

当下) 热点

超高组屋预示未来紧凑型城市特性

程天富

国家发展部长徐芳达日前在国会拨款委员会对国家发展部的预算案辩论时，透露政府将在珍珠山脚下建造楼高60层的组屋。该地块与欧南地铁站相连，预计可提供1700套预购组屋，能增加市中心的住房供应，也帮助振兴老旧组屋区。

在珍珠山的这个项目将依传统山水画的概念来设计，以高低不一的建筑排列，规划出有如山峦起伏的形状，加上层叠的流水景观设计和屋顶花园，将会成为欧南园和牛车水区的新地标。它会连接毗邻珍珠山城市公园，打造一个宁静、休闲的生活环境，也有靠近中央商业区的优势，未来会被归类为“黄金”组屋，也将获得更大津贴。

毗邻的万宝轩是由凯德发展开发的私人公寓项目，占地面积为8万2376平方英尺，由两座39层高的弧形塔楼组成，屋顶通过壮观的空中连廊连接，转售市价不菲，在1月的平均交易单价为每平方英尺2559元，或226万元。万宝轩楼高178米，超越由7栋50层高建筑组成的达士岭组屋，成为欧南园和牛车水一带最高的住宅建筑物。拟建于珍珠山的60层高组屋大楼一旦建成，会超越万宝轩。新项目也会增加欧南园和牛车水地区的居住人口密度。

这个试验性计划将对未来的公共住房规划和供应带来三个方面的影响：

一、土地利用密集化

根据国家发展部2013年数据，对2030年前的土地资源规划，将分配17%的有限土地给住房用途。在土地稀缺的情况下，无限制的增加住房土地用途不可行，会影响其他土地用途的分配。

在珍珠山建造60层高楼的实验，对土地稀缺的新加坡的长期公共住房和土地利用战略，有着深远影响。市中心和周边的老旧市镇，如果可以进行系统性改造和重建，建成更高的组屋楼群，就能达到双重目标，即在满足居民未来住房需求的同时，保护有限的绿地和森林土地。

利用摩天大楼垂直开发，则是提高有限土地资源使用率的一种方法，规划和政策制定者可以在不牺牲其他竞争用途的前提下，建造更多房屋，容纳更多人口，并解决土地用途取舍上的困难。

相比大多数组屋区内约40层高的组屋建筑，如能在同一栋楼上加盖20层，即可在相同土地面积上，增加50%的单位数量。这可增加组屋供应以满足未来需求，也无须砍伐和清除绿地和森林，从长远角度，是更可持续的发展策略。

超高层组屋项目的试验，可以为未来土地利用规划提供有益的经验。它能提高土地用途规划的效率和多元性。未来可开发成新组屋区的地方，比如巴耶利峇空军基地，在2030年搬迁后，随着机场周围和沿航线建筑高度限制放宽后，周边土地可建造更多60层高的公共组屋和其他商业大楼。

这些超高层组屋的计划，将对改造未来老旧住宅区带来重大影响。当更多老旧组屋区必须在2030年后，通过拟议的自愿提早重建计划（VERS）重建和改造时，建屋发展局可以把通过VERS归还的组屋拆掉，在同一块土地上以高楼层的建筑，把老组屋区规划得更密集，优化土地使用率，把未来的住房供应量增加一倍。

二、更紧凑的住宅区

通过将超高层与低层建筑群并置在同一区，可以增加居民密度，同时减低高层建筑带来的过度拥

挤和压迫感。通过空中连廊和花园景观连接不同的超高层建筑，居民不用离开建筑物，就可以享受绿地和公园设施。

珍珠山组屋项目可更好地测试居民能否接受和适应超高楼环境的生活方式。这对日后要将超高居住模式普及化的计划，推动由更多高密集团屋建筑为主的紧凑型市镇模式，有很大帮助。

建屋局的建筑师在规划高层组屋时，可以仿效私人商业项目，在同一栋建筑内融入不同用途，更灵活地把建筑规划成多用途和多功能的分层空间。他们可以将较低楼层的空间用于停车场、商业用途如图书馆、托儿中心和健身房等。

人口密度高也带动商业服务和设施的需求，能更吸引商业租户入驻组屋楼下的商业空间。这些店铺可为居民提供工作机会，减少往返住家、工作地点、生活设施和休闲场所之间的通勤时间，打造更加紧凑而分散在不同地域的市镇群。

三、技术影响和成本降低

建筑和工程技术的进步，已能克服高层建筑施工的挑战。建造60层高的建筑造价和建设成本也会相对高，因为地基和建筑上层的结构，以及高速电梯、防火安装等的成本，都会随着楼高而倍数增长。

然而，建造超高层建筑可以集约和优化土地利

用，降低边际土地成本，因为在同一块土地上建造更多组屋单位，可以将土地成本分摊到更多组屋单位上。从技术面分析，如果建筑与土地成本比例小于一，提高土地使用率可以降低总开发成本，并通过较低的边际土地成本来抵消建造60层组屋而增加的建设成本和融资开支。所以，不是所有地方都适合建高楼层组屋，只有在市中心区和土地稀缺而价格高的地方，高密集团屋才会在经济上，带来实际的边际效益。

从组屋开发角度来看，在市中心建造更高的组屋，可以增加可负担住房的数量，满足希望居住在那里的家庭。对于潜在购房者而言，也能够以可负担的价格买到位于黄金地段的60层高预购组屋。

在珍珠山建造60层高楼的实验，对土地稀缺的新加坡的长期公共住房和土地利用战略，有着深远影响。市中心和周边的老旧市镇，如果可以进行系统性改造和重建，建成更高的组屋楼群，就能达到双重目标，即在满足居民未来住房需求的同时，保护有限的绿地和森林土地。

随着更多自给自足的紧凑城镇涌现，这种现象会越来越普遍，更多居住在城镇里的居民，能够步行或骑脚踏车，减少对汽车的依赖，在15分钟内即可到达各种便利设施和生活必需品所在处。这种紧凑型城镇网络将会是兼具多样性、本土化和可持续性城市的未来模式。

作者是新加坡国立大学
商学院房地产系教务长讲席教授

本文观点仅代表作者个人
不代表新加坡国立大学及附属机构的立场