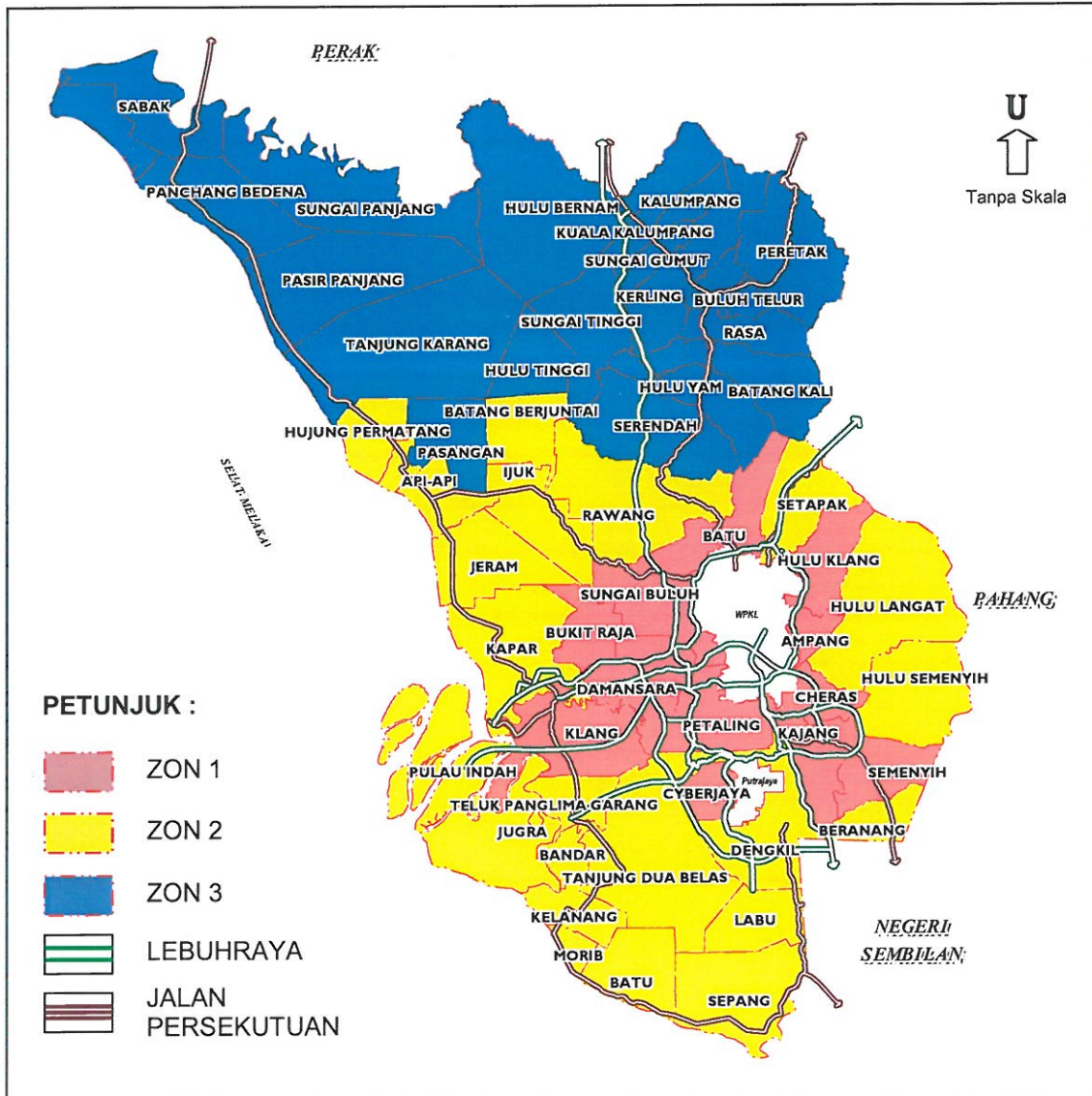
.....
(NORZATON AINI BINTI MOHD KASSIM) S.M.S., B.P.C., P.P.T

Pengarah Eksekutif

Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor

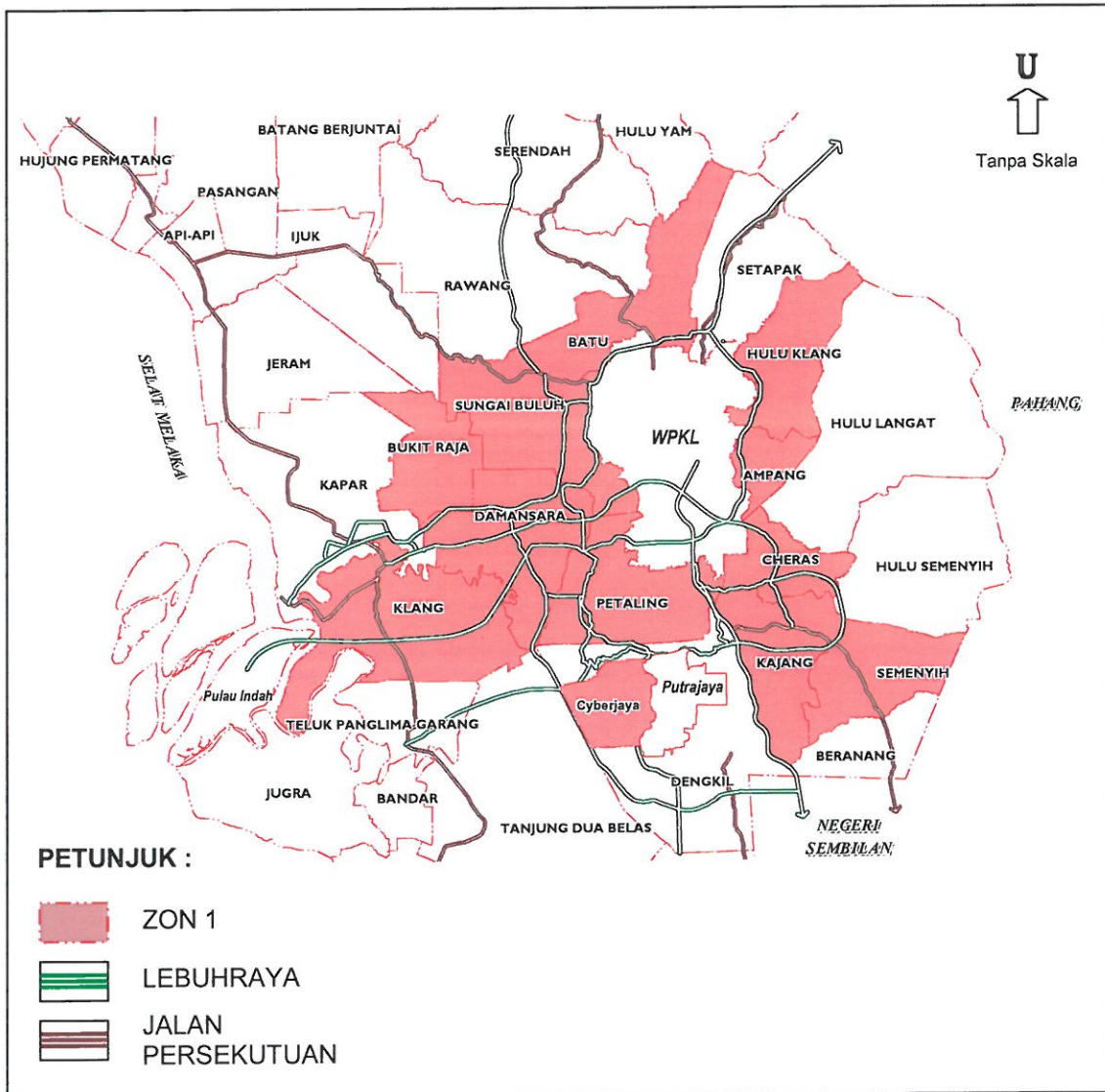
Bertarikh : 1 September 2016

RAJAH 1.0 : PENETAPAN KAWASAN MENGIKUT ZON PEMBANGUNAN



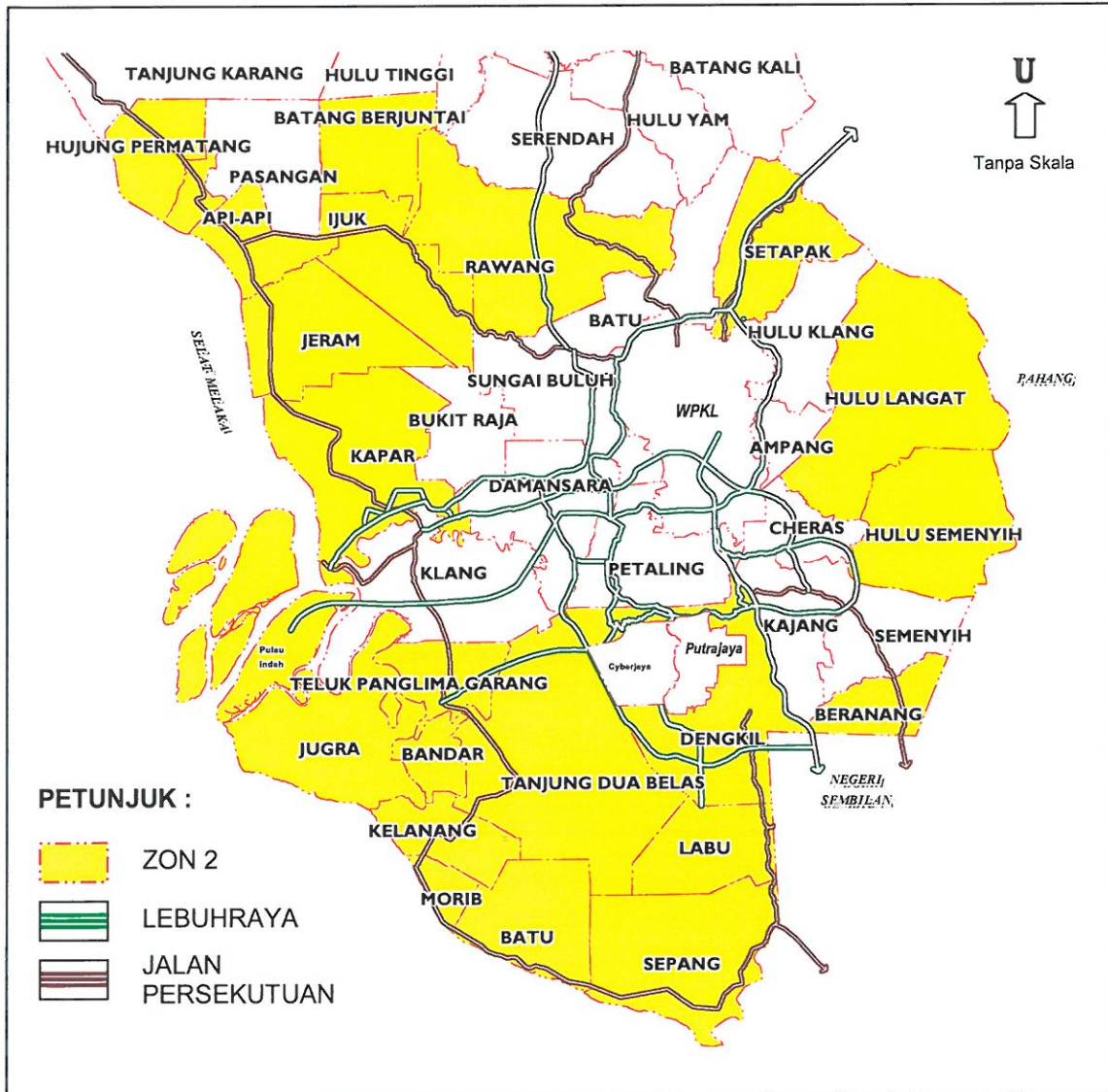
**Nota : Rajah yang ditunjukkan ini adalah sebagai contoh sahaja dan digunakan bagi menerangkan zon pembangunan di dalam Dasar Pembangunan Pangsapuri Kediaman Komersial dan Boutique Office Mampu Milik Negeri Selangor. Sekiranya terdapat percanggahan maklumat hendaklah merujuk Jabatan yang berkaitan*

RAJAH 2.0 : KAWASAN PEMBANGUNAN ZON 1



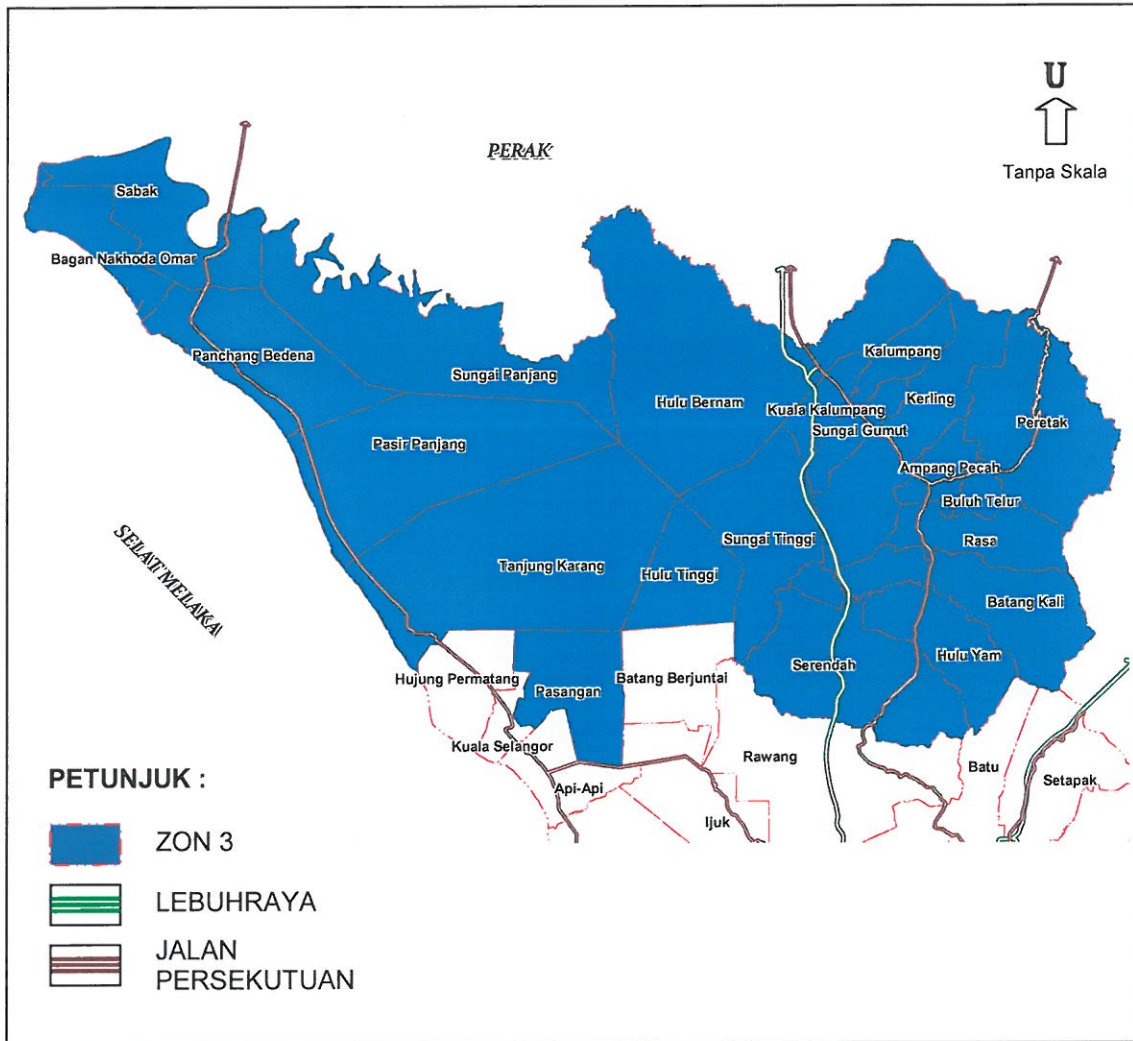
**Nota : Rajah yang ditunjukkan ini adalah sebagai contoh sahaja dan digunakan bagi menerangkan zon pembangunan di dalam Dasar Pembangunan Pangsapuri Kediaman Komersial dan Boutique Office Mampu Milik Negeri Selangor. Sekiranya terdapat percanggahan maklumat hendaklah merujuk Jabatan yang berkaitan*

RAJAH 3.0 : KAWASAN PEMBANGUNAN ZON 2



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

RAJAH 4.0 : KAWASAN PEMBANGUNAN ZON 3



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