Source: *Lianhe Zaobao,* p19
Date: 5 June 2025

狮城脉搏 程天富

放宽机场周边建筑限高优化容积量

政府最近宣布，对新加坡民航机场周围的建筑高度限制进行研究和评估。目前在机场附近和飞行缓冲区的高度限制，是在1950年代设定的。随着导航系统和飞机引擎和机能设计的进步，新型飞机的引擎发出的噪音较低，也更加灵活，只需要较小的转弯弧度和更短的飞行跑道来降落和起飞。因此，这些关于建筑高度的旧规则可能已经不合时宜。政策修改是必要且与时俱进的。放宽限制的新条例若通过，可能会在今年8月后实施。

对新加坡来说，飞行缓冲区的地理区位和分布，限制对土地的优化和使用分配。因此，放宽机场附近的建筑高度限制，可以释放机场附近更多地上空域，并进一步提高土地的容积量和聚集化。这项政策修改会带来长远的影响，涵盖层面也广大。

对城市规划影响深远

如果条例修改能通过，樟宜和实里达两座民航机场周边土地受到的影响是最大和直接的。

樟宜机场包括正在扩建的第五搭客大厦（T5），是世界上最繁忙的航空枢纽之一，每年承载非常高的客运和货运量，飞机起落次数非常频密，机场区附近的噪音缓冲区不适合用来开发住宅项目。然而，樟宜商业园和樟宜东部区域，可以规划为未来的航空商业园。园内可以开发更高和更密集化的工业厂房和仓库设施，提供足够空间来支撑和扩充航空业务，包括物流和进出口贸易方面的长期需求。在限制放宽后，未来的工业和综合商业建筑的高度可以增加多九层。

离樟宜机场不远的市镇如巴西立、淡滨尼和勿洛，私人公寓和政府组屋的建筑高度可以增加多15层。举例说，淡滨尼区域中心的社区设施、公共交通和地铁网络已非常完善，能够支撑更高密集度，增加建筑高度，可进一步提升和优化市镇和周边的住屋和商业土地用途、功能和多元性。

在东北部的实里达机场是一个区域机场，为小型私人和商务飞机提供起降和维修等服务。放宽该地区周围的建筑高度限制，可以增进东北部沿海地区的发展，释放更多土地来开发包括工业和住房的项目。

巴耶利峇空军机场的搬迁方案，已在2022年的长期规划检讨时公布，它将腾出多达800公顷的绿地用于未来发展。目前，长远的土地使用蓝图仍在规划中，细节尚未公布。

巴耶利峇空军机场附近的飞行路径后退区和缓冲区内的区域，从这些变化中受益最大。巴耶利峇空军基地的飞行路线，影响中央商务区的建筑高度，一般商业大楼高度不能超过280米。国浩大厦是例外，它在获得特别许可后，将建筑高度提高到290米。最新的建筑Skywaters Residences，在竣工后，将成为新加坡最高的新地标，建筑高度会达到约305米。

放宽机场周边建筑的高度限制，会如何影响城市规则和长期土地使用？首先，可以释放更多空域，并促进城市土地利用密集化。然而，对长期土地利用和城市化过程的影响，尤其是在增加容积量和售卖土地时，必须仔细规划和评估市场的供需，以避免过度刺激房地产市场，带来不良反应，并导致短期的失衡。

较高的建筑物会因增加土地容积率，而间接提高土地总价值。然而，额外空间的单价增长不是直线性的，高建筑的建造成本也相对更高，须要更坚固的建筑结构和地基，也要有更尖端的机械设备，如电梯、空调系统、净水和排水管道等等。在放宽高度限制前，相关当局也会评估，以避免新增的建筑空间、导致周边的交通、污水、基础和社区设施不胜负荷，造成过度拥挤和拥堵的城市弊病。

其次，新条例也会增强未来土地用途规划的韧性，建造更高的垂直建筑，可以缓解土地资源稀缺的压力。从长远来看，这也有助于稳定房地产价格的波动。松绑建筑限制不会看到高楼大厦如雨后春笋般涌现全岛。中央和滨海商业中心地带的土地成本较昂贵，因此，新条例会进一步增强土地密集化。该地区较旧的商业建筑可能会被拆除，重建成更高、更现代的摩天大楼。

第三，放宽建筑高度限制也能提升城市规划的可持续性。集中在市中心的超高建筑群，会局限城市向外的蔓延。更密集的城市规划也能缩短生活、工作和娱乐的通勤时间，减少城镇的碳足迹。它也可以保护更多靠近环境敏感地带的土地，如中央集水区和自然资源，有如上海、香港和吉隆坡等一些亚洲大都市，在高度限制放宽后，我们可能会看到更多超级摩天大楼，在新加坡市中心的天际线冒起，进一步巩固新加坡作为国际金融和商业中心的地位。

作者是新加坡国立大学
商学院房地产系的教务长讲座教授
文章是作者个人观点
不代表新加坡国立大学及附属机构

Source: Lianhe Zaobao © SPH Media Limited. Permission required for reproduction.