

狮城脉搏 程天富 张静

构筑新加坡式的社区管理

社区是一座城市的灵魂和心脏。任何城市，如果缺失了具有凝聚力和包容性的社区，就会变成一个失去归属感的物理空间。社区是一个以人为本的群体组织，社区居民在此互动影响并共享资源，这里是可以被大家称之为“家”的地方。

社区居民对构筑未来社区有何期许和憧憬？什么是构筑未来社区必须具备的关键因素？每个城市在转型过程中，可能会面临不同的挑战和机遇。为此，生活在不同城市不同社区的居民，对于用来生活、工作和娱乐的空间和环境的需要也就千差万别。概括而言，未来社区须兼顾包容性、经济性、公平性、可持续性和宜居性。

新加坡始终坚持规划宜居和可持续发展的城市，力图建设具有包容性和凝聚力的社会家园。在这一过程中，新加坡面临四个主要挑战，其中包括土地稀缺、人口结构变化、环境保护和可持续性，以及数码科技和共享经济所带来的颠覆性冲击。这些外在的因素，都影响新加坡社区的未来发展和规划方式。

本文将通过以下四个方面，分享新加坡在面对挑战的同时，构筑具有凝聚力和包容性的社区过程中所累积的发展经验。

以社区为主轴的新城镇规划

建屋发展局在规划新市镇时，矢志不渝地秉承“以人为本”的宗旨，在满足人们的需要和愿望的基础上，打造宜居的邻里环境、交通网络和基础设施，

设计建造实用和优质的住宅空间。

以被誉为“森林市镇”的登加新镇为例，这里是建屋局继榜鹅新镇后，最新规划的一个拥有4万2000个住宅单位的新镇，其中包括3万个组屋单位和1万2000个私宅单位。它将被打造为新加坡的第一个“森林市镇”，绿色主题贯穿整个城镇。

登加新镇将重建一条由东至西贯穿该镇，宽100米、长5公里的森林走廊，以及镇中心一个0.2平方公里的中央公园。登加新镇将以农村、田园、果庄等为主题，分别打造五个各具特色的住宅区，即田园区、绿苑区、园林区、红砖区及山景区。

登加新镇也提供社区农场，让居民无须跑到偏远地区，便能享受与邻居一起耕种的乐趣。以可持续发展为主题，在减少对周边自然生态环境破坏的前提下，登加新镇将建成首个无车市镇中心，地面只限行人及骑车人士使用，汽车则在地面下行驶，鼓励居民减少用车，降低排碳。

社区治理和组织结构

新加坡两大关键政府组织社区发展理事会和市镇理事会，不仅负责管理社区居民组屋的物理空间，更重要的是为居民创造所有权和归属感。他们由居民选出的国会成员组成，旨在帮助有需要的人、团结人民和增进社区的联系。新加坡社区治理以政府为主导，并充分发挥社团和民众的作用。

社区由政府主导进行科学规划，社区内除去规划建设组屋，还规划配套学校、办公、商业、餐饮、娱乐、健身、医疗、图书馆、邮局等各种便民生活服务设施。在社区的日常管理中，除社区发展理事会和市镇理事会这样的政府组织外，民间团体也积极参与其中并发挥重要作用。

与此同时，新加坡的社区治理充分体现“民众参与”的特点。新加坡许多基层领袖是社会各界的精英，他们不计报酬，积极投身社区工作，利用自身的社会影响力，组织社区居民开展各类互助、康乐、公益等活动。在新加坡从事社区服务的人员中，还有大量乐于奉献、服务社会的义工群体。

房产保值和生活品质提升

组屋不仅是一个遮风避雨的地方，更是大多数新加坡家庭的重要资产。政府通过实施各种方案，保护居民的房产价值，并不断改善居民的生活环境，例如再创我们的家园计划、邻里更新计划、电梯翻新计划、选择性整体重建计划、自愿提早重建计划、家居改进计划、乐龄易计划等。简要介绍如下：

再创我们的家园计划：于2007年由政府推出，在这个计划下，建屋局系统翻新获选的市镇，改善老市镇的居住环境，为社区注入新的活力。

邻里更新计划：主要目标是缩小新旧住宅区的差距，避免让原有的居民迁离熟悉的环境，进而保持原有的社区关系。

翻新计划包括对户外环境的改善、住宅外部的维护，以及住房内部设施的改善。

电梯翻新计划：早在2001年，建屋局便推出一个耗资50亿元的电梯翻新计划，以让组屋每一层楼都有电梯停留。

选择性整体重建计划：属于强制性，只有约5%的组屋获选。这些组屋通常位于具有发展价值的地段，所以被政府提早收回重建。

自愿提早重建计划：属于自愿性，只要组屋屋龄达到70年或以上时，该座组屋的全部屋主可以通过投票方式，表明是否愿意让旧市镇的组屋收回。

家居改进计划：主要为1986年或之前建造的老组屋进行内部翻新，家居改进计划分为基本改进配套和选择改进配套。

乐龄易计划：为居住在政府组屋的年长者，打造更安全和舒适的居住环境。

亲家庭的住房政策

面对老龄化和低生育率的人口结构变化双重挑战，制订亲家庭的住房政策，可以进一步增强社会的独立性和长期可持续性。此类住房政策有多代同购优先计划、三代同堂组屋单位、屋契回购计划等。简要介绍如下：

多代同购优先计划：根据这项计划，父母和已婚子女在联合提交购买同一个项目的组屋申请时，可优先被分配到组屋。

三代同堂组屋单位：为了鼓励国人多代同住，政府推出三代同堂组屋单

位，这类单位有四间卧房和三间浴室，总面积相对较大。

屋契回购计划：帮助年长者利用组屋套现、增加退休收入的措施之一。年满65岁并住在四房式组屋或更小型组屋的年长者可申请加入。计划的特点在于年长者无须搬迁也能以屋套现，获取可观的养老金。

上述政策都成为较有针对性的住房政策范例，能够进一步增强社会凝聚力、强化人口结构，并减少对政府资源的依赖。

数码科技和共享经济近年迅猛发展的趋势，可能对社区空间和设施的持续存在以及相关性，产生重大影响。利用科技实现住家和房产的智能化，可以在一定程度上提高效率、改善生活品质，缓解资源分配不对称等问题。

然而，改变社区居民的心态，影响他们的行为，并鼓励他们为减少资源浪费而共同努力，为分享、关心和维护社区价值贡献自己的一分力量，也是打造未来社区的过程中不可或缺的一环。作为政策制定者，新加坡政府一贯注重协助和培育健康及坚实的家庭凝聚力，这不仅对个人和家庭有利，也有助于营造更强大的社区凝聚力。

作者程天富博士是新加坡国立大学教授
房地产系主任兼城市与地产研究院院长
张静博士是新加坡国立大学
城市与地产研究院高级经理
文章仅代表个人观点