



饱经沧桑的北京西路36号 本版摄影 现代快报记者 施向辉

70年风雨,历经辉煌与暗淡

寻找买家的民国别墅

北京西路上,单门独户的36号公馆宅门紧闭。粉黄色高墙上方偶尔挑露洋房楼顶,逾半世纪的悬铃木高大粗壮。这幢别墅昔日的主人 是民国中将徐国镇,日前它被挂到网上出售,叫价5900万。目前,北京西路上拥有土地证、房产证可以出售的就这么一栋。

距离此地不远的大方巷,也有一处民国建筑在售卖,他的主人是70岁的唐宁棣,产权继承自他的父母。

南京的民国别墅约有上千栋。差不多66年前的春天或者还在冬春交替之际,它们的主人在炮火来临之前便丢下它们四散逃逸了。曾经荣耀的宅院摘掉花环后显得光亮而衰败。不过现在,它们重新成为了财富和身份的象征,由于资源的稀缺性,近年来身价暴涨,在房产交易市场上炙手可热,成为一个不错的投资升值渠道。

现代快报记者 陈曦



旧官邸如今的大门

房主低调,始终未露面

“这套房子其实是房主主动降价的,因为房主想做别的投资,手头留一套这样的别墅也很不方便。”负责这套别墅销售的我爱我家中介经纪人许经理告诉记者,房主非常低调,并不愿意抛头露面。

据了解,南京民国别墅产权归属情况复杂,公有、私有、公私合有、产权不明的情况均存在。目前,北京西路上拥有土地证、房产证可以出售的就这么一栋。记者看到,周边的别墅大多是住家,有些用于开私房菜馆和做办公小楼。

“这套别墅房东曾租给一家公司做办公楼,租客简单整了一下。但是去年房东打算尽快出手,就没有再租

出去,空置一年多多了。”去年,房主最高时曾报价6500万元,近日调整了价格。“民国价格水平差不多,就算降价,这类房源都是数千万元的总价,也未必能卖得快。”许经理表示。

降价600万,还是最贵别墅

查看近十年见诸报端的南京民国别墅成交记录可以发现,即使降价600万,北京西路36号依然是售价最高的民国别墅。

2004年,位于鼓楼高楼门地区、占地350平方米的一幢民国别墅以480万元的高价叫卖。这幢别墅曾在民国时期作为比利时驻华使馆使用,具有一定的历史价值,建筑共分三层,上层为高约2.2米的阁楼,中间一层为大约有3米高的主卧室,有六七

个房间。

2005年底,某中介公司成功出售一套位于北京西路的民国建筑。这套民国建筑占地面积达到610平方米,当时的售价是980万元,创下当时民国建筑成交价格最高纪录。

2008年,包含张笃伦、熊斌、薛岳等民国名人旧居的颐和路十二片区整治完工后,首批出售了9栋民国建筑。其中一栋体量最大的江苏路37号民国建筑以3500万元成功卖出。另外,某证券公司也在颐和路十二片区内购买了民国建筑,当时的销售价格为5万元/平方米左右。

2009年5月,位于沈举人巷的“张治中公馆”在经历“拆除”、“重建”之后,摇身一变成为叫价6400万元的豪宅挂牌出售。“张治中公馆”建于上世纪30年代,由著名建筑大师童雋设计。“张治中公馆”高价叫卖后无人问津,由于违反了相关文物保护规定,出售最终被叫停。

2010年8月,位于上海路南秀村的南大教授郑集故居以3700万元天价挂牌,在业内引起了高度关注。这套别墅修建于1946年,上世纪90年代初曾做过修复,水电家具宽带等一应俱全。按建筑面积计算,其单价超过了17万元,挂牌后并没有买家接手,2012年该别墅最终以1500多万元的价格出售。

去年,位于梅园新村42号的民国别墅挂出3600万元的净得价,随着南京房市交投变得活跃,卖家将该幢约230平方米的宅子,“一夜间”调高到4500万元。这意味着,每平方米均价达到18万元。这栋房产最终成交与否,花落谁家,目前并无下文。

北京西路36号降价600万能否顺利出手?“这个要看缘分了”,一位中

介说,毕竟能相中这类房产的,除了要有很强的经济实力,对这种房子“可能还要有点情结”。

四五年來,每年成交1套

据了解,因为房主报的是净得价,购买这幢宅子还面临着巨额的税费,总计700多万元。

“宅子目前还不满五年,须缴纳5.55%的营业税327万元,3%的契税177万元,个税按1%缴纳,要缴59万元,另外还需要交给中介服务费,以南京行业约定的2.4%计算,需要花费141万元。”许经理说。

如此算下来,想购买该幢宅子综合单价超过22万元/平方米,绝对属于南京城中最贵别墅了。

南京一家房产中介的人士感叹说,能够买得起这套宅子的,身家至少得有9位数。因为这种老宅子肯定需要装修,如果要装修出效果,每平方米综合花费也将接近万元,如果更换内部格局,加上平整院落,至少得花两三百万元。

“比起一般的商品房,民国别墅的历史和人文价值不可估量。”一位房产中介人士介绍,南京一套民国别墅每5年房价可增值60%—70%。

由于房源少,成交周期长,总价高贷款难,导致南京民国别墅近四五年來,每年的平均成交量仅1套。因为民国别墅的稀缺性,导致其一直保持神秘。“南京的民国别墅不少,但是能买卖的不多,有产权的就更少了。”一位从事二手房民国别墅交易的人士透露,“一般情况下,买了民国别墅的人很少几年就转手,房子持有的时间较长,基本上是自住,因此整个市场交易不活跃。”

之前有专门做民国别墅的中介,

现在都关了不少门店,靠卖民国别墅挣钱较难。

拥有私人产权的民国建筑,可以上市交易

民国建筑,承载着南京城市的历史与记忆,是城市整体风貌建设不可或缺的内容,当它作为一种特殊的“大宗商品”来交易时,有没有特殊的条件限制呢?

南京市住建委工作人员在接受采访时说,民国建筑这块“政策法规性还是挺强的”。如果是个人产权的话,从物权的角度,产权人享有自由处分财产的权利。“据我们从文物部门了解,在产权交易过程中并没有法律法规限制,因为产权人的变化并不影响它作为文保或者重要近现代建筑,也不影响它的保护和利用,应该说产权人都有保护利用它的职责和义务。”据他们了解,基本上目前所有的南京重要近现代建筑都已被文物部门列入各级文保目录。

文物部门接受媒体采访时表示,根据文物法,私人产权的民国建筑可以买卖,但是不能卖给外国人。并且,如果是公产,不能卖给私人变私产。另外,虽然文保建筑可以转让,但是装修改造方案则须上报给文物部门。



住了60年的民国老宅,现在想卖了

“距离徐国镇公馆不远的大方巷9号,是目前正在售的另一栋民国别墅。”

房子的主人是70岁的唐宁棣,他在里面生活了60年。在很长的一段时间里,唐家和另外两户人家一起合租着这幢唐家当初花二十根金条买下的宅子。1998年,政府落实政策将宅子发还给了唐家,大方巷9号也成了南京为数不多的享受私人产权的民国老宅。现在,他却想要卖掉了。



大方巷9号的产权人是唐宁棣和他的弟弟妹妹

大方巷7号建筑群 民国时期的“行长大院”

大方巷9号,是房产证上的地址,门牌号码却是大方巷7-临4。它和隔壁的大方巷7号本来是一体的。大方巷9号,加上7号院里的8栋洋房,解放前叫“广东新村”,在同一个大院子里。

9栋洋房建造于上世纪30年代,都是砖木结构的二层小楼,初建用途为民国时期外国使节的家属居住用房。1937年抗日战争爆发,设在南京的使馆纷纷撤离,这些房子也就没能派上用场。

人走了,没人来往,营造商急了,因为房子也是贷款盖的,只好四处寻找下家。他们找到唐宁棣的父亲,时任江苏省银行南京分行行长唐鹿门,希望他帮忙把房子卖掉。

父亲在银行界人脉广,找到当时中交农四六行,还有一些私人银行的行长,由他们私人买了下来。所以,广东新村当时住的都是民国时期各大行的行长。

“当时9户人家抽签,抽到哪栋就住哪栋,我们就抽了这栋。紧挨着的那栋就住着江苏省总行行长,叫杨成一。”唐宁棣指对面的房子说。

1949年解放前夕,广东新村的住户们陆续搬走,南迁台湾、香港。

“当时我们家是大家族,奶奶还在,父亲弟兄8个,据说开销都是父亲供应,为了一家大家,就没走。”大方巷9号,唐家一直居住至今。

现在,其余几栋房子的产权人均在海外,由鼓楼区房产经营公司代管,居住人则由省市相关部门分配。2009年4月,9栋建筑被整体命名为“大方巷7号建筑群”,由南京市人民政府挂牌“南京重要近现代建筑”。

大风风雨雨70年 房子终于发还原主人 大方巷9号的产权人是唐宁棣的母亲王曼云。2013年,老太太过世后,房屋产权归唐宁棣和弟弟唐铨棣、妹妹唐瑶棣共同所有。房屋建筑面积214.78m²,占地面积398.94m²,享有永久产权,是

都是房子引起的。有几次是因为租金,每月几十块钱,租户不肯交,房子已经发还唐家,唐家自然不肯吃这个亏。还有几次是因为租户不肯搬走,唐宁棣只好亲自跑到对方单位找到对方已经分房的证据,这才“请”走了他们。5场官司打完,大方巷9号彻底安静了。

占地400平米的民国别墅 报价1800万,贵吗?

前年,唐宁棣就曾把房子挂到网上,当时来看的人挺多。有一家装饰公司的老总,喜欢这种有历史感的老房子,想把江宁的别墅卖了换这套,计划花几百万重新装修恢复原貌。

“但是你看,大方巷这条街环境很差,最后都是因为环境问题没谈拢。”唐宁棣无奈地说。

也因为当时母亲刚刚过世,需要办理遗嘱公证、产权过户等一系列复杂手续,看房人等不及,此事也就没了下文。房子挂了两年,还是没能出手。

大方巷地处南京闹市,紧挨着省政府、北京西路这些核心区域,但环境并不理想。尽管7号建筑群保存完好、独具风格,但身处这种闹心的环境,的确失色不少。

2009年挂牌“南京重要近现代建筑”后,大方巷9号的面貌并没有改变多少。跟附近江苏路、颐和路上那些高墙深院内的民国别墅相比,大方巷的这些民国建筑显得陈旧而被败。

与大方巷“T”字交叉的江苏路经过整治改造后,已经是著名的历史街区,房价也不止翻番。曾因拒绝搬迁改造引发媒体关注的江苏路25号,也是一处有明确业主的民国公馆。据地产人士估价,目前市值至少在5000万元以上。

在唐宁棣的记忆里,广东新村大院里原来是草坪,种植着高大的冬青树和花草草,但是几十年下来,草坪没了,树被砍了,搭了不少窝棚,气象也就没了。

其实,即便是上世纪90年代,房子的状况也还不错,曾被分给省市领导居住。唐宁棣回忆说,当时一位市领导想找钱幢单门独院的洋房,房产局工作人员曾到唐家商量能不能把房子让出来,“想把我们住的三间房先买下来,再分三套房给我们。但我看给我的房子位置不好,就没同意。后来就把7号院的另一栋房子让给了这个领导。”

“我现在就希望,地铁5号线从这里过的时候,能把这里顺便整治一下。”唐宁棣说,规划中的地铁5号线要从这里过,前几天地铁公司上门,看会不会对房子造成影响。

“我曾经看到过相关规定,像这种建筑,对于‘确定没有修缮能力的,国家可以适当补助,并占有一定的产权。”唐宁棣说,“但是后来,占有一定产权这个说法也取消了。”

这些年,也曾有人打听过大方巷7号那些宅子的产权,还有一些上海的亲戚来南京要过,但由于不是产权人本人,都无法主张产权。现在这些房子,有的有人住,有的已经空置多年。

母亲在世时,香港的杨家还曾来过信,说他们已经移居加拿大了。“都在国外,谁还在乎国内的这点资产呢。”