



DASAR PERUMAHAN NEGERI SEMBILAN

~Memakmurkan Negeri, Mensejahterakan Rakyat~





ISI KANDUNGAN

Pengenalan	3
Dasar Perumahan Negeri Sembilan Dalam Konteks Dasar Perumahan Negara	4
Dasar-Dasar Semasa Berkaitan Perumahan di Negeri Sembilan	7
Overview Dasar Perumahan Negeri Sembilan	9
Dasar Perumahan Negeri Sembilan	12
Lampiran : Ringkasan Pelaksanaan Dasar Perumahan Negeri Sembilan	17

PENGENALAN

Memiliki kediaman sendiri yang selesa dan berkualiti adalah merupakan impian kepada semua masyarakat. Perumahan bukan lagi kehendak, tetapi merupakan keperluan asas yang perlu dimiliki sebagai pelengkap kepada kesejahteraan kehidupan. Pembangunan perumahan di Negeri Sembilan telah berkembang pesat dan meluas dengan pelbagai kawasan perumahan baru dibuka dan dimajukan. Sektor Pembinaan di Negeri Sembilan juga merupakan sektor penting yang menyumbang kepada Keluaran Dalam Negeri Kasar (KDNK), Negeri Sembilan.

Dengan pembukaan kawasan-kawasan perumahan baru, masyarakat mempunyai peluang untuk memilih konsep dan spesifikasi

perumahan yang diidamkan. Dalam membangunkan kawasan-kawasan perumahan, perhatian perlu diberikan kepada kemampuan masyarakat untuk memiliki rumah selain perkembangan dalam industri pembinaan semasa.

Pada masa ini, rintihan masyarakat yang utama adalah kesukaran untuk memiliki rumah kerana peningkatan harga yang ketara. Salah satu penyelesaian yang wajar adalah dengan mewujudkan perumahan mampu milik dalam setiap kawasan pembangunan perumahan. Masyarakat mempunyai pilihan untuk memiliki perumahan mengikut kemampuan dalam suatu kawasan perumahan yang sama.



DASAR PERUMAHAN NEGERI SEMBILAN

Dalam Konteks Dasar Perumahan Negara



Dasar Perumahan Negeri Sembilan (DPNS) disediakan dengan mengambil kira dan melaksanakan aspirasi yang terkandung dalam Dasar Perumahan Negara (DPN). DPNS menerima pakai, menambahbaik, memperincikan dan menyesuaikan DPN mengikut konteks pembangunan perumahan di Negeri Sembilan. Secara umumnya, DPNS berkongsi matlamat yang selari dengan DPN iaitu bagi menyediakan perumahan yang mencukupi, selesa, berkualiti dan mampu dimiliki bagi meningkatkan kemampunan hidup rakyat.

SINERGI DPNS DAN DPN

DIRINGKASKAN SEPERTI BERIKUT :



OBJEKTIF		
Dasar Perumahan Negara		Dasar Perumahan Negeri Sembilan
* Meningkatkan Keupayaan dan Aksesibiliti Rakyat Bagi Memiliki atau Menyewa Rumah * Menetapkan Hala Tuju Sektor Perumahan. * Menyediakan Perumahan Yang Mencukupi dan Berkualiti Dengan Kemudahan Yang Lengkap dan Persekitaran Yang Kondusif.	Diterima Pakai Dan Disesuaikan	* Meningkatkan kemampuan pemilikan perumahan di kalangan masyarakat. * Memastikan pembangunan perumahan yang seimbang. * Mengutamakan keharmonian dan perpaduan dalam pembangunan perumahan.
PEMBANGUNAN PERUMAHAN		
Dasar Perumahan Negara		Dasar Perumahan Negeri Sembilan
Fleksibiliti kepada Kerajaan Negeri dalam menentukan peratus pembangunan rumah kos rendah.	Diperincikan	Setiap pembangunan perumahan mempunyai komponen perumahan mampu milik.
HARGA PERUMAHAN		
Dasar Perumahan Negara		Dasar Perumahan Negeri Sembilan
Perumahan Rakyat Mampu Milik iaitu terdiri daripada rumah kos rendah, sederhana rendah dan kos sederhana berharga RM300,000.00 ke bawah.	Ditambahbaik dan Diperincikan	Pengenalan mekanisme harga bagi setiap kategori perumahan mampu milik.



TUMPUAN DASAR

Dasar Perumahan Negara (Teras Dasar)		Dasar Perumahan Negeri Sembilan (Fokus Dasar)
* Penyediaan perumahan yang mencukupi mengikut keperluan khusus golongan yang memerlukan. * Peningkatan kualiti dan produktiviti pembinaan perumahan. * Peningkatan keberkesanan pelaksanaan dan memastikan pematuan kepada sistem penyampaian perumahan. * Peningkatan keupayaan rakyat bagi memiliki rumah serta memperbaiki akses kepada penyewaan rumah. * Pemampanan sektor perumahan. * Peningkatan tahap kemudahan sosial, perkhidmatan asas dan persekitaran yang berdaya huni.	Diterima Pakai Dan Disesuaikan	* Struktur dan komposisi pembangunan perumahan. * Mekanisma pengurusan harga perumahan. * Komposisi pemilikan dan kuota perumahan. * Keluasan dan saiz perumahan.

KONSEP PERUMAHAN

Dasar Perumahan Negara		Dasar Perumahan Negeri Sembilan
Perumahan Rakyat Mampu Milik : * Rumah Kos Rendah. * Rumah Kos Sederhana Rendah. * Rumah Kos Sederhana.	Ditambahbaik	Perumahan Mampu Milik * Perumahan <i>Standard</i> (Penjenamaan/ <i>Upgrading</i>). * Perumahan <i>Standard Premier</i> (Harga Sederhana Rendah). * Perumahan <i>Deluxe</i> (Harga Sederhana). * Perumahan <i>Superior/ Premier Mewah</i> (Harga Tinggi).

KUOTA BUMIPUTERA

Dasar Perumahan Negara		Dasar Perumahan Negeri Sembilan
Pembangunan perumahan perlu diperuntukkan kepada Bumiputera bergantung kepada Pihak Berkuasa Negeri masing-masing.	Ditambahbaik	Penambahbaikan kepada pemilikan dan kuota bumiputera bagi mewujudkan komposisi kaum yang seimbang selain mewujudkan integrasi kaum dalam suatu kawasan perumahan.



DASAR-DASAR SEMASA BERKAITAN PERUMAHAN DI NEGERI SEMBILAN



Fokus dasar-dasar sedia ada yang berkaitan perumahan di Negeri Sembilan adalah kepada perumahan kos rendah dan kuota bumiputera. Pada masa ini, setiap pembangunan perumahan perlu memperuntukkan pembinaan perumahan harga rendah dan memperuntukkan kuota bumiputera. Pelaksanaan dasar-dasar semasa yang berkaitan perumahan adalah seperti berikut :



PEMBINAAN PERUMAHAN HARGA RENDAH OLEH SWASTA

Dasar	Harga	Keluasan
<u>Pembangunan Melebihi 5 Ekar :</u> 30% pembinaan rumah kos rendah dalam sesuatu pembangunan perumahan.	RM35,000.00 - RM40,000.00 (tertakluk kepada mukim/ daerah).	Rumah Pangsa : Minimum 750kps
<u>Pembangunan Kurang 5 Ekar :</u> 10% pembinaan rumah kos rendah.		Rumah Teres : 20' x 60'

KUOTA BUMIPUTERA

Dasar	Diskaun Harga
<u>Pembangunan Melebihi 5 Ekar :</u> 30% perumahan diperuntukkan sebagai kuota bumiputera.	Diskaun Harga 10% di Lot-Lot Rizab.
<u>Pembangunan Kurang 5 Ekar :</u> 10% perumahan diperuntukkan sebagai kuota bumiputera.	Lot-Lot Biasa Tiada Diskaun.

OVERVIEW

DASAR PERUMAHAN NEGERI SEMBILAN



Dasar Perumahan Negeri Sembilan menitikberatkan keperluan bagi menyediakan perumahan mampu milik dengan penetapan harga yang bersesuaian selaras dengan konsep sebenar mampu milik. Secara umumnya, Dasar Perumahan Negeri Sembilan adalah berkaitan dengan perkara-perkara berikut :

- Pengenalan komponen perumahan mampu milik dalam pembangunan perumahan;
- Pengenalan mekanisma harga perumahan yang lebih kompetitif;
- Penambahbaikan dalam komponen perumahan kos rendah dengan harga yang lebih bersesuaian; dan
- Penambahbaikan dalam pemilikan perumahan di kalangan bumiputera dan bukan bumiputera melalui komposisi yang seimbang.

TRANSFORMASI PERUMAHAN HARGA RENDAH DAN PELAKSANAAN PERUMAHAN MAMPU MILIK

Melalui pelaksanaan dasar perumahan sedia ada, paras harga bagi rumah harga rendah ditetapkan maksimum RM40,000.00 (mengikut mukim/ daerah) seunit. Perumahan yang disediakan mengikut paras harga ini hanyalah perumahan asas sahaja dan tidak menepati hasrat penyediaan perumahan yang berkualiti dan berdaya huni (*liveable*). Transformasi perlu dilaksanakan dalam pembangunan perumahan harga rendah supaya selaras dengan hasrat yang digariskan dalam Dasar Perumahan Negara dan Dasar Perumahan Negeri Sembilan.



Perumahan
Harga Rendah

- Perumahan Asas
- Tidak kondusif

Perumahan Harga
Sederhana Rendah

Perumahan
Harga Sederhana



Perumahan
Mampu Milik

- Kualiti
- Berdaya huni
- Kondusif



Perumahan harga rendah, perumahan harga sederhana rendah dan perumahan harga sederhana di bawah Dasar Perumahan Negeri Sembilan dikenali sebagai Perumahan Mampu Milik. Pembangunan perumahan mampu milik dalam sesuatu kawasan pembangunan perumahan ditetapkan sebanyak 50%. Transformasi dilaksanakan dalam komponen pembangunan perumahan kos rendah kepada perumahan mampu milik yang lebih selesa dan berkualiti serta disesuaikan dengan kemampuan pembeli seperti berikut:

- a. 15% daripada komponen perumahan adalah berharga sehingga RM80,000 (*Type A - Standard*).
- b. 15% berharga sehingga RM250,000 (*Type B - Standard Premier*).
- c. 20% daripada komponen perumahan ditetapkan dalam lingkungan harga sehingga RM400,000 (*Type C - Deluxe*).
- d. 50% daripada komponen perumahan ditentukan oleh pemaju (*Type D : Mewah*): Sebagai langkah mewujudkan suasana mesra pemaju perumahan (*business friendly approach*), Dasar Perumahan Negeri Sembilan menetapkan baki daripada keseluruhan kawasan pembangunan perumahan yang berharga RM400,000 ke atas akan ditentukan oleh pemaju dari aspek harga dan saiz / keluasan perumahan.

KUOTA DAN PEMILIKAN BUMIPUTERA

Matlamat utama Dasar Perumahan Negeri Sembilan adalah untuk memastikan kawasan pembangunan perumahan mempunyai komposisi kaum yang seimbang. Oleh itu, pemilikan dan kuota perumahan mengikut kaum perlu diseimbangkan untuk mewujudkan perpaduan dan integrasi kaum. Pemilikan dan Kuota Bumiputera ditetapkan pada paras minimum 50% . Melalui dasar ini, 30% daripada pembangunan perumahan dirizabkan sebagai kuota bumiputera manakala baki 20% ditetapkan sebagai Lot Bumiputera Terbuka.

DASAR PERUMAHAN NEGERI SEMBILAN



Dasar Perumahan Negeri Sembilan menggariskan empat (4) perkara utama dalam Perumahan Mampu Milik iaitu komponen pembangunan dan harga perumahan, komposisi pembangunan perumahan, keluasan dan saiz perumahan serta pemilikan dan kuota bumiputera. Sebanyak 50% daripada keseluruhan kawasan pembangunan perumahan adalah ditetapkan sebagai perumahan mampu milik.

Pelaksanaan Dasar Perumahan Negeri Sembilan adalah bagi kawasan pembangunan perumahan yang melebihi 10 ekar. Walau bagaimanapun, bagi kawasan pembangunan perumahan yang berkeluasan 5 hingga 10 ekar, 30% daripada pembangunan perumahan perlu memperuntukkan perumahan mampu milik yang berharga maksimum RM 250,000.00 manakala bagi pembangunan perumahan yang kurang daripada lima (5) ekar, dasar-dasar perumahan sedia ada adalah digunapakai.



PERUMAHAN MAMPU MILIK : KOMPONEN PEMBANGUNAN DAN HARGA PERUMAHAN, KOMPOSISI PEMBANGUNAN PERUMAHAN, KELUASAN DAN SAIZ PERUMAHAN

Jenis Perumahan	Harga Perumahan	Peratus Pembangunan	Keluasan dan Saiz Perumahan	Catatan Pelaksanaan
Type A (Standard)	Sehingga RM80,000	Minimum 15%	20' x 60' (Teres)	a. Wajib dibina oleh pemaju b. Pemilihan dan tapisan pemohon dilaksanakan oleh Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Sembilan. c. Tempoh Moratorium : 5 tahun. d. Pembinaan perumahan Type B dan Type C boleh dikecualikan sekiranya keseluruhan kawasan pembangunan perumahan dibangunkan Type A.
Type B (Standard Premier)	Sehingga RM250,000	Minimum 15%	20' x 65' (Teres)	Perlu dibina dalam kawasan pembangunan perumahan.
Type C (Deluxe)	Sehingga RM400,000	Minimum 20%	22' x 70' (Teres)	a. Perlu dibina dalam kawasan pembangunan perumahan. b. Peratus pembinaan perumahan Type C boleh dikurangkan jika peratus pembinaan perumahan Type A dan B melebihi paras minimum yang ditetapkan.
Type D (Mewah)	RM400,000 ke atas	50%	Bebas	Saiz, keluasan dan harga adalah bebas dan ditentukan oleh pemaju.





PEMILIKAN DAN KUOTA BUMIPUTERA

Dasar Perumahan Negeri Sembilan menetapkan 50% daripada keseluruhan pembangunan perumahan sebagai pemilikan dan kuota bumiputera. Daripada jumlah tersebut, 30% adalah dirizabkan sebagai kuota bumiputera manakala 20% ditetapkan sebagai Lot Bumiputera Terbuka atau *Bumiputera Open Lot (BOL)*.

Perincian pelaksanaan pemilikan dan kuota bumiputera adalah seperti berikut :

1. 30% KUOTA BUMIPUTERA

- a. 30% daripada keseluruhan pembangunan perumahan dirizabkan sebagai kuota bumiputera.
- b. Jawatankuasa Penetapan Lot Bumiputera akan menetapkan dan meluluskan taburan lot-lot perumahan kuota Bumiputera.
- c. Lot-lot yang dirizabkan sebagai kuota bumiputera adalah ditetapkan kadar diskaun jualan sebanyak 10%.

2. 20% LOT BUMIPUTERA TERBUKA

- a. 20% daripada pembangunan perumahan ditetapkan sebagai Lot Bumiputera Terbuka atau *Bumiputera Open Lot (BOL)*.
- b. Lot-lot bumiputera terbuka adalah ditetapkan diskaun jualan sebanyak 5%.
- c. Pemaju akan mencadangkan lot-lot perumahan BOL dalam kawasan pembangunan perumahan dan akan dipertimbangkan oleh Jawatankuasa Penetapan Lot Bumiputera.

3. PEMBELIAN LOT TERBUKA BUMIPUTERA DAN PELEPASAN LOT KUOTA BUMIPUTERA

- a. Penetapan Lot Bumiputera Terbuka adalah bersifat fleksible dengan lot-lot tersebut dicadangkan oleh pemaju dan dipertimbangkan oleh Jawatankuasa Penetapan Lot Bumiputera
- b. Pelepasan Lot Bumiputera Rizab dan Lot Bumiputera Terbuka akan dipertimbangkan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri secara case by case dengan mengambil kira pemilikan keseluruhan bumiputera dalam sesuatu kawasan perumahan dan lokasi kawasan pembangunan perumahan.

KELAYAKAN-KELAYAKAN PERMOHONAN PERUMAHAN MAMPU MILIK

Bagi memastikan penyediaan perumahan mampu milik menepati kumpulan sasar, garis panduan kelayakan permohonan ditetapkan seperti berikut :

Jenis Perumahan	Harga Perumahan	Kriteria-Kriteria Asas	Catatan
Type A : Perumahan Standard	Sehingga RM80,000	Pendapatan isi rumah : maksimum RM3,500.	Penyelaras urusan jual beli di antara Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Sembilan dengan pemaju.
Type B : Standard Premier	Sehingga RM250,000	-	Permohonan secara <i>on-line</i> dalam Portal Perumahan atau melalui pemaju.
Type C : Deluxe	Sehingga RM400,000	-	Permohonan secara <i>on-line</i> dalam Portal Perumahan atau melalui pemaju.



PENENTUAN DALAM PELAKSANAAN DASAR PERUMAHAN NEGERI SEMBILAN

Sekiranya terdapat perkara-perkara teknikal dalam pelaksanaan Dasar Perumahan Negeri Sembilan yang memerlukan pertimbangan, bidang kuasa yang diperuntukkan untuk mempertimbangkan dan membuat keputusan adalah Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri.



LAMPIRAN : RINGKASAN PELAKSANAAN DASAR PERUMAHAN NEGERI SEMBILAN

RINGKASAN PELAKSANAAN DASAR PERUMAHAN NEGERI SEMBILAN

Bil	Perkara	Dasar Perumahan Negeri Sembilan			
1	Pembangunan Perumahan Dalam Dasar Perumahan Negeri Sembilan	Pembangunan Perumahan 10 Ekar Ke Atas	Pembangunan Perumahan 5-10 Ekar	Pembangunan Perumahan Kurang 5 Ekar	
		DPNS terpakai bagi pembangunan 10 ekar dan ke atas	30% pembangunan perumahan mampu milik berharga maksimum RM250,000	Menggunapakai dasar-dasar perumahan sedia ada	
2	Pemilikan dan Kuota Bumiputera	Pemilikan/ Kuota Bumiputera dan Kadar Diskaun Bumiputera			
		Peratus Pemilikan dan Kuota Bumiputera	Pecahan Peratus Pemilikan dan Kuota Bumiputera	Diskaun Bumiputera	Catatan
		Minimum 50%	a. 30% : Lot Rizab Bumiputera b. 20% : Lot Bumiputera Terbuka	a. 10% diskaun Lot Rizab Bumiputera b. 5% diskaun Lot Bumiputera Terbuka	Diskaun bagi Type B, Type C dan Type D



Bil	Perkara	Dasar Perumahan Negeri Sembilan				
3	Jenis Perumahan, Harga Perumahan, Peratus Pembangunan, Keluasan dan Saiz Pembangunan	Jenis Perumahan	Harga Perumahan	Peratus Pembangunan	Keluasan dan Saiz Perumahan	Catatan Pelaksanaan
		Type A (Standard)	Sehingga RM80,000	Minimum 15%	20' x 60' (Teres)	a. Wajib dibina oleh pemaju b. Pemilihan dan tapisan pemohon dilaksanakan oleh Bahagian Perumahan, Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Sembilan c. Tempoh Moratorium : 5 tahun d. Pembinaan perumahan Type B dan C boleh dikecualikan sekiranya keseluruhan kawasan pembangunan perumahan dibangunkan Type A
		Type B (Standard Premier)	Sehingga RM250,000	Minimum 15%	20' x 65' (Teres)	Perlu dibina dalam kawasan pembangunan perumahan
		Type C (Deluxe)	Sehingga RM400,000	Minimum 20%	22' x 70' (Teres)	a. Perlu dibina dalam kawasan pembangunan perumahan b. Peratus pembinaan perumahan Type C boleh dikurangkan jika peratus pembinaan perumahan Type A dan B melebihi paras minimum yang ditetapkan
		Type D (Mewah)	RM400,000 ke atas	50%	Bebas	Saiz dan keluasan serta harga adalah bebas dan ditentukan oleh pemaju

