

狮城脉搏 程天富 李乃佳

建造一座未来城市的构想

国家发展部兼外交部高级政务部长沈颖今年6月17日在《联合早报》的一篇文章中，提到了新加坡政府如何对杜甫在《茅屋为秋风所破歌》诗中“安得广厦千万间”理念的执着和不懈追求。

以“居者有其屋”为核心，新加坡的公共组屋政策保障了基本生活需求。大约80%的居民能以可负担的价格，在这寸土寸金的岛国购买属于自己的公共组屋。目前，新加坡住房自有率高达90%以上，圆了上百万户家庭的拥屋梦，让诗圣杜甫千年之前的情怀，能在现今的社会里实现。新加坡模式的住房制度和体系，也成为许多国家学习的典范。

随经济增长和人口结构的变化，居民对住房空间和生活品质的要求和期望也不断提高，新加坡的住房政策自然不能一成不变。过去住房政策的实践成就和高覆盖率，为自己设定了一个很高的门槛。如何满足年轻和年长两代国人的未来住房需求，是政府须要面对的下一轮住房改革和创新的挑战。

在通货膨胀和房屋资产升值的双重压力下，如可不让社会的贫富悬殊扩大，及加深隔离的风险？现代住房体系是一个有效的工具，它必须在保障全居民住房的基础上，构建一个具包容、多元和平等的未来社区。

国家发展部长李智陞在2020年底接受《联合早报》专访时说：“公共住屋不仅关乎住宅和房地产，也与社会政策息息相关，宗旨是为全国人民提供住房，确保各行各业，不同背景，不同种族的国人能充分融合。我们不希望出现只有富人才买得起的高档组屋区。”

未来南部滨水区（Greater Southern Waterfront）的发展总蓝图的规划，将是政府面对的一大考验。它必须思考如何在土地价格昂贵的黄金地段建造公共组屋，并以可负担得起的价格出售给居民，让中低收入的家庭也能选择住在市中心区。它不能单纯以根据财富和市场价格的原则，来分配这些黄金地段的土地。

政府不但要在黄金地段兴建公共组屋，也必须制定完善且公平的政策，在不影响屋主转售权益的同时，能够抑制投机者利用这优质地段组屋的“彩票效应”来牟利。因此，在规划市中心黄金地段组屋的同时，政府也积极探讨和研究可行的措施，以避免人们利用组屋交易来套利的不健康投机行为。这种行为跟政府想要维持一个包容和多元社区的初衷背道而驰。

南部滨水区是一个2000公顷大的滨海长廊，从巴西班让码头延伸到滨海东部的地段，面积相等于六个滨海湾区，或两个榜鹅新镇之大。

要把这个地区打造成一个宜居的未来城市，它必须具备三个特性：具竞争力的经济、可持续的环境和高品质的生活。

滨海湾的濒水地带已是新加坡知名的国际金融中心。巴西班让一带也逐步形成了新加坡在纬壹城以外的另一个科技走廊，吸引了包括谷歌（Google）、思科（Cisco）等科技巨无霸，在丰树商业城（Mapletree Business City）设立基地。

除了金融和科技的工作机会，这地区也必须提供其他的就业机会，让各个社会阶层的居民都能找到稳定的工作，来维持家庭和日常生活的需求，年轻人也必须能在这里寻找到创业的机会。

这里没有天然的绿色地带，滨海湾是填海地段，丹戎巴葛地区是旧岙巴码头和布拉尼海军基地迁移后留下的地段，而吉宝湾一带曾是关闭的修船厂和船坞，要打造可持续的环境具挑战性。

城市规划师可以把这个地区当作是未来智能和绿色的城市概念的实验室，测试各种可持续城市解决方案，如5G网络、无人驾驶汽车和电动汽车、太阳能和绿色能源等等，它不但能弥补这一地区先天的不足，也能为新加坡的绿色产业和低碳循环经济创造新机。

一座宜居城市不应该只是居住和工作的地

方。在这两者之间还需有一个“第三度空间”，这包括社区的基本设施，如公园、游乐场、邻里中心、图书馆、民众俱乐部、巴刹、熟食中心、零售商店等等，这些设施为居民提供各种便利和服务，也是打破社交隔膜的重要空间。

通过主办活动和节目，可能让不同年龄、背景和种族的居民互动和交流，利用这个平台来凝聚居民，建立归属感及构建一个充满包容和关怀的社区。

要把南部滨水区打造成一个宜居可持续的未来城市不是梦，它需要政府、业界和居民等多方的通力合作和结合资源，为实现这未来城市的愿景而努力。

在“安得广厦千万间”的基础上，公共住房政策必须坚持具包容性的多元社区的理念，让不同背景、收入和种族的家庭，能够一起生活在同一个社区里。换言之，让天下的贫寒之士也有在黄金地段购买公共组屋的同等机会，这应该是杜甫诗中的第二句“大庇天下寒士俱欢颜”之涵义吧！

作者是程天富是新加坡国立大学
房地产系教授主任兼城市与地产研究院院长
李乃佳是新加坡国立大学
城市与地产研究院副院长
本文仅代表作者个人想法