

1) PROJEK RUMAH SELANGORKU

Adun : Y.B. Puan Pang Sock Tao (N06 Kuala Kubu Bharu)

Kategori : Bertulis

Sesi : 2 (2024)

Sub soalan :

- a) **Apakah jumlah, rancangan dan kos bagi Projek Rumah Selangorku sedia ada dan baru di kawasan Hulu Selangor dan Kuala Kubu Bharu?**

Untuk makluman Yang Berhormat, Dasar Rumah Selangorku telah mula diperkenalkan pada tahun 2014, projek Rumah Selangorku ini dibangunkan oleh pemaju swasta yang mana syarat penyediaan telah dikenakan mengikut zon, keluasan tanah dan peratusan penyediaan bagi sesuatu pembangunan. Sehingga 31 Mei 2024, terdapat **1 projek** dengan **63 unit** Rumah Selangorku telah siap dibina dan diduduki di Mukim Kuala Kubu Bharu. Secara keseluruhannya, **28 projek** dengan **10,218 unit** Rumah Selangorku telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) di kawasan Daerah Hulu Selangor. Daripada jumlah tersebut, sebanyak **10 projek** dengan **1,226 unit** telah siap dibina dan diserahkan kunci, **6 projek** dengan **782 unit** sedang dalam pembinaan dan **12 projek** dengan **8,210 unit** lagi sedang dalam peringkat perancangan.

- b) **Bagaimana kerajaan memastikan Projek Rumah Selangorku memberi manfaat kepada golongan memerlukan?**

Dasar Rumah Selangorku merupakan satu inisiatif Kerajaan Negeri dalam memastikan golongan sasaran diberi peluang untuk memiliki kediaman pada harga mampu milik bermula pada harga RM42,000.00 seunit hingga RM250,000.00 seunit. Setiap pembangunan Rumah Selangorku ini akan dilengkapi dengan kemudahan yang kondusif seperti surau, taman permainan, dewan serbaguna, tadika dan ruang perniagaan bagi tujuan menampung aktiviti harian penghuni.

Harga jualan Rumah Selangorku yang rendah ini bermaksud kos ansuran bulanan yang perlu dibayar oleh pemilik kepada pihak bank sekitar RM250.00–RM1,500.00 sebulan secara langsung memastikan kos pemilikan rumah di Negeri Selangor masih lagi rendah berbanding harga rumah Kos Bebas di Negeri Selangor secara purata iaitu RM2600 sebulan. (*Harga Rumah RM521,000.00, JPPH Q1-Q2 2023*).

Selain daripada itu, harga jualan setiap unit Rumah Selangorku turut disertakan sekurang-kurangnya satu (1) petak Tempat Letak Kereta (TLK) sebagai petak aksesori strata bagi memastikan tiada permasalahan berkenaan TLK di skim Rumah Selangorku jenis strata.

c) Apakah pertimbangan dan keputusan untuk tukar lokasi dan jenis rumah Projek Rumah Selangorku dari Batang Kali ke Kuala Kubu Baharu?

Untuk makluman Yang Berhormat, Kerajaan Negeri sentiasa cakna dalam perkembangan semasa terutamanya dalam sektor pembinaan perumahan yang melibatkan penyediaan perumahan harga mampu milik.

Umum mengetahui sejak negara di landa pandemik Covid 19 sejak Tahun 2020 dahulu, ianya telah menjejaskan ekonomi negara secara amnya serta kepada pemain- pemain industri pembinaan perumahan secara khasnya.

Oleh itu, dalam menggalakkan serta merancakkan semula ekonomi negeri serta membantu memulihkan operasi syarikat- syarikat perumahan, Kerajaan Negeri sentiasa bersifat terbuka untuk melihat semula dasar-dasar dan kelulusan-kelulusan pembangunan terdahulu agar ianya boleh dilaksanakan, ini termasuklah permohonan daripada pemaju untuk memindah/menukar lokasi projek dan jenis rumah mampu milik.

Untuk makluman Yang Berhormat, terdapat beberapa kriteria yang harus dipatuhi oleh pemaju sebelum sesuatu projek Rumah Selangorku itu dipertimbangkan untuk dipindahkan, antaranya adalah seperti berikut:

- i) Tapak asal dan tapak baru (pemindahan) pembinaan Rumah Selangorku mestilah dimiliki oleh tuan tanah yang sama atau subsidiari kepada syarikat induk;
- ii) Jarak radius di antara kedua-dua tapak adalah di dalam lingkungan 25 kilometer;
- iii) Pemindahan mestilah di dalam Daerah dan kawasan pentadbiran Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) yang sama;

Bagi pindaan/pertukaran jenis rumah pula, pertimbangan boleh diberikan atas beberapa sebab berikut :

- i) Faktor- faktor semasa seperti kenaikan bahan binaan, bahan mentah dan masalah bekalan tenaga pekerja (mahir/ tidak mahir) yang semakin mahal dan semakin meningkat kesan dari pandemik dan isu global menyukarkan

pemaju untuk meneruskan dengan pembinaan unit rumah harga kawalan yang diluluskan sebelum ini;

- ii) Berdasarkan kepada kajian 'feasibility' yang telah dilakukan oleh pemaju terhadap kos pembinaan semasa dan harga jualan yang telah ditetapkan oleh Kerajaan Negeri, mendapati bahawa nisbah keuntungan (profit margin) telah berkurangan secara mendadak;
- iii) Berikutan kekurangan keuntungan tersebut menyebabkan mekanisme "*cross subsidy*" harga bebas tidak dapat menampung kerugian yang ditanggung pada perumahan harga kawalan terutamanya Rumah Kos Rendah, Rumah Kos Sederhana Rendah dan Rumah Kos Sederhana;
- iv) Dasar Rumah Selangorku 3.0 yang diperkenalkan oleh Pihak Kerajaan Negeri dilihat lebih praktikal dan berdaya saing untuk dilaksanakan pada masa kini.

Segala permohonan rayuan tukar lokasi dan jenis rumah ini perlu dibawa ke Mesyuarat Jawatankuasa Induk Rumah Selangorku yang dipengerusikan oleh EXCO Perumahan Dan Kebudayaan Negeri Selangor untuk dibincangkan bersama-sama dengan semua pihak/agensi teknikal berkaitan sebelum diangkat semula ke Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) untuk pertimbangan.