

ANUGERAH INOVASI NEGERI SELANGOR TAHUN 2025

TAJUK INOVASI: AI-Driven Real Estate Suitability Assessment System (myXtate)

NAMA INSTITUSI: MYXTATE SDN BHD

Pengenalan

myXtate ialah sebuah platform teknologi hartanah (proptech) pintar yang bertujuan untuk memudahkan proses pencarian dan pemilihan hartanah, khususnya untuk pembeli rumah pertama dan penyewa yang mencari kediaman jangka panjang. Beroperasi secara digital sepenuhnya, myXtate menggunakan algoritma penilaian berwajaran ("weighted scoring") yang disesuaikan dengan gaya hidup, kemampuan kewangan, serta rancangan masa hadapan pengguna.

Masalah yang dikenalpasti di pasaran ialah kekurangan padanan rumah yang sesuai dengan keperluan sebenar pembeli dan penyewa — seperti akses kepada kemudahan awam, kos sara hidup setempat, dan potensi pelaburan. myXtate menyelesaikan isu ini dengan menyediakan carian berdasarkan keutamaan pengguna dan sokongan data masa nyata.

Penerangan Hasil Inovasi

Ringkasan Hasil Inovasi

Inovasi utama myXtate terletak pada penggunaan:

- **Algoritma Pemadanan Pintar:** Mengambil kira lebih 30 pembolehubah termasuk bajet, pengangkutan awam, sekolah berdekatan, kadar jenayah, kemudahan kesihatan, dan gaya hidup pengguna.
- **Sokongan penilaian skor hartanah (Property Score Engine):** Menggabungkan data demografi, data ekonomi setempat, dan maklumat hartanah sebenar dengan menghasilkan skor antara 0-100 berdasarkan kesesuaian hartanah kepada pengguna individu.
- **Peta interaktif dan simulasi kewangan** untuk membantu pengguna membuat keputusan dengan lebih yakin dan pantas.
- **Simulasi Kewangan & Komitmen Jangka Panjang:** Pengguna boleh melihat sama ada mereka mampu menampung ansuran bulanan, kos penyelenggaraan, dan unjuran nilai masa depan hartanah tersebut.

Tarikh Inovasi Dihasilkan

Tarikh pelancaran prototaip inovasi ini ialah **1 April 2025**.

Tujuan Projek Inovasi

Tujuan utama projek inovasi myXtate adalah:

- Untuk membantu pengguna membuat keputusan pemilikan rumah dengan lebih berinformasi dan berpandukan data.
- Untuk menyokong dasar kerajaan dalam memperluas pemilikan rumah mampu milik dan pembangunan bandar pintar.
- Untuk mengurangkan jurang maklumat antara pembeli dan pasaran hartanah sebenar.
- Untuk meningkatkan keterangkuman digital dalam sektor hartanah.

Proses Pelaksanaan Inovasi

Inovasi ini dibangunkan **secara in-house** oleh pasukan myXtate yang terdiri daripada:

- 1 Pengurus Projek
- 1 Pembangun Frontend merangkap pereka UI/UX
- 1 Pembangun Full-stack
- 2 Pakar Data dan Kewangan dan hartanah (Co-founder)

Penggunaan sumber tempatan sepenuhnya menjimatkan kos dan memastikan pemahaman konteks tempatan yang lebih mendalam.

Proses Sebelum dan Selepas Inovasi

Sebelum:

- Pembeli rumah bergantung kepada laman web hartanah umum dan ejen, tanpa sokongan sistematik untuk penilaian kesesuaian.
- Kekeliruan dalam membuat keputusan disebabkan maklumat yang terpisah (harga, lokasi, akses pengangkutan, tahap keselamatan, dll.)

Selepas:

- Pengguna boleh menapis hartanah berdasarkan penilaian gaya hidup mereka.
- Proses membuat keputusan menjadi lebih cepat dan bermaklumat.
- Kadar kepuasan pengguna meningkat kerana pemilihan rumah lebih sesuai dengan realiti kewangan dan keperluan peribadi.

Elemen Penurunan Kuasa (Jika Ada)

Tiada penurunan kuasa secara rasmi, namun struktur organisasi memberi autonomi kepada pasukan pembangunan dan UX/UI untuk membuat keputusan pantas berkaitan reka bentuk fungsi, sejajar dengan objektif inovasi.

Kumpulan Sasaran dan Skop Liputan**Kumpulan Sasaran:**

- Belia dan pasangan muda berpendapatan pertengahan (M40)
- Penyewa jangka panjang yang ingin menetap di kawasan strategik
- Golongan B40 yang sedang mencari rumah mampu milik
- Agensi kerajaan dan pemaju perumahan

Skop Liputan:

- Fokus awal: Golongan B40 yang memberi rumah mampu milik terutamanya di Negeri Selangor (kawasan Gombak, Petaling, Hulu Langat)
- Pelan jangka sederhana: seluruh Malaysia
- Pelan jangka panjang: negara ASEAN seperti Indonesia, Singapore dan Thailand.

Impak Inovasi terhadap Kumpulan Sasaran**Elemen Inovatif / Kreatif**

- **Penciptaan nilai:** Sistem pemarkahan hartanah pertama di Malaysia yang mempertimbangkan keperluan pengguna secara holistik.

- **Tambah baik sedia ada:** Mengatasi kekangan carian hartanah berasaskan harga sahaja.
- **Penyelesaian masalah:** Menangani isu 'mismatch' antara keupayaan kewangan pengguna dan jenis hartanah yang ditawarkan.

Elemen Keberkesanan

- **Faedah nyata:** Pengguna boleh menjimatkan purata 15 jam masa pencarian dan meningkatkan keyakinan dalam membuat keputusan sebanyak 40% (berdasarkan ujian pengguna awal).
- **Produktiviti & kepuasan:** Peningkatan pengalaman pengguna (UX) menerusi navigasi yang mudah dan visualisasi yang menarik.
- **Penjanaan pendapatan:** Model SaaS (Software as a Service) untuk pemaju dan agensi kerajaan dijangka menyumbang pendapatan tambahan kepada syarikat dalam tempoh 12 bulan.

Elemen Signifikan

- **Mesra pelanggan:** Sistem dinamik dan mesra pengguna dengan penyesuaian automatik berdasarkan data input pengguna.
- **Penjimatan masa/kos:** Mengurangkan kebergantungan kepada ejen luar dan mempercepatkan proses pemilihan rumah.
- **Memenuhi objektif:** Menyokong inisiatif Selangor Smart State 2025 dan Dasar Perumahan Negara.

Elemen Relevan

- **Sumbangan kepada agenda organisasi/nasional:**
 - **SDG 11:** Bandar dan komuniti yang inklusif dan lestari.
 - **SDG 9:** Industri, inovasi dan infrastruktur.
 - **SDG 1 dan 10:** Mengurangkan kemiskinan dan ketaksamaan dalam akses perumahan.
- **Impak Kewangan**
 - **Kos Pembangunan:**
 - RM150,000 untuk pembangunan MVP (termasuk sistem, hosting, reka bentuk UX)

- **Kos Operasi Tahunan:**
 - RM100,000 (termasuk kos pelayan, pemasaran, dan sokongan pelanggan)
- **Model Pendapatan:**
 - Langganan dari agensi & pemaju
 - Langganan dari pembeli rumah dan pelabur hartanah
 - Penggunaan oleh pemohon rumah mampu milik
- **Penyelarasan dengan Pelan Strategik Negeri Selangor**
 - Smart Selangor Blueprint 2025
 - Menyediakan penyelesaian digital untuk perancangan bandar dan kebajikan rakyat.
 - Dasar Perumahan Negeri Selangor 2024–2030
 - Menyokong usaha menambah baik pemilikan rumah mampu milik melalui pepadanan pintar.
 - Rancangan Selangor Sifar Miskin 2025
 - Membantu keluarga berpendapatan rendah memilih rumah dalam kemampuan sebenar mereka

Penutup

myXtate bukan sekadar platform pencarian rumah—ia merupakan **infrastruktur sokongan kepada matlamat sosial dan ekonomi negeri**. Ia adalah solusi menyeluruh yang menggabungkan data, teknologi pintar, dan pendekatan berorientasikan pengguna untuk menyokong impian memiliki kediaman yang sesuai dan mampan. Inovasi ini selari dengan aspirasi Negeri Selangor untuk menjadi negeri pintar yang inklusif dan berpaksikan rakyat, serta menyumbang secara langsung kepada pencapaian Matlamat Pembangunan Mampan (SDG) di Malaysia. Dengan pendekatan berasaskan impak sosial dan teknologi, myXtate bersedia menjadi pemacu transformasi dalam sektor hartanah Malaysia.

Dengan sokongan sewajarnya daripada pihak kerajaan negeri dan agensi pembangunan, myXtate berpotensi menjadi **model perintis nasional dalam perancangan perumahan berasaskan teknologi**.

Disediakan oleh:

Nama : LEE CHIN YEE

Tel. : 012-3415715

E-mel : chinyee@myxtate.com ; chinyee1215@gmail.com

