

建議設微型住宅

《2040吉隆坡地方藍圖》(PTKL2040)的第二战略目标,专注于将吉隆坡发展成为一个具包容性、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,支持著各种城市活动,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年隆市房屋发展趋势主要集中在公寓,却出现房价与人民收入严重失衡的问题。

鼓勵居住市中心

PTKL2040预计2040年的房屋数量达76万2500单位,而2040年的新增房屋需求是26万1697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,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。

因此,PTKL2040建议打造微型住宅、小型住宅、临时宿舍(Rumah Transit)、适合乐龄人士居住的房屋及

提供员工宿舍。

微型住宅旨在满足刚出社会的单身人士、年轻企业家和专业外籍人士等目标群体的需求,这个概念是鼓励这些群体居住在市中心,从而减少车辆进出隆市中心,减少堵塞。

小型住宅单位的规划符合吉隆坡未来人口“丁克族”(DINK)和年轻专业人士(YUPPIES)等群体,对小型住宅的需求。

临时宿舍则是出租给新就业的青年、新婚夫妇、新移民到吉隆坡的家庭(不超过4名成员)。这些群体可以在临时宿舍租住一段时间,直到他们有能力购买房屋。

人口老化擬建老年公寓

我国预计在2030年进入老龄化社会,预计在2040年乐龄人口将增至17.3%,因而吉隆坡拟建老年公寓提供特殊设施,让他们能独立生活。

包括以老年人友好概念装修现有房屋、以退休村概念装修的特殊老人房、以双钥匙概念装修的老年人免费房屋、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(CLK)。

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。

妥善管控露宿者

市政局致力于解决吉隆坡露宿者问题,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。

露宿者主要聚集在端姑阿都拉曼路、中南区、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项举措系统化解决问题,即提升露宿者收容所、设立临时收容所及发展露宿者转型中心。

吉隆坡现有3大露宿者收容所,分别彭亨路吉隆坡露宿者收容所、美丹端姑露宿者服务中心及汉勒古路露宿者临时庇护所。

土地有限可負擔屋不足

吉隆坡土地有限及房地产价格不断上涨,可负担房屋供应不足是吉隆坡其中一个主要问题。

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间

住宅单位,可负担房屋的建设目标占总量40%,即30万5000个单位。

PTKL2040建议继续在有潜力地区发展现有可负担房屋计划,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。

公共租赁补贴房屋(PASS)是市政局为B40群体和部分M40群体提供房屋,使他们能够在城市中生活而采取的措施之一,以解决城市贫穷问题。

重點改造12社區

吉隆坡有的老社区为已建成超过30年的排屋及分层住宅,人口结构发生显著变化,基建却仍沿用旧标准,急需根据现时需求进行提升。

PTKL2040将此区域列为稳定住宅区用地(Zon Guna Tanah Kediaman Stabil),并将为以下12个社区进行重点改造,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、提升老旧公共设施适及社区空间功能再造。

2024年的数据显示吉隆坡有2万7774个公共房屋单位和3万4362个人民组屋单位,其中大多数楼龄超过30年,不再适合当前环境。

PTKL2040建议参与重建计划的公屋和人民组屋,至少增加20%现有单位用于可负担房屋。

蓝图已确定13个待重建的公屋,重建项目将增加房屋单位,并为提供充足、集中且多功能的新社区设施。

公共区域重建必须确保现有社区设施得到维护,新增社区设施的数量和容量必须满足未来需求。

與業主協作治理老區再生

企业赞助、利益相关方捐助或政府

老社区再生计划实施方案是以邻里改善计划(PKJ)作为老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

资金支持。

通过全面激活老社区的城市品质,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“老社区可持续再生”的发展目标。

老住宅区再生计划将通过邻里改善计划,满足居民的“居住、工作、社交、信仰、休闲”五位一体的生活需求。

随著城市化进程加快,吉隆坡现有社区设施体系正面临严峻挑战,教育、医疗、安防、宗教、公共活动和殡葬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提出几项提供中小学设施的措施,包括升级

6類社區設施存結構矛盾

和鼓励垂直发展,教育部的20块地和学校保留地,已被确定并提议建小学和中学。

PTKL2040除了已确定,并提议将卫生部拥有的5块地,打造政府诊所,也已鉴定数个地点,划定为建新消防局和警局的保留地。

另外,直到2040年,吉隆坡墓地供应需要改善,以便更好地规划和管理,并确保

墓地土地得到最佳利用。

其中华人墓地面积最大,达231.96公顷或占64.41%,其次是穆斯林墓地,面积为87.20公顷或24.21%。

增加隆墓地

已达到安葬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。

另外,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。