

中国近代城市与建筑

(1840~1949)

《中国近代城市与建筑》编著组编著

杨秉德 主编

中国建筑工业出版社

研究工作有所裨益，能使广大读者有所收获，作者们的辛劳就有了最好的报偿。

不幸的是，书稿完成之时，本书作者之一青岛建筑工程学院唐学易先生已离我们而去。我与唐先生本不相识，因撰此书书信往来，至1989年春唐先生来津才得晤面。他的两位同班同学在天津大学执教，都是我的教师，我对唐先生亦执师礼，唐先生却以朋友相待，诚挚坦荡，一片真诚，彼此相处，很是投机。是年八月，忽得来鸿曰初稿已成，但身体不适，诊为早期肝硬化。不料所患竟是癌症，自住院治疗至9月27日病逝不过月余。以唐先生的学识，当早已自知，但仍自若如常，病危之时仍不忘书稿之约，委徐飞鹏君代为整理完成。后经徐君努力，终使青岛稿得与读者见面。徐君虽作大量工作，却谦让不肯署名，无私助人，谨志于此。唐先生一生坎坷，近年至青岛建筑工程学院执教，境遇好转，雄心勃勃，正要干一番事业，不料天不假年，英年早逝，实在令人惋惜令人悲痛。所幸今日书稿付梓，当可慰之于九泉之下。

在本书稿编完之后，中国建筑工业出版社又约请了北京古代建筑研究所沈阳同志编写了《萌生于封建都城的北京近代建筑》纳入本书中，成为本书中最后的第十四章。

杨秉德

一九九〇年六月于天津大学

编著说明

本书由《中国近代城市与建筑》编著组编著，杨秉德主编。

编著工作分工如下：

第一章 杨秉德

第二章 谢少明，合作人马秀芝、刘业

第三章 章明、娄承浩

第四章 杨秉德

第五章 李传义

第六章 常怀生

第七章 杨照远、杜磊、戚勇

第八章 李伟伟

第九章 唐学易

第十章 郑兴昌、元育岱

第十一章 陈重庆

第十二章 杨嵩林

第十三章 葛立三

第十四章 沈 阳

全书最后由杨秉德汇总、修改后定稿。

本书第九章由徐飞鹏提供部分初稿，唐学易先生去世后又由徐飞鹏调查核实史料、提供部分图照，完成第九章遗留工作。

本书第五章由武汉市房地产管理局资料室提供部分插图，第六章由刘松茯提供部分资料，韩昭宽提供部分历史照片，第八章由刘济育协助调查、研究工作，第十二章由重庆建筑工程学院建筑系建筑历史及理论研究室、重庆南开中学及重庆建管局陈泉根提供部分插图和史料。

本书大部分插图由作者本人绘制，大部分照片由作者本人拍摄，部分插图由王新、祝捷（第二章）、王述琦、周湘津（第四章）、郑有发、张健、王亮（第六章）、李速、崔志华（第八章）、徐飞鹏、李蔚松、姚远（第九章）、孙剑波、刘兴文（第十章）绘制；部分照片由张京良、曹子龙（第五章）、关凤林、侯永泉、关锋（第七章）、姚广田（第九章）、丰培华（第十章）、张朝明、江嘉铭（第十二章）、张浩敏（第十三章）侯兆年、晋宏达、韩扬（第十四章）拍摄。

本书作者在调查撰稿过程中蒙各地有关部门大力支持协助，因涉及单位过多，不能一一列举，谨在此一并致谢。

序

1988年春，在武汉召开的第二次中国近代建筑史研究讨论会上，一班中年学者学识已丰，精力正盛，都想为中国近代建筑史的研究事业多做些工作。因之，合作编撰有关专著之议就得到这些对近代建筑史的研究工作已有多年积累的朋友们的一致赞同。自武汉返津后，朋友们纷纷来信催促，遂拟定编撰计划，征得大家同意；又得几位出版家中国建筑工业出版社周谊社长、杨谷生副总编辑、建设杂志社王弗先生的支持与鼓励；又约得对当地近代建筑史研究多年、造诣颇深的上海章明先生、青岛唐学易先生、哈尔滨常怀生先生参加这一工作，书稿编撰工作很快进入实施阶段。

由十二城市学者合作，在已有资料积累与研究成果的基础上开展进一步的研究工作，编撰一部既反映十二城市近代建筑史的研究成果，又融为一体、全面反映中国近代城市与建筑发展进程的学术专著，编撰体例即全书整体结构框架的确立是颇费斟酌的。踌躇之时，读《剑桥中国晚清史》，其与我们习见的史书不同的编撰体例——由研究清史某专题的学者执笔分撰有关章节，前后各章衔接而成完璧，各章作者立言则不尽一致——令人耳目一新。由此启示，设想本书虽不能按历史发展顺序纵向展开分工编撰，却可在若干个点（城市）上展示中国近代建筑史发展进程的若干个横剖面，连缀成书，从特定角度反映中国近代建筑史的发展概貌，当自有其独特的学术价值。因拟定全书整体结构框架为：各城市按统一体例分章撰稿，在论述城市与建筑发展脉络的同时介绍典型实例，最后在结语一节概述各城市近代城市与建筑发展的特点，在此基础上撰“中国近代建筑概论”一章总括全书。

书稿编撰工作按写作大纲、详细写作大纲、初稿、定稿四阶段进行，每一阶段均作协商、调整、统一。在详细写作大纲与初稿阶段均以天津一章（第四章）为例先撰样稿，供各城市撰稿人协商、讨论、参考，以尽可能统一体例，统一写法、统一编撰思想，而基本的学术观点则尊重各撰稿人的意见，并不强求一致。

一部建筑史似应包括三个方面的内容：建筑活动的进展取决于左右社会发展的政治因素与经济因素，把建筑活动置于社会政治、经济发展的背景之中，把建筑的发展作为社会政治、经济发展变化的结果来考察，这是建筑史的基本内容之一，我们试称之为人文建筑史；建筑又是艺术与技术相结合的产物，建筑史研究的另外两部分内容是建筑风格演变史与建筑技术发展史。由于各城市近代建筑发展的状况不同，撰稿人的研究重心与资料积累亦有不同的侧重点，因而本书各章在这三个方面各有畸轻畸重之处，有关建筑技术发展的论述则普遍薄弱，这是要请读者鉴谅的。

书稿编撰工作自1988年始至1990年6月定稿，历时约二年，在此之前，各城市作者已进行了多年的资料积累与研究。绝大多数作者是在没有科研经费、没有固定科研时间的困难条件下坚持开展研究工作而取得这一成果的，书稿编撰过程中各地作者先后调查了近千个建筑实例，参阅了数百种参考书籍、资料，仅此一斑，便可见编撰工作的艰辛，更不用说史料的收集、整理，实例的考察、测绘、评述，基本学术观点的提炼，乃至文稿的组织、图照的绘制拍摄等等大量艰巨的工作。作为十二城市学者共同劳动的结晶，如果本书能对中国近代建筑史的

目 录

编著说明

序

第一章 中国近代建筑概论 1

一、中国近代建筑史的断限与分期 1

(一) 中国近代建筑史的断限 1

(二) 中国近代建筑史的分期 2

二、三个发展时期中国近代城市与建筑的发展概况 4

(一) 初始期(1840年至1900年) 4

(二) 发展兴盛期(1900年至1937年) 5

(三) 凋零期(1937年至1949年) 11

注释 13

主要参考文献 13

第二章 中国近代建筑的前驱城市广州... 14

一、城市的地理位置与历史沿革 14

(一) 地理位置 14

(二) 历史沿革 14

二、初始期(1840年以前) 14

(一) 旧城区的形成 14

(二) 十三行的兴起 15

三、发展期(1840年至1928年) 16

(一) 旧城区的发展 16

(二) 洋务运动及其它 16

(三) 沙面租界区的形成 17

(四) 教会建筑的兴起 18

(五) 其它类型建筑 20

四、发展延续期(1928年至1937年) 20

(一) 旧城区的发展 20

(二) “中国固有式”建筑形式兴起 22

(三) 东山新区的住宅建设 24

五、凋零期(1937年至1949年) 24

六、简短的结语 24

注释 25

主要参考文献 26

第三章 以租界区为主体的近代商埠

城市上海 45

一、城市的地理位置与历史沿革 45

(一) 地理位置 45

(二) 历史沿革 45

二、租界区的产生与城市性质的改变 45

(一) 租界的形成 45

(二) 城市的变化 46

三、1843年至1895年的上海城市与建筑 46

(一) 教会建筑 46

(二) 公共建筑 47

(三) 居住建筑 48

(四) 工业建筑 48

四、1895年至1919年的上海城市与建筑 49

(一) 教会建筑 49

(二) 学校建筑 50

(三) 银行建筑 50

(四) 商业建筑 50

(五) 公共建筑 51

(六) 旅馆建筑 51

(七) 居住建筑 52

(八) 工业建筑 53

五、1919年至1937年的上海城市与建筑 53

(一) 行政办公楼建筑 54

(二) 洋行、银行建筑 54

(三) 旅馆建筑 55

(四) 商业建筑 56

(五) 居住建筑 56

(六) 娱乐建筑 57

(七) 工厂建筑 58

(八) 大上海市中心计划 58

六、1937年至1949年的上海城市与建筑 59

(一) 抗日战争时期 59

(二) 解放战争时期 60

七、结语 60

注释 61

主要参考文献	61
第四章 以租界区为主体的北方商埠	
城市天津	91
一、城市的地理位置与历史沿革	91
(一) 地理位置	91
(二) 历史沿革	91
二、初始期(1860年至1900年)	91
(一) 旧城区	91
(二) 租界区	92
(三) 洋务运动	93
三、发展兴盛期(1900年至1928年)	94
(一) 旧城区	94
(二) 河北新区	94
(三) 南市区	95
(四) 租界区	96
四、发展延续期(1928年至1937年)	102
(一) 向现代主义建筑过渡成为租界区 内公共建筑的主流	102
(二) 墙子河外英租界新区的住宅建筑	103
(三) 旧城区建筑活动凤毛麟角	104
五、凋零期(1937年至1949年)	104
六、结语	105
注释	106
主要参考文献	107
第五章 租界区与旧城区平行发展的 商埠城市武汉	135
一、城市的地理位置与历史沿革	135
(一) 地理位置	135
(二) 历史沿革	135
二、近代建筑初始期(1861年至1900年)	136
(一) 武昌旧城区	136
(二) 汉阳工业区的形成	137
(三) 汉口旧市区	138
(四) 汉口租界区	139
三、发展兴盛期(1900年至1927年)	140
(一) 汉口租界区	140
(二) 汉口旧市区	145
(三) 武昌旧城区	149
四、发展延续期(1927年至1937年)	152
(一) 国民政府迁都武汉与汉口	

租界收回	152
(二) 官僚资本与民族资本经营的 金融建筑	153
(三) 其它类型的建筑	154
(四) 武汉大学校园初创规划及其建筑	156
五、近代建筑凋零期(1938年至1949年)	157
(一) 日军轰炸对城市建筑的破坏	157
(二) 武汉工业大举内迁	157
(三) 日伪统治武汉七年	157
(四) 美蒋统治崩溃, 近代建筑活动 终结	158
六、结语	158
注释	159
主要参考文献	159
第六章 沙俄、日本先后侵占的新兴 城市哈尔滨	190
一、城市的地理位置与历史沿革	190
(一) 地理位置	190
(二) 历史沿革	190
二、特定历史的回顾	190
三、人类文化的融汇	191
四、“东方莫斯科”、“东方小巴黎”	192
五、城市广场	193
六、新艺术运动思潮东进	194
七、折衷主义建筑	195
(一) 文艺复兴式建筑	196
(二) 巴洛克建筑	197
(三) 古典复兴建筑	198
(四) 浪漫主义建筑	199
(五) 无突击特征的折衷主义建筑	200
八、俄罗斯建筑	201
九、阿拉伯建筑	202
十、中国民族传统建筑	203
十一、现代(摩登)建筑	203
十二、结语	204
注释	205
主要参考文献	205
第七章 沙俄、日本先后侵占的新 兴城市大连	225
一、城市的地理位置与历史沿革	225

(一) 地理位置	225
(二) 历史沿革	225
二、始兴时期(沙俄租借时期 1898 年至 1904 年).....	226
(一) “遥远的”欧洲城市格局	226
(二) 最早的建成区	226
(三) 俄罗斯风格与折衷主义	227
三、兴盛时期(日本殖民统治前期 1905 年至 1930 年)	228
(一) 大广场的宏伟建设	228
(二) 住宅区与市街公共建筑	229
(三) 殖民地风格与日本建筑师	230
四、发展时期(日本殖民统治中期 1931 年至 1937 年)	230
(一) 常盘桥地区的新建设	230
(二) 长者广场与市政新建筑	231
(三) 国际式建筑与日本味	232
五、衰落时期(日本殖民统治后期 1937 年至 1945 年)	232
(一) 北部工业区的开发	232
(二) 侵略者的垮台, 建设的衰止	233
六、结语	233
主要参考文献	234
第八章 原伪满洲国“国都”长春	247
一、城市的地理位置与历史沿革	247
(一) 地理位置	247
(二) 历史沿革	247
二、初始期(1898 年至 1931 年)	247
(一) 沙俄的殖民地二道沟区	247
(二) 旧城区	248
(三) 日本的“满铁附属地”	248
(四) 商埠区	250
三、伪“国都建设”畸形发展期(1931 年至 1941 年).....	250
(一) “九·一八”事变和溥仪傀儡政权的炮制	250
(二) 《大新京国都建设计划》及其实施	252
(三) 商埠区和“满铁附属地”的少量建筑	257

四、凋零期(1941 年至 1948 年)	257
五、结语	258
注释	259
主要参考书目	260

第九章 德国、日本先后侵占的新

兴城市青岛	280
一、城市的地理位置与历史沿革	280
(一) 地理位置	280
(二) 历史沿革	280
二、初始期(1897 年至 1914 年)	281
(一) 青岛城市的诞生	281
(二) 建筑实例——田园风格的追求	283
三、发展兴盛期(1914 年至 1922 年)	286
(一) 日本大移民与城市的扩张	286
(二) 建筑实例——模仿与折衷风格	287
四、发展延续期(1922 年至 1937 年)	288
(一) 十五年间的城市建设	288
(二) 现代建筑风格的引进	288
(三) 中国传统建筑的复兴	290
(四) 多样的宗教建筑	291
(五) 住宅与别墅的变化	291
五、发展萎缩期(1938 年至 1945 年)	292
(一) 野心勃勃的大青岛规划	292
(二) “武运”建筑及其它	293
六、发展停滞期(1945 年至 1949 年)	293
七、结语	294
注释	294
主要参考文献	295

第十章 近代发生剧烈变化的历

史名城济南	316
一、城市的地理位置与历史沿革	316
(一) 地理位置	316
(二) 历史沿革	316
二、萌芽期(1866 年至 1898 年)	317
(一) 济南旧城池	317
(二) 教会建筑的出现	317
(三) 洋务运动的影响	318
三、形成期(1898 年至 1919 年)	318
(一) 旧城区	318
(二) 商埠区	320

四、发展延伸期(1919年至1937年)	323	一、城市的地理位置与历史沿革	369
(一) 旧城区日益半殖民地化	323	(一) 地理位置	369
(二) 商埠区展界	324	(二) 历史沿革	369
五、凋零期(1937年至1948年)	326	二、开埠前的重庆(1840年	
六、结语	327	至1891年)	370
注释	327	三、开埠后至建市前时期(1891年	
主要参考文献	328	至1929年)	371
第十一章 内地城市成都	339	四、重庆建市至抗战前夕(1929年	
一、城市的地理位置与历史沿革	339	至1937年)	373
(一) 地理位置	339	五、抗日战争时期(1937年至	
(二) 历史沿革	339	1945年)	375
二、辛亥革命前西方建筑文化的影响		六、抗战胜利后至1949年(1945年至	
(1860年至1912年)	340	1949年)	378
(一) 洋教堂开风气之先	340	主要参考文献	379
(二) 新建筑类型的产生	342	第十三章 长江沿岸的中等城市芜湖 ...	393
三、川军内战时期的成都近代建筑		一、城市的地理位置与历史沿革	393
(1913年至1935年)	344	(一) 地理位置	393
(一) 概况	344	(二) 历史沿革	393
(二) 军人公馆	344	二、发展兴盛时期(1876年至1937年)	394
(三) 公共建筑	345	(一) 城市发展概况	394
(四) 耶稣教会的建筑活动	347	(二) 建筑实例	396
四、抗日战争爆发后成都建筑的发展		三、发展缓慢时期(1938年至1949年)	400
(1937年至1949年)	348	(一) 城市发展概况	400
(一) 战时活跃的建筑活动	348	(二) 建筑实例	401
(二) 工业建筑	348	四、结语	402
(三) 学校建筑	349	注释	403
(四) 公共建筑	351	主要参考文献	403
(五) 居住建筑	351	第十四章 萌生于封建都城的北	
五、结语	352	京近代建筑	413
主要参考文献	353	一、近代北京城市的变化	413
第十二章 内地城市、抗战时期		二、北京的近代建筑	416
的陪都重庆	369	三、北京近代建筑的特点	425

中国近代建筑概论

一、中国近代建筑史的断限与分期

研究历史，首先遇到的是断限与分期问题，研究建筑史也是如此，这实质上也就是限定研究范围，确立整部历史的结构框架的大问题。可以说，断限与分期问题是整个研究工作的开端，它的正确解决使研究工作进入正轨；而它的确定又是建立在对整部历史深入研究正确理解的基础之上，从这个意义上说，它又是对整部历史深入研究的结果。

中国地域广阔，进入近代时期后各地区发展极不平衡，本书涉及的十二个城市近代城市与建筑发展的历程各不相同，因而在以后各章中各城市根据其具体情况都有不同的断限与分期方案，这无疑是正确的。本节提出的中国近代建筑史的断限与分期方案则着眼于中国近代建筑史全局性的发展进程，试图在广阔的政治、经济背景上尽可能包容十二城市近代建筑史的研究成果，大致勾勒出中国近代城市与建筑发展的概貌，其结论自然与各城市地区性近代建筑史的断限与分期方案有所不同，这也是理所当然的，地方近代建筑史的特殊性与中国近代建筑史的统一性并没有矛盾。

(一) 中国近代建筑史的断限

中国近代史肇始于 1840 年，是年鸦片战争爆发，中国开始由封建社会转化为半殖民地半封建社会。1842 年《南京条约》签订，开放广州、福州、厦门、宁波、上海五处为通商口岸，1845 年英国首先在上海设立租界，西方建筑开始大量传入中国，在此基础上发展起来的新建筑体系在中国产生。1840 年鸦片战争爆发也标志着中国建筑巨大变革的开始，因此我们取 1840 年为中国近代建筑史的开端。

早在 1840 年以前，中国已出现西方建筑的踪迹，包括 1557 年葡萄牙人租居澳门后建造的商馆及其它各类建筑，1865 年以后广州建造的十三行建筑以及 1709 年至 1860 年间建造的北京圆明园中的西洋楼建筑。但澳门与广州的十三行都在中国政府的严格控制之下，当时中国的社会状况也还不存在允许西方建筑广泛传播的条件，在限定范围内建造的这些西方建筑就不可能对中国建筑产生普遍的影响，至于圆明园中的西洋楼建筑则如同外国进贡的钟表，只是中国皇帝的玩物而已。总之，这些西方建筑的建造与 1840 年以后西方建筑在中国的广泛传播有着本质区别，因此我们并不认为中国近代建筑史的上限应当前移。

中国近代史的下限定在 1919 年“五四”运动，还是定在 1949 年中华人民共和国成立前，是四十年来历史学家一直争论不休的问题。早在五十年代就有人提出按社会形态划分中国近现代史的意见，在当时这种提法无异取消了中国现代史，但时至建国已四十年的今天，这种提法得到愈来愈多的学者的赞同，如胡绳先生在《从鸦片战争到五四运动》一书的序言中就称：“早已有人建议，把中国近代史规定为从 1840 年鸦片战争到 1949 年中华人民共和国成立前的一百一

十年的历史，而把中国民主革命胜利，摆脱了半殖民地、半封建的社会以后，进入社会主义时代的历史称为中国现代史。在中华人民共和国成立已经超过三十年的时候，按社会性质来划分中国近代史和中国现代史，看来是更加适当的。^①中国近代史研究中的这场争论之所以长期相持不下，除了理论上的争论外，还牵扯到高校课程设置、教材编写与教师编制等许多实际问题，短期内是难以统一的。

在中国近代建筑史研究领域则是另外一种情况，中国近代建筑史还是一块尚待开垦的荒地，研究成果不多，也没有形成相对固定的研究教学队伍，因此并不存在中国近现代史研究教学队伍中存在的种种实际问题。而建筑界对于按社会形态划分中国近现代建筑史的意见也是相对统一的，从1962年建筑工程部建筑科学研究院建筑理论及历史研究室中国建筑史编辑委员会编的《中国建筑简史》第二册《中国近代建筑简史》到1989年出版龚德顺、邹德依、窦以德编著的《中国现代建筑史纲（1949~1985）》都是以1949年为中国近现代建筑史的分界线。1949年以后，中国由半殖民地半封建社会进入新民主主义社会，社会性质发生了本质性的变化，中国的建筑事业无论在建设规模、管理体制、所有制、资金来源及设计与施工队伍诸方面都有了本质的变化，以1949年为中国近代建筑史的下限是合理的。

综上所述，我们将中国近代建筑史的断限范围确定为自1840年鸦片战争起至1949年中华人民共和国成立止。正如前文所述，虽然在本书第二章中详细论述了1840年以前作为中国近代建筑先声的广州十三行建筑，但这并不影响上述断限范围的确定。

（二）中国近代建筑史的分期

十九世纪末叶以前的西方建筑史，在很大程度上可以说是一部建筑风格演变的历史，各种风格的建筑“各领风骚数百年”，构成一部丰富多采的建筑史，进入十九世纪以后的西方近现代建筑史则是现代建筑运动酝酿、产生与发展的历史。中国近代建筑史却不是这样，一方面，历时一百一十年的中国近代建筑史的发展进程并不是均衡的——初期发展缓慢，1900年以后发展速度加快，绝大多数建筑集中建造在1900年至1937年短短的三十几年间，在这么短的时间里各个国家、各种风格、流派的建筑同时涌入中国，更多的是空间上的同时展现而不是时间上的前后更替，建筑风格演变的脉络是极不明显的。另一方面，西方近现代建筑史上现代建筑运动产生与发展的历程并没有也不可能在中国重演，中国近代建筑只是被动地接受了现代建筑运动的成果，在本世纪二、三十年代出现了向现代主义建筑过渡的趋势，而这个过程也是模糊的、不明确的。这样，我们自然无法按建筑自身发展的特征即建筑风格的演变规律或现代建筑运动的发展进程来划分发展时期。中国近代建筑的产生与发展更多地取决于左右社会发展的政治因素与经济因素，在政治风云多变，内外战争频繁的近代史时期，对建筑活动影响最大，往往使之产生突变的主要因素就是战争——主要是帝国主义发动的侵华战争——及与战争密切相关的重大政治事件。把中国近代建筑史置于近代中国剧烈变化的政治、经济背景之中，把中国近代建筑产生与发展的进程作为近代中国政治、经济背景发展变化的结果来考察，这是本节提出的分期方案的重要依据之一。正因为如此，分期方案也就以重要战争及重大政治事件发生的年代为各发展时期的分界线。

1840年至1949年一百一十年间的中国近代建筑大体可以划分为两个范畴——旧建筑体系的延续与新建筑体系的产生。中国固有的旧建筑体系在这一时期虽然受到新建筑体系的影响而有局部变化，但仍基本维持旧貌，在遍布全国的中小城市、集镇、农村中仍是这一时期建筑的主要部分。这类建筑建造数量大，分布范围广，但终究不是中国近代建筑发展的主流与方向，只是由于中国幅员广阔、各地区发展极不平衡而产生的一种滞后现象，因此旧建筑体系不在本

书论述范围之内，必要时也只作一带而过的简要论述。本书所要论述的是近代中国主要城市中新建筑体系的产生与发展。

新建筑体系并不是由中国古代建筑即旧建筑体系渐次演变形成，而是伴随着帝国主义对中国的侵略直接由西方国家传入，换言之，新建筑体系的产生是在特定历史条件下由外来因素引起的突变，这种突变使中国建筑由以传统木构架体系为主体的旧建筑体系直接转化为具备近代建筑类型、近代建筑功能、近代建筑技术、近代建筑形式的新建筑体系，这无疑是一种巨大的进步。新建筑体系的建筑主要建造在中国为数不多的大城市尤其是辟有租界的商埠城市中，虽然建造数量相对较少，相对于中国广袤的国土分布范围也不广，但它代表着中国建筑发展的主流与方向，经历了一百一十年漫长的发展历程，经历了长期的探索与无穷的波折，新建筑体系逐渐发展成为中国近代建筑的主体、为今天当代中国建筑的发展奠定了基础。本书之所以选择中国有代表性的十二个城市论述城市与城市中近代建筑的发展进程，并试图以这种横剖面并列的方式展示中国近代建筑的大致面貌，也正是这个缘故。作为全局的中国近代建筑史分期方案应当力求包容各城市的地方近代建筑史分期方案，尽可能准确全面地反映中国各主要城市中新建筑体系产生、发展并成为近代建筑主体的历史进程，本节提出的中国近代建筑史分期方案的另一个重要依据也就是十二城市近代建筑史的研究成果。

根据以上原则，我们提出中国近代建筑史分期方案如表 1-1。

中国近代建筑史分期方案

表 1-1

初始期	1840年 ~ 1900年	<ul style="list-style-type: none"> • 最早开放为通商口岸的上海、天津、汉口、广州陆续开辟租界区并逐渐发展成为独立的城市新区，西方建筑随殖民者在租界区内的建筑活动传入中国，新建筑体系初具雏形。 • 后期西方建筑的影响扩散到中国各地。 • 洋务运动期间建造了中国最早的一批工业建筑。
发 展 兴 盛 期	发展前期 1900年 ~ 1912年	<ul style="list-style-type: none"> • 上海、天津、汉口租界区大肆扩张范围并进一步发展。 • 哈尔滨、长春、大连、青岛形成近代城市，陆续制定初期城市规划并付诸实施。 • 西方建筑的影响进一步扩散，新建筑体系逐渐形成。
	发展中期 1912年 ~ 1927年	<ul style="list-style-type: none"> • 上海、天津、汉口租界区迅速发展成为城市的主体，租界区内形成新的城市中心，建筑活动频繁。 • 哈尔滨、长春、大连、青岛得到发展，大的格局仍不脱离初期城市规划。 • 商埠城市的影响迅速扩散，济南、成都、重庆、芜湖等城市都有发展。 • 新建筑体系基本形成，建筑类型齐全，建筑技术发展，建筑风格则以西方古典主义、折衷主义为主。
	发展后期 1900年 ~ 1937年	<ul style="list-style-type: none"> • 城市迅速发展，建筑活动进入鼎盛时期。 • 现代建筑运动波及中国，中国近代建筑出现向现代主义建筑过渡的趋势。 • 中国的建筑教育事业起步。 • 中国建筑师走上建筑舞台，他们对中国固有建筑形式的探索产生了一批追求民族形式的建筑作品。 • 新建筑体系进一步发展，结合中国国情有中国特色的近代建筑产生。 • “中国营造学社”成立，对中国古代建筑的研究作出杰出贡献。
凋零期	1937年 ~ 1949年	<ul style="list-style-type: none"> • 整体上建筑活动停滞，许多城市遭受战争破坏。 • 战时内地城市成都、重庆有所发展。 • 抗战前期上海、天津租界区内仍有少量建筑活动。 • 1931年以后东北城市尤其是长春日本侵略者开展了一些建筑活动。

分期方案将中国近代建筑史划分为三个发展时期：初始期（1840年至1900年），发展兴盛期（1900年至1937年），凋零期（1937年至1949年）。如前述，中国近代建筑史的发展进程是极不均衡的，分期方案对这一百一十年的历史也不应均衡对待。中国近代建筑史的主要发展期集中在1900年至1937年的三十七年时间里，这一时期是中国近代建筑发展的兴盛时期，也是研究工作的重点所在，对这一时期的建筑史有必要作更详尽的分期，因此在下一个层次上又将这一时期划分为三个阶段——发展前期、发展中期与发展后期。

二、三个发展时期中国近代城市与建筑的发展概况

（一）初始期（1840年至1900年）

1840年至1900年六十年中清廷在一系列帝国主义侵华战争中的失败及作为其直接结果的一系列不平等条约的签订，使中国逐渐陷入半殖民地半封建的深渊，同时也对中国传统的价值观念产生强烈的冲击。《剑桥中国晚清史》的作者指出：“古老的农业经济——官僚政治的中华帝国，远非进行扩张的、推行国际贸易和炮舰政策的英帝国和其它帝国的对手。外国对中国侵略的速度一直在加快。在1840——1842年鸦片战争以后不到十五年，就有1857——1860年的英法联军之役，又过了十年左右，发生1871年俄国侵占伊犁和1874年日本夺取琉球的事件；又不到十年，爆发了1883——1885年的中法战争。九年以后，日本在1894——1895年大败中国（引者按：指中日甲午战争），紧接着是1898年争夺租借地和1900年的义和团之役（引者按：指八国联军侵华战争）。伴随着这些戏剧性的灾难而来的，是传统中国的自我形象——即它以中国为中心看待世界的观念——的破灭；这一破灭与那些灾难相比，虽然几乎是看不见摸不着的，但却有着更加深远的影响。”^②这一论述是颇有见地的。

两次鸦片战争之后，帝国主义与中国封建统治者联合起来，共同镇压中国人民的反抗，清廷统治者逐渐成为西方列强的附庸与工具。1900年八国联军侵华战争后，清廷彻底屈服，“帝国主义列强使清朝朝廷在辛丑条约中承认了中国不过是个在列强共管下的半殖民地国家。”^③在这个过程中，延续数千年根深蒂固的“中国中心论”的传统观念宣告破灭，中国社会发生了巨大的变化，中国人看待西方世界的心态也同样发生了巨大的变化。反映在建筑活动中，一是商埠城市设立租界，形成独立的城市新区，西方建筑传入中国，这是中国建筑被动地接受西方建筑的影响；二是洋务运动中学习西方，建造了中国最早的一批工业建筑，这是中国建筑主动地接受西方建筑的影响。当然，与前者相比，后者对中国建筑的影响是很微弱的，西方建筑的输入从整体上说是在殖民主义侵略的背景下实现的。这一时期，中国建筑突破了因袭几千年的旧建筑体系的范畴，新建筑体系已初具雏形。

1842年签订的《南京条约》规定开放五口通商，又规定了英国人可以携带家眷到通商的五港口居住，1843年中英签订的《五口通商附粘善后条款》（《虎门条约》）则进一步作了具体的补充。英国与其它各国殖民者即援引这些条款，在各通商口岸划定租界。1843年英领事巴富尔（G. Balfour）与上海道宫慕久交涉租上海县城外130亩荒地，1845年又议定《上海土地章程（Shanghai Land Regulation）》，在上海划定租界830亩，这是帝国主义在上海也是在中国侵占租界之始。上海开埠后很快取代广州成为中国对外贸易的中心，也成为帝国主义在中国进行经济侵略的中心，上海的租界区得到迅速发展。1858年《天津条约》签订，允许外国公使驻京，增开牛庄、登州、台湾（台南）、淡水、潮州、琼州、汉口、九江、江宁（南京）、镇江为通商口岸；1860年《北京条约》签订，割让九龙司地方给英国，天津亦辟为商埠。这样，

第二次鸦片战争以后，沿海七省与长江沿岸都开辟了通商口岸。开埠后，广州设立沙面租界区，天津、汉口相继设立租界；此后，上海、天津、汉口租界区几次扩张范围，这几个城市的租界区逐渐形成独立的城市新区。殖民者在租界区内开展市政建设，陆续建造为之服务的各类建筑：工部局、领事馆、银行、洋行、教堂、饭店、俱乐部，以及大量住宅建筑。这些由殖民者建造的西方建筑多数是二、三层砖木混合结构的建筑，因年代久远，现存实物不多。其建筑形式多为西方古典形式，也建造了一批殖民式建筑，即西方建筑传入印度与东南亚地区后为适应当地炎热的气候条件增加了大进深的外廊而形成的券廊式建筑。

商埠城市租界区中这些建筑的建造，使中国建筑产生了新的建筑类型，满足了新的功能要求，采用了新的结构形式，也出现了新的建筑形式，并在长期的发展过程中逐渐适应中国各城市的具体条件而有所改进，形成中国近代新建筑体系的雏形。在这个过程中，上海、天津、汉口这三个城市也逐渐发展成为因多个帝国主义国家共同侵占租界而发展起来的商埠城市。“在十九世纪六十到九十年代的下一个三十年中，通商口岸成了中外共管、文化混杂的中心城市；它们对整个中国有着日益扩大的影响。^④”这种影响自然也包括建筑方面的影响，中国近代建筑正是在最早接纳西方建筑的广州，在上海、天津、汉口等重要商埠城市中产生、发展，然后逐渐扩散到中国各地。值得注意的是，1844年中法《黄埔条约》签订，天主教弛禁^⑤，西方建筑的影响在很大程度上是随教会势力一起扩散到中国各地的。这一时期，中国的历史名城如济南，内地城市如成都、重庆，长江沿岸的中小城市如芜湖等都程度不等地受到这些最早接受西方近代建筑影响的商埠城市的影响而产生了早期的近代建筑。其中芜湖于1877年、重庆于1891年先后开埠，济南则于1904年自开商埠，成都虽未开埠，亦因洋教弛禁，洋教堂率先建造而产生了最早的一批近代建筑。

如前文所述，鸦片战争后，帝国主义的坚船利炮破除了“中国中心论”的传统观念，封建官僚与地主阶级知识份子中的一些人很早就开始了对西方世界的研究，林则徐的“四洲志”（1839—1840年），魏源的“海国图志”（1842年），徐继畲的《瀛环志略》（1849年）是最早的一批介绍西方历史地理知识的书刊。“师夷长技以制夷”的思想为洋务派官僚所接受，遂有1860年至1895年为期35年的洋务运动。这一时期，在1860年至1872年间建设了一批官办军事工业，如江南制造总局（上海机器局）（1865年）、金陵机器局（1865年）、福州船政局（1866年）、天津机器局（1867年）等，1872年至1885年间围绕军事工业建设了一批官督商办企业，如轮船招商局（1872年）、开平矿务局（1877年）、天津电报总局（1880年）、兰州机器织呢局（1880年）、上海机器织布局（1882年）等，并于1881年修筑了唐（山）胥（各庄）铁路，1887年成立天津铁路公司，完成了唐津铁路（北洋铁路）（1888年），又修筑了唐山至山海关的铁路（1894年），建设了湖北织布局（1890年）、上海华新纺织新局（1891年）、上海华盛机器纺织总厂（1894年）等。而于1890年建成的湖北炼铁厂则是中国第一个现代钢铁企业（即后来的汉阳钢铁厂）。洋务运动期间还建设了一批商办企业，其中规模最大的是上海源昌机器五金厂（1883年）。这样，在上海、天津、汉口、广州、南京、福州等地乃至西北边远地区的兰州产生了中国最早的一批工业建筑。这些建筑多已无迹可寻，其中一部分建筑可能是采用西式木屋架的砖木混合结构厂房。

（二）发展兴盛期（1900年至1937年）

1. 发展前期（1900年至1912年）

十九世纪末二十世纪初是世界资本主义向帝国主义转变的时期，西方各主要资本主义国家相继进入帝国主义阶段，垄断资本主义代替了自由资本主义，资本输出逐渐取代商品输出成为

帝国主义经济侵略的主要手段。按《马关条约》有关条款，帝国主义已经取得在中国设立工厂的权利，进入二十世纪，帝国主义各国在中国的工业投资迅速增加，外国资本也控制了中国的铁路，至1911年，已修筑的九千六百多公里铁路93%是外国直接经营或因外国贷款而受外国势力控制的，中国的沿海及内河轮船航运业则几乎完全为外国公司所操纵。

八国联军侵华战争后，1901年慈禧在流亡之地西安发表上谕宣布变法，实行新政。最初几年的主要措施是：提倡和奖励私人资本办工业，废除科举考试制度，设立学堂，提倡出国留学，改革军制，成立新军。至辛亥革命前，中国的民族工业得到初步发展，举办新政期间，创办了一些学堂，还有数量较多的青年学生出国留学，这批留学生中许多人后来成为中国科技事业的开拓者，1910年赴美留学学习建筑专业的庄俊先生即其中之一。

这一时期，各帝国主义国家在上海、天津、汉口等城市的租界增多，范围扩大，上海公共租界于1899年，法租界于1900年先后扩充范围。天津于1895年至1903年间先后设立德、日、俄、意、比、奥租界，先设立的英法租界及后设立的德日租界又先后扩充范围，至1903年天津已有八国租界。汉口于1895年至1898年间先后设立德、俄、法、日租界，先设立的英租界于1898年，后设立的法、日租界于1902年、1906年先后扩充范围，五国租界在长江边连成一片。进入二十世纪，上海、天津、汉口租界区基本形成并逐渐发展成为城市的主体，这几个城市亦逐渐发展成为中国最主要的商埠城市。

在帝国主义在华划分势力范围的狂潮中，还产生了一批由某个帝国主义国家单独侵占而发展起来的新兴城市，这些城市的发展也是在进入二十世纪以后。

以直接夺取中国沿海领土作为“租借地”来确立其在华势力范围是从德国侵占山东开始的。1897年11月，德国利用山东巨野教案扩大事端，派兵强占胶州湾，1898年3月6日，中德签订《胶澳租界条约》，规定德国租借“胶州湾”，青岛作为德国殖民者独占的殖民地城市开始了近代城市的历程。

沙俄在1896年6月3日即迫使清政府签订《御敌互相援助条约》（《中俄密约》），取得修筑东清铁路（中东铁路）的特权，随中东铁路的修建，1848年哈尔滨开始建城，建造了最早的教堂建筑，开展了与中东铁路修建有关的建筑活动。

1897年，沙俄舰队开进旅顺口，要求租借不冻港，1898年3月27日，中俄签订《旅大租地条约》，将旅顺口、大连湾及附近水面连同大连湾以北的一块陆地租与俄国，同时俄国还取得修筑自哈尔滨至大连湾的东清铁路南满州支路的让与权，大连成为沙俄独占的殖民地城市。1898年5月28日、7月26日，长春至哈尔滨、长春至大连的铁路相继开工，在长春旧城以北五公里处的二道沟，沙俄开始了与铁路工程建设有关的建筑活动，长春也开始了近代城市建设。

此后，大连于1898年由沙俄编制城市规划，采用广场——放射形街道体系。青岛于1900年由德国制定城市规划，受欧洲流行的“带形城市”与“花园住宅”规划思想的影响，1910年在原规划基础上制定市区扩张规划，面积扩大四倍，基本格局并没有改变。哈尔滨也于1906年由沙俄中东铁路管理局在其势力范围内制定了初期城市规划。

1904年至1905年日俄战争中沙俄战败，日本占领大连与长春，大连城市建设仍维持沙俄时期城市规划。1907年日本以三井物产公司名义在长春头道沟购地称“满铁附属地”，随即进行规划并开始了长春初期的近代城市建设。

这些城市的产生与发展在中国近代建筑史上有着特殊的意义，因为它们都是在由各国殖民者制定的城市规划的指导下建设起来的，这是中国第一批接近代城市规划理论制定城市规划并

付诸实施的城市。从建成后的效果看，城市内各项物质要素的安排比较合理，城市建筑风格也相对统一，在以后的年代里，这些城市虽在不同的时期由不同的帝国主义国家侵占或由中国政府收回，但城市的基本格局仍维持最初的规划意图，建城初期的城市规划对城市发展的影响是深远的。

这一时期中国近代建筑类型增加，规模扩大，如随铁路兴建而出现的火车站建筑——新艺术运动风格的哈尔滨火车站（1903年），德国中古建筑风格的津浦铁路天津西站（1902年）与津浦铁路济南车站（1912年）；殖民者统治机构的办公建筑——青岛提督府（1906年），沙俄时期大连市政府（1900年）等，而领事馆、工部局、银行、洋行、饭店等类建筑规模扩大，建筑质量也很好，教会建筑则已在中国大量建造，甚至出现在许多边远城市与乡村。

2. 发展中期（1912年至1927年）

1911年辛亥革命推翻了清王朝的统治，由于民族资产阶级力量不够强大，政治上表现软弱，辛亥革命很快就告失败，南京临时政府只存在了三个月。“袁世凯依靠着他的北洋军实力，一手接过了清室向他让出的‘皇朝’，一手接过了革命党人向他让出的‘民国’”^⑥，篡夺了辛亥革命的成果。自1912年起开始了为期十六年的北洋政府统治时期。

这期间先有袁世凯篡权称帝，后有各系军阀武装割据，连年战乱，社会动荡，但上海、天津、汉口等城市租界区却未被触动。因此，下野的军阀官僚及各地地主土豪纷纷携带资产避入租界居住，而逊清遗老贵族亦携巨资避入租界，这些人携带的资金或存入外国银行，或投资房地产，购地建房，同时也大量挥霍享受，刺激了租界区公共服务事业的发展，也刺激了租界区房地产事业的发展。

辛亥革命虽然失败，但还是在广泛范围内引起反响，封建势力对资本主义发展的阻力减弱，著名实业家张謇任农商总长期间曾公布一系列法律与法令以保障民族工商业的发展，在一定程度上刺激了人们投资兴办企业的积极性，资本主义工商业活动受到社会广泛的关注。1914年至1918年各主要帝国主义国家卷入第一次世界大战，战争期间各国精疲力竭，战后最初几年连战胜国都喘不过气来，迫使他们放松了对中国的侵略。这样，在1912年至1922年这段时间里，中国的民族资本主义获得了发展的机会。这一时期可以说是中国民族资本主义发展的黄金时期，棉纺织业、面粉工业、日用品轻工业都得到发展，上海、天津、汉口相继发展成为棉纺织业中心，重工业及机器制造、造船工业、采矿业有所发展，商业与金融业也同时发展起来。这种趋势大致维持到1922年，以后帝国主义势力的再次入侵使民族资本主义工商业逐渐进入长期的慢性萧条状态。

这一时期中国的建筑活动进入发展兴盛阶段。帝国主义殖民者及其附属的买办阶级开展的建筑活动，中国民族资产阶级开展的建筑活动以及作为特定历史条件下特殊产物的寄生阶层——逊清遗老贵族、军阀官僚投资的建筑活动呈现同时并进的趋势并错综复杂地交织在一起，其结果集中体现在上海、天津、汉口等城市租界区的畸形发展。上海法租界于1914年，公共租界于1915年两次扩张范围，租界区总面积已达69942亩；天津八国租界总面积亦达二万二千余亩。至二十年代租界区无论在占地范围、建设规模以及市区繁华程度诸方面都已发展成为这几个城市的主体，工业建筑增多，豪华的银行建筑成为重要的建筑类型，高大公共建筑——海关、办公楼、饭店、教堂等不断建造，尤其引人注目的是大批商业建筑的集中建造在这些城市租界区形成了新的商业中心，城市中心已由旧城区转移到租界区内。上海的外滩这一时期已高楼栉比，成为办公银行建筑集中建造的地区，西方古典主义建筑形式的汇丰银行（1923年）、上海江海关大楼（1927年）是这一时期建造的重要建筑。南京路上陆续建造大型商业娱

乐建筑，随着先施公司（1917年）、永安公司（1918年）、新新公司（1925年）、大世界（1925年）等商业娱乐建筑的陆续建成，南京路一带成为上海繁华的商业中心。天津英法租界中街20年代建造了一批古典主义银行建筑，如花旗银行（1921年）、麦加利银行（1925年）、汇丰银行（1925年）、横滨正金银行（1926年）等，时有银行街之称。今和平路滨江道口陆续建造了浙江兴业银行（1925年）、惠中饭店（1926年）、劝业场（1928年）等，十字路口高大建筑对峙，加上四周陆续建造的商业娱乐建筑，形成天津新的商业中心。汉口英、法、俄租界区也发展很快，这一时期建成的汇丰银行（1920年）、交通银行等都是重要的古典主义建筑，1924年建成的江汉关大楼一度成为汉口的标志。

里弄住宅是上海、天津、汉口建造最多的一种住宅类型，由业主投资集中成片建造，分户出租，是中国住宅建筑商品化的产物。旧式里弄住宅是在中国传统住宅的基础上受西方联排式住宅的影响而产生的一种联排式住宅，分户单元沿用传统住宅的设计手法，平面严整对称，房间无明确分工，所有房间依靠内院及内天井采光通风，总的印象是建筑包围院落，保持着传统住宅内向封闭的特征。新式里弄住宅则是从西方引进的联排式住宅，分户单元采用现代住宅的设计手法，平面布置灵活，功能分区明确，充分利用外墙面开设门窗以争取良好的采光通风条件，有院落及绿化包围建筑的趋势，具有现代住宅外向开放的特征。上海的旧式里弄住宅即石库门里弄住宅建造最早，建造数量也很大，约占上海里弄住宅总建筑面积的三分之二以上。后来这种住宅形式传到汉口与天津。在汉口建筑数量很大，汉口的里弄住宅绝大多数是这种类型；在天津俗称锁头式住宅，建造数量很少。天津建造较多的是由北方传统四合院住宅发展而来的院落式里弄住宅。这一时期是旧式里弄住宅建造较多的时期，随着时间的推移，旧式里弄住宅也不断改进，不断演变。进入二十年代，新式里弄住宅建造渐多，这种住宅类型的大量建造则是在1927年以后。

工业建筑也有了很大的发展，如上海杨树浦发电厂（1913年）是中国第一个大型蒸气发电厂，其锅炉间使用的锅炉是当时远东最大、最新式的，锅炉间建筑已是十层钢结构大型厂房，烟囱高度已达110米。

试将在中国近代建筑史上占有重要地位的上海、天津、汉口三个城市作一横向比较是很有意义的，同是由于多个帝国主义国家共同侵占租界而发展起来的以租界区为城市主体的商埠城市，由于政治、经济、地理位置诸方面的不同情况城市的发展状况也不尽相同。上海位于中国最富裕的江南地区，有广阔而富裕的经济腹地，地处中国海岸线的中点，又扼长江咽喉，港口江宽水深，终年不冻，因此，开埠之后不久就取代广州而成为中国最重要的商埠城市，也成为帝国主义在中国进行经济侵略的首要目标。这样，上海租界区出现最早、侵占范围最大，建设规模也远远超过天津与汉口。上海在中国近代建筑史上无疑是最重要的、影响最大的城市。天津自然条件并不优越，海河入海不畅，天津港自然条件较差，限制了天津的对外贸易，天津的经济腹地虽然辽阔但都是较贫穷的西北、华北地区，但天津距北京近在咫尺，是北京的海上门户，1927年以前，中国的政治中心一直在北京，帝国主义入侵中国，天津是必争之地，这种京畿屏障的政治地理位置成为天津近代城市发展的重要原因。天津不仅是帝国主义侵略的重点目标，也受到清廷与北洋政府的高度重视。因此，天津的半殖民地面貌形成较早，租界区发展迅速，同时又有在清末举办新政期间欲与租界区竞争而进行的河北新区的建设。武汉位于汉水与长江汇流处，地扼江汉门户，先有长江航运，后通京汉、粤汉铁路，交通便利，称九省通衢，但因是内陆城市，对外贸易的重要性逊于沿海城市上海与天津。汉口虽于1861年已设立英租界，但规模很小，直到1895年以后才逐渐形成五国租界区，规模也远远不能与上海、天

津的租界区相比。而汉口与租界区毗邻的华界区在清末举办新政后一直大有发展，以歆生路（今江汉路）为界，汉口租界区与华界区面积相去不远，也同时得到发展，在汉口城市发展过程中租界区与华界区同样起着重要作用。

1927年，国民政府成立并迁都南京，以江浙财阀为依托的四大家族官僚资本逐渐控制了中国的经济，中国的政治、经济中心南移，天津的政治地理优势消失，汉口租界区则于1927年收回，上海作为中国的经济、文化中心在中国近代建筑史上更有举足轻重的地位。

“在十九世纪九十年代到二十世纪二十年代的第三个三十年中，主要通过商埠向外扩散的外国影响象滚滚洪流，它大大加速了中国传统的国家政体及社会制度的解体和改组。在这一时期……外国人在中国国内的活动达到了高潮。^⑦”反映在建筑活动上，西方建筑在上海、天津、汉口、广州等发展较充分的商埠城市中大量建造，并大规模向中国各地渗透，其影响所及遍及全中国。历史名城济南于1904年自开商埠，“准各国洋商并华商于划定界内租地杂居”，随胶济铁路（1904年）、津浦铁路（1912年）的通车，商埠区日益发展，形成旧城区与商埠区东西并列的格局，主要在商埠区内建造了一批近代建筑。边远的内地城市成都、重庆也受到影响，成都军人公馆除传统四合院住宅外也出现了西式花园洋楼，市区亦建造西式银行、邮局、饭店、教堂等，1914—1928年间建造的华西协合大学校舍建筑将近代功能与川西民族建筑形式结合，是这一时期建造的重要建筑。中小城市芜湖也建造了具西方古典建筑形式的建筑，如芜湖海关关廨大楼（1919年），中国银行芜湖分行（1927年）等。

这一时期，中国近代建筑发展到一个新的阶段，西方建筑已在中国扎根并逐渐为中国社会所接受，进而融合成为中国建筑的组成部分，形成中国的新建筑体系。各种类型的公共建筑、居住建筑、工业建筑都有发展，建筑技术已达到较高水平，建筑风格则以西方古典主义与折衷主义为主。多数建筑仍由外国建筑师设计，但辛亥革命后在国外学习建筑专业的中国留学生已陆续回国，中国已经有了第一批自己的建筑师，他们在中国建筑舞台上大显身手则是在1927年以后。

3. 发展后期（1927年至1937年）

北洋政府统治彻底结束于1928年12月29日张学良东北易帜，在此前一年，国民政府于1927年在南京成立。

南京国民政府成立后，自1927年开始采取了一系列的经济政策和财政措施以增加收入稳定财政。1928年至1929年与各国谈判收回海关自主权，提高关税，关税收入成为稳定财政的重要手段。1931年3月立法院公布“盐法”，统一盐税、提高税率、改进辑私，盐税收入逐年增加。又对全国工业产品实行新课税按一物一税原则一次性征收（统税）。至1936年作为中央财政收入主要来源的上述三税收入已占财政收入的64.6%^⑧，成为南京国民政府实现官僚资本积累的重要途径。

在南京国民政府统治下的社会经济中，以蒋、宋、孔、陈四大家族为代表的官僚资本占据了垄断地位，它随南京政府的建立开始出现并不断得到发展，至1937年抗战前夕已形成控制全国经济命脉的官僚资本。

“1928年至1930年，由于南京国民政府采取了一些发展经济的措施，国民经济取得了一些微弱的发展，到1930年达于高峰。1931年至1934年，由于世界经济危机波及中国，帝国主义加紧侵略，使国民经济的发展受到严重影响。1935年以后，国民经济又有发展，到1936年又达到了一个新的高峰。”^⑨，总的来讲，这一时期社会相对稳定，国民经济得到发展。

1927年至1937年间，中国近代建筑活动进入鼎盛时期，上海、天津、汉口、广州等城市