

17) PROJEK PERUMAHAN UNTUK RAKYAT M40 DAN B40

Adun : Y.B. Tuan Jefri Bin Mejan (Ijok)

Kategori : Lisan

Sesi : 1 (2024)

Sub soalan :

- a) **Sejauh manakah perancangan Kerajaan Negeri untuk membantu rakyat B40 memiliki rumah sendiri memandangkan rumah yang dijual rata-ratanya melebihi RM200 ribu?**

Untuk makluman Yang Berhormat, tidak dapat dinafikan sejak penularan wabak Covid 19 melanda negara pada Tahun 2020 sehingga sekarang telah memberi kesan kepada industri pembinaan. Ini menyebabkan harga bahan binaan seperti besi, pasir, simen dan rantai yang berkaitan dengan pembinaan telah meningkat.

Menyedari hakikat ini serta memastikan kenaikan harga rumah tidak terlalu mendadak, Kerajaan Negeri melalui Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) telah mengambil langkah proaktif dengan memperkenalkan Dasar Perumahan Mampu Milik Negeri Selangorku (Rumah Selangorku 3.0) yang berkuatkuasa pemakaiannya bermula pada 3 Januari 2023. Melalui dasar tersebut, Rumah Selangorku dijual bermula dari RM114,750.00 hingga RM250,000.00 seunit dengan keluasan binaan dari 450 kaki persegi hingga 900 kaki persegi yang terdiri daripada jenis perumahan bertingkat dan bertanah. Peratusan pembinaan Rumah Selangorku telah ditetapkan di antara 20% hingga 40% di setiap pembangunan perumahan yang dijalankan di Negeri Selangor. Dengan adanya Rumah Selangorku ini, ianya dapat mengimbangi harga jualan dengan Rumah Harga Bebas yang berdasarkan kepada permintaan pasaran semasa.

Berdasarkan kepada Dasar Rumah Selangorku 3.0, pihak pemaju / pemilik tanah dikenakan syarat untuk membina Rumah Selangorku berdasarkan kepada keluasan pembangunan dan ianya mengikut Zon / kawasan pembangunan. Untuk kawasan bandar, Zon yang terlibat adalah Zon 1 dan Zon 2 pembangunan. Bagi Zon 1 pembangunan yang terletak di kawasan Majlis Bandaraya, *Transit Oriented Development* (TOD), *Central Business District* (CBD), tapak pembangunan di bawah 5 ekar dikenakan syarat 20% Rumah Selangorku, 5 ekar hingga 10 ekar 20% Rumah Selangorku, 10 ekar hingga 20 ekar 30% Rumah Selangorku, 20 ekar hingga 50 ekar 40% Rumah Selangorku dan 50 ekar ke atas 40% Rumah Selangorku.

Bagi Zon 2 pembangunan pula, tapak pembangunan melebihi 5 ekar hingga 10 ekar dikenakan syarat 20% Rumah Selangorku, 10 ekar hingga 20 ekar 30% Rumah Selangorku, 20 ekar hingga 50 ekar 30% Rumah Selangorku dan 50 ekar ke atas 40% Rumah Selangorku.

Oleh itu, sekiranya terdapat cadangan pembangunan perumahan yang dikemukakan oleh pihak pemaju / pemilik tanah adalah menjadi keutamaan / tanggungjawab pihak LPHS untuk memastikan komposisi / syarat pembangunan Rumah Selangorku tersebut dipatuhi berdasarkan Dasar Rumah Selangorku 3.0 bagi memastikan Rumah Selangorku berada di pasaran sekaligus boleh ditawarkan kepada pembeli yang layak termasuk golongan B40.

b) Apakah rancangan Kerajaan Negeri untuk menyelesaikan isu rumah tidak terjual di negeri ini? Apakah ia boleh dijual kepada golongan B40 & M40 ?

Untuk makluman Yang Berhormat, berdasarkan laporan oleh Pusat Maklumat Harta Tanah Kebangsaan (NAPIC) bagi suku ketiga tahun 2023, kediaman tidak terjual (overhang volume) bagi Negeri Selangor adalah sebanyak 3,296 unit (13%) daripada 25,311 unit bagi keseluruhan di Malaysia. Berdasarkan rekod Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) bagi kediaman Rumah Selangorku yang tidak terjual setelah siap dibina di tapak sebanyak 205 unit daripada 60,843 unit Rumah Selangorku yang dimajukan. Walaupun faktor lokasi projek, pelbagai pilihan atau saingan Rumah Selangorku (landed / strata) di lokasi yang sama, tiada kemudahan pengangkutan awam, pinjaman bank yang semakin ketat dan sebagainya yang merupakan faktor-faktor utama yang menyebabkan perumahan tidak terjual. Namun hartanah kawalan tersebut Rumah Selangorku ini sebenarnya tertakluk kepada beberapa syarat dan tapisan kelayakan yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri dan ianya akan mengambil tempoh masa tertentu dari proses penawaran nama sehingga selesai pembelian unit oleh pemohon yang boleh melambatkan penjualan rumah-rumah tersebut berbanding harga jualan bebas yang tiada syarat kepada pemohon.

Pecahan maklumat harga jualan bagi kediaman yang tidak terjual di Selangor seperti berikut :

BIL	HARGA JUALAN	UNIT TIDAK TERJUAL
1.	Melebihi RM1 juta ke atas	1,282 unit
2.	RM1 juta hingga RM700,001	765 unit
3.	RM700,000 hingga RM 300,001	751 unit
4.	RM 300,000 ke bawah	498 unit
JUMLAH		3,296 UNIT

Secara dasarnya, isu hartanah tidak terjual ini adalah diluar bidang kuasa Kerajaan Negeri kerana ia adalah di bawah bidang kuasa Kerajaan Persekutuan. Kerajaan Persekutuan telah melaksanakan beberapa tindakan penyelesaian melalui Kempen Pemilikan Rumah (HOC), Inisiatif i-Biaya di bawah Skim Jaminan Kredit Perumahan (SJKP), Inisiatif Pemilikan Rumah Malaysia (i-MILIKI), Syarat Program Malaysia Rumah Keduaku (MM2H) dan sebagainya.

Walaupun bagaimanapun, Kerajaan Negeri tidak lepas tangan dengan mengambil langkah proaktif dengan menubuhkan satu jawatankuasa bagi melihat permasalahan ini. Kerajaan Negeri melalui LPHS telah menubuhkan satu (1) Jawatankuasa "*Task Force*" Khas Pemantauan dan Pelaksanaan Pelan Tindakan Kawalan Rumah Harga Bebas Yang Tidak Terjual di dalam Negeri Selangor yang dipengerusikan oleh YB Pengerusi Jawatankuasa Tetap Perumahan dan Pembangunan Bandar Lestari. Jawatankuasa ini dianggotai oleh pihak yang berkepentingan seperti wakil dari Pejabat Tanah dan Galian Negeri Selangor (PTGS), Seksyen Pihak Berkuasa Tempatan, Unit Perancang Ekonomi Negeri Selangor (UPEN), Jabatan Penilaian dan Pekhormatan Harta melibatkan 12 Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT), Jabatan Penilaian Perkhidmatan Harta Malaysia (JPPH) dan Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA).

Jawatankuasa ini akan melihat kepada isu-isu yang menjadi punca kegagalan unit-unit tidak terjual merangkumi maklumat jenis hartanah, bilangan unit yang tidak terjual, lokasi dan kedudukan hartanah, harga hartanah dan tempoh masa tidak terjual. Kemudian, jawatankuasa akan memberi pandangan / cadangan / mekanisme / penyelesaian kepada Ahli Lembaga Pengarah LPHS seterusnya kepada Kerajaan Negeri syor-syor / mekanisme yang bersesuaian dan praktikal atau mewujudkan dasar atau peraturan yang dapat menyelesaikan masalah hartanah yang tidak terjual ini kepada Kerajaan Negeri dari semasa ke semasa.

Cadangan pembelian rumah tidak terjual adalah terbuka kepada orang awam bagi hartanah harga bebas untuk dimiliki golongan B40 dan M40. Manakala hartanah kawalan iaitu Rumah Selangorku ditawarkan kepada mereka yang benar-benar layak setelah mematuhi syarat kelayakan / saringan ditetapkan oleh Kerajaan Negeri.