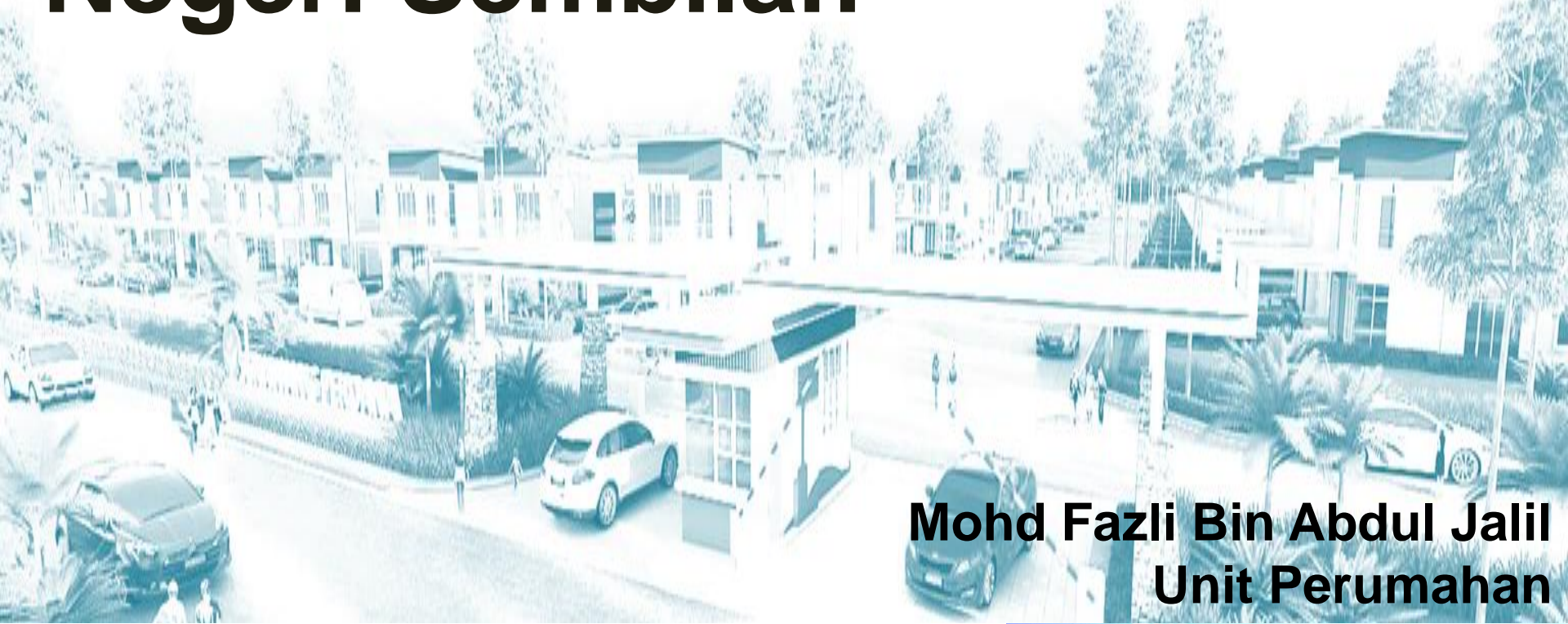


Dasar Perumahan Negeri Sembilan



Mohd Fazli Bin Abdul Jalil
Unit Perumahan



LATAR BELAKANG

Dasar Ekonomi Baru

- Menangani ketidakseimbangan ekonomi antara kaum
- Mengatasi kemiskinan dan menyusun semula masyarakat
- 30% pegangan ekuiti oleh bumiputera



LATAR BELAKANG

Harga Perumahan

- Kajian Khazanah Research Institute

Utusan
ONLINE

BERITA VIDEO RENCANA HIBURAN BISNES KOTA PENDIDIKAN S & T GAYA HIDUP SUKAN

Tuntut
\$30 UTK BERDAGANG*
Dagangan CFD melibatkan risiko kerugian yg tinggi
*Terletak T&S
BACA LAGI

BERITA > NASIONAL TERKINI UTAMA POLITIK PARLIMEN WILAYAH LUAR NEGARA JENAYAH MAHKAMAH KOMUNITI NAHAS & BENG

Harga rumah 4.4 kali ganda lebih mahal

NUR NAZLINA NADZARI

25 Ogos 2015 1:14 AM



+ 2.5K



Photo: primport (Utusan), License: Utusa

Median harga kediaman di negara ini ialah RM242,000 berbanding pendapatan bulanan RM4,585 dan tahunan RM55,020

<https://www.youtube.com/watch?v=t1CWiDeMsfw>

LATAR BELAKANG

Rintihan Masyarakat

UTUSAN MALAYSIA | 28-08-2012 | jom2lelong.blogspot.com

Pemaju bina rumah mahal, orang kaya beli rumah murah untuk pelaburan Mengusir Bumiputera ke kampung?

BAGI orang biasa, mereka hanya mahu mencari sebuah rumah untuk membesarkan keluarga dan berhudud tanpa memikirkan permainan hartanah yang menjadikannya amat individu kaya-raya.

Pemilihan jual beli hartanah adalah satu dunia yang memang jauh daripada kemampuan diri, apatah lagi bagi golongan seperti kami yang hanya mampu membeli rumah kos rendah sahaja.

Namun, sebaliknya ini saya dan rakan-rakan yang sama taraf melihat dunia permainan hartanah semakin levi dan kotor apabila pemaju gah membina rumah mahal sementara orang kaya membeli rumah kos rendah dan sederhana sebagai 'pelaburan'.

Berita yang menyatakan Persatuan Pemaju Perumahan (REHDA) yang mahu melancarkan kos bumiputera yang tidak dapat dijual juga umpama mengaham ketidakepatuan orang biasa.

Kami tidak kaya tetapi kami juga tidak bodoh. Bagaimana mahu dijual jika membeli rumah mewah yang harganya tidak kurang daripada RM400,000 dan memecah RM10 juta sebuah?

Adakah mereka ini ingin mempermainkan orang Melayu dengan membeli tanah-tanah dan membina rumah, yang sememangnya tidak mampu dimiliki kami walaupun dalam tiga dekad masa?

Jelas lagi saya ini semasa takut untuk mengaham bumiputera kemana ke kampung dan ini pecahan dan merupakan kaum tertentu sahaja di kawasan bandar.

Sampai bila kerajaan mahukan



PEMAJU yang terulu mengutamakan projek rumah mewah dilah menyebabkan golongan berpendapatan sederhana sukar untuk memiliki rumah sendiri. (GAMBAR: REHDA)

Kami tidak kaya tetapi kami juga tidak bodoh. Bagaimana mahu dijual jika membeli rumah mewah yang harganya tidak kurang daripada RM400,000 dan memecah RM10 juta sebuah?

Adakah mereka ini ingin mempermainkan orang Melayu dengan membeli tanah-tanah dan membina rumah, yang sememangnya tidak mampu dimiliki kami walaupun dalam tiga dekad masa?

Jelas lagi saya ini semasa takut untuk mengaham bumiputera kemana ke kampung dan ini pecahan dan merupakan kaum tertentu sahaja di kawasan bandar.

Sampai bila kerajaan mahukan

biarkan ini berlaku tanpa mengaham bilangan projek perumahan mewah di kawasan orang Melayu?

Seperti mana dapat dilihat ketika ini mereka yang membeli rumah mewah yang tidak mampu dimiliki kami walaupun dalam tiga dekad masa?

Jelas lagi saya ini semasa takut untuk mengaham bumiputera kemana ke kampung dan ini pecahan dan merupakan kaum tertentu sahaja di kawasan bandar.

Sampai bila kerajaan mahukan

biarkan ini berlaku tanpa mengaham bilangan projek perumahan mewah di kawasan orang Melayu?

Seperti mana dapat dilihat ketika ini mereka yang membeli rumah mewah yang tidak mampu dimiliki kami walaupun dalam tiga dekad masa?

Jelas lagi saya ini semasa takut untuk mengaham bumiputera kemana ke kampung dan ini pecahan dan merupakan kaum tertentu sahaja di kawasan bandar.

Sampai bila kerajaan mahukan

biarkan ini berlaku tanpa mengaham bilangan projek perumahan mewah di kawasan orang Melayu?

Seperti mana dapat dilihat ketika ini mereka yang membeli rumah mewah yang tidak mampu dimiliki kami walaupun dalam tiga dekad masa?

Jelas lagi saya ini semasa takut untuk mengaham bumiputera kemana ke kampung dan ini pecahan dan merupakan kaum tertentu sahaja di kawasan bandar.

Sampai bila kerajaan mahukan

Adakah mereka ini ingin mempermainkan orang Melayu dengan membeli tanah-tanah dan membina rumah yang sememangnya tidak mampu dimiliki kami walaupun dalam tiga dekad masa?

Jelas lagi saya ini semasa takut untuk mengaham bumiputera kemana ke kampung dan ini pecahan dan merupakan kaum tertentu sahaja di kawasan bandar.

Sampai bila kerajaan mahukan

biarkan ini berlaku tanpa mengaham bilangan projek perumahan mewah di kawasan orang Melayu?

Seperti mana dapat dilihat ketika ini mereka yang membeli rumah mewah yang tidak mampu dimiliki kami walaupun dalam tiga dekad masa?

Jelas lagi saya ini semasa takut untuk mengaham bumiputera kemana ke kampung dan ini pecahan dan merupakan kaum tertentu sahaja di kawasan bandar.

Sampai bila kerajaan mahukan

biarkan ini berlaku tanpa mengaham bilangan projek perumahan mewah di kawasan orang Melayu?

Seperti mana dapat dilihat ketika ini mereka yang membeli rumah mewah yang tidak mampu dimiliki kami walaupun dalam tiga dekad masa?

Jelas lagi saya ini semasa takut untuk mengaham bumiputera kemana ke kampung dan ini pecahan dan merupakan kaum tertentu sahaja di kawasan bandar.

Sampai bila kerajaan mahukan

biarkan ini berlaku tanpa mengaham bilangan projek perumahan mewah di kawasan orang Melayu?

Seperti mana dapat dilihat ketika ini mereka yang membeli rumah mewah yang tidak mampu dimiliki kami walaupun dalam tiga dekad masa?

Jelas lagi saya ini semasa takut untuk mengaham bumiputera kemana ke kampung dan ini pecahan dan merupakan kaum tertentu sahaja di kawasan bandar.

Sampai bila kerajaan mahukan

biarkan ini berlaku tanpa mengaham bilangan projek perumahan mewah di kawasan orang Melayu?



8 bulan untuk beli rumah pada 2020

HARGA RUMAH MELAMPAU

Pembeli berpendapatan rendah, sederhana terus tersepit

Ada pemaju kaut untung besar sehingga lebih 50 peratus



Anda mesti mempunyai pendapatan RM12,000 sebulan jika ingin membeli sebuah rumah teres pada tahun 2020.

Pembeli berpendapatan rendah, sederhana terus tersepit

Ada pemaju kaut untung besar sehingga lebih 50 peratus



AHMAD FIESAL OTHMAN

fai@fb.com.my



Harapan pembeli rumah kali pertama

Syor pemaju bina kediaman mampu milik, wujud skim tanggungan

reya utama seperti Kuala Lumpur, Johor dan Pulau Pinang.
Enam langkah itu ialah memudahkan pemilikan rumah, penilaian semula polisi kuota Bumiputera, mengurangkan kos perniagaan untuk pengusaha industri, meningkatkan bekalan rumah mampu milik, menggalakkan penggunaan Sistem Binaan Berindustri (IBS) serta pengucuaian Cukai Barang dan Perkhidmatan (GST) bagi rumah mampu milik atau bar-

LATAR BELAKANG

Pembangunan Pemaju

Unsold units continue to dampen property market in Malaysia

BY A. RUBAN, OPALYN MOK AND JULIA CHAN

6.2K 2764 52 51 17 6

Like Share Tweet Share Email G+

TOOLS INCREASE TEXT DECREASE TEXT RESET TEXT PRINT ARTICLE



SBW24 LAND & PROPERTY STAR24 WEEK SATURDAY 11 APRIL 2009

VIEWPOINTS

THE REAL ESTATE
ANGIE NG
SVP, Real Estate

Dilemma in low-cost housing

Over 10 acres, the developer is usually required to set aside a portion of the land for low-cost housing.

However, as land matters are under the purview of the state governments, the quota for low-cost housing differs from state to state. It is about 24% in Johor, 20% in Selangor, 10% in Penang, and ranges from 20% to 30% in other states.

Several parties are also calling on the Government to take up the role of providing low-cost housing.

They point to the fact that in many countries, public or low-cost housing is undertaken by the governments via national housing boards.

They hope that by then, the economy and market sentiment will be back on track.

Currently, if a project size is more than 10 acres, the developer is usually required to set aside a portion of the land for low-cost housing.

However, as land matters are under the purview of the state governments, the quota for low-cost housing differs from state to state. It is about 24% in Johor, 20% in Selangor, 10% in Penang, and ranges from 20% to 30% in other states.

Several parties are also calling on the Government to take up the role of providing low-cost housing.

They point to the fact that in many countries, public or low-cost housing is undertaken by the governments via national housing boards.

They hope that by then, the economy and market sentiment will be back on track.

Currently, if a project size is more

sales and the poor results announced by developers for the past two quarters, it is appropriate for the Government to seriously consider the Malaysian Developers' Council's request for the reevaluation.

The council is a tripartite affiliation of the Real Estate and Housing Developers' Association Malaysia (Rehda), the Sabah Housing and Real Estate Developers' Association and the Sarawak Housing and Real Estate Developers' Association.

The appeal for a two-year nationwide moratorium on the low-cost housing policy shows that developers across the length and breadth of the country are facing the wrath of the unprecedented global financial crisis and are fighting for their survival.

The RM1.4-billion allocation under the two stimulus packages to build 32,000 low- and medium-cost

homes through various housing programmes nationwide is certainly an encouraging sign that the federal Government is heeding the industry's SOS call.

Hopefully, the state governments will also throw in their support to review the low-cost requirement for developers during these challenging times.

The price of low-cost housing units are also a point of contention among developers, who say that the current ceiling of RM52,000 a unit cannot cover the costs, which have increased over the years.

To upgrade the quality and overall environment of these affordable housing schemes, the Government should consider the industry's desire to raise the prices to between RM60,000 and RM70,000.

Respective of whether a project is low, medium or high end, devel-

BY HANIM ADNAN
malaymail.com

Steel prices likely to rise further

Masteel MD expects prices to increase by 15%-20%

East Asia steel prices (USD/tonne)

Source: Steel Business Intelligence

Malaysia, Indonesia, the Philippines, Singapore and Thailand are expected to spend a total of about RM100-billion on infrastructure projects, financed by their economic stimulus packages.

He also expects sharply made steel prices in the regional markets as the local projects were of a higher grade compared with those from China.

The Middle East, Australia, Pakistan and Bangladesh will also be favourable export markets for local millers, should their economies continue to improve," he said.

According to Tai, Masteel was looking forward to boosting the sale of its premium steel products which conform to the Australian and New Zealand standards.

The company recently secured a two-year contract worth RM100-million to export steel bars to major cities in Australia. It has been exporting to New Zealand since October last year.

Tai said Masteel was targeting to produce 500,000 tonnes of steel bars in the year-end. Capacity of production about 450,000 tonnes of billets and about 200,000 tonnes of steel bars.

"Works are in progress to further boost our billets and steel bars capacity to 550,000 tonnes and 300,000 tonnes by the middle of next year," he said, adding that this was in line with the expected higher demand arising from projects sanctioned by the government stimulus packages.

The infrastructure expenditure in Malaysia include the Light Rail Transit expansion, Cyberjaya light rail, electrified double-tracking, the low-cost carrier terminal, the upgrading of roads, bridges and community hubs in rural areas, the upgrading of schools and hospitals as well as the urban transport system.

It is reported that over the past two years, local steel mills had been exporting about one million tonnes of steel products.

Masteel's exports of steel products increased after China imposed a 25% tax on exports of billets which created a shortfall of about five million tonnes of billets in the South-East Asia (SEA) market. Previously, China supplied about 75% of the total SEA billets requirement.

Masteel's analysts expect feed-stock iron-ore prices to increase by 20% to 40% from 2010 onwards due to the emergence of highly monopolized supply from the impending merger between iron-ore giant BHP Billiton Ltd and Rio Tinto Group.

Metal Bulletin said in a recent report that iron-ore prices would likely rise to US\$110 to US\$115 per tonne from US\$70 to US\$75 per tonne currently.

BHP is currently in talks with China to set the annual iron-ore prices. Together with Vale SA, the world's biggest producer, the move could signal contracts doubling the spot market price this year.

SINERGI

OBJEKTIF

Dasar Perumahan Negara

- 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

Negeri Sembilan

- **Meningkatkan kemampuan pemilikan** perumahan di kalangan masyarakat.
- Memastikan **pembangunan perumahan yang seimbang.**
- Mengutamakan **keharmonian dan perpaduan** dalam pembangunan perumahan.

TUMPUAN DASAR

Dasar Perumahan Negara (Teras Dasar)

- Penyediaan perumahan yang mencukupi mengikut keperluan
- Peningkatan Kualiti dan produktiviti pembinaan
- Peningkatan keberkesanan pelaksanaan dan memastikan pematuhan
- Peningkatan keupayaan rakyat bagi memiliki rumah
- Pemampanan sektor perumahan
- Peningkatan tahap kemudahan sosial, perkhidmatan asas dan persekitaran yang berdaya huni

Negeri Sembilan (Fokus Dasar)

- Struktur dan komposisi pembangunan perumahan
- Mekanisma pengurusan harga perumahan
- Komposisi pemilikan dan kuota perumahan
- Keluasan dan saiz perumahan

SINERGI

KONSEP PERUMAHAN

Dasar Perumahan Negara

Perumahan Rakyat Mampu Milik :

- Rumah Kos Rendah
- Rumah Kos Sederhana Rendah
- Rumah Kos Sederhana

Negeri Sembilan

Perumahan Mampu Milik :

- Perumahan Standart (Penjenamaan/*Upgrading*)
- Perumahan Standart Premier (Harga Sederhana Rendah)
- Perumahan Deluxe (Harga Sederhana)
- Perumahan Superior/ Premier Mewah (Harga Tinggi)

KUOTA BUMIPUTERA

DPN

Pembangunan perumahan perlu diperuntukkan kepada Bumiputera bergantung kepada Pihak Berkuasa Negeri masing-masing

Negeri Sembilan

Penambahbaikan kepada pemilikan dan kuota bumiputera bagi mewujudkan komposisi kaum yang seimbang selain mewujudkan integrasi kaum dalam suatu kawasan perumahan

KOMPOSISI PEMBANGUNAN PERUMAHAN

Dasar Perumahan Negara

Fleksibiliti kepada Kerajaan Negeri dalam menentukan peratus pembangunan rumah kos rendah

Negeri Sembilan

Setiap pembangunan perumahan mempunyai komponen perumahan mampu milik

HARGA PERUMAHAN

Dasar Perumahan Negara

Perumahan Rakyat Mampu Milik iaitu terdiri daripada rumah kos rendah, sederhana rendah dan kos sederhana berharga RM300,000.00 ke bawah

Negeri Sembilan

Pengenalan mekanisma harga bagi setiap kategori perumahan mampu milik

PERUBAHAN DAN PENAMBAHBAIKAN

1. Tiada perumahan kos rendah
2. Pengenalan perumahan mampu milik
3. Kuota bumiputera dikaji semula



Matlamat Dasar

1. Meningkatkan kemampuan pemilikan perumahan di kalangan masyarakat
2. Memastikan pembangunan perumahan yang seimbang
3. Mengutamakan keharmonian dan perpaduan dalam sesuatu pembangunan perumahan



Fokus Dasar

1. Struktur dan komposisi pembangunan perumahan
2. Mekanisma pengurusan harga perumahan
3. Komposisi pemilikan dan kuota perumahan
4. Keluasan dan Saiz Perumahan



An aerial view of a modern residential development. The scene shows a central road with several cars, including a red one and a white one. There are people walking on the sidewalks. The buildings are modern, multi-story structures with balconies. The area is landscaped with trees and plants. The overall atmosphere is bright and sunny.

DASAR PERUMAHAN NEGERI SEMBILAN (5.6.2015)

(Pembangunan Bertanah)

10 ekar dan ke atas (50% RMM & 50% Bumiputera)

Jenis Perumahan	Harga Perumahan	Peratus Pembangunan	Keluasan dan Saiz Perumahan
Type A	Sehingga RM80,000	Minimum 15%	20' x 60' Luas Binaan : 900 kps
Type B	Sehingga RM250,000	Minimum 15%	20' x 65'
Type C	Sehingga RM400,000	Minimum 20%	22' x 70'
Bebas	Harga Bebas	50%	Bebas

10 ekar ke bawah

1. 30% Rumah Mampu Milik Berharga Maksimum RM250,000
2. 30% Kuota Bumiputera

DASAR PERUMAHAN NEGERI SEMBILAN

(Pembangunan Berbilang Tingkat – Strata Bertingkat)



Jenis Pembangunan	Cadangan Dasar	Catatan
<p>Berbilang Tingkat (Strata Bertingkat)</p>	<p><u>Pembangunan Strata Bertingkat 5 ekar dan ke atas mengguna pakai DPNS</u></p> <p><u>5 ekar dan ke atas :</u></p> <p>50% rumah mampu milik:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 15% Type A : sehingga RM80,000 (800kps – <i>Main Floor Area</i>) ➤ 15% Type B : sehingga RM250,000 (1,000 kps – <i>Main Floor Area</i>) ➤ 20% Type C : sehingga RM400,000 (1,200 kps– <i>Main Floor Area</i>) <p>50% kuota bumiputera :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 30% lot kuota bumiputera ➤ 20% lot bumiputera terbuka <p><u>5 ekar dan ke bawah :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 30% rumah mampu milik berharga tidak melebihi RM250,000 ➤ 30% kuota bumiputera 	<p>Minimum 3 bilik tidur dan 2 tandas</p>

DASAR PERUMAHAN NEGERI SEMBILAN

**Pembangunan Bercampur
(*Landed* dan Strata Bertingkat
Dalam Kawasan Projek Yang Sama)**



Jenis Pembangunan	Cadangan Dasar	Catatan
<p>Pembangunan Bercampur</p> <p><i>(Landed dan Strata Bertingkat dalam kawasan projek perumahan yang sama)</i></p>	<p style="text-align: center;"><u>Pembangunan Bercampur 10 ekar dan ke atas menggunakan DPNS :</u></p> <p style="text-align: center;"><u>10 ekar dan ke atas :</u></p> <p>50% rumah mampu milik :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 15% Type A : <RM80,000 <ul style="list-style-type: none"> - <i>Landed</i> sahaja : 20'x60' (900kps) 2. 15% Type B : <RM250,000 <ul style="list-style-type: none"> - <i>Landed</i> : 20'x65' - Strata : 1,000 kps – <i>Main Floor Area</i> 3. 20% Type C : <RM400,000 <ul style="list-style-type: none"> - <i>Landed</i> : 22'x70' - Strata : 1,200 kps – <i>Main Floor Area</i> <p>50% kuota bumiputera :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 30% lot kuota bumiputera ➤ 20% lot bumiputera terbuka <p style="text-align: center;"><u>10 ekar ke bawah :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 30% rumah mampu milik berharga tidak melebihi RM250,000 ➤ 30% kuota bumiputera 	<p style="text-align: center;">Minimum 3 bilik tidur dan 2 tandas</p>

TERIMA KASIH

