

古宅以惊人的速度成为江浙富豪的新财富游戏。但多数收购者都选择将买下的古建筑拆迁运往异地,而这种拆迁移植通常以“古文化移植保护”的名义进行。专家认为——

古宅投资或是一场劫难

特邀撰稿 林华

4月4日晚上,国际影星成龙连发四条微博,表示正在考虑把他20年前收藏的10间古建筑中的4间送出国门,捐赠给一所新加坡大学做教学之用。

成龙的捐赠微博发出后,引起网友的关注和讨论。许多网友希望成龙能够慎重考虑,让中国的建筑瑰宝留在中国。就在全国各地纷纷向城市化改造迈进时,被人遗忘在角落的古宅重新回到人们的视线,并以惊人的速度成为江浙富豪的新财富游戏。拆装出售、买卖迁移、异地重建等已成为围绕古宅的关键字。

分析人士表示,古宅市场投资热还是炒作成分居多。古宅既然作为一件投资收藏品,就要有市场接受者,古宅市场也没有一套相应的价值评估标准,并不具备成熟的投资条件。而且,真正有价值的古宅有可能达到文保标准,私下购买容易触及法律问题。

据称,多数收购者都选择将买下的古建筑拆迁运往异地,而这种拆迁移植通常以“古文化移植保护”的名义进行,而文物界的专业人士大多将其视为一场古建筑的劫难。

资本瞄上了古宅投资

不久前,在淘宝网上有一家古建网店,通过网络售卖一座清代古祠堂。就者在这家网店看到,一幅古祠堂的照片就放在网页醒目位置,标价近100万元。从照片上来看,这幢古祠堂保存比较完整,雕刻非常精美,木制构建的损坏也不大,连前廊的轩也保存较完整。

不仅如此,网页上还贴出了不少明清时期的古民居的照片在叫卖,价格从几十万元到100多万元不等。其中,一座三间两厅的清代早期古建筑雕刻,标价竟高达120多万元。

店主还在网页上明确表示:本店长期收购苏浙皖明清建筑,另有大场地搭建成品古建,对于古建的安装拆卸、修复和运送皆有一条龙服务。据介绍,该网店开业以来已出手了10多幢古民居,散件就更多了。

随着房地产投资热被压制,炒作资金纷纷涌向安徽、江苏、浙江乡间的那些建于17、18世纪的古村落,将一座座粉墙黛瓦的大屋变成了炙手可热的金融产品,这就是“玩古建”。一场聚敛财富的“拆村运动”在江南的山野间掀起。

于是,在江西、安徽的一些地方,连保存状况一般、兴建于民国时期的民居建筑,市场价格也已涨至三四十万元一套。清代的古宅则有出价数百万元一套的。

在收购聚敛财富的“拆村运动”中,有的人收购了200多套古民居;有的纯粹出于收藏爱好,但并非所有人都真的将收藏与商业分离。玩着玩着,商业的洪流挟裹着文化,蜕变为高端投资。

于是,在浙江、江西、安徽的一些地方,连普通的民国时期的民居建筑,市场价格也已涨至三四十万元一套,清代的古宅则有出价数百万元一套的。

在浙江义乌,不少投资者深入浙江、安徽、江西的乡间,在那些面临拆迁的古村中搜寻民国以前有价值的古民居进行投资。

一旦发现老房子就买下来,整体拆迁至异地,或存放于仓库,或进行重建。

据称,国际影星成龙早在20年前收藏的十间古建筑,其中有7间明清两朝的古屋及古戏台等,有200年到400年的历史,材料多为紫檀木等名贵树种。这批老房子购自安徽,被拆散后先运到苏州修补,最后运到香港收藏。

从2003年开始,上海大溪艺术品投资中心董事长邱学凡就热衷于收藏古宅,这位“玩家”目前收藏了8套来自江苏等地古镇的古民居。在江苏同里,由余秋雨题字的一座占地500多平方米的晚清小楼“汇贤洄居”,是邱学凡最为得意的藏品。

如今,邱学凡开始转向将收购的古建筑进行整体迁建。从砖头到木板,都有专业人员拆解、封包、搬运。邱学凡为此做好编号,并将房子的历史及相关故事做好记载,入库收藏。在江苏同里,邱学凡备有一座大仓库,可以同时容纳数百套拆解打包后的古建筑。

据称,古建筑投资队伍在江浙迅速壮大。从1993年起,江苏商人陈金根在苏州园林设计院和同济大学几位设计名师的指导下,组织一些能工巧匠奋斗十年,在吴江市松陵三里的庞山湖畔建成“静思园”。这被称为目前中国最大的私家园林,园中收藏着从江南各地乡间收购而来的古民居超过200套,价值过亿元。

而原杭州天目山药业股份有限公司董事长钱永涛在杭州临安青山湖徽派的“八百里养生园”,就迁入了70多幢徽派古建筑,有古寺庙、古衙门、古戏台、祠堂、社殿、书院古亭等,组成长达一公里的仿古街——药街。

开发商是一股更大的收购力量。近年来兴起的文化皈依和复古风潮改变了上海、杭州和江浙一带的高尚楼盘。据称,在项目规划和设计引入古建筑元素的理念在近三年里明显增强。

于是,开发商派专人在全国各地收购有价值的老宅,买下后拆散,将砖木编号运到新楼盘中重新组装,以休闲会所、风情古街的形式进行商业运营,用于促进物业升值。

值得一提的是,一些洋人也开始在中国收藏古宅。加拿大籍华人富商黄修志,从2000年开始了个人收藏古宅的历史。第一件“藏品”是苏州一座有260多年历史的民居,黄修志高价买下这栋古宅并修缮完整。黄修志最得意的收藏是中国著名诗人徐志摩浙江海宁旧居,距今已有480多年的历史。

历史名宅价值难估量

据称,在古宅收购队伍中,商业投资者逐渐壮大。他们派人在全国各地搜寻、收购保存较完好的古宅,再转手他人,赚取差价。

义乌商人朱永庆从事古宅生意已有十多年,从最初的收集古宅精美构件牛腿柱等开始,到现在的收购整栋古宅,从他手中转手的古宅已有四五十套。

上海滩一名职业的古建筑炒家,手下有个20人组成的古建筑投资团队。2007年在江西上饶以每套30万元的价格“吃进”

苏州东山古宅等文保单位保护情况调查(2010年)		
文物保护单位	情况说明	保护现状
东山民居	保存较完好的有明善堂、绍德堂、凝德堂、遂高堂等	保护情况良好
春在楼	2006年苏州市文物局对其进行修缮,现作为旅游景点,对外开放	保护情况良好
绍德堂	作为东山民居保存情况良好	保护情况良好
敦裕堂	作为东山民居保存情况良好	保护情况良好
遂高堂	作为东山民居保存情况良好	保护情况良好
启园	现作为东山著名旅游景点,保护良好	保护情况良好
松风馆	于2009年投资一千万进行修缮,现作为席璞故居,收藏颇丰	保护情况良好
陆巷古村	近几年相关部门对其进行保护修缮	保护情况良好
瑞嵩堂	现状不容乐观,有人居住	保护情况较差
诸公井亭	现状不容乐观,周围堆满杂物	保护情况较差

三座古宅,半年后转手每套赚了80万元。迄今最大的单笔是,投资500万元买下10多套清代徽商古宅,不久前出手了其中两套,每套赚了200万。

分析人士表示,经过这几年的市场交易,古宅的价值越来越被重视,价钱也一路攀升。作为稀缺资源的古宅名宅,毋庸置疑地成为投资市场的翘楚。

古宅名宅价格不菲且舒适性较差,但购买者还是愿意一掷千金。分析人士表示,一方面是因为购买者看重古宅名宅所蕴藏的历史文化,另一方面则是看重古宅名宅较大的升值空间。目前国内古宅名宅的价格每年都会有10%至20%的涨幅空间。

如今,在中国一些具有文化历史的名宅(如徽州古宅)最受追捧。在古代徽州府治所在地,也就是今天的黄山歙县,当地一大批老建筑都保存完好。这种传统的徽州民居,大门饰以山水人物石雕刻刻。门楼重檐飞角,各进皆开天井,通风透光。

例如,浙中地区的古建筑风格、雕花、刀工、大梁张力等,都有其独到的风格与韵味。当然这类名宅需要投资者在修缮和文化管理上花更多的金钱和精力,但如若投资得当,价值当不可估量。

如何鉴定古宅的价值?分析人士表示,首先要看文物价值,其次是艺术价值。文物价值是指这所宅子是否是名人故居,因为名人效应可以使商品升值。而艺术价值就是有明显的地域特色,如果既有文物价值又有艺术价值那价格就是天价。

其次,中国有很多具有文物价值和艺术价值的古建筑群,如位于安徽黟县的宏村,被誉为“中国画里的乡村”,联合国专家称赞它为“举世无双的小城镇水街景观”。位于山西省祁县的乔家大院,是清代全国著名的商业金融资本家乔致庸的宅第。位于四川省大邑县的刘氏庄园,原是大地主刘文彩的一处私家庄园,是目前国内保存完好的一处封建地主庄园。

2010年底传出消息,历史文化名城苏州将有条件出售古建筑,引起海内外广泛关注。有购买意向的境内外人士络绎不绝。

据称,这些苏州古建筑大多已有100年左右的历史,其商业价值是由它们的文化价值衍生出来的。作为历史遗产,房屋本体的建筑式样就是很好的古代建筑艺术标本。宅院中的石雕、木刻均是不可再生资源。

另外,许多宅院是名人故居,由此产生的名人效应不可低估。但从使用价值来看,

私人买来作为住宅的可能性很小,因为维护费用很大,远远超过一般现代别墅的维护费用。

据称,位于苏州古城西部、被苏州山塘古建园林公司花100多万元买下的山塘街250号的许宅,曾是苏州三大雕花楼之一,极具观赏价值。山塘街的悠久历史甚至超过了著名的苏州文妙明,“吴中四才子”唐伯虎、祝允明、文征明、徐祯卿等众多家喻户晓的名人都曾在此街留有过典故。

苏州山塘古建园林公司总经理张明表示,为了按照原样整修这处老宅,该公司已投入1700万重建四进院落,建造东花园,并恢复古戏台,还要将昆曲、评弹等苏州地方戏曲引入园内表演。

一些民间投资者中,除了寻找有文化色彩的古建筑作为投资目标,保值增值之外,还有一些是苏州明清时期大家族的后人,从海外归来寻根问祖。

另外,有些人驻长三角的国外大公司,看中古建筑的品质档次,希望借此了解中国文化。如一位德国投资者就希望购买一处古宅,聘请教师专门接收在长三角工作的德国经理人的子女,让他们从小生活在中国文化氛围中,培养下一代“中国通”。

古宅名宅投资有风险

分析人士表示,投资古宅切不可盲目跟风,要能正确地评估房产的价值,也要咨询一些专业机构,了解古宅的背景等相关资料,分析市场投资风险。

义乌收藏行业协会的相关负责人指出,古宅投资的流通性太差,受空间和政策的影响大。古宅有需求,但经济发达地区,以义乌为例,土地供应紧张,寸土寸金,根本无法满足投资者复建古宅的心愿,收来的古宅很可能被套牢。

江苏省收藏家协会理事朱志华认为,古宅市场投资热还是炒作成分居多。古宅既然作为一件投资收藏品,就要有市场接受者,“玩”古宅这个圈子目前还较小,也没有一套相应的价值评估标准,并不具备成熟的投资条件。

分析人士表示,没有成熟的估价标准,不利于古宅以投资艺术品的身份登堂入室。而且,真正有价值的古宅有可能达到文物保护,私下购买容易触及法律问题。这些瓶颈不打破,古宅投资的前景很难看好。

据称,虽然目前国家暂时未出台相关政策限制非文保单位古建筑的自由买卖,不过古宅投资行为几乎是在打政策擦边球。如果纯粹出于爱好收藏,在收藏前一定要弄清楚古宅的产权以及是否为文物保护单位。

事实上,古宅市场具有一定的投资价值,但投资周期较长,一套宅子需要数十年的时间才能升值,所以并不适合炒作。同样,对于收藏爱好者而言,高昂的维修、保养费也是不容忽视的问题。

古宅买回家后要进行重建,如果是残破程度较高的古宅,还要组织人力进行修缮。这部分的花费,约为购置价格的1.5倍左右。在江苏同里,占地500多平方米的晚清小楼“汇贤洄居”,每年光保养费就要耗费数十万元。

另外,部分古宅不具备文物价值,被文物管理部门视为“鸡肋”,不可能投资修葺。而民间资本的介入也在无形中放大了古宅的价格,其投资风险不言而喻。

据称,多数收购者都选择将买下的古建筑拆迁运往异地,而极少有原地保护。古宅到底迁往哪里,也是一个十分严峻的问题。一些投资者因为找不到可以永久复原的场地,只能将古宅拆迁后存放在仓库里。

一些商人不懂什么叫好的古宅,就到江西、安徽闹升值,市场一下子被哄抬上去,却忽视了对工艺、对人文历史的要求。而投机行为不仅称不上是对古宅文化的保护和传承,反而加剧了历史文化的流失。

在浙江义乌,对古建筑感兴趣的部分建筑公司根据开发商的要求,在全国各地收购有价值的老宅,买下后拆散,将砖木编号,运回义乌或其他地方重新组装成为当地一条古街的风景,营造复古氛围。

有关专家认为,异地拆迁对古民居的价值是一种极大的破坏。遗产的价值不仅仅体现在建筑本身,还应该包括它的生存环境。古民居一旦搬离原来的文化环境,价值就丧失了。更何况异地拆迁后,古建筑的瓦片、墙面都毁掉了。

浙江省文物考古研究所所长李小宁也认为,中国传统社会是乡土社会,农村才是文化的根源,古民居里存留着历史的印迹,应该在当地好好保存,否则就只是一堆斑驳、破旧的建筑材料而已。

义乌市艺术品经营协会秘书长俞锋表示,古宅买卖一方面满足了既有思古情怀、又有经济实力的企业家的收藏爱好;另一方面也应该是民间自发的、对古宅文化的一种保护与传承。如果单纯沦为逐利的投资品,着实可悲。

复旦大学历史地理中心主任葛剑雄指出,保护古建筑是中国自古以来一个没有解决的难题,随着现代化进程的迅速推进,中国古建筑保护依然困难重重。

葛剑雄认为,首先,对现存古建筑的历史遗憾应该充分鉴赏。首先,对现存古建筑一定要坚持“整旧如旧”,只能尽力使其延年益寿,不要伤筋动骨。其次,要意识到那些古建筑绝大部分已经不适应现代人使用。只有正视这个矛盾,解决这个矛盾,中国为数不多、年代不太久远的古建筑才能得到有效的保护。

仅仅是产能过剩,不能看衰整个光伏产业。作为清洁能源——

光伏产业仍具光明前景

特邀撰稿 蔡恩泽

4月8日,北京商报报道,国内光伏产品制造商品科能源与中国国家开发银行签署了一项为期15年总计5800万美元的贷款协议,将用于发展其国内光伏能源项目。这表明,当银行向尚德“逼债”时,并没有对光伏业失去信心。

近来,我国最大也是世界四大光伏企业之一的无锡尚德破产重整,以至于被誉为“朝阳产业”的光伏产业遭到颠覆性打击。

大自然春光明媚,朝气蓬勃,光伏产业却寒风凛冽,暮气沉沉。一时间人们对光伏产业失去信心。

中国光伏产业受到重挫,主要表现是产能严重过剩,这其中既有欧美双反调查、国际市场的遇冷,也有企业自身盲目扩张的原因,还有地方政府干预和银行失察的原因。统计显示,2011年的光伏企业数为262家,2012年已经降至112家。这意味着超过一半的企业退出了光伏行业,即便如此,2012年我国建成的光伏组件产能达4500万千瓦,是2009年的700%过犹不及,尚德破产是中国光伏产业最具风向标作用的信号,意味着即便是朝阳产业,如果盲目扩张,也会成为拖累。

但仅仅是产能过剩,不能看衰整个光伏产业。作为清洁能源,光伏产业仍然具有光明前景,不可盲目悲观。

从商业上历史规律来看,中国光伏整合未必是坏事。历史上任何一个新兴产业从萌芽、成长到壮大,不可能一帆风顺,都有一个挫折的过程,其中包括从一哄而起到优胜劣汰的痛苦嬗变,最终是适者生存。只有更多企业倒闭破产,产量供大于求、产品价格直线下降的局面才能缓和,企业才能购买更多设备并投入新技术,从长计议,太阳能才能同化石能源一比高低。目前看来,中国光伏产业已进入洗牌周期。从历史经验来看,在适当时机进行洗牌重整,不一定会对相关产业的发展带来拖累,反而会使相关产业的发展赢得更广阔的空间。

从技术角度来看,中国光伏产业已不是一般意义上的“中国制造”,已占据全球行业技术前沿阵地,许多技术已是世界领先,高层建筑,有气势也有希望。尽管中国光伏企业鱼龙混杂,但骨干企业仍在世界光伏产业中挑大梁。市场遇冷,技术犹存,手握金刚钻,不愁找不到瓷器活。

从成本核算角度来看,太阳能发电的

成本不断下降,而化石能源的成本在不断上升。澳大利亚太阳能热能研究项目的主任曼纽尔·布兰科(Manuel Blanco)日前表示,2020年将太阳能发电的成本从每千瓦时0.25澳元降到0.12澳元。过去5年,太阳能发电的成本已经下降了25%。目前,德国、澳大利亚、巴西以及美国部分州,如加州,已实现或接近“电网平价”,即太阳能发电成本与传统发电成本相当。

从可持续发展角度看,化石能源在不断枯竭,而太阳能等新能源越来越受到人类青睐。由于常规能源的有限性和分布的不均匀性,造成了世界上大部分国家能源供应不足,不能满足其经济发展的需要。从长远来看,全球已探明的石油储量只能用到2020年,天然气也只能延续到2040年左右,即使储量丰富的煤炭资源也只能维持二三百年的。因此,如不尽早设法解决化石能源的替代能源,人类迟早将面临化石燃料枯竭的危机局面。人类对新能源的追求和索取是一个战略趋势,光伏产业正好填补化石能源产业退出之后的市场空间。

从环境保护角度来看,作为雾霾的重要制造者,火电厂未来肯定要受到限制。加

快发展光伏产业,不仅能确保我国能源安全,也有助于缓解和消除雾霾天气等问题。在倒逼机制敦促之下,光伏产业还是香饽饽,必定还会受到重视。

从政策扶持角度来看,我国政府正积极谋划“光伏下乡”计划。以前,中国光伏产业多数是应出口之需,目前,中央政府正积极谋划“光伏下乡”计划,启动内需市场,释放光伏产业的产能。过去,中国光伏产业多为出口量身定做,而忽视国内市场。当国际市场遇冷,启动国内市场已是当务之急。据悉,工信部正在牵头组织制定一项主题为“光伏下乡”的计划,旨在推动太阳能光伏发电大规模进入农村市场,搭乘未来城镇化建设的“顺风车”。同时,国家对光伏发电并网大开绿灯。

尚德破产重整之后,我国光伏产业已进入救赎期,要让朝阳产业重新恢复青春朝气,各方必须密切配合。令人欣慰的是,银行并没有对光伏业失去信心,国开行向晶科伸出援手,具有风向标意义。

由此观之,中国光伏产业仍具光明前景,还是值得期待的。

(作者为晶晟传媒首席分析师)

国药准字H46020636



复方氯酚烷胺胶囊

适用于缓解普通感冒或流行感冒引起的发热、头痛、四肢酸痛、打喷嚏、流鼻涕、鼻塞、咽痛等症状,也可用于流行感冒的预防和治疗。

请在医生的指导下购买和使用

海南亚洲制药生产

海南快克药业总经销