



**PEKELILING LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH SELANGOR
BILANGAN 1 TAHUN 2023**

=====

**DASAR PERUMAHAN MAMPU MILIK NEGERI SELANGOR
(RUMAH SELANGORKU 3.0)**

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 3.0 yang diluluskan dan disahkan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) ke 29/2022 bertarikh 2 November 2022 bagi menggantikan Dasar Rumah Selangorku 2.0 terdahulu yang berkuat kuasa mulai 2 April 2018 melalui Pekeliling Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor bilangan 1 Tahun 2018.

2.0 LATAR BELAKANG

- 2.1 Dasar Perumahan Rumah Mampu Milik (Rumah Selangorku) 3.0 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 Sepanjang 8 tahun pelaksanaannya, Dasar Perumahan Rumah Mampu Milik (Rumah Selangorku) telah mengalami evolusi sebagai respon kepada perubahan dalam industri perumahan dan ekonomi di Negeri Selangor secara keseluruhan. Oleh yang demikian, penambahbaikan dasar bagi kali ke tiga ini merupakan olahan insentif perumahan yang telah dilaksanakan oleh Kerajaan Negeri sepanjang pelaksanaan dasar tersebut yang diterjemah kepada pelan jangka panjang berkenaan hala tuju Kerajaan Negeri terutamanya mengenai penyediaan Perumahan Mampu Milik di Negeri Selangor.
- 2.3 Pekeliling ini merangkumi semakan dan kajian semula dasar terdahulu serta kaedah kawalan seperti berikut :-
- 2.3.1 Semakan semula aspek asas seperti zon pembangunan, peratusan pembangunan, komponen pembangunan, densiti pembangunan dan kemudahan Rumah Selangorku;
- 2.3.2 Kawalan dan kaedah penyelesaian kepada isu-isu yang dihadapi dalam proses perancangan, pembangunan, penjualan termasuk penguatkuasaan;

2.3.3 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 Selangor mengalu-alukan sekiranya terdapat hasrat dan persetujuan bagi membangunkan projek Rumah Selangorku di tanah berkenaan.

3.0 KAEDAH PELAKSANAAN

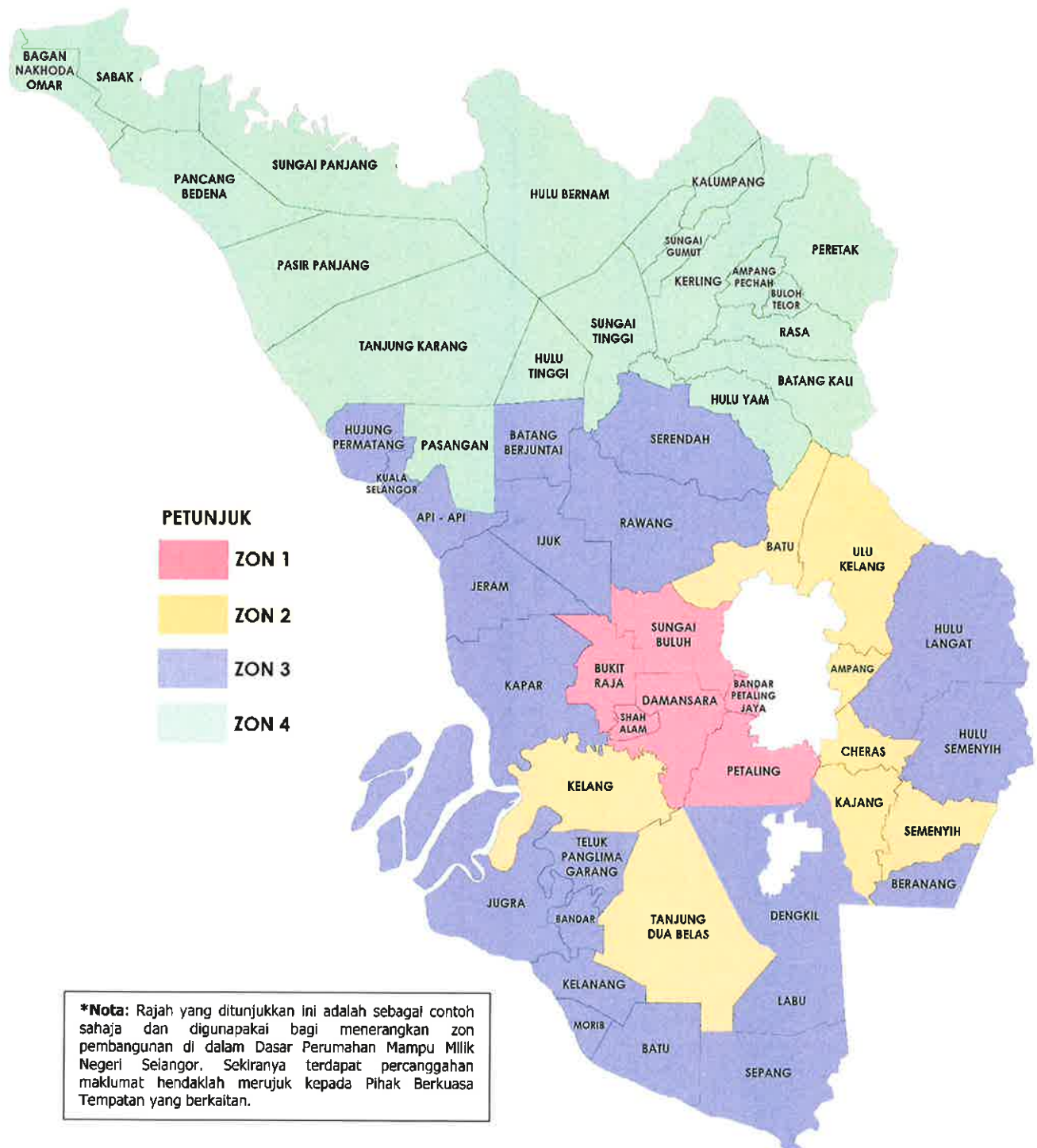
Kerajaan Negeri Selangor melalui Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) telah menjalankan semakan semula serta meneliti trend pembangunan perumahan di Negeri Selangor dan hasilnya adalah penyelarasan semula zon pembangunan kepada empat (4) ZON seperti berikut:-

- a) Zon 1: Kawasan Berkepadatan Tinggi
- b) Zon 2: Kawasan Bandar
- c) Zon 3: Kawasan Pinggir Bandar
- d) Zon 4: Kawasan Luar Bandar

3.1 Zon Pembangunan

3.1.1 Keperluan penyediaan rumah mampu milik (Rumah Selangorku 3.0) bergantung kepada perletakan sesuatu kawasan yang dikategorikan mengikut ZON kawasan. (Rujuk Rajah 1.0).

KAWASAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN ZON 1, 2, 3 DAN 4



Rajah 1.0 : Zon Pembangunan Rumah Selangorku 3.0

ZON	MUKIM / PBT / KAWASAN
ZON 1	Keseluruhan Kawasan TOD/TAD/CBD <i>Transit Oriented Development / Transit Adjacent Development / Central Business District</i>
	Keseluruhan Kawasan Majlis Bandaraya

ZON	DAERAH	MUKIM / PBT / KAWASAN
ZON 2	Gombak	Mukim Batu dan Hulu Klang
	Hulu Langat	Mukim Cheras, Kajang, Ampang dan Semenyih
	Klang	Mukim Klang selain Kawasan Majlis Bandaraya
	Sepang	Kawasan Cyberjaya
	Kuala Langat	Mukim Tanjung Dua Belas

ZON	DAERAH	MUKIM / PBT / KAWASAN
ZON 3	Gombak	Mukim Setapak dan Rawang
	Hulu Langat	Mukim Hulu Langat, Beranang dan Hulu Semenyih
	Klang	Mukim Kapar
	Sepang	Keseluruhan Daerah Sepang Kecuali Kawasan Cyberjaya
	Kuala Langat	Keseluruhan Daerah Kuala Langat kecuali Tanjung Dua Belas
	Kuala Selangor	Mukim Ijok, Kuala Selangor, Jeram, Batang Berjuntai dan Hujung Permatang
	Hulu Selangor	Mukim Serendah

ZON	DAERAH	MUKIM / PBT / KAWASAN
ZON 4	Kuala Selangor	Mukim Pasangan, Tanjung Karang dan Hulu Tinggi
	Hulu Selangor	Keseluruhan Daerah Hulu Selangor kecuali Serendah
	Sabak Bernam	Keseluruhan Daerah Sabak Bernam

Nota: Perincian ZON adalah seperti di Rajah 1.0

3.2 Peratusan Penyediaan Rumah Selangorku 3.0

3.2.1 Peratusan penyediaan Rumah Selangorku 3.0 yang baru bagi kawasan tidak melibatkan TOD/TAD/CBD adalah seperti jadual di bawah :-

Zon	Keluasan (ekar) / Peratusan (%)				
	<5 Ekar	5 Ekar Dan Ke Atas	10 Ekar Dan Ke Atas	20 Ekar Dan Ke Atas	50 Ekar Dan Ke Atas
Zon 1	20%	20%	30%	40%	40%
	Trio / Quad	Trio = 20%	Trio = 30%	Trio = 25% Quad = 15%	Trio = 20% Quad = 20%
Zon 2	-	20%	30%	40%	40%
		Trio = 20%	Trio = 15% Quad = 15%	Trio = 20% Quad = 20%	Trio = 20% Quad = 20%
Zon 3	-	15%	30%	30%	40%
	-	Trio = 15%	Trio = 20% Quad = 10%	Trio = 20% Quad = 10%	Trio = 20% Quad = 20%
Zon 4	-	-	30%	30%	40%
	-	-	Trio = 30%	Trio = 15% Quad = 15%	Trio = 20% Quad = 20%

Nota: 1) Rumah Selangorku jenis Rumah Bandar dan Teres diwajibkan dalam Zon 4
2) Pengiraan Peratusan (%) Rumah Selangorku adalah berdasarkan kepada keseluruhan unit rumah yang dibina dalam sesuatu projek

3.2.2 Jadual peratusan penyediaan Rumah Selangorku 3.0 bagi kawasan melibatkan TOD/TAD/CBD adalah seperti berikut:-

Zon	Keluasan (Ekar) / Peratusan (%)				
	<5 Ekar	5 Ekar Dan Ke Atas	10 Ekar Dan Ke Atas	20 Ekar Dan Ke Atas	50 Ekar Dan Ke Atas
Zon 1	20%	20%	30%	40%	40%
	Solo / Duo	Solo = 5% Trio = 15%	Solo = 5% Duo = 5% Trio = 20%	Solo = 5% Duo = 5% Trio = 20% Quad = 10%	Solo = 5% Dua = 5% Trio = 15% Quad = 15%
Zon 2	-	20%	30%	40%	40%
	-	Duo = 5% Trio = 15%	Duo = 5% Trio = 15% Quad = 10%	Duo = 5% Trio = 20% Quad = 15%	Duo = 5% Trio = 20% Quad = 15%

Nota: 1) Rumah Selangorku jenis Rumah Bandar dan Teres diwajibkan dalam Zon 4
2) Pengiraan Peratusan (%) Rumah Selangorku adalah berdasarkan kepada keseluruhan unit rumah yang dibina dalam sesuatu projek

3.3 Komponen Pembangunan

3.3.1 Jadual penyediaan komponen bagi Rumah Selangorku 3.0 adalah seperti jadual di bawah:-

Rumah Selangorku 3.0		
Jenis	Minima Luas Binaan (kps) / Bilangan Bilik	Harga Jualan Rumah (RM)
SOLO	450 (1 Bilik)	114,750.00
DUO	600 (2 Bilik)	153,000.00
TRIO	750 (3 Bilik)	191,250.00
QUAD	900 (3 Bilik)	229,500.00
QUAD (Teres)	900 (20' x 60')	250,000.00

Nota: 1) *Rumah Jenis SOLO dan DUO hanya perlu dibangunkan sekiranya kawasan tersebut berada dalam kawasan TOD/TAD/CBD yang ditentukan oleh PBT
2) **Rumah Bandar Selangorku ditetapkan dua (2) pemilik bagi satu lot / blok Rumah Bandar

3.4 Densiti Maksimum Pembangunan Rumah Selangorku 3.0

- 3.4.1 Densiti maksimum pembangunan Rumah Selangorku yang dicadangkan bagi kesemua zon adalah **120 Unit Per Ekar** atau lain-lain kaedah pengiraan yang ditentukan oleh Pihak Berkuasa Negeri (PBN) seperti Plot Ratio dan Orang Per Ekar tertakluk kepada Pihak Berkuasa Tempatan.
- 3.4.2 Bagi **pembangunan bercampur** (Rumah Selangorku & Kos Bebas) dalam satu skim pembangunan, LPHS mencadangkan kenaikan densiti **maksimum 90 unit / ekar untuk pembangunan 5 ekar hingga 10 ekar** sahaja.
- 3.4.3 Penetapan densiti yang muktamad adalah tertakluk kepada PBT setelah mengambilkira kesesuaian lokasi / tapak cadangan serta kemudahan awam dan infrastruktur seperti Jalan Keluar-Masuk, keperluan laporan '*Traffic Impact Assesment*' (TIA) dan keperluan mematuhi syarat teknikal yang ditetapkan oleh PBT.
- 3.4.4 Bagi memastikan kutipan bayaran penyelenggaraan yang mencukupi bagi menyelenggara kemudahan dan ruang komunal yang disediakan, jumlah minimum unit Rumah Selangorku yang optimum dalam sesuatu pembangunan adalah dicadangkan pada **300 unit dan keatas**.

3.4.5 Sekiranya penyediaan kurang daripada 300 unit atau difikirkan akan memberi kesan kepada kutipan yuran pengurusan kelak, syarat Rumah Selangorku boleh dipertimbangkan untuk dikecualikan dengan bayaran sumbangan pengecualian kepada Kerajaan Negeri.

Formula :

$$\text{Bilangan unit yang sepatutnya disediakan} \\ \times \\ \text{Harga Jualan Seunit}$$

(Tertakluk kepada pertimbangan Jawatankuasa Induk Rumah Selangorku)

3.5 Kemudahan Rumah Selangorku 3.0

3.5.1 Jadual kemudahan Rumah Selangorku 3.0 adalah seperti berikut:-

Jenis Rumah	Kemudahan
SOLO	<ul style="list-style-type: none"> Keperluan Kemudahan Awam perlu merujuk Manual Garis Panduan & Piawaian Perancangan Negeri Selangor yang terkini; Penetapan Satu (1) petak Tempat Letak Kereta (TLK) bagi setiap unit sebagai petak aksesori;
DUO	
TRIO	<ul style="list-style-type: none"> Keperluan penyediaan 20% TLK Pelawat daripada jumlah unit rumah; Keperluan unit OKU (rujuk MS1184) "<i>Code Of Practice On Access For Disable Persons To Public Buildings</i>";
QUAD	<ul style="list-style-type: none"> Penetapan Dua (2) petak TLK bagi setiap unit sebagai petak aksesori; Keperluan penyediaan 10% TLK Pelawat daripada jumlah unit rumah; TLK secara <i>Tandem</i> adalah dibenarkan bagi pemilik petak yang sama.

4.0 KAWALAN RUMAH SELANGORKU 3.0

4.1 Kawalan Perancangan

4.1.1 Dasar Rumah Selangorku 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.

4.1.2 Kaedah pengiraan keluasan dalam penentuan keperluan penyediaan Rumah Selangorku 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 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.

4.1.3 Pembangunan Rumah Selangorku khususnya Jenis Solo / Duo hendaklah dibangunkan di fasa pertama

pembangunan atau serentak dengan pembangunan perumahan yang lain.

4.1.4 Bagi permohonan untuk **mengecualikan penyediaan Rumah Selangorku**, permohonan perlu diangkat untuk pertimbangan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri. Cadangan kelulusan bersyarat oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri bagi mengecualikan penyediaan Rumah Selangorku adalah seperti dibawah :-

- a) Dikenakan bayaran dengan formula berikut :
Bilangan unit yang perlu disediakan x harga Rumah Selangorku

Contoh : 100 unit x RM114,750.00
(Rumah Selangorku Solo)

(*formula berbeza boleh dipertimbangkan berdasarkan kepada pertimbangan Mesyuarat Jawatankuasa Induk RSKU)

ATAU

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

ATAU

- c) Rumah Selangorku 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.

4.1.5 Permohonan untuk **memindahkan pembangunan pembinaan Rumah Selangorku yang keluar** daripada sesuatu pelan pembangunan utama (*masterplan*) perlu diangkat untuk pertimbangan dan kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri dengan dikenakan Jaminan Bank / Jaminan Korporat / Jaminan Peribadi.

4.1.6 **Penangguhan penyediaan Rumah Selangorku** atau penangguhan pembinaan Rumah Selangorku di fasa pertama / awal / serentak dengan pembangunan kos bebas perlu dikemukakan kepada Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor untuk pertimbangan dengan tempoh penangguhan tidak lebih daripada dua (2) tahun dan dikenakan Jaminan Bank / Jaminan Korporat / Jaminan Peribadi.

4.1.7 Semua perkara yang dinyatakan di **perenggan 4.1.4, 4.1.5 dan 4.1.6 di atas** perlu dikemukakan justifikasi kukuh dan disertakan bersama kajian pasaran hartanah, kajian permintaan & penawaran serta laporan kebolehlaksanaan projek sebelum sebarang pertimbangan dibuat oleh pihak LPHS.

4.1.8 Semua perkara seperti di **perenggan 4.1.4 dan 4.1.5 di atas** hendaklah dibentang di dalam Mesyuarat Jawatankuasa

Induk Rumah Selangorku sebelum dibawa untuk pertimbangan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri.

4.1.9 Permohonan rayuan pindaan komponen Rumah Selangorku hanya boleh dipertimbangkan selepas enam (6) bulan daripada tarikh kelulusan MMKN. Fi pemprosesan dikenakan oleh LPHS bagi setiap permohonan yang dikemukakan oleh pemaju.

4.2 Kawalan Harga

4.2.1 Pemaju perlu mendapatkan pengesahan bertulis berkaitan harga jualan daripada LPHS terlebih dahulu sebelum pengiklanan dan penjualan Rumah Selangorku.

4.2.2 Fi pemprosesan dikenakan oleh LPHS bagi setiap permohonan yang dikemukakan oleh pemaju.

4.3 Kawalan Penjualan & Penawaran

4.3.1 Pemaju diwajibkan untuk mendapatkan senarai nama pembeli Rumah Selangorku daripada LPHS melalui 100% Sistem Pendaftaran Hartanah Negeri Selangor (SPHNS) atau apa-apa sistem pengagihan yang digunakan oleh LPHS.

4.3.2 Kegagalan pemaju untuk mendapatkan senarai nama daripada LPHS boleh dikenakan denda sebanyak 10% dari Perjanjian Jual Beli (S&P) ataupun harga siling Rumah Selangorku atau mana yang lebih tinggi bagi setiap unit rumah yang dijual. Sekiranya berlakunya pelanggaran kuota

Bumiputera (penjualan daripada pemaju kepada pembeli pertama), pemaju akan dikenakan **caj sebanyak 5%** untuk **Rumah Selangorku** daripada harga jualan hartanah tersebut ataupun harga siling Rumah Selangorku atau mana yang lebih tinggi bagi setiap unit.

4.3.3 Selain daripada penawaran berdasarkan merit, Rumah Selangorku boleh ditawarkan melalui proses penawaran yang dibenarkan setelah mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan seperti di **Lampiran 1**.

5.0 GARIS PANDUAN SPESIFIKASI MINIMA RUMAH SELANGORKU 3.0

- 5.1 Pembinaan Rumah Selangorku yang diluluskan perlu mematuhi spesifikasi yang ditetapkan seperti mana dalam Garis Panduan Spesifikasi Minimum Rumah Selangorku.
- 5.2 Untuk memastikan Rumah Selangorku 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)**.
- 5.3 Pemaju juga digalakkan menggunakan pelaksanaan **kaedah Industrialized Building System (IBS)** dalam pembinaan Rumah Selangorku selaras dengan **Dasar Galakan Penggunaan Teknologi Industrialised Building System (IBS) Dalam Pembangunan Rumah Selangorku Tahun 2023** yang diperkenalkan oleh Kerajaan Negeri.

5.4 Bagi Garis Panduan Spesifikasi Minimum Rumah Selangorku ini adalah seperti jadual di bawah :-

JADUAL SPESIFIKASI STRUKTUR DAN ELEMEN ASTETIK
RSKU

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

Nota: *Air Conditioner (AC) Ledge* tidak termasuk dalam luas binaan yang unit Rumah Selangorku yang disyaratkan

JADUAL SPESIFIKASI KEMASAN

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

JADUAL SPESIFIKASI KELENGKAPAN SANITARI

Perkara	Bilik Mandi / Tandas Utama	Bilik Mandi / Tandas Kedua (Sekiranya Ada)	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 Solo & Duo	Jenis Trio & Quad
Punca kuasa lampu*	7-10	12-15
Punca kuasa 13A**	8-10	16
Punca kuasa 15A	2	2
Punca kuasa air panas	1	2
Punca kuasa kipas	3	4
Punca kuasa SMATV	1	1
Punca Telefon	1	1
Punca loceng (Bell point)	1	1

- Nota: 1) *Jumlah sebenarnya punca kuasa bergantung pada reka bentuk unit rumah
 2)**Lokasi punca kuasa perlu bersesuaian dengan cadangan susunan perabut.
 3) Jenis pendawaian adalah pendawaian elektrik fasa tunggal.
 4) Penyediaan kelengkapan elektrik selain yang ditetapkan perlu memperoleh kelulusan bertulis daripada Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor terlebih dahulu.

6.0 SYARAT PEMILIKAN

6.1 Tiada potongan harga jualan Bumiputera kepada Rumah Selangorku memandangkan ianya adalah rumah harga kawalan.

6.2 **Syarat Kelayakan Permohonan** adalah seperti berikut:

- a) Pemohon dan pasangan warganegara Malaysia;
- b) Berumur 18 tahun dan ke atas;
- c) Pendapatan isi rumah sehingga RM14,500.00 sebulan. Jenis Rumah yang boleh dipohon adalah mengikut status pemohon samada BUJANG atau BERKAHWIN. Jenis rumah yang boleh dipohon adalah seperti berikut :-

Status	Kelayakan Jenis Rumah	Had Pendapatan Isi Rumah (Maksimum)
Bujang	Solo	RM14,500
Berkahwin	Duo	
	Trio	
	Quad	

- 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 tertakluk kepada kebenaran Pihak Berkuasa Negeri;

- f) Pembeli yang ingin membeli unit Rumah Selangorku perlu berdaftar dengan LPHS melalui Sistem Pendaftaran SPHNS atau apa-apa sistem pengagihan yang ditetapkan oleh LPHS.

6.3 Semua urusan permohonan kebenaran pindah milik (*subsale*) bagi Rumah Selangorku perlu dibuat melalui LPHS untuk pertimbangan dan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri.

7.0 SYARAT KHAS BAGI PEMBANGUNAN RUMAH SELANGORKU 3.0

7.1 Demi menjaga kepentingan para pembeli rumah pertama terpelihara disamping memastikan Rumah Selangorku diselenggarakan secara baik seterusnya dapat mengekalkan kemudahan dan perkhidmatan yang berterusan kepada pembeli:-

- a) Caj penyelenggaraan Rumah Selangorku bagi 24 bulan akan ditanggung oleh pihak pemaju bermula tarikh penyerahan milikan kosong. (tidak termasuk *sinking fund* dan insuran bangunan)
- b) Semua urusan dokumentasi pindahmilik hakmilik strata [Memorandum Pindahmilik (Borang 14A) dan Surat Cara Gadaian (Borang 16A)] daripada pemaju/pemilik tanah kepada pembeli pertama hendaklah diselesaikan oleh pihak pemaju.
- c) Kos pindahmilik dan duti setem daripada pemaju/pemilik tanah kepada pembeli pertama hendaklah ditanggung oleh pemaju / pemilik tanah.

8.0 CARA MEMOHON

- 8.1 Permohonan boleh dibuat dengan melengkapkan Senarai Semak dan Borang Permohonan Rayuan Keputusan MMKN – Meminda Syarat Kelulusan yang boleh diperolehi di Bahagian Perancangan Pembangunan, LPHS atau laman sesawang (web) rasmi LPHS di <http://lphs.selangor.gov.my>
- 8.2 Bagi pembangunan Rumah Selangorku yang diluluskan sebelum tarikh penguatkuasaan ini, syarat yang dikenakan adalah kekal namun pemaju boleh merayu kepada LPHS untuk menggunakan Dasar baru ini dengan mematuhi syarat-syarat berikut:-
- a) Pembangunan **ASALNYA** disyaratkan membina Rumah Kos Rendah, Rumah Kos Sederhana Rendah, Rumah Kos Sederhana, Rumah Selangorku 1.0 dan Rumah Selangorku 2.0;
 - b) Permohonan pindaan hanyalah boleh dibuat selepas **satu (1) tahun daripada tarikh kelulusan asal MMKN**;
 - c) Kelulusan **Kebenaran Merancang (KM) telah luput**;
 - d) Kesemua permohonan ini perlu di bawa ke Mesyuarat Jawatankuasa Induk Rumah Selangorku untuk dibincangkan sebelum diangkat ke MMKN untuk pertimbangan.
- 8.3 Pembangunan yang terlibat dengan Insentif Galakan Pembinaan Rumah Mampu Milik (Rumah Selangorku Harapan atau Rumah Idaman MBI) Pasca Covid-19 adalah **tidak dibenarkan** untuk menggunakan Dasar baru ini.

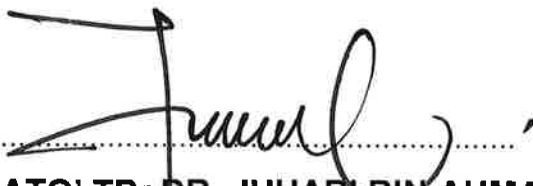
8.4 Dasar ini adalah rujukan utama Pembangunan Perumahan Mampu Milik di Negeri Selangor. Walaubagaimanapun, LPHS boleh mempertimbangkan cadangan perumahan mampu milik yang lain dari masa ke semasa.

9.0 TARIKH KUATKUASA DAN PEMAKAIAN

9.1 Pelaksanaan tarikh kuat kuasa pekeliling baru ini adalah pada **3 Januari 2023**.

9.2 Dengan berkuat kuasanya Pekeliling ini, maka Pekeliling Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor bilangan 1 Tahun 2018 adalah dibatalkan.

9.3 Pekeliling ini perlu dibaca bersama dengan mana-mana pekeliling berkaitan dengan pembangunan Rumah Selangorku yang masih berkuat kuasa.



(DATO' TPr DR. JUHARI BIN AHMAD)

D.I.M.P., A.M.N., S.I.S., A.M.S.

Pengarah Eksekutif

Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor

Bertarikh : 03 JAN 2023

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

