



**PEKELILING LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH SELANGOR
BILANGAN 1 TAHUN 2025**

=====

**DASAR RUMAH SELANGORKU HARAPAN
DAN RUMAH IDAMAN MBI NEGERI SELANGOR**

.....

1.0 TUJUAN

- 1.1 Pekeliling ini disediakan untuk memaklumkan kepada semua agensi kerajaan dan swasta seperti Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Jabatan-Jabatan Teknikal, Pejabat Tanah Daerah (PTD), pemaju dan pihak yang berkepentingan di dalam pembangunan projek Rumah Selangorku Harapan dan Rumah Idaman MBI di Negeri Selangor
- 1.2 Dasar ini telah diluluskan dan disahkan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) ke 31/2024 bertarikh 30 Oktober 2024 bagi menggantikan Insentif Galakan Pembinaan Rumah Mampu Milik (Rumah Selangorku Harapan Dan Rumah Idaman MBI) Pasca Covid-19 sejak 13 Julai 2020 melalui Pekeliling Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor Bilangan 1 Tahun 2021.

2.0 LATAR BELAKANG

- 2.1 Pemakaian dasar ini sebagai pilihan kepada pemaju untuk meminda daripada komponen-komponen rumah harga kawalan seperti Rumah Kos Rendah (RKR), Rumah Kos Sederhana Rendah (RKSR), Rumah Kos Sederhana (RKS), Rumah Selangorku 1.0 dan Rumah Selangorku 2.0 kepada satu jenis sahaja iaitu Rumah Selangorku Harapan dan Rumah Idaman MBI. Ianya tidak terpakai kepada kelulusan Rumah Selangorku 3.0 kecuali dengan pertimbangan Mesyuarat Jawatankuasa Induk Rumah Selangorku.
- 2.2 Melalui dasar ini juga, Kerajaan Negeri/ Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) akan menerima pemilikan unit rumah secara percuma (kontra) hasil daripada pindaan komponen rumah harga kawalan kepada Rumah Selangorku Harapan dan Rumah Idaman MBI. Rumah- rumah ini dijadikan program Kerajaan Negeri/ LPHS seperti Skim Smart Sewa, Skim Smart Sewa To Owership (2STAY) dan skim- skim lain yang memberi manfaat kepada golongan yang tidak mampu membeli rumah.
- 2.3 Pekeliling ini merangkumi semakan dan kajian semula insentif terdahulu serta kaedah kawalan seperti berikut :-
- 2.3.1 Semakan semula jenis, spesifikasi serta harga jualan rumah;
- 2.3.2 Pengenaan dan penyelarasan densiti mengikut zon pembangunan;
- 2.3.3 Pengurusan unit kontra kepada Kerajaan Negeri/ LPHS.

3.0 CIRI-CIRI DAN SYARAT-SYARAT PEMBANGUNAN RUMAH SELANGORKU HARAPAN DAN RUMAH IDAMAN MBI.

3.1 Ciri-ciri dan syarat-syarat pembangunan Rumah Selangorku Harapan dan Rumah Selangorku MBI adalah seperti berikut:

3.1.1 Terdapat dua (2) kategori rumah seperti berikut:

Kategori 1 - Keluasan minimum 1,000 kaki persegi

Kategori 2 - Keluasan minimum 1,080 kaki persegi

3.1.1(a) Pemaju boleh mencadangkan keluasan yang berbeza dengan Kategori 1 dan Kategori 2 dengan kiraan RM273.00 satu kaki persegi.

3.1.1(b) Sebarang cadangan permohonan perlu di bawa ke Mesyuarat Jawatankuasa Induk Rumah Selangorku.

3.1.2 Peraturan Penyediaan dan Harga Jualan Rumah Selangorku Harapan / Rumah Idaman MBI

Kategori 1 : 20% kekal pada harga jualan RM250,000.00 seunit.

Kategori 2 : 80% dijual pada harga RM295,000.00 seunit.

3.1.2(a) Sebarang cadangan perubahan peraturan penyediaan perlu dibawa ke Mesyuarat Jawatankuasa Induk Rumah Selangorku.

3.1.3 Penyediaan kelengkapan rumah

Dilengkapi dengan perabot lekapan pasang siap dan kelengkapan barangan elektrik seperti berikut:

i) Kategori 1

Perkara	Butiran Kelengkapan
Ruang Tamu	Kabinet Televisyen pasang siap dan Televisyen LED
Dapur	Kabinet dapur pasang siap dan Peti Sejuk
Bilik Tidur Utama	Almari tiga (3) pintu pasang siap dan satu (1) unit Penghawa Dingin
Bilik Tidur Kedua	Almari dua (2) pintu pasang siap dan satu (1) unit Penghawa Dingin
Bilik Tidur Ketiga	Almari dua (2) pintu pasang siap dan satu (1) unit Penghawa Dingin
Semua Bilik Air	Pemanas air elektronik

ii) Kategori 2

Penyediaan kelengkapan rumah sama seperti Kategori 1 berserta tambahan-tambahan lain yang memberi tambah nilai setelah rundingan dengan LPHS dibuat. Antara elemen- elemen tambahan adalah seperti berikut;

- i) mesin pengering pakaian 'dryer',
- ii) tambahan satu (1) bilik tidur,
- iii) pemasangan jeriji besi (grille) pintu,
- iv) Kemudahan fasiliti tambahan seperti ruang barbeku (BBQ), bilik gimnasium, bilik jagaan kanak-kanak, kad akses lif dan CCTV (kawalan keselamatan),
- v) penambahbaikan rekabentuk pintu masuk utama projek
- vi) Kolam renang.

3.1.3(a) Pemohon juga boleh mencadangkan kemudahan tambahan selain di atas dan perkara-perkara lain yang bersesuaian dengan keadaan semasa untuk kebaikan pembeli.

3.1.4 Penyediaan dua (2) unit Tempat Letak Kereta (TLK) bagi setiap unit rumah

- i) Setiap unit rumah disediakan dua (2) unit TLK sebagai petak aksesori (accessory parcel) unit rumah tersebut.
- ii) Penyediaan TLK jenis 'tandem' adalah dibenarkan untuk pemilik rumah yang sama.
- iii) Penyediaan TLK dan pengecas bagi Kenderaan Elektrik (EV) berdasarkan garis panduan PBT.

3.2 Unit Kontra Dan Spesifikasi

3.2.1 Peruntukan sebanyak 12% bagi Rumah Idaman MBI atau 15% hingga 30% untuk Rumah Selangorku Harapan diserahkan secara percuma kepada Kerajaan Negeri / LPHS sebagai balasan / kontra ke atas kehilangan / pindaan RKR, RKSR, RKS, Rumah Selangorku Jenis A dan Jenis B kepada Rumah Idaman MBI atau Rumah Selangorku Harapan. Contoh pengiraan adalah seperti berikut :

- a. Rumah Selangorku Jenis A = 100 unit
 - b. Rumah Selangorku Jenis B = 50 unit
- } Sepatutnya dibina

$$15\% \times \left(\begin{array}{l} \text{Jumlah unit Rumah} \\ \text{Selangorku Jenis A} \\ \text{(sepatus dibina)} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Jumlah unit Rumah} \\ \text{Selangorku Jenis B} \\ \text{(sepatus dibina)} \end{array} \right)$$

Contoh : $15\% \times [100 + 50]$
 $15\% \times [150]$
 $= 22.5 @ *23$ unit Rumah Selangorku
Harapan yang perlu diserahkan

** Formula Penggenapan Unit :*

0.1 – 0.4	0.5 – 0.9
<i>kekalkan (unit)</i>	<i>+ 1 unit</i>

3.2.2 Jawatankuasa Induk Rumah Selangorku boleh menentukan peratusan unit kontra yang lain sekiranya perlu.

3.2.3 Unit-unit Rumah Selangorku Harapan dan Rumah Idaman MBI yang diserahkan/ kontra kepada Kerajaan Negeri/ LPHS hendaklah berkeluasan minimum 1,000 kaki persegi berserta kelengkapan minimum seperti kabinet dapur, kipas (4 unit), lampu (di semua ruang) dan jeriji besi (pintu / tingkap).

3.2.4 Cadangan penyerahan unit-unit kontra oleh pemaju perlu dibawa ke Mesyuarat Jawatankuasa Pemilihan Unit-unit Kontra di LPHS.

3.2.5 Syarat-syarat Khas

- i) Kos guaman bagi penyediaan Perjanjian Jual Beli dan kos perbelanjaan merangkumi yuran penyeteman, dokumentasi dan duti setem pindahmilik termasuk yuran pendaftaran pindahmilik akan diruruskan dan ditanggung sepenuhnya oleh Pemaju.
- ii) Bayaran caj penyelenggaraan dan caj wang perjelas secara percuma selama 24 bulan bagi unit-unit Rumah Selangorku Harapan / Rumah Idaman MBI yang dikontra kepada Kerajaan Negeri / LPHS ditanggung oleh pemaju.

3.3 Syarat pembangunan Rumah Selangorku Harapan dan Rumah Idaman MBI seperti berikut:

3.3.1 Densiti maksimum pembangunan Rumah Selangorku Harapan dan Rumah Idaman MBI adalah mengikut zon sedia ada seperti berikut :

- i) Densiti maksimum adalah **120 unit per ekar** untuk semua Zon / PBT.

ZON	DENSITI
1	120 unit per ekar
2	
3	
4	

**Sila Rujuk Rajah 1.0 di Lampiran untuk penentuan zon*

- ii) Pembangunan 100% Rumah Selangorku Harapan/ Rumah Idaman MBI di kawasan 'transit-oriented development' (TOD) / 'transit-adjacent development' (TAD) dibenarkan sehingga **150 unit per ekar**.
- iii) Bagi pembangunan bercampur (Rumah Selangorku Harapan / Rumah Idaman MBI dan Rumah Harga Bebas) di dalam kawasan 'transit-oriented development' (TOD) / 'transit-adjacent development' (TAD) dibenarkan sehingga **100 unit per ekar**.
- iv) Sekiranya pemaju berhasrat untuk menaikkan densiti melebihi daripada yang ditetapkan, pemohon perlu mencadangkan kaedah timbal balik kepada Kerajaan Negeri.
- v) Namun, segala cadangan penetapan densiti adalah tertakluk kepada syarat-syarat teknikal oleh PBT.

- 3.3.2 Pemaju perlu memulakan pembinaan dalam masa dua (2) tahun daripada tarikh kelulusan MMKN diperolehi. Kegagalan pemaju mematuhi tempoh tersebut akan menyebabkan keputusan kelulusan yang telah diperolehi terbatal.
- 3.3.3 Pembinaan Rumah Selangorku Harapan dan Rumah Harapan MBI perlu diutamakan atau dibina bersekali dengan rumah harga bebas dan PBT boleh mengeluarkan Perintah Pemberhentian Kerja (*stop work order*) kepada pemaju bagi pembangunan yang dibina atau lain-lain pembangunan sekiranya syarat tersebut tidak dipatuhi.
- 3.3.4 Sebarang permohonan penangguhan pembinaan perlu mendapatkan kelulusan LPHS dengan mengemukakan **Surat Komitmen dan Aku Janji yang lengkap ditandatangani dan disetemkan beserta Jadual Pelaksanaan Kerja Pembinaan.**
- 3.3.5 Senarai nama pembeli Rumah Selangorku Harapan dan Rumah Idaman MBI perlu diperolehi daripada LPHS melalui Sistem Pemohonan Hartanah Negeri Selangor (SPHNS) dan sebarang perubahan tertakluk kepada pertimbangan Jawatankuasa Pemilihan Senarai Nama Pemohon Rumah Selangorku dan Hartanah Kawalan Negeri Selangor.
- 3.3.6 Kaedah Penawaran Nama (100%) terbahagi kepada dua (2) kuota iaitu ;
- i) 50% daripada Sistem di LPHS.
Daripada jumlah tersebut, 50% kuota Bumiputera dan 50% kuota bukan Bumiputera.

ii) 50% daripada Pemaju.

Daripada jumlah tersebut, 50% kuota Bumiputera dan 50% kuota bukan Bumiputera.

3.3.7 Kegagalan pemaju untuk mendapatkan senarai nama daripada LPHS boleh dikenakan denda sebanyak 30% dan tambahan 5% denda/ penalti sekiranya berlaku pelanggaran unit kuota Bumiputera (penjualan daripada pemaju kepada pembeli pertama). Jumlah denda dikira berdasarkan Perjanjian Jual Beli (S&P) ataupun harga siling Rumah Selangorku Harapan / Rumah Idaman MBI mana yang lebih tinggi bagi setiap unit rumah yang dijual.

3.3.8 Sekiranya terdapat isu-isu mengenai penawaran / pemilihan nama pembeli, isu- isu tersebut akan dibawa ke Jawatankuasa Pemilihan Senarai Nama Pemohon Rumah Selangorku dan Hartanah Kawalan Negeri Selangor untuk diputuskan.

4.0 CARA MEMOHON

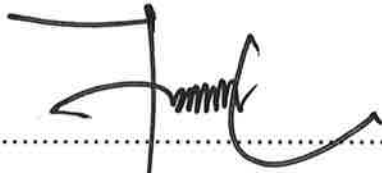
- 4.1 Pemaju perlu mengadakan rundingan awalan dengan PBT dan jabatan teknikal berkaitan terlebih dahulu sebelum permohonan di bantangkan di dalam Mesyuarat Jawatankuasa Induk Rumah Selangorku.
- 4.2 Permohonan boleh dibuat dengan melengkapkan Senarai Semak dan Borang Permohonan Rayuan Keputusan MMKN - Meminda Syarat Kelulusan yang boleh diperolehi di Bahagian Perancangan Pembangunan, LPHS atau laman sesawang (web) rasmi LPHS di <http://lphs.selangor.gov.my>.

- 4.3 Kesemua permohonan ini perlu dibawa ke Mesyuarat Jawatankuasa Induk Rumah Selangorku untuk dipertimbangkan sebelum diangkat ke MMKN.
- 4.4 Mesyuarat Jawatankuasa Induk Rumah Selangorku juga berperanan sebagai '*One Stop Centre*' (OSC) dalam membantu menyelesaikan isu- isu yang berkaitan pembangunan Rumah Selangorku dan Perumahan Mampu Milik seperti penyediaan kemudahan awam dan infrastruktur serta syarat-syarat pembangunan yang dikenakan oleh jabatan-jabatan teknikal.
- 4.5 Isu-isu yang tidak melibatkan perubahan dasar dan hanya isu-isu teknikal boleh dipertimbangkan oleh Mesyuarat Jawatankuasa Induk Rumah Selangorku.
- 4.6 Mesyuarat Jawatankuasa Induk Rumah Selangorku dipengerusikan oleh EXCO Perumahan Dan Kebudayaan Negeri Selangor yang turut dianggotai oleh Pejabat Tanah dan Galian Selangor (PTGS), PLANMALAYSIA@Selangor (JPBD), Pejabat Daerah dan Tanah, Pihak Berkuasa Tempatan dan pemaju.
- 4.7 Sekiranya pemaju berhasrat untuk membatalkan projek Idaman MBI ini, pemaju perlu merujuk kepada Jawatankuasa Rumah Idaman MBI untuk pembatalan.

5.0 TARIKH KUATKUASA DAN PEMAKAIAN

- 5.1 Dasar ini adalah sebahagian daripada penambahbaikan Pekeliling Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor bilangan 1 Tahun 2023 : Dasar Perumahan Mampu Milik Negeri Selangor yang akan dikenali sebagai Pekeliling Dasar Rumah Selangorku 3.1 yang akan dikeluarkan kelak.

- 5.2 Adalah dengan ini dimaklumkan bahawa Pekeliling LPHS bilangan 1 Tahun 2021 berkenaan Insentif Galakan Pembinaan Rumah Mampu Milik (Rumah Selangorku Harapan dan Rumah Idaman MBI) Pasca Covid-19 adalah dengan ini dibatalkan.
- 5.3 Pemakaian dan pelaksanaan Pekeliling ini adalah berkuatkuasa **mulai 3 Februari 2025**.



(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

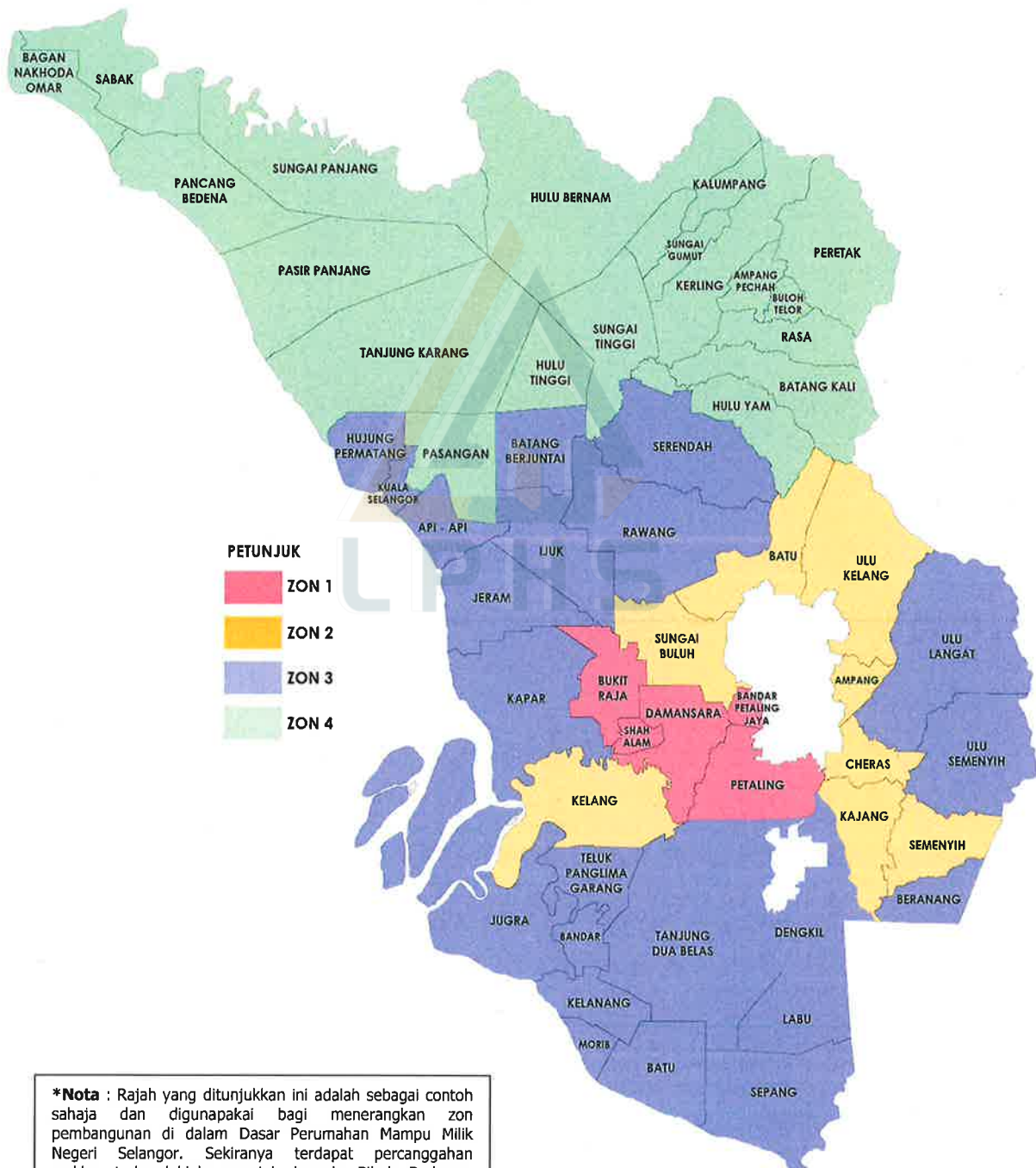
Bertarikh **10 Februari 2025**



LAMPIRAN 1

**RAJAH 1.0 : PENETAPAN KAWASAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN
MENGIKUT ZON / KAWASAN**

**KAWASAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN
ZON 1, 2, 3 DAN 4**



ZON	MUKIM / PBT / KAWASAN
ZON 1	Keseluruhan Kawasan TOD/ TAD <i>Transit Oriented Development / Transit Adjacent Development</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
	Selangor	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
	Selangor	Keseluruhan Daerah Sepang Kecuali Kawasan Cyberjaya
	Kuala Langat	Keseluruhan Daerah Kuala Langat kecuali Tanjung Dua Belas
	Kuala Selangor	Mukim Ijok, Kuala Selangor, Jeram, Batang Berjantai 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