



# Persatuan Pengguna Pulau Pinang Consumers Association of Penang 槟城消费人协会 பினாங்கு பயணிட்டாளர் சங்கம்

10 Jalan Masjid Negeri, 11600 Pulau Pinang, Malaysia  
Tel: 604-8299511 Fax: 604-8298109  
email: consumerofpenang@gmail.com

Website: (English, BM, Chinese & Tamil)  
<https://consumer.org.my>

facebook.com/ConsumerAssociationPenang  
twitter.com/consumer\_penang  
instagram.com/consumer\_penang

槟城消费人协会

2025年10月6日 文告

## 城市更新法案：推倒重建，无法造就更好的城市

由房屋及地方政府部（KPKT）推动的《城市更新法案（草案）》近日引发热烈讨论。尽管振兴老旧城市的立意值得肯定，但草案所提出的解决方案却是治标不治本。它集中火力对付“老旧建筑”这一表象，却忽视了真正的病根——城市规划与治理体系的长期弊端。

### 真正的危机：治理失序

马来西亚已是高度城市化的国家，近八成人口居住在城市，使得城市治理成为当下最关键的公共政策课题。然而，我们的城市管理体系并未跟上转型步伐，面对21世纪复杂而密集的城市生活已显捉襟见肘。

困扰大马城市，尤其是分层住宅的症结，并非“年久失修”，而是“治理紊乱”。其表现包括：

- 管理无效：**维修基金管理不善、管理机构无能，导致设施失修、居住环境恶化。
- 监管薄弱：**地方政府执法力不足，纵容问题长期积累。
- 政策分散：**现行如《2013年分层管理法》不足以确保长期问责与可持续维护。
- 交通瘫痪：**分层住宅外常见双重泊车与车流溢出，加剧拥堵与路怒事件。

破损的电梯让老人受困、堵塞的排水沟引发水患、垃圾散落影响环境卫生——这些已成为许多城市居民的日常写照。

### 草案的致命盲点：以开发商为中心的捷径

草案将管理不善、超过30年的楼宇视为“废置”，并以拆除重建作为主要出路。这种模式不仅便利了开发商的逐利思维，更回避了城市治理的根本问题。

与之相对，邻国新加坡通过完善的维护与定期升级制度，让组屋维持良好状态逾60年。伦敦的Boundary Estate、柏林的Mieteskaserne，以及纽约的Alfred Corning Clark大楼，均已使用超过百年，依旧活力不减。这些例子证明：问题不在“楼龄”，而在“治理”。

若仅以重建作为捷径，风险显而易见：

- 对居民而言：**低收入群体（B40）可能被迫迁离，失去城市中的可负担住房，社区纽带也将被撕裂。

**对城市而言：**开发商利润至上，取代了社会价值与永续发展，城市公共空间与文化底蕴将被侵蚀。

更糟的是，我国规划思维依旧执迷于“加密开发”，在已严重拥堵的地区继续推高楼盘，却未顾及交通承载力、公共空间与社区生活品质。

## **前路何在：全面改革城市治理**

我们需要的不是一部方便推土机的法案，而是一场深刻的治理革新：

- 1. 整顿分层治理：**强化《分层管理法》，确保资金透明、长期维护计划成为强制性要求。
- 2. 赋权地方政府：**给予充足资源与执法权，真正有效执行建筑与社区标准。
- 3. 以人为本：**任何更新项目必须保障现有居民权益，带来实质性的改善，而非只建豪华公寓。
- 4. 社区参与：**居民与民间团体的公开参与与监督应成为不可妥协的环节。
- 5. 廉政问责：**城市治理必须实现更高的透明度与零容忍腐败，以重建公众信任。

结语：别再推倒，先把制度修好

当下的城市更新法案，是一次错失的机会。它以20世纪的老办法，应对21世纪的复杂问题。真正的城市更新，不是“推倒重建”，而是“管理、维护、再生”。唯有健全的治理、以人为本的规划，以及具创造力与责任感的私营部门，才能让城市走向可持续的未来。我们的城市，以及其中的居民，理应得到更好的制度，而不仅仅是更高更新的楼宇。

槟城消费人协会主席  
莫希丁阿都卡迪