

# 张治中公馆叫价 3000 万

## 民国别墅能和正常房屋一样买卖吗? 记者了解到,政府不鼓励个人收购民国建筑

“张治中公馆,1500 平方米,3000 万元。”近日,一家房产中介公司赫然打出了这样一则广告,并冠以“底蕴深厚”的形容词。那么,在二手房买卖市场抛头露面的南京民国公馆建筑披着怎样的面纱,能不能以钱来衡量?

### 1000万买入 今卖3000万

与喧闹的新街口相比,沈举人巷却相对幽静。水泥墙围起来的独栋独院建筑,一把大锁把门,没有任何门牌号码,在周边挺拔的水泥大楼映衬下,显得落寞孤寂。透过大门,记者看到院落里,两栋三层小楼相距 10 米左右,错落有致。

“这就是张治中公馆。”代理公馆房产买卖的南京实德房产公司郑继延指着这座院落告诉记者,公馆的现任主人持有该房屋 2000 年以后的产权证,产权显示房屋

建筑面积为 1000 余平方米,土地证占地面积为 1500 多平方米。

为什么现在打算卖掉公馆呢?郑继延透露,这个房子 2000 年前已经交易过一次。现在的房主在交易时,据说是花了 1000 万元不到,而现在的开价是 3000 万元。房主想卖掉的一个重要原因就是“当初打算落空了”:买的时候看中的是公馆的地理位置,紧靠新街口繁华地带,想把它改造成会所或者酒店经营,结果审批不了。

### 民国别墅交易 买家要保密

“民国建筑的交易已经不是第一次了。”郑继延笑着说:“在我手上前段时间就交易过一桩买卖,是北京西路上一幢民国别墅,600 多平方米,1000 万卖掉了。”

这也就是今年上半年刚刚成交的事。郑继延回忆说,“那幢房子是上世纪 20 年代的建筑,是解放前一个实业家盖的。他的后人在 1982 年拿到了产权证,但是因为后人比较多,拥有共有产权的

有三四个,都是年过 7 旬的老人,而房屋已经比较破旧,下雨天漏水也是正常的事。”结果在销售时,“效果出奇好,接待到第 11 个买家时,以 1000 万的价格出手了。”

郑继延说,买家是一个苏南人,自身和民国建筑有一定渊源,对民国建筑有认同感。记者想进一步了解买家和卖家的资料。郑继延笑言,“买家对个人隐私保护很看重,希望交易绝对保密”。

### 为何卖天价 原因在于“老”

据不完全统计,南京现存民国建筑 2000 多处,经调查核实的重要民国建筑有 248 处,总计 300 余幢。“一些产权在居民手上的其实并不多。”郑继延说,梅园新村、傅厚岗、宁海路等处大概有三四十幢产权明晰的民国建筑可以买卖,其他就多是政府部门的“待管产”了。

据了解,郑继延还代理了两处别墅:一处是傅厚岗的“第二民国别墅”,总面积

680 平米,售价 888 万元;一处是高楼门的官邸,总面积 780 平米,售价 600 万元。

“民国别墅叫价高,主要是因为文化、历史底蕴。”郑说,1982 年,汉口路的一幢民国建筑拆除后,盖了一幢现代楼房,结果最近有买家想在那里买幢别墅,但看到这个楼房,就一点兴趣也没有了——民国建筑的价值体现就在于它的“老”。

快报记者 尹晓波



张治中公馆 快报记者 翁叶俊 摄



李宗仁公馆 资料图片



孔祥熙公馆 资料图片



何应钦公馆 资料图片



金城银行别墅 资料图片

### 【记者了解】

## 政府不鼓励个人收购民国建筑

民国别墅和正常的房屋买卖有何不同?南京市房产局相关人士认为,如果不属于禁止买卖的文保且产权属于私人所有,在房产过户的交易流程上应该没有任何问题——因为买卖并没有改变民国建筑的自有性质,只不过“从一个私人手里转移到了另外一个私人手里”。

不过,买主的“性质”还有待推敲。这位人士表示,在建设部新近出台的《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》中,规定“境外机构在境内设立的分支、代表机构(经批准从事经营房地产业的企业除外)和在境内工作、学习时间超过一年的境外个人可以购买符合实际需要的自用、自住商品房,不得购买非自用、非自住商品房。”但因为规定提到买卖是针对商品房,民国建筑是不是属于可以买卖的商品房呢,还没有一个明确的说法。

记者了解到,南京市

人大二次会议表决通过的《南京市重要近现代建筑和近现代建筑风貌区保护条例》(草案)稿,将提请一审的“鼓励、支持单位以及个人以各种形式保护、利用、收购和恢复重建重要近现代建筑,开办展馆发展相关旅游产业”规定作了重新表述,具体表述为“鼓励、支持单位和个人以各种形式对本市重要建筑和风貌区进行保护、利用和恢复重建。鼓励重要建筑和风貌区内建筑的所有人、使用人和管理人利用建筑开办展馆,对外开放。”两相对照,新条款删除了“收购”一词,政府部门并不鼓励个人收购有深厚文化历史底蕴的民国建筑。

南京市规划局人士表示,现在条例已经由江苏省人大批复,但还没有敲定最后的实施日期。不管张治中公馆如何转手买卖,但是一定要依法保护,买卖不能改变保护公馆的根本目的。

快报记者 尹晓波

### 【相关链接】

## 民国建筑 加大保护力度

目前南京的民国建筑生存状况如何?虽然《南京市重要近现代建筑和近现代建筑风貌区保护条例》尚未正式实施,但实际上,南京规划部门已经启动了南京民国优秀建筑的保护行动。今年列入民国建筑保护重点的区域为中山北路——中山路——中山东路一线及颐和路公馆区和梅园新村。同时,新街口、北极会堂和夫子庙三个地段也被列入重点规划保护区。

中山北路——中山路——中山东路一线沿线的优秀民国建筑将进行周围环境综合整治,拆除插建、搭建和民国建筑立面的遮挡广告,整体出新。新街口段 14 处列入规划保护的民国建筑为:福昌饭店、大华影院、中国国货银行、浙江兴业银行和交通银行南京新街口分行、北极阁气象台旧址、宋子文公馆、国民政府考试院旧址、中央研究院和还都纪念馆、南京市邮局、上海商业储蓄银行、中南银行原址和中国银行原址。

太平北路上的民国建筑群利用了梅园新村民国时代的二至三层住宅,目前已经改建成融简餐、酒吧、艺术沙龙为一体的中西文化休闲娱乐用地——“1912”。目前,玄武区政府也启动了梅园新村片区内沿汉府街、梅园新村路和雍园路两侧内民国建筑的保护和开发,该片区现存大量的民国时期风格各异的住宅建筑,有独院独户的花园洋房、周恩来图书馆在内的 20 幢民国建筑,有建于上世纪 30 年代的钟岚里住宅区,风格近似于欧洲早期的里弄式住宅建筑,目前整体保存完好。

南京颐和路公馆区目前较为完好地保存了 225 幢民国建筑,街区的整体风貌基本保持着当年的格局,今年 8 月底,该地区实行拆迁后,对著名的马歇尔公馆在内的 31 幢民国公馆予以了保留。目前,有关部门将对该片区 37.8 万平方米的民国建筑群进行“修旧如旧”的修缮,定位成世界 500 强南京总部基地、外省市级以上驻宁办事处、民国文化博物馆等功能区域。

# 首套《伟人毛泽东》纪念币隆重发行



纪念毛泽东同志逝世 30 周年和红军长征胜利 70 周年  
《伟人毛泽东》纯金纯银纪念币  
首发式暨新闻发布会

### 首套集毛泽东诗词、题词、语录为一体的纯金纯银纪念币

今年正值毛泽东同志逝世 30 周年和红军长征胜利 70 周年,为缅怀伟人毛泽东的丰功伟绩,由香港金

### 专家分析:升值潜力不可估量

《伟人毛泽东》纯金纯银纪念币采用镜面浮雕的手法,完美地将毛泽东诗词、题词、语录结合在一起,金银是载体,伟人的书法艺术是内涵,黄

金白银与艺术的巧妙结合,充分显示出深厚的历史底蕴。纪念币中实现了钱币收藏中最为罕见的双质币,这在我国发行纪念币的历史上也是极为少见的。不论从纪念意义上还是从欣赏价值上来说,都是不可多得的收藏珍品!

投资专家秦教授认为,近年来红色藏品在收藏品市场上是最火爆的,在毛泽东诞辰 100 周年时,香港发行的毛泽东纯金纪念表到现在已经比原价翻了 30 多倍,本套金银币之所以称为毛主席收藏品中的极品:一是它构成的原材料是永不贬值的纯金纯银,再一个就是有着深厚的历史意义、政治背景,而且该套金银纪念币是历史上第一套将毛泽东诗词、题词、语录作为主题的金银纪念币,是绝无仅有的,也就是说这套金银币的收藏价值,一定是在黄金白银本身的价值之上,拥有它好像拥有一支巨额的原始股。伟

大领袖毛泽东题材的金银币,是最高档的,全国仅 3000 套稀少发行总量,它的权威发行所带来的投资价值是无可比拟的。必将上演一场纪念币的升值神话!

### 权威保障 绝版珍藏

为确保该藏品的收藏价值,国家权威部门也是非常慎重,要么不发行,要发行就要保证它有绝对的升值空间,为此国家只批准发行 3000 套,以及《伟人毛泽东》金银纪念币的题词和语录部分,全部由全国著名毛泽东史研究专家、中共中央文献研究室室务委员陈晋先生摘选,并聘毛主席的侄女毛小青,及身边的工作人员吴连登、周福明等同志为顾问。国家邮政局为此套纪念币专门特批的《井冈山》个性化邮票一版,而且在发行过程中该藏品均配有国家公证机关出具的公证书,国家权威检测中心出具的金银检测报告,国家防伪中心出具的防伪收藏证书。

南京唯一发行地址:中山东路 218 号大行宫省外文书店一楼大厅,预定专线:025-83914356;

苏州唯一发行地址:三香路 1216 号苏州革命博物馆一楼大厅,预定专线:0512-61891897;

无锡唯一发行地址:崇宁路 112 号文澜坊内,预定专线:0510-89101855;

常州唯一发行地址:延陵西路 102 号瞿秋白纪念馆,预定专线:0519-6074552。

### 相关链接:

毛泽东(1893—1976)湖南湘潭韶山冲人,是中国近代史上伟大的无产阶级革命家、战略家和理论家,中国共产党、中国人民解放军和中华人民共和国的主要缔造者和领导人,诗人,书法家,毛泽东思想的创立者。为了表达全国各族人民对毛泽东的缅怀之情,香港金投资总公司隆重发行《伟人毛泽东》纯金纯银纪念币。