

12) ISU LAMBAKAN RUMAH GAGAL DIJUAL

Adun : Y.B. Tuan Chua Wei Kiat (Rawang)

Kategori : Lisan

Sesi : 2 (2025)

Sub soalan :

- a) Nyatakan berapakah lambakan rumah gagal dijual di kawasan Negeri Selangor mengikuti PBT.

Untuk makluman Yang Berhormat, berdasarkan laporan Pusat Maklumat Harta Tanah Kebangsaan (NAPIC) bagi **suku ketiga tahun 2024**, kediaman tidak terjual (*overhang volume*) bagi Negeri Selangor adalah **sebanyak 2,304 unit**, berbanding 3,296 unit yang tidak terjual pada suku ketiga tahun 2023 (iaitu penurunan sebanyak 30.09%/ 992 unit).

Berdasarkan rekod Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor (LPHS) sehingga 01 Februari 2025 bagi kediaman Rumah Selangorku/ Mampu Milik yang tidak terjual setelah siap dibina di tapak, hanya sebanyak **104 unit (0.15%) daripada 69,023 unit Rumah Selangorku** yang dimajukan.

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

BIL	HARGA JUALAN	UNIT TIDAK TERJUAL	PERATUSAN (%)
1.	Melebihi RM1 juta ke atas	277 unit	12.0%
2.	RM700,001 hingga RM1 juta	771 unit	33.5%
3.	RM 300,001 hingga RM700,000	913 unit	39.6%
4.	RM 300,000 ke bawah	*343 unit	14.9%
JUMLAH		2,304 UNIT	100%

Nota : Rumah Selangorku tidak terjual sebanyak 104 unit manakala baki 239 unit adalah harga bebas (Keseluruhan : 343 unit bagi hartanah di bawah RM300K)

b) Apakah punca dan impak terhadap ekonomi terhadap lambakan rumah gagal dijual?

Antara punca kegagalan unit rumah tidak terjual terutamanya rumah harga bebas adalah disebabkan oleh beberapa faktor seperti lokasi projek perumahan yang kurang strategik, persaingan yang tinggi dalam penjualan hartanah (bertanah/strata) di lokasi yang sama, tidak melakukan '*Kajian Kemungkinan/Pasaran*' yang komprehensif sebelum merancang pembangunan projek perumahan baharu, tahap kemudahsampaian dan pengangkutan yang jauh, kemudahan infrastruktur yang kurang, harga rumah yang tidak sesuai dengan kemampuan milikan pembeli di kawasan tertentu serta kemudahan pinjaman daripada pihak institusi kewangan/bank yang semakin ketat. Selain itu, jumlah bilangan pemaju perumahan yang sentiasa bertambah dari semasa ke semasa dalam membangunkan kawasan-kawasan baharu telah menjadi salah satu faktor penyumbang kepada kegagalan penjualan kediaman di Selangor.

Namun demikian, penjualan Rumah Selangorku perlu difahami bahawa ianya merupakan hartanah kawalan yang sebenarnya tertakluk kepada beberapa syarat dan tapisan kelayakan pemohon yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri bagi membolehkan urusan jualan tersebut dilaksanakan. Proses ini akan mengambil tempoh masa tertentu dari proses penawaran nama sehingga selesai pembelian unit oleh pemohon. Secara langsung, kepatuhan prosedur ini juga boleh melambatkan penjualan rumah-rumah tersebut berbanding harga jualan bebas yang tiada syarat khusus ditetapkan kepada pemohon.

Kerajaan Negeri sedia maklum, kegagalan pemaju/syarikat terlibat dalam menjual hartanah akan memberi implikasi ke atas aliran tunai pemaju/syarikat terlibat dan seterusnya menyebabkan perancangan pembangunan perumahan yang baharu atau akan datang tidak dapat dilaksanakan. Terdapat juga pemajuan secara berfasa yang dijalankan akan memberikan kesan ke atas lain-lain fasa yang masih dalam pembinaan. Akhirnya, projek tersebut akan menjurus ke arah projek terbengkalai atau projek sakit.

c) Bagaimana kerajaan membantu menyelesaikan isu ini?

Secara dasarnya, isu hartanah tidak terjual ini adalah di luar bidang kuasa Kerajaan Negeri kerana ianya adalah di bawah bidang kuasa Kerajaan Persekutuan, iaitu Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (KPKT). Berikutan itu, 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. Walau bagaimanapun, Kerajaan Negeri tidak lepas tangan dan mengambil langkah proaktif dengan menubuhkan satu jawatankuasa bagi meneliti permasalahan ini. Kerajaan Negeri melalui Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor (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 saya sendiri.

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 Perkhidmatan Harta yang melibatkan 12 Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan (KPKT), Jabatan Penilaian Perkhidmatan Harta Malaysia (JPPH) serta Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA).

Jawatankuasa ini akan meneliti dan mengenal pasti isu-isu yang menjadi punca kegagalan unit-unit tidak terjual yang merangkumi maklumat jenis hartanah, bilangan unit yang tidak terjual, lokasi dan kedudukan hartanah, harga hartanah serta tempoh masa tidak terjual. Kemudian, jawatankuasa akan memberi pandangan/ cadangan/ mekanisme/ penyelesaian kepada Ahli Lembaga Pengarah LPHS dan seterusnya akan diangkat kepada pertimbangan Kerajaan Negeri. Walau bagaimanapun, perkara ini juga memerlukan penglibatan daripada Kerajaan Persekutuan agar satu dasar atau peraturan yang akan dilaksanakan adalah praktikal bagi menyelesaikan masalah hartanah yang tidak terjual khususnya di Negeri Selangor.

Untuk makluman Yang Berhormat, penjualan rumah harga bebas adalah terbuka kepada orang awam untuk dimiliki oleh golongan B40 dan M40 tanpa ada syarat kawalan ke atas kelayakan pemohon. Manakala hartanah kawalan di bawah pentadbiran Kerajaan Negeri melibatkan projek Rumah Selangorku hanya ditawarkan kepada mereka yang benar-benar layak sahaja setelah mematuhi syarat kelayakan/ saringan yang ditetapkan oleh Kerajaan Negeri Selangor.