

12) HARGA RUMAH DAN CAJ PEMAJUAN TERHADAP PEMAJU

Adun : Y.B. Tuan Muhaimin Harith Bin Abdullah Sani (Batang Kali)

Kategori : Lisan

Sesi : 1 (2026)

Sub soalan :

- a) Apakah inisiatif Kerajaan Negeri untuk menggalakkan rakyat Negeri Selangor dapat memiliki rumah dengan harga yang rendah dan mampu dimiliki?

Untuk makluman Yang Berhormat, Kerajaan Negeri Selangor melalui Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS) telah melaksanakan beberapa inisiatif utama bagi memastikan rakyat Negeri Selangor dapat memiliki rumah pada harga yang rendah dan mampu milik. Antara usaha penting adalah seperti berikut :

- 1) Peningkatan dan penambahan stok rumah mampu milik (harga kawalan)

Melalui pengwujudan serta penambahbaikan dasar dan program Rumah Selangorku 3.0 yang menetapkan harga jualan dan pelbagai saiz serta jenis bermula dari RM 114,750 hingga RM 250,000 yang mana harganya lebih rendah daripada pasaran untuk golongan berpendapatan rendah dan sederhana terutamanya pembeli rumah pertama.

Rumah Selangorku ini juga ditawarkan dengan pelbagai jenis rumah seperti apartment, rumah bandar dan teres dapat memperluaskan lagi akses dan pilihan kepada pembeli-pembeli.

- 2) Pengawalan kenaikan harga jualan dan kawalan terhadap pemaju

Dasar Kerajaan Negeri telah menetapkan bahawa pemaju tidak dibenarkan untuk menaikkan harga jualan bagi projek perumahan mampu milik tanpa mendapatkan persetujuan bertulis daripada Kerajaan Negeri melalui LPHS. Sekiranya terdapat cadangan kenaikan harga, ianya perlu dikemukakan kepada LPHS dan permohonan tersebut akan di proses secara 'case by case basis' melalui Mesyuarat Jawatankuasa Rayuan Pindaan Harga Hartanah Terkawal Negeri Selangor. Sebarang kenaikan harga jualan sekiranya dibenarkan oleh jawatankuasa, ianya perlulah memberi nilai tambah kepada pembeli seperti pertambahan luas binaan, kelengkapan perabot dan peralatan rumah serta lain- lain.

Sebagai kawalan harga juga, pemaju perlu mendapatkan pengesahan daripada LPHS mengenai harga jualan terlebih dahulu sebelum sesuatu permohonan lesen jualan dibuat di Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT).

3) Program Penyewaan

Selain daripada Rumah Selangorku tujuan pembelian, Kerajaan Negeri telah memperkenalkan satu skim penyewaan rumah yang dinamakan sebagai Skim Smart Sewa untuk disewakan kepada mereka yang masih belum mampu untuk membeli rumah termasuklah kepada golongan anak muda dan B40.

Skim Smart Sewa ini juga antara lain adalah untuk membantu golongan yang gagal mendapatkan pinjaman perumahan supaya dapat menyewa kediaman yang disediakan oleh Kerajaan Negeri dengan kadar sewa yang berpatutan berbanding harga pasaran.

Penyewa akan mendapat pulangan semula 30 peratus daripada jumlah sewaan bersih yang dibayar apabila mereka tidak lagi tinggal di unit berkenaan dalam tempoh 2 tahun hingga 5 tahun. Dengan pengembalian sebanyak 30 peratus wang sewaan bersih kepada pemohon, maka wang tersebut boleh dijadikan sebagai wang pendahuluan dalam pembelian Rumah Selangorku pada masa akan datang.

- b) Apakah inisiatif Kerajaan Negeri untuk mengurangkan caj pemajuan dan syarat-syarat yang paling minimal terhadap pemaju perumahan supaya harga rumah tidak tinggi?

Untuk makluman Yang Berhormat, sebagai langkah untuk menggalakkan lagi pemaju swasta untuk membina serta untuk mengimbangi harga jualan antara rumah harga kawalan dan rumah harga bebas, antaranya insentif melalui Dasar Rumah Selangorku 3.0 yang berkonsepkan penghapusan subsidi silang dalam pembinaan Rumah Selangorku dengan menaikkan harga jualan Rumah Selangorku bermula RM114,750.00 seunit berbanding harga dahulu RM42,000.00. Konsep ini dapat memberi kelegaan kepada pemaju untuk membina Rumah Selangorku tanpa bergantung kepada hasil jualan Rumah Harga Bebas mereka terdahulu. Selain itu, pemaju dapat mengawal serta merancang aliran tunai mereka dengan baik dan sistematik yang akhirnya membolehkan harga akhir rumah lebih kompetitif.

Kerajaan Negeri juga telah memperkenalkan pengecualian Caj Pemajuan. Kerajaan Negeri melalui mesyuarat MMKN Ke 30/2024 pada 24 Oktober 2024 telah bersetuju untuk mengecualikan 100 peratus bayaran Caj Pemajuan kepada pemaju perumahan yang melaksanakan pemajuan rumah mampu milik. Pengecualian ini dijadikan insentif kekal dan tidak bertempoh. Insentif ini akan dapat mengurangkan lagi kos pembinaan rumah mampu milik dan sebagai galakan untuk pemaju menyediakan lebih banyak rumah mampu milik.

Insentif lain yang terkini adalah dengan memperkenalkan Dasar Rumah Selangorku Harapan dan Rumah Idaman MBI Negeri Selangor yang telah diluluskan di dalam mesyuarat MMKN Ke 31/2024 bertarikh 30 Oktober 2024 pula dijangka juga mendapat sambutan yang menggalakkan daripada pemaju-pemaju kerana ianya membenarkan pindaan komponen daripada Rumah Kos Rendah, Rumah Kos Serhana Rendah dan Rumah Kos Sederhana yang harga jualannya bermula dari RM42,000.00 kepada RM250,000.00. Dengan pindaan komponen ini, ianya juga dapat meningkatkan margin keuntungan kepada aliran tunai pemaju serta pemaju boleh merekabentuk projek lebih praktikal, tidak terlalu terikat dengan kategori lama yang rigid.

