

**历**时近三年,南京最富盛名的民国建筑群落——颐和路民国公馆区的首个修缮地块第十二地块即将完工。与此同时,记者获悉,一直以来伴随着该项目“是租是卖”的争论也有了初步结果:以租为主,除8幢插建的新建筑外,原来的23幢一、二、三级保护民国建筑基本放弃“天价出售”。不过因为有巨额改造成本,以及其优越的地理位置和独一无二的历史文化内涵,颐和路别墅级办公楼租金已经直逼南京第一高楼绿地广场,很有可能创下南京办公楼的最高价!

# 颐和路民国公馆 天价不卖 天价租



颐和路民国公馆一角 资料图片

## 修缮已近尾声,31幢楼只剩一幢没修好

“一条颐和路,半部民国史。”1929年末,民国政府颁布了《首都计划》,民国政府的高官政要们纷纷在此兴建住宅,这里最终被分为了12个地块,留下了各国公使馆、名人旧居等225处民国建筑,其中不乏大师级建筑精品。70多年后,这些建筑在面临其建筑生命的“大限”时刻,终于迎来了第一批的修缮出新。

根据规划部门的要求,颐和路率先整治的第十二片区要拆除所有违建,置换并出新修缮23栋民国建筑(其中民国一级保护建筑2栋、二级19栋、三级2栋),另插建8栋仿民国建筑,共31栋建筑。

从2007年7月起,该项目就开始进场施工,不过这一不大区域由于产权复

杂,修缮谈何容易!直到去年底,颐和路公馆区十二片区才开始“脱”下施工的围挡,青砖红瓦的外墙、米黄色的拉毛外墙展现在世人面前,片区修缮初见雏形,张笃伦旧居等多个名人宅如今已面貌一新。

负责十二地块环境整治项目专项运作和建设的有关部门人士告诉记者,目前整个项目95%的工程建设已完成:31栋各具特色的民国小楼保护修缮工程已经全部结束,只剩下1栋建筑尚未完工。“大致轮廓已经出来,街巷等已经开放,现在正在做院落绿化等,过一阵子会更赏心悦目。”

**4万至6万元/平方米 天价,许多商家都“想买”**

30多栋房子修了三年,这样成片修缮好的民国建筑,得来可见有多不易,更何况还是颐和路这样久负盛名的

民国公馆区!它的身价也成为外界最关注的焦点。

那么究竟会是怎样的天价呢?鼓楼区政协委员崔曙平、张贤的一份报告显示:当年的拆迁户中流传一个消息,该项目的售价将达到5万至6万元/平方米,这自然不是什么官方正式的消息,但记者了解到,目前南京零散老旧的民国公馆都已经卖到2万元/平方米以上,而整体环境改造后的民国公馆如果按市场价来评估,3万至4万元/平方米都只算是“成本价”。该公馆区最小的公馆为200多平方米,最大的为700多平方米,大多集中在400至600平方米一幢,算下来总价都是上千万元!

不过这在它的“买家”眼里却并不算是很高。根据原先的规划,昔日“公馆区”今后将成“跨国地”,也就是“为特大型企业、著名外资企业、跨国公司等提

供办公场所(世界500强南京总部基地)”。

去年下半年该项目的一份进度简报显示:通过前期推广,该项目对意向客户进行了登记和梳理,截至目前,登记客户72家,其中国内外知名企业做总部办公、办事处的企业有46家,做接待处、会所有24家,做配套的有2家。

“现在有80多家了,而且有一半以上的商家都对购买很感兴趣,表示过购买意向。”一位知情人士告诉记者:此前该项目“是租是卖”一直没有定论,如果出租,巨额投资回收显然慢了;如果出售,又担心天价让社会舆论哗然。

**以租为主,民国公馆可能成办公楼新贵**

与此同时,来自鼓楼区招商部门的声音也是“租好于售”。他们的担心是,如果分成单幢出售,产权旁落必然使得该别墅的用途难以控制。“你

卖给他了,他用来自己住,你能拿他怎么办?”而这片区域已经是鼓楼区的黄金区域,区政府自然不想让其沦为没有长久税收的住宅。

而且眼前还有一个重要现实,颐和路第十一片区计划今年启动改造,“如果这样的天价出来,拆迁户必然认为政府从中赚了大钱,而不会考虑政府的贷款成本、基础设施投资等,后面还能拆得动吗?”鼓楼区政协委员崔曙平、张贤认为:如果天价出售,势必阻碍其它待改造的11个地块,导致颐和路公馆区的整体修缮再度陷入停滞,从而阻碍民国建筑的保护。

据记者昨日最新了解到的情况,目前该项目已经基本确定“以租为主”,放弃了大量出售的打算。“这恐怕要让许多想拥有一套民国别墅的跨国企业和本地富豪们失望了,不过该公馆的租金也有可能创出新高。”一位房地产业内人士告

诉记者:根据他的测算,该项目租金至少5元至6元/平方米每天才能和其售价相对应,在20年左右收回成本。以一幢400平方米的别墅计算,6元/平方米每天月租就是7.2万元,一年租金需要86.4万元。

5元至6元/平方米每天是什么概念?记者了解到,目前南京办公楼里,新街口国贸大厦报价为日租金1.5元至1.8元/平方米,高档写字楼广发CFC 4.5元/平方米每天就已经被认为是“天价”,目前已经实现的最高租金中绿地广场的翠峰是5元/平方米每天,而其紫峰也就是南京“第一高楼”,租金预计是8元/平方米每天。“紫峰虽高,但因没有建成,所以租金还没有实现。”业内人士预计,如果颐和路能租到6元/平方米每天,它将毫无疑问刷新南京办公楼的租金纪录,在今年成为南京身价最高的办公楼。

快报记者 孙洁

## 惊不到它, 惊到你

奔腾 B70 特装版 14.18万元 惊喜上市



**奔腾 BESTURN**  
进取不止

奔腾 B70 特装版 4月10日惊喜上市, 新增电子防眩目智慧型内后视镜, 将指南针与倒车雷达显示汇集一处, 助您无忧回国, 便捷路况了然于胸, 声音报警倒车雷达, 随时提供听得见的安全防护。  
奔腾 B70 特装版, 以新增智能装备, 最入您的安全感, 欢迎您的试驾!



奔腾 B70 特装版 一汽轿车

- |                                      |                                     |   |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---|
| 南京国通汽车销售服务有限公司 025-52633991/52833666 | 南京红腾汽车销售有限公司 025-85333000           | 常州外汽红旗汽车销售服务有限公司 0519-85136288          |
| 淮安市宏宇实业有限公司 0517-83600088/83612211   | 江阴市永盛汽车销售服务有限公司 0510-86299338       | 镇江市天霖汽车销售服务有限公司 0511-85909955/85909933  |
| 苏州苏天汽车销售服务有限公司 0512-67189666         | 苏州创元汽车销售有限公司 0512-68090616          | 无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司 0510-85426111/85420500 |
| 徐州维信汽车服务有限责任公司 0516-87980222         | 南通卓越汽车销售有限公司 0513-85302106/85302100 |   |