

# 鼓浪屿第三批历史风貌建筑保存现状调查与保护策略研究<sup>※</sup>

## Investigation and Protection Strategy of the Third Batch of Historic Buildings in Gulangyu Island

姜 珊 陈志宏 王均杰 Jiang Shan Chen Zhihong Wang Junjie

**摘要:** 本文通过对鼓浪屿第三批历史风貌建筑的实地调研, 根据认定标准筛选出 324 栋建筑, 结合 ArcGIS 软件分析其整体布局特征, 针对建筑现状存在问题进行数据统计与分类, 梳理传统民居、街屋、近代洋楼等建筑类型的保存现状, 并分析其社会、经济等方面影响因素, 在此基础上提出历史风貌建筑保护策略。

**关键词:** 鼓浪屿; 历史风貌建筑; 保存现状调查; 数据统计; 保护策略

**Abstract:** Based on the field investigation of the third batch of historic buildings in Kulangsu Island, this paper selects 324 buildings according to the standard of identification, analyzes the overall layout characteristics of the buildings according to the ArcGIS software, and carries on the data statistics and classification to the existing problems of the buildings. This paper combs the preservation status of traditional residential buildings, street houses and modern foreign buildings, analyzes its social and economic factors, and puts forward the protection strategies of historical buildings on the basis of the analysis of its social, economic and other factors.

**Keywords:** Kulangsu; historical architecture; preservation status survey; data statistics; protection policy

中图分类号: [TU984.11<sup>+</sup>5]

文献标识码: B

文章编号: 1008-0422 (2019) 08-0076-05

### 1 引言

2017 年 7 月 8 日, 在波兰举行的第 41 届世界遗产大会上, “鼓浪屿: 历史国际社区” 被列入世界遗产名录, 成为中国第 52 项世界遗产项目。伴随着申遗的成功, 鼓浪屿历史风貌建筑的保护与活化利用也越来越得到关注。现已有 390 栋建筑被纳入鼓浪屿第一、二批历史风貌建筑, 但仍有大量保存良好的建筑未被纳入其中。为更全面的保护鼓浪屿历史风貌建筑群, 根据鼓浪屿第三批历史风貌建筑认定标准, 通过实地调研筛选出了 324 栋建筑, 将其纳入第三批历史风貌建筑。

鼓浪屿历史风貌建筑的保护研究主要涉及建筑修缮与活化利用、片区保护规划、建造技艺研究三个方面, 成丽对鼓浪屿大夫第等传统建筑的修缮技艺进行了探讨;<sup>[1-2]</sup> 丁树瑞结合洋楼改造实例, 对其再利用方式进行调查研究;<sup>[3]</sup> 竺旭斌对鼓浪屿风貌建筑改造利用中存在的问题进行总结, 并从政策、技术等多方面提供解决策略;<sup>[4]</sup> 王唯山以龙头路等片区规划为例, 阐述了片区改造面临的问题

与解决策略;<sup>[5]</sup> 闫峥对鼓浪屿建筑中的洗石子工艺进行了研究等。<sup>[6]</sup> 张松对鼓浪屿整体风貌及特征进行了研究分析,<sup>[7-8]</sup> 为鼓浪屿建筑的保护研究提供了新的思路, 但其对筑风貌保存现状及存在问题的整体性研究涉及较少。本文基于第三批历史风貌建筑的实地调研, 结合 ArcGIS 软件统计不同类型建筑的风貌现状数据, 梳理各类建筑及构件破损情况及分布特征, 并分析其社会、经济等方面影响因素, 在此基础上提出历史风貌建筑保护策略。

### 2 鼓浪屿历史风貌建筑调研与认定

#### 2.1 第三批历史风貌建筑认定标准与保护等级

第三批历史风貌的建筑共有四项认定标准, 即代表某种独特建筑类型或建筑风格范例的建筑; 通过与其他建筑共同组成的建筑群形式代表鼓浪屿整体传统建筑特色的建筑; 由其所处地理位置历史因素形成鼓浪屿某种特殊景观的建筑; 与其他历史事件或重要人物

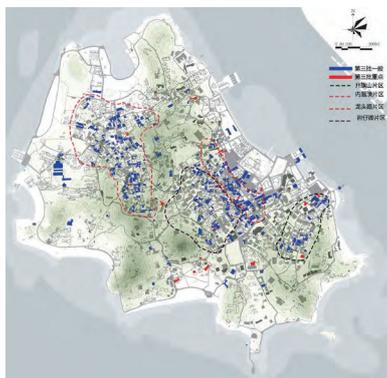


图 1- 第三批历史风貌建筑集中分布片区示意图 (自绘)



图 2- 第三批风貌建筑建造时期分布图 (自绘)

**作者简介:** 姜珊 (1993-), 女, 山东烟台人, 华侨大学建筑学院硕士研究生; 陈志宏, 男, 华侨大学建筑学院教授; 王均杰, 男, 华侨大学建筑学院硕士研究生。

※ 国家重点研发计划课题资助项目“闽三角城市群生态安全格局网络设计及安全保障技术集成与示范”(编号: 2016YFC0502903); 国家自然科学基金资助项目“闽南近代华侨建筑文化东南亚传播交流的跨境比较研究”(编号: 51578251); 华侨大学研究生科研创新基金资助项目。

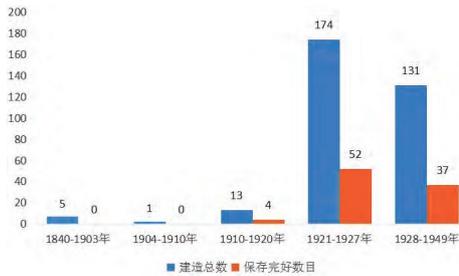


图3-第三批风貌建筑保存完好数目统计图 (自绘)

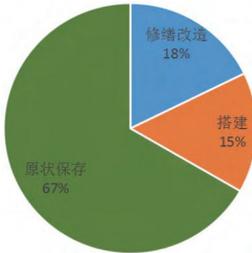


图4-闽南传统民居风貌变化比例图 (自绘)

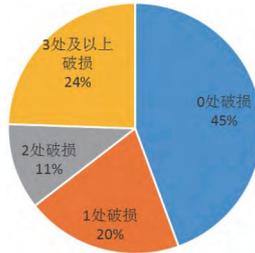


图5-闽南传统民居破损情况图 (自绘)

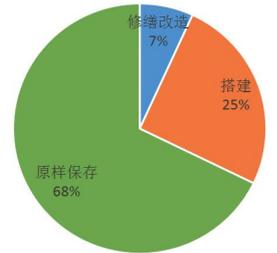


图6-街屋建筑风貌变化比例图 (自绘)

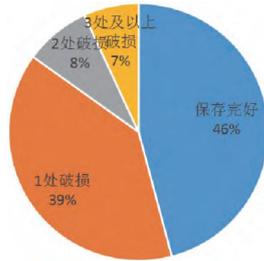


图7-街屋建筑破损情况图 (自绘)

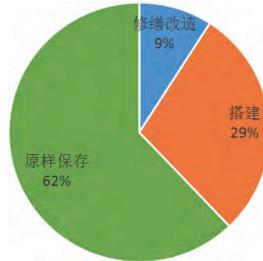


图8-院落式洋楼建筑风貌变化比例图 (自绘)

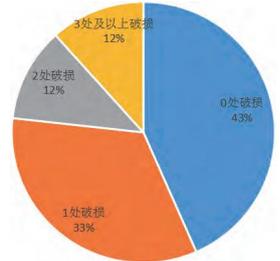


图9-院落式洋楼建筑破损情况图 (自绘)

有关, 具备一定特色或风格且保存相对完好。并规定, 第三批历史风貌建筑必须满足一条以上的认定标准。在此基础上, 认定了 324 栋建筑作为第三批历史风貌建筑, 以丰富鼓浪屿历史风貌建筑群。同时, 建筑的建造时间也有明确要求, 规定建筑须建造于 1949 年以前, 或建筑建造于 1949 年前, 损毁后按原貌恢复重建。

根据专家组的评定, 第三批历史风貌建筑可分为重点保护及一般保护两个保护等级, 重点保护等级的建筑, 只允许功能的适当改变, 严禁做不可恢复性改造; 一般保护等级的建筑, 允许内部改造, 但需要严格控制外观。

### 2.2 第三批历史风貌建筑分布特征

第三批历史风貌建筑的纳入, 重点补充了第一、二批风貌建筑分布较少片区的建筑样本。相比较而言, 第三批历史风貌建筑与鼓浪屿的山水空间格局更加契合, 体现出了传统“背山面水”的居住理念。建筑多分布于纵贯全岛的燕尾一笔架—鸡母—英雄山脉的两侧平坦地区, 少量建筑分布于该山脉坡地之上, 共形成了三个主要分区, 即早期本土居民聚居的内厝澳及岩仔脚片区、商业发达的龙头路片区、升旗山脚下小片集中布局区 (图 2)。

由于东部岩仔脚、龙头路片区地势平坦,

交通便利且靠近港口, 便于与厦门岛联系, 其地理位置明显优越于内厝澳片区, 商贸发达, 逐渐发展成了鼓浪屿主要的商业聚集地, 内厝澳片区则主要为居住功能, 升旗山脚片区则兼具居住与商业功能。各片区建筑特点鲜明, 风格多样, 共同构成了鼓浪屿第三批历史风貌建筑群 (图 2)。

## 3 鼓浪屿第三批历史风貌建筑现状风貌调查

### 3.1 建造年代

对第三批历史风貌建筑建造年代进行统计, 绘制分布图 (图 2), 同时统计各时期保存完好的建筑数量 (图 3)。通过图表可以发现, 1840-1903 年间建造的建筑共有 5 栋, 其现状风貌保存皆存在较大问题, 如改造、破损等。1903-1910 年建造数目为 1 栋, 现状同样存在较大破损。1910-1920 年建造总数目为 13 栋, 保存完好的建筑数目为 4 栋, 1920-1927 年建造总数目为 174 栋, 保存完好的建筑数目为 52 栋, 1927-1949 年建造总数目为 131 栋, 保存完好的建筑数目为 37 栋, 其所占比例皆约 30% 左右, 且建筑多为墙面、门窗等构件局部破损, 损坏程度较低。整体看来, 建造年代久远的建筑破损、改造程度较为严重, 风貌保存现状问题较多。

### 3.2 不同类型的建筑保存现状

鼓浪屿第三批历史风貌建筑中, 共有 46 栋闽南传统民居建筑。对建筑保存情况进行统计 (图 4)。其中, 有 31 栋建筑原样保存, 占据总数的 67%; 8 栋建筑进行过修缮改造, 占据总数的 18%, 多为通过空间改造将其改造为旅馆、商铺; 7 栋建筑存在搭建现象, 占据总数的 15%, 多为搭建棚架等临时性结构。

对建筑破损情况进行统计 (图 5), 保存完好的建筑有 21 栋, 占据总数的 45%, 1 处破损的有 9 栋, 占据总数的 20%, 2 处破损的有 5 栋, 占据总数的 11%, 3 处及以上破损的有 11 栋, 占据总数的 24%。

对 146 栋街屋<sup>①</sup>的保存情况进行统计 (图 6), 其中, 有 99 栋建筑原样保存了下来, 占据了总数的 68%; 10 栋建筑进行过修缮改造, 占据总数的 7%, 原样修缮及改造各占一半比例; 37 栋建筑存在搭建现象, 占据总数的 25%, 多为搭建棚架等临时性结构。

对建筑破损情况进行统计 (图 7), 保存完好的有 67 栋, 占据了总数的 46%; 1 处破损的 57 栋, 占据总数的 39%; 2 处破损的 12 栋, 占据总数的 8%; 3 处及以上破损的 10 栋, 占据总数的 7%。

院落式洋楼由洋楼建筑、门楼及院墙、庭院三部分组成。132 处院落式布局洋楼的保

① 本文的街屋代指没有院落, 沿街而建的建筑总称, 包括沿街洋楼、联排骑楼等多种建筑类型, 其功能主要为商住结合。

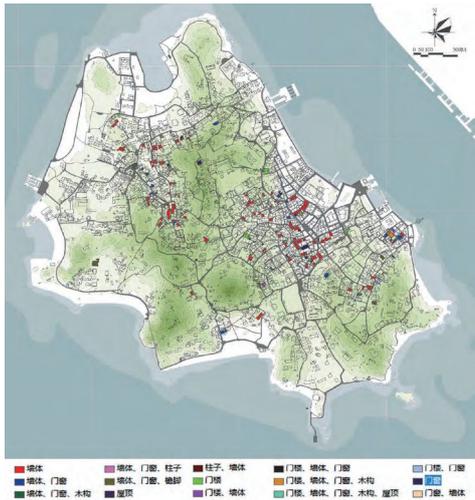


图 10- 破损构件分布图 (自绘)

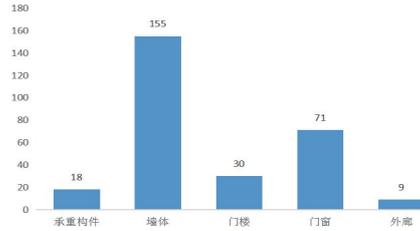


图 11- 问题构件数量统计图 (自绘)

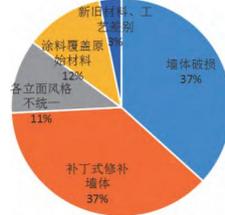


图 12- 墙体存在问题所占比例图 (自绘)

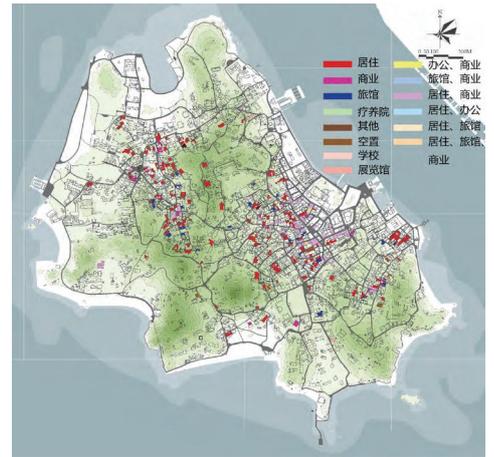


图 13- 现状功能分布图 (自绘)

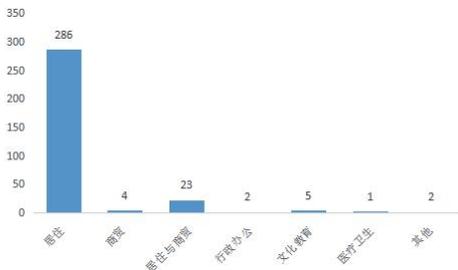


图 14- 原始功能数量统计图 (自绘)

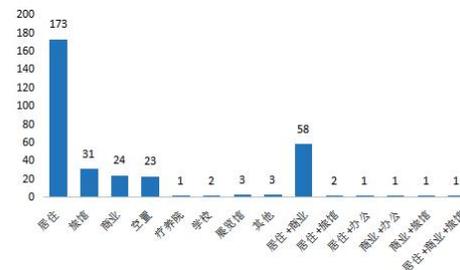


图 15- 现状功能数量统计图 (自绘)



图 16- 闽南传统风格建筑墙体破损现状

存情况进行统计 (图 8), 其中, 82 栋建筑原状保存了下来, 占据总数的 62%; 12 栋建筑进行过修缮改造, 占据总数的 9%, 多为改造为旅馆商铺; 38 栋建筑存在搭建现象, 占据总数的 29%, 有搭建棚架或建筑实体、封闭外廊三种情况。

对建筑破损情况进行统计 (图 9), 保存完好的有 56 栋, 占据总数的 43%; 1 处破损的 43 栋占据总数的 33%; 2 处破损的 15 栋, 占据总数的 12%; 3 处及以上破损的 15 栋, 占据总数的 12%。

### 3.3 建筑构件保存现状

将第三批历史风貌建筑各类建筑构件破损情况落到分布图上 (图 10), 并对破损数据进行统计 (图 11), 存在问题的构件主要有承重构件、墙体、门楼、门窗、外廊, 其建筑数量分别是 18 栋、155 栋、30 栋、71 栋、9 栋。

墙体问题最为普遍且问题最为多样, 对主要问题进行统计分析 (图 12)。其中, 有 57 栋建筑墙体为破损问题, 占据总数的 37%; 58 栋建筑墙体存在“补丁式修补墙体”<sup>②</sup>问题, 占据总数的 37%; 17 栋建筑墙体存在“各立面风格不统一”<sup>③</sup>问题, 占据总数的 11%; 18 栋建筑墙体存在涂料覆盖建筑原始材料问题, 占据总数的 12%; 5 栋建筑存在建造工艺及新旧材料差异问题, 占据总数的 3%。承重构件、门楼、门窗构件主要为破损问题, 外廊主要为改造、封闭外廊问题。

### 3.4 建筑功能变化

对比建筑的原始功能 (图 14) 与现状功能 (图 15) 可以发现, 第三批历史风貌建筑的功能趋于复合化, 但整体依旧以居住功能为主。纯居住类建筑数量有所减少, 带有商业、旅馆功能的建筑数量急剧增加 (图 13)。

共有 128 栋建筑发生了功能变化, 对建

筑功能转变情况进行统计。其中 23 栋为建筑空置, 43 栋建筑功能复合化, 主要为纯居住类建筑功能复合化为商住功能。62 栋为建筑功能置换, 主要为纯居住类建筑转换为商业功能或旅馆。

## 4 风貌建筑现状问题分析

### 4.1 建筑破损

建筑的破损程度主要与建造年代以及建筑类型有关。通过调研发现, 1910 年代前建造的建筑的破损程度较为严重, 而 1920 年代后建造的建筑的保存状况相对良好, 整体来说, 建造时间越久远的建筑, 破损问题越严重。不同类型的建筑, 其破损程度及破损部位存在差异。闽南传统风格建筑的破损部位较多, 墙体、承重结构等损毁程度也较为严重 (图 16、图 17), 相对而言, 街屋、院落式洋楼 (图 18) 等建筑破损程度较低, 破损面积较小, 多为建筑沿街、

② 补丁式修补墙体指代用不同于原始墙体的材料对墙体局部破损部位进行修补的做法, 导致原本风貌一致的墙体呈现出多种材料或工艺差别而导致的风貌杂乱。

③ 该现象主要出现在沿街建筑中, 建筑沿街立面风貌较好, 非沿街立面风貌与沿街立面在材料、工艺上出现较大出入。该现象主要由于修缮中只重视建筑沿街门面的修缮, 忽视建筑整体修缮导致。



图 17- 闽南传统风格建筑承重结构破损现状



图 18- 院落式洋楼窗扇、院墙破损现状



图 19- 建筑屋顶、墙面搭建棚架



图 20- 门楼搭建为商店



图 21- 外廊封闭



图 22- 原始材料、工艺完全被新材料覆盖

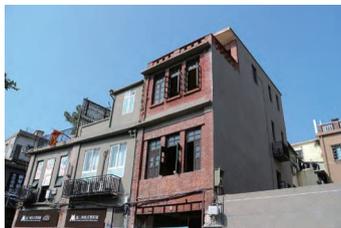


图 23- 各立面风格不统一



图 24- 补丁式修补墙体



图 25- 复兴路 37 号改造现状图



转角等部位。

建筑构件的损毁程度也有较大差异。建筑结构的损坏较为严重，对建筑风貌存在极大危害，且不易排查。墙体损毁问题最为普遍，损毁类型最为复杂，对建筑风貌的影响也最为直观。其他构件的破损情况较为单一，破损程度较轻。

#### 4.2 建筑肆意搭建

建筑的搭建主要有搭建雨棚等构筑物、搭建实体、封闭外廊（图 19、图 20、图 21）三种形式，其中，搭建雨棚等构筑物最为普遍，较多见于街屋类建筑，但由于其构筑物多为临时结构，拆除困难小，对建筑风貌的威胁较小。搭建实体、封闭外廊主要集中在院落式洋楼建筑中，其破坏了原始的庭院布局、建筑风貌，拆除过程中也可能造成对建筑风貌的破坏，其对风貌建筑的破坏性较大。

#### 4.3 建筑新旧材料与工艺差异

由于风貌建筑修缮保护机制的不完善，居民私自修缮现象普遍，居民对历史建筑风貌价值的认识不足，常常使用简单粗略的修缮方法，甚至对建筑风貌造成更多破坏，导

致修不如旧。这类问题主要集中在墙体、门楼等外部维护构件中。如原始材料、工艺完全被新材料覆盖（图 22），各立面风格不统一（图 23），补丁式修补墙体导致一面墙体多种材料（图 24）等。

由于修缮人员对建筑材料、技艺的陌生，导致无法把控建筑材料的品质，同时，修缮中不同匠师的工艺存在差异，这些都可能导导致修缮前后建筑风貌差异。该类现象主要出现在墙面为拉毛灰、水刷石、洗海蛎壳及烟炙红砖的建筑。

#### 4.4 建筑风貌改造不当

第三批历史风貌建筑共有 30 栋建筑经过改造，院落式洋楼和街屋主要为内部空间改造，以便适应旅馆、商铺的空间需求，对建筑外部风貌影响较小。闽南传统风格建筑改造程度较大，部分建筑存在过度改造的现象。如在复兴路 37 号大厝改造中，用大片玻璃代替传统门窗，用钢筋混凝土柱代替木柱，院落空间被随意划分，破坏了建筑的原始空间布局结构及建筑外部风貌（图 25）。

#### 4.5 建筑空置

建筑空置是目前风貌建筑保护面临的一大难题。第三批历史风貌建筑中共有 23 栋建筑处于空置状态，其中 21 栋私有房产，2 栋公有房产。空置建筑原始功能以居住为主，另有少部分文化教育类建筑。从建筑风貌保存现状来看，大部分空置建筑的风貌保存较差（图 26）。建筑空置导致庭院杂草丛生、环境脏乱，建筑墙体爬满植物，破损严重的建筑的屋顶、门窗等构件已经严重损坏，面临塌坏。

造成建筑空置的原因主要有三点：一为产权主人为异国华侨，常年旅居国外；二为产权人拥有多处房产，部分房产无人居住而空置；三为鼓浪屿居住环境及居住条件无法满足居住人现代化居住环境的需求，导致的人口外迁。

#### 4.6 过度商业化改造

通过调研得知，第三批历史风貌建筑中，带有商业、旅馆功能的建筑共有 118 栋。过度的商业化导致社区配套薄弱，精品高端业态更是匮乏，且存在布局“南多北缺”的不平衡状态。同时，现状商业业态多为餐饮、



图 26- 空置建筑破损现状图



图 27- 单一的商业模式

礼品类，文化、科教类仅占极少比例。千篇一律的商业模式也导致了各个片区缺少自己特色，使游客的活动与体验单调，更不利于居民的日常生活（图 27）。

## 5 建筑风貌保护策略

鼓浪屿历史风貌建筑的保护修缮是一项繁杂而又长期的工作，需要政府、居民、租户、修缮专家与匠师等各方配合，明确各方责任与义务，共同营建多元的参与机制，缔造“政府主导、专家把关、居民参与、民间介入、社团帮扶”的模式，发挥社会各界的力量，倡导自觉型、可持续的整治提升模式。<sup>[9]</sup>

1) 划定风貌建筑保护等级、明确建筑保护范围

在建筑风貌保护中，应按照建筑价值评估对建筑进行等级划分，根据不同保护等级制定相应保护规范并严格落实。其次，在建筑风貌的修复过程中，不应仅关注到建筑单体的保护，对其庭院、门楼、附属建筑等也应一并划入保护范围。

2) 梳理建筑产权信息，明确修缮责任

鼓浪屿建筑产权信息复杂，分为公有、私有、公私混合、自管房四类，复杂的产权关系为建筑风貌的修护带来了巨大的挑战。政府各方应相互配合，梳理、核实建筑产权信息，对公房进行统一管理、修缮，积极协商、辅助、协调产权人对私房、自管房的修护。

3) 提高建筑保护意识，整治违规搭建

通过公告、文化宣传、开办主题展览等方式，提高居民对鼓浪屿风貌建筑的价值认知。同时，定期开展营建技艺方面的教育活动，以促进居民对传统建造技艺的了解。对搭建方式以及搭建物进行规定，规范外挂设施，如遮阳棚等构件的安装规定，以达到规整建筑立面风貌的目的。对于违规肆意搭建建筑实体，严重破坏原始风貌的情况，则应及时整顿与风貌恢复。

4) 成立专业修缮工作组，确保传统工艺的流传

修缮改造专家及专业匠师是鼓浪屿历史风貌建筑保护工作的重要参与人员，首先，应建立风貌建筑修缮保护小组，建立材料工艺研习基地，定期开展建筑工艺的交流研讨，对建筑材料进行筛选与把控，为风貌建筑的修护提供重要的原材料和原工艺保障，以解决风貌建筑修缮前后材料、工艺差异而引起风貌差异。

5) 关注居民生活需求，建立多方参与的建筑改造模式

修缮、改造过程中，既要保障建筑风貌的最佳修护效果，同时也要兼顾居民、商户的使用需求，最大程度活化利用建筑。建筑改造中，修缮专家、匠师、居民与商户等多方应有密切良好的沟通渠道，防止以一方为大。

6) 建筑多元化发展，解决房屋空置及单一商业化模式

首先应在总规层面对片区进行功能定位与划分，确定核心商业片区、居住片区、特色文化体验片区等的分布。通过出资、奖励等方式来辅助及鼓励产权人对空置房屋的活化利用，丰富完善社区功能与商业模式，鼓励特色文化类高端商业的业态发展。

## 6 结语

通过对第三批历史风貌建筑的现状问题的调研梳理，发现建筑现存的主要问题有建筑破损、违章搭建、建筑修护效果不佳、建筑空置及功能单一等问题。在风貌建筑的保护修缮中，涉及的利益群体众多，加之建筑产权复杂，岛屿无法行车，运输不便，对修缮保护工作提出了更大的挑战。

在开展整治提升工作的过程中，应明确各方问题所在，对症下药。政府作为监管者与协调者，在完善建筑保护机制、严格执行监管政策、保障必要的人员配备和资金投入

的基础上，应更多地发挥引导、监督和协调等宏观把控作用。要积极提倡“共同缔造”的发展模式，<sup>[10]</sup>提高居民对风貌建筑保护的意识，丰富、健全社区功能，营造更加具有活力的，适应现代生活的居住社区。修缮人员、匠师、住户与租户等应在政府的协商下积极沟通，在保证建筑风貌修护的基础上，最大限度的保证其生活需求。

参考文献：

[1] 成丽，武超. 鼓浪屿大夫第院落地面铺装及其修缮技艺研究 [J]. 城市建筑，2017(23):52-55.

[2] 成丽，吴婷婷. 闽南大木构架修缮技艺初探——以鼓浪屿黄氏小宗祠堂为例 [J]. 新建筑，2017(04):146-151.

[3] 丁树瑞，陈志宏. 鼓浪屿近代洋楼保护与再利用调查研究 [J]. 南方建筑，2011(01):40-43.

[4] 竺旭斌. 鼓浪屿历史风貌建筑再利用平衡研究 [D]. 华侨大学，2018.

[5] 王唯山. 鼓浪屿历史风貌建筑保护规划 [J]. 城市规划，2002(07):54-58.

[6] 闫峥，钱毅，刘强. 鼓浪屿近代建筑中的洗石子工艺研究 [J]. 遗产与保护研究，2018，3(04):67-70.

[7] 张松，陈志宏. 鼓浪屿历史风貌建筑的多元文化生态安全格局优化研究 [J]. 城市建筑，2017(21):45-48.

[8] 张松. 多元文化生态视野下的鼓浪屿历史风貌建筑整体特征研究 [D]. 华侨大学，2018.

[9] 车志远，凌亦欣，王绍森. 厦门近现代历史建筑保护观念的变迁及思考 [J]. 建筑与文化，2016(02):168-169.

[10] 林振福. 厦门鼓浪屿整治困境、策略与经验 [J]. 规划师，2016，32(8): 64-70.