



PENAMBAHBAIKAN GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK NEGERI PULAU PINANG

1.0 TUJUAN

- 1.1 Penambahbaikan Garis Panduan Rumah Mampu Milik Negeri Pulau Pinang khususnya berhubung Pematuhan Penyediaan Rumah Kos Rendah (RMM A) dan Kos Sederhana Rendah (RMM B) 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. Penambahbaikan ini telah **diluluskan** dalam Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 bertarikh 19 November 2024 dan disahkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.10/2024 (sambungan) bertarikh 09 Disember 2024.

2.0 LATAR BELAKANG

- 2.1 Pematuhan penyediaan Rumah Kos Rendah (RMM A)/Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B) pada masa ini adalah berdasarkan keperluan penyediaan komponen 30% Rumah Kos Rendah/Kos Sederhana Rendah yang diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri sejak 01 Januari 1986. Di bawah dasar ini, pemaju swasta yang membina melebihi 150 unit dalam kawasan pembangunan dikehendaki menyumbang sekurang-kurangnya 30% Rumah Kos Rendah kepada Kerajaan Negeri. Bagi rumah-rumah yang dibina di luar kawasan pembangunan, sumbangan sekurang-kurangnya 30% rumah kos rendah hendaklah dibina oleh pemaju swasta sekiranya jumlah unit yang dibina di kawasan tersebut melebihi 100 unit.
- 2.2 Garis Panduan Peningkatan Ketumpatan dan Nisbah Plot di kawasan pentadbiran Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP) yang diluluskan pada 21 Disember 2011 turut menetapkan mana-mana pemajuan yang



**PENAMBAHBAIKAN GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK NEGERI
PULAU PINANG**

menggunakan garis panduan tersebut adalah dikenakan syarat penyediaan 25% Unit Kawalan Harga manakala bakinya turut dikenakan penyediaan 30% Rumah Kos Sederhana Rendah sekiranya pemajuan tersebut terletak di Daerah Timur Laut. Manakala penyediaan 30% Rumah Kos Rendah atau 15% Rumah Kos Rendah / 15% Rumah Kos Sederhana Rendah adalah disyaratkan bagi pemajuan yang terletak dalam Daerah Barat Daya.

2.3 Di kawasan Majlis Bandaraya Seberang perai (MBSP), pematuhan penyediaan Rumah Kos Rendah (RMM A) dan Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B) telah dikemaskini melalui Garis Panduan Rumah Mampu Milik Negeri Pulau Pinang telah diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bilangan 7 Tahun 2023 pada 21 Disember 2023. Di kawasan pentadbiran MBSP, sekiranya cadangan pemajuan kediaman mempunyai 150 unit dan ke atas pemaju boleh memilih untuk menyediakan Rumah Kos Rendah (RMM A) dan Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B1 dan B2) seperti **Jadual 1** di bawah:

Pilihan Pertama	Pilihan Kedua	Pilihan Ketiga
<p>Menyediakan 30% RMM A</p> <p>30% x 150 unit = 45 unit rumah RMM A perlu disediakan</p>	<p>Menyediakan 20% RMM A dan 20% RMM B</p> <p>20% x 150 unit = 30 unit rumah RMM A perlu disediakan</p> <p>+ 20% x 150 unit = 30 unit rumah RMM B perlu disediakan</p> <p>= 60 unit rumah (RMM A & RMM B)</p>	<p>Menyediakan 40% RMM B sahaja (Stand Alone)</p> <p>Hanya untuk pembangunan kediaman di kawasan Batu Kawan, Butterworth, Bukit Mertajam, Perai, Nibong Tebal sahaja.</p> <p>= 40% x 150 unit = 60 unit rumah RMM B perlu disediakan</p>

Jadual 1: Opsyen Penyediaan RMM A dan RMM B di kawasan Majlis Bandaraya Seberang Perai



PENAMBAHBAIKAN GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK NEGERI PULAU PINANG

2.4 Bagi memastikan Garis Panduan Rumah Mampu Milik ini lebih komprehensif, sistematik dan sesuai untuk diaplikasikan dengan keadaan semasa, maka garis panduan tersebut perlu dibuat pindaan dan penambahbaikan.

3.0 PENAMBAHBAIKAN GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK NEGERI PULAU PINANG

3.1 Pematuhan penyediaan Rumah Kos Rendah (RMM A) dan Kos Sederhana Rendah (RMM B)

Perincian pecahan mengikut zon adalah seperti Jadual di bawah dan kawasan pengezonan adalah seperti di **Lampiran A** dan **Lampiran B**:

Bil.	Zon	Kawasan	Pematuhan Penyediaan RMK Mengikut Opsyen	
			MBPP	MBSP
1.	Zon 1 Bandar Utama/Wilayah	George Town	<u>Opsyen 1</u> RMM B2: 10% RMM C1: 10% RMM C2: 10% <u>Opsyen 2</u> RMM C1: 20% RMM C2: 10% RMM C3: 10%	Tidak berkaitan
2.	Zon 2 Bandar Baru	MBPP Keseluruhan Daerah Timur Laut (DTL) dan Bayan Baru, Daerah Barat Daya (DBD) MBSP Batu Kawan, Butterworth, Bukit Mertajam, Perai, Kepala Batas, Sungai Bakap, Nibong Tebal	<u>Opsyen 1</u> RMM B1: 10% RMM B2: 10% RMM C1: 10% <u>Opsyen 2</u> RMM B2: 20% RMM C1: 20% <u>Opsyen 3</u> RMM C1: 20% RMM C2: 20% RMM C3: 10%	<u>Opsyen 1</u> RMM B1: 15% RMM B2: 15% <u>Opsyen 2</u> RMM B2: 20% RMM C1: 20% <u>Opsyen 3</u> RMM C1: 20% RMM C2: 15% RMM C3: 15%

**PENAMBAHBAIKAN GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK NEGERI
PULAU PINANG**

Bil.	Zon	Kawasan	Pematuhan Penyediaan RMK Mengikut Opsyen	
			MBPP	MBSP
3.	Zon 3	<p>MBPP Balik Pulau</p> <p>MBSP Selain Kawasan di Zon 2</p>	<p><u>Opsyen 1</u> RMM A: 15% RMM B1: 15%</p> <p><u>Opsyen 2</u> RMM B2: 40%</p> <p><u>Opsyen 3</u> RMM C1: 20% RMM C2: 15% RMM C3: 15%</p>	<p><u>Opsyen 1</u> RMM A: 15% RMM B1: 15%</p> <p><u>Opsyen 2</u> RMM B2: 40%</p> <p><u>Opsyen 3</u> RMM C1: 20% RMM C2: 20% RMM C3: 10%</p>

3.2 Pematuhan RMM C boleh dipatuhi juga dengan menggunakan kuota RMM C dari pemajuan RMM 100% dari unit kawalan Kerajaan Negeri. Bagi unit pasaran terbuka penggunaan kuota adalah **tidak dibenarkan.**

3.3 Kadar sumbangan tidak menyediakan unit RMM A dan RMM B secara fizikal adalah seperti jadual di bawah:

Kategori	Kadar Sumbangan Tidak Menyediakan RMM A dan RMM B Secara Fizikal
<p>RMM A (Rumah Kos Rendah dengan harga maksimum RM42,000.00 seunit)</p> <p style="text-align: center;">&</p> <p>RMM B1 dan RMM B2 (Rumah Kos Sederhana Rendah dengan harga minimum RM72,500.00 hingga maksimum RM100,000.00 seunit)</p>	<p style="text-align: center;">RM120,000.00/unit (Pemaju Tempatan)</p> <p style="text-align: center;">atau</p> <p style="text-align: center;">RM150,000.00/unit (Pemaju Luar)</p>



PENAMBAHBAIKAN GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK NEGERI PULAU PINANG

3.4 Pegangan syer syarikat oleh pengarah yang lahir/berasal dari Pulau Pinang hendaklah melebihi 50% daripada keseluruhan pegangan syer bagi melayakkan kadar sumbangan sebagai pemaju tempatan yang tidak menyediakan RMM A dan RMM B secara fizikal.

3.5 Penyediaan unit pematuhan RMM A, RMM B dan RMM C melalui Skim Sewa Beli (*Rent To Own – RTO*)

Penyediaan unit pematuhan RMM A dan RMM B melalui Skim Sewa Beli dan diserahkan kepada Kerajaan Negeri (LPNPP) secara percuma bagi pemajuan yang berada dalam Zon 2 dan Zon 3, kadar pematuhan adalah sebanyak 10% (5%+5%). Jumlah pematuhan RMM C3 yang perlu disediakan adalah dengan nisbah 1:3.5 iaitu satu (1) unit RMM C3 perlu disediakan dan diserahkan kepada Kerajaan Negeri secara percuma berbanding 3.5 unit RMM A/RMM B yang perlu disediakan mengikut dasar dan garis panduan sedia ada. Contoh simulasi pengiraan adalah seperti berikut:

Contoh Simulasi Pengiraan:

Opsyen 1	RTO	Opsyen 2	RTO	Opsyen 3	RTO
RMM A: 15%	5%	RMM B2: 20%	5%	RMM C1: 20%	4%
RMM B: 15%	5%	RMM C1: 20%	5%	RMM C2: 20%	4%
				RMM C3: 10%	2%



PENAMBAHBAIKAN GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK NEGERI PULAU PINANG

3.6 Penetapan had pendapatan isi rumah bagi permohonan Pasaran Terbuka (PN4)

Penetapan had pendapatan isi rumah bagi permohonan Pasaran Terbuka (PN4) khususnya kepada golongan T20 adalah seperti berikut:

Kategori	Bagi Permohonan RMM	Had Pendapatan Isi Rumah
Rumah Mampu Milik Jenis C	PN4	RM20,000.00

4.0 TARIKH KUATKUASA

4.1 Pelaksanaan kesemua pindaan dalam garis panduan ini berkuatkuasa mulai **01 Januari 2025**.

4.2 Dengan kuatkuasa penambahbaikan garis panduan ini, maka pematuhan penyediaan Rumah Kos Rendah (RMM A) dan Rumah Kos Sederhana Rendah (RMM B) yang diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri Bil.7/2023 bertarikh 21 Disember 2023 adalah **terbatal**.

Disediakan oleh:
Bahagian Pembangunan
Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang

Tarikh: 31 Disember 2024

**PENAMBAHBAIKAN GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK NEGERI
PULAU PINANG**

LAMPIRAN A

PENZEONAN DI KAWASAN MAJLIS BANDARAYA PULAU PINANG (MBPP)



**PENAMBAHBAIKAN GARIS PANDUAN RUMAH MAMPU MILIK NEGERI
PULAU PINANG**

LAMPIRAN B

PENZEZONAN DI KAWASAN MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI (MBSP)

