

张治中公馆原来已被抵押给银行

抵押期内拆名宅,不仅毁损文物价值,还有可能引发银行贷款风险

身为文物、价值不可限量的张治中公馆为什么会遭到“一拆再拆”的命运?近日,围绕该事件又传出消息:原来该房房主朱俊才2005年以1000万的价格购得该处房产后,又以1700多万先后抵押给杨先生及银行借贷1000万,而且在抵押期内将两栋楼房拆了一栋半。名宅被拆不仅破坏文物,还可能引发银行贷款风险。

本报记者 孙洁 胡玉梅 实习生 李蓓超

402万-1715.8万张公馆身价4年翻两番

1936年	房屋登记在张治中夫人洪希厚名下。
1966年	文革期间洪希厚来信主动要求房产交公。
1982年	该房按政策返还给张治中后人(张治中妻子洪希厚已逝世),四女二子共计六人共有。
2003年	张氏姐弟委托一陈姓商人出借该房,以402万卖给一30多岁的袁姓上海女子。
2004年7月	袁女士以1000万和张家港开发商朱先生达成买卖协议,但因发生买卖纠纷后和解,该房于2005年6月过户到现任房主朱俊才名下。
2006年6月	朱某将该房以1700万抵押给杨姓商人,借贷1000万。
2007年2月	朱某还清杨某借款,解除抵押;同时以该房抵押给银行,为他人贷款做担保,房屋评估价上升到1715.8万,借款额1000万。抵押期一年,到2008年2月止。

抵押贷款期内房子居然被拆了

“这房子虽然还在朱俊才名下,可实际上已经抵押给银行了。”昨日,记者辗转从知情人中获悉,沈举人巷26号、28号的张治中公馆居然背有1000万的债务。

记者调查发现,现任房主朱俊才2005年花了1000万买到了该房的产权,2007年2月,朱俊才把该房抵押给了南京一家商业银行,为一位张先生个人经营性贷款做担保。房屋价值评估为1715.8万,按照房屋总价六成的额度,这笔贷款达到了1000万。

抵押期是从2007年2月到2008年2月,而张治中公馆两次拆除都在抵押期内。作为抵押物,房子可以拆除吗?江苏天之律师事务所

事务所律师朱凯告诉记者:按照常规,被抵押的房子如果要拆改都必须提前征得抵押权人同意,如果不征得同意就动工或者申报的是维修、实际是拆除,都直接侵犯了银行的抵押权,银行有权要求其停工。

房主没做赔本买卖

“就算房子被拆了,就在这块地,在新街口地区也应该值1000万吧。不过原先的房子有历史文化价值,又超出一般房子的价值,拆了重建恐怕这部分价值就要消失了吧!”昨日,南京一家中介的房产经纪人为这块地做了个评估,该院落一共占地达到1600多平方米,按照1万/平方米的地价,也应该值1600多万。如果再建好房子,即使重建后只能按现代建筑估价,该房原来建筑面积914.6平方米

(假设维持原来的容积率不变),每平方米2万元,房子应当在1800万左右。因此,就算公馆作为文物的价值毁损了,但作为一块黄金宝地的房产主怎样都不会亏。

而且种种迹象显示,房主在此房上的获得远大于投入。该房曾不止一次被抵押,从2005年6月现任房主获得产权,仅一年后,2006年6月,该房就被抵押给一杨姓个人,事由是房主向杨先生借款1000万,房子被作价1700万抵押;2007年2月注销了抵押,但当月该房就被抵押给银行,贷款额仍然是1000万。在房主取得该房的近两年半时间里,该房有1年半都在“被抵押”。

房主投入了1000万购买此房,但现在看来,房主一直都可以将这1000万贷出使用,而且还享有了该房的产权和升值回报。

冷思考

房产有价 文物无价

据了解,目前南京的民国建筑好的能卖到3万-4万/平方米,差的也值2万-3万/平方米,它们的增值幅度和潜力远高于一般住宅。张公馆被拆了大半,残存的人文价值所剩无几。现在的房主在原房址上重建一座金碧辉煌的“公馆”,经商、买卖或作他用,无论如何,都不会“亏本”。但南京的张公馆就这么一个,它是无价的,后人想要瞻仰就难了。如何对拥有文物产权的个人在保护文物方面进行有效制约,使他们在享受文物的超额回报的同时,维护好文物,这恐怕就是张公馆被拆风波留下的思考。

张公馆房主终于开了口

文物局认为他的辩白很无力

快报连日报道“张公馆遭遇野蛮拆除”一事有了最新进展。一直保持沉默的张公馆房主终于浮出水面,房主名叫朱俊才,2005年他以1000万元的价格购得该处房产。昨天,他将拆除公馆的三点理由通过第三方转告文物局,文物局对此作了回应。

房主:“我是不得不拆”

朱俊才昨日通过第三方转告文物局,表达了他的观点。朱俊才表示,首先,沈举人巷26号、28号的房产,张治中本人没有居住过,只能说是“张治中房产”而不是“张治中公馆”。

其次,那一栋半房子是非拆不可的。去年,文物部门同意他报批的第二套维修方案,即在原有房屋的基础上增设柱、梁,将原有楼板屋面部分改建成钢筋混凝土结构,建筑造型则大致保留。但在具体的实施中,施工单位发现,房子遭遇了大量的白蚁,已经摇摇欲坠,是一座危房,不得不拆了重建,否则技术上行不通。

最后,他的这种做法是合法的,因为文物局说,可以将原有楼板屋面部分改建成钢筋混凝土结构,他的做法就是按照文物局的思路做的。

文物局:房主辩白很无力

对于朱俊才的说法,文物部门表示,朱俊才的辩白是无力的。

首先,虽然张治中本人没人居住过这个房子,但是张治中的家属、亲戚住过,是张治中的房产,就应该是张治中公馆,并被列入南京市市级文保单位。

其次,房主根本没有按照文物部门的思路进行维修,而是大肆拆除。“张治中公馆是南京市市级文保单位,文物维修只能是修旧如旧,最大的动作也就是落架重建,也就是把所有的结构,一砖一木都编号,然后按编号把房子再修建起来。现在,房子拆了大半,怎可说是维修呢?”

最后,南京市文物局有关人士表示,朱俊才的行为已经涉嫌触犯《中华人民共和国文物保护法》第六十六条第三款“擅自迁移、拆除不可移动文物”。

专家:完全可以修旧如旧

“我曾经到张公馆实地勘察过,房主实际上是偷梁换柱,他现在做的就是方案一,而不是方案二。”东南大学土木工程学院教授曹双寅表示,房主说的必须拆了重建才行,否则技术上行不通的说法,不成立。“张治中公馆还是挺结实的,根本不需要把基础拆除,根据现有的常规技术,我们可以对这所房子实行‘庖丁解牛’,完全没有必要进行拆除。对这座房子,维修的时候,可以在主体结构、外形不变的情况下,进行局部更换,把白蚁侵蚀的楼板替换出来,完全可以做到修旧如旧。”



每一天·美一点

2007国美 家装家电节盛大开幕

新人 新居 新生活

满3980元 返600元

超值套餐 全场有礼

3980	600
6980	1000
9980	1500
13800	2000
18800	2600
26800	3800

爱情无价 证件有礼

凡2007年1月1日至今年结婚度蜜月或房产证的伴郎伴娘国美各门店购买家电满500元,即可享受其他活动的基础上,加赠100元礼品。

钻石无价 证件有礼

凡结婚30年的夫妇,持结婚证复印件购家电满500元,可享有珍珠婚大礼:饮料果汁机。凡结婚20年的夫妇,持结婚证复印件购家电满500元,可享有蜜月婚庆礼:家庭紫砂煲。凡结婚10年的夫妇,持结婚证复印件购家电满500元,可享有结婚至爱礼:饮料电水壶。

江东门店重装升级 全场样机清仓甩卖



1折数码, 4折彩电, 5折影音, 4.5折冰洗, 4.5折小家电, 1折厨卫

下手要快!

厨卫特惠区

烟灶消 满966元	爱庭紫砂煲
满1666元	欧科果汁机
满3666元	名牌消毒柜
满5666元	小冰箱或21寸彩电

冰洗特惠区

阿里斯顿热水器 7,500元	88元电水壶
阿里斯顿热水器 7,500元	158元电饭煲
阿里斯顿热水器 7,500元	238元电磁炉
阿里斯顿热水器 7,500元	258元小洗衣机

松下 998元	松下 1500元
美的 1660元	海尔 2480元
西门子洗衣机 2990元	海尔 3280元

彩电特惠区

52寸全高清液晶 27900元	海尔宝尊彩电南京国美彩屏风暴,几十款型号震撼展示,限时抢购,指定型号送300元送券。
创维 990元	长虹 1290元
21寸短管 690元	29寸纯平 890元

3C特惠区

索尼 W700 888元	MOTO Z8 999元	三星 C788 1399元	联想 P580 699元
MOTO C300 888元	夏新 E606 999元	波导 C600 1399元	夏新 C80+ 1499元
尼康数码相机 2288元	奥林巴斯数码相机 2390元	海尔 W36 1288元	华硕笔记本 6500元