

# 南京一文保单位挂牌2880万元售卖

藏身明城墙脚下,是《海燕》翻译者戈宝权的旧居

“

在南京市玄武区的后半山园,有一幢极具民国特色的独栋别墅。它是南京市玄武区文物保护单位,高尔基《海燕》翻译者、新中国成立后派往国外的第一位外交官戈宝权的旧居。近日,现代快报记者了解到此处文保单位被挂牌2880万元售卖。

现代快报+记者 季雨



▲文保单位牌  
现代快报+记者 季雨 摄

◀别墅院落  
图片来源:携程App

## 紧邻琵琶湖,明城墙脚下的民国独栋别墅

公开资料显示,戈宝权是我国现代著名翻译家、文学家兼学者。戈宝权将普希金介绍到中国,他翻译的苏联作家高尔基的名篇《海燕》,被列入中学语文教材。同时,戈宝权也是新中国成立后派往国外的第一位外交官。戈宝权晚年生活在南京,其旧居就是这幢挂牌售卖的位于玄武区的民国别墅。

近日,现代快报记者前往戈宝权旧居进行了探访。这幢民国别墅位于玄武区后半山园小区内,为独门独栋式。别墅周边的环境非常好,紧邻琵琶湖公园,可以说是山环水绕。在别墅门口有一块南京市玄武区人民政府在2013年公布的南京市玄武区文物保护单位牌。别墅的背后就是明古城墙,主体为西式风格建筑,楼高两层,为砖混结构。

由于大门紧锁,记者未能进入别墅内部。在与周边居民的攀谈中,记者了解到,目前该幢民国别墅是一个民宿,门口装有门禁系统,无关人员无法进入内部。

在某旅游App上,记者找到了该民宿的信息。在房屋介绍里,特别点明此处是名人旧居。这间民宿内部已经进行了全面装修,一间房一晚的售价在200元左右。与同区域的民宿相比,价格略低于均价。

## 491平方米叫价2880万元,曾在2017年交易过

其实,这幢别墅早在2022年底就已经挂牌出售,不过一直不温不火。日前,南京多个“说房”短视频账号对戈宝权旧居的出售进行了宣传,这让它在网上热了起来。

中介给出的资料显示,戈宝权旧居的总建筑面积为491.13平方米,房型为5室0厅。一名叶姓中介告诉记者,此房的房主报价为2880万元,最新的交易时间为2017年,属于“满五不唯一”的房产,即房产证从出证开始计算,时间满五年或超过五年,但业主在该省份内,登记在国土局系统里不止一套房子。此类房屋在过户交易时,需要缴纳1%的个人所得税。

当记者询问,民宿是否会影响房屋交易时,中介则表示,“业主与租户签了5年的租赁协议,将此处作为民宿使用,目前租约确实还有2年的时间才到期。租户也知道这个房子正在对外售卖,后续买卖是否会受出租的影响,业主和租户都没有给出明确的答复。”

对于房主的身份,中介表示不便透露,但这套别墅之前已经经过多次交易,所以房主早已和戈宝权后人没有关系了。房产App显示,这幢别墅在30天内曾有一次带看记录。“之前看房是需要验资的,但是现在不需

要了。不过业主比较忙,所以看房还是需要提前预约。”

不仅如此,中介还透露,此房还有700万元的银行贷款尚未缴清。“之前业主曾经说过,这700万元的贷款可以通过他们自筹来解决,也可以用买房人的首付款进行垫付。”

## 不可移动文物曾公开售卖

其实在江苏,曾有过多处文保单位或不可移动文物公开售卖的先例,但成交情况各不相同。2020年5月,现代快报曾报道南京文保单位张治中公馆以8000万元的价格挂牌出售一事。这处建筑位于沈举人巷26号、28号以及慈悲社12号、14号。10多年来,张治中公馆的出售信息不断,2006年报价3000万元、2009年报价6400万元、2017年报价1.5亿元、2018年报价2.3亿元,但一直没有卖出。

现如今,沈举人巷26、28号的院子已经不再是住宅,而是某协会的办公场所,不允许外人进入。而一旁的沈举人巷28号,则是一间环境不错的咖啡馆。

除了张治中公馆,南京还曾有多处民国别墅有买卖的记录。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,其中体量最大的江苏路37号民国建筑以3500万元成交;2014年,作为不可移动文物的梅

园新村42号民国别墅,以4500万元的价格挂牌出售……

## 文保单位买卖有限制,“硬杠杠”须遵守

文保单位是历史的见证,承载了较大的历史文化和意义。文保单位的买卖,有什么限制呢?

现代快报记者咨询了南京市文化和旅游局文物处工作人员,工作人员称,“像戈宝权旧居这类的非国有的文物保护单位或不可移动文物,都是可以允许在市场上流通买卖的,但是有一定的限制。”

该工作人员科普道,非国有不可移动文物不得转让、抵押给外国人。一旦房屋出售后,新的产权人必须到该文保单位所属的文旅局进行备案,这就意味着新的产权人对这处房产负有保护义务。后期若是对房屋进行维修、用途变动等方面的操作,也都要进行备案。与此同时,根据《中华人民共和国文物保护法》,对文物保护单位的修缮、迁移、重建,应由取得文物保护工程资质证书的单位承担。

也就是说,如果戈宝权旧居顺利出售,新的产权人要对房屋进行修缮时,必须到玄武区文化和旅游局备案。在得到许可后,还要选取有资质的工程单位,才能进行施工。

新冠病毒疫苗,你打了吗?

接种疫苗  
利己利他利社会

江苏省卫生健康委员会  
江苏省计划生育宣传教育所 设计制作

