

城中独栋老房拍卖——

1万元/平方米是不是好生意?

傅厚岗民国老宅即将拍卖的消息,成为最近流传在南京投资人士中一个富有争议的话题。有人说,一幢城中绝版地段的独栋小楼,即使房子古老得再不堪修复,那块地皮也应该成为众人争抢的焦点。然而,记者日前从江苏省拍卖总行意外获悉,民国老宅迟迟没有敲定拍卖时间的原因,是因为在所有前往看房的客户中间,还没有一个明确表露出竞买的意向。

老城老宅,是不是一个好的投资渠道?记者日前为此进行了调查。

老宅地段:傅厚岗公馆区

中央路125-4号,老门牌号码为中央路119-22号,是一座夹杂在居民区中的老房子。这里距离湖南路不过数百米,又同民国时期的公馆区毗邻,是个闹中取静的好居处。从李宗仁公馆(现在的省级机关第一幼儿园)走出来,沿曲折而幽静的小巷走到待拍房产,不过数百步距离。

一前一后两幢7层旧居民楼,将125-4号小院正好夹挤在中间。走进红色铁皮大门,穿过笔直一段小院,有一幢两层加阁楼的小楼。小楼外形极为普通,与民国时期极具建筑风格和美感的公馆建筑相比,可能只相当于普通民宅的规格。小楼的外墙被粉刷成黄色和白色,屋顶改铺了一层蓝色的波纹钢瓦。

小楼中现在居住着大约10户人家,他们都是租住房东的屋子。200平米的面积内要安置这么多人,房间的格局已被明显打乱,增添了墙壁和隔断,紧贴着外墙还加建了一个卫生间。

据拍卖行介绍说,这幢独立老房,建于上世纪三十年代,产权在私人手中,两证齐全。虽然不是文物,也不是优秀保护建筑,不过老宅内确曾出入过严凤英、潘玉良等知名

人士,说来也有一段故事。

起始价格:比净地还便宜

自从拍卖行发布过民国老宅即将拍卖的消息以后,前往联络看房咨询的客人不少。在没有看到现房以前,很多人都认为,1万元的单价太便宜了,比净地都便宜。有知情人士透露,房东也是这么认为的。房东向拍卖行提出的拍卖起始价,比现在的起始价高出38万元。

假设建立在将老宅翻新改造的基础上,以地比地。在土地一级市场中,如果是市中心地块上市拍卖,这样的地块不仅严格禁止建设纯住宅,而且密度特别大,楼层特别高,竞争特别激烈,地价特别贵。省拍卖行陈增津介绍说,市中心净地拍卖的市价,依据地段不同,大约为每平方米2~3万元。

这样算来,200多万元买一幢老宅,再花费几十万元翻新、装修,成本控制在300万元以内,并且额外拥有一片值钱的地皮,对于那些能够在郊区购买别墅的客群来说,这样的生意颇有可取之处。

在老宅看房的时候,记者曾经询问过一位客人的意见。这位经营钢材的老板却连称遗憾。他说:“房子旧我不怕,反正可以翻建。可是,老房子

与小区的车棚墙挨墙,壁贴壁。这个车棚能不能动?我可心里没有底。”也有看房人表示,小楼最大的缺陷是阳光不足。如果是冬季,两幢7层居民楼可能会把太阳挡得死死的。

陈增津认为,即使不适用于居住,将小楼改建为办公场所,依然不失为可取的投资选择。

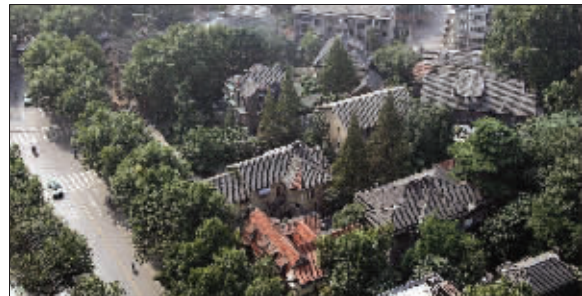
改建老宅:很多人这么想

正如中介机构所提醒的那样,要想投资城中的老宅,未知因素较多,总是没有先例可循。一要注意权证是否清晰,二要注意改建难度和投资预算。这两者如果一条出现问题,都不大容易解决。正因为如此,南京市场上的民国老宅拍卖改建,远远没有上海那样多。而梦想这样做的客户倒是有不少。

位于华侨路慈悲社的张治中公馆正在由新房主进行翻新改建。然而现场的施工到底是完全推倒重来,还是在现有基础上修复,在这一点上,房子的买家与文物保护部门之间发生了激烈的观点冲撞。目前,这一工程因为上述的冲突而暂时搁置下来。现场可以看到的是,翻新以后的住宅市口特别好,商用价值可能非常高。

在颐和路公馆区,人们可以看到一幢现代别墅模样的银行会所。这里也是一个民国建筑改建的示范工程。业主为了使翻新后的房子与特殊的地段身价相适应,于是在设计上聘请名师。据说,这幢别墅建筑面积200平米,光改建修复造价就花费了200多万元。

这样高的代价是否依然符合业主的投资初衷呢?据业主方面介绍,作为银行的会所,这一项目具有特殊的用途,单个项目收回投资并非目的所在。 快报记者 刘欣



民国建筑和城中老房的改造一直备受关注 快报记者 路军 摄

大连万达集团董事长当选全国工商联副主席

11月18日-20日,全国工商联第十次会员大会在北京召开,有来自全国各地的10位企业家当选为第十届全国工商联副主席。大连万达集团董事长王健林是其中的一位。作为全国知名的民营企业代表,今年10月王健林出席了中共十七大。他还同时担任着中国企业联合会、中国企业家协会副会长,中国商业联合会副会长,中国房地产业协会副会长等社

会职务。

大连万达集团成立于1988年,1992年成为东北首批股份制企业之一,目前已发展成为以商业地产、文化产业、高星级酒店、连锁百货为四大支柱产业的大型企业集团。万达集团已成为企业资产超过300亿元、年销售收入150亿元、年纳税超过20亿元的大型企业;历年来累计慈善捐赠额超过9亿元,每年直接和间接给社会增加的就

岗位超过3万个,各项经济指标多年名列全国民营企业前茅。万达集团树立了以承担社会责任为核心的企业核心价值观,成为全国民营企业的表率。今年8月,全国政协副主席、全国工商联主席黄孟复率领全国工商联调研组在对万达集团进行调研后,对万达集团的企业文化给予了高度评价,认为万达集团的发展方向代表了全国民营企业的发展方向。

华海·第七站加推四幢新房源备受市场认可

10月28日位于迈皋桥核心区的华海·第七站火爆开盘。华海置业又于11月18日推出二期四幢住宅楼,开盘当天销售达80%,主力户型为67-87平方米的精致两房和101-109平方米的温馨三房,均价在6800元/平方米左右。另据了解,此次华海还将推出10多套商铺,面积在56-156平方米,层高5.2米,买一层享受两层空间,销售均价13000元/平方米。据了解,第七站由南京

华海置业有限公司倾力开发,作为南京新华海集团旗下的子公司,华海置业秉承新华海集团在IT行业一贯的“一切以客户为中心”的理念,精心打造第七站项目。

该项目是一个以住宅为主,结合少量商业服务网点的综合性项目,虽然占地面积不大,但是其在社区布局上颇为“讲究”。小区内设有“爱情河”水景区、绿岛、下沉式心情广场、运动器械区等。绿岛、水池、铺地高差、构

架等隔而不断,使空间更富有层次感和变化性。户型上,第七站充分利用板式住宅特有的通透式户型格局,以确保户户朝阳、室室通风、明厨明卫、动静分区、洁污分离、公共空间与私密空间分开。第七站兼顾实用与品位双重原则,其户型在细节上更强调集约功能性及居家舒适性,多窗设计,能够最大限度将阳光、新鲜空气等自然元素引入室内,充分满足现代家庭健康生活要求。

华海置业 HUAHAI PROPERTY 迈皋桥核心生活圈,主城区最具投资潜力楼盘

6305元/m²起

48万起购主城精致两房、温馨三房

MAIGAO bridge, the seventh station. The honor hard iron offers ask respectfully the anticipation in 2007

一期完美售罄,二期热销80%,少量臻品房源,欲购从速!

- ◆ 67-89m²精致两房、101-109m²舒适三房;
- ◆ 127-136m²高性价比景观跃层独享顶层非凡视野;
- ◆ 5.2米层高51-156m²未来城市主干道临街旺铺同期发售,一层价格尽享两层空间。

周六/周日购房,还有更多惊喜等着你。详情请致电接待中心。



咨询热线: 85525099 85525066
接待中心: 地铁一号线迈皋桥站2号出站口
开发商: 南京华海置业有限公司 物业公司: 南京志衡物业管理有限公司