

鼓浪屿资源状况统计分析报告

厦门市鼓浪屿一万石山风景名胜区管委会

2013.9.30

目录

一、概况	3
二、人口与社会经济现状	5
三、土地资源现状	6
四、建筑资源现状	7
五、公共（服务）设施现状	13
六、道路交通现状	21
七、市政设施现状	27
八、旅游发展现状	30
九、可利用资源情况统计	35
十、驻岛机构现状	43
十一、有关法律、法规、规章及规	46
十二、存在问题及建议	48
附表	49

鼓浪屿资源状况统计分析报告

厦门市鼓浪屿—万石山风景名胜区管委会

2013.9.30

目录

一、概况.....	3
二、人口与社会经济现状.....	5
三、土地资源现状.....	6
四、建筑资源现状.....	7
五、公共（服务）设施现状	13
六、道路交通现状	21
七、市政设施现状	27
八、旅游发展现状	30
九、可利用资源情况统计	35
十、驻岛机构现状	43
十一、有关法律、法规、规章及规	46
十二、存在问题及建议	48
附表	49

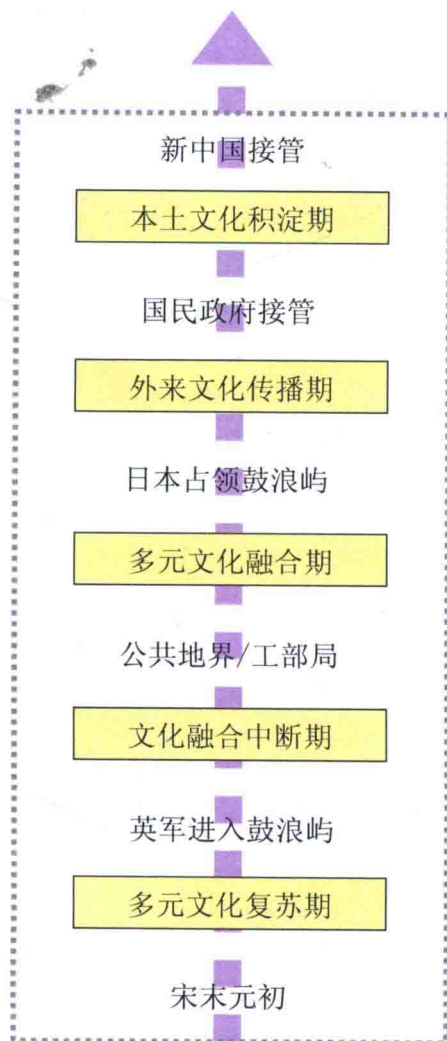
一、概况

鼓浪屿位于东经 $118^{\circ}4' - 118^{\circ}5'$ ，北纬 $24^{\circ}26' - 24^{\circ}27'$ ，处在厦门西海域与九龙江出海口交汇处，厦门岛西南侧。四面环海，呈椭圆形；隔鹭江与厦门岛鹭江道沿岸相对，水面阔约700米；水域宽阔，全岛面积约1.88平方公里(含沙滩)。

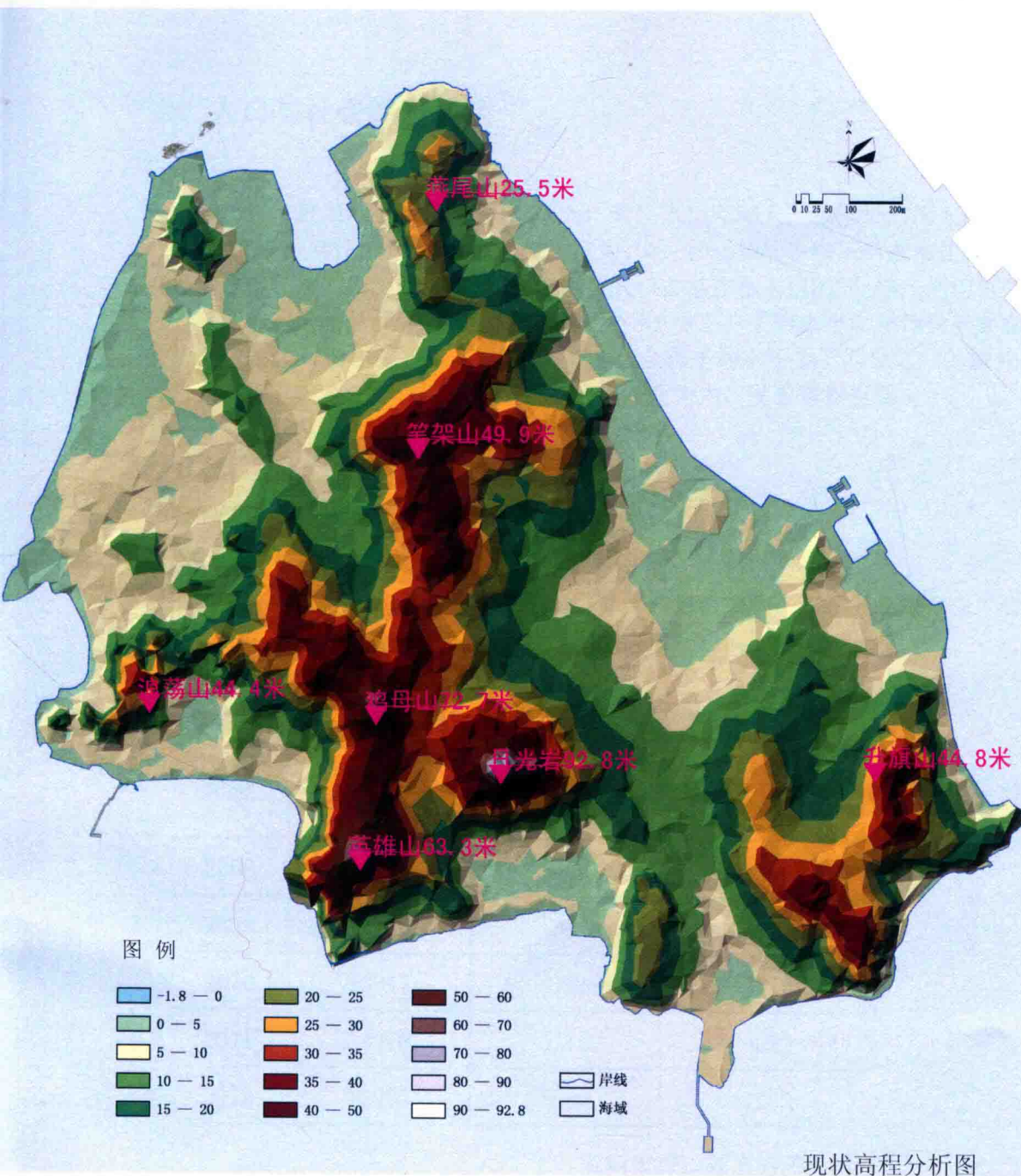
1、历史沿革 宋朝以前，鼓浪屿还是个水草丰茂、渺无人烟的小岛，名圆沙洲（圆洲仔）。宋末元初，渐有渔民到岛的西南隅沙坡避浪。唐朝时，鼓浪屿被命名为“沙州都”，为南安县属地。五代后归属同安县。宋属同安县绥德乡嘉禾里，元、明为同安县二十一都。清为同安县二十一都鼓浪屿保。因岛上有一块中有洞穴的天然巨礁，风浪冲击时会发出擂鼓般的声响，人们便叫它“鼓浪石”。至明朝小岛因之正式得名“鼓浪屿”。明末清初，民族英雄郑成功踞守鼓浪屿，操练水师，率兵收复了被荷兰侵占38年的台湾。鸦片战争后，厦门被辟为“五口通商”口岸。1902年，鼓浪屿沦为“公共租界”，英、美、法、德、日等13个国家在岛上设立领事馆。1941年日本帝国主义发动太平洋战争后，日军占领了鼓浪屿。1945年日本投降，国民政府收回租界，设立厦门市鼓浪屿区，鼓浪屿从此成为一个行政区建制，延续至今。1949年10月17日，鼓浪屿解放。

鼓浪屿的发展历经六个阶段：鸦片战争之前——“公共租界”时期（20世纪上半叶—1940年代）——“休养生息”时期（解放后—1980年代）——“风景旅游”时期（1980年代—2000年代）——“人文回归”时期（2000年至2008年）——“文化遗产”时期（2009年以后）。综观发展历程可以清晰发现，鼓浪屿的发展交织着“城市”和“风景”两条线索。从最早的无人小岛，凭借岛屿风光的优美独特吸引了作为城市居住和工商业的大量发展，进而奠定“城（市）（风）景”相融的特定格局和特色风貌。而后的发展则交织了强“景”弱“城”和强“城”弱“景”的不同过程。强“景”弱“城”是以上世纪九十年代为代表，凭借获得国家级风景名胜区称号，大力发展风景旅游，同时弱化城市功能，包括搬迁工业、转移设施和削减人口等。强“城”弱“景”则是在过分追求风景旅游导致出现诸多问题的情况下，从本世纪初开始重新认识鼓浪屿的文化独特性，强调“人文”对于鼓浪屿未来可持续发展的重要性，主要体现在对岛上历史风貌建筑价值的认识和具体实施相关的保护，以及将鼓浪屿在作为公共租界时期所形成的独特的文化，作为世界性遗产加以认识和保护。

鼓浪屿发展过程的选择具有历史性和渐变性。正因如此，对鼓浪屿发展的批评也常由此而生，认为是由于对鼓浪屿的定位不清和定位多变，其实是鼓浪屿发展有其特定的历史背景和发展过程。通过对鼓浪屿发展过程全面和深入的分析，可以发现过去，更可预示未来。



按文化特征划分的五个阶段



2、自然条件

(1) **地形地貌** 鼓浪屿岛地质以中生岩代花岗岩为主，岩体多呈球块状。由于地壳运动，岛上孤岩星罗棋布，如日光岩、英雄山等处，山峰和突出部常被巨岩所据，群岩尤为明显。整个岛屿岸线曲折，岸边为沙滩、礁石、峭壁环绕。全岛峰坡地多于平地，地貌变化多姿，海滨地带因受海水长期冲蚀，土层极少、平地、坡地土壤肥沃，植物生长条件好。鼓浪屿岛包含七座主要山体，分别为日光岩92.8米，鸡母山72.7米，英雄山63.3米，笔架山49.9米，浪荡山44.4米，升旗山44.8米，燕尾山25.5米。岛中部地势较高，平缓地带多分布于沿海滨地区。海岸线曲折，长6.1公里，其中沙滩约2.7公里，临水驳岸2.2公里，其它岩岸、礁石和峭壁带约1.2公里。整个海岸线迂回曲折，有十一个大小不一形状各异的海湾，九个小半岛，十处礁石群和七处峭壁带，构成鼓浪屿独特的海岛风光。

(2) **气候条件** 鼓浪屿四面碧海环绕，属亚热带海洋性季风气候，温暖湿润、冬无严寒，夏无酷暑，年平均气温为21.2℃。年极端最高温度38.4℃，极端最低温度2℃，最冷月平均气温13℃以上。冬季一般为东北至东北偏东风，夏季为东南至西南风。全年平均降雨量一般为1100毫米。

3、**曾获得的荣誉** 鼓浪屿景区1988年被国务院批准为“国家重点风景名胜区”，是全国35个王牌景点之一、福建“十佳”风景区之首；2007年获“国家5A级旅游景区”称号；2002年被评为“ISO14000国家示范区”、2009年被评为“全国文明风景旅游区”；2005年在《中国国家地理》“选美中国”评选中脱颖而出，被评为“中国最美城区”榜首；2006年入选“外国人最值得去的50个地方金奖”；2007年被评为“最具特色的中国十大风景名胜区”、“欧洲人最喜爱的中国十大景区”、“国家风景名胜区综合整治优秀单位”。

二、人口与社会经济现状

1、人口

截止2012年，鼓浪屿户籍人口为13355人，暂住人口7283人。根据第六次人口普查资料显示，常住总人口13355人，男性占常住总人口47.4%，女性占常住总人口52.6%，性别比为100：70。18周岁以下的占常住总人口的9 %；18-35周岁人口占常住总人口的22.3%，35-60周岁人口占常住总人口的42.3%，60周岁以上人口占常住总人口的26.4%；平均每个家庭户2.62人。人口年龄结构以青壮年为主，但人口老龄化趋势明显，60岁以上人口比重大大高于全市6.93%的平均水平。总体受教育水平较低，高学历人口少，文盲人口占比较大。常住人口居住状况一般，人均住房建筑面积27.39m²，比全市平均水平少了四分之一。就业人口主要从事商业、服务业，所占比重达52.7%。外来人口占总人口比重较大，约占四成，主要以务工经商为主，受教育程度低。

鼓浪屿弱势群体统计：

低保家庭：94户124人；低收入家庭（低保认定标准的2倍以下）：75户195人；残疾人家庭：299人，其中一户多残15户、32人。

2、社会经济状况

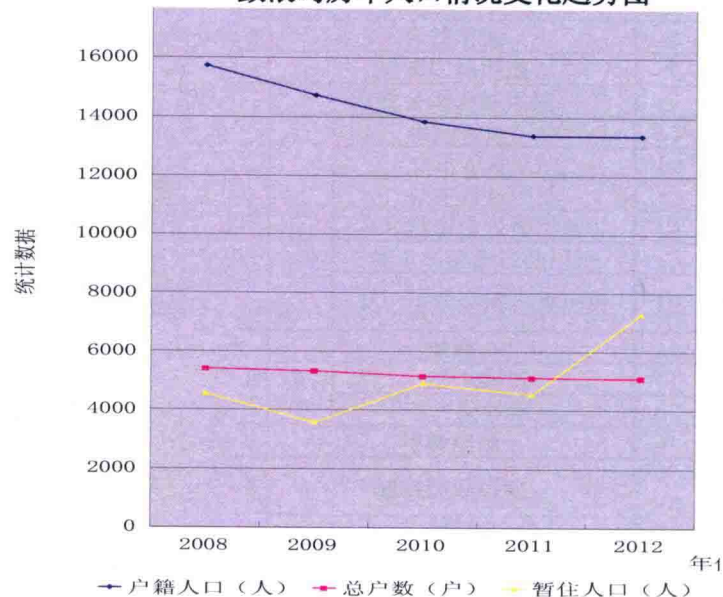
鼓浪屿经济总量较小，由于其与厦门岛主城区的紧密关系，其经济发展存在“墙内开花墙外香”的特征，其发展带来的效益影响是整个厦门市而非仅仅是小岛本身。2012年鼓浪屿国内生产总值达到23900万元。

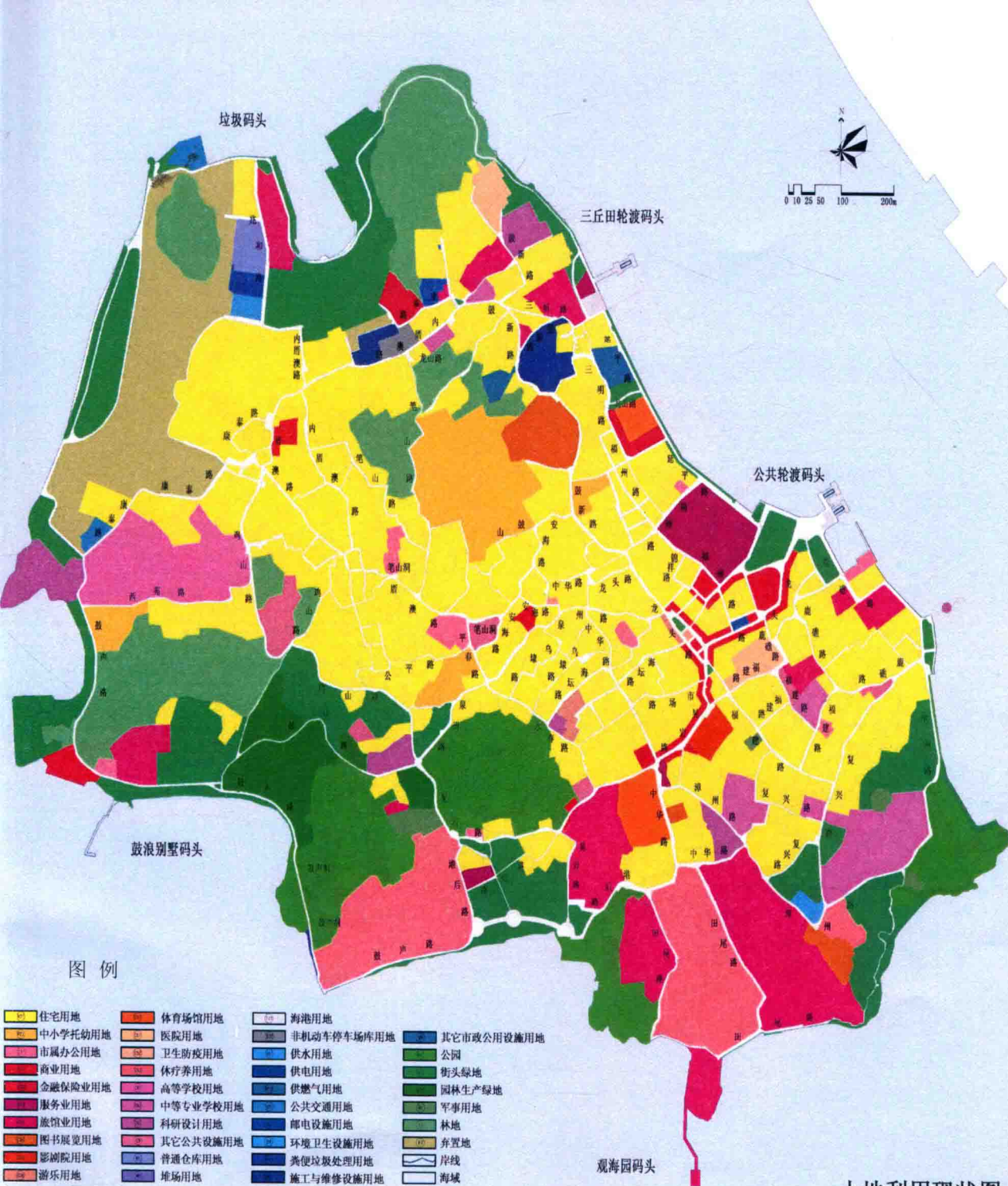
鼓浪屿历年人口情况统计表

年份	户籍人口 (人)	总户数(户)	暂住人口(人)
2008	15733	5405	4553
2009	14733	5317	3571
2010	13847	5151	4910
2011	13370	5111	4522
2012	13355	5088	7283

资料来源：鼓浪屿派出所

鼓浪屿历年人口情况变化趋势图





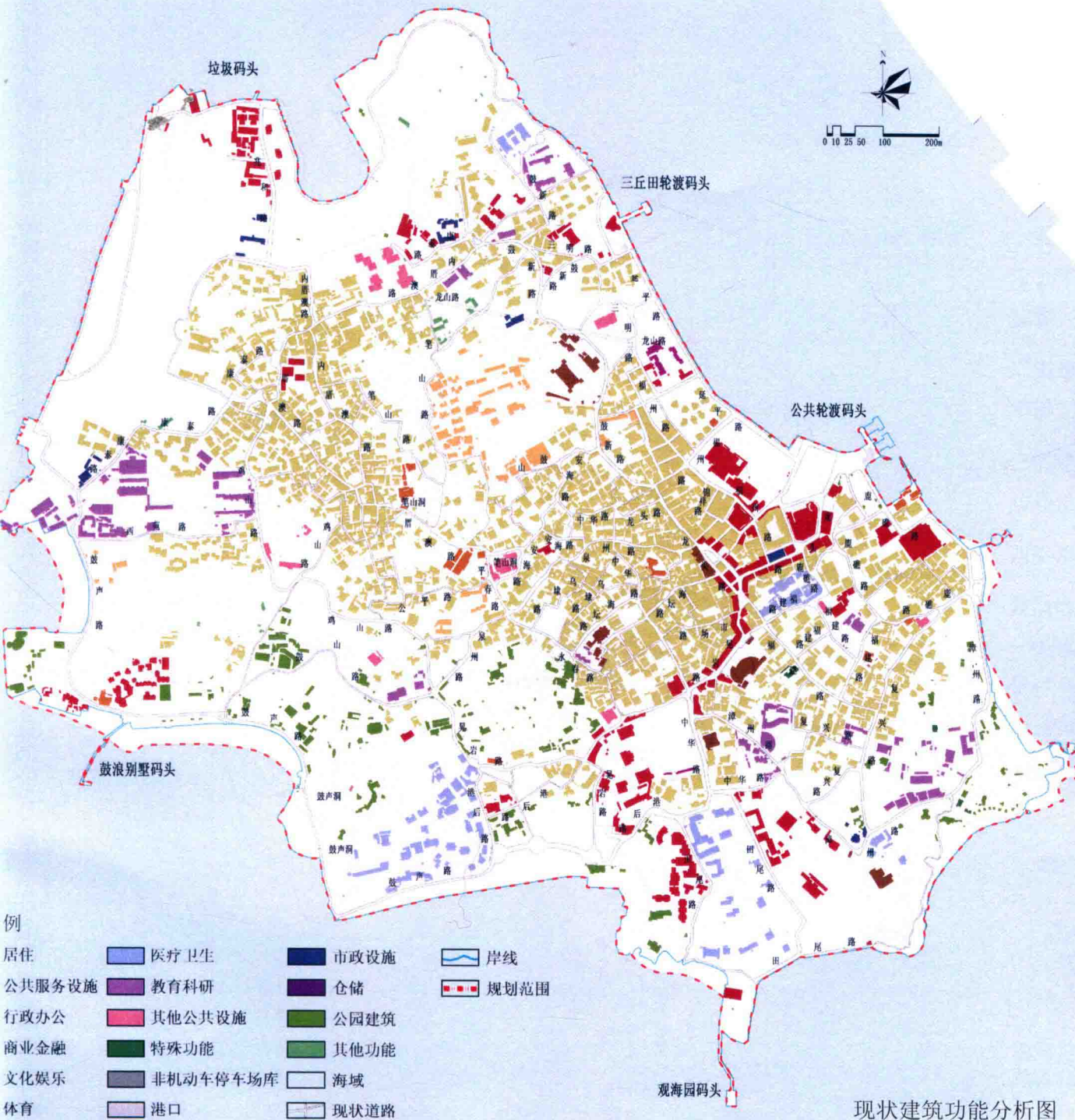
三、土地资源现状

1、土地利用现状 鼓浪屿岛现状用地以居住及其配套公共设施用地、旅游度假用地和公共绿地为主。其分布特点为岛南部、西南部沿海地区为开发和未开发的自然景区（包括部分零散住宅），岛中部、东部多为居住、商业和行政机关等用地，岛北部随着四大工厂搬迁及环鼓北路的建设，原工业用地目前调整为绿化用地（临时）和预留发展用地（闲置地）

鼓浪屿土地利用现状指标统计表

序号	用地性质	用地代号	面积(公顷)	比例(%)
1	居住用地	R	61.02	37.62%
	其中 二类居住用地	R2	60.63	37.38%
	商住用地	RC	0.39	0.24%
2	公共设施用地	C	51.10	31.50%
	其中 行政办公用地	C1	1.70	1.05%
	商业金融用地	C2	12.32	7.60%
	文化娱乐用地	C3	9.10	5.61%
	体育用地	C4	1.80	1.11%
	医疗卫生用地	C5	14.50	8.94%
	教育科研设计用地	C6	10.45	6.44%
	其它公共设施用地	C9	1.27	0.78%
3	仓储用地	W	0.22	0.14%
4	道路广场用地	S	8.46	5.22%
5	市政公用设施用地	U	2.79	1.72%
	其中 供应设施用地	U1	0.56	0.35%
	交通设施用地	U2	0.92	0.57%
	邮电设施用地	U3	0.05	0.03%
	环境卫生设施用地	U4	1.02	0.63%
	施工与维修设施用地	U5	0.02	0.01%
	其它市政公用设施用地	U9	0.22	0.14%
6	绿地	G	37.72	23.25%
	其中 公共绿地	G1	35.13	21.66%
	生产防护绿地	G2	2.59	1.60%
7	特殊用地	D	0.90	0.55%
8	城市建设用地		162.21	100.00%
9	水域和其他用地	E	24.77	
10	总用地		191.98	

土地利用现状图



四、建筑资源现状

1、建筑功能现状 鼓浪屿现状建筑以居住、酒店、公共服务设施为主要功能。许多老建筑（含历史风貌建筑）的功能在保护利用过程中从住宅转变为家庭旅馆、展览馆或商业设施。



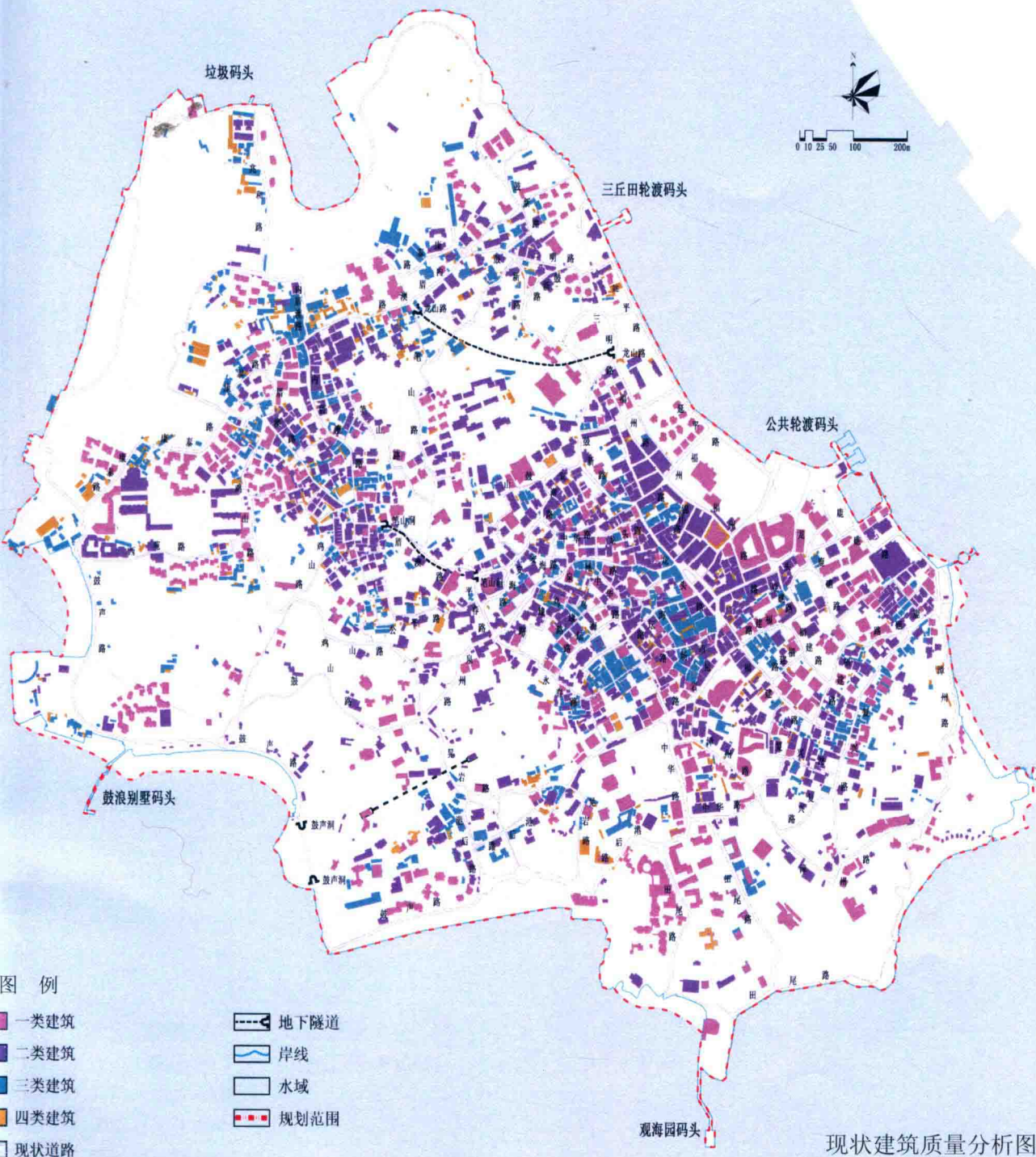
住宅



家庭旅馆



博物馆



2、建筑质量现状

鼓浪屿现有建筑多建于二十世纪二三十年代，1949年以前的建筑占总建筑面积的70%左右。结构有砖木，砖混和石混等，以砖木建筑为主。

现状建筑依其结构，建设年代等情况分为四类：

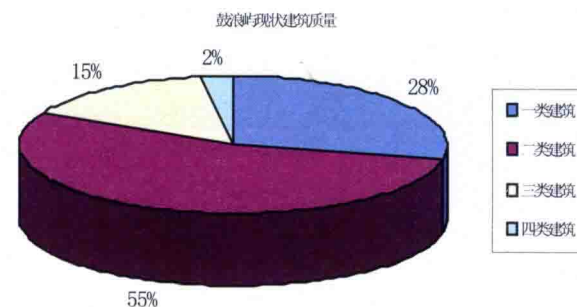
一类建筑：近年（2000年左右）新建，在建等新建建筑及过去华侨、官僚私家庄园和外国领事馆建筑等保存完好的建筑。

二类建筑：鼓浪屿开发建设高潮时期建造之外国领事馆，华侨、官僚、私家庄园等保存基本完好建筑。

三类建筑：建筑密度大，年代久远，结构简陋，不符合消防规定，质量差难以修复的建筑。

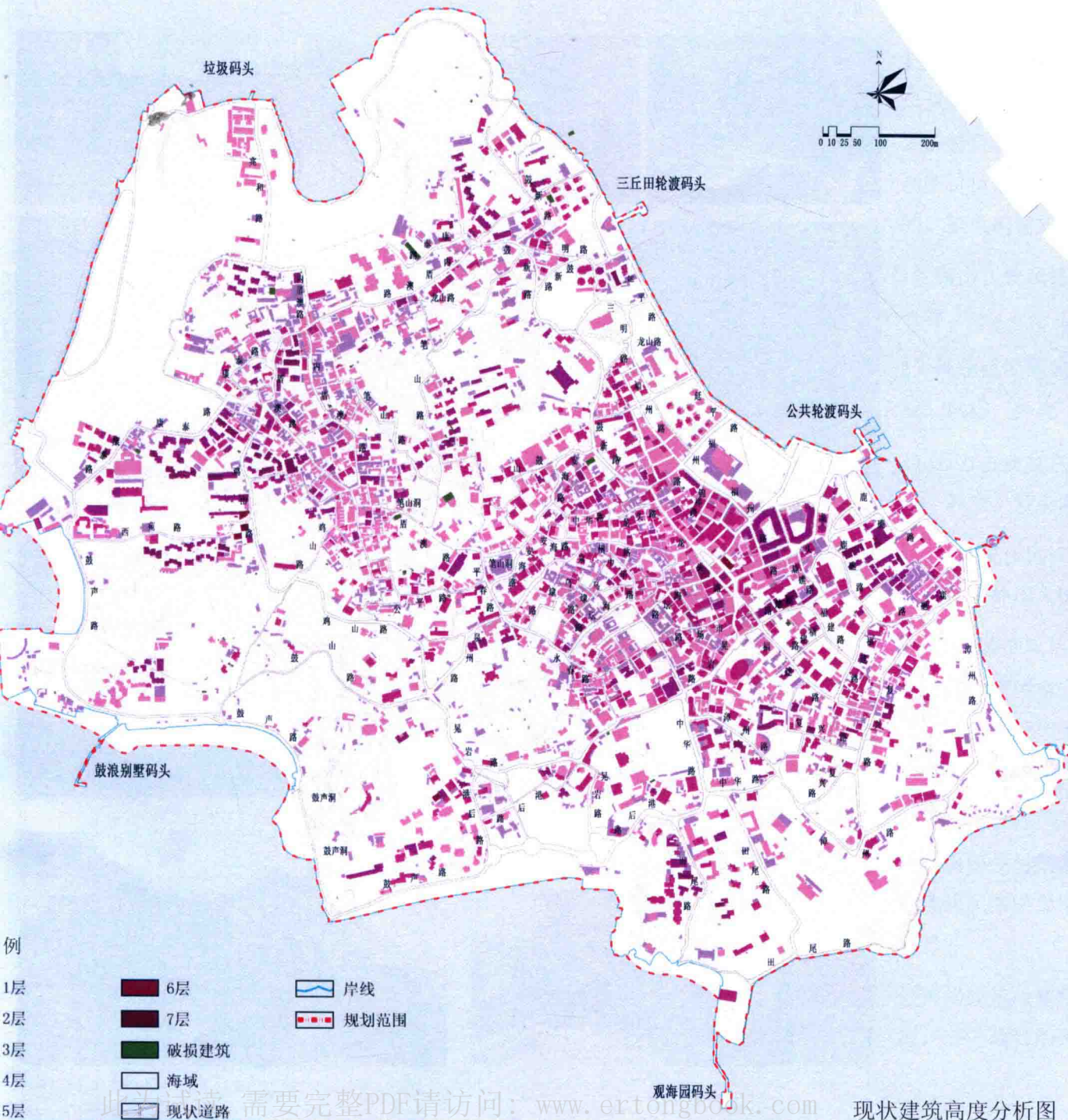
四类建筑：一些简易搭盖，临时建筑等。

鼓浪屿现有建筑87.28万平方米（根据地形图测算）。其中一类建筑24.50万平方米，占总建筑面积的28.2%；二类建筑47.44万平方米，占总建筑面积的54.6%；三类建筑12.83万平方米，占总建筑面积的14.8%；四类建筑2.08万平方米，占总建筑面积的2.4%。



现有危房99栋，总面积44643.16平方米，总户数204户，总人口514人。

现状建筑质量分析图



3、建筑高度现状

鼓浪屿建筑层数多为 2-3层，，少数为平房，部分新建（大多为住宅）建筑层数达6-7层。



1层平房



2-3层



4-6层



现状建筑高度分析图



4、建筑风貌现状 经历近一个半世纪的历史沉积，同时伴随与自然风景的有机融合，鼓浪屿的建筑形成了精巧玲珑、中西合璧、古今博采的特色和风貌，而建筑风貌特色的形成，一方面是建筑自身的艺术功能价值的表现，另一方面则是依托一定规模的建筑群体的组合形式的。鼓浪屿建筑风貌特色可以分为以下几种类型：

1) 闽南传统风格：主要是红砖厝，如大夫第、四落大厝、中华路25号等。

2) 外廊殖民地风格：也称外廊式建筑，带有地方风格或南洋（东南亚）风格，外廊空间，五脚基，用于领事馆、公馆和洋行。

3) 西方古典复兴风格：西方古典复兴式严谨、庄重的样式特征，多用于教堂、教会医院等公共建筑。

4) 早期现代风格：装饰艺术风格，先进的，摩登的，与众不同的形象，用于外国人医院、警察局、宅邸。

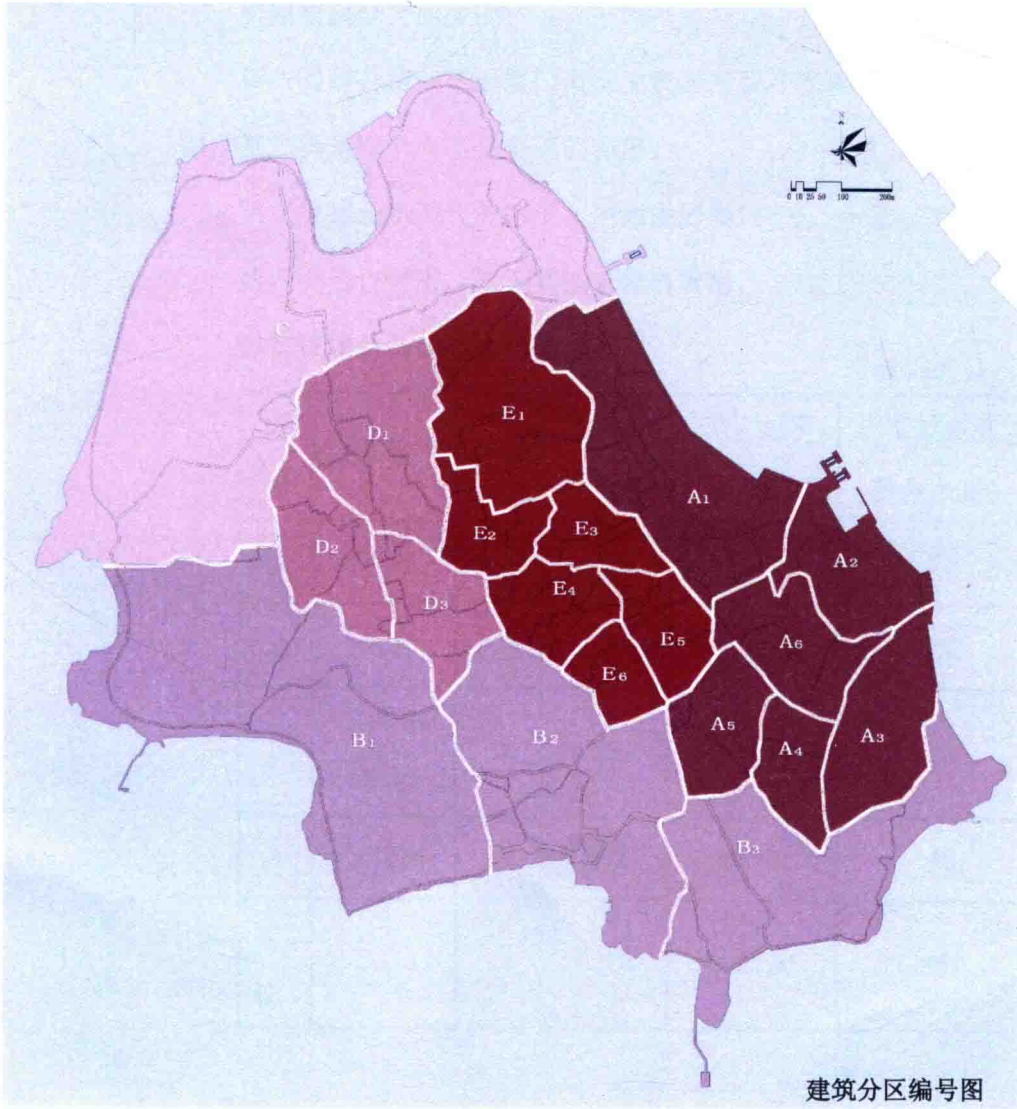
5) 厦门装饰风格：注重现代装饰表现与民族、地方性装饰题材结合的独特建筑风格，中西混搭，自由平面布局，屋顶平台，地方特殊的建筑工艺，红砖砌筑，洗石子、磨石子技术，采用洋楼主体、附属建筑与专属庭园组合的形式。参照闽南传统红砖厝民居的传统格局。

6) 其它风格：半木风格的鹿礁路99号；蒙莎屋顶的观彩楼及“林屋”；美国乡村别墅风格的殷祖泽宅；传统地方庙宇风格的种德宫；闽南现代风格的吴家祠堂等等；另外还有哥特风格；英伦风格；混合风格等。

鼓浪屿建筑风貌整体统一协调，但仍存在保护性破坏和建设性破坏情况，部分项目的风貌与整体不相协调。

5、建筑数量现状

鼓浪屿上的现状建筑约有5774栋，近90万平方米，全岛毛容积率约为0.48，平均建筑密度约为21%。



鼓浪屿现状建筑情况统计表

分区编号	地块编号	建筑面积(平方米)	建筑密度(%)	建筑数量(幢)	历史风貌建筑面积(平方米)	历史风貌建筑数量(幢)
A	A ₁	100800	31.53	487	24753	31
	A ₂	50810	38.25	238	15621	18
	A ₃	25000	18.09	138	11805	20
	A ₄	16530	23.36	127	8218	14
	A ₅	34230	36.69	218	9950	16
	A ₆	51300	39.47	275	24719	32
B	B ₁	65400	9.86	467	9685	19
	B ₂	57400	16.23	369	12423	20
	B ₃	30300	8.77	159	12202	16
C	C	138300	13.30	978	18908	26
D	D ₁	56500	32.54	525	8969	18
	D ₂	34230	27.18	255	5544	9
	D ₃	27200	22.71	211	7383	14
E	E ₁	40700	18.73	243	16702	15
	E ₂	19600	27.83	137	13169	22
	E ₃	32600	51.34	268	11092	25
	E ₄	28630	39.44	221	17249	32
	E ₅	42700	57.82	323	9879	13
	E ₆	20520	39.27	135	8096	14
合 计		872750	20.78	5774	228089	391

数据来源：地形图测算、《鼓浪屿历史风貌建筑保护规划》修编及认定材料汇编

6、建筑权属现状

房屋权属分为四类：

第一类是公房，属于厦门市国土资源与房产管理局管理。

第二类是以个人名义登记的私房。

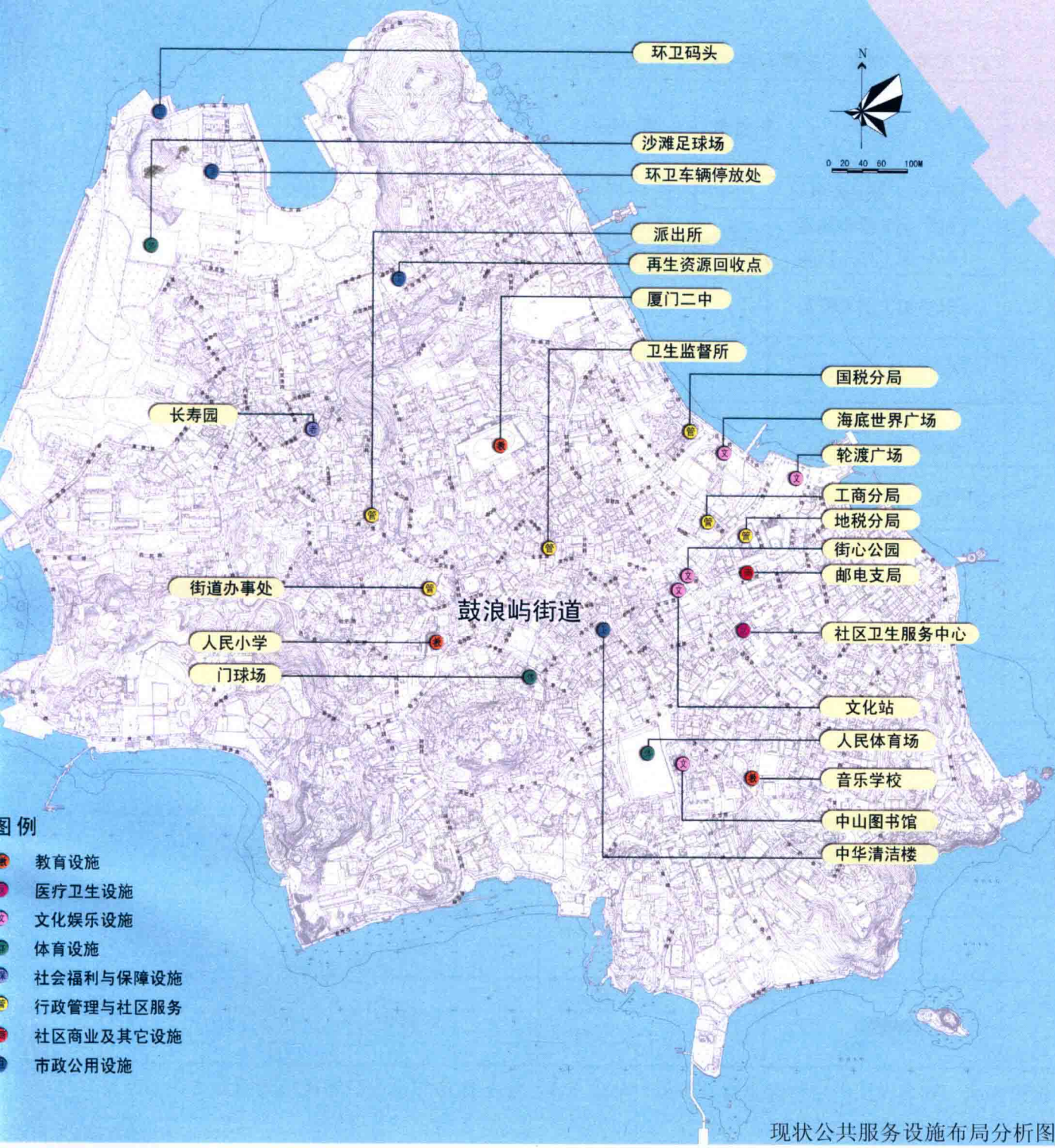
第三类是公私混合的房子，例如内厝澳147号，一层、二层属于市工商行政管理局鼓浪屿分局，顶层是私房。

第四类是自管房，属于其他单位自管房。

建筑权属总体以私房为主。

产权构成分析表

序号	权属类型	比例	建筑数量 (幢)	建筑面积 (m ²)	历史风貌建筑数量 (幢)	历史风貌建筑面积 (m ²)	文物建筑数量 (幢)	文物建筑面积 (m ²)
1	公房	15%	866	130912	72	41976	20	21926
2	私房	72%	4157	628380	253	147499	9	15134
3	公私混合房	5%	289	43638	18	10494	2	4015
4	自管房	8%	462	69820	48	27984	22	25143
合计			5774	872750	391	228089	53	66218



五、公共（服务）设施现状

1、社区公共服务设施

鼓浪屿岛上原有区一级政府，保留下很多公共（服务）设施供居民使用；街道公共（服务）设施项目较为完整，基本可以满足居民生活需求，现状问题主要集中在医疗卫生设施。

1) 医疗卫生设施 鼓浪屿街道社区卫生服务中心与第一医院鼓浪屿分院合建，该院区定位为小型综合性医院、慢性病康复中心以及社区服务中心，无病床，派驻66位医护人员，其中医生18人，设内、外、妇、儿、检验等科室，日门诊量约300人次，可以满足居民的简单治疗、预防与保健需求。并通过建立绿色通道，与第一医院总部实现双向转诊。

2) 教育设施 目前有五所学校：一所幼儿园（10班，实际6班，共计208人），一所小学（人民小学，14班，共计577人），一所中学（鼓浪屿二中初中部，10班，共计310人），一所特色学校（音乐学校，其中小学10班，初中5班，中专3班，共计550人），以及一所大学（厦门工艺美术学校，本科大四13班以及研究生部，共计530人），可以满足2万人规模的配套需求，目前存在的问题是生源不足。

3) 文体设施 文化设施较为完整；体育设施以室外运动场为主。

4) 管理设施 行政管理与社区服务设施相对较为完备。

现状公共服务设施布局分析图

鼓浪屿街道主要公共（服务）设施一览表（1）

类别	项目	规模（m ² /处）		设置位置	个数	内容	管理单位	备注
		用地面积	建筑面积					
教育设施	幼儿园	2258	1950	永春路83号	1	日光幼儿园（10个班）	思明区教育局	实际6班，共计208人
	小学	7075	4538	永春路87号	1	人民小学（14个班）		共计577人
	中学	37610	18044	鼓新路37号	1	厦门二中（10个班）	厦门市教育局	初中10个班，共计310人
		6600	5700	漳州路32号	1	音乐学校（18个班）		其中小学10个班、初中5个班、中专3个班，共550人
	大学	36300	20000	康泰路151号	1	厦门工艺美术学校	省教育厅	本科大四13班以及研究生部，共计530人
医疗卫生设施	社区卫生服务中心	2600	5065	福建路60号	1	鼓浪屿街道社区卫生服务中心	厦门市卫生局	挂靠第一医院鼓浪屿分院（床位数无，医生18人）
文化设施	综合文化活动中心	825	994.3	内厝沃208号	1	鼓浪屿街道文体活动中心	鼓浪屿街道办事处	用地面积包括残疾人援助中心；与老人服务中心共用
	文化站				1	鼓浪屿街道文化站		
	文化室		400	龙头路161号二、四楼	1	龙头社区文化活动室		
		400	900	内厝沃108号	1	内厝社区文化活动室		与长寿园共用
	图书馆	300	1000	中华路4号	1	中山图书馆	厦门市图书馆	厦门市图书馆分馆，为所有居民服务
	街道文化广场	共4500	—	轮渡广场	1		管委会	
				海底世界广场	1		管委会	
				街心公园	1		管委会	
体育设施	综合体育中心				无			有需要时，借用学校资源
	运动场	7500	—	晃岩路上	1	人民体育场	管委会	
		3000	—	环岛路环卫码头附近	1	沙滩足球场	管委会	
		约600	—	永春路与海坛路交叉口	1	门球场	鼓浪屿街道办事处	

说明：其中蓝色标记为厦门市标准街道（十万人）公共（服务）设施项目中规定的内容，但本街道中并没有此项目。资料来源：鼓浪屿街道办

鼓浪屿街道主要公共（服务）设施一览表（2）

类别	项目	规模 (m ² / 处)		设置位置	个数	内容	管理单位	备注
		用地面积	建筑面积					
社会福利与保障设施	老年人服务中心	400	900	内厝沃 108 号	1	长寿园	鼓浪屿街道办事处	与内厝社区文化活动室共用
			994.3	内厝沃 208 号	1	老人活动中心		与街道文体活动中心共用
	残疾人援助中心		225.7	内厝沃 208 号	1	残疾人援助中心		设在街道文化活动中心附楼
	爱心超市		150	龙头路 161 号 三楼	1	鼓浪屿街道爱心超市		
商业及其他服务设施	邮政支局	100	360	龙头路上	1	鼓浪屿邮电局	思明区邮政局	提供各种邮政服务，代办电信业务
行政管理与社会服务设施	街道办事处	3000	2400	永春路 89 号	1	鼓浪屿街道办事处	思明区政府	
	派出所	约 910	约 1300	内厝澳路 4 号	1	鼓浪屿派出所	思明区公安分局	
	税务局	约 100	约 300	延平路 35 号	1	鼓浪屿国税分局	思明区国税分局	与管委会协调，设分局
		约 120	约 400	龙头路 82 号	1	鼓浪屿地税分局	思明区地税分局	与管委会协调，设分局
	工商所	无	1200	市场路菜市场 三楼	1	鼓浪屿工商所	思明区工商分局	与管委会协调，设分局
	卫生监督所	80	200	安海路上	1	思明区卫生监督所鼓浪屿派驻点	思明区卫生监督所	
市政公用设施	清洁楼	120		100	中华路	1	中华清洁楼	管委会
	环卫板车停放处	60	无	市场路上	1	环卫板车	管委会	临时租用
	环卫车辆停放处	200	无	环卫处北侧	1	环卫车辆以及叉车	管委会	
	环卫码头	约 1000	无	北侧环岛路	1	垃圾由此运送出岛	管委会	
人防设施	龙头洞、笔山洞、鼓声洞	兵秘		3	人行通道 面积 4129	市人防办		人防设施
撤区后由思明区教育局接管的资源	思明区未成年人思想道德建设实践基地	共 8000	共 6200	海坛路 59 号		思明区教育局	包含原笔山小学、原艺术幼儿园	撤区后由思明区教育局接管的资源