



拆了真古董

2007年7月张公馆损毁现场

位于管家桥的著名民国建筑、南京市级文物张治中公馆曾因2007年屋主野蛮拆毁、2008年的违规重建而在南京名噪一时,近日有读者向记者爆料称:屋主将新建的两幢小楼,正在打广告以6400万元的高价挂牌出售!而在2007年,该文物未毁损之前也只叫价3000万。

这两栋新建的房子,还能称作“张治中公馆”吗?真文物弄成了假文物,身价怎么还能翻了一倍?专家认为,这其中的价格恶炒与管理部门的轻罚轻管都令人深思。



盖了假文物

近日记者拍摄到的新建筑

高仿“张公馆”叫价6400万

■私自拆毁又违规重建,凭啥敢叫“张治中公馆”?

■叫价涨一倍贵过颐和路公馆区2万/m²,凭啥敢炒如此高价?

[报料]

“张公馆”重建后挂牌价涨了一倍

“沈举人巷26号、28号的张治中公馆拆了重建以后,最近又挂牌卖了,而且价格是6400万,比以前的3000万要高出一倍多呢!”接到读者爆料的同时,记者昨天也在报纸上看到了这则由“杰寅”房产中介打出的出售信息。

该信息明确标明是“张治中公馆”,里面两栋小楼分别报价:一幢3层的小楼530m²,院落900m²,另含400m²的地下室,报价3800万;另一幢小楼2层560m²,院落600m²,报价2600万。两幢小楼加起来总价达到了6400万,按地上房屋建筑面积来看,达到了6万多元/m²!

记者昨天来到张公馆,发现院落的三处铁门紧锁,里面空无一人,5月1日电表抄表员留的字条还贴在铁门上。从侧面的小巷往里看,两幢新楼均已基本建成,还是民国式样,不过新楼的门窗只装了部分,院子里杂草丛生。

紧邻该公馆的居民楼里有一家“熙丰”房产,该店的房产经纪人称当年屋主给他们的报价是3000多万。至于现在屋主主要卖6000多万,该经纪人称“你们先找这6000多万的中介去看房,看中了想便宜点我们可以去帮你和房主协

调。”

[质疑]

私自拆毁又违规重建,还算张公馆吗?

2007年11月,快报曾报道,现任屋主以1000万买到该宅后,曾先后抵押给朋友和银行,借债1000万。或许因为背负重债,2007年该公馆(两幢小楼一起)曾以3000万的价格挂牌出售。据当时代理该房的中介透露:当时买家最高只肯出2300万,因觉得该房陈旧,买家都觉得3000万的价格太高了。

可是没想到,如今的价格居然比以前高了一倍多!房地产业内人士透露,这不仅是南京民国公馆从来没有卖到过的天价,就算南京市刚刚组织修缮的颐和路公馆区,严格按文物修复要求,加装节能设施、片区成片修缮的颐和路第十二公馆,曾经内部核算的价格也不过4万多元/m²。相比之下,该房的6万多元/m²简直高得离谱。

与两年前所不同的是,这次该房不再陈旧,已经彻底修“新”了。

“它原来的老建筑全都拆完了,而且没有按文物管理规定来修复,当时就被文物部门查处了;这事被公开报道后大家都知道了,如今重新建的房子还能是文物吗?说到底现在不就是个假文物嘛!”这位读者提出了自己的疑问:失去了文物价值,失去

了原有的历史文化内涵,仅凭一块新街口的孤单地皮,它怎配有这么高的身价?

而且没有“文保单位”这块招牌,它就是个普通的新建筑,新街口的棚户区迟早要拆迁,这个房子如果有人天价买了,今后拆迁能否按文物来评估就是个问题,如果按普通房屋来补偿房主肯定要吃大亏!

[风险]

新房子面积大了,却仍是老房产证

还有一个问题:既然现在房子要卖,肯定要有房产证,它拆了重建如果要重新办理房产证就要规划部门的批文,规划部门要审批必须要有文物部门“同意”的书面意见!文物部门当年查处了屋主的拆毁行为,难道后面又为其补办了手续,使其合法化了?

就此,记者联系了规划部门。谁料规划部门的相关人员表示“对此毫不知情”。有关人员告诉记者,该房的“重建”有两条路可走,一是按原房屋的式样“翻新”,按照文物法规,文物维修只需要向文物部门申报就可以了,因为其房屋结构、面积均不可以变化,因此也没必要办新房产证;二是该房新建、改建、扩建,作为文物则必须由文物部门认可建设方案,凭文物部门的审批办理规划手续,再重新办房产证。而该局从来没有收到过房主相关申请,

也没有为其办理过相关手续。

有没有可能房主用老的房产证来交易呢?房管部门有关人员告诉记者:极有可能!“照理说,当时屋主拆毁老房,老房产证就应该注销,但屋主的拆毁行为是什么性质是文物部门来定的,并没有正式行文给房管部门。如果定性为文物维修,则房管部门不能随意注销其房产证。所以屋主的老房产证可能还在,过户手续还真能办!”工作人员告诉记者,“文物也好,民国建筑也好,房产证上并没有标明。房产证上就标注沈举人巷26号、28号,登记中心不会知道这是张治中公馆,因此不会阻止其过户!”

只是这样做,如果新修的房子面积大了,房产证上根本无法体现。记者了解到,此前该公馆的房产面积是914.6m²,但现在在该房挂牌时标注的面积达到了1090m²,有所扩大。而且房龄无法更改,以民国建筑来算,该房可能已经接近70年的土地使用权年限,未来如果它也不算文物,可以拆的话,失去了土地价值的筹码,就一些地面建筑的成本,房主实际拥有的“产权”含金量真是难说!

[调查]

房主私自“复建”,文物部门一问三不知

那么这样拆过重建的文物还能算文物吗?当年文物部门曾经表示该行为应当处罚

5-50万元,拟对其重罚25万,并要求其原样复建,此次重建过的房子跟原来一样吗?

在2008年初,快报报道重建新闻时,屋主的代理人称2007年12月26日拿到了有关部门的批文,是按“原样设计复建”;但当时快报记者向文物部门核实,文物部门却称“没有看到复建图纸”,也没有审批,两方说法不一,张公馆复建究竟是什么部门批准的?

昨天记者就此联系上南京市文物局,有关工作人员对“有无批文、复建是否合法”的答复依旧“我们不知道”。知情人士透露,按照文物管理规定,拆毁的文物就算重修也不能再算文物。“张公馆”当年的拆房行为已经因损毁文物被查处,即使重新修复,方案也要报文物部门批准,实施过程及修好的实物也应有文物部门的专业人员察看,但文物部门昨天只是一个劲地表示“我们不清楚这些事”,甚至有些无奈地表示“我们管不了这个事了”。

但一位专家告诉记者,2008年该房重修时,他曾经十分关注,并打算去看看,可是却未能如愿。“你不知道,房主那叫一个保密啊!不仅围墙遮挡,管好大门,而且就连顶上都用红白蓝的塑胶材料给遮得严严实实,绝对不会‘走光’。除了施工人员,根本进不去啊,恐怕谁也不会知道里面是怎么修的。”

[专家叹息]

这是损毁文物的恶劣典型

南京市最早保护民国建筑的专家之一刘正平告诉记者,张治中公馆本来就是市级文物,属于保护级别比较高的,这样都保不住的话,那其他民国建筑就更前景堪忧了!如果今后文物部门不再认定其是文物,那它在南京市的民国建筑保护名录里也将被除名。

南京重要近现代建筑保护专家委员会的专家、东南大学教授周琦则表示,像这样完全拆了新修的民国建筑,报出更高的天价出售只能说是一次“恶炒”;打着民国建筑旗号,打着张治中公馆旗号,实际内里已经不是什么保护建筑了。这样的事件对南京的文物保护、民国建筑保护来说都是“一个恶劣事件”。

记者了解到,当年张公馆的拆毁行为最终只罚了5万,是最低处罚。这样对房主来说根本无关痛痒,嫌文物老就全拆了建新的,弄成假文物还以高价来炒。这样的处理办法,只会给一些想以此牟利的人传递错误的信息,成为南京文物保护永远的痛。快报记者 孙洁文 快报记者 施向辉 摄

中国移动通信 CHINA MOBILE 中国移动

电子营业厅 e100 第四奖

有双重大奖送上 就要当仁不让

掌上营业厅办业务 办一笔业务,赢双重大奖!

活动时间
2009年4月1日—2009年5月31日

参与方式

- 1) 新老客户通过掌上营业厅新开通当月推荐业务,即可参加抽奖,办理业务笔数越多,中奖几率越大。
- 2) 新老客户通过掌上营业厅新开通任意一笔业务,在次周五前可获得200点欢乐点,凭200点欢乐点可登录掌上精彩乐园专区兑换抽奖资格,每个号码每月限兑400点。

掌上营业厅使用方法:
客户在手机终端输入网址wap.s10086.cn,访问掌上营业厅无信息费,仅收取GPRS流量费。建议您根据自己需要,先开通国内移动数据功能,再开通一款适合您的国内移动数据套餐。

客服热线:186186 www.ctnet.com.cn