



**PEKELILING LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH SELANGOR
BILANGAN 3 TAHUN 2018**

=====

**DASAR RUMAH SELANGORKU BERKAITAN PEMBANGUNAN
PERBADANAN PR1MA MALAYSIA (PR1MA) (Pindaan 2018)**

.....

1.0 TUJUAN

- 1.1 Pekeliling ini bertujuan untuk memaklumkan kepada semua agensi kerajaan dan swasta seperti Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Jabatan-Jabatan Teknikal, Pejabat Tanah Daerah (PTD), pemaju dan mereka yang berkepentingan di dalam pembangunan projek Perbadanan PR1MA Malaysia (PR1MA).
- 1.2 Dasar Pembangunan Perumahan bagi pembangunan PR1MA di Negeri Selangor secara dasarnya telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Ke 26/2017 yang diadakan pada 09 Ogos 2017 dan telah diluluskan oleh MMKN Ke 27/2017 pada 16 Ogos 2017.
- 1.3 Pindaan tahun 2018 dibuat berdasarkan kepada penguatkuasaan Dasar Rumah Selangorku 2.0 yang telah diluluskan dan disahkan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) ke 6/2018 bertarikh 28 Februari 2018 bagi menggantikan Dasar Rumah Selangorku terdahulu.

2.0 LATAR BELAKANG

- 2.1 Perbadanan PR1MA Malaysia (PR1MA) ditubuhkan di bawah Akta Perumahan Rakyat 1 Malaysia 2012 (Akta 739) untuk merancang, membangun, membina dan menawarkan perumahan berkualiti tinggi berkonsepkan gaya hidup moden bagi penduduk bandar berpendapatan sederhana.
- 2.2 Kediaman PR1MA mempunyai pelbagai jenis dan saiz dengan harga di antara RM100,000 hingga RM400,000. Kediaman PR1MA ditawarkan kepada semua rakyat Malaysia dengan pendapatan isi rumah purata bulanan antara RM2,500 hingga RM15,000.
- 2.3 Sehingga kini tiada dasar yang jelas berhubung pelaksanaan pembangunan projek PR1MA di Negeri Selangor yang mana menyukarkan PBT untuk memproses permohonan-permohonan yang dikemukakan.
- 2.4 Oleh itu, kajian semula dasar ini dibuat berdasarkan permintaan pembinaan PR1MA yang tinggi terutamanya di Negeri Selangor.

3.0 PENGENAAN SYARAT RUMAH SELANGORKU

- 3.1 Pihak pemaju / pemohon dikehendaki untuk memohon untuk mendapatkan kebenaran bagi menaikkan kepadatan (densiti) pembangunan daripada densiti sedia ada / yang telah diwartakan di dalam Rancangan Tempatan kepada densiti yang lebih tinggi seperti densiti yang dibenarkan untuk pembangunan Rumah Selangorku.



3.1.1 Kenaikan kepadatan (densiti) pembangunan merupakan salah satu insentif yang ditawarkan oleh Kerajaan Negeri sebagai galakan untuk membina lebih banyak Rumah Selangorku.

3.1.2 Densiti pembangunan yang dibenarkan tertakluk kepada zon pembangunan dan tertakluk kepada PBT dengan mengambilkira kesesuaian lokasi / tapak cadangan, kemudahan infrastruktur seperti jalan keluar masuk (keperluan Laporan "Traffic Impact Assessment" (TIA) dan keperluan mematuhi syarat teknikal yang ditetapkan oleh PBT.

3.1.3 Densiti pembangunan yang dibenarkan mengikut zon adalah seperti berikut :-

- Zon 1 = 120 unit per ekar
- Zon 2 = 100 unit per ekar
- Zon 3 = 90 unit per ekar

** Perletakan zon pembangunan berdasarkan Dasar Perumahan Mampu Milik Negeri Selangor (Rumah Selangorku) sebagaimana di Lampiran 1.*

3.2 Pihak pemaju / pemohon perlu menyatakan hasrat untuk pembangunan PR1MA di tanah pajakan / bebas dan rizab Melayu.

3.3 Pembelian projek Rumah Selangorku yang telah diluluskan sebagai PR1MA.



4.0 **KAEDAH PELAKSANAAN**

4.1 **Tanah Pajakan / Bebas**

4.1.1 Tertakluk kepada dasar-dasar lain yang telah ditetapkan dan dikuatkuasakan oleh Kerajaan Negeri termasuklah seperti syarat penyediaan Rumah Selangorku, syarat Kuota Jualan Bumiputera, Dasar Penawaran dan Pemilikan Rumah Mampu Milik/Rumah Selangorku dan lain-lain dasar dan arahan yang terpakai dan dikeluarkan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari masa ke semasa.

4.1.2 Pembangunan PR1MA diambilkira sebagai kuota rumah harga bebas manakala peraturan penyediaan Rumah Selangorku adalah tertakluk kepada Dasar Perumahan Mampu Milik (Rumah Selangorku) Negeri Selangor sekiranya tiada kenaikan densiti.

4.1.3 Perincian penyediaan komponen Rumah Selangorku seperti di Jadual 1 berikut :-



Jadual 1 : Perincian Penyediaan Komponen Rumah Selangorku

ZON	KELUASAN (EKAR) / PERATURAN (%) PENYEDIAAN RUMAH SELANGORKU											
	≤10 EKAR				>10 – 25 EKAR				> 25 EKAR			
ZON 1	20%				30%				40%			
	JENIS				JENIS				JENIS			
	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D
	10%		10%		15%		15%		20%		20%	
ZON 2	20%				30%				40%			
	JENIS				JENIS				JENIS			
	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D
	-	-	10%	10%	10%		20%		20%		20%	
ZON 3	-				20%				30%			
					JENIS				JENIS			
					A	B	C	D	A	B	C	D
					-	10%	10%		-	10%	20%	

* Jawatankuasa Induk Rumah Selangorku boleh menentukan peraturan yang berbeza sekiranya mendapati ianya wajar dibuat setelah mengambilkira faktor penawaran dan permintaan, perletakan lokasi projek, GDC / GDV projek dan aliran kewangan syarikat.

4.1.4 Bagi pembangunan yang melibatkan peningkatan densiti / kepadatan pembangunan bagi keseluruhan pembangunan Rumah Selangorku dan PR1MA dikehendaki mematuhi syarat-syarat seperti berikut :

- i. Menyediakan Rumah Selangorku di antara 20% hingga 40% dengan harga jualan di antara RM42,000.00 hingga RM200,000.00 mengikut spesifikasi Rumah Selangorku.
- ii. Menyediakan Rumah Mampu Milik (RMM) sebanyak 20% dengan harga jualan di bawah RM300,000.00.
- iii. Selebihnya Rumah PR1MA di antara 40% hingga 60% mengikut zon pembangunan.

4.1.5 Perincian penyediaan komponen Rumah Selangorku, PR1MA dan Rumah Mampu Milik seperti di Jadual 2.



Jadual 2 : Perincian Penyediaan Komponen Rumah Selangorku, PR1MA dan Rumah Mampu Milik (RMM)

Zon Pembangunan Perumahan	Keluasan Pembangunan Keseluruhan Projek (Ekar) / Keperluan Penyediaan Rumah Selangorku / RMM								
	≤10 EKAR (%)			>10 – 25 EKAR (%)			> 25 EKAR (%)		
ZON 1	20	20	60	30	20	50	40	20	40
ZON 2	20	20	60	30	20	50	40	20	40
ZON 3	-			20	20	60	30	20	50

PETUNJUK :

	RUMAH SELANGORKU		RMM / PR1MA (HARGA JUALAN DI BAWAH RM300,000.00)		PR1MA DAN RUMAH HARGA BEBAS (HARGA JUALAN MELEBIHI RM300,000.00)
---	------------------	---	--	---	--

* Jawatankuasa Induk Rumah Selangorku boleh menentukan peratusan yang berbeza sekiranya mendapati ianya wajar dibuat setelah mengambilkira faktor penawaran dan permintaan, perletakan lokasi projek, GDC / GDV projek dan aliran kewangan syarikat.



4.2 Tanah Rizab Melayu

4.2.1 Pembangunan PR1MA di dalam Tanah Rizab Melayu tidak dikenakan syarat penyediaan Rumah Selangorku.

4.2.2 Walau bagaimanapun, penyediaan PR1MA di dalam kawasan Tanah Rizab Melayu yang memohon peningkatan kepadatan (densiti) perlu menyediakan Rumah Selangorku di antara 20% hingga 40% dengan harga jualan di antara RM42,000.00 hingga RM200,000.00 mengikut spesifikasi Rumah Selangorku.

4.2.3 Cadangan nama bagi semua projek PR1MA di bawah skim ini adalah tertakluk kepada pertimbangan MMKN secara 'case by case basis'.

4.2.4 Perincian penyediaan komponen Rumah Selangorku di Tanah Rizab Melayu seperti di Jadual 3.



Jadual 3 : Perincian Penyediaan Komponen Rumah Selangorku Di Tanah Rizab Melayu

ZON	KELUASAN (EKAR) / PERATURAN (%) PENYEDIAAN RUMAH SELANGORKU											
	≤10 EKAR				>10 – 25 EKAR				> 25 EKAR			
ZON 1	20%				30%				40%			
	JENIS				JENIS				JENIS			
	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D
	10%		10%		15%		15%		20%		20%	
ZON 2	20%				30%				40%			
	JENIS				JENIS				JENIS			
	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D
	-	-	10%	10%	10%		20%		20%		20%	
ZON 3	-				30%				40%			
					JENIS				JENIS			
					A	B	C	D	A	B	C	D
					-	10%	20%		-	20%	20%	

* Jawatankuasa Induk Rumah Selangorku boleh menentukan peraturan yang berbeza sekiranya mendapati ianya wajar dibuat setelah mengambilkira faktor penawaran dan permintaan, perletakan lokasi projek, GDC / GDV projek dan aliran kewangan syarikat.

~~70~~

4.3 Projek Rumah Selangorku Yang Dibeli Oleh PR1MA

4.3.1 Projek-projek yang mempunyai kelulusan Rumah Selangorku tetapi dibeli oleh PR1MA dikehendaki mematuhi syarat-syarat seperti berikut :

- a) Syarat-syarat yang telah diluluskan oleh MMKN adalah kekal seperti harga jualan Rumah Selangorku, komponen penyediaan Rumah Selangorku dan keluasan binaan Rumah Selangorku.
- b) Nama projek perlu dinyatakan dan dinamakan sebagai Selangorku PR1MA memandangkan projek ini pada asalnya adalah projek Rumah Selangorku yang tertakluk dengan Pekeliling Dasar Perumahan Mampu Milik Negeri Selangor (Rumah Selangorku) dan ianya dibeli oleh PR1MA.
- c) Senarai nama pembeli adalah terdiri daripada 50% senarai LPHS dan 50% senarai PR1MA (50% : 50%).

4.3.2 Peringkat Pelepasan Nama Bagi Tujuan Jualan

- a) Peringkat 1 – Pelepasan Kuota Jualan Kepada PR1MA 50% di LPHS. Kuota jualan sebanyak 50% diberikan kepada PR1MA dan bakinya sebanyak 50% lagi ditawarkan melalui penawaran di LPHS.



- b) Peringkat 2 – Pelepasan 30% Daripada Kuota LPHS. Mestilah selepas tiga (3) bulan daripada penawaran pertama dibuat oleh Jawatankuasa Pemilihan Senarai Nama Pemohon Rumah Selangorku dan Hartanah Harga Kawalan Negeri Selangor atau sekurang-kurangnya tiga (3) kali penawaran telah dibuat.
- c) Peringkat 3 – Baki Sedia Ada
Mestilah selepas tiga (3) bulan daripada pelepasan nama di peringkat 2 dibuat oleh Jawatankuasa Pemilihan Nama Pemohon Rumah Selangorku dan Hartanah Harga Kawalan.

** Permohonan rayuan pelepasan nama peringkat 2 dan peringkat 3 perlu dibawa ke Jawatankuasa Pemilihan Nama Pemohon Rumah Selangorku dan Hartanah Harga Kawalan untuk perakuan.*

5.0 **SYARAT-SYARAT KELAYAKAN PEMBELI**

- 5.1 Warganegara Malaysia.
- 5.2 Berumur 18 tahun keatas.
- 5.3 Pendapatan gaji pokok isi rumah hingga RM10,000.00 sebulan
- 5.4 Pemohon (suami / isteri) tidak mempunyai sebarang jenis rumah kediaman di Selangor.



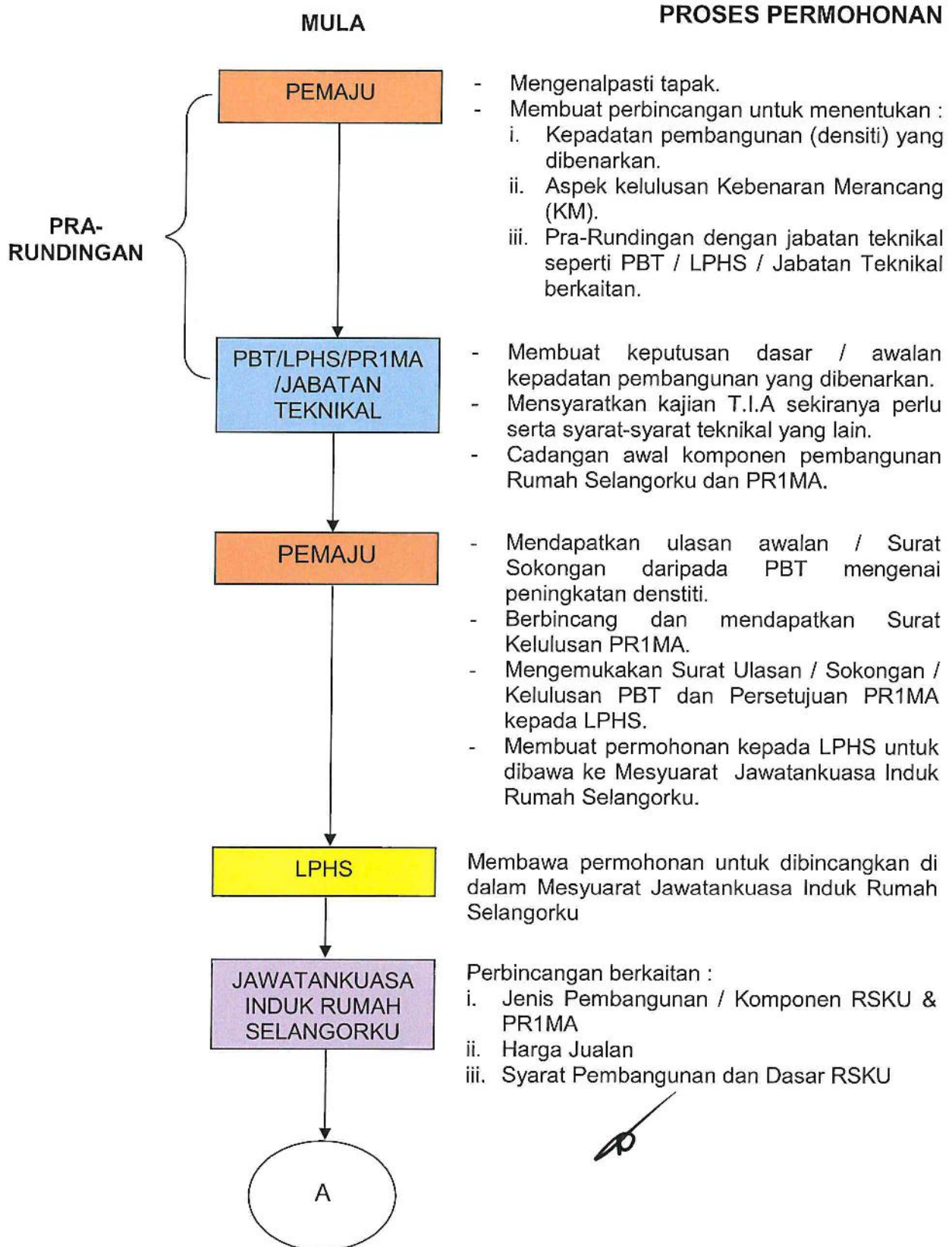
- 5.5 Pemohon yang telah memiliki Rumah Kos Rendah selama lima (5) tahun ke atas boleh memohon rumah PR1MA.
- 5.6 Pemohon bujang yang berumur 25 tahun ke atas juga diberi keutamaan.
- 5.7 Pindahmilik (sub-sale) hanya dibenarkan selepas 5 tahun.
- 5.8 Berdaftar di Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor (LPHS).

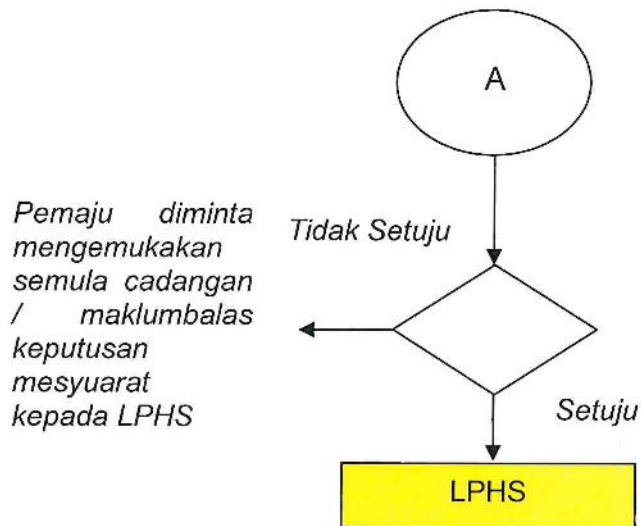
6.0 PROSES / PERMOHONAN BAGI PEMBANGUNAN PR1MA YANG MELIBATKAN PENINGKATAN DENSITI PEMBANGUNAN

- 6.1 Pihak pemaju / pemohon perlu merujuk kepada PBT dan Jabatan Teknikal terlebih dahulu mengenai peningkatan densiti sebelum memuktamadkan cadangan pembangunan.
- 6.2 Pihak pemaju / pemohon perlu mendapatkan ulasan awalan / surat daripada PBT sebagai dokumen sokongan.
- 6.3 Pihak pemaju / pemohon perlu mendapatkan surat pengesahan / persetujuan / tawaran daripada PR1MA.
- 6.4 Peningkatan densiti hanya terpakai bagi pembangunan Rumah Selangorku dan PR1MA sahaja dan tidak terpakai untuk pembangunan harga bebas.



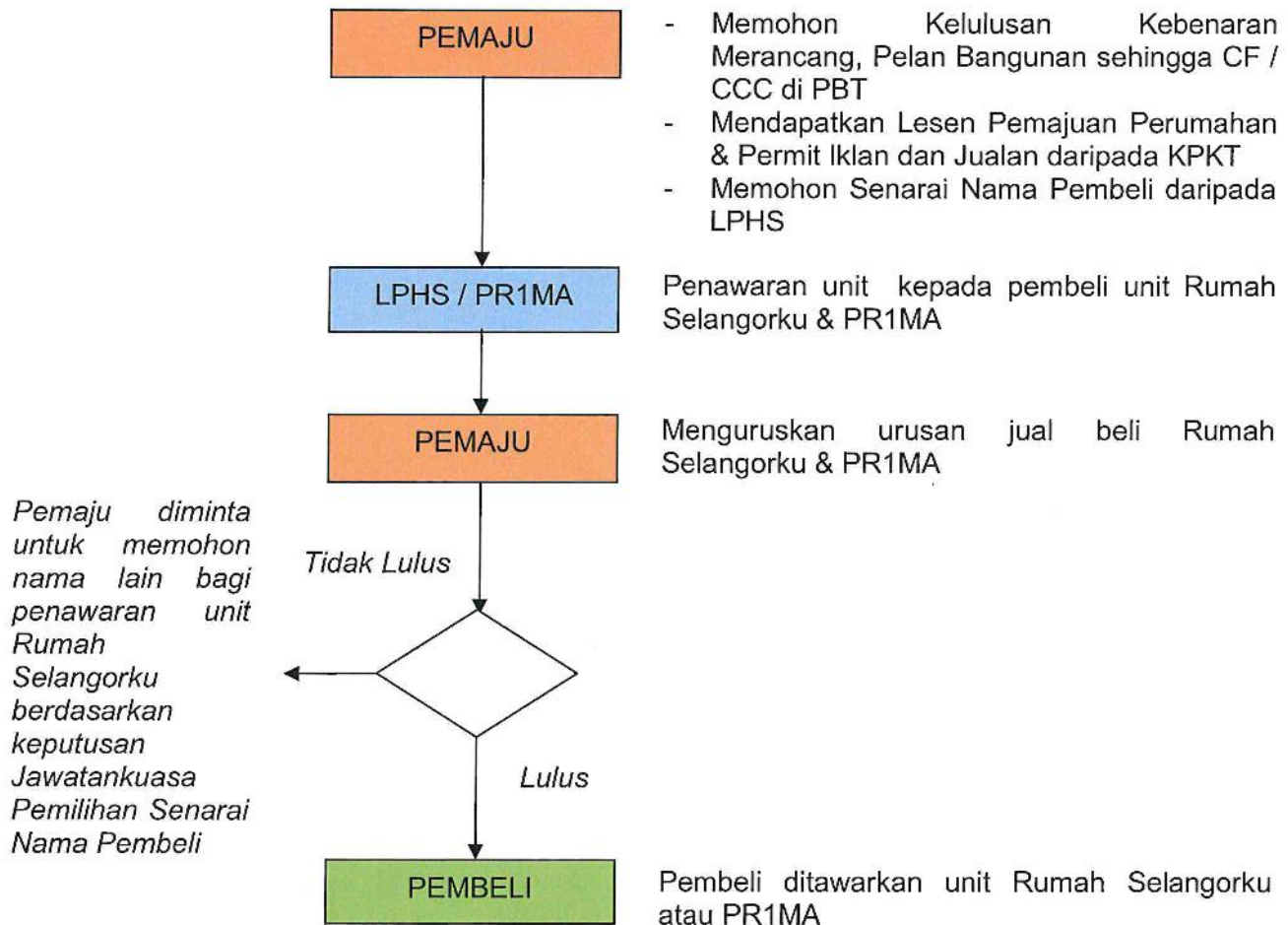
7.0 CARTA ALIR PROSES PERMOHONAN PEMBINAAN PR1MA
NEGERI SELANGOR





Membuat Kertas Pertimbangan MMKN dan Surat Keputusan diedarkan kepada pemaju

PROSES PENAWARAN



- Memohon Kelulusan Kebenaran Merancang, Pelan Bangunan sehingga CF / CCC di PBT
- Mendapatkan Lesen Pemajuan Perumahan & Permit Iklan dan Jualan daripada KPKT
- Memohon Senarai Nama Pembeli daripada LPHS

Penawaran unit kepada pembeli unit Rumah Selangorku & PR1MA

Menguruskan urusan jual beli Rumah Selangorku & PR1MA

Pembeli ditawarkan unit Rumah Selangorku atau PR1MA

8.0 **KAWALAN PEMBANGUNAN RUMAH SELANGORKU**

- 8.1 Rumah Selangorku hendaklah dibangunkan di fasa pertama / awal pembangunan atau serentak dengan pembangunan PR1MA.
- 8.2 Pemohon perlu memulakan pembinaan Rumah Selangorku dalam masa 2 tahun daripada tarikh kelulusan MMKN diperolehi.
- 8.3 Kegagalan pihak pemaju / pemohon mematuhi tempoh tersebut akan menyebabkan keputusan kelulusan akan ditarik balik dan pemohon dikehendaki mematuhi syarat kelulusan sebelumnya.
- 8.4 PBT akan mengeluarkan arahan 'stop work order' kepada pihak pemaju / pemohon bagi pembangunan ini atau lain-lain pembangunan pihak pemaju / pemohon sekiranya syarat tersebut tidak dilaksanakan.
- 8.5 Harga jualan dan saiz rumah yang berbeza boleh dipertimbangkan bergantung kepada lokasi, kemudahan-kemudahan tambahan yang disediakan dengan syarat tidak melebihi RM250,000.00 seunit dan saiz rumah tidak kurang 900 kaki persegi.
- 8.6 Senarai pembeli Rumah Selangorku perlu diperolehi daripada LPHS.



- 8.7 Semua projek Rumah Selangorku perlu dinamakan sebagai Pangsapuri Selangorku@nama tempat atau nama projek.

Contoh 1 : Pangsapuri Selangorku@Cyberjaya (nama tempat)

Contoh 2 : Pangsapuri Selangorku@De' Qiara (nama projek)

PBT hendaklah memastikan nama-nama tersebut dikuatkuasakan / digunapakai di kawasan PBT masing-masing.

9.0 **KAWALAN PEMILIKAN RUMAH SELANGORKU**

- 9.1 Kawalan pemilikan Rumah Selangorku perlu merujuk kepada Pekeliling Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor Bilangan 1 Tahun 2018 Dasar Perumahan Mampu Milik Negeri Selangor (Rumah Selangorku 2.0)

10.0 **TARIKH KUATKUASA DAN PEMAKAIAN**

- 10.1 Pelaksanaan arahan dalam Pekeliling ini berkuatkuasa bermula **02 April 2018.** Bagi permohonan yang diluluskan sebelum tarikh penguatkuasaan ini, syarat yang dikenakan adalah kekal. Walau bagaimanapun, pemaju boleh merayu kepada LPHS untuk menggunakan Dasar ini.
- 10.2 Dengan berkuat kuasanya Pekeliling ini, maka Pekeliling Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor Bilangan 2 Tahun 2017 adalah dibatalkan.





.....
(NORZATON AINI/BINTI MOHD KASSIM) S.M.S., B.P.C., P.P.T

Pengarah Eksekutif

Lembaga Perumahan dan Hartanah Selangor

Bertarikh : **26 MAR 2018**