

狮城) 脉搏 程天富

公共住房规划 让武吉知马更具包容性

国家发展部长李智陞上个月宣布了重新发展武吉知马马城（Turf City）的初步构想和计划。自40年前在道义通道（Toh Yi Drive）建第一批政府组屋后，政府再次在武吉知马规划新的组屋项目。占地176公顷的前赛马场和周边的绿地，将发展成为有多达2万个组屋和私人住宅的新住宅区。

武吉知马是一个高档住宅区，主要由有地住宅和私人公寓组成。在武吉知马路和杜尼安路两条主要道路旁，有许多受欢迎的小学，例如美以美女子小学、莱佛士女子小学和南洋小学。

自1999年，新加坡赛马公会将会所和赛马场地搬迁到位于克兰芝地铁站旁的新设施后，马城的原有土地和马场，就以临时租约的方式，转租给私人公司，改造为结合生活和娱乐的商业用途，以新天地（The Grandstand）命名。临时租约延长两次后，去年底约满，马城土地归还给政府。

武吉知马的新兴住宅区

截至2020年人口普查，靠近马城的瑞士俱乐部路地区有5340名居民，新住房将增加周围地区人口密集度，也会间接改变武吉知马区住宅和家庭的结构。

马城的重建是一项长远规划，将在未来二三十年分阶段完成。该地现有的基础设施，如电力、供水、污水处理和交通网络等，不能支撑未来的需求，有关当局必须先扩大基础设施的负荷量，然后才能分批出售土地给私人开发商来进行住宅和商业开发。

第二阶段跨岛地铁线预计在2032年完工和通车。为了配合这公共交通工程，未来的预售组屋项目（BTO）也得等上几年后才会陆续推出。

由于武吉知马地区的土地成本较高，该地区的BTO项目应该会以“黄金”（Prime）或“优选”（Plus）模式推出。可能会以三房式和四房式单位为主，以确保价格更负担得起，惠及更多想要住在靠近名校的普通家庭。

新的公共住房也预计会集中在未来的马城地铁站周边。该地铁站可能会坐落在“新天地”附近，衔接到以后的商业和购物枢纽。一个更密集的住宅区可以增加未来地铁站的通勤量，也能扩大市场需求量，来支撑新的设施，如购物中心、超市和餐饮店等。

减少用车的社区

马城会被规划为一个减少用车（Car-lite Estate）的社区。停车场将减少，停车位会优先分配给住在区内的家庭的第一辆车，这将限制私家车数量的增长，可减缓

杜尼安路和武吉知马路两条连接马城和市中心主要道路的交通负荷。

为了配合未来的房屋发展计划，当局可能会研究拓宽英娘道的三车道双向路，并改善连接杜尼安路和武吉知马路交界道的可行性。

未来的马城住宅区也将开辟更多有盖人行道和脚踏车停放设施，并让居民在10分钟步行就能到达住宅区内的商店、社区和娱乐设施。

据2020年人口普查数据，大约一半的武吉知马居民开车上下班，居民拥车比率也很高。这个地区会有两个地铁站，包括正在施工的跨岛线马城站和已经运作的滨海市区线第六道站。这两个地铁站将会改变居民的通勤方式，鼓励更多人以公共交通代步。

我连同中国同济大学的刁弥教授，以及新加坡国立大学城市科学中心的代方舟博士，在一篇研究报告中利用数据分析，发现在地铁环线通车后，更多居住在地铁站附近的人，从开私家车转向公共交通——地铁环线通车带动地铁交通使用增加了6.4%，而私人汽车的使用降低了6.7%。

更多元化和包容性的住房组合

武吉知马的马城地区有许多低密度有地私人洋房，多数分布在华登岭路（Watten Estate）、第六道（Sixth Avenue）、南利道（Namly Drive），和加冕路（Coronation Road）一带。这一带的住宅开发面对高度的控制，以保护周边的绿地和树林。

在第六道和惹兰安娜武吉（Jalan Anak Bukit）之间的一段武吉知马路上，早期的工厂和仓库用地也已重新发展成现在的高密度私人公寓。新的私人房产项目价格不菲。2021年推出的Perfect Ten项目售价超过每平方英尺3600元，2023年推出的华登嘉苑（Watten House）售价每平方英尺超过3200元。

由于这一带新房供应有限，房价非常高，住在这里的大部分是高收入家庭。未来的马城新住宅开发项目，将会在这地区注入2万个新组屋和中等价位私人房子，让住宅类型更多样化，也可以让更多中等收入家庭有能力购买热门学区的组屋，为孩子争取报读热门学校的一线机会。

在社区的人口结构上，马城新区将平衡现有的武吉知马高端公寓和优质有地洋房的比率，减少高收入家庭的集中度，让这个社区变得更具包容性，尽量避免阶级和收入隔离的现象。

作者是新加坡国立大学房地产系教务长讲席教授

本文仅代表作者个人观点
不代表国大及其附属机构观点