

# 鼓浪屿近代洋楼保护与再利用调查研究\*

## The Investigation and Research for Protection and Reutilization of the Modern Historic Buildings in Gulang-Island

丁树瑞<sup>1</sup> 陈志宏<sup>2</sup>  
Ding Shurui Chen Zhihong

**摘要** 厦门鼓浪屿在旅游业快速发展的同时，在近代历史建筑的保护与改造再利用方面做了大量的实践工作。本文在对鼓浪屿近代洋楼实地调查的基础上，分析不同类型的保护与再利用实例，从建筑遗产保护和可持续发展的角度对其在保护与再利用过程中存在的问题进行评价，探讨更完善合理的近代历史建筑保护与再利用的方法。

**关键词** 鼓浪屿；近代洋楼；保护再利用

**ABSTRACT** With the rapid development of tourism, Gulang-Island, Xiamen has done much practical work to protect and reuse the modern historic buildings. This thesis analyzes the examples of different types of modern historic buildings in their conservations and reuses by practical investigation. This paper further assesses their problems in the process of conservation and reuse from the perspectives of architectural heritage conservation and sustainable development. In the end, this paper discusses better and more reasonable methods for conservation and reuse of the modern historic buildings.

**KEY WORDS** Gulang Island; modern historic architecture; protection-reutilization

\*亚热带建筑科学国家重点实验室开放基金资助项目，项目编号：2009KB06；教育部科学技术研究重点项目，项目编号：209150

**中图分类号** TU-87；TU241.5

**文献标识码** A

**文章编号** 1000-0232(2011)01-0040-04

**作者简介** <sup>1</sup>硕士研究生；<sup>2</sup>副教授；<sup>182</sup>华侨大学建筑学院（厦门，361021）

鼓浪屿位于厦门市西南方，与厦门本岛隔海相望，面积仅1.78km<sup>2</sup>，岛上绿树成荫，景色宜人，大量风格各异的近代建筑掩映其中。一百多年的历史沉淀使得这些近代历史建筑已经完全融入了鼓浪屿的自然景观，它们的不同风格也造就了鼓浪屿“万国建筑博览会”的美誉。这些近代建筑中，有1843年厦门开埠、特别是1902年鼓浪屿成为“公共租界”后，英美等18个国家在岛上修建的领事馆、学校、教堂等；也有海外华侨返乡建造的洋楼别墅，以及本地居民模仿外来建筑修建的洋楼民居，这部分在鼓浪屿现存的近代历史建筑中占了最大的比重，也是当前旅游商业发展的需要，进行历史建筑改造利用的主体。

### 1 保护与再利用方式调查

2000年，厦门市政府颁布实施了《厦门市鼓浪屿历史风貌建筑保护条例》，条例中将历史风貌建筑定义为1949年以前在鼓浪屿建造的，具有历史意义、艺术特色和科学研究价值的造型别致、选材考究、装饰精巧的具有传统风格的建筑，并分为重点和一般保护两个保护类别。该条例实施后，重点保护的历史风貌建筑严禁做不可恢复性改造，但允许功能进行适当改变，如作为艺术馆、博物馆或是展览馆使用；对于一般保护的历史风貌建筑，则在外观方面进行严格控制，但允许使用者对其内部进行改造。当前，随着鼓浪屿旅游业的快速发展，有很多一般性的历史建筑经过改造后再利用为家庭旅馆、餐厅、商店、展厅、演艺场所等。

通过对鼓浪屿管委会主持或批准改造再利用的、具有代表性的18处近代洋楼建筑进行实地调研分析，当前鼓浪屿近代洋楼建筑保护

与再利用方式主要有四种类型：其中“原样保护型”占38.9%、“室内装饰型”占11.1%、“内部改造型”占44.4%、“原样翻建型”占5.6%（见表1），分别针对的是不同保护等级、不同保存状况的历史建筑。

原样保护型、室内装饰型主要针对被列入历史风貌建筑和其他建筑特色鲜明、风格独特、有代表性的重要的历史建筑，其建筑外貌与内部布局保存完整，有利于保护历史建筑的完整性。其中，原样保护型在实施过程中几乎不改变建筑原貌，而是赋予建筑新的功能；室内装饰型是根据新的功能要求对建筑内部做可恢复性质的装饰，对建筑其他部分不允许做大的改动（图1）。

内部改造型更多的适用于建筑内部损坏比较严重、建筑外观比较有特色的一般历史建筑的保护与再利用，这种保护与再利用方式仅保留了原建筑的外观，但在利用方式选择上更加的灵活；原样翻建型针对的是建筑整体已破损极其严重或者已经大部分坍塌仅保留部分原构件的历史建筑。

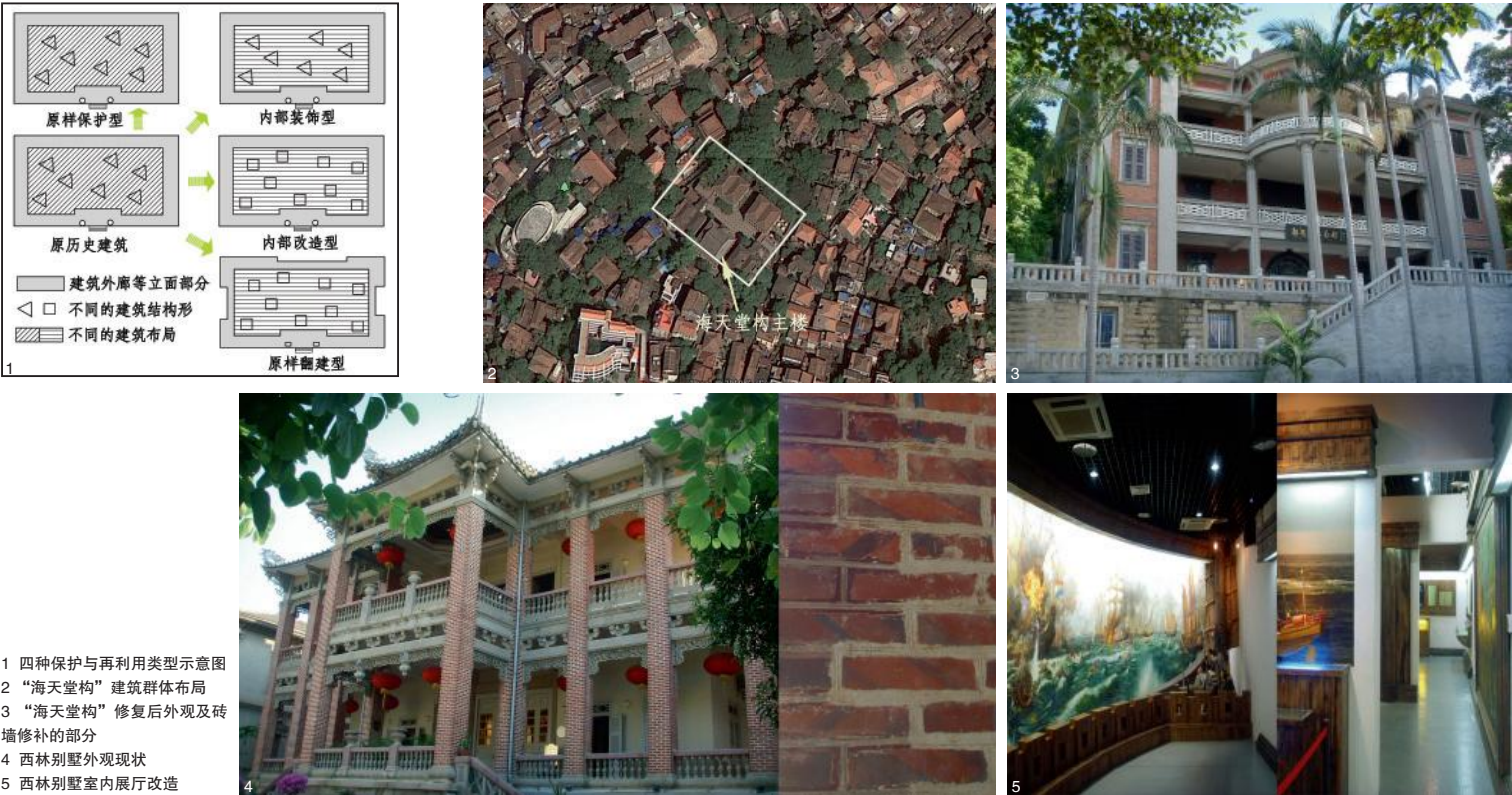
### 2 典型实例分析

#### 2.1 原样保护型：“海天堂构”洋楼建筑群

“海天堂构”建筑群位于福建路40号，由五幢洋楼组成，菲律宾华侨黄秀娘、黄念忆在20世纪30年代建造。这五幢洋楼中西风格并存，呈前后两排的中轴对称布局，除中轴线上主楼“海天堂构”为中西合璧建筑外，其左右及前方四座均为西式建筑（图2）。用混凝土模仿闽南传统做法的斗拱、雀替、吊筒等，与百叶窗、葫芦栏杆等西式构件相结合，工艺精细。“海天堂构”在文革以后内部被多户居住，空间被随意分割，外观长期缺乏维修，风

保护利用方式分类	改造原因	建筑外观	建筑室内	建筑布局	建筑结构	建筑功能	建筑实例
原样保护型	建筑损坏	修旧如旧原则修缮更新	基本不变	基本不变	原结构不变	或改变或不变	福建路40号，鼓新路48号等
室内装饰型	功能要求	基本不变	做大量室内装修	原布局不变或可恢复	原结构不变	改变	永春路73号，福建路32号等
内部改造型	建筑损坏 功能要求	修旧如旧原则修缮更新	内部全部拆掉重建	重新设计	重新设计	改变	漳州路38号，复兴路86号等
原样翻建型	损坏严重 部分坍塌	保留部分原建筑或构件	全部新建	重新设计	重新设计	改变	晃岩路40号，鹿礁路13、15、17号等

表1：鼓浪屿近代洋楼建筑4种主要保护利用形式



雨侵蚀破坏严重。

2005年9月，海天堂构中包括主体建筑在内的三幢别墅按“修旧如旧”原则进行修复，建筑修复后被赋予新的功能，分别作为风貌建筑展览馆、南音、木偶表演馆。新的功能蕴含浓厚的地方文化特色，使历史建筑在获得新生的同时又能与传统文化联系起来，成为宣传保护历史建筑范例的同时又继承和延续了传统的文化特色，在老建筑中欣赏老的艺术形式，二者相得益彰。

在“海天堂构”的修复过程中将不属于原来建筑的部分拆掉，恢复原建筑通透开敞的外廊以及原来的内部布局形式；部分破损的百叶窗经过维修或更换，并对墙体破损部分进行修

补，修补的过程中应用了一些新的材料，如砖、水泥等。修补的部分与原建筑能够明显区分，这也体现了历史建筑修复的“真实性”要求，符合《威尼斯宪章》中的修复原则：“任何一点不可避免的增添部分都必须跟原来的建筑外观明显地区别开来，并且要看得出是当代的东西。”<sup>[1]</sup>（图3）

2.2 内部装饰型：西林别墅

西林别墅位于永春路73号，约建成于1928年，砖石结构，地上三层，地下一层。60年代初改为郑成功纪念馆一直延续至今（图4）。2004年底，西林别墅曾进行过一次较大的修复与改造，历时一年多。在修复过程中对建筑外观进行保护性修复，并根据纪念馆的功能需要

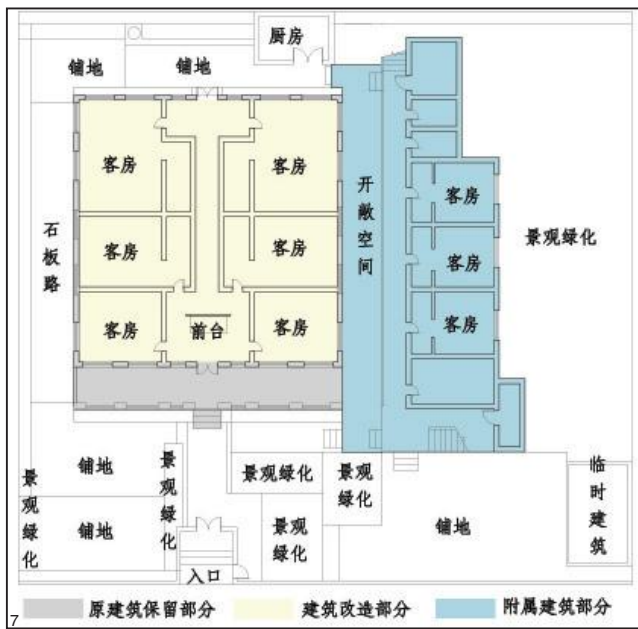
对内部做了大量的装饰性改造。建筑平面布局做了部分改动，建筑内部新作了吊顶，墙面增加了部分装饰（图5）。

西林别墅所做的这些改造大多具有可逆性，必要时可以恢复原样，符合文化遗产的动态保护观和“可逆性”原则。“在还不能够肯定现今所实施的保护方法和所采取的保护措施是最科学最有效的时候，我们可以采用最少干预与最简单的加固措施，为今后的发展留有余地。”<sup>[2]</sup>

2.3 内部改造型：李家庄洋楼

李家庄位于漳州路38号，原建筑为砖混结构，木楼板，屋顶为木结构，建筑共两层，前后砖拱外廊。原为私人别墅，于2007年7月至





6 李家庄改造后的庭院环境  
7 李家庄改造总平面示意图  
8 原样修缮后的八角楼  
9 内厝沃路73号外观粉饰一新  
10 不同保护与再利用类型的价值对比分析

2008年3月期间进行改造，改造后作为家庭旅馆。建筑改造前整体已破损严重，墙体剥落、梁柱腐蚀、屋顶漏雨、门窗破损，而且在楼板间发现两个大的白蚁群将建筑的楼板、屋顶木结构蛀蚀严重，使其失去了原有的承载力，建筑面临坍塌的危险。

因此，在改造前制定了保留建筑外观的修缮计划，改造过程中按原样修复建筑外观、将内部楼板墙体拆除后重建，并根据新的功能设计布局。同时将庭院内原有附属建筑用钢材、玻璃等可再利用材料翻建作为一部分客房和咖啡厅。附属建筑使用简洁的钢木等现代建筑材料，在整体上与原建筑形成鲜明的对比，并在设计中巧妙地将二者衔接得很好并不显得突兀，新旧协调相处反而更加突出了老建筑材料的质感与浓厚的历史感（图6、7）。

#### 2.4 原样翻建型：林氏府洋楼建筑群

林氏府由五幢建筑组成，为近代台湾富商林尔嘉所建，分别为鹿礁路11、13、15、17、19号，并建于不同时期，最早的距今已100多年。其中15号又称八角楼建于1915年，五层，砖木结构。“正门方柱拱券，双旋台阶，门楣、窗楣均塑缠枝蔷薇、飞翔白鸽，颇具法兰西风貌，古朴严谨。庭前曲径铺以素彩卵石，迂回曲折，有江南庭院的韵味。”<sup>[3]</sup>

近年来林氏府11、19号于风雨飘摇中已经倒塌，15号的八角楼一角坍塌，13、17号破损严重。2007年，鼓浪屿管委会批准对林氏府进行建筑修缮与改造工作，除了原样修缮了八

角楼（图8），并全面翻建了13、17号，在保持原面积不变的基础上，按统一风格重新设计并建造了11、19号两栋建筑。改造后，整个林氏府建筑群作为林氏府公馆酒店使用，其中，颇具特色的八角楼作为重点保护的历史风貌建筑，相关部门限制开发商将其改造为酒店客房，因此，八角楼现在作为酒店大堂和林氏府家族展览馆。

#### 3 保护与再利用方式探讨

鼓浪屿旅游业的快速发展带来了大量的商机，也促进了鼓浪屿历史建筑的商业价值的大大增加，当前大规模的历史建筑改造再利用与此有一定的关系，需要处理好社会经济发展与历史建筑保护二者之间的关系。正如《威尼斯宪章》中阐述的：“为社会公用之目的使用古迹永远有利于古迹的保护。因此，这种使用合乎需要，但决不能改变该建筑的布局或装饰。只有在此限度内才可考虑或允许因功能改变而需做的改动。”<sup>[4]</sup>在调查中，我们发现鼓浪屿历史建筑保护改造时存在的一些问题：

##### （1）过分强调旅游功能、生活社区衰败。

主要服务于旅游商业的开发模式，使得目前鼓浪屿的历史建筑改造偏于商业目的，这些改造分布于鼓浪屿大部分区域，不仅新的功能相对单一，而且打乱了原有的区域形态与生活节奏，使得原来以生活为目的的社区模式逐渐走向衰败。现在，鼓浪屿的不宜居问题日益突出，生活服务配套缺乏，历史建筑“空心化”

明显，急需在维持风景旅游发展的同时，注重社区的建设与功能的调整。

##### （2）历史建筑的产权不清，无法合理利用。

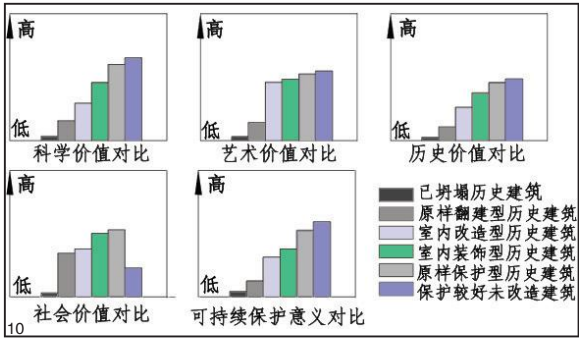
鼓浪屿部分近代洋楼因战乱历史等多方面原因造成产权不清，致使建筑荒废损坏而无人或无权对建筑进行有效地维修与合理的利用。还有的历史建筑有多人和多户共同使用，在使用的过程中为满足需求往往会对建筑进行改造和增加分割。通过表二我们可以看出在无法转移登记和产权不明的80幢建筑中，仅有5幢基本完好，只占总体比例的6%（见表2）。

##### （3）注重单体改造，忽视环境整体保护。

在鼓浪屿当前的改造实践中，人们出于经济等方面的考虑往往都偏重于单体建筑的改造，而对鼓浪屿传统自然环境和人文环境的整体保护做的较少。鼓浪屿的历史建筑是与其地理环境和历史文化融为一体的，可能一棵古树、一幢建筑、一条街区就伴随着一个历史事件，有着重要的历史意义，所以历史环境的整体保护也尤为重要。

#### 4 改造利用缺少指导管理造成的破坏

在当前鼓浪屿历史建筑改造利用的实践中因缺少指导管理而造成的破坏还时有发生，如部分业主对建筑的外墙、柱子、门窗进行不定期的粉刷，使得建筑焕然一新，初衷是好的，但结果却是破坏了建筑原本材料的质感以及历史痕迹（图9）。还有人们在改造再利用的时



		基本完好	一般损坏	严重损坏	局部危害	危房	合计
数 量 ( 幢 )	转移登记明确	37	54	9	12	6	118
	无法转移登记	4	40	9	14	7	74
	产权不明	1	2	——	1	2	6
构 成	转移登记明确	31.4%	45.8%	7.6%	10.2%	5.1%	100%
	无法转移登记	5.4%	54.1%	12.2%	18.9%	9.5%	100%
	产权不明	16.7%	33.3%	——	16.7%	33.3%	100%

表2：鼓浪屿历史风貌建筑/私房建筑质量现状（根据厦门市规划局提供的“鼓浪屿历史风貌建筑保护利用政策研究”整理）

候都会安装空调，并新增给排水管线，这些管线穿过外墙破坏了原建筑墙面的完整性和统一性。

相比较，不同的保护与再利用方式对鼓浪屿近代历史建筑价值的保护或利用程度也不相同。在当前鼓浪屿近代历史建筑的四种保护与改造利用方式中，原样保护型对建筑的完整性与原真性保护程度最高，利于建筑价值的保护与合理利用，更有益于历史建筑的可持续保护；室内装饰型与室内改造型完整的保护修复了建筑外观，前者对建筑内部做可逆性改造，后者对建筑内部做彻底的适应性改造，相较而言，室内装饰型更符合建筑遗产可持续性保护与再利用的要求，而室内改造型针对的是建筑保护等级不高，且内部破损严重的一般性历史建筑，与可持续性保护有一定的差距（图

10）。

值得注意的是，原样翻建型在鼓浪屿是使用较少的一种保护利用方式，不仅在于它很难完全恢复建筑的原样，还因为从历史建筑保护的角度来讲，这种方式违背了文化遗产的原真性保护原则。因为“重建必然参杂很多人对历史的主观判断，现代人对历史工艺模仿也不能保证完全准确，会影响下一代人对历史的解读，对当代人也会产生误导。”<sup>[5]</sup>《中国文物保护准则》中“第二条”明确地强调：保护的目的是真实、全面地保存并延续文物古迹的历史信息及全部价值。同时，除特殊情况重建也不是历史建筑保护原则所鼓励的一种方式。

**结语**

鼓浪屿近代洋楼建筑的保护与再利用，在

合理利用了一部分历史建筑的社会价值，同时使其科学价值、艺术价值、历史价值得到保护。但是，在保护与再利用两者的关系处理依然存在一些问题，解决问题的方法需要全社会参与、进行多元化探讨，在社区重建、旅游商业、文化产业等方面协调发展，对不同的建筑类型采取不同的措施，使鼓浪屿近代历史建筑的保护与再利用更趋向于可持续发展，同时为今后福建各地历史建筑保护与再利用提供有益的借鉴。

**注释**

[1]、[4]张松编. 国际古迹保护与修复宪章（威尼斯宪章）第五条. 城市文化遗产保护国际宪章与国内法规选编[M]. 上海：同济大学出版社，2007：42-43.

[2]汤羽扬. 不可移动文化遗产：科学与动态保护观[J]. 中国文化遗产，2004（3）：84-85.

[3]龚洁. 鼓浪屿建筑从谈[M]. 厦门：鹭江出版社，1997：P98.

[5]阮仪三，李红艳. 原真性视角下的中国建筑遗产保护[J]. 华中建筑，2008，26（4）：144-148.

**图片来源**

图2 来自Google Earth截图，其余均为作者拍摄及绘制

**参考文献**

[1] 陆地. 建筑的生与死——历史性建筑再利用研究[M]. 南京：东南大学出版社，2004.

[2] 单霁翔. 文化遗产保护与城市文化建设[M]. 北京：中国建筑工业出版社，2009.

[3] 吴瑞炳，林荫新，钟哲. 鼓浪屿建筑艺术[M]. 天津：天津大学出版社，1997.

[4] 王唯山. 鼓浪屿历史风貌建筑保护规划[J]. 城市规划，2002，26（7）.

[5] 梁航琳，杨昌鸣，梁亮，杨叶. 历史文化遗产保护与再利用研究[J]. 天津大学学报，2007，9（3）.

[6] 钱峰，朱亮. 文远楼历史建筑保护及再利用[J]. 建筑学报，2008（3）：76-79.

[7] 梁航琳，杨昌鸣. 中国城市化进程中文化遗产保护对策研究——文化遗产的动态保护观[J]. 建筑师，2006（4）.