

**PEMBERITAHUAN PERTANYAAN LISAN DEWAN RAKYAT
MESYUARAT PERTAMA, PENGGAL KEDUA
PARLIMEN KEEMPAT BELAS**

PERTANYAAN : LISAN

**DARIPADA : DATO' HAJI AHMAD NAZLAN BIN IDRIS
[JERANTUT]**

TARIKH : 11 JULAI 2019 [KHAMIS]

SOALAN NO. 73

Minta **MENTERI PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN** menyatakan apakah punca harga rumah di Malaysia terlalu tinggi dan boleh dikatakan sangat tidak mampu milik sedangkan penawaran rumah melebihi permintaan. Apakah perancangan Kementerian bagi menangani isu harga rumah ini.

JAWAPAN

Tuan Yang di-Pertua,

1. Untuk makluman Yang Berhormat, secara umumnya, **peningkatan harga rumah dipengaruhi oleh beberapa faktor. Antaranya adalah harga tanah, kos bahan binaan, kos bahan mentah, kos pematuhan seperti caj premium tanah, caj sumbangan utiliti yang dikenakan oleh pembekal perkhidmatan utiliti serta kadar keuntungan yang diambil oleh pemaju.**
2. Antara usaha yang telah diambil Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) bagi menangani isu harga rumah adalah:-

NO SOALAN : 73

- i. Bagi pembeli rumah pertama bernilai sehingga RM500,000, Kerajaan akan memberi pengecualian duti setem sehingga RM300,000 yang pertama ke atas surat cara pindah milik dan perjanjian pinjaman bagi tempoh 2 tahun iaitu sehingga Disember 2020;
- ii. Kerajaan juga telah mengumumkan pengecualian duti setem ke atas surat cara pindah milik bagi pembelian rumah pertama, berharga antara RM300,001 sehingga RM1 juta berkuat kuasa bagi tempoh 6 bulan mulai 1 Januari 2019 melalui Kempen Pemilikan Rumah (HOC). Melalui kempen HOC ini juga pemaju akan menawarkan potongan diskaun 10% ke atas harga hartanah kediaman projek sedia ada;
- iii. Kerajaan juga telah mengumumkan pengecualian SST bagi perkhidmatan pembinaan dan bahan binaan. Persatuan Pemaju Hartanah dan Perumahan Malaysia (REHDA) juga telah bersetuju untuk mengurangkan 10% harga rumah untuk projek baharu bagi unit rumah yang tidak tertakluk kepada kawalan harga;
- iv. Kerjasama dengan Kementerian Kerja Raya (KKR) supaya kaedah pembinaan melalui Sistem Bangunan Industri atau *Industrialised Building System (IBS)* ditambah baik agar kos pembinaan dapat dikurangkan dengan tidak mengabaikan standard kualiti perumahan;
- v. Penetapan kategori harga rumah berdasarkan pendapatan mengikut kawasan iaitu bandar dan luar bandar serta jenis rumah; dan
- vi. Sasaran penyediaan 1 juta rumah mampu milik (RMM) dalam tempoh 10 tahun 2018 - 2028.

3. Selain itu, langkah sedia ada bagi mengekang kenaikan harga rumah akan terus dilaksanakan antaranya:

- i. Mensyaratkan pemaju untuk mempamerkan ketelusan harga jualan hartanah secara terperinci termasuk semua manfaat / insentif yang bakal diberikan kepada pembeli;
- ii. Melarang pemaju melaksanakan kaedah pemasaran berasaskan *Developer Interest Bearing Scheme* (DIBS) yang dikhuatiri boleh mengelirukan dan memanipulasi pembeli rumah;
- iii. Kerajaan akan memperkemas Cukai Keuntungan Harta Tanah (CKHT) ke atas keuntungan daripada pelupusan harta tanah dan saham dalam syarikat hartanah dalam tahun ke-6 dan tahun seterusnya, seperti berikut:
 - a) Bagi syarikat, individu bukan warganegara dan bukan pemastautin tetap, kadar CKHT dinaikkan daripada 5% kepada 10%; dan
 - b) Bagi individu warganegara dan penduduk tetap, kadar CKHT dinaikkan daripada 0% kepada 5%. Walau bagaimanapun, CKHT dikecualikan atas harga hartanah, rumah kos rendah, rumah kos sederhana rendah dan rumah mampu milik di bawah RM200,000.
 - c) Menaikkan harga jualan minimum rumah yang boleh dibeli oleh warga asing kepada RM 1 Juta seunit;
 - d) Mewajibkan semua pemaju untuk melaporkan pembelian pukal yang melebihi 4 unit hartanah dalam satu pemajuan oleh mana-mana individu mahupun syarikat; dan

- e) Mengeluarkan panduan mengenai *Loan to Value* (LTV) bagi pembelian rumah ketiga dan seterusnya di mana pembeli hanya akan memperoleh pinjaman maksima 70% sahaja. Selebihnya perlu ditanggung sendiri.

4. Selain itu, KPKT juga sedang mengadakan konsultasi dan perbincangan berterusan bersama pihak Kerajaan Negeri dan agensi-agensi berkaitan untuk mengkaji dan menetapkan kaedah terbaik supaya pelaksanaan projek perumahan terutamanya projek rumah mampu milik dapat diberikan kelulusan atau pengecualian khas seperti:-

- i. pengurangan caj premium tanah yang dikenakan oleh Kerajaan Negeri;
- ii. penyediaan tapak yang strategik oleh pihak Kerajaan Negeri bagi pembinaan rumah mampu milik; dan
- iii. pengecualian atau pengurangan caj sumbangan utiliti, di mana pembekal perkhidmatan utiliti seperti Tenaga Nasional Berhad (TNB), Syarikat Air Negeri, syarikat-syarikat telekomunikasi dan Indah Water Konsortium Sdn Bhd (IWK) menyediakan sendiri kemudahan utiliti di kawasan perumahan tersebut.

5. Usaha ini diharapkan dapat membantu mengurangkan kos pembangunan projek perumahan dan secara tidak langsung menurunkan harga rumah di pasaran yang seterusnya dapat membantu Kerajaan dan pihak pemaju perumahan swasta untuk meningkatkan lagi penawaran rumah terutamanya rumah mampu milik kepada rakyat.

Sekian, terima kasih.