

法拍房再出爆款:距西湖不到400米的独栋别墅,还是名校学区房,起拍单价仅7.6万元/m²

3179万元,西湖边的名人故居 起拍价比江南里法拍房还便宜

本报记者 印梦怡 徐叔竞

最近,杭州法拍房市场话题度一浪高过一浪。前不久,桥西的一套起拍价5600万元的江南里法拍房一拍流拍,目前重新上线,起拍价降为5000万元,但单价仍高达16万元/m²。

这几天,又有一套西湖边独门独院的名人故居引起广泛关注——该老宅坐落于长生路32号不老里3号,距离西湖不到400米,背靠天长小学,紧邻湖滨银泰,不仅位置得天独厚,而且是民国时期银行家、经济学家徐青甫的故居,将在5月20日拍卖,起拍价3179万元,折合单价7.6万元/m²。

钱报记者采访了杭州老房子专家仲向平,了解到了这栋老宅背后的故事。

长生路32号
别墅



徐青甫

起拍价3179万元 产权人是温州一家公司

这处名人故居,是一栋三层楼的独栋别墅,坐北朝南,建筑面积419.57 m²,起拍价3179万元,折合单价为7.6万元/m²。

近日,记者实地探访。大门外就能看到两株高大的水杉挺立在门内的独立庭院中,自然生长的爬藤从庭院内蔓延到墙角屋檐,郁郁葱葱,无声诉说老宅走过的岁月。从老宅东侧的写字楼顶层望过去,长生路32号别墅的顶楼露台花园一览无遗。

阿里拍卖上提供的评估报告显示,别墅室内为精装修,还设置了中央空调系统,一层主楼与大门之间,是约70 m²的独立花园,然后是餐厅、茶室、厨房、卫生间;二层为大厅、1间起居室、储藏间、卫生间、阳台;三层为3间起居室、卫生间;顶层是大露台。

这套别墅2019年3月18日的市场评估价为4540.6万元。房子目前的产权人为温州紫凌奥东进出口有限公司,产权过户登记时间为2011年8月5日,附记中提到,“他项权利人中国民生银行股份有限公司温州分行,债权数额为5000万”。这意味着,温州紫凌奥东进出口有限公司在2011年买进这套别墅时,花费很可能超过5000万元。

在“天眼查”上可以查到,温州紫凌奥东进出口有限公司是一家经营化工类产品的进出口贸易企业,该公司自2012年以来显示有近20条法院公告,以及30条开庭公告,案由几乎都是金融借款合同纠纷。在中国裁判文书网上可以查到,其实早在2013年4月,长生路32号别墅就被法院查封,2015年8月,在查封期将届满的时候,又被继续查封3年。

一位豪宅经纪人告诉钱报记者:“前几年这套别墅还曾在二手市场中低调露面过,一度叫价一个多亿,最终由于产权复杂,债务过多而不了了之。”

曾是徐青甫故居 1953年左右购入

该别墅是名人故居,旧主徐青甫先生是浙江镇海人,出生于清光绪年间,是民国时期的银行家、经济学家,曾任浙江省财政、民政厅长,并一度代理省主席。

钱报记者采访了杭州老房子专家仲向平,也揭开了一段鲜为人知的杭州典故。

仲向平说:“有媒体写,这幢长生路32号建筑建于上世纪20年代,正是在这幢小楼里,徐青甫写下了《经济革命救国论》。这其实是不对的。这本书在1927年到1932年初写成,但徐青甫那时候还没住到长生路上。”

仲向平告诉钱报记者,徐青甫来到杭州后,一开始宅邸并不在长生路,而是在庆春路,过去的地名是龙兴路2号。那是真正意义上的大宅,占地约3~4亩,还有藏书一万多册的大书房。由于占地面积大,徐青甫还自建了1000多 m²的西式别墅。当时,徐青甫的邻居包括曾先后担任浙江图书馆馆长、西泠印社社长的张宗祥,以及复旦大学校歌的作词者、著名诗人刘大白等。

徐青甫后来是如何搬到长生路32号的?

仲向平说,大约是1953年,全国发行建设公债,徐青甫当过银行家,又是经济学家,顺理成章担任了浙江省募集公债委员会主席。为了带动大家购买建设公债,他变卖了家产,龙兴路2号老宅就是在那时候以2万元(注:1955年前曾经短暂流通第一套人民币,因通货膨胀,其币值较高。1955年3月后发行第二套人民币,跟第一套人民币的币值兑换比例为1:10000。这里的2万元为换算成第二套人民币后的价值)卖掉的。

徐青甫用其中约5000元购买了长生路32号。剩余的卖房款加上平生积蓄2万多元购买了建设公债。老宅里的那一万多册藏书也捐给了浙江图书馆。

1954年,徐青甫携全家正式搬入长生路32号,直到1961年,徐青甫病逝后,这套房由其夫人和子女居住。

徐青甫的后人如今多生活在海外。上世纪80年代后,这套长生路32号别墅经过多次转手,曾先后做过菜馆、会所。

而当年卖出的龙兴路2号老宅,后来被征用为浙江医科大学(即后来的浙江大学湖滨校区)校址,即如今嘉里中心所在位置。

西湖边可交易名人故居有3套 长生路32号非历史建筑

目前,西湖边有产权、可交易的名人故居,总共有3套,除了长生路32号徐青甫故居,还有北山路宝椒塔前山路1号的南怀瑾故居“润庐”,以及玉泉路1号的蔡元培女儿蔡威廉的故居“马岭山房”。

钱报记者从杭州市历史建筑保护管理中

心了解到,润庐入选杭州首批历史建筑保护名录,马岭山房入选杭州第五批历史建筑保护名录。截至目前,杭州总共公布了7批历史建筑保护名录,不过长生路32号不在其列。

据悉,若不在历史建筑保护名录中,没有“不得改动外立面及内部结构”的限制。

长生路32号别墅目前的产权人为公司,如果转卖给个人,需要缴纳哪些税费呢?

来拍法服首席知识官刘毅表示,具体税费以相关主管部门的核实为准,通常来说,公司名下房产过户给个人,需要缴纳土地增值税、增值税及附加、印花税、契税等。

经记者测算,长生路32号别墅即便底价成交,其交易环节的税费超过200万元。

此外,长生路32号的土地性质为国有划拨用地,这套房产的证载土地使用权面积是251 m²。《杭州市区国有划拨土地上标准住宅交易补缴土地出让金的若干意见》中提到,“位于西湖风景区范围内不能办理出让手续、以及建筑层次在三层(含)以下的住宅用房转让,可保留划拨土地性质”。

相关工作人员解释,该房源转让,并不强制国有划拨用地转变为出让性质。而保留划拨用地性质,对该房产也是一种限制,因为划拨用地住宅不得抵押。那如果补缴土地出让金,能否转为土地出让性质的商品房?对方表示,这须土地审批部门审批,而补缴多少钱则要土地交易部门审核,涉及多个部门。

长生路32号另一个优势是其紧贴省重点公办小学——天长小学本部,在天长小学本部招生范围内。而天长小学本部在杭州公办小学里数一数二,这意味着长生路32号还是优质名校学区房。

钱报记者从辖区的湖滨派出所户籍科了解到,个人买下划拨土地性质的房产,能否落户主要有两点。一是看土地上面的房产性质,如果是划拨给单位的,那房子是没有户口的;如果是商品房住宅,那是可以落户的。二要看买下房子的人是否符合杭州落户政策,如果是杭州户口的人买下房子,若是三证齐全的住宅,产权清晰,那是可以迁入户口的;外地人买下房子也未必能落户,必须满足符合人才引进、老人配偶子女投靠、积分落户等杭州相关落户政策。