

保障弱勢群外籍人權益 打造公平宜居城市

《2040吉隆坡地方蓝图》的第二大战略日标，将专注于将吉隆坡发展成为一个包容性、公平且宜居的城市。

吉隆坡作为一座国际化都市，是国家各项经济活动的焦点和增长点，支持着各种城市活动。吉隆坡的住宅规划和社区设施必须包容、公平，并适合所有群体居住。该蓝图规划将优先保障中低收入群体、青年、长者、残障人士及外籍人士的权益，以实现“全民城市”（Bandar Untuk Semua）的发展愿景。

吉隆坡现有的房屋数量为50万803个单位，近10年吉隆坡的房屋发展趋势主要集中在公寓的发展，惟却出现房价与人民收入水平严重失衡。

该蓝图预计2040年的房屋数量达76万2500个单位，而2040年的新增房屋需求是26万1697个单位，2013至2023年的平均年增长率为2.13%。

吉隆坡未来房屋规划与管理将需充分考虑人口结构变化及家庭规模缩小的趋势，预计到2040年，吉隆坡的家庭平均人数将从2025年的3.2人降至3.0人；预计老年人口将从2020年的占6.6%，直到2040年提高至17.3%；青年群体在2040年将占吉隆坡总人口的近三分之一。

建议打造微型住宅“暂居屋”

因此，该蓝图建议，打造微型住宅、小型住宅、“暂居屋”（Rumah Transit）、适合长者居住的房屋以及提供员工宿舍。

蓝图阐明，微型住宅旨在满足新就业的单身人士、年轻企业家和专业外籍人士等目标群体的需求。这个概念是为了鼓励这些群体居住在市中心，而减少因车辆进出吉隆坡市中心而造成的交通拥堵。

小型住宅单位的规划符合吉隆坡未来的人口趋势，出现双收入无子女（DINK）和年轻城市专业人士（YUPPIES）等群体对小型住宅的需求。

至于暂居屋是出租给相关群体，如新就业的青年、新婚夫妇、最近移居到吉隆坡的家庭（不超过4给成员）。这些群体可以在暂居屋中租住一段适当的时间，直到他们有能力购买和拥有自己的房屋。



←重新塑造帝帝皇沙湖滨公园是提升城市景观的最佳典范之一。（取自地方蓝图）

擬建老年公寓提供特殊設施

我国预计在2030年进入老龄化社会。报告指出，2020年的65岁及以上老年人口占总人口的6.6%。预计到2040年将增至17.3%。吉隆坡拟建老年公寓，旨在为老年人提供特殊设施，让他们能独立生活。

PTKL2040提出了适合吉隆坡老年人居住的各种形式的房屋，包括以老年人友好型概念进行装修的现有房屋；以退休村概念进

行装修的特殊老年人房屋；以双钥匙概念进行装修的老年人免费房屋；以及老年人友好型经济适用房。

为了确保更好的生活质量，符合“全民城市”的愿景，需要在建筑、制造和服务业中提供工人房屋，包括员工宿舍或员工集中宿舍（CLQ）。这种房屋设施提供给大部分员工，包括本地人和外籍工人，市政局已为外籍劳工的临时房屋制定了引导方向。

可負擔房屋供應不足

由于吉隆坡土地供应有限及房地产价值不断上涨，可负担房屋供应不足是吉隆坡房屋供应的一个主要问题。

一些老旧的住宅区有潜力重新发展，成为优质且适宜的可负担房屋。这将使隆市居民，尤其是B40群体和部分M40群体，能购买和拥有自己的房屋。

吉隆坡在2020年的可负担房屋数量为4万22个单位，2040年吉隆坡将需要新增76万2500个单位房屋，其中特别设定了可负担房屋的建设目标，占总量的40%，即30万5000个单位。

PTKL2040建议，继续在有潜力的地区发展现有的可负担房屋计划，规划由市政局和相关机构通过公共房屋（PA）和人民组屋为低收入且无力买房的B40群体，建造和提供可负担房屋。

专注于将吉隆坡发展成为一个包容性、公平且宜居的城市

3舉措系統性解決流浪者問題

市政局致力于解决吉隆坡的流浪者问题，他们需要得到妥善的管理和控制，以免对吉隆坡的福祉造成负面影响。

流浪者主要聚集在端姑阿都拉曼路、中南路（秋杰区）、占美清真寺、国家清真寺、马银行大厦、Mydin Kotaraya商场、中央艺术坊、独立广场、印度清真寺路及西冷路。

市政局通过3项举措系统性解决问题，即提升流浪汉收容所、设立临时收容所及发展流浪汉转型中心。

吉隆坡现有3大流浪汉收容所，分别是在彭亨路的吉隆坡流浪者收容所、在美丹端姑的流浪者服务中心及位于汉勒古路的流浪者临时庇护所（Anjung Singgah）。

受冠病疫情疫情影响，吉隆坡部分现有社区中心及多功能礼堂已临时改造为流浪者临时收容所，以应解决因疫情加剧而流浪者数量激增的问题。

现有十大流浪者临时收容所分布在洗都乌达玛、安邦希流、帝沙打昔、斯帝亚旺沙、武吉大城市、斯里德里葛、阿南达迈、白沙罗高原、PT80及美拉帝英比安（Melati Impian）。

老舊社區需依需求進行升級

吉隆坡的发展趋势导致现有稳定住宅区持续面临发展压力，这些老旧社区是已建成超过30年的排屋及分层地契住宅、人口结构发生显著变化的区域、基础设施仍沿用旧标准，亟需根据现时需求进行升级。

根据PTKL2040，此类区域被正式列为稳定住宅区用地（Zon Guna Tanah Kediaman Stabil），涉及以下12个社区进行重点改造。

其中包括华联花园、武吉加里尔、康乐花园、阿南达迈、峇都慕达、甲洞、孟惹拉镇、泗岩沫再也、武吉白沙罗、士布爹、孟沙、郊外岭及大城堡。

更新重点在于基础设施现代化改造、提升老化的公共设施适及社区空间功能再造。

老旧社区再生计划实施方案是以邻里改善计划（PKJ）将作为老旧住宅区更新的核心方针，重点针对已确定的改造区域实施。进行改造的范畴，包括社区环境美化、修缮现有建筑、提升基础设施、优化地方设施，且不涉及任何拆除重建工程。合作模式是通过私人企业与业主共同承担维护责任，或是寻求企业赞助、利益相关方捐助或政府资金支持。

重建地區建議

地区	面积
泗岩沫国荣花园	12.37公顷
洗都北区组屋	1.37公顷
文良港翠湖组屋	4.52公顷
斯里班达公寓(Apartmen Sri Bandar)	1.21公顷
孟沙乌达玛	0.65公顷
孟沙组屋	0.95公顷
十五碑Marble Jade Mansion	0.31公顷
武吉八打灵(Bukit Petaling)组屋	0.55公顷
斯里雪兰莪组屋	3.05公顷
美和家组屋	4.39公顷
英达玛斯组屋	1.25公顷
斯里桑林公寓	0.55公顷
美达丽亚组屋	0.42公顷
茉莉花组屋(Pangsapuri Jasmine)	0.40公顷

新学校发展建议

地区	面积
甘榜士拉央Lot 56821	1.22公顷
增江北区安曼太子花园Lot 67071	0.94公顷
峇都慕达Lot 81062	2.65公顷
峇都慕达Lot 67586	3.74公顷
末拉蒂花园(Taman Melati)Lot 29372	1.22公顷
末拉蒂石英1路(Jalan Melati Kuarza 1)Lot 200702	1.45公顷
丁丁山(Bukit Dinding)Lot 3539	9.60公顷
泗岩沫支路(Pintasan Segambut)学校保留地	1.50公顷
帝沙城市园居所道(Persiaran Residen)Lot 61955	3.33公顷
孟惹拉拉居所乌达玛路(Jalan Residen Utama)Lot 62181	4.07公顷
帝沙加乐路(Jalan Desa Kiara)Lot 58752	0.83公顷
沙叻秀新村Lot 38346	5.35公顷
沙叻秀花园康必达3路(Jalan Gempita 3)学校保留地	1.20公顷
阿南达迈(Alam Damai)Lot 42853	1.69公顷
武吉蕉赖花园(Taman Bukit Cheras)Lot 7199	1.38公顷
斯里恩达花园(Taman Sri Endah)Lot 34969	1.55公顷
新街坊湖泊10路Lot 39504(Grove Lakes Field)	1.90公顷
武吉加里尔Lot 38470	1.67公顷
武吉加里尔Lot 38471	2.01公顷
武吉加里尔英比安英达路(Jalan Impian Indah)Lot 45767	2.75公顷

新医疗设施发展建议

地区	面积
孟惹拉拉政府诊所(第二类)Lot 44681及44682，7/62A路	0.83公顷
班底中环路(Jalan Pantai Sentral)班底谷政府诊所(第二类)及办公室Lot 480932	0.84公顷
葛京(Cochrane)政府诊所(第二类)	2.30公顷
阿南达迈道(Persiaran Alam Damai)政府诊所(第三类)Lot 42785	0.46公顷
旺沙马朱政府诊所(第二类)Lot 28160	0.81公顷

新消拯局建议

地区	面积
孟惹拉拉镇Lot 44680	0.41公顷
洗都新镇Lot 26905	0.93公顷
八打灵高原Lot 37830	0.33公顷
武吉蕉赖花园Lot 7376	0.13公顷
蕉赖六里村Lot 52520	0.22公顷
阿南达迈Lot 42659	1.02公顷

新警局建议

地区	面积
杜达玛斯(Dutamas)Lot 80918	0.61公顷
艾尔泽尼路(Jalan Ayer Jerneh)警局保留地	0.99公顷
蕉赖迪沙阿曼Lot 43274	0.18公顷

新社区中心建议

地区	面积
甲洞马来甘榜多元用途礼堂Lot 59506，2/1路	0.42公顷
士拉央直辖区花园(Taman Wilayah Selayang)多元用途礼堂Lot 55598，19/2B路	0.23公顷
斯里慕尼花园多元用途礼堂Lot 53990，9/3A路	0.41公顷
末拉蒂花园多元用途礼堂Lot 25389，末拉蒂花园6路	0.31公顷
斯里旺沙1多元用途礼堂Lot 30356，斯里旺沙1路	0.20公顷
泗岩沫甘榜巴西(Kampung Pasi)多元用途礼堂Lot 10370	0.16公顷
孟惹拉拉镇多元用途礼堂62区Lot 44690，13/62路	0.45公顷
泗岩沫花园多元用途礼堂(SPPK)Lot 55267，达玛斯拉也路	0.16公顷
敦拉萨镇繁荣花园(Taman Makmur)多元用途礼堂Lot 52937	0.19公顷
沙叻秀新村多元用途礼堂	0.22公顷
市政局迪亚旺沙分局多元用途礼堂Lot 28336，4/27E路	0.17公顷
增江北区多元用途礼堂Lot 58068，增江路	0.27公顷
蕉赖六里村多元用途礼堂Lot 51017，22路	0.41公顷
斯里恩达多元用途礼堂Lot 35077，5/149B路	0.09公顷
敦拉萨镇多元用途礼堂Lot 51529，美华11巷	0.56公顷
新街坊花园多元用途礼堂Lot 49509，1/108C路	0.58公顷

須確保教育設施滿足人口需求

通过全面激活老旧社区的城市品质，该计划将会提升30年以上房龄社区的宜居性、建立市政局与业主的协作治理模式、实现“老旧社区可持续再生”的发展目标。老旧住宅区再生计划将通过邻里改善计划，将满足居民的“居住、工作、社交、信仰、休闲”五位一体的生活需求。

随着城市化进程加快，吉隆坡现有的社区设施体系正面临严峻挑战。当前，教育、医疗、安防、宗教、公共活动和殡葬等6大类社区设施存在明显的结构性矛盾。

提供充足、优质和综合的教育设施是社区设施中的重要一项，它能确保社会各阶层都能轻松获得教育，满足2040年人口增长的需求。

PTKL2040提出了几项提供中小学设施的措施，包括升级和鼓励垂直发展，教育部的20块地和学校保留地已被确定并提议兴建为小学和中学。

另外，PTKL2040除了已确定并提议将卫生部拥有的5块地，开发为政府诊所，也已确定几处指定并划定为拟建新消防局和警局的保留地。

墓地設施供應需改善

直到2040年，吉隆坡的墓地设施供应需要改善，以便更好地规划和管理，并确保墓地土地得到最佳利用。

华人墓地面积最大，为231.96公顷（占64.41%），其次是穆斯林墓地，面积为87.20公顷（占24.21%）已达到容量上限且闲置的穆斯林和非穆斯林墓地将得到重建。

此举有望在2040年前增加吉隆坡墓地的供应量和墓地所需的设施。该建议将30%的墓地面积保留为墓地迁移区，其余70%的面积则用于容纳新的墓地容量。

拥81礼堂 有潜力打造社区中心

社区中心是为当地社区提供社交互动空间、教育活动和社区项目的中心。2020年的数据显示，吉隆坡拥有81座多元用途礼堂，未来有潜力提升为社区中心。

同时，16个现有的多元用途礼堂被提议提升或重新利用为试点社区中心，使社区能够举行讨论并实施当地的社会发展项目。