



**PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN KHAS
MENGENAI PEMBASMIAK KEMISKINAN (JPK-
PEMBASMIAK KEMISKINAN) BAGI DEWAN NEGERI
SELANGOR BERHUBUNG PELAKSANAAN DASAR
PEMBERIAN SUBSIDI PEMBELIAN RUMAH
SELANGORKU, RUMAH HARAPAN DAN RUMAH
IDAMAN BERDASARKAN TAHAP PENDAPATAN
PENERIMA MANFAAT DI NEGERI SELANGOR**

KANDUNGAN

BIL	PERKARA	HALAMAN
1	Pendahuluan	1
2	Latar Belakang	1
3	Hasil Perbincangan Jawatankuasa Bersama Y.B. Puan Rodziah Binti Ismail Dan Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor	1
4	Penemuan Jawatankuasa	3
5	Saranan Jawatankuasa	3
6	Perakuan	4
	Ahli-Ahli Jawatankuasa	5
	Urus setia	5
	Lampiran I (Senarai Wakil Agensi / Individu Yang Terlibat)	6
	Lampiran 2 (Enhanced CPF Housing Grant (EHG)	7

PENYATA JAWATANKUASA PILIHAN KHAS PEMBASMIAN KEMISKINAN BAGI DEWAN NEGERI SELANGOR MENGENAI PELAKSANAAN DASAR PEMBERIAN SUBSIDI PEMBELIAN RUMAH SELANGORKU, RUMAH HARAPAN DAN RUMAH IDAMAN BERDASARKAN TAHAP PENDAPATAN PENERIMA MANFAAT DI NEGERI SELANGOR

1. PENDAHULUAN

Penyata ini dibentangkan adalah bertujuan untuk mengkaji dan meneliti isu-isu berkaitan kriteria pemberian subsidi rumah kepada golongan berpendapatan rendah di Negeri Selangor. Selain itu, JPK-Pembasmian Kemiskinan berharap agar kerajaan negeri dapat menetapkan hala tuju yang lebih jelas mengenai perkara tersebut. Berikut adalah isu-isu yang ingin diketengahkan oleh Jawatankuasa untuk perhatian pihak Kerajaan Negeri:

- a) Harga rumah mampu milik yang ditawarkan kepada pemohon ditetapkan mengikut tahap pendapatan

2. LATAR BELAKANG

- 2.1 JPK-Pembasmian Kemiskinan telah mengadakan mesyuarat sebanyak 5 kali iaitu pada 21 Januari 2022 (Bil.1/2022), 15 Februari 2022 (Bil. 4/2022), 21 April 2022 (Bil. 6/2022), 15 Jun 2022 (Bil. 9/2022) dan 27 Jun 2022 (Bil. 10/2022). Berikut adalah agensi/individu yang telah dijemput ke mesyuarat JPK-Pembasmian Kemiskinan (**LAMPIRAN 1**):-

- 2.1.1 Y.B. Puan Rodziah Binti Ismail, EXCO Perumahan & Kesejahteraan Bandar dan Pembangunan Usahawan
 - 2.1.2 Lembaga Perumahan Dan Hartanah Selangor (LPHS)

3. HASIL PERBINCANGAN JAWATANKUASA BERSAMA Y.B. PUAN RODZIAH BINTI ISMAIL DAN LEMBAGA PERUMAHAN DAN HARTANAH SELANGOR

- 3.1 Kerajaan Negeri tidak menanggung apa-apa subsidi secara langsung terhadap pembinaan Rumah Selangorku memandangkan projek Rumah Selangorku dibangunkan secara subsidi bersilang daripada hasil penjualan perumahan harga bebas milik pihak pemaju.
- 3.2 Berdasarkan kajian yang dibuat oleh Malaysian Institute of Planner, anggaran nilai yang disubsidi oleh pihak pemaju adalah RM2,000 hingga RM91,000 seunit.
- 3.3 Jenis Rumah Selangorku yang disubsidi oleh pihak pemaju adalah Rumah Selangorku jenis A, B, dan C sahaja. Bagi Jenis D dan E, pemaju tidak perlu mensubsidi pembinaannya memandangkan harga jualan cukup untuk menampung kos pembinaannya.

- 3.4 Jumlah subsidi yang ditanggung bagi tahun 2021 adalah RM41,010,500 (Anggaran).
- 3.4.1 Susulan daripada maklumat tersebut, jawatankuasa telah memohon anggaran Jumlah keuntungan / kerugian pembangunan Rumah Selangorku (RSKU) **termasuk** kos tanah, infrastruktur dan caj pemajuan dan maklumat tersebut telah diperolehi semasa mesyuarat jawatankuasa Bil. 9/2022 dan berikut adalah maklum balas LPHS:-
1. Berdasarkan kajian kemungkinan kos bagi Projek Rumah Selangorku di Kundang Estate beleluasa 3.75 ekar yang mengandungi 230 unit Rumah Selangorku dengan pecahan seperti berikut:-
 - 1.a. Jenis B: 24 unit
 - 1.b. Jenis C: 24 unit
 - 1.c. Jenis D: 182 unit
 2. Kerugian pembangunan projek adalah sekitar RM15,438,187.00
 3. Perbandingan Keuntungan/Kerugian kos bagi projek tanpa dan dengan kos tanah, infra dan caj adalah seperti berikut:-
 - 3.a. Keuntungan/Kerugian kos bagi projek **tanpa** kos tanah, infra dan caj: RM46,760,000
 - 3.b. Keuntungan/Kerugian kos bagi projek **dengan** kos tanah, infra dan caj: RM62,198,187
- 3.5 Jawatankuasa mengambil maklum jumlah keuntungan pembangunan projek Rumah Idaman adalah bergantung kepada tahap kemampuan pemaju dan kontraktor serta jumlah unit yang dibina.
- 3.6 LPHS memaklumkan bahawa dari segi perbandingan, Rumah Mampu Milik Wilayah Persekutuan (RUMAWIP) bernilai RM300,000 seunit dan dibina di atas tanah hakmilik DBKL. Ianya berbeza dengan Rumah Idaman dimana kebanyakan projek adalah di atas tanah persendirian. Terdapat juga kekangan kos tanah yang berbeza mengikut daerah di Selangor.
- 3.7 Jawatankuasa juga mengambil maklum kebanyakan pemaju telah menyerahkan tanah yang seharusnya dibina rumah kos rendah kepada pihak Menteri Besar Selangor (Pemerbadanan) (MBI) yang kemudiannya telah dijadikan tapak bagi membina Rumah Idaman.
- 3.8 Jawatankuasa mengambil maklum dasar baru rumah mampu milik dibuat pada tahun 2020 dimana Projek Rumah Idaman adalah projek kerjasama diantara MBI dengan pemaju-pemaju yang lain manakala Rumah Harapan adalah projek rumah mampu milik sepenuhnya dibina

oleh pihak swasta dengan kaedah yang sama iaitu rumah mampu milik dengan harga RM250,000.

- 3.9 Jawatankuasa mengambil maklum permohonan penukaran kepada projek Rumah Idaman telah banyak diluluskan dimana kekerapan mesyuarat Jawatankuasa RSKU untuk menimbangkan permohonan tersebut adalah tiga (3) bulan sekali dan dijangka sebanyak 74,000 unit Rumah Idaman akan dibina oleh pihak MBI.
- 3.10 Jawatankuasa mengambil maklum di dalam dasar RSKU 3.0 yang akan diterbitkan pada bulan Jun 2022, kemungkinan pembinaan rumah untuk jenis A, B, dan C akan dihentikan dengan harga bermula melebihi RM100,000 dan tiada lagi rumah kos rendah dengan harga bermula melebihi RM40,000 dan tahap pendapatan pemohon juga telah diambil kira dalam pembentukan dasar tersebut.
- 3.11 Jawatankuasa mengambil maklum antara kebimbangan Y.B. Exco berkenaan isu rumah mampu milik adalah jumlah stok rumah mampu milik yang dibina dan dijual khusus kepada golongan berpendapatan rendah tidak dapat dikekalkan kerana pembeli tidak mampu membayar ansuran bulanan pinjaman perumahan yang akhirnya dilelong oleh bank dan unit tersebut dapat dijual kepada semua golongan.

4. PENEMUAN JAWATANKUASA

- 4.1 Jawatankuasa mendapati dasar Kerajaan terhadap penawaran perumahan kos rendah adalah berharga tetap dan boleh dinikmati oleh setiap pemohon yang layak bagi mereka yang berpendapatan isi rumah RM10,000 ke bawah.
- 4.2 Jawatankuasa turut mendapati Kerajaan tidak mempunyai sebarang perancangan untuk menetapkan syarat penawaran perumahan kos rendah berdasarkan tangga pendapatan pemohon sepertimana yang dilaksanakan di Singapura.
- 4.3 Jawatankuasa mendapati bahawa rumah berharga RM250,000 yang boleh dinikmati oleh sesiapa sahaja yang berpendapatan isi rumah RM10,000 ke bawah.

5. SARANAN JAWATANKUASA

- 5.1 Jawatankuasa menyarankan agar Kerajaan mengkaji semula kaedah yang lebih menitikberatkan perbandingan di antara golongan yang berkemampuan dan kurang berkemampuan dalam membuat

- penetapan syarat penawaran perumahan kos rendah yang lebih bersasar mengikut tangga pendapatan pemohon.
- 5.2 Jawatankuasa turut menyarankan agar dasar perumahan kos rendah tidak lagi ditawarkan mengikut harga tetap bagi sesebuah unit seperti Rumah SelangorKu Jenis B, C, D, E, Idaman dan Harapan tetapi sebaiknya turut dihadkan kepada tangga pendapatan tertentu mengikut kelayakan serta kemampuan pemohon.
- 5.2.1 Harga jualan kepada sesebuah keluarga berpendapatan RM3,000 sebulan tidak wajar sama dengan harga jualan kepada keluarga berpendapatan RM10,000 sebulan.
- 5.2.2 Contohnya, untuk Rumah Idaman, harga jualan boleh ditetapkan pada RM200,000 untuk keluarga berpendapatan RM3,000 kebawah, RM225,000 untuk keluarga berpendapatan RM5,000, RM250,000 untuk pendapatan RM7,000 dan RM300,000 untuk keluarga RM10,000. Kiraan seharusnya dijalankan dengan rapi, dan sasaran jumlah harga jualan boleh sama seperti keadaan sekarang pada harga tetap RM250,000.
- 5.3 Jawatankuasa mencadangkan agar Kerajaan meneliti dasar yang dilaksanakan oleh *Housing & Development Board* (HDB) di Singapura sebagai rujukan dalam pembentukan dasar perumahan kos rendah di Negeri Selangor. Untuk makluman semua, harga jualan mempunyai banyak tangga, dimana harga jualan berubah setiap peningkatan pendapatan (**LAMPIRAN 2**).

6. PERAKUAN

Jawatankuasa ini ingin merakamkan ucapan terima kasih kepada semua wakil agensi/individu yang telah mengemukakan keterangan serta semua pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung dalam menjayakan penyediaan penyata ini. Jawatankuasa berharap hubungan baik dapat dikenalkan di samping meningkatkan prestasi kecemerlangan dalam menjalankan fungsi dan peranan masing-masing.

Penyata ini dibincangkan dan diluluskan oleh JPK-Pembasmian Kemiskinan dalam mesyuarat Jawatankuasa Bil.10/2022 bertarikh 27 Jun 2022.

Disahkan oleh:

Y.B. TUAN RAJIV A/L RISHYAKARAN
Pengerusi Jawatankuasa Pilihan Khas
Pembasmian Kemiskinan

AHLI-AHLI JAWATANKUASA

Ahli-ahli Yang Berhormat berikut telah dilantik menganggotai Jawatankuasa Pilihan Khas Pembasmian Kemiskinan (JPK-Pembasmian Kemiskinan):

- | | | |
|----|--|-----------|
| 1) | Y.B. Tuan Rajiv a/l Rishyakaran
(ADN Bukit Gasing) | Pengerusi |
| 2) | Y.B. Puan Rozana binti Zainal Abidin
(ADN Permatang) | Ahli |
| 3) | Y.B Tuan Chua Wei Kiat
(ADN Rawang) | Ahli |
| 4) | Y.B. Tuan Edry Faizal Bin Eddy Yusof
(ADN Dusun Tua) | Ahli |
| 5) | Y.B. Tuan Lai Wai Chong
(ADN Teratai) | Ahli |
| 6) | Y.B. Dato' Mohd Imran bin Tamrin
(ADN Sungai Panjang) | Ahli |
| 7) | Y.B. Tuan Ahmad Mustain bin Othman
(ADN Sabak) | Ahli |

URUS SETIA

- 1) Puan Gayathri Prasena a/p Jaya Kumar Setiausaha Bahagian (Dewan)
- 2) Encik Muhamjirih bin Ahmad Penolong Setiausaha (Dewan)
- 3) Encik Mohamad Izad Syafiq Bin Ahmad Mashudi Pembantu Setiausaha Pejabat (Dewan)
- 4) Cik Siti Khadijah Binti Maarof Penyelidik
- 5) Encik Nik Muhammad Syaamil Bin Nik Ismail Penyelidik

LAMPIRAN 1

SENARAI WAKIL AGENSI/INDIVIDU YANG TERLIBAT

1. Y.B. Puan Rodziah Binti Ismail, EXCO Perumahan & Kesejahteraan Bandar dan Pembangunan Usahawan

Lembaga Perumahan Hartanah Selangor (LPHS)

- | | |
|------------------------------------|-------------------------|
| 1) Dato' Dr TPr Juhari bin Ahmad | Pengarahi Eksekutif |
| 2) Encik Mohd Hafiz bin Hassan | Ketua Penolong Pengarah |
| 3) Encik Mohd Faizal bin Abd Kadir | Penolong Pengarah Kanan |

LAMPIRAN 2

Enhanced CPF Housing Grant (EHG)

Table A1: EHG Structure[#]

First-Timer Families and Singles under Joint Singles Scheme*		Singles under Single Singapore Citizen Scheme*	
Average Monthly Household Income	Grant Amount [^]	Average Monthly Household Income	Grant Amount [^]
Not more than \$1,500	\$80,000	Not more than \$750	\$40,000
\$1,501 - \$2,000	\$75,000	\$751 - \$1,000	\$37,500
\$2,001 - \$2,500	\$70,000	\$1,001 - \$1,250	\$35,000
\$2,501 - \$3,000	\$65,000	\$1,251 - \$1,500	\$32,500
\$3,001 - \$3,500	\$60,000	\$1,501 - \$1,750	\$30,000
\$3,501 - \$4,000	\$55,000	\$1,751 - \$2,000	\$27,500
\$4,001 - \$4,500	\$50,000	\$2,001 - \$2,250	\$25,000
\$4,501 - \$5,000	\$45,000	\$2,251 - \$2,500	\$22,500
\$5,001 - \$5,500	\$40,000	\$2,501 - \$2,750	\$20,000
\$5,501 - \$6,000	\$35,000	\$2,751 - \$3,000	\$17,500
\$6,001 - \$6,500	\$30,000	\$3,001 - \$3,250	\$15,000
\$6,501 - \$7,000	\$25,000	\$3,251 - \$3,500	\$12,500
\$7,001 - \$7,500	\$20,000	\$3,501 - \$3,750	\$10,000
\$7,501 - \$8,000	\$15,000	\$3,751 - \$4,000	\$7,500
\$8,001 - \$8,500	\$10,000	\$4,001 - \$4,250	\$5,000
\$8,501 - \$9,000	\$5,000	\$4,251 - \$4,500	\$2,500
More than \$9,000	NA	More than \$4,500	NA

Note: [#] The EHG is available to households buying new or resale flats with at least 20 years of lease remaining. The minimum lease period to enjoy all the other types of housing grants will similarly be adjusted to 20 years of lease remaining.

- * The EHG is applicable for those buying 2-room Flexi flats on 99-year leases in the non-mature estates, 2-room Flexi flats on short leases and resale flats (up to 5-room under the Single Singapore Citizen Scheme, and all resale flats under the Joint Single Scheme).
- [^] The EHG is applicable to households buying a flat with remaining lease that can cover the youngest buyer and spouse to the age of 95; otherwise, the household will enjoy a pro-rated EHG.
- 1) Eligible parent(s)/child who is a first-timer and buying a resale flat with their child/parent(s) who is a second-timer, or has already taken two housing subsidies, will also qualify for the applicable EHG.
- 2) If the new or resale flat is subsequently sold, the first \$60,000 of the housing grants¹ will be credited to the CPF Ordinary Account. The remaining housing grants received will be credited to the CPF Special/Retirement Account and Medisave Account in equal portions. This will help Singaporeans with their housing, healthcare and retirement needs in a holistic way.

¹ Comprising the Proximity Housing Grant disbursed on or after 24 Aug 2015 and the EHG.