

1) PERUMAHAN

Adun : Y.B. Tuan Azmizam Bin Zaman Huri (N46 Pelabuhan Klang)

Kategori : Lisan

Sesi : 1 (2024)

Sub soalan :

a) Apakah sasaran Kerajaan Negeri dalam penyediaan rumah mampu milik untuk tahun 2024?

Untuk makluman Yang Berhormat, bagi tahun 2024, Kerajaan Negeri menyasarkan sebanyak **5,997 unit** lagi akan siap dibina manakala sebanyak **17,229 unit** rumah akan memulakan pembinaan di lapangan.

Selain itu, bagi mencapai sasaran 200,000 unit penyediaan Rumah Mampu Milik menjelang tahun 2029, Kerajaan Negeri juga menyasarkan pembinaan Pangsapuri Perkhidmatan Mampu Milik untuk diambil kira dalam sasaran tersebut. Sehingga kini sebanyak **12,834 unit** sedang dalam pembinaan dan **4,891 unit** lagi masih diperingkat perancangan.

Secara keseluruhan, Kerajaan Negeri menjangkakan sebanyak **40,951 unit / 200,000 unit** iaitu kira-kira **20%** Perumahan Harga Kawalan untuk ditawarkan kepada orang awam untuk tempoh tahun 2024 sahaja.

b) Bagaimanakah Kerajaan Negeri berhasrat untuk menangani isu spekulasi hartanah yang menyebabkan harga rumah meningkat?

Untuk makluman Yang Berhormat, peningkatan harga hartanah menjadikan rakyat terutamanya golongan muda dan pembeli rumah pertama kali untuk memiliki kediaman sendiri semakin mencabar disebabkan jurang antara harga hartanah dengan pendapatan purata rakyat juga semakin melebar. Secara dasarnya, isu spekulasi hartanah adalah di luar bidang kuasa Kerajaan Negeri kerana ianya adalah di bawah bidang kuasa Kerajaan Persekutuan termasuk peranan besar yang dimainkan oleh Kementerian Pembangunan Kerajaan Tempatan.

Antara tindakan yang telah dilaksanakan bagi menangani isu spekulasi hartanah dengan pengenalan **Cukai Keuntungan Harta Tanah (RPGT)** berdasarkan keuntungan modal daripada jualan hartanah tersebut seperti berikut :

KADAR RPGT	WARGANEGARA MALAYSIA & PEMASTAUTIN TETAP (PR)	BUKAN WARGANEGARA MALAYSIA/ PEMASTAUTIN TETAP	SYARIKAT BERDAFTAR: TEMPATAN/ASING
Tahun Pertama	30%	30%	30%
Tahun ke-2	30%	30%	30%
Tahun ke-3	30%	30%	30%
Tahun ke-4	20%	30%	20%
Tahun ke-5	15%	30%	15%
Tahun ke-6	0%	10%	10%

Penjualan hartanah yang kurang daripada tempoh 3 tahun, pengenaan kadar Cukai Keuntungan Harta Tanah (RPGT) yang tinggi sebanyak 30% dapat mengawal penjualan hartanah dalam tempoh singkat sebagai pelaburan atau spekulasi hartanah.

Selain itu, Bank Negara Malaysia (BNM) juga telah memperkenalkan dasar pembelian rumah yang mengehadkan '*loan-to-value ratio*' (LTV) bagi pinjaman rumah ketiga kepada 70% untuk mengekang aktiviti spekulasi di pasaran. BNM telah menetapkan had pinjaman rumah ketiga tidak lagi akan dihitung berdasarkan harga jualan kasar hartanah terbabit (Perjanjian Jual-Beli) tetapi berdasarkan harga bersih selepas ditolak rebat dan diskaun. Dengan kata lain, pembeli terpaksa membuat pinjaman yang lebih kecil dan membuat bayaran pendahuluan yang tinggi bagi pembelian rumah ketiga rumah dan rumah seterusnya.

Penetapan kadar kelayakan jumlah pinjaman perumahan seperti berikut :

BILANGAN PINJAMAN RUMAH OLEH PEMBELI	PINJAMAN TERTINGGI (LTV) YANG BOLEH DIPOHON
Pinjaman Rumah Pertama	90% atau 100% dibawah Skim Jaminan Kredit Perumahan (SJKP)
Pinjaman Rumah Kedua	90%
Pinjaman Rumah Ketiga dan Rumah seterusnya	70%

Bagi Kerajaan Negeri Selangor pengenalan Skim Rumah Selangorku merangkumi Rumah Idaman MBI dan Rumah Harapan yang mula diperkenalkan sejak tahun 2014 telah menunjukkan kesan positif di mana sebanyak 37,008 unit telah siap dan sebanyak 23,835 unit dalam pembinaan sehingga kini. Untuk itu, seperti mana dalam Belanjawan Selangor 2024 yang diumumkan oleh YAB.

Dato' Menteri Besar Selangor, Kerajaan Negeri telah meningkatkan sasaran pembinaan kediaman mampu milik sebanyak 200,000 unit dalam tempoh lima (5) tahun. Melalui komitmen Kerajaan Negeri dalam memperbanyakkan unit mampu milik di bawah harga RM 250,000 seunit, ianya telah memberi kesan dari segi saingan harga jualan yang mampu dimiliki berbanding harga jualan bebas.

Secara langsung, tawaran harga yang berpatutan dapat memberikan peluang yang besar kepada golongan B40 dan M40 untuk memiliki kediaman sendiri. Dalam erti kata lain, spekulasi atau pelaburan hartanah ini hanya terlibat dengan pembelian hartanah bebas sahaja. Sekiranya permintaan rumah terutamanya golongan M40 yang terdiri daripada golongan muda dan pembeli rumah pertama kali selari dengan penawaran stok rumah maka ini akan mengurangkan permintaan yang tinggi ke atas harga bebas tersebut.

c) Bagaimanakah proses penawaran Rumah Selangorku dibuat kepada pemohon yang layak?

Untuk makluman Yang Berhormat, semua permohonan orang awam ke atas Rumah Selangorku dan Hartanah Harga Kawalan perlu dibuat secara atas talian di laman sesawang Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor (LPHS). Kelayakan pemohon adalah berdasarkan syarat dan merit yang ditetapkan di bawah sistem Pendaftaran Hartanah Negeri Selangor (SPHNS). Proses penawaran Rumah Selangorku adalah seperti berikut :

- i. Pendaftaran pemaju permohonan mendapatkan senarai nama di LPHS setelah memperolehi pelan bangunan atau *APDL*.
- ii. Projek RSKU dipaparkan di laman sesawang LPHS untuk pendaftaran orang awam.
- iii. Pendaftaran pemohon secara online melalui laman sesawang LPHS.
- iv. Senarai nama menunggu di bawa ke perakuan Jawatankuasa Pemilihan Senarai Nama Pemohon Rumah Selangorku di LPHS yang akan bersidang 2 kali sebulan.
- v. Kelulusan senarai nama diangkat LPHS untuk kelulusan oleh YB DATO' SUK.
- vi. Senarai nama dipamerkan di papan kenyataan dan laman web LPHS untuk bantahan awam
- vii. Senarai nama yang layak dikemukakan kepada pemaju.
- viii. Senarai pemohon yang berjaya dipilih (pra-tawar) daripada Sistem SPHNS akan menerima Sistem Pesanan Ringkas (SMS) daripada LPHS selepas 14 hari daripada tarikh mesyuarat Jawatankuasa Pemilihan Senarai Nama.
- ix. Pemaju menghubungi pemohon bagi mendapatkan dokumen.
- x. Pemaju mengemukakan dokumen pemohon yang lengkap ke LPHS.
- xi. Pengeluaran surat tawaran oleh LPHS.
- xii. Pengemaskinian penolakan / terimaan tawaran oleh pemaju ke LPHS.