



步入青岛，令人叹为观止的是那些山海城为一体的建筑格局。然而，这些街道，融入临海的城市建设，却有着自然地势展现出的独特风情，则更让人眼界开阔。这些经典的欧式建筑，从造型到内部设计，都完美地还原了19世纪末及20世纪初，欧洲大陆的时尚流派与建筑艺术。这是一个时代的写照，也是中国历史上罕见的西方文化的缩影。那些曾经这些至今保存完好的建筑，不仅诉说着这座城市所经历动人的故事，更承载着历史事件的真实面貌，见证着这片土地的发展与兴衰。建筑是凝固的音乐，是历史的活化石，是城市记忆的载体。

宋连威◎著

青島 | Old Buildings of Qingdao | 城市老建筑



青島出版社 | Qingdao Publishing House |





青島 「城市老建筑」

宋连威◎著



| 青 島 出 版 社 | Qingdao Publishing House |



图书在版编目(CIP)数据

青岛城市老建筑 / 宋连威著. — 青岛: 青岛出版社,
2005. 1

(人文青岛丛书)

ISBN 7-5436-3265-9

I. 青... II. 宋... III. 古建筑—简介—青岛市

IV. TU-092

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 136337 号

人文青岛丛书 · 青岛市人民政府新闻办公室主编

书 名 青岛城市老建筑

著 者 宋连威

图片提供 袁宾久

出版发行 青岛出版社

社 址 青岛市徐州路 77 号 (266071)

邮购电话 (0532) 5814750

本社网址 <http://www.qdpub.com>

责任编辑 刘 咏

特约编辑 周晓方

装帧设计 申 尧

平面制作 杰人平面设计公司

印 刷 青岛星球印刷有限公司

出版时间 2005 年 1 月第 1 版

2005 年 1 月第 1 次印刷

开 本 16 开 (640 × 960mm)

印 张 20.5

字 数 187 千

印 数 1~3000

书 号 ISBN 7-5436-3265-9

定 价 36.00 元

(青岛版图书售出后如发现印装质量问题,请寄回承印公司调换。

地址:胶南市珠山路120号 电话:0532-8183519 邮编:266400)

青岛近现代城市与建筑的形成 [1]**行政及军事类建筑 [31]**

- 001.德国总督府旧址 [36]
- 002.胶澳帝国法院旧址 [38]
- 003.胶海关旧址 [39]
- 004.美国领事馆旧址 [41]
- 005.英国领事馆旧址 [42]
- 006.德国领事馆旧址 [43]
- 007.德国警察署旧址 [44]
- 008.俾斯麦兵营旧址 [46]
- 009.伊尔底斯兵营旧址 [47]
- 010.青岛山炮台遗址 [48]
- 011.胶澳监狱旧址 [50]
- 012.清总兵衙门遗址 [51]
- 013.中共青岛支部旧址 [52]
- 014.日本海军司令部遗址 [53]

银行及金融类建筑 [55]

- 015.德华银行旧址 [60]
- 016.交通银行青岛分行旧址 [61]
- 017.金城银行旧址 [63]

018.大陆银行旧址 [65]

019.中国实业银行旧址 [66]

020.青岛银行公会旧址 [67]

021.中国银行青岛分行旧址 [69]

022.山左银行旧址 [70]

023.上海商业储蓄银行旧址 [71]

024.义聚合钱庄旧址 [73]

025.东莱银行旧址 [74]

026.宝隆洋行旧址 [76]

027.日本横滨正金银行

青岛支店旧址 [77]

028.朝鲜银行青岛支店旧址 [78]

029.英国汇丰银行旧址 [79]

030.三菱洋行旧址 [81]

031.三井洋行旧址 [82]

032.英国麦加利银行

青岛分行旧址 [83]

033.日本取引所旧址 [84]

034.青岛物品证券交易所旧址 [86]

市政及公用类建筑 [89]

035.青岛火车站 [94]

- 036.大港火车站 [96]
037.小青岛灯塔 [97]
038.胶澳观象台旧址 [98]
039.望火楼旧址 [100]
040.德国胶州邮政局旧址 [101]
041.德国第一邮政代理处旧址 [102]
042.青岛堂邑路郵便局遗址 [103]
043.日本青岛邮局大和町所旧址 [105]
044.水族馆 [106]
045.海滨生物研究所旧址 [107]
046.青岛大礼堂旧址 [108]
047.栈桥回澜阁 [110]
048.鲁迅公园牌坊 [111]
049.青岛体育场旧址 [112]
050.维多利亚湾浴场旧址 [115]
051.八大关小礼堂 [116]
- 商业及娱乐业类建筑 [119]**
052.医药商店旧址 [123]
053.亨利王子饭店及音乐厅遗址 [124]
054.亨利王子饭店旅馆部旧址 [126]
055.海滨旅馆旧址 [127]
056.水师饭店旧址 [129]
057.车站饭店旧址 [130]
058.日本劝业场遗址 [131]
059.青岛国货股份有限公司遗址 [133]
060.亚当斯百货大楼旧址 [135]
061.夏日旅馆遗址 [136]
062.侯爵饭店旧址 [138]
063.亨宝商业大楼旧址 [139]
064.吉利百货公司遗址 [141]
065.黑氏饭店旧址 [142]
066.开治酒店旧址 [143]
067.礼和商业大楼旧址 [144]
068.瑞蚨祥布店旧址 [145]
069.谦祥益绸布店旧址 [146]
070.菜市楼旧址 [148]
071.五起楼旧址 [149]
072.亚细亚饭店旧址 [150]
073.正泰五金行遗址 [151]
074.青岛俱乐部旧址 [153]
075.山东大戏院旧址 [154]
076.青岛映画剧场旧址 [155]
077.日本电化教育馆旧址 [157]

078.日本陆军俱乐部旧址 [158]

079.日本海军俱乐部遗址 [160]

080.德国西餐厅遗址 [161]

宗教、教育及医疗类建筑 [163]

081.天后宫 [168]

082.海云庵 [169]

083.于姑庵 [170]

084.基督教福音堂 [171]

085.圣弥爱尔教堂 [173]

086.湛山寺及药师塔 [175]

087.青岛红“卍”字会旧址 [178]

088.圣保罗教堂 [180]

089.圣路德教堂 [181]

090.斯泰尔修会圣言会会馆旧址 [183]

091.圣心修道院旧址 [185]

092.礼贤中学旧址 [186]

093.德华特别高等学校旧址 [188]

094.总督府童子学堂旧址 [190]

095.总督府学校教学楼旧址 [191]

096.日本高等女子中学旧址 [192]

097.日本中学旧址 [193]

098.圣功女子中学旧址 [195]

099.市立女中旧址 [196]

100.胶济铁路青岛中学旧址 [197]

101.蒙养学堂遗址 [198]

102.德国野战医院旧址 [199]

103.青岛病院门诊楼遗址 [200]

104.普济医院旧址 [202]

105.福柏医院旧址 [203]

106.信义会医院旧址 [204]

107.浸信会礼拜堂旧址 [205]

工业、办公及会馆类建筑 [207]

108.山东矿务公司总部旧址 [214]

109.青岛商会旧址 [215]

110.青岛日本商工会议所旧址 [216]

111.日本大连汽船株式会社青岛

支店旧址 [217]

112.日本钟渊商事株式会社旧址 [219]

113.两湖会馆旧址 [220]

114.齐燕会馆旧址 [221]

115.广东会馆旧址 [222]

116.三江会馆遗址 [224]

- 117.日尔曼德国啤酒厂旧址 [225]
- 118.德国屠宰场旧址 [226]
- 119.胶济铁路四方工厂旧址 [227]
- 120.船坞工艺厂旧址 [229]
- 121.德意志中国缫丝公司旧址 [230]
- 122.青岛电灯厂旧址 [231]
- 123.胶澳商埠电汽事务所旧址 [233]
- 124.大英烟草公司旧址 [234]

别墅及居住类建筑 [235]

- 125.德国总督官邸旧址 [242]
- 126.德国总督副官宅第旧址 [244]
- 127.路德公寓旧址 [245]
- 128.欧洲人商业大楼旧址 [246]
- 129.胶州旅馆旧址 [248]
- 130.阿里文旧宅 [249]
- 131.总督牧师旧宅 [250]
- 132.德国盖尔普克亲王别墅旧址 [251]
- 133.斯提克否太旧宅 [253]
- 134.迪德瑞希旧宅 [254]
- 135.德国海军第二营
营部大楼旧址 [256]

- 136.二提督楼旧址 [257]
- 137.伯恩尼克旧宅 [259]
- 138.德国神甫姬宝璐旧宅 [260]
- 139.刘子山旧宅 [262]
- 140.毕娄哈旧宅 [263]
- 141.天主教会会宅旧址 [264]
- 142.古西那辽瓦旧宅 [265]
- 143.柏尔根旧宅 [266]
- 144.高示甫旧宅 [267]
- 145.坂井贞一旧宅 [269]
- 146.早氏旧宅 [270]
- 147.宁文元旧宅 [271]
- 148.副税务司旧宅 [272]
- 149.富玛·蒂瑞森·杰森旧宅 [273]
- 150.德国公寓旧址 [274]
- 151.亨利亲王街公寓旧址 [276]
- 152.基督教青年会旧址 [277]
- 153.新新公寓旧址 [278]
- 154.姜如心旧宅 [279]
- 155.日本教工宿舍旧址 [280]
- 156.花石楼 [281]
- 157.公主楼 [283]

- 158.太平角一路 1 号私人旧宅 [285]
- 159.嘉峪关路 6 号别墅 [286]
- 160.湛山三路 10 号私人旧宅 [287]
- 161.湛山路 4 号私人旧宅 [288]
- 162.湛山四路 1 号甲私人旧宅 [289]
- 163.玛氏旧宅 [290]
- 164.荣成路 2 号甲私人旧宅 [291]
- 165.荣成路 6 号私人旧宅 [292]
- 166.荣成路 8 号私人旧宅 [293]
- 167.克雷格旧宅 [294]
- 168.荣成路 17 号私人旧宅 [295]
- 169.周氏旧宅 [296]
- 170.姚氏旧宅 [297]
- 171.白氏旧宅 [298]
- 172.雷氏旧宅 [299]
- 173.马氏旧宅 [300]
- 174.韩氏旧宅 [301]
- 175.高氏旧宅 [302]
- 176.山海关路 9 号私人旧宅 [303]
- 177.太平角一路 29 号私人旧宅 [304]
- 178.谭氏旧宅 [305]
- 179.正阳关路 11 号私人旧宅 [306]
- 180.坡氏旧宅 [307]
- 181.由和茨基伊万旧宅 [308]
- 182.林氏旧宅 [309]
- 183.杨氏旧宅 [310]
- 184.嘉峪关路 3 号私人旧宅 [311]
- 185.嘉峪关路 4 号私人旧宅 [312]
- 186.英侨克氏旧宅 [313]
- 187.名人故居 [314]
 闻一多 / 王统照 / 老舍 / 沈从
 文 / 梁实秋 / 洪深 / 萧军与萧
 红 / 舒群
- 后记 [317]

青岛近代城市与建筑的形成

浓浓的海雾，久久萦绕着太平洋西岸的一片半岛，迟迟不肯散去，似乎故意给这片土地平添着神秘，掩藏着灵秀。这个半岛，就是位于中国大陆版图最东端的山东半岛。在半岛上有一处岬口东南向的海湾，千百年来迎着身边的潮涨潮落，目睹着眼前的岁月变迁，它就是胶州湾。环绕海湾，历经百年沧桑，这里耸立起一座风格迥异且名扬海内外的城市——青岛。

步入青岛，令人叹为观止的是那融山海城为一体的城市格局。然而，漫步街道，跃入眼帘的城市建筑，其巧借自然地势展现出的欧陆风情，则更让人惊异折服。这些经典的欧式建筑，从造型到细部设计，都真实地反映了19世纪末及20世纪初，欧洲大陆的建筑流派与建筑艺术，是一个时代的写照，也是中国大地上罕见的西方文化缩影。环绕着这些至今保存完好的建筑，其院外屋内还流传着许多动人的故事，印刻着大量历史事件的真实履痕，见证着这片土地的变迁与兴衰。建筑是凝固的音乐，是历史的房客，是需要细细体味的春秋史话。

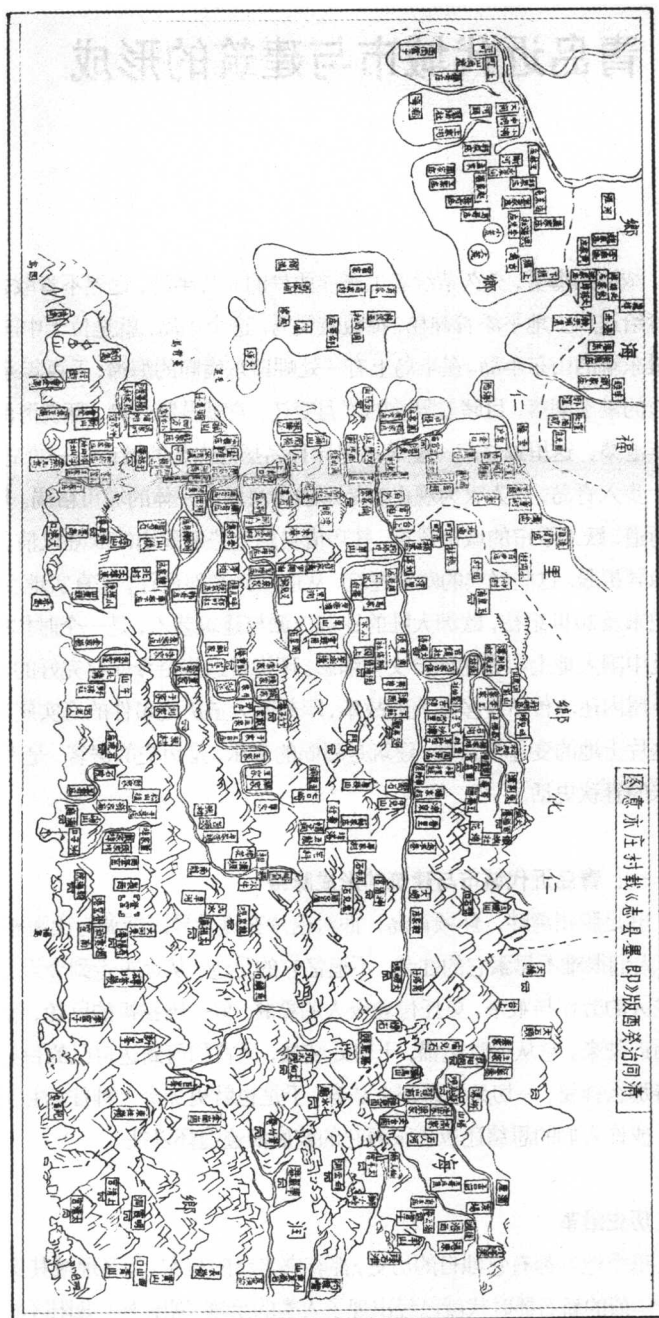
一、青岛近代城市与建筑的形成脉络

驻足胶州湾畔，环顾青岛，面对这片充满着异国情调与山海相依的土地，人们很难不思索它的往昔，不追忆它的足迹。从远古走到今天，它荷载着先人的劳作与艰辛，更托付着今人的希冀，似一艘扬帆的巨轮，缓缓地由远而近驶来。它从何时起锚，于何处装载，又将如何到达自己的目标，一切显得那么神秘，一切又显得那么从容，于是也就更加令人神往。注目这艘巨轮，或许人们的思绪还应该跟着它的波痕浪迹追怀以往。

历史沿革

每个地方都有它独自的历史，都有它丰厚的写实。青岛地域其实早在五六千年前的新石器时代就已经出现了人类的足迹。据出土于城阳区城子村的

清同治癸酉版《即墨县志》载村庄示意图



遗迹显示,这里拥有的大汶口文化、龙山文化的丰厚史料,揭示着先人曾有过的辛勤劳作。著名考古学家王献唐作《炎黄氏族文化考》中记载:原始社会末期,不其山周围曾生活着“不族”和“其族”,山以二族得名。不其山即现今位于城阳区的铁骑山。夏、商时期,青岛地区属莱夷,至周朝时分属介、夷等诸侯国。经春秋、战国时代的群雄割据、弱肉强食,后归属齐国统辖,其大部分地域属即墨。秦朝统一中国后,取消诸侯国,实施郡县制,青岛地域分属琅琊郡和胶东郡。青岛市区范围则归琅琊郡属的不其县治辖。此区划沿用至西汉后,到新莽时期先后改属郁秩郡、填夷郡、东莱郡。东汉时期分属青州刺史部的北海国、东莱郡和徐州刺史部的琅琊国。至魏晋南北朝时期,先后归青州、光州、胶州辖下。隋代则属东莱郡、高密郡。唐、五代、宋、金及元朝均属莱州、密州。期间,自唐宋以来胶州湾渐被兵家所重视,同时商业的地位也显现出来。北宋元祐二年(1087年)于胶西板桥镇设立提举市舶司,大沽河口成为对外贸易港口。到元朝至元十七年(1280年)秋,开凿了30公里长的胶莱运河,亦使本地区“造船业举,漕运兴盛”。明朝时期,青岛地区归山东布政使司的莱州府。此时为防备海上骚扰的倭寇,沿海设立大量防御性机构,其中于明洪武初年(1368年)修筑灵山卫土城,建文四年(1402年)设即墨鳌山卫,辖下的浮山守御千户所,即位于现今青岛市区的浮山所。

青岛城市的历史,与中国大地上那些曾有过辉煌过去的古都大邑相比,尚显得幼小而年轻。但作为中国近代历史上殖民地城市的范例,它却有着举足轻重的地位。

建置与开埠

1840年鸦片战争后,西方列强逼清政府打开了闭锁的国门。1858年《天津条约》规定山东登州为通商口岸,随后于山东沿海设厘税局六处,作为各口岸贸易税收管理机关。其中即墨的金家口厘税局下设青岛口、女姑口分局。至此,历史开始将胶州湾沿岸推向对外的窗口,这片土地也渐渐引起世人的关注。

1862年3月,清政府于烟台设东海关,下设金家口、青岛口两处分关,并于女姑口、沧口、沙子口、登窑设常关分卡和代办处,成为正式海关机构,隶属户部,专门负责关税征收和通商口岸贸易管理,使青岛的口岸作用



开埠前的青
岛村



日渐显露。

1884年7月(光绪十年),中法战争开始后,法军屡次声言“将由胶州进图北犯”,促使清政府“抽调兵勇,添卒万人”,加强胶州湾等处海上设防。

1891年3月,李鸿章校阅北洋海军后,经威海抵胶澳,详阅形势,认为此地“口门系属湾形,从东至北环山蔽海,形胜天成,实为旅顺、威海以南一大要隘”,返京后即奏请设防。1891年6月14日,光绪帝览奏批示:“奏拟在胶州、烟台各海口添筑炮台等语著照所请”。翌年,登州总兵章高元率四营约2000余清军进驻,拉开青岛建置的帷幕。

当清政府关注胶澳时,远在西方的德国也悄悄盯上了这片土地。1896年12月,德国曾提出租借胶州湾50年的要求,被拒绝。1897年2月,德国派筑港及土木专家佛朗求斯来山东,对胶州湾地区的水文、地质等情况进行了详细调查。为其图谋作好了深入的准备。

1897年11月1日发生“巨野教案”,为德国人提供了进占胶州的借口。11月7日,德皇威廉二世命其停泊在吴淞口的远东舰队开赴胶州湾。11月14日清晨,德海军陆战队720名官兵以借地操练为名,从青岛湾强行登陆,随即向清兵发起攻击。章高元率部没有抵抗,便撤至沧口,让出了胶州湾南岸。

1898年2月,德国增派第二批舰队抵达胶州湾。3月6日逼迫清政府签订了《胶澳租界条约》,将环胶州湾的陆域及岛屿面积551.753平方公里,领海576.5平方公里,共计1128.253平方公里的海陆总面积,一并“租借”99年。同时在“租借”地周围100公里设定中立地带界限,并获取了在山东境

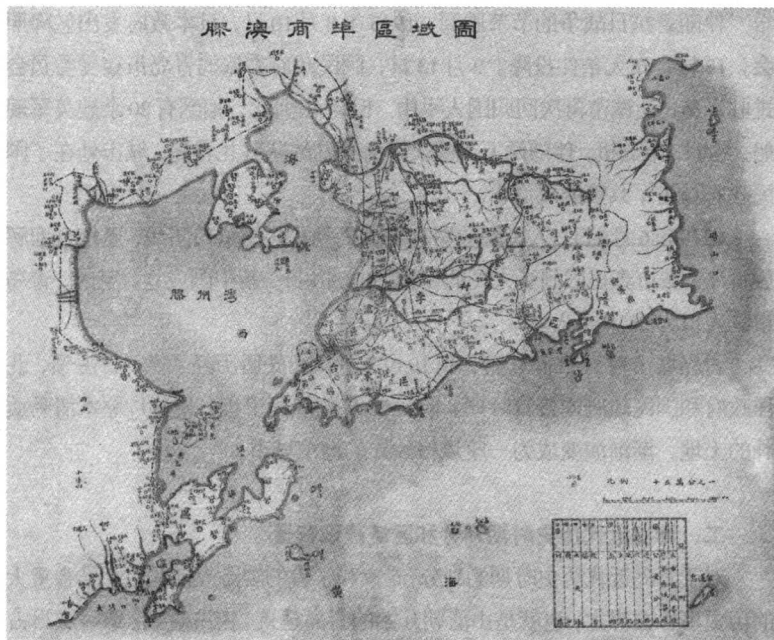
内修铁路，沿线30公里采矿等权益。

至此，青岛开埠，也成为德国以殖民地方式建设城市的初始。

城市演变

自1898年3月中德《胶澳租界条约》签订之日起，青岛作为德国人的租界，开始了初期的大规模城市建设活动。1900年，德国人推出青岛地区规划图，将行政中心放在迎临青岛湾的一片坡地上。当时的城市规划区范围约10余平方公里，规划容纳人口约5万人，属典型的殖民地式小市镇。但德国人始料未及的是开埠后的地区发展速度，远远超过了最初的设想。于是到1910年又着手编制新的胶澳青岛区总体规划，规划范围较前增加了四倍，人口规模也随之同步增长，一个大青岛城市格局的雏形也随之出现了。到1914年，青岛城市人口达到16.5万人。

在第一次世界大战的炮火声中，日本人从德国手里夺取了青岛。自1914年至1922年的8年时间，青岛沦为日本占领区。期间，为收回青岛，1919年的5月4日爆发了著名的“五四”运动，并成为中国新民主主义革命的起



胶澳租界区域图



始。青岛城市也因此在中国近代历史上写下了浓重的篇章。这场运动最终迫使日本人无奈地将青岛归还给了中国。到1922年青岛城市人口达到29万人。

1922年12月10日，北洋政府正式接管青岛，称胶澳商埠。1928年初，南京国民政府发动旨在消灭奉、鲁军阀的第二次北伐，5月1日进占济南。此前，由于北洋政府作为换取出兵的条件，又将胶澳交付给了日本，所以当国民政府占领除胶澳外的整个山东后，于1929年3月8日，与日方签订了《中日山东撤军协定》，4月5日，国民政府方正式接管胶澳商埠，同年7月设青岛特别市，次年改称青岛市。这期间，城市的基础设施有了新的建设，大量金融、商业、文化类建筑也随之出现了。

1937年“七·七芦沟桥事变”后，日本发动全面侵华战争。12月18日，时任青岛市长的沈鸿烈，下令炸毁日本人在青岛的九处纱厂，以及青岛港内的部分起重机械，作好外逃准备。1938年1月10日，日本军队从崂山的山东头海滩登陆，二次入侵青岛。占领期间，日本人拟定了《青岛特别市地方计划》和《母市规划》，将胶州、即墨两县划归青岛，成立所谓“大青岛市”。欲图利用便捷的海陆空条件，将青岛建成“华北门户”，进一步实施侵略和掠夺计划。至1939年末，青岛市区人口总数达到52万余人。

伴随着抗日战争的节节胜利，1945年8月10日，日本政府发出乞降照会，15日宣布无条件投降。9月13日，国民政府委派的青岛市接受委员会进驻青岛，使城市再次回归国人手中。但自10月起，相继有20余艘美军舰船，约110架飞机，伴随两万人的美国海军陆战队驻扎青岛，城市处在了国民政府与美军共管的局面中。

1949年6月2日，人民解放军突破国民党军队的沧口防线，迅疾全面解放青岛，城市真正回到了人民的怀抱。10月1日，新中国成立。至此，青岛市区人口为58万余人。

青岛城市自1891年建置，到1949年建国，先后历经了德、日占领，北洋政府和国民政府的接管时期。前后58年的风雨里程，使这片原本清秀质朴的土地，渐渐演变成成为一座风格独特的海滨城市。

二、青岛近代历史时期划分和区域建设背景

对于青岛近代历史时期的划分，专家和学者的观点大都偏重于结合重大的历史事件去界定，也就是由清朝开始的青岛建置、德占时期、第一次日占

时期、北洋政府及国民政府接管时期、第二次日占时期、国民政府二次接管时期到新中国建立。因为这几个阶段，都是对青岛地区“改朝换代”式的改变，虽然时间各有长短，但统治者的目的与作为各不相同，所以也容易区分。

各时期的建设区域和形成背景

青岛城市各个区域的形成过程以及建筑的风格演变，是伴随着各阶段统治者的不同目的，悄悄地、慢慢地逐渐演化而成的。市区的大街旁、小巷里都毫无掩饰地展现着各色往日的印记，窗台上、檐口下都清晰可辨地残存着从前遗留的痕迹。楼前房后掩不住旧日曾闪过的一段段令人难忘的故事，石板缝隙藏不下往昔曾脱落的一层层使人心颤的记忆。

德国人占据青岛后，首先选定的建设区域是位于青岛湾北部的沿海地段。甚至规定在此只能建欧式房屋，供欧洲人居住。区域内的原有村落被拆毁，居民则被强迁外移至台西镇、台东镇和火车站附近，以及旧日的大鲍岛村边。由于德国人建造城市初始创立下华欧分区界限，所以青岛市区在建设之初，即出现建造标准和居住环境的差异。靠近青岛湾的海岸边，最优雅的自然环境，良好的地理位置，均成为统治阶层和达官显贵的落脚之处，平民百姓则挤拥在居住质量低下的环境里。这个分界线虽于德占后期因市区人口的急速膨胀取消了，但是把质量和标准高的建筑牢牢锁定在当时欧洲人街区



德占初期的前海一瞥

里的痕迹却依然存在。而且因为当时界区内外基础设施建设标准的差异巨大,也使得这种环境优劣和居住等级的区分,在此后很长一段时期内仍然于城市中延续着。

随后而至的日本人,紧贴着德国人的身后在市区的胶州路、聊城路和市场三路附近也找到了供自己侨民居住的场所。上层社会和统治者在市区扩张的同时依然最大限度地僭存在近海的城市南部区域里。除此之外,少数显贵和政豪们则沿着莱阳路、鱼山路修建了部分小住宅,再是少数日侨和欧洲人跑到汇泉角、太平角一带沿海修建了别墅。此举使市区在向北扩展的同时亦向东延伸,而且东去的位置已突破德占时期的军事防线,步入了曾经的“禁区”。这说明第一次日占时期日本人对青岛的军事战略要求较德人已下降。而此时的民众住房建设依然集中在当时市区北部的台东镇附近。同时,日本人又开始在普集路、华阳路、曹县路等靠近市区的地段建工厂。规模较大的纺织厂则沿胶济线置于四方、沧口西侧。居住区的等级划分不仅依然存在,而且由于工厂修建在民众居住区附近,劳苦阶层的居住环境进一步恶化,等级的差别也越来越大。此外,由于日本人沿铁路建工厂,这种为了方便掠夺物资并外运的做法,使得青岛城市形态也发生了变化,城市布局显现出带状格局的雏形。

北洋军阀及国民政府统治时期,虽然城市归国人所有,但阶级矛盾依旧,阶层差别仍存。这一时期有钱人纷纷涌入汇泉角并修造了“八大关”,同时在小鱼山周边、大学路北部、齐东路两侧,亦建设了许多小体量住宅。中产阶级则在北京路、天津路、云南路附近修建了部分公寓房。虽然城市空间开始变得局促,但富人丝毫不舍得离开市区南部。此时的台东及四方、沧口是民众房屋修建的新集中点,虽然数量增多,但质量并没提高。这个时期,以台西镇为主修建了多处平民大院。其主要目的是将民众封锁在高墙院内,以免妨碍市容。虽然此时建造了许多文化及市政公共性建筑,但其布局依旧在市区南部沿海区域内,从其所照顾的对象及欲图达到的目的上看,不言而喻仍是为上层统治阶级服务的,城市环境质量的差别并未缩小。

日本人二次占领青岛时期,虽然城市主要是以军事据点的形式存在,但建设的方向仍然体现着阶级的差别。日侨和当时的上层阶级,除在沿海插建小住宅外,较大规模的公寓楼也开始以一定的数量出现,但主要集中在合江路、嫩江路附近。整个社会的发展使中国人的建房质量有所提高,但是环境

依然恶劣。在金乡路“海关后”附近出现的内天井式国人居住的房屋，仍然是建筑密度高，环境噪杂，民众的生活条件并没有大的改观。

解放战争时期，国民政府和美国军队统治下的青岛，由于统治者的主要精力放在应付战争方面，所以房屋建造量较少。

建筑质量和居住环境的不平等，是青岛城市在特定的历史环境下的特有产物，其中体现着强烈的阶级矛盾，这也是在那个社会所无法调和的。对于青岛城市因其历史原因所遗留下的建设条件高低不均问题，建国初期，青岛城市建设局曾经作过统计：莱阳路、金口一路、金口三路为高级住宅区；单县路、钜野路一带为中国人住的天井式居住大院；台西旧民众二院为贫民区；国棉一厂和五厂之宿舍为工人宿舍。从中可以清楚地看出不同建设区域和建设条件差异所带来的区别。这些区别主要反映在道路、绿化、城市给排水等相关指标上。

此外据1935年《工务年利》资料统计，由于建筑质量差别较大，中国人住房与欧美等外国人的住房造价相差悬殊，当时在青岛的国人建房造价为每平方米建筑面积约花费20元，而欧美等外国人约花费90元。

除房屋建筑质量的差异外，作为环境质量主要指标的绿化方面，当时亦存在较大的差异。据建国初期资料统计，当时全市共有绿地面积234.6万平方米。其中市南区占有170.23万平方米，为全市绿地面积的72.55%。平均每人14.82平方米，而且这些绿地主要分布在高级住宅区附近。相反，劳动人民居住的地区情况极不相同，如台西镇区域内当时只有绿化面积1200平方米，占全市绿地面积的0.05%，每人平均仅为0.01平方米。

在市政设施服务上也存在此类差异。如自来水用水量方面，据1935年伪青岛市工务局自来水厂统计的用水情况资料显示，欧美人每人每日600公升，日本人为450公升，而中国人只有90公升，而且郊区民众根本无自来水可用。这种差别主要因供水设施配备情况不同，且房屋修造质量差异所致。这也是建国前青岛城市居住建筑条件不均等的重要证据。这种不平等的现象还表现在下水道设置、道路网布局及修造形式、电灯配备等各个方面。

青岛经过不同时期的统治与变迁后，城市在逐渐的建设与发展中慢慢扩张。虽然统治者的目的与做法不同，但人口的剧增，建筑的堆砌，还是让这片土地发生了巨大的变化。