

GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK NEGERI PULAU PINANG

**(DILULUSKAN DALAM MESYUARAT JAWATANKUASA PERANCANG NEGERI
BIL.7/2023 BERTARIKH 21 DISEMBER 2023)**



Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang
Paras 20, KOMTAR
10503 Pulau Pinang

 04-650 6336
 04-262 2904
 www.lpnpp.gov.my

PENGHARGAAN

GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK
NEGERI PULAU PINANG

Disediakan oleh:



LEMBAGA PERUMAHAN
NEGERI PULAU PINANG

Dengan Kerjasama:



Majlis Bandaraya Pulau Pinang
(MBPP)



Majlis Bandaraya Seberang Perai
(MBSP)

GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK NEGERI PULAU PINANG

Diterbitkan:

Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang

Paras 20, KOMTAR

10503 Pulau Pinang

Cetakan Pertama, 2024

© Hakcipta Terpelihara. Tidak dibenarkan mengeluarkan mana-mana bahagian artikel dan isi kandungan buku ini dalam apa jua bentuk dan bahagian dengan cara apa jua sama ada secara bentuk elektronik, fotokopi, mekanik, rakaman atau cara lain sebelum mendapat izin bertulis daripada penerbit terlebih dahulu.

Dokumen ini adalah merupakan panduan dalam pelaksanaan Rumah Mampu Milik di negeri Pulau Pinang. Garis Panduan ini telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri. Terma yang digunakan adalah bagi rujukan Garis Panduan Rumah Mampu Milik Negeri Pulau Pinang.

ISI KANDUNGAN

PERKARA

1.0 LATAR BELAKANG

1.1 Pengenalan

2.0 DEFINISI RUMAH MAMPU MILIK KERAJAAN NEGERI PULAU PINANG

2.1 Pengenalan

2.2 Definisi Rumah Mampu Milik (RMM) Negeri Pulau Pinang

2.2.1 Rumah Mampu Milik A (RMM A)

2.2.2 Rumah Mampu Milik B1 (RMM B1)

2.2.3 Rumah Mampu Milik B2 (RMM B2)

2.2.4 Rumah Mampu Milik C1 (RMM C1)

2.2.5 Rumah Mampu Milik C2 (RMM C2)

2.2.6 Rumah Mampu Milik C3 (RMM C3)

2.3 Kategori Rumah Mampu Milik (RMM) Negeri Pulau Pinang

3.0 GARIS PANDUAN PEMBINAAN RUMAH MAMPU MILIK A (RMM A) DAN RUMAH MAMPU MILIK B (RMM B)

3.1 Pengenalan

3.2 Definisi

3.3 Garis Panduan Rumah Mampu Milik A (RMM A) dan Rumah Mampu Milik B (RMM B)

3.3.1 Garis Panduan Rumah Kos Rendah (RMM A) Di Kawasan Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP)

3.3.2 Garis Panduan Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B) Di Kawasan Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP)

3.3.3 Garis Panduan Rumah Kos Rendah (RMM A) Dan Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B) Di Kawasan Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP)

4.0 GARIS PANDUAN PEMBINAAN 100% RUMAH MAMPU MILIK (RMM C1, RMM C2 dan RMM C3)

4.1 Pengenalan

4.2 Definisi

4.3 Perincian Garis Panduan Pembinaan 100% Rumah Mampu Milik

4.3.1 Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP)

4.3.2 Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP)

5.0 GARIS PANDUAN PEMBELIAN DAN PENGGUNAAN KUOTA RUMAH MAMPU MILIK A (RMM A) / RUMAH MAMPU MILIK B (RMM B)

5.1 Pengenalan

5.2 Kadar Sumbangan Tidak Membina Rumah Kos Rendah (RMM A) / Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B)

5.3 Kaedah Bayaran Sumbangan Tidak Membina Rumah Kos Rendah (RMM A) / Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B)

6.0 RUMUSAN

BAB 1: LATAR BELAKANG GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK (RMM)

1.0 PENGENALAN

Perumahan merupakan prasarana asas yang perlu disediakan demi kesejahteraan penduduk. Oleh itu, pembangunan perumahan terutamanya perumahan yang mencukupi dan mampu dimiliki adalah salah satu daripada komponen utama pembangunan di Pulau Pinang. Bagi memudahkan pembangunan perumahan di negeri Pulau Pinang, satu garis panduan perumahan yang lengkap diperlukan bagi kemudahan semua pihak sebagai satu rujukan rasmi Kerajaan Negeri Pulau Pinang.

Kerajaan Negeri melalui Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang (LPNPP) memainkan peranan yang penting bagi memastikan pembangunan sektor perumahan yang sempurna, berkualiti dan lebih teratur untuk dinikmati oleh pelbagai lapisan masyarakat. Selain daripada itu, Pihak Berkuasa Negeri (PBN), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), pemaju swasta dan agensi yang terlibat dengan sektor perumahan selanjutnya akan melaksana garis panduan Rumah Mampu Milik ini dalam memastikan pasaran perumahan yang mampan dan inklusif.

Pengwujudan Garis Panduan Rumah Mampu Milik Negeri Pulau Pinang ini bertujuan memfokuskan hala tuju serta merangka garis panduan sebagai rujukan Kerajaan Negeri dan Agensi Swasta seumpamanya. Dengan penerbitan garis panduan ini dapat menangani isu dan cabaran yang dihadapi dalam industri perumahan negeri Pulau Pinang dan salah satu usaha Kerajaan Negeri bagi memperkasakan konsep perumahan mampu milik yang mampu dimiliki, berdaya huni dan selamat diduduki bagi memenuhi keperluan rakyat di bawah kumpulan yang berpendapatan B40 dan M40.

Pembentukan asas garis panduan Rumah Mampu Milik di negeri Pulau Pinang adalah berteraskan perancangan yang digariskan di peringkat nasional, negeri dan tempatan sebagaimana rangka asas perancangan seperti berikut:

Peringkat Nasional

i. **Dasar Perumahan Negara (DRN) 2018 – 2025**

Dasar Perumahan Negara (DRN) 2018 – 2025 secara amnya merupakan dasar utama yang akan dirujuk untuk memandu arah serta memacu sektor perumahan negara secara keseluruhan dengan menekankan perancangan, pembangunan dan pengurusan perumahan yang sistemik dan cekap bagi menjana habitat yang lebih mampan, berdaya huni, berkualiti dan inklusif serta mampu dimiliki oleh rakyat.

ii. **Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (DRMM)**

Dasar Perumahan Mampu Milik Negara (DRMM) merupakan sub dasar yang dibangunkan bagi menggariskan standard, spesifikasi utama, harga serta panduan bagi pembangunan rumah mampu milik sama ada yang dibangunkan oleh Kerajaan Persekutuan, Kerajaan Negeri atau pihak swasta bagi mengatasi isu yang dibangkitkan berkaitan dengan industri perumahan mampu milik.

Peringkat Negeri

i. **Penang2030**

Penang2030 merupakan dokumen menterjemahkan hasrat Kerajaan Negeri Pulau Pinang yang mengutamakan *people-centric* berbanding *state-centric*. Ia mengambil kira isu dan cabaran sosiologi, politik, ekonomi dan budaya masyarakat di negeri Pulau Pinang. Terdapat empat tema utama dan disokong dengan 12 inisiatif strategi. Pembekalan perumahan adalah selari dengan Inisiatif Strategik A1: Menangani isu kemampuan dan

kepelbagaian perumahan. Terdapat tiga (3) sasaran di bawah inisitif strategik tersebut iaitu:

- a) Sasaran 1 : pembekalan 220,000 unit Rumah Mampu Milik (RMM)
- b) Sasaran 2 : pembekalan 22,000 unit Sewa Beli
- c) Sasaran 3 : 3,000 keluarga menikmati faedah dari projek Pembaharuan Semula Bandar

ii. Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang 2030 (RSNPP 2030)

Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang 2030 (RSNPP 2030) merupakan dokumen perancangan utama yang diguna pakai sebagai panduan bagi perancangan pembangunan di peringkat daerah. Penyediaan Garis Panduan ini adalah selaras dengan Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang 2030 (RSNPP 2030) melalui:

TERAS: MODAL INSAN YANG KREATIF DAN INOVATIF

Dasar Perancangan Utama 2.1

Membentuk Masyarakat Harmoni Penyayang Dan Berbudaya Murni

1. Dasar Strategik Pelaksanaan 2.1.4: Menyediakan Perumahan Mampu Milik di Lokasi Strategik
 - **L 2.1.4.1** Meningkatkan Bekalan Perumahan Mampu Milik Jenis RMM A, RMM B, RMM C kepada sekurang-kurangnya 30% Daripada Keseluruhan Penyediaan Perumahan Negeri Menjelang Tahun 2030
 - **L 2.1.4.2** Menggalakkan Pembangunan Perumahan Mampu Milik Di Kawasan Strategik Seperti Di Zon *Transit Oriented Development* (TOD) Melalui Pendekatan Pembangunan Secara "Infill" Dan "Brownfield"

- **L 2.1.4.3** Menetapkan Harga Yang Mampu Dimiliki Dalam Mencapai Sasaran Pemilikan Perumahan Berdasarkan Jenis, Saiz Dan Lokasi Dan Dikawal Selaras Dengan Dasar Perumahan Negara Dan Negeri.
- **L 2.1.4.4** Menetapkan Had Pendapatan Yang Melayakkan Pemohon Untuk Memiliki Perumahan Mampu Milik Jenis RMM A Dan RMM B.
- **L 2.1.4.5** Memberi Insentif – Insentif Kepada Pemilik Perumahan Yang Dibangunkan Semula Di Bawah Program Pembaharuan Semula Bandar (*Urban Renewal*).
- **L 2.1.4.6** Memberi Insentif – Insentif Yang Bersesuaian Kepada Pembinaan Projek Perumahan Mampu Milik Jenis RMM A, RMM B Dan RMM C.

BAB 2: DEFINISI RUMAH MAMPU MILIK KERAJAAN NEGERI PULAU PINANG

2.1 PENGENALAN

Rumah Mampu Milik Pulau Pinang didefinisikan sebagai rumah yang berharga minimum RM42,000.00 hingga maksimum RM300,000.00 sama ada ianya dibina oleh Kerajaan Negeri/Persekutuan, Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), Agensi Negeri/Persekutuan, Badan Berkanun Negeri/Persekutuan dan pihak swasta yang dibina sama ada di atas tanah kerajaan mahupun tanah milik persendirian yang memenuhi syarat-syarat serta ciri-ciri yang ditetapkan. Rumah Mampu Milik secara umumnya adalah rumah yang memenuhi keperluan asas dan mampu dimiliki terutamanya bagi golongan yang kurang berkemampuan dan berpendapatan rendah. Pembekalan Rumah Mampu Milik adalah penting di negeri Pulau Pinang bagi memastikan setiap keluarga di negeri Pulau Pinang dapat memiliki kediaman sendiri mengikut kemampuan penduduk di negeri ini.

2.2 DEFINISI RUMAH MAMPU MILIK (RMM) NEGERI PULAU PINANG

Definisi Rumah Mampu Milik (RMM) Negeri Pulau Pinang adalah seperti berikut:

2.2.1 Rumah Mampu Milik A (RMM A)

Rumah Mampu Milik A (dahulunya dikenali sebagai Rumah Kos Rendah) yang berharga RM42,000.00 dengan keluasan 650 kaki persegi.

2.2.2 Rumah Mampu Milik B1 (RMM B1)

Rumah Mampu Milik B1 (dahulunya dikenali sebagai Rumah Kos Sederhana Rendah) yang berharga RM72,500.00 dengan keluasan 700 kaki persegi (tanpa kemasan).

2.2.3 Rumah Mampu Milik B2 (RMM B2)

Rumah Mampu Milik B2 yang berharga RM100,000.00 dengan keluasan 750 kaki persegi (tanpa kemasan).

2.2.4 Rumah Mampu Milik C1 (RMM C1)

Rumah Mampu Milik C1 yang berharga RM150,000.00 (dengan kemasan) (Pulau) dan RM135,000.00 (dengan kemasan) (Seberang) dengan keluasan 750 kaki persegi.

2.2.5 Rumah Mampu Milik C2 (RMM C2)

Rumah Mampu Milik C2 yang berharga RM200,000.00 dengan keluasan 800 kaki persegi (Pulau) dan RM180,000.00 dengan keluasan 800 kaki persegi (Seberang).

2.2.6 Rumah Mampu Milik C3 (RMM C3)

Rumah Mampu Milik C3 yang berharga RM300,000.00 dengan keluasan 850 kaki persegi (Pulau) dan RM200,000.00 dengan keluasan 850 kaki persegi (Seberang).

2.3 KATEGORI RUMAH MAMPU MILIK (RMM) NEGERI PULAU PINANG

Kategori Rumah Mampu Milik (RMM) adalah berdasarkan kepada kategori Rumah Mampu Milik, harga maksima, keluasan dan had pendapatan isi rumah sebulan. Di Pulau Pinang, Rumah Mampu Milik dikategorikan kepada tiga (3) kategori utama iaitu RMM A, RMM B dan RMM C seperti **Jadual 1**.

Kategori	Di Kawasan Pentadbiran MBPP	Di Kawasan Pentadbiran MBSP
RMM A (Kos Rendah)	RM42,000.00 (650 kps)	RM42,000.00 (650 kps)
RMM B1 (Kos Sederhana Rendah B1)	RM72,500.00 (700 kps tanpa kemasan)	RM72,500.00 (700 kps tanpa kemasan)
RMM B2 (Kos Sederhana Rendah B2)	RM100,000.00 (750 kps tanpa kemasan)	RM100,000.00 (750 kps tanpa kemasan)
RMM C1	RM150,000.00 (750 kps) (dengan kemasan)	RM135,000.00 (750 kps) (dengan kemasan)
RMM C2	RM200,000.00 (800 kps) (dengan kemasan)	RM180,000.00 (800 kps) (dengan kemasan)
RMM C3	RM300,000.00 (850 kps) (dengan kemasan)	RM200,000.00 (850 kps) (dengan kemasan)

Jadual 1 : Kategori Rumah Mampu Milik (RMM) Negeri Pulau Pinang

BAB 3 : GARIS PANDUAN PEMBINAAN RUMAH KOS RENDAH (RMM A) / RUMAH KOS SEDERHANA RENDAH (RMM B)

3.1 PENGENALAN

Mengikut dasar RSNPP 2030, DSP 2.1.4: Menyediakan Perumahan Mampu Milik Di Lokasi Strategik, L2.1.4.1, "Meningkatkan Bekalan Perumahan Mampu Milik Jenis RMM A, RMM B, RMM C kepada sekurang-kurangnya 30% Daripada Keseluruhan Penyediaan Perumahan Negeri Menjelang Tahun 2030.

Oleh itu, selaras dengan RSNPP 2030 bagi pemajuan kediaman yang melebihi 100 unit ke atas, pemaju dikehendaki menyediakan sekurang-kurangnya 30% RMM A / RMM B.

3.2 DEFINISI RUMAH KOS RENDAH (RMM A) / RUMAH KOS SEDERHANA RENDAH (RMM B)

Di dalam RSNPP 2020 di bawah DS32 L8 – Menetapkan harga rumah kos rendah (kini dikenali sebagai RMM A) di antara RM25,000.00 – RM42,000.00 bergantung kepada lokasi, jenis rumah kos rendah yang disediakan dengan keluasan minimum saiz ruang lantai / unit – 650 kps dan DS32 L9, Menyediakan perumahan kos sederhana rendah (kini dikenali sebagai RMM B) sebagai tambahan kepada penyediaan perumahan kos rendah yang berharga antara RM40,000.00 hingga RM75,000.00.

Manakala, Rancangan Struktur Negeri Pulau Pinang 2030 (RSNPP 2030) tidak menetapkan harga jualan bagi RMM C.

Penentuan harga Rumah Kos Rendah (RMM A) / Kos Sederhana Rendah (RMM B) bergantung kepada lokasi, jenis Rumah Kos Rendah (RMM A) yang disediakan dengan keluasan minimum saiz ruang lantai / unit tersebut. Perincian jadual penetapan harga untuk Rumah Kos Rendah (RMM A) / Kos Sederhana Rendah (RMM B) adalah seperti **Jadual 2**.

BIL	ISTILAH SEDIA ADA	KELUASAN MINIMA	HARGA MAKSIMUM	KATEGORI
1.	Kos Rendah	650 kps	RM 42,000.00 (termasuk TLK)	Rumah Mampu Milik Jenis A
2.	Kos Sederhana Rendah	700 kps (tanpa kemasan)	RM 72,500.00 (termasuk TLK)	Rumah Mampu Milik Jenis B1
3.	Kos Sederhana Rendah	750 kps (tanpa kemasan)	RM100,000.00 (termasuk TLK)	Rumah Mampu Milik Jenis B2

Jadual 2: Penetapan Harga RMM A dan RMM B di Kawasan MBPP

Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) telah menggariskan beberapa perkara penting bagi panduan pembinaan Rumah Kos Rendah (RMM A) dan Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B) terutamanya di kawasan pulau. Perkara-perkara tersebut adalah seperti berikut:

3.3 GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK A (RMM A) DAN RUMAH MAMPU MILIK B (RMM B)

3.3.1 GARIS PANDUAN RUMAH KOS RENDAH (RMM A) DI KAWASAN MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG (MBPP)

1. Objektif

Garis panduan Rumah Kos Rendah (RMM A) di kawasan Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) ini diwujudkan adalah sebagai rujukan kepada sektor swasta atau badan-badan berkanun untuk menggalakkan pembinaan Rumah Kos Rendah (RMM A) mengikut piawaian perancangan dan penyediaan kemudahan sepertimana yang telah ditetapkan.

2. Definisi

Rumah Kos Rendah (RMM A) ditakrif sebagai rumah pangsa dengan keluasan tidak kurang dari 650 kaki persegi pada harga RM42,000.00 seunit.

3. Saiz Unit

- 3.1 Rumah pangsa yang dimaksudkan dalam garis panduan ini hendaklah mempunyai ruang lantai tidak kurang dari 650 kaki persegi yang mengandungi tiga bilik tidur, satu ruang tamu / makan, satu ruang dapur dan sebuah bilik mandi / tandas. Saiz bilik tidur hendaklah tidak kurang dari 6.5 meter persegi (70 kaki persegi).

4. Harga Jualan

- 4.1 Harga jualan Rumah Kos Rendah (RMM A) hendaklah tidak melebihi RM42,000.00 seunit.

5. Kawasan-Kawasan Untuk Pemajuan Perumahan Kos Rendah (RMM A)

- 5.1 Penguatkuasaan garis panduan ini adalah untuk keseluruhan kawasan pulau.

6. Nisbah Plot Untuk Rumah Kos Rendah (RMM A)

- 6.1 Bagi RMM A (Rumah Kos Rendah), tiada kawalan untuk densiti dan nisbah plot.
- 6.2 Ruang komersil dibenarkan tetapi terhad kepada 20% (*within*) daripada jumlah ruang lantai keseluruhan unit kediaman yang dicadangkan.

7. Kemudahan Masyarakat

- 7.1 Penyediaan dan pengiraan bagi kemudahan masyarakat mengikut garis panduan sedia ada.

- 7.2 Kadar penghunian (*Occupancy Rates*) 3.9 orang setiap unit perumahan hendaklah digunakan.

8. Tempat Letak Kereta

- 8.1 Pemaju perlu menyediakan satu (1) petak Tempat Letak Kereta (TLK) bagi setiap unit kediaman dan tambahan 10% pelawat bagi keseluruhan unit kediaman dan satu (1) petak tempat letak motorsikal bagi setiap unit kediaman.
- 8.2 Satu (1) petak TLK hendaklah diperuntukkan bagi setiap unit tanpa kos tambahan. Sekiranya terdapat lebih TLK, pemaju boleh menawarkan untuk menjual TLK tersebut dengan mendapat kelulusan LPNPP bagi harga jualan petak TLK tambahan.
- 8.3 Pemaju dikehendaki menyediakan ruang letak kereta dan motorsikal secara fizikal dan sumbangan kewangan tidak dibenarkan.

9. Caruman Pamaritan

- 9.1 Caruman Pamaritan **dikecualikan** untuk Rumah Kos Rendah (RMM A)

10. Bayaran Kemajuan

- 10.1 Bayaran kemajuan (Infrastruktur) **dikecualikan** untuk Rumah Kos Rendah (RMM A).
- 10.2 Bayaran kemajuan (Infrastruktur) dikenakan bagi ruang komersial yang dicadangkan adalah RM 21.00 sekaki persegi.

11. Kadar Sumbangan

11.1 Kadar Tawaran Sumbangan Kewangan Bagi Menggantikan Penyediaan Rumah Kos Rendah (RMM A) secara fizikal di kawasan Pulau (MBPP) adalah seperti berikut:-

- i. RM 140,000.00/unit kepada pemajuan tempatan;
- ii. RM 170,000.00/unit kepada pemaju luar Pulau Pinang.

11.2 Bagi pemaju yang tidak membina Rumah Kos Rendah (RMM A) secara fizikal dan menawar untuk membayar wang sumbangan bagi menggantikan penyediaan Rumah Kos Rendah (RMM A), pemaju perlu mengemukakan permohonan permohonan dan ianya adalah tertakluk kepada pertimbangan dan persetujuan daripada Jawatankuasa Perancang Negeri melalui Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

3.3.2 GARIS PANDUAN RUMAH KOS SEDERHANA RENDAH (RMM B1 DAN RMM B2) DI KAWASAN MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG (MBPP)

1. Objektif

Garis panduan Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B1 dan B2) di kawasan Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) ini diwujudkan adalah sebagai rujukan kepada sektor swasta atau badan-badan berkanun untuk menggalakkan pembinaan Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B1 dan B2) mengikut piawaian perancangan dan penyediaan kemudahan sepertimana yang telah ditetapkan.

2. Definisi

Bagi tujuan garis panduan ini, Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B1) ditakrif sebagai rumah pangsa dengan keluasan tidak kurang dari 700 kaki persegi (tanpa kemasan) pada harga RM72,500.00 seunit. Manakala

Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B2) pula ditakrifkan sebagai rumah pangsa dengan kelulusan tidak kurang dari 750 kaki persegi (tanpa kemasan) pada harga RM100,000.00 seunit.

3. Saiz Unit

3.1 Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B1 dan B2) yang dimaksudkan dalam garis panduan ini hendaklah mempunyai ruang lantai tidak kurang dari 700 hingga 750 kaki persegi yang mengandungi tiga bilik tidur, satu ruang tamu / makan, satu ruang dapur dan sebuah bilik mandi / tandas. Saiz bilik tidur hendaklah tidak kurang dari 6.5 meter persegi (70 kaki persegi).

4. Harga Jualan

4.1 Harga jualan Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B1) hendaklah tidak melebihi RM 72,500.00 seunit.

4.2 Harga jualan Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B2) hendaklah tidak melebihi RM 100,000.00 seunit.

5. Kawasan-Kawasan Untuk Pemajuan Perumahan Kos Sederhana Rendah (RMM B1 dan RMM B2)

5.1 Penguatkuasaan garis panduan ini adalah untuk keseluruhan kawasan pulau.

6. Nisbah Plot Untuk Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B1 dan RMM B2)

6.1 Nisbah Plot untuk RMM Nisbah Plot untuk RMM B1 dan B2 (Rumah Kos Sederhana Rendah) adalah 4.0:1.

- 6.2 Ruang komersil dibenarkan tetapi terhad kepada 20% (*within*) daripada jumlah ruang lantai keseluruhan unit kediaman yang dicadangkan.

7. Kemudahan Masyarakat

- 7.1 Penyediaan dan pengiraan bagi kemudahan masyarakat mengikut garis panduan sedia ada.
- 7.2 Kadar penghunian (*Occupancy Rates*) 3.9 orang setiap unit perumahan hendaklah digunakan.

8. Tempat Letak Kereta

- 8.1 Pemaju perlu menyediakan satu (1) petak Tempat Letak Kereta (TLK) bagi setiap unit kediaman dan tambahan 10% pelawat bagi keseluruhan unit kediaman dan satu (1) petak tempat letak motorsikal bagi setiap unit kediaman.
- 8.2 Satu (1) petak TLK hendaklah diperuntukkan bagi setiap unit tanpa kos tambahan. Sekiranya terdapat lebih TLK, pemaju boleh menawarkan untuk menjual TLK tersebut dengan mendapat kelulusan LPNPP bagi harga jualan petak TLK tambahan.
- 8.3 Pemaju dikehendaki menyediakan ruang letak kereta dan motorsikal secara fizikal dan sumbangan kewangan tidak dibenarkan.

9. Caruman Pamaritan

- 9.1 Caruman Pamaritan **dikecualikan** untuk Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B).

10. Bayaran Kemajuan

- 10.1 Bayaran kemajuan (Infrastruktur) **dikecualikan** untuk Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B).
- 10.2 Bayaran kemajuan (Infrastruktur) dikenakan bagi ruang komersial yang dicadangkan adalah RM 21.00 sekaki persegi.

11. Kadar Sumbangan

- 11.1 Kadar Tawaran Sumbangan Kewangan Bagi Menggantikan Penyediaan Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B) secara fizikal di kawasan Pulau (MBPP) adalah seperti berikut:-
 - i. RM 140,000.00/unit kepada pemajuan tempatan;
 - ii. RM 170,000.00/unit kepada pemaju luar Pulau Pinang
- 11.2 Bagi pemaju yang tidak membina Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B) secara fizikal dan menawar untuk membayar wang sumbangan bagi menggantikan penyediaan Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B), mereka perlu mengemukakan permohonan dan ianya adalah tertakluk kepada pertimbangan dan persetujuan daripada Jawatankuasa Perancang Negeri melalui Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

3.3.3 GARIS PANDUAN RUMAH KOS RENDAH (RMM A) DAN RUMAH KOS SEDERHANA RENDAH (RMM B) DI KAWASAN MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI (MBSP)

1. Objektif

Objektif garis panduan ini adalah untuk menambah bekalan Rumah Kos Rendah (RMM A) dan Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B) di Kawasan Seberang Perai. Pembinaan RMM A dan RMM B ini amat digalakkan supaya seimbang dengan bekalan rumah bagi lain-lain kategori.

2. Definisi

Definisi Rumah Kos Rendah (RMM A) ialah unit-unit kediaman yang disediakan bagi memenuhi kuota yang disyaratkan bagi pemajuan perumahan yang mencapai 150 unit atau lebih, berkeluasan tidak kurang dari 65 kaki persegi dan dijual dengan harga yang telah ditetapkan oleh Kerajaan Negeri iaitu RM42,000.00 bagi setiap unit atau tertakluk kepada pindaan harga yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

Bagi Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B) pula ialah unit-unit kediaman yang disediakan bagi memenuhi kuota yang disyaratkan bagi pemajuan perumahan yang mencapai 150 unit atau lebih, berkeluasan tidak kurang dari 700 kaki persegi dan dijual dengan harga yang telah ditetapkan oleh Kerajaan Negeri iaitu RM72,500.00 bagi setiap unit atau tertakluk kepada pindaan harga yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri.

BIL	ISTILAH SEDIA ADA	KELUASAN MINIMA	HARGA MAKSIMUM	KATEGORI
1.	Kos Rendah	650 kps	RM 42,000.00 (termasuk TLK)	Rumah Mampu Milik Jenis A
2.	Kos Sederhana Rendah	700 kps (tanpa kemasan)	RM 72,500.00 (termasuk TLK)	Rumah Mampu Milik Jenis B1

BIL	ISTILAH SEDIA ADA	KELUASAN MINIMA	HARGA MAKSIMUM	KATEGORI
3.	Kos Sederhana Rendah	750 kps (tanpa kemasan)	RM100,000.00 (termasuk TLK)	Rumah Mampu Milik Jenis B2

Jadual 3: Penetapan Harga RMM A dan RMM B di Kawasan MBSP

3. Kawasan-Kawasan Untuk Pemajuan Rumah Kos Rendah (RMM A) dan Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B)

- 3.1 Pemakaian garis panduan Rumah Kos Rendah (RMM A) dan Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B) ahaja (*Stand Alone*) adalah bagi kawasan pentadbiran Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP). Rumah Kos Rendah (RMM A) dan Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B) perlu disediakan di dalam skim pemajuan sama ada di dalam daerah yang sama atau mana-mana kawasan di Seberang Perai.
- 3.2 Zon yang dibenarkan adalah dalam zon perumahan seperti yang telah ditetapkan dalam Rancangan Pemajuan.
- 3.3 Bagi pemajuan Rumah Kos Rendah (RMM A), boleh dibangunkan di zon perniagaan bagi menghidupkan kawasan pusat bandar dengann mematuhi Garis PPanduan Pembangunan Bercampur yangng telah diluluskan Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri (SPC) yang bersidang pada 21 November 2017 dan telah disahkan pada Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri (SPC) pada 18 Disember 2017.
- 3.4 Ia juga perlu mengikut zon perancangan, dasar dan strategi Rancangan Pemajuan yang telah dirancang dan diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri dari semasa ke semasa.

4. Penyediaan Rumah Kos Rendah (RMM A) dan Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B)

4.1 Cadangan pembangunan yang mencapai 150 unit dan ke atas adalah disyaratkan untuk menyediakan 30% Rumah Kos Rendah (RMM A) atau kombinasi (20% RMM A, 20% RMM B atau 40% RMM B) di kawasan Seberang Perai.

5. Contoh Pengiraan Keperluan Rumah Kos Rendah (RMM A) Dan Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B)

Contoh:-

Jika cadangan pemajuan kediaman mempunyai 150 unit dan ke atas rumah kediaman pemaju boleh memilih untuk menyediakan Rumah Kos Rendah (RMM A) dan Rumah Sederhana Rendah (RMM B) seperti berikut:-

I. Pilihan Pertama :

Menyediakan 30% RMM A

$$= 30\% \times 150 \text{ unit} = 45 \text{ unit rumah RMM A perlu disediakan}$$

II. Pilihan Kedua:

Menyediakan 20 % RMM A dan tambahan 20 % rumah RMM B (20% LC + 20 % RMM B (minima):

$$= 20\% \times 150 \text{ unit} = 30 \text{ unit rumah RMM A perlu disediakan}$$

+

$$= 20\% \times 150 \text{ unit} = 30 \text{ unit rumah RMM B perlu disediakan}$$

$$= 60 \text{ unit rumah (RMM A \& RMM B)}$$

III. Pilihan Ketiga :

Menyediakan 40% RMM B sahaja (*Stand Alone*)

Hanya untuk pembangunan kediaman di Kawasan Batu Kawan, Butterworth, Bukit Mertajam, Perai, Nibong Tebal sahaja.

$$= 40\% \times 150 \text{ unit} = 60 \text{ unit rumah RMM B perlu disediakan}$$

6. Kemudahan Masyarakat

- 6.1 Kemudahan masyarakat yang diperlukan seperti tapak penjaja, gerai, surau, dewan komuniti / serbaguna dan kawasan lapang dan lain-lain. Kemudahan – kemudahan yang disediakan hendaklah berfungsi (*functional*) dan berguna (*useable*).
- 6.2 Sumbangan kewangan berasaskan pada Garis Panduan Untuk Penyediaan Kemudahan Masyarakat boleh dipertimbangkan selaras dengan Garis Panduan Penggunaan Wang Sumbangan Menggantikan Penyediaan Kemudahan Awam yang telah diluluskan oleh Majlis Penuh ke 454 (4/2012) pada 27 April 2012.
- 6.3 Luas tanah atau luas tanah yang setara (*equivalent land area*) yang diperlukan ialah: -
 - i. Penyediaan kawasan lapang adalah mengikut Garis Panduan Kawasan Lapang yang telah diluluskan MBSP;
 - ii. Penyediaan tapak penjaja / pasar adalah tertakluk kepada keperluan-keperluan Jabatan Pelesenan;
 - iii. Penyediaan kemudahan masyarakat seperti sekolah, pondok polis, pejabat pos, klinik, kegunaan keagamaan dan lain-lain adalah tertakluk kepada Garis Panduan untuk Penyediaan Kemudahan Masyarakat yang digunapakai di MBSP; dan
 - iv. Semua keperluan jabatan teknikal.
- 6.4 Kadar Penghunian (*Occupancy Rates*) 3.9 orang setiap unit perumahan hendaklah digunakan atau mengikut kadar yang telah ditetapkan berdasarkan statistic semasa Jabatan Perangkaan atau Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri (SPC).

7. Tempat Letak Kereta

- 7.1 Pemaju perlu menyediakan satu (1) petak Tempat Letak Kereta (TLK) bagi setiap unit kediaman dan tambahan 10% untuk pelawat termasuk Orang Kurang Upaya (OKU) bagi keseluruhan unit kediaman dan satu (1) petak tempat letak motorsikal bagi setiap unit kediaman.
- 7.2 Satu (1) petak TLK hendaklah diperuntukkan bagi setiap unit tanpa kos tambahan. Sekiranya terdapat lebihan TLK, pemaju boleh menawarkan untuk menjual TLK tersebut dengan mendapat kelulusan LPNPP bagi harga jualan petak TLK tambahan.
- 7.3 Pemaju dikehendaki menyediakan ruang letak kereta dan motorsikal secara fizikal di tapak pemajuan dan sumbangan kewangan tidak dibenarkan.

8. Kepadatan / Densiti

- 8.1 Kepadatan / densiti maksimum yang dibenarkan adalah nisbah plot 4:1 bagi tapak plot kemajuan Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B). Ruang komersil dibenarkan tetapi dihadkan kepada 20% (*within*) daripada jumlah ruang lantai keseluruhan unit kediaman yang dicadangkan.
- 8.2 Bagi Rumah Kos Rendah (RMM A), tiada kawalan untuk densiti.

9. Bayaran Caj Peningkatan Infrastruktur

- 9.1 Bayaran Caj Peningkatan Infrastruktur **dikecualikan** untuk Rumah Kos Rendah (RMM A) dan Rumah umah Kos Sederhana Rendah (RMM B).
- 9.2 Bayaran Caj Peningkatan Infrastruktur dikenakan bagi ruang komersial adalah RM5.25 sekaki persegi (tertakluk kepada kelulusan Jawatankuasa Perancang Negeri).

10. Kadar Sumbangan

10.1 Kadar Tawaran Sumbangan Kewangan Bagi Menggantikan Penyediaan Rumah Kos Rendah (RMM A) dan Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B) secara fizikal di kawasan Seberang Perai (MBSP) adalah seperti berikut:-

- i. RM 140,000.00/unit kepada pemajuan tempatan;
- ii. RM 170,000.00/unit kepada pemaju luar Pulau Pinang

10.2 Bagi pemaju yang tidak membina Rumah Kos Rendah (RMM A) dan Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B) secara fizikal dan menawarkan untuk membayar wang sumbangan bagi menggantikan penyediaan Rumah Kos Rendah (RMM A) dan Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B), pemaju perlu mengemukakan permohonan dan ianya adalah tertakluk kepada pertimbangan dan persetujuan daripada Jawatankuasa Perancang Negeri melalui Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

**BAB 4: GARIS PANDUAN PEMBINAAN 100% RUMAH MAMPU MILIK
(RMM C1, RMM C2 dan RMM C3)**

4.1 PENGENALAN

Secara umumnya, Rumah Mampu Milik di Negeri Pulau Pinang mempunyai tiga kategori yang masing-masing dinamakan Rumah Mampu Milik Jenis C1, Rumah Mampu Milik Jenis C2 dan Rumah Mampu Milik Jenis C3. Harga jualan bagi kedua-dua Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) adalah berbeza.

Pembinaan Rumah Mampu Milik yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan samada daripada Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) atau Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP) perlu mematuhi spesifikasi yang telah ditetapkan seperti perincian dicatatkan dalam jadual di bawah:

GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK NEGERI PULAU PINANG

**Garis Panduan Pembinaan 100% Rumah Mampu Milik
(RMM C1, RMM C2 dan RMM C3)**

Di Kawasan Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) dan Di Kawasan Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP)

Bil.	Perkara	Butiran	
		Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP)	Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP)
1.	Zoning	RSNPP 2030 : KKP1 dan KKP2	RSNPP 2030 : KKP1 dan KKP2 DRTSP 2030 : Perumahan Terancang
2.	Kawasan Dibenarkan	Keseluruhan Kawasan Pulau (Daerah Timur Laut & Daerah Barat Daya)	Keseluruhan Kawasan Seberang Perai (Seberang Perai Utara, Seberang Perai Tengah & Seberang Perai Selatan)
3.	Nisbah Plot / Densiti	Keluasan Lantai / Nisbah Plot Nisbah Plot dibenarkan (2.8:1) Keluasan lantai dibenarkan = 21,000 kaki persegi / ekar Keluasan lantai maksima = 174,240 kaki persegi / ekar @ Nisbah Plot maksima 4.0:1	Densiti: Maksima 121,800 kaki persegi / ekar dengan syarat penyediaan jalan minima 50 kaki. Nisbah Plot maksima (4.0:1) 174,240 kaki persegi / ekar (tertakluk kepada penyediaan jalan minima 50 kaki)

GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK NEGERI PULAU PINANG

Bil.	Perkara	Butiran	
		Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP)	Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP)
		Nota: 21,000 kaki persegi / ekar adalah dikira berdasarkan ketumpatan 15 u/e yang dibenarkan di kawasan MBPP.	
4.	Kawalan Saiz Minima Unit	- C1 : 750 kaki persegi dengan kemasan (RM150,000.00) - C2 : 800 kaki persegi (RM200,000.00) (dengan kemasan) - C3 : 850 kaki persegi (RM300,000.00) (dengan kemasan)	- C1 : 750 kaki persegi (RM135,000.00) (dengan kemasan) - C2 : 800 kaki persegi (RM180,000.00) (dengan kemasan) - C3 : 850 kaki persegi (RM200,000.00) (dengan kemasan)
5.	Pecahan Penyediaan Unit Kawalan Harga	<u>Opsyen 1:</u> - 80% untuk 850 kp/unit (RM300,000.00) - 20% untuk 750 kp/unit tanpa kemasan (RM150,000.00) <u>Opsyen 2:</u> - 100% untuk 800kp/unit (RM200,000.00)	<u>Opsyen 1:</u> - 20% untuk 750 kp/unit (RM135,000.00) - 20% untuk 800 kp/unit (RM180,000.00) - 60% untuk 850 kp/unit (RM200,000.00) <u>Opsyen 2:</u> - 100% untuk 800 kp/unit (RM180,000.00)
6.	Bayaran Kemajuan	Bayaran pemajuan akan dikenakan bagi keluasan melebihi 21,000 kaki persegi / ekar	Bayaran pemajuan akan dikenakan bagi Pembangunan yang melebihi 31 unit / ekar dengan kadar RM1.25 sekaki persegi

GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK NEGERI PULAU PINANG

Bil.	Perkara	Butiran	
		Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP)	Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP)
		Nota: 21,000 kaki persegi / ekar adalah dikira berdasarkan ketumpatan 15 u/e yang dibenarkan di kawasan MBPP	(tertakluk kepada kadar yang diluluskan oleh SPC).
7.	Kandungan Komersil	Dibenarkan dan dihadkan kepada maksima 20% (<i>within</i>) dari jumlah ruang lantai yang dicadangkan. Kandungan komersil dikenakan bayaran pemajuan pada kadar RM21.00 sekaki persegi.	Dibenarkan dan dihadkan kepada maksima 20% (<i>within</i>) dari jumlah ruang lantai yang dicadangkan. Kandungan komersil dikenakan bayaran pemajuan pada kadar RM5.25 sekaki persegi. (tertakluk kepada kadar yang diluluskan oleh SPC).
8.	Penyediaan RMM A / RMM B	Tidak tertakluk kepada penyediaan	Tidak tertakluk kepada penyediaan
9.	Penyediaan Tempat Letak Kereta	- 1 : 1 + 10% pelawat - 1 petak TLK hendaklah diperuntukkan bagi setiap unit secara PERCUMA - Sekiranya terdapat lebihan TLK, pemaju boleh menawarkan untuk menjual TLK tersebut dengan mendapat kelulusan LPNPP bagi harga jualan petak TLK tambahan	- 1 : 1 + 10% pelawat - 1 petak TLK hendaklah diperuntukkan bagi setiap unit secara PERCUMA - Sekiranya terdapat lebihan TLK, pemaju boleh menawarkan untuk menjual TLK tersebut dengan mendapat kelulusan LPNPP bagi harga jualan petak TLK tambahan

GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK NEGERI PULAU PINANG

Bil.	Perkara	Butiran	
		Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP)	Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP)
10.	Penyediaan Tempat Letak Motorsikal	- 1 : 1	- 1 : 1
11.	Aksesibiliti Tapak Cadangan	Dibenarkan ke atas lot pembangunan yang laluan akses melalui simpanan jalan 40 kaki (minima) tertakluk kepada apa-apa syarat yang dikenakan oleh majlis dari masa ke semasa.	- Simpanan Jalan 50 kaki (minima) bagi densiti maksima 121,800 kaki persegi / ekar dan bagi nisbah plot 4:1 - Semua RMM (RMM C1, C2 dan C3) perlu sediakan jalan minima 50 kaki dan perlu diturap penuh (<i>full premix</i>).
12.	Pematuhan Laporan Kajian Impak Sosial (SIA)	Pengecualian penyediaan Laporan Penilaian Impak Sosial (SIA) Kategori 3; dan/atau menurut kehendak garis panduan PLANMalaysia.	Pengecualian penyediaan Laporan Penilaian Impak Sosial (SIA) Kategori 3; dan/atau menurut kehendak garis panduan PLANMalaysia.
13.	Kemudahan Masyarakat	Pengiraan bagi kemudahan masyarakat mengikut garis panduan sedia ada Penyediaan kemudahan masyarakat hendaklah secara fizikal. Bagi kemudahan masyarakat yang disediakan tetapi tidak diserahkan, bayaran hendaklah dijelaskan pada kadar RM10.00 semeter persegi.	Pengiraan bagi kemudahan masyarakat mengikut garis panduan sedia ada Tawaran bayaran sumbangan untuk kemudahan masyarakat yang tidak dapat disediakan secara fizikal, boleh menawarkan sumbangan kewangan tertakluk kepada garis panduan sedia ada pada kadar yang diluluskan.

GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK NEGERI PULAU PINANG

Bil.	Perkara	Butiran	
		Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBRP)	Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP)
14.	i. Kawasan Lapang	- 4.0 mp / orang - Termasuk kawasan lapang / tempat riadah (<i>recreational space</i>) / taman permainan bagi kanak-kanak. - Minimum 10% atas tanah, manakala baki 90% boleh dilaksanakan dalam bangunan	- Perlu disediakan mengikut Garis Panduan Penyediaan Kawasan Lapang MBSP iaitu: - Pembangunan bertingkat : 4.0 mp / orang - 30% atas tanah, 70% atas bangunan
15.	ii. Dewan Masyarakat	Penyediaan (0.2 mp/orang) termasuk ruang legar bagi warga emas / bilik bacaan / perpustakaan dan lain-lain.	Perlu disediakan mengikut Garis Panduan MBSP iaitu Garis Panduan Rekabentuk dan Piawaian Spesifikasi Bangunan Kompleks Penjaja / Dewan / Tadika / Taska dan Pusat Pengumpulan Sampah.
16.	iii. Surau	Penyediaan (0.1 mp/orang) - Disediakan secara fizikal	Mengikut Garis Panduan Tempat Ibadat Islam Negeri Pulau Pinang 2021 yang diluluskan SPC Bil.12/2021 pada 8 Disember 2021.
17.	iv. Lain-lain Ibadat	Penyediaan (0.1 mp/orang)	Penyediaan tapak (0.1 mp/orang)
18.	Pengiraan Penduduk Setara	3.9 orang / unit	3.9 orang / unit
19.	Butiran dan Spesifikasi Minimum Setiap Unit Rumah Mampu Milik		

GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK NEGERI PULAU PINANG

Bil.	Perkara	Butiran	
		Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP)	Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP)
	a. Floor Finishes - Living / Dining / Bedroom - Kitchen - Bathroom / Balcony / Wash Area	- Tiles - Tiles - Tiles	- Tiles - Tiles - Tiles
	b. Wall Finishes - Kitchen - Bathroom - Other Internal Area	- Wall tiles to be 800mm to 1550mm height - Wall tiles to ceiling height - Plaster & paint	- Wall tiles to be 800mm to 1550mm height - Wall tiles to ceiling height - Plaster & paint
	c. Sanitary Fittings - Shower Head - Hand Basin - Water Closet - Kitchen Sink - Water Tap	- 2 nos - 2 nos - 2 nos - 1 no - 4 nos	- 2 nos - 2 nos - 2 nos - 1 no - 4 nos
	d. Electrical Installations - Lighting Point - 13 Amp Point - 15 Amp Point - Ceiling Fan Point - Telephone/Broadband Point - TV Point	- 11 nos - 13 nos - 1 no - 5 nos - 1 no - 1 no	- 11 nos - 13 nos - 1 no - 5 nos - 1 no - 1 no

BAB 5 : GARIS PANDUAN PEMBELIAN DAN PENGGUNAAN KUOTA RUMAH KOS RENDAH (RMM A) / RUMAH KOS SEDERHANA RENDAH (RMM B)

5.1 PENGENALAN

Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri pada 11 Januari 2012 telah membuat keputusan berkenaan pembelian kuota dan jumlah tawaran wang sumbangan Rumah Kos Rendah (RMM A) / Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B). Polisi-polisi yang dicadangkan adalah bertujuan untuk:-

- i. Menggalakkan pemaju membina secara fizikal rumah-rumah mampu milik;
- ii. Memberikan fleksibiliti untuk pemaju yang mempunyai kekangan dari segi saiz tanah, tiada *land bank* atau keadaan khas di mana pembinaan rumah kos rendah tidak *feasible*;
- iii. Mengadakan kawalan ke atas aktiviti penjualan kuota melalui kelulusan LPNPP; dan
- iv. Wang sumbangan rumah kos rendah dan rumah kos sederhana rendah akan dimasukkan ke dalam akaun Kerajaan Negeri.

Cadangan polisi wang sumbangan bagaimanapun bukan merupakan kelulusan automatik tetapi perlu mendapat kelulusan daripada Jawatankuasa Perancang Negeri berdasarkan keadaan sesuatu pembangunan.

5.2 KADAR SUMBANGAN TIDAK MEMBINA RUMAH KOS RENDAH (RMM A) / RUMAH KOS SEDERHANA RENDAH (RMM B)

Untuk pemaju yang tidak membina Rumah Kos Rendah (RMM A) / Kos Sederhana Rendah (RMM B) dan tidak membeli kuota rumah, mereka dikehendaki membayar RM140,000.00 seunit (pemaju tempatan) dan RM170,000.00 seunit (pemaju luar) kepada Lembaga Perumahan Negeri

Pulau Pinang (LPNPP). Bagi pemaju yang tidak mematuhi penyediaan unit-unit kuota, Jawatankuasa Perancang Negeri akan mempertimbangkan jumlah bayaran sumbangan yang perlu dijelaskan kepada Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang (LPNPP) berdasarkan kepada kadar seperti di **Jadual 1**.

Jenis Kuota	Kadar Mengikut Lokasi Pemajuan	
	Kawasan Pentadbiran MBPP	Kawasan Pentadbiran MBSP
RMM 'A' (Kos Rendah harga maksima RM42,000.00) & RMM 'B1' dan 'B2' (Kos Sederhana Rendah harga minimum RM72,500.00 hingga harga maksimum RM100,000.00)	RM140,000.00/unit (Pemaju Tempatan) atau RM170,000.00/unit (Pemaju Luar)	RM140,000.00/unit (Pemaju Tempatan) atau RM170,000.00/unit (Pemaju Luar)
Unit Kawalan Harga & RMM C1, C2 & C3 (harga maksima RM300,000.00)	100% mengikut harga kelulusan kategori UKH	-

Jadual 4: Kadar mengikut Lokasi Pemajuan

Pemaju yang mempunyai lebih kuota 30% daripada keperluan penyediaan Rumah Kos Rendah (RMM A) / Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B) mengikut garis panduan boleh diambil kira untuk tujuan pembangunan projek-projek lain pada masa depan di bawah syarikat pemaju yang sama atau subsidiarinya.

5.3 KAEDAH BAYARAN SUMBANGAN TIDAK MEMBINA RUMAH KOS RENDAH (RMM A) / RUMAH KOS SEDERHANA RENDAH (RMM B)

Kaedah bayaran tawaran wang sumbangan adalah seperti berikut:

- Pemaju dikehendaki mengemukakan kadar tawaran sumbangan seperti berikut:

- a) 10% bayaran tunai sebelum Kebenaran Merancang (C1) dikeluarkan;
- b) 10% bayaran tunai sebelum Pelan Bangunan dilepaskan;
- c) 20% bayaran tunai sebelum Kebenaran Memulakan Kerja (COW) diberikan; dan
- d) 60% Jaminan Bank (*Bank Guarantee* - BG) atau Jaminan Korporat (*Corporate Guarantee* - CG) hendaklah dikemukakan sebelum COW dikeluarkan dan ditunaikan secara automatik oleh majlis sebelum CCC (mengikut fasa jika pembangunan berfasa) dikeluarkan. Tiada sebarang kadar faedah dikenakan.

Selaras dengan keputusan Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.11/2016 pada 27 Oktober 2016, pemaju yang mengemukakan Jaminan Korporat (*Corporate Guarantee* – CG) hendaklah disertakan dokumen sokongan seperti berikut:

- i. Bagi pemaju yang disenaraikan di Bursa Saham Kuala Lumpur (BSKL) hanya perlu mengemukakan Jaminan Korporat (*Corporate Guarantee* – CG) daripada setiap Lembaga Pengarah. Dalam kes tidak semua ahli lembaga dapat dihubungi maka rayuan perlu dikemukakan kepada Jawatankuasa Perancang Negeri untuk pertimbangan.
- ii. Bagi pemaju yang tidak disenaraikan di Bursa Saham Kuala Lumpur (BSKL) hendaklah mengemukakan Jaminan Korporat (*Corporate Guarantee* – CG) beserta dengan Jaminan Bersama Dan Berasingan (*Joint and Several Guarantee*) daripada majoriti Pemegang Saham dan Pengarah Syarikat. Permohonan ini tertakluk kepada pertimbangan Jawatankuasa Perancang Negeri.
- iii. Pihak pemaju hendaklah mengemukakan *Net Tangible Asset* (NTA) sekurang-kurangnya sama dengan jumlah 60% bayaran yang dikenakan dan disahkan oleh akauntan bertauliah.

- iv. Pemaju juga adalah dikehendaki memasukkan dan mendaftar Borang 34 di bawah Akta Syarikat 1965 kepada Suruhanjaya Syarikat Malaysia. Borang ini menurut Seksyen 108 Akta Syarikat 1965 adalah untuk memberikan notis kepada orang ramai bahawa Jaminan Korporat yang memihak kepada Kerajaan Negeri telah diberikan oleh penjamin korporat. Salinan Borang 34 hendaklah dikemukakan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) atau Kerajaan Negeri.
- v. Arkitek pemaju tidak boleh mengeluarkan Sijil Perakuan Siap dan Pematuhan (*Certificate of Completion and Compliance – CCC*) selepas siap projek jika baki 60% Bayaran Sumbangan belum dibayar oleh pemaju kepada Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang (LPNPP). Pihak Arkitek hanya boleh mengeluarkan CCC setelah resit rasmi dari PBT atau Kerajaan Negeri sebagai bukti pembayaran diperolehi bersama-sama dengan surat pelepasan daripada Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang (LPNPP).
- vi. Tempoh Jaminan Korporat diberikan sehingga CCC dikeluarkan atau selama tiga (3) tahun.

RUMUSAN

Garis Panduan Rumah Mampu Milik Pulau Pinang telah menggariskan perkara-perkara berhubung pertimbangan-pertimbangan utama dalam pembinaan Rumah Mampu Milik (RMM) di negeri Pulau Pinang.

Garis Panduan ini diharap dapat menjadi rujukan dan panduan Pihak Berkuasa (PBN) Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), agensi-agensi berkaitan dan pemaju yang disesuaikan mengikut amalan dan pemakaian Pihak Berkuasa Negeri (PBN) / Pihak Berkuasa Tempatan (PBT). Seterusnya, dapat menggalakkan pembinaan RMM dan meningkatkan pembekalan RMM di Pulau Pinang.

Dengan penerbitan garis panduan ini, maka garis panduan sedia ada kedua-dua PBT adalah terbatal. Senarai garis panduan sedia ada yang terbatal adalah seperti berikut:

1. Garis Panduan Penambahbaikan Garispanduan Penyediaan Skim Perumahan 100% Rumah Mampu Milik (RMM) Di Kawasan Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) 2017 (terima pakai pada 24 Januari 2017) adalah terbatal.
2. Garis Panduan Penyediaan Skim Perumahan 100% Rumah Mampu Milik (RMM) Dengan Nisbah Plot 4:1 Di Kawasan Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) 2020 adalah terbatal.
3. Garis Panduan Perumahan Mampu Milik di kawasan Seberang Perai BIL.488 (2-2014) adalah terbatal.

