

狮城) 脉搏 陈欣敏

重新思考如何重建

每当有人对任何重建计划表示遗憾或提出质疑时，我们总是听到同一番精心修饰的说辞：新加坡是一个小岛国，这意味着要在有限的土地上兼顾国家的需要，就必须做出艰难的取舍。

最近一个例子是定于今年拆除的建安大厦（Peace Centre）。熟悉这座商场的国人对要向它告别感到难过。与这个情况相类似，最近关于一座新室内场馆将取代新加坡室内体育馆的宣布，引发人们对这一标志性建筑可能被拆除的担忧，尽管当局尚未证实新加坡室内体育馆真的会被拆除。

拆除旧建筑可以搬出很多很好的理由。重新发展可使有限土地得到更大的集约利用。使用寿命接近尾声的老旧建筑，须进行更频繁、更昂贵的维修工程。用具有更节约资源的设计和系统的新建筑取代老化的建筑，也可以减少新加坡的资源足迹。

此外，旧建筑的格局可能不尽完善，无法满足我国不断变化的人口结构和不断发展的经济所需。出于这些原因，能够改造与更新现有建筑是很重要的，这就是为什么政府出售的住宅和商业用地的租赁地契为99年，有时甚至更短。地契到期后，土地将归还国家并转售，以重新发展，确保城市景观不断更新。

生活在今天的新加坡，向各种建筑告别已是司空见惯。然而，快速重建会带来巨大的成本，尤其是被拆毁的建筑本来就不老旧。本地房地产资讯网站Stacked Homes最近的一项分析得出结论，新加坡大多数住宅项目都会在19到24年后重新发展，而这占建筑使用寿命的一小部分。

快速重建并不仅限于住宅领域。即使是相对较新的商业建筑也会被拆除，如建成仅11年的裕廊东裕冰坊（JCube）。

一些人批评新加坡快速翻新建筑浪费资源，并认为这与我国减少碳排放的承诺背道而驰。

对其他人来说，城市重建带来的是情感上的失落。他们谈到随着建筑被拆除而消散的各个社区。他们缅怀在公共空间和走廊上所建构的记忆，并因陌生的建筑在曾经熟悉的地方如雨后春笋般涌现，而产生错位感。一些人甚至感到无助，不知道下一次拆迁会发生在何时何地，也不知道如何对这些变化提出有意义的抗议。

然而，事实是，我们可能别无选择。整个组屋区的地契几乎同时到期，意味着一波重建大潮即将到来。我们可以从建屋发展局根据选择性整体重建计划，对整个东陵福（Tanglin Halt）组屋区进行重建的经验中窥见一斑。尽管建屋局努力将居民重新安置在附近，以保留对地区和社区的归属感，但居住东陵福多年而须搬迁的民众在受访时，却透露着深深的失落感和困扰。

因此，重新审视我们对重建的立场至关重要。哪些该留？哪些该拆？一个邻里的某些关键部分能否在重建时保留下来？由谁来决定？可以采取哪些保障措施确保所有声音都得到同等尊重，即使是那些可能没有能力发出多大声音的人？

历史保护之外

政策制定者和公民经常将遗产保护作为降低城市快速变化所造成的错位感的手段。

在2023年的国会辩论中，总理公署部长兼财政部及国家发展部第二部长英兰妮说：“虽然我们无法保护每一栋古老建筑，但我们仍希望在街道上漫步时，能感受到那股熟悉感和联系感。今天，作为城市规划的关键部分，我们已经仔细考虑如何保护建筑遗产。在过去30年里，已有7200多座文物建筑和构筑物得到了保护。”

她这番话清楚表明，保护工作是维护新加坡人与建筑环境的联系的主要方式。

然而，尽管计划拆除的建筑对它们所服务的社区意义重大，但它们往往达不到受保护建筑的高标准。1993年，市区重建局和当时的古迹保存局（Preservation of Monuments Board）在出版的一本书中，列出了值得保护的具有“国家历史或文化意义”的建筑所应具备的

重新审视我们对重建的立场至关重要。哪些该留？哪些该拆？一个邻里的某些关键部分能否在重建时保留下来？由谁来决定？可以采取哪些保障措施确保所有声音都得到同等尊重，即使是那些可能没有能力发出多大声音的人？

各种价值。

首先是艺术价值，这是根据建筑的材料质量来评估。其次是历史价值，这要求建筑与历史人物或事件相关联。第三是社会价值，即它是否包含令其成为整个国家或某一族群在情感方面的聚焦点的特质。第四是技术价值，即兴建时采用的建筑技术的罕有程度和质素。

如此定义后，一所隐藏在组屋区的邻里学校，即使对以前的学生或附近居民具有深刻的个人价值，又能被评估为具有什么美学、历史、社会或技术价值呢？

谁的声音能被听见？

遗产保护如果管理不当，可能会加剧社会不平等。

受保护建筑是稀有、昂贵的资产，已被证明会提高附近发展项目的房地产价值。这种对房地产价格的影响，可能反过来引发邻里中产阶级化，导致经济条件较差的居民被迫搬迁。

资源更丰富、人脉更广的群体也更有可能是为保护建筑进行游说。我们已看到，新加坡女子学校和美以美女校等名校的校友如何积极与当局接触，以保护旧校舍，并取得不同程度的成功。

相比之下，名气较小的学校，即使是那些建筑历史相对悠久的学校，如光道小学（New Town Primary School）和光伟中学（New Town Secondary School）的旧校舍，却在没有遭到强烈反对的情况下被拆除。那么，谁的记忆更有可能被保存下来？谁将从这种保护中受益？

遗产保护固然重要，但鉴于其固有的局限性，有必要对新加坡的发展优先事项和进程进行更深入的反思。

保护弱势群体

在重新探讨更新城市的方法（包括拆除和重建的必要性）时，我们须要倾听那些最有可能受到影响的人的意见。

鉴于新加坡的老龄化人口，每次重新发展一个空间时，我们都须要考虑搬迁对年长居民的影响。老年人特别依恋自己的邻里，因为他们可能面临行动和认知方面的挑战，使他们的出行范围缩减。与年轻一代相比，这些挑战也使他们更加依赖熟悉的地标和设施来认路和满足日常需求。

我们可以想象，快速变化的城市景观对我国老年人的社交、生理、情感和认知能力所产生的负面影响。此外，随着时间推移，家庭单位的缩小可以说提高了社区联系作为一种支持机制的重要性。如果我们不能保护以地方为基础的社区，人们还能依靠什么？

因此，了解居民（尤其是老年人）认为哪些邻里关键部分须要保留，是很重要的。我们能否减缓拆除和重建这些关键部分的周期，以尽可能长久地保护个人或地方社区的历史和身份？

更具包容性和参与性的邻里规划做法，是否能帮助国人，尤其是那些社会弱势群体，感觉更能掌控自己的环境？更强的能动性，反过来可以帮助人们更好地应对城市变化带来的其他不可避免的压力。

若不加以缓解，随着地契的到期，未来几十年内计划分批进行的拆迁和重建，很可能会造成巨大冲击。当务之急是找到缓和这一冲击的方法。推行旨在分散重建速度的自愿提早重建计划（Voluntary Early Redevelopment Scheme，简称VERS）等新计划，是一个大胆但可能引发争议的做法。由于VERS的细节仍在拟定中，重新就新加坡重新发展的优先事项，特别是关于如何公平分配城市更新的社会成本和益处，进行更广泛的集体协商的时机，似乎已经成熟。

随着我们步入未知领域，政府和公民必须共同努力，通过协商达成新的平衡。

作者是新加坡国立大学
李光耀公共政策学院助理教授
原载《海峡时报》
黄金顺译