

老房子需要用心呵护

百年老宅面临征收 主人把区政府告上法院

南京高岗里39号，这处看上去有些颓败的老宅，还有一个特殊身份：南京市文保单位。

因为不服秦淮区政府对自家祖宅的评估和征收，南京市民王本炽、王本炎等兄妹4人将区政府告上了法院。3月2日，南京市秦淮区人民法院开庭审理该案，庭上，王本炽和哥哥王本炎表示，他们不想祖上老宅被征收，希望自己保管。最后，由于双方无法谈拢，该案择日宣判。

现代快报记者 俞月花 胡玉梅



高岗里39号 现代快报记者 顾炜 摄

案件 市级文保单位面临征收

高岗里39号民居，看上去有几分破败。在它的墙上，嵌着一个文物保护单位标志牌——“南京市文物保护单位高岗里39号民居，南京市人民政府，二〇一二年三月公布”。不过，从2013年开始，这里就被圈入了“征收”范围。

71岁的王本炽是这处老宅的主人。他说这是他爷爷留下来的祖产，他手上还存有1952年的地契。在当天庭审现场，他掏出了一份一直珍藏的南京市房地产平面图作为依据，上面显示，业主姓名为王守政，房子6进，共有21间3披。

“王守政是我爸爸。这个老宅是我祖辈在清同治年建造的，到现在已经有100多年的历史了。”王本炽告诉现代快报记者，解放后，这处占地800多平方米的老宅绝大多数被充公，其中56平方米归王家人自住；10多年前，又返还了53.6平方米。目前产权由兄妹四人共有。

2013年2月，鸣羊街两边贴出公告，称要进行环境综合整治，征

收范围就包括高岗里39号。此后，拆迁人员就进驻老宅的南边几间，王家人和拆迁人员天天见面，但就是对补偿方案谈不拢，最终双方又在法庭上面对面。

在法庭上，王本炽表示，他们兄弟姐妹几个已经达成一致意见，不同意将这房子交出去，他要求留守老宅，自己保管祖上的家业。法庭上，他请求法院撤回秦淮区人民政府关于该处房屋征收补偿的文件。或者，将来可以回迁到自家老宅也可以。

焦点 “文保”老宅能否征收？

在法庭上，王本炽、王本炎兄弟俩和被告代理律师、代理人各执一词。

双方争论的焦点，首先在于，文物保护单位是否能征收？在法庭上，王本炽表示，他们兄妹去年收到了相关房屋征收补偿文件。但令他不解的是，这处房产是非国有、不可移动的古建筑，是南京市级文保单位，怎么能说征收就征收了呢？

在法庭上，嵌在墙上的“文物保护单位标志牌”照片，变成了王本炽兄弟姐妹的证据之一。“我认为既然是文物保护单位，就应该按照文物保护单位法来操作。而文物不同于一般建筑同等对待。”王本炽说，当涉及文保单位，文物保护单位专项法规的效力高于南京市的《房屋征收与补偿办法》等一般性法规，根据《文物保护法》和《江苏省文物保护条例》的相关规定，只有在协商一致的前提下，文物才能被征收。而目前，王家兄妹不同意征收方案。

而被告代理人表示，他们已经向法院提交了征收补偿方案、相应公告及公示材料，修改补偿方案，征收补偿评估方案、证明征收补偿方案的产生过程以及关于审批证据……“高岗里39号确实是文物，也确实在征收范围内。”负责高岗里39号老宅征收的代理人表示，在老城南，文物保护单位被征收，高岗里39号并不是第一例，之前，江苏省级文保蒋山故居也是被征收利用的。

老宅价值如何评估？

对于高岗里39号，之前，南京

市政府已经作出维持秦淮区政府《征收补偿决定书》的行政复议，如果案件败诉，区政府将申请强制执行，以100多万元征收。

在法庭上，王家人对文物老宅的评估不满。王本炽兄弟认为，被征收的百年老宅属于“文物保护单位”，不能按照一般的住宅房屋来评估。他说，“它的市场价值怎么可以和其他普通房产价值同等对待呢？”另外，在区政府提供的补偿方案中，如果不接受货币补偿，还可以置换保障房。这也被王家人否定。

对此，征收代理人解释说，这个老宅，他们也很慎重。“你说是文物，价格不一样，但目前我们都没有找到相关依据。”

专家声音 文保单位如何征收

在城市化进程中，文保单位究竟该如何征收呢？南京大学政府管理学院学者姚远表示，《中华人民共和国文物保护法》第六条规定，“属于集体所有和私人所有的纪念建筑物、古建筑和祖传文物以及依法取得的其他文物，其所有权受法律保护。文物的所有者必须遵守国家有关文物保护的法律、法规的规定。”同时，《江苏省文物保护条例》第十五条规定，经与非国有不可移动文物的所有人协商一致，县级以上地方人民政府可以置换或者购买该不可移动文物。

另外，《南京历史文化名城保护规划》中表示，积极探索鼓励居民按保护规划实施自我保护更新的方式，建立历史建筑的长期修缮机制。南京市政府批复同意的《南京老城历史城区保护规划与城市设计》中提出：“应该坚持居民自愿疏散的原则，愿意外迁的居民依据政府相关政策进行异地安置，历史地段内不愿意疏散的居民，政府应制定多种政策鼓励居民以多种方式参与建筑风貌改善与整治工作。”

孩子给车牌贴“喜羊羊” 老爸被记12分

快报讯（通讯员 江公宣 实习生 王煜 记者 陶维洲）南京一市民开车上街，被交警拦下，称其遮挡号牌要处罚。他下车一看才发现，原来调皮儿子把“喜羊羊”贴到了车牌上。面对这样“坑爹”的情况，这位老爸也无可奈何，只得认罚。

2月26日上午9点左右，南京江宁汤山交警中队民警在路上执勤时，发现一辆轿车的后车牌上似乎贴了什么东西，民警当即示意车辆靠边停车接受检查。该车停下后，民警上前仔细检查，发现该车后牌的左右两侧分别贴上了“喜羊羊”和“灰太狼”的剪贴画。民警随后询问司机：“你怎么把车牌遮挡起来了？”

驾车的庞先生丈二和尚摸不着头脑，“你们不要吓唬我，大白天的哪个人干这傻事。”民警指着后车牌：“你下车来看看就知道了。”庞先生下车后，果然看到自己的车牌被贴纸给挡住了。“这是谁干的？警察同志，我不知道啊。”庞先生很是焦急，因为他确实不知道怎么回事。

一回头，看到坐在后座的儿子手上拿着的“喜羊羊”玩具，庞先生这才恍然大悟，连声解释：“贴画肯定是我不懂事的儿子干的。”庞先生解释，儿子今年5岁了，特别淘气，平时爱看《喜羊羊和灰太狼》动画片，家里还给他买了许多有关“喜羊羊”和“灰太狼”的玩具和贴纸，估计这贴画是早晨顽皮的儿子贴上去的。

对于庞先生说出的理由，民警指出，每次出车前，驾驶人一定要仔细检查车辆，这在交通法上也是有规定的。所以，民警还是以遮挡号牌对庞先生进行处罚，给予罚款200元，记12分。面对交警的处罚，庞先生很是无奈，只怪自己开车前没有仔细检查。

图便宜买二手车 谁知保险、年检都过期

快报讯（通讯员 江公宣 实习生 王煜 记者 陶维洲）4万块的二手车不到3万元就买到了，安徽一小伙还以为自己占了便宜。结果，当他开车上路后，却被交警告知，车子保险和年检都已过期。

小王是安徽人，一直在南京上班。他考取驾照已经两三年了。今年回家过年时，他看手上有闲钱，就想买个车。经过朋友介绍，车主陈先生因为急需用钱，要把自己的车子低价出售。小王去看了车子，外观挺新，各方面保养得也不错，更主要的是价格实在优惠。市场价4万元的车子，陈先生只卖2.4万元。于是，小王便立刻交钱拿车。由于过年期间还在放假，车子的过户手续就没办。

2月26日上午，小王开着刚买不久的“新车”从安徽老家前往南京上班。当他行驶到宁马高速天然公安检查站时，被正在执勤的南京江宁交警中队民警给拦了下来。执勤民警通过警务平台查询，民警发现车子的保险已经过期1年多，而车辆检验有效期截止到了2015年1月31日。民警将查询结果告诉小王，小王顿时呆住了，并拿出和陈先生互签的买车协议给民警看。

等待小王的，除了交强险两倍金额的罚款处罚，还有因车辆年检过期的200元记3分处罚。占便宜却为自己惹来这么大的麻烦，小王后悔不已。交警在此提醒广大市民，购买二手车时，切莫贪图便宜，最好要经过正规二手车市场交易，更要注意检查车辆所有的手续是否齐全，以免带来不必要的麻烦。

市级文保单位朱状元巷清代住宅 即将“修旧如旧”

近日，有市民反映，在南京朝天宫附近仓巷和莫愁路之间，有一条朱状元巷，里面房屋拆得差不多了，但是还有一处宽大的老宅子，虽然没有拆，却已经破败不堪随时可能倒塌，而这正是南京市文物保护单位——朱状元巷清代住宅。

现代快报记者 孙玉春



老房子已经破败不堪 现代快报记者 施向辉 摄

昨天上午，现代快报记者来到朱状元巷，在35号对面有一处高大的古建筑民居，门口竖立着一块文保碑，“朱状元巷清代住宅，南京市文物保护单位”，竖立时间是1992年。老房子差不多二层楼高，门头朝着巷子，原来的字样和雕刻已经脱落。

从旁边的一幢六层居民楼外面楼梯走上去，可以看到整幢老宅的样式布局。进大门之后第一进和第二进都是很宽大的房屋，两侧高墙，建有避雨廊，围成一个四合天井。而第二进和第三进院子面积更大，第三进的房屋更像是祠堂，正面由每排三根的大圆木支撑，共有两排。

这处房屋有多久不住人了？现代快报记者了解到，后面两进由于房屋破败，有10年以上不住人了，第一进直到去年下半年，住户才搬出去。

在这处清代住宅的东侧，仓巷地块已经基本是一片空地，只有老宅东北侧的民族小学还在。记者站在高处看到，第二进的房屋确实破损严重，小瓦堆成的屋脊都大半不见了，屋顶近一半面积露出了主梁和覆瓦的木条，木条已经腐烂。漏雨不说，一旦遇到大风雨，正如网友所说，可能毁于一旦。

昨天，秦淮区朝天宫街道安品街社区主任陈骏表示，朱状元巷清代住宅原来由房管所管理，是有人住的，由于房屋破损，后面两进在10年前东侧地块拆迁时已经搬走，去年东侧剩余地块拆迁，第一进住户也搬走了。

这处房子成为危房已经很长时间了。据了解，在2013年左右，合并前的白下区文化局曾经和建邺区文化局沟通，对这处老宅进行了一次维修，使得里面住人的情况又持续了一段时间。但总的来说，由于一

直是作为民房使用，没有整体进行过全面修缮，房屋状况一直不好。

下一步，据陈骏称，建邺城镇开发公司作为整体地块的开发商，将会对位于拆迁地块范围内的朱状元巷清代故居“修旧如旧”。昨天记者从南京市文广新局文物处也得到证实，建邺城开已经在具体准备实施维修，预计在今年就启动维修。至于修缮之后，是单独开放还是和开发项目有机结合综合利用，还在进一步研究之中。

链接

“朱状元”朱之蕃，明万历年间状元，其才华出众，尤擅长书画，是一位品行高洁、不辱使命的外交官，曾出使朝鲜。朱状元巷的现存文物建筑均是清代重建的。