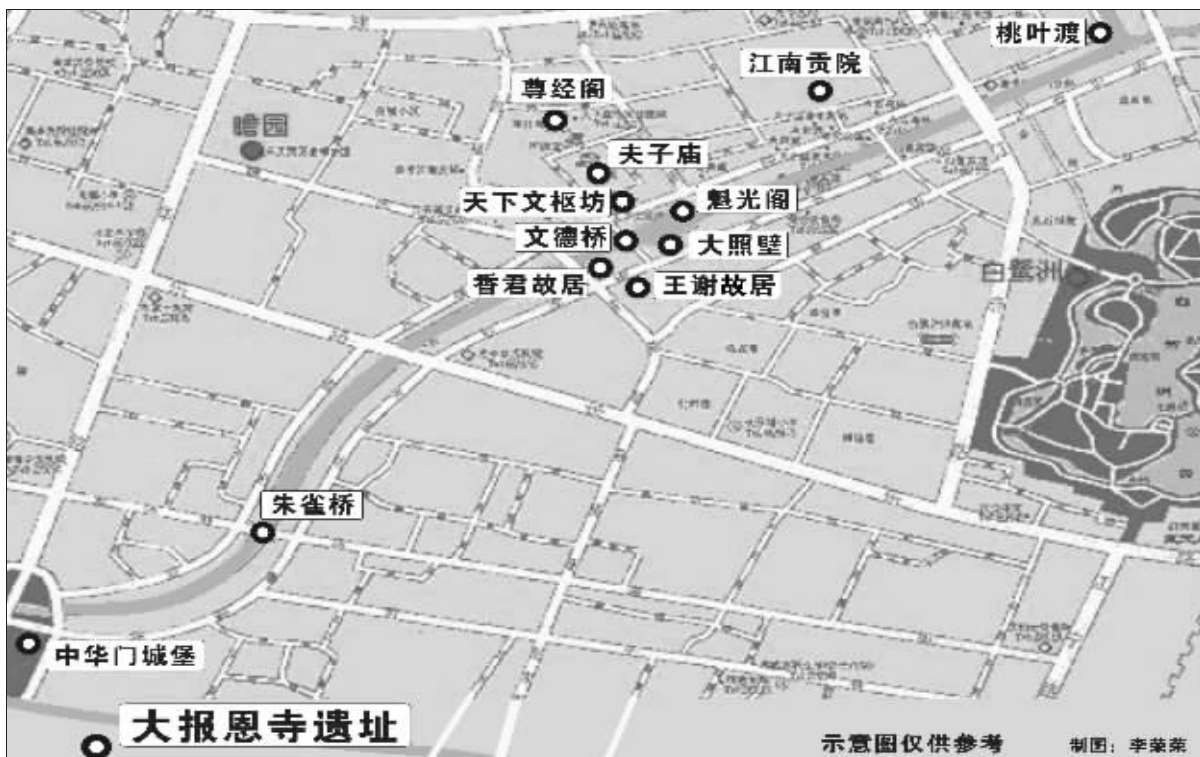


■重建喊了六年,但却迟迟没有开工
■国资集团牵头,全面接手重建工作
■资金压力重重,一期尚有一亿缺口

大报恩寺重建 部分将靠募捐



示意图仅供参考 制图:李蒙蒙

自6年前南京重建金陵大报恩寺的消息传出后,金陵大报恩寺就频频出现在南京各种招商会上。但遗憾的是,经过多年的招商,依然没有投资者愿意接手这个项目。而随着时间的推移,投资成本也越来越高,从最初的6亿已经涨到10亿之多。正当南京老百姓望“寺”欲穿的时候,南京国资集团携手另外三家本地国企成立的南京大明文化实业有限责任公司昨天挂牌成立,全面接手金陵大报恩寺的建设、经营工作。

但有关人士向记者透露,即便这家新公司的银行贷款全部到位,项目一期需要的4亿元投资也还差整整一个亿,大报恩寺重建仍然困难重重。

无奈

大报恩寺重建空喊了6年

金陵大报恩寺项目是在2001年南京世界华商大会上首次推出的,6年来几乎年年为重洽会、金洽会上推出,前来洽谈的公司、企业不下30个,但就是没有一个能最后“定板”的,负责招商的金陵大报恩寺开发公司是巧妇难为无米之炊。

据了解,金陵大报恩寺多年来一直“难嫁”有两大原因。首先也是最关键的原因是拆迁量广,费用高,难度大。由于靠着秦淮风光带,该处拆迁的补偿费超过5000元/平方米,整体的拆迁费用和

运作难度相当大。有关人士曾经预计,一旦动工拆迁面积在8万至10万平方米,需拆迁居民约1200户、工企单位十多家,按每平米5000元的拆迁补偿价算,光拆迁资金就得4亿到5亿。

其次,整个项目开发周期太长也成了投资者的一个担忧,按一开始规划的建设大报恩寺和琉璃塔的周期需要3到5年,对于投入巨资的投资者来说回报的周期显得太长。很多公司认为该项目耗资巨大,回报缓慢,在谨慎考察后就慢慢“冷却”了。

转机

国资集团牵头接手

不过事情在去年出现转机。南京国资集团接手金陵大报恩寺重建项目。但是光靠国资集团一家的投入是不够的。国资集团核算了一下,按照规划,建成一个以体验报恩文化为主题,既要有文化广场,也要有特色商业的文化集中区,这样才能使“人”“文”相彰,“文”“绿”互现,但需要的投资也是惊人的,因此经过反复考虑,国资还邀请了另外三家企业共

同来投资组建了南京大明文化实业有限责任公司。

南京大明文化实业公司注册资本1亿元,其中南京国资集团出资4000万元,占40%股份;秦淮区政府下属的“南京风光建设综合开发公司”出资2000万元,占20%股份;红花—机场建设指挥部出资2000万元,占20%股份;晨光集团出资2000万元,占20%股份。

变化

重建者将享受经营收益

而新公司成立也意味着原来的金陵大报恩寺开发公司告别历史舞台。国资集团负责人表示,金陵大报恩寺开发公司只是个负责项目招商的平台,而新成立的南京大明文化实业有限责任公司则是全程负责大报

恩寺的重建和经营。

该负责人介绍:“当然建成以后的经营权和经营收益也将全部归我们公司所有,但具体如何经营的方案目前还没出来,包括哪些景点要收门票哪些不收,门票多少钱,都还有待与相关部门协商。”

思路

充分挖掘文化底蕴

“发起主体不一样,思路也不一样,原来主要是当做一个佛教胜地或旅游景点。”南京国资集团相关人士向记者透露,“现在的情况与三年前又不一样了,不过,主要规划师仍然是南京大学的潘谷西教授。”

有关人士昨天告诉记者,整个项目分为寺庙宝塔区、考古遗址区、文化广场区、六朝街市区等,运作上将有别于传统的拆迁建设模式,而是通过充分挖掘文化题材,积极吸引文化媒体共同参与。

这位人士坦言,“大报恩寺不仅是一处佛寺,一处旅游景点,对于复兴中华文明,增加南京历史文化名城内涵、形成夫子

庙秦淮风光带大旅游格局都有重要意义。而是要以深入发掘报恩主题为线索,并主“明文化”“佛文化”“报恩文化”三张牌,做到社会效益与经济效益的协调。

据介绍,国资集团想把金陵大报恩寺这个项目重点放在文化引领与现代理念的融合上,集团为此专门请人研究了大报恩寺的历史渊源,并借鉴世界各国对同类文化资源的打造,通过科学系统的策划,力争将其打造成一个文化底蕴深厚、互动性强的融旅游、休闲、文化展示于一体的精品,实现和中山陵、“总统府”等南京现有文化旅游资源的错位经营。

■ 新闻链接

大报恩寺提升秦淮风光带

大报恩寺塔号称“中国第一塔”,是目前中国唯一有史料记载的琉璃宝塔,一般认为是明成祖朱棣在永乐十年(1421年)为纪念其生母贡妃而建。据文献记载,该塔总高超过七十八米,九层八面。

大报恩寺塔矗立在南京城长达四百多年,太平天国时期毁于战火。如今在南京中华门外秦淮河畔的遗址上,仍留存着塔基、明代的石碑、柱础等地面遗存。

而南京夫子庙秦淮风光带要争创国家5A级旅游景区,大报恩寺塔暨遗址公园建成后不仅增加了风光带的内容,还将极大提升整个风光带的明文化内涵。

在“十里珠帘”的秦淮风光带上,点缀着数不尽的名胜佳景,汇集着说不完的轶闻掌故;以秦淮河为纽带,东起东水关淮清桥秦淮水亭,越过文德桥,直到中华门城堡延伸至西水关的内秦淮河地带。为继续挖掘夫子庙秦淮风光带上的明城墙历史积淀,今年秦淮区将做特做优中华门景区;维修武定门至东水关段明城墙,逐步使风光带上的明城墙连为一体。更重要的一环就是开工建设大报恩寺塔暨遗址公园,提升明城墙外侧风光带人文景观层次。

秦淮区相关负责人介绍,中华门景区是秦淮区重点建设的景区,大报恩寺对于南京来讲,将是一个标志性的建筑,对于秦淮风光带来说,不仅在空间上增加了整个风光带的景区面积和游览内容,最重要的是增强了秦淮河的旅游特色和文化内涵,增强了明文化的内容,也增加了佛文化的底蕴。

进度

两年内完成一期工程

秦淮区委书记徐路昨天向记者透露,作为项目一期工程的大报恩寺及遗址公园项目将努力在两年内完成,并纳入建设中的中华门城堡——外秦淮河——大报恩寺系列风光带。南京国资集团相关负

责人也表示,目前,一期项目的预计用地在115亩左右,拆迁工作将在今年内完成。

在项目相关工作的初步规划中,记者注意到项目公司的工作规划包括:今年一季度内提出明确的策划

定位报告;二季度内拿出修改调整后的规划方案报规划部门及专家讨论审批;7月份项目用地方案正式挂牌;在规划方案通过的同时开始拆迁工作,确保年内开工建设;用3年甚至更短的时间完成全部工程建设。

经营

借鉴“灵山大佛”的开发经验

南京国资集团相关负责人介绍,从筹备一开始,项目公司筹备组就先后注册了“金陵大报恩寺”“琉璃塔”“报恩”“报恩节”等系列商标,注册范围包括工艺品、烟酒、食品饮料和香烛等佛事用品。“报恩”

则被注册了25个品类的商品。这些品牌的商业运作将成为预支经费的重要补充。

对于为什么要注册烟酒等商标?大明文化实业有限责任公司负责人告诉记者,大报恩寺的重建本来就是一项文化产业,前期塔、

寺的建设需要钱,后期的维护同样也需要钱。“因为开发的难度较大,因此,也是一种创新经营。”

他介绍,灵山大佛建成后,开发出了灵山牌矿泉水、素餐、素月饼、香烛,“所以咱们大报恩寺也要借鉴一下!”

疑虑

募捐能否弥补巨大缺口?

根据目前的计划,一期工程的报恩寺、琉璃塔、遗址公园和明清街区将在两年内完成重建。而涉及到的资金总量约为4亿元。这些资金从哪里来?

“建设资金将主要通过三个途径获得,除了公司1亿的注册金,还有就是以未来的门票收益和品牌运营为基础的银行贷款!”国资集团相关负责人向记者

透露,重建项目还包括与之配套的明清商业街,这些商业设施的收益也是获得银行贷款的重要因素,目前南京大明文化实业有限责任公司已经获得了工商银行的贷款意向,也就是说总额达4亿元的一期投入至少还差一亿元目前仍然没有着落。

“我们将通过公募基

金会募集资金,但说不准能筹到多少钱!”相关人士有些无奈地告诉记者。据介绍,1月26日金陵大报恩寺塔文化发展基金会也已经通过民政厅审批正式成立,这是借鉴了无锡灵山大佛、海南南山大佛等基金会运作的成功经验,将发动海内外华人华侨和友好人士捐赠建设资金,具体的募集工作将在近期内展开。

建议

可以发行有价债券

南京大学商学院一位不愿透露姓名的教授向记者直言,像这种项目全靠募捐来筹一个亿不容易,“虽然遗址公园可能会完全开放,但其他项目你们几家参股企业是可以享受到投资收益的,而募捐者只能白白扔钱,于情理来说都不太合适。我个人建议可以由政府或者企业出面发行一些有价债券,来解决大报恩寺目

前的缺钱状况,同时让老百姓和中小企业来享受固定资产投资的收益,这和我们现在提倡的公益事业证券化有共通之处,很有意义。”

东南大学经济管理学院副院长李东教授也表示,发行企业债券也是一种很好的融资方式,“而且我认为公益性和营利性是不矛盾的。如果是单纯靠基金会募捐,力度可能会比较有限。”

不过,南京大明文化实业有限责任公司相关负责人表示,目前他们还没有考虑通过发行有价债券等方式向社会筹集资金,但公司在具体的操作过程中,并不排除其他的合作伙伴加入进来。“毕竟资金太紧张了,光靠募捐谁也说不上,因此我们很希望有实力的企业加入进来,我们愿意增资入股为他们提供便利,共同把项目做好。”

快报记者 陈刚 卞飞