

11) PERUMAHAN

Adun : Y.B. TUAN NUSHI BIN MAHFODZ (SEMENYIH)

Kategori : Bertulis

Sesi : 1 (2026)

Sub soalan :

- a) Apakah analisis Kerajaan Negeri terhadap kesan kenaikan harga diesel terhadap peningkatan kos bahan binaan dan harga rumah di DUN Semenyih?

Untuk makluman Yang Berhormat, Kerajaan Negeri berpandangan bahawa kenaikan harga diesel sememangnya memberi kesan langsung kepada rantai industri pembinaan. Peningkatan kos bahan api akan meningkatkan kos pengangkutan bahan binaan seperti simen, keluli dan agregat, seterusnya menyumbang kepada kenaikan keseluruhan kos pembinaan dan harga rumah di pasaran terbuka.

Walau bagaimanapun, Kerajaan Negeri komited untuk memastikan kebolehcapaian perumahan kepada rakyat terus terpelihara. Sehubungan itu, harga rumah mampu milik khususnya di bawah program Rumah Selangorku masih dikekalkan pada paras bawah RM300,000.00 selaras dengan dasar perumahan mampu milik negara.

Bagi mengimbangi tekanan kos kepada pemaju, Kerajaan Negeri telah menyediakan beberapa insentif, antaranya:

Pengecualian caj pembangunan bagi projek Rumah Selangorku; dan kelonggaran peningkatan densiti pembangunan bagi memastikan daya maju (feasibility) projek kekal terkawal tanpa menjejaskan matlamat penyediaan rumah mampu milik.

Langkah-langkah ini bertujuan bagi memastikan penawaran rumah mampu milik terus mampan walaupun berdepan tekanan kos akibat kenaikan harga diesel.

- b) Berapakah peratus kenaikan harga rumah (median) di Semenyih bagi tempoh 3 tahun terkini?

Berdasarkan data rasmi daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (JPPH) melalui laporan pasaran harta terkini, harga rumah di negeri Selangor menunjukkan trend peningkatan sederhana dan stabil dalam tempoh beberapa tahun kebelakangan ini.

Sebagai rujukan, laporan JPPH merekodkan bahawa harga purata rumah di Selangor meningkat daripada RM540,704 (2023) kepada RM557,425 (2024), iaitu kenaikan sekitar 3.1% dalam tempoh setahun. Malah, indeks harga rumah juga menunjukkan peningkatan berterusan, menggambarkan trend pertumbuhan yang konsisten di peringkat negeri.

Sehubungan itu, dengan mengambil kira trend tahunan tersebut serta prestasi pasaran hartanah di kawasan Lembah Klang termasuk Semenyih, dianggarkan bahawa kenaikan harga rumah (median) di Semenyih bagi tempoh tiga (3) tahun terkini adalah sekitar 5% hingga 10% secara kumulatif, bergantung kepada jenis hartanah dan lokasi spesifik.

Walau bagaimanapun, bagi segmen rumah mampu milik khususnya Rumah Selangorku, harga jualan masih kekal seperti yang ditetapkan oleh dasar Kerajaan Negeri, tanpa peningkatan, bagi memastikan ia terus berada dalam kemampuan golongan sasaran.

- c) Apakah langkah intervensi negeri untuk membantu pasangan muda memiliki rumah pertama (contoh: Rumah Selangorku, skim khas)?

Untuk makluman Yang Berhormat, antara langkah intervensi Kerajaan Negeri untuk membantu pasangan muda memiliki rumah pertama adalah Kerajaan Negeri melalui Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) telah memperkenalkan Dasar Perumahan Mampu Milik Negeri Selangorku (Rumah Selangorku 3.0).

Melalui dasar tersebut, pihak pemaju / pemilik tanah dikenakan syarat untuk membina rumah harga kawalan iaitu Rumah Selangorku berdasarkan kepada keluasan pembangunan dan ianya mengikut Zon / kawasan pembangunan. Untuk kawasan bandar di Zon 1 dan Zon 2 dikenakan syarat 20% Rumah Selangorku bagi pembangunan berkeluasan 5 hingga 10 ekar, 30% bagi

pembangunan berkeluasan dari 10 hingga 20 ekar dan penyediaan 40% Rumah Selangorku bagi pembangunan melebihi 20 ekar.

Manakala di kawasan luar bandar iaitu di Zon 3 dan Zon 4, penyediaan Rumah Selangor hanya dikenakan bagi tanah/ projek yang melebihi 5 ekar sehingga melebihi 40 ekar dengan penyediaan di antara 15% hingga 40%.

Harga jualan Rumah Selangorku 3.0 ini 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.

Selain itu, pengenalan Rumah Idaman MBI dan Rumah Selangorku Harapan yang merupakan pelengkap kepada Dasar Rumah Selangorku 3.0 yang mana bersaiz minimum 1,000 kaki persegi di bawah harga RM300,000 dapat memperluaskan lagi akses dan pilihan kepada pembeli- pembeli.

Bagi memastikan rumah harga kawalan seperti Rumah Selangorku ini sampai dan dimiliki oleh golongan sasar, pihak LPHS melakukan tapisan melalui Sistem Permohonan Hartanah Negeri Selangor (SEPOHON) yang berdasarkan kepada sistem pemarkahan yang telah ditentukan (merit) serta kriteria- kriteria seperti berikut:

- i. Pemohon dan pasangan warganegara Malaysia;
- ii. Berumur 18 tahun dan ke atas pada tarikh pendaftaran;
- iii. Bekerja dan menetap di Selangor/ Kuala Lumpur/ Putrajaya;
- iv. Tidak memiliki sebarang kediaman di negeri Selangor; dan
- v. Had pendapatan bulanan seisi rumah (pemohon dan pasangan) tidak melebihi RM14,500.00.