

“姑苏城外第一宅”将被拍卖

前年估价 6500 万元;苏州数百古建筑都在谋求“上市”

前天,一则有关苏州山塘街雕花楼即将拍卖的信息引起各界关注。雕花楼坐落在山塘街250号,原名许宅,被誉为“姑苏城外第一宅”,并被苏州市文管会列为“控保古建筑”。几年前,它曾被一位民营企业家买走,并重新修缮,如今却又面临拍卖。一位古建交易行家称“整个苏州起码有几百处古民居可以上市”。

预计 3 月中下旬拍卖

前天下午,记者来到山塘雕花楼。雕花楼的大门关着,敲了几声没有人应。记者看到,周围开的一些小铺,卖蛋糕、馒头、水果之类,东面有一条小巷,过往的人不少。

附近居民猜测,是因为金融危机,宅子主人才要卖掉它。

这次承拍雕花楼的是长城和金腾两家拍卖公司。不过拍卖公司的工作人员说目前还没有拿到山塘雕花楼主人的拍卖委托书,因此还不能确定拍卖的时间。“我们只是去那边看了

一下,对方有要拍卖这个宅子的意思。”当记者追问卖价大概要多少时,对方表示不清楚。

记者又以咨询者的身份联系拍卖公司,工作人员表示,将在3月中下旬对山塘雕花楼进行拍卖,但“价格还没有定下来,现在有专业的评估公司正在估价。”至于拍卖原因,工作人员不肯透露。

苏州文物局文物处处长尹占群告诉记者,山塘雕花楼虽是控保建筑,但一直属于私人拥有,主人有权将其转让。不过尹处长强调,由于控保建筑的特殊性,新主人必须承担起保护的责任,对建筑的使用也必须受到一定限制。

曾被估价 6500 万元

据记者了解,2007年山塘雕花楼的评估价为6500万元。

“苏州目前拍出价格最高的古建是苏州市盛家带31号的葑涇草堂,当时叫价5600万元,拍卖过程一波三折,最终还是实现了交易。”苏州古建网CEO郑志然介绍,苏州的古建定价一般都是由评估公司综合评定给出评估价的。根据他的评估,由于这里是名人故居,又有很高的艺术价值,而且位于寸土寸金的山塘街上,综

合估价应在每平方米3万元以上,如果以1500平方米计算,应该开价在4500万元左右,“当然,在实际拍卖中可能会持续走高。”郑志然认为,现在总体形势是经济不大景气,也影响了古建筑上市的进程。

据悉,苏州葑涇草堂在拍卖时,曾因叫价5600万元,引起“值不值”的讨论。有关人士认为,5600万元是值得的,因为这座古宅曾住过40多户人家,仅动迁安置和修缮费用就花了4000多万元。对此,苏州工商联房地产业商会秘书长王力行认为,古建拆迁成本很大,如果进行维修后再上市,费用巨大,所以整体价格是下不来的。

郑志然认为,古建的最终用途也是买家愿意出价的要素之一,有的是居住,有的是作为会所,有的则是纯粹投资。据了解,葑涇草堂是被南京一家公司买下。但是,对于如何利用这座古建筑还没有最终说法,因此目前仍然空置。

“控保”拍卖合法合理

对于此次山塘雕花楼欲上市拍卖的消息,前苏州文物管理委员会副主任、苏州市吴都学会副会长兼秘书长王仁宇认为,从国家文物管理部门的态度

看,对于控保建筑上市不予干预,因为不少控保建筑归属都是私人所有,而且控保建筑并非严格意义上的文物,在这方面,苏州地方也有规定,可以进行上市交易,但是在实际操作时必须谨慎,前提首先是保护。

苏州市政协文史委原主任沈伟东对此也表示,苏州的不少古建筑保护确实面临困难,所以上市是一条很好的路子,关键是对买主有所约束。购买者既是古建筑的新主人,也要担当起保护人的重任。

古建筑保护专家阮仪三认为,从某种意义上说,苏州让古宅上市,是发动社会力量、借用社会资金来保护古建筑的有益尝试。

昨天,曾参与苏州古建修复并上市项目的王力行介绍,苏州的不少古建筑都是在私人手里,每次转手都是一次重生,有关部门应该逐渐将这些古建归还给社会,让社会力量给予这些古建新的生命,特别是采取拍卖的形式,既公开透明,也有一定的正面带动和影响。

古建“上市”,制约不少

郑志然介绍,他2007年

正式运行古建网,就是想把苏州的古建筑全部整理出来,然后分门别类上市盘活,现在这个网站已经成功交易了4处古建筑,“我们正在更大面积地整理,网站上已有几十处可以交易的古建项目,整个苏州起码有几百处”。

据悉,早在1982年,苏州市通过普查发现,除了国家、省级和市级文物建筑以外,苏州还有260处“有相当价值”的古建筑,统统钉上了“控制保护建筑”的牌子。在后来的旧城改造过程中,这些古宅虽然免除了被拆除的命运,但却无法改变一些古宅因缺少维护而趋向老化。在这种情况下,苏州选择了把其中的部分古宅进行出售,给它们找寻一条新的出路。

在多年的古建网经营过程中,郑志然不得不承认,依靠民营资本参与古宅抢救受到多种因素的制约。“苏州的古建筑保护要真正走上社会化轨道,至少还要迈过四道坎:原居民搬迁难、古建筑保护资金缺口大、土地出让金居高不下、古民居交易手续烦。譬如我新近交易的一处古建筑,总价值为400万元,土地出让金就要近百万元,这样的负担肯定会让接手者有些怯阵。”

快报记者 王彪 实习生 王玲玲



山塘雕花楼将再次易主 实习生 王玲玲 摄

【链接】

雕花楼是清代苏州名医许鹤丹的家宅,曾被作为太平天国指挥部,因其建筑气势恢弘、雕刻精美华丽,被誉为“姑苏城外第一宅”,与东山雕花楼、西山雕花楼并称“姑苏雕楼三奇葩”。雕花楼坐北朝南,占地1400多平方米,建筑面积1500多平方米,共分四进,2000年5月时,第三、四进房屋部分烧毁。2001年6月,苏州一位民营企业家贷款1000万元,几乎倾尽家产拿下这处古建筑,他也被称为是“民资保护修复古建筑第一人”。

singaporeair.com/china

浓情沙滩 咫尺之航

新航特惠套餐(含酒店),只为追求浪漫的您

2009个畅游新加坡的“新”理由 **新加坡**

人民币 **3720*** 元起
(不含税费2399元起)

兰卡威/沙巴
人民币 **4360*** 元起
(不含税费2699元起)

普吉岛
人民币 **4400*** 元起
(不含税费2699元起)

巴厘岛
人民币 **4860*** 元起
(不含税费3299元起)

马尔代夫
人民币 **8990*** 元起
(不含税费6599元起)



谁说浪漫代价不菲?即日起至3月31日,享受新航特惠套餐,从容开启曼妙沙滩之旅。旅途中,您可尽情体验新航全球领先的个人机舱娱乐系统—KisWorld“银刃世界”,同时,您还能享受到倍受同业赞誉的机舱服务。

详情敬请垂询以下旅行社:

中青旅江苏国际旅行社有限公司: 83196679 86523311
江苏海外旅游公司: 83538618 83538602

江苏省中旅旅行社有限公司: 83589853 83589880

江苏金陵商务国际旅行社有限公司: 51860939 51860938

*以上价格含新加坡航空公司往返经济舱客票(已包含燃油附加费和机场税),酒店或度假村住宿2晚(新加坡酒店住宿2晚,马尔代夫酒店住宿3晚),其他条款和条件请与旅行社联系。



SINGAPORE AIRLINES 新加坡航空

