RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK NEGERI PULAU PINANG

(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.7/2023 pada 21 Disember 2023 dan disahkan pada hari yang sama)

1.0 TUJUAN

1.1 Garis Panduan Rumah Mampu Milik Negeri Pulau Pinang ini disediakan sebagai rujukan kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN), Pihak Berkuasa Tempatan (PBT), agensi/jabatan berkaitan dan pemaju swasta di Pulau Pinang bagi melaksanakan Rumah Mampu Milik kepada rakyat di Pulau Pinang. Garis Panduan ini telah diluluskan dalam Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.7/2023 pada 21 Disember 2023 dan disahkan pada hari yang sama.

2.0 LATAR BELAKANG

2.1 Garis Panduan Piawaian ini disediakan untuk menambah baik Garis Panduan Pembinaan Rumah Kos Rendah dan Rumah Kos Sederhana Rendah serta Garis Panduan Penyediaan 100% Skim Perumahan Rumah Mampu Milik (RMM) di kawasan Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) dan Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP).

2.2 Kerajaan Negeri melalui Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang Pinang (LPNPP) memainkan peranan yang penting bagi memastikan pembangunan sektor perumahan mampu milik 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 khususnya Rumah Mampu Milik akan mengguna pakai Garis Panduan Rumah Mampu Milik ini dalam memastikan pasaran perumahan yang mampan, inklusif dan mampu dimiliki oleh penduduk.

2.3 Garis Panduan ini turut disediakan dengan mengambil kira Visi Penang2030 di bawah Tema A, Inisiatif Strategik A1 iaitu Menangani Isu Kemampuan dan Kepelbagaian Perumahan.

RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK NEGERI PULAU PINANG

(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.7/2023 pada 21 Disember 2023 dan disahkan pada hari yang sama)

3.0 DEFINISI DAN KATEGORI RUMAH MAMPU MILIK (RMM) DI PULAU PINANG

Definisi dan kategori Rumah Mampu Milik (RMM) Negeri Pulau Pinang dan satu kategori baharu RMM iaitu RMM B2 telah diperkenalkan. Perincian kategori RMM adalah seperti berikut:

Kategori	Di Kawasan Pentadbiran MBPP	Di Kawasan Pentadbiran MBSP
RMM A (Kos Rendah)	RM42,000.00 (650 kps) (tanpa kemasan)	RM42,000.00 (650 kps) (tanpa kemasan)
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)

4.0 GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK A (RMM A) DAN RUMAH MAMPU MILIK B (RMM B) DI PULAU PINANG

4.1 GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK A (RMM A) DI KAWASAN MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG (MBPP) DAN MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI (MBSP)

4.1.1 Garis panduan ini adalah berkaitan penambahbaikan ke atas definisi RMM A yang merangkumi harga, keluasan termasuk satu (1) Tempat Letak Kereta (TLK) dan lain-lain pematuhan RMM A di kawasan MBPP dan MBSP. Perincian garis panduan ini adalah seperti berikut:

Perkara	MBPP	MBSP
Harga	RM42,000.00 seunit	
Keluasan	650 kps (tanpa kemasan)	
Tempat Letak Kereta (TLK)	Satu (1) TLK untuk setiap unit kediaman + 10% pelawat + satu (1) petak tempat letak motorsikal	
Nisbah Plot	• Tiada kawalan densiti dan nisbah plot; • Ruang komersial dibenarkan tetapi terhad kepada 20% (*within*) daripada jumlah ruang lantai keseluruhan unit.	• Tiada kawalan densiti dan nisbah plot; • Ruang komersial dibenarkan tetapi terhad kepada 20% (*within*) daripada jumlah ruang lantai keseluruhan unit.
Kemudahan Masyarakat	• Mengikut garis panduan sedia ada; • Kadar penghunian (*Occupancy Rates*) 3.9 orang setiap unit hendaklah digunakan.	• Kadar penghunian (*Occupancy Rates*) 3.9 orang setiap unit hendaklah digunakan.
Caruman Pemaritan	• Dikecualikan	• Dikecualikan
Bayaran Kemajuan	• RMM A - **dikecualikan**;	• RMM A - **dikecualikan**;

Perkara	MBPP	MBSP
	• Ruang komersial – Dikenakan **RM 21.00 sekaki persegi**.	• Ruang komersial – Dikenakan **RM 5.25 sekaki persegi**.
Kadar Sumbangan Tidak Menyediakan RMM A/RMM B Secara Fizikal	• RM 140,000.00/unit (pemaju tempatan); dan • RM 170,000.00/unit (pemaju luar)	• RM 140,000.00/unit (pemaju tempatan); dan • RM 170,000.00/unit (pemaju luar)
	• Bagi pemaju yang tidak mematuhi penyediaan unit-unit kuota, bayaran sumbangan perlu dijelaskan kepada Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang (LPNPP).	

4.2 GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK B (RMM B1 dan B2) DI KAWASAN MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG (MBPP) DAN MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI (MBSP)

4.2.1 Garis panduan ini adalah berkaitan penambahbaikan ke atas definisi RMM B yang merangkumi harga, keluasan termasuk satu (1) Tempat Letak Kereta (TLK) dan lain-lain pematuhan RMM B1 dan B2 di kawasan MBPP dan MBSP. Perincian garis panduan ini adalah seperti berikut:

Perkara	MBPP	MBSP
Harga	• RMM B1- RM72,500.00 seunit • RMM B2 - RM100,000.00 seunit	
Keluasan	• RMM B1 - 700 kps (tanpa kemasan) • RMM B2 - 750 kps (tanpa kemasan)	
Tempat Letak Kereta (TLK)	Satu (1) TLK untuk setiap unit kediaman + 10% pelawat + satu (1) petak tempat letak motorsikal	
Nisbah Plot	• Nisbah plot 4:1 • Ruang komersial dibenarkan tetapi terhad kepada 20% (*within)* daripada jumlah ruang lantai keseluruhan unit.	• Nisbah plot 4:1 • Ruang komersial dibenarkan tetapi terhad kepada 20% (*within)* daripada jumlah ruang lantai keseluruhan unit.

RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK NEGERI PULAU PINANG

(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.7/2023 pada 21 Disember 2023 dan disahkan pada hari yang sama)

<table>
<tr><th>Perkara</th><th>MBPP</th><th>MBSP</th></tr>
<tr><td>Kemudahan Masyarakat</td><td>• Mengikut garis panduan sedia ada;
• Kadar penghunian (Occupancy Rates) 3.9 orang setiap unit hendaklah digunakan.</td><td>• Kadar penghunian (Occupancy Rates) 3.9 orang setiap unit hendaklah digunakan.</td></tr>
<tr><td>Caruman Pemaritan</td><td>• Dikecualikan</td><td>• Dikecualikan</td></tr>
<tr><td>Bayaran Kemajuan</td><td>• RMM B1 & B2 - dikecualikan;
• Ruang komersial – Dikenakan RM 21.00 sekaki persegi.</td><td>• RMM B1 & B2 - dikecualikan;
• Ruang komersial – Dikenakan RM 5.25 sekaki persegi.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Kadar Sumbangan Tidak Menyediakan RMM A/RMM B Secara Fizikal</td><td>• RM 140,000.00/unit (pemaju tempatan); dan
• RM 170,000.00/unit (pemaju luar)</td><td>• RM 140,000.00/unit (pemaju tempatan); dan
• RM 170,000.00/unit (pemaju luar)</td></tr>
<tr><td colspan="2">• Bagi pemaju yang tidak mematuhi penyediaan unit-unit kuota, bayaran sumbangan perlu dijelaskan kepada Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang (LPNPP).</td></tr>
</table>

Pengiraan Keperluan Rumah Mampu Milik A (RMM A) dan Rumah Rumah Mampu Milik B (RMM B1 dan B2) di Kawasan Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP)

Contoh:-

Jika cadangan pemajuan kediaman mempunyai 150 unit dan ke atas pemaju boleh memilih untuk menyediakan Rumah Mampu Milik A (RMM A) dan Rumah Mampu Milik B (RMM B1 dan B2) seperti berikut:-

I. **Pilihan Pertama:**
Menyediakan 30% RMM A

= 30% x 150 unit = 45 unit rumah RMM A perlu disediakan

II. <u>Pilihan Kedua:</u>

Menyediakan 20% RMM A dan 20% RMM B

= 20% x 150 unit = 30 unit rumah RMM A perlu disediakan

+

= 20% x 150 unit = 30 unit rumah RMM B perlu disediakan

= 60 unit rumah (RMM A & RMM B)

III. <u>Pilihan Ketiga :</u>

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

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

= 40% x 150 unit = 60 unit rumah RMM B perlu disediakan

RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK NEGERI PULAU PINANG

(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.7/2023 pada 21 Disember 2023 dan disahkan pada hari yang sama)

5.0 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 Keluasan lantai dibenarkan = 21,000 kaki persegi Keluasan lantai maksima = 174,240 kaki persegi / ekar @ Nisbah Plot maksima 4.0:1 (Nota: 21,000 kaki persegi adalah dikira berdasarkan ketumpatan 15 u/e yang dibenarkan di kawasan MBPP)	Nisbah Plot dibenarkan (2.8:1) Nisbah Plot maksima (4.0:1) 174,240 kaki persegi / ekar (tertakluk kepada penyediaan jalan minima 50 kaki)
4.	Kawalan Saiz Minima Unit	- C1 : 750 kaki persegi dengan kemasan berharga RM150,000.00. - C2 : 800 kaki persegi dengan kemasan berharga RM200,000.00. - C3 : 850 kaki persegi dengan kemasan berharga RM300,000.00.	- C1 : 750 kaki persegi dengan kemasan berharga RM135,000.00. - C2 : 800 kaki persegi dengan kemasan berharga RM180,000.00. - C3 : 850 kaki persegi dengan kemasan berharga RM200,000.00.

RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK NEGERI PULAU PINANG

(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.7/2023 pada 21 Disember 2023 dan disahkan pada hari yang sama)

Bil.	Perkara	Butiran	
		Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP)	**Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP)**
5.	Pecahan Penyediaan Unit Kawalan Harga	Opsyen 1: - 20% untuk 750 kp/unit dengan kemasan berharga RM150,000.00. - 80% untuk 850 kp/unit dengan kemasan berharga RM300,000.00. Opsyen 2: - 100% untuk 800 kp/unit dengan kemasan berharga RM200,000.00.	Opsyen 1: - 20% untuk 750 kp/unit dengan kemasan berharga RM135,000.00. - 20% untuk 800 kp/unit dengan kemasan berharga RM180,000.00. - 60% untuk 850 kp/unit dengan kemasan berharga RM200,000.00. Opsyen 2: - 100% untuk 800 kp/unit dengan kemasan berharga RM180,000.00.
6.	Bayaran Kemajuan	Bayaran pemajuan akan dikenakan bagi keluasan melebihi 21,000 kaki persegi. Nota: 21,000 kaki persegi adalah dikira berdasarkan ketumpatan 15 u/e yang dibenarkan di kawasan MBPP.	Bayaran pemajuan akan dikenakan bagi pembangunan yang melebihi 31 unit / ekar dengan kadar RM2.00 sekaki persegi (tertakluk kepada kadar yang diluluskan oleh SPC).
7.	Kandungan Komersial	Dibenarkan dan dihadkan kepada maksima 20% *(within)* dari jumlah ruang lantai yang dicadangkan. Kandungan komersial dikenakan bayaran pemajuan pada kadar RM21.00 sekaki persegi.	Dibenarkan dan dihadkan kepada maksima 20% *(within)* dari jumlah ruang lantai yang dicadangkan. Kandungan komersial 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.

LPNPP

RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK
NEGERI PULAU PINANG
(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.7/2023 pada 21 Disember 2023 dan disahkan pada hari yang sama)

Bil.	Perkara	Butiran	
		Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP)	Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP)
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.
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 174,240 kaki persegi / ekar dan bagi nisbah plot 4:1. - Semua RMM (RMM C1, C2 dan C3) perlu menyediakan jalan minima 50 kaki dan perlu diturap penuh (*full premix*).
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 diserah,	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

Bil.	Perkara	Butiran	
		Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP)	**Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP)**
		bayaran hendaklah dijelaskan pada kadar RM10.00 semeter persegi.	ada pada kadar yang diluluskan.
14.	Kawasan Lapang	- 4.0 mp / orang - Termasuk kawasan lapang / tempat riadah (*recreational space*) / taman permainan bagi kanak-kanak. Minimum 10% atas tanah, manakala baki 90% 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.	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 Spesfikasi Bangunan Kompleks Penjaja / Dewan / Tadika / Taska dan Pusat Pengumpulan Sampah.
16.	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.	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		
	a. *Floor Finishes* - Living / Dining / Bedroom - Kitchen	- Tiles - Tiles - Tiles	- Tiles - Tiles - Tiles

RINGKASAN GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK NEGERI PULAU PINANG

(Diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.7/2023 pada 21 Disember 2023 dan disahkan pada hari yang sama)

Bil.	Perkara	Butiran	
		Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP)	**Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP)**
	- Bathroom / Balcony / Wash Area		
	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 nos - 5 nos - 1 no. - 1 no.	- 11 nos - 13 nos - 1 nos - 5 nos - 1 no. - 1 no.

6.0 KAEDAH BAYARAN SUMBANGAN TIDAK MEMBINA RUMAH MAMPU MILIK A (RMM A) / RUMAH MAMPU MILIK B (RMM B1 DAN B2) SECARA FIZIKAL

6.1 Kadar bayaran sumbangan tidak membina Rumah Mampu Milik A (RMM A) / Rumah Mampu Milik B (RMM B1 dan B2) secara fizikal ialah:

a) RM140,000.00 (pemaju tempatan); dan
b) RM170,000.00 (pemaju luar).

6.2 Kaedah bayaran sumbangan tidak membina RMM A/RMM B secara fizikal adalah 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 LPNPP sebelum CCC (mengikut fasa jika pembangunan berfasa) dikeluarkan. Tiada sebarang kadar faedah dikenakan.

6.3 Tempoh Jaminan Korporat diberikan sehingga CCC dikeluarkan atau selama tiga (3) tahun.

6.4 Bagi pemaju yang tidak mematuhi penyediaan unit-unit kuota, bayaran sumbangan perlu dijelaskan kepada Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang (LPNPP).

7.0 TARIKH KUATKUASA

7.1 Pelaksanaan tarikh kuatkuasa garis panduan baharu ini adalah pada **10 Januari 2024**.

7.2 Dengan kuatkuasanya garis panduan ini, maka garis panduan seperti berikut adalah **terbatal**:

a) Garis Panduan Penambahbaikan Garis Panduan Penyediaan Skim Perumahan 100% Rumah Mampu Milik (RMM) Di Kawasan Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) 2017 (terima pakai pada 24 Januari 2017);

b) Garis Panduan Penyediaan Skim Perumahan 100% Rumah Mampu Milik (RMM) Dengan Nisbah Plot 4:1 Di Kawasan Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) 2020; dan

c) Garis Panduan Perumahan Mampu Milik di kawasan Seberang Perai Bil.488 (2-2014).

7.3 Garis panduan ini tidak boleh diedarkan dan salinan keras garis panduan ini boleh didapati melalui Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang (LPNPP).

Disediakan oleh:
Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang
Tarikh: 31 Mei 2024