

焕活百年建筑  
——修旧如旧——

# 百年墅群 重现当年风采

刘子山别墅群预计年底全部修缮完成 将打造花园式开放式园区

穿行在纵横交错的老街中,听着脚步踏在石板上发出的回响,总有一种莫名的情愫油然而生。路边的一栋栋老建筑叙说着几代人的故事,经过岁月的洗礼,依然保存着这个城市的独家记忆。

青岛这座城市,从不缺少具有故事性的建筑,在市北区上海路—武定路历史文化街区就有这样一处存在。或许今天的青岛人对这条道路不甚熟悉,但这条道路上林立百年的刘子山别墅群却承载着青岛的百年风云。这里的每一扇门窗、每一块砖石都承载着不可再生的历史信息,记录着过往时光里的浮华旧梦。



◀外立面已修缮完毕的刘子山别墅群。  
▼刘子山别墅群保护修缮效果图。



## 刘子山别墅群历经百年

上海路—武定路历史文化街区内的建筑集中建设于上世纪20年代前后,依附于馆陶路商业金融中心形成,是青岛最早结合港务铁路配套而建的仓储、货运及贸易区,民国时期转型发展成为市民生活区。街区经历了青岛港城联合发展的历史进程,建筑形式多样且保留了较为完整的近代城市风貌,是青岛市井文化的体现地,见证了民族资本的启蒙发展。

初名奥瑟琳·奥古斯特街的武定路是青岛城市建设早期的重要马路,当时以德国皇后名字命名,所以也叫皇后街、皇后大道。刘子山别墅群便坐落于此。别墅群由位于上海路、武定路、宁波路和上海支路的19栋建筑组成,总占地面积11215平方米,总建筑面积6527平方米。

“1914年日本侵占青岛后,大量日本人涌入青岛,聚集于港口区周边的海关后、大窑沟和小鲍岛地区。与此同时,馆陶路、陵县路片区被打造成为青岛洋行一条街,港口区得以快速发展。”刘子山别墅群修缮更新项目负责人邢东鹤介绍,来自掖县的商人刘子山于1918年成立东莱银行,1920年在馆陶路开办东莱贸易行,并在馆陶路附近的上海路、吴淞路、武定路、陵县路购置了大量土地。1920年至1921年,刘子山在购买的两块土地上建成了19栋别墅。

民国时期,刘子山曾多年蝉联青岛首富;他的房产几乎遍及青岛主城区的黄金地段,“刘半城”的名号由此而来。据邢东鹤介绍,刘子山别墅群原本用作“家屋”,但是港口区的快速发展带来了高端租赁业的巨大需求,刘子山便将部分别墅出租给高级职员以赚取丰厚的租金。“当时馆陶路周边集结了一批洋行,礼贤书院、崇德中学也都在附近,港口、金融、教育资源丰富,所以

租住刘子山别墅群的大多是洋行、港口的高管以及学校老师。别墅里一层一户,每一层都住着不同的人家。”邢东鹤说。

1948年,随着刘子山病逝,这19栋别墅的房产所有权继承陆续完成分割登记,别墅由代理人统一对外出租,也有部分房产被出售。“正因如此,修缮别墅之前,我们花费大量时间寻找档案,要以档案为参照,对搭建、改建得面目全非的别墅进行‘绣花式还原’。”邢东鹤说。

作为青岛最早成片开发建造的建筑群落,刘子山别墅群历经百年风云变幻留存至今,成为除八大关建筑群外,唯一一处大体量、成片区的别墅群。其档次之高、保护之完好,在青岛实属罕见。

## 找来原始图纸修旧如初

今年3月,青岛市自然资源和规划局发布了《市北区上海路—武定路历史文化街区有机更新项目——刘子山别墅群修缮更新方案批前公示》。其实早在2020年,市北区便正式启动了刘子山别墅群的保护修缮工作,进行前期准备。“别墅群年久失修,较为破败,院内搭建、加建情况严重。在项目动工之前,团队做了大量准备工作,对建筑史料进行整理,组织建筑、文史和规划专家召开评审会,依据风貌建筑的保护级别,反复论证研究规划设计方案。”环海湾集团历史城区项目土建工程师徐洪军介绍。

通过查阅城建档案馆、房屋交易中心、青岛市档案馆资料及民间走访等多种渠道,项目团队找到了刘子山别墅区的历史图纸等相关资料。研究人员发现,这些资料保存十分完整,就连历次修缮过程中增加的院墙都记录在册。详实的历史资料对于别墅群的修缮工作起到了关键性作用。

据邢东鹤介绍,刘子山别墅群由来自日本的出版和制图公司“魁文堂”设计,建筑风格充满了包容性,既吸收了德式的洋房红瓦、老虎

窗等元素,又体现了日式的简洁,还带有中式装饰,如亦中亦洋的山花造型、带图案的腰线以及入口朝向等,其中甚至还隐约可见刘子山老家胶东建筑的一些特色。这些别墅群展现着20世纪20年代中西文化碰撞的痕迹,形成青岛特有的一种建筑风格。

## 修缮过程中“一户一方案”

在刘子山别墅群中,市北区选定武定路18号别墅为样板,最先开启修缮工程。“18号别墅是最早开始改造的一批,一切都是按照100年前的原始图纸进行修缮的。为了还原房顶山花的模样,我们研究图纸的同时考察同时期的建筑,利用三维技术和雕刻机做出钢制模型,再添加钢筋、灌注混凝土做出山花。仅是做这个小小的山花就花费了半个月时间。”邢东鹤说。

目前,刘子山别墅群经过修缮已初现原貌。记者看到,已经修缮完工的别墅红瓦黄墙、墨绿色的窗户,老青岛的韵味呼之欲出。施工人员对墙体从一层到阁楼进行了通体加固,确保中间没有断点;参考别墅遗留下来的老门窗及历史图纸恢复木质门窗,并增加密封条、安装双层中空玻璃,保证其气密性及保温性能;根据原屋架结构鉴定结合实际情况,更换、修补、加固整个木屋架……“在我看来,刘子山别墅群的设计风格与建筑质量都非常棒,每栋建筑都各有不同,甚至外立面的菱形装饰造型都是一栋一设计。所以在修缮过程中,我们也做到了一户一方案,做到追求细节、尊重历史。”邢东鹤说。

目前,别墅群19栋建筑中已经有14栋完成修缮并通过验收,其余5栋还在进行主体修缮。项目预计年底全部完工,进行毛坯交付。至于别墅群将作何用途,具体方案还在进行调整规划。“可以预见的是,未来整个别墅群将完全打开,设置地上停车位,打造一个花园式、开放式园区。”邢东鹤说。

筑的外立面及主体加固已经基本完工,到11月底可以完成绿化及其他收尾工作。”据徐洪军介绍,他们在修复过程中搜集了大量当年的老图纸,在施工过程中按照最初的设计进行“修旧如旧”,同时添加了喷淋、消防、保温层等设施,为后续产业导入创造了条件。记者了解到,目前裕德里区域有意引进特色民宿及商业配套的综合业态,具体定位还在规划设计中。

## “裕德里”即将修缮完工

延伸

在距离刘子山别墅群不远的上海路42号,坐落着裕德里。这座有着百年历史的老里院,也有多栋建筑正在保护修缮中。裕德里总建筑面积达到6700多平方米,民国时这里是以腌制各色酱菜而闻名青岛的“裕得利酱菜园”所在地。“酱菜园一直维持经营到

20世纪90年代。裕德里大楼里是三层楼的大杂院,住了不少人。整体建筑结构较为独特,所有建筑互相串联,当年是周边孩子捉迷藏的好去处。”住在附近的老居民告诉记者。

“裕德里区域的保护修缮工作从2021年9月开始,目前整个区域内建