



悉看大势

周文龙 chewbl@sph.com.sg

10多年前，国浩时代城还未兴建，国浩房地产业及工业发展董事黄福俊不时会跟朋友到附近的邵氏大厦和翡翠戏院看电影。他当时经过大厦旁的一栋橙色建筑，觉得它外形充满殖民地特色，色彩却又大胆，不由得好奇：这个突兀又奇特的建筑物到底是什么？

他没想到，10多年后的今天，会负责这栋“突兀又奇特建筑物”的保留与翻新工作，还原建筑原貌并将它现代化。

这栋建筑就是旧美芝路警察局，在保留修复后，现为国浩时代城（Guoco Midtown）餐区之一。

新加坡去年独立60周年，岛国有了越来越多富有历史意义的受保留建筑，致力于在保留历史文化遗产与迈向现代化之间找到平衡。当中，不少建筑获得涅槃重生，以新的身份成为私宅或商业房地产的一部分。旧美芝路警察局便是例子。

昔日警局拘留室变身明亮用餐区

这栋由英国殖民政府于1930年代初期建造的警局，负责管辖武吉士与芽笼地区，在1950至1960年代，这些地区常有帮派斗殴，也曾发生种族骚乱，被视为案件最多最艰难的辖区。

2003年政府把已空置的警局列为受保留建筑，之后出租给私立学校，整栋被粉刷成亮橙色，成为莱佛士设计学院（Raffles Design Institute）。

国浩房地产（GuocoLand）在2017年标得包括这栋建筑在内的美芝路商业地段时，招标要求之一是，前警察局须保留和修复，用作零售、餐饮和娱乐等用途。黄福俊当时就是负责这项工作。

黄福俊接受《联合早报》采访时说，保留和修复建筑是一项艰巨任务，单是研究工作就花了团队约一年半的时间。“我们须翻查资料，了解这座前警察局的原来模样、包括它当初的设计、粉刷的颜色、使用的砖块和瓦片，然后找出或复制相似的材料进行修复。”

与此同时，黄福俊还确保原有建筑结构能与国浩时代城融合在一起，满足使用者的实际需求。例如，Midtown House餐区保留了前警察局的带栅栏窗户，不过在牢房窗户下方增设大型玻璃窗，让更多自然光照进来。不少食客在餐区用餐时，都不会想到所在的空间昔日是拘留室。

百年栈房交织青春与商贸回忆

舞厅夜店Zouk旧址的建筑拥有100多年历史，是一座二度获得重生的受保留建筑物。位于若锦街（Jiak Kim Street）的这三座旧仓库，在1990年代翻建成Zouk，是那个年代许多年轻人的青春记忆。

2014年，政府将这三座仓库列为受保留建筑。星狮地产（Fraser's Property）随后标得包括仓库在内的地段，把旧仓库翻修为服务公寓柜台、举办企业活动的空间，以及主打创意亚洲菜的餐馆Jiak Kim House。

星狮地产新加坡项目管理及可持续发展董事及主管李春利受访时说，星狮地产前身为星狮集团（Fraser and Neave），是一家历史悠久的公司，因此保留传统一直是公司侧重的企业精神。

他跟着说：“房地产其实关乎归属感与身份认同，一个空间若是注入了文化与历史，将赋予这个空间意义。”

为了修复这三座旧仓库，李春利当时费尽心思。大多数支撑建筑的墙体，出现潮湿或老化的早期迹象，为了尽可能保留这些砖块，李春利聘请相关专家在不损坏墙体的情况下，将里头的水份抽出，之后设置防潮层以保护建筑结构。

为了还原壁柱和檐口等装饰元素，他还特别从上海请来老师傅，按原始设计进行修复。

尽管过程充满挑



若锦街旧仓库曾为Zouk夜店，为修复旧仓库，李春利从上海请来老师傅还原壁柱和檐口等的装饰元素。（陈斌勤摄）

战，李春利觉得很满足。他说：“我的目的不只是打造视觉上赏心悦目的建筑物，还要让这个地方的重新承载记忆和故事，引发大家的情感共鸣。”

他也认为，有记忆与故事的房地产项目，更能吸引住户和发展商，给项目带来溢价。

2024年11月，这三座旧货仓获市区重建局颁发历史建筑修复保育工程奖（Architectural Heritage Awards）。

雨树庇荫也美化环境 菩提老树成核心景观

不仅旧建筑，有时连大树也是受保留对象。在乌节路附近的高档私宅项目隼峰（Irwell Hill Residences），发展商城市发展（CDL）就保留了四棵雄伟的黄雨树（Samanea saman）。

这四棵雨树树龄已超过30年，枝干向四方舒展，为鸟儿和松鼠提供了避雨的栖息地。邻里间的狗狗们晨昏散步时，也总爱在它们清凉的树荫下自由奔跑。

城市发展发言人受访时说，发展团队在勘察地段时，面临一个抉择：这些雨树究竟是该保留还是砍伐呢？

“大多数发展商或许会将它们清除，因为从零开始建造私宅显然更轻松且具成本效益。但我们的决定却是——保留，因为我们深知这些‘绿色巨人’能美化私宅环境，茂密的枝叶与遮荫的树冠能为小区注入蓬勃生机。”

顾振利和陈慧宝这对夫妇是隼峰住户，当初选择这里的部分原因是这四棵大树。顾振利说：“我后悔买下隼峰的单位，因为这里的翠绿树木覆盖着休闲空间，营造了幽静氛围，让人松懈下来。”

陈慧宝说，大树周围颇受居民喜爱，不少人会在这一带做晨运。

除了隼峰，在Bartley Residences中，一棵百年菩提树也被保留下来。Bartley Residences地段原为金龙寺，地段在2003年被政府宣布征用，而竖立一隅的一棵百年菩提树，被列为受保留树木。如今，这棵树成为这个私宅项目的核心景观，儿童游乐场、社区凉亭及步道均围绕树身精心规划建设，是住户生活的焦点。

前警察学院融入快乐山组屋区

去年6月，市区重建局发布的2025年发展总蓝图草案，保留历史建筑与地区人文特色依旧是重点之一。总蓝图草案提出增设三个情感保留区，以及保留22座建筑，包括大众钢铁的钢制亭子和巴西班让英文小学的木质教学楼等。

谈到保留政策时，市建局发言人说，作为土地有限的城市国家，新加坡在保护建筑遗产时采取严选精挑的策略，会评估建筑物的设计、文化、社会及历史价值，考量保留建筑是否有助于展现新加坡发展历程与国民认同感。

另外，政府也

百年建筑融入时代

更为生活添情怀 留住城市老灵魂

英殖民时期建成的警察局、上世纪安放新加坡河上往来货物的仓库、早期组屋和校舍，还有寺庙的百年菩提树……

这些拥有丰富历史意义、承载民间记忆的建筑或景观，经一番规划，得以保留并走入新私宅或商业大楼中，成为项目的一个特色。

学者和分析师说，旧建筑走进新项目，留下的不只是情怀，还有城市的灵魂。



金龙寺一棵百年菩提树，被列为受保留树木，如今成了私宅项目Bartley Residences的核心景观。（城市发展提供构想图）

分析：终究地点价格至上 旧建筑最多只是锦上添花

大亨房地产网站（MOGUL.sg）首席研究员麦俊荣对旧建筑的溢价带有保留态度。

他说：“从买家角度，保留建筑的确可以成为项目的独特卖点，吸引一些追求有特色，与众不同的私宅买家。不过，打情怀牌毕竟不可能走太远，因为买家注重的始终是项目地点和房价高低，项目有旧建筑也只是锦上添花的元素，有固然不错，没有也无所谓。”

他还指出，如果转嫁到房价的保留建筑成本过高，反而会影响私宅销售。另外，买家也得考虑未来项目进行集体出售时，保留建筑可能成为阻碍。

展望未来，麦俊荣和程天富认为随

着新加坡的持续发展，下来会有更多承载历史记忆的旧建筑保留下来。发展商得更具创意，在保护的基础上，让旧建筑融入新项目中，焕发新生命。

程天富说：“与欧洲、英国或澳大利亚、日本等国相比，新加坡在城市化进程方面仍属年轻国家。新加坡许多老建筑，尤其是莱佛士坊和市中心一带的，都已在1980至1990年代的都市更新过程中被拆除。还好后来政府意识到保护城市‘灵魂’的重要性。”

他相信，虽然新加坡在保留建筑方面起步较迟，但为时未晚，还来得及将一些具意义的建筑保留下来，不把它们全都让路给豪宅或商业大厦。

别具特色的保留建筑案例

南峰雅苑 (Avenue South Residence)

项目中有五栋保留建筑，它们原为改良信托局（SIT）组屋，市区重建局要求发展商把这些建筑与铁道走廊连接起来。这五栋建筑后来发展成住宅，反而成了项目中档次最高、价格最贵的单位。

陈振传大厦 (Tan Chin Tuan Mansion)

这栋大厦是已故杰出商人陈振传的住家，陈振传生前曾担任华侨银行终身荣誉主席。豪宅后方现已建成高20层的公寓，部分单位供出租，而陈家后人保留部分单位自住自用。

A Treasure Trove

这个私宅项目的正中心，是拥有百年历史的古屋马蒂尔达屋（Matilda House）。它有个浪漫的马来名“等待之宫”，是爱尔兰人亚历山大·启信（Alexandra Cashin）在1921年为妻子盖的房子。政府在1970年征用房子所在的土地。

屋子长期立在榜鹅地铁站对面，显得格格不入，又带有几分诡异色彩，坊间还流传它是鬼屋。

Springleaf Residence

这个99年地契项目的地段，原为受保留的德贤中学（Upper Thomson Secondary School，后为North View Secondary School）旧校舍，建于1965年。发展商把它打造成以“课外活动”为主题的共用空间，如美术与手工工艺室、健身房和读书室。此外，原有校舍也融入32个一卧房至三卧房的住宅单位。它在去年8月开盘首周末售出92%单位，或许说明大家都喜欢“回到学校去”？

保留旧建筑外壳与灵魂同等重要

对他而言，在加速推进城市化进程的同时，保留旧建筑的“外壳”与“灵魂”同等重要。“这些建筑或许不具备早期阶段保留建筑的独特价值和宏伟设计，却在接触过建筑的一些人心中留下深刻记忆，使他们对建筑及其所在位置产生深厚的情感依恋。”

至于旧建筑对房价的影响，程天富认为，随着社会日益富裕，人们会更重视它们带来的无形内涵和价值。若能妥善整合并灵活改造，部分旧建筑确实能为新项目增添价值。

前美芝路警局 国浩时代城

前改良信托局组屋 南峰雅苑

银行家故居 陈振传大厦

