

吉隆坡贵为一国之都，寸土寸金，所有发展都得精心规划，且由于涉及的范围广泛，除了土地利用、环境保护和经济发展，也包括人口分布、社会需要、交通、基础设施，为求永续发展，为了造福子孙，一点也不容有误差。

不久前推出的《2040年吉隆坡结构蓝图》正是朝着绿色与低碳的方向，实现“全体吉隆坡人的城市”（City for All）的愿景。

隆结构蓝图是根据1982年联邦直辖区（规划）法令（267法令）第七条文制定的发展计划，内容包括预设期限内的愿景、目标、政策及引导发展的行动，是吉隆坡联邦直辖区最高级别的规划文件，为推动隆策略发展提供指标。

受访的产业评论员指出，一旦吉隆坡一步步实现结构蓝图里的6个目标，将对住宅及商用产业产生正面影响。

6目标 21策略方向 73行动

《2040年隆结构蓝图》的框架强调全面规划，以确保所有策略方向和行动都对齐实现隆愿景。

它通过4份重要文件落实，顺序是《2040年隆结构蓝图》、《2040年隆地方蓝图》、《隆市政府策略规划》及《隆市政府年度财政预算报告》。

可用一句话概括结构蓝图，即6目标、21策略方向、73行动！

这意味着，吉隆坡的愿景和6大目标，将有21个策略方向和73项行动来落实，组成发展原则，并通过城市管理规划及空间管理规划来实现永续、宜居和包容的城市。

《2040年隆结构蓝图》6大目标：

一 创新与高产

首个目标“吉隆坡为创新与高产的城市”将会透过3个策略方向及13项行动来落实。3个策略方向是城市经济增长的竞争性、有助益的工商环境及活力兼推动区域经济增长的催化剂。

吉隆坡拥有竞争优势，能创造多元、灵活及韧性的经济，因其聚集高技能人才、多元人口组合、处于亚洲快速增长区域、有良好的交通网络及接近高产经济领域。

到了2040年，吉隆坡将领先国家发展，继续保持突出地位，并进一步成为创新有成效的城市。

二 包容、公平及宜居

第二个目标“吉隆坡为包容、公平及宜居的城市”将会以两个策略方向及9项行动来实现。这两个策略方向是为所有人口群体提供宜居的房屋；促进社交互动的宜居社区。

陪伴着不同组合的人们，包括外籍人士，许多房屋、社区和基础设施因人们的需要而建立起来，尤其要迎合低收入和中等收入群体的需求。

三 绿色、健康和活力

第三个目标“吉隆坡为绿色、健康与活力都市”，将会朝着4个策略方向与12项行动。这4个策略方向为以大自然资产及生物多样化的综合城市发展；富吸引力和创造性的城市环境；绿色网络与城市遗产；绿色环境监管和有效的城市设计。

一个健康、绿色和活力的都市是改善市民卫生与福祉的要旨，其中包括改善环境素质、提供触手可及的绿色空间，并构建具有独特特征和优秀城市设计的都市环境。

四 气候智能与低碳

第四个目标“吉隆坡为气候智能与低碳城市”的4个策略方向是对自然灾害和气候变化有抵御能力、有效的城市资源管理、有效率的减少碳排放及发展低碳社区。另有14项行动来支撑此目标。

城市规划与发展应顾及气候变化，因为气候变化对经济、社会、环境和公共卫生产生影响，为吉隆坡创建气候变化敏感和抵御能力，并减少自然灾害的风险。

五 高效交通与环境友好

第五目标“吉隆坡为高效交通且环境友好的城市”拥有3个策略方向与10项行动。策略方向分别是综合多元模式的公共交通、积极的交通模式以加强可达性、有效的交通管理。

城市规划必须与公共交通发展相容，确保公交及移动网络高效及环保，同时把公交网络作为空间成长规划和永续交通的骨干。

六 综合与永续的发展中城市

第六目标“吉隆坡为永续与综合发展的城市”则有5个策略方向及15项行动。这5个策略方向是最佳和有效利用土地、更新旧城区、综合土地发展和公共交通、共享城市空间、特别区域管理。

以土地管理、永续发展及综合规划发展来全面加强吉隆坡的成长潜能。吉隆坡面对不断涌入的人口及持续的发展，将会对土地用途的规划带来压力。有限的可用土地将成为吉隆坡发展管理的挑战。

“ 建造 《2040年吉隆坡结构蓝图》 吉隆坡人的城市 ”

《2040年吉隆坡结构蓝图》于2023年10月19日颁布实施，并于11月23日生效，是吉隆坡每20年一次的结构蓝图，将取代原有的2020年结构蓝图。

所有在结构蓝图里的概要，将会在《2040年吉隆坡地方蓝图》(PTKL2040)里详细说明，目前这份地方蓝图处于草拟阶段。

潘荣德：未善用土地

产业评论员潘荣德博士从多方面来解读这一份结构蓝图。他说，隆有许多未开发土地长满杂草被荒废，结构蓝图鉴定了未善加利用的土地，为土地增值附加价值。

“就如最受瞩目的TRX金融中心，她的周围有很多有待开发的土地，却没有被善用。”

此外，吉隆坡有139个地区被鉴定为重建区，有旧公寓、旧菜市场、小商铺、老街、老区等，周围环境和基础设施都不理想。

重建不仅改善房产、周遭环境、基础设施和交通连接性，也给业主和其他利益相关者很大的助益，连带附近地区也会增值。

目前仍有许多人买不起房子，结构蓝图提到兴建足够的可负担房屋，发展商也可以重新发展旧区，落实可负担房屋，政府也很愿意提供支援。

潘荣德说，吉隆坡是很多人向往的地方，当公共空间的质量提升，将吸引潜在投资者并带动旅游业，进而创造就业机会，带来经济效益。

“2026年是大马旅游年，现在要趁机会，打造吉隆坡，结构蓝图来得正是时候。”

潘荣德

《吉隆坡结构蓝图》历史

 <p>第一份 《吉隆坡结构蓝图》 1984年颁布实施</p>	 <p>第二份 《2020吉隆坡结构蓝图》 2004年颁布实施</p>	 <p>第三份 《2040年吉隆坡结构蓝图》 2024年推出</p>
<ul style="list-style-type: none"> 一 促进平衡发展 二 减少市中心活动和交通流量 三 创建城市中心的等级体系 	<ul style="list-style-type: none"> 一 世界级生活环境 二 世界级工作环境 三 世界级商业环境 四 管理世界级城市 	<ul style="list-style-type: none"> 一 经济韧性 二 包容的社区发展 三 绿化和美化城市 四 低碳措施 五 高效的交通系统 六 综合土地管理

2040年吉隆坡6目标



资料来源：
2040年吉隆坡结构蓝图

6大挑战



一 人口增长放缓

2010年，吉隆坡有159万人口，2020年增长2.2%至198万人；家庭规模则从2010年3.8人，2020年下降至3.5人。

预计到了2040年，隆人口增长将放缓。65岁以上的乐龄人士，则从2010年的4.7%，2020年上上升到6.6%。



二 居民外流雪州

2020年，离开的人比抵达的人高出许多，净移民数字呈负1万6100人，导致吉隆坡人口下降而产生显著影响，其中51.4%外流移民前往临近州属，尤其是雪州定居。

同时，国际移民占总移民人口21.6%，对吉隆坡总人口增长作出贡献。



三 公平分享经济

2020年，吉隆坡的国内生产总值(GDP)平均增长3.7%，达2164亿令吉，超越了大马经济同年增长2.7%的水平。

为了确保吉隆坡的经济表现保持强劲和具有竞争力，当局必须创造更多的商机和就业机会，缩小收入鸿沟，让隆市民从本地经济增长中获益。



四 打造幸福生活

市民的幸福包括高品质的生活水平、平等和获得优质的设施。

根据统计局的数据，吉隆坡就业数字平均增长率从2000至2010年期间的年均1.7%，降至2010至2020年期间的年均0.7%。2020年，劳动力参与率达72.1%，失业率为4%。

此外，吉隆坡提供可负担房屋面临诸多挑战。2019年，隆平均房价是75万1240令吉，国内最高，也高过B40群体所能承受的，家庭收入中位数低于每月8550令吉。对于有10.6%的家庭被归类为相对和绝对贫困，情况堪忧。



五 可用土地有限

2000至2021年期间，已开发地区的面积增加了2112.3公顷，几乎是1984至2000年间355公顷增加量的6倍。这对未来发展规划构成挑战，因为可用发展的土地有限。

吉隆坡已开发地区占总面积78.8%，主要土地用途是住宅(25.5%)和交通(24.2%)。非建成区占总面积21.2%，包括森林保护区、开放空间和休闲场所、水体及未开发的土地(空地)。



六 应对气候变化

全球的极端气候变化造成大马天气不稳，吉隆坡也无法幸免。

此外，城市发展对气候变化直接影响城市的实体、社会、经济和生态，也多次发生自然灾害，如城市气温改变、闪电和火灾、水供危机、土崩和烟害。吉隆坡需要具备应变当前和未来气候变化的能力。在实现永续发展过程中，需要加强减灾和适应不同情况的措施。