

莫干山一名人旧居项目1.3亿元起拍

总建筑面积约8106m²,包含了28幢房子

产权性质是工业用地,归属于德清一家物业管理公司



本报记者 徐叔竞

又有名人旧居要拍卖了。最近,一个名为“莫干山下黄郭名人旧居商业地段转让项目”的标的物上线阿里资产平台,评估价高达约1.83亿元,起拍价1.3亿元(注:非司法拍卖),即将在下个月开拍。

这样的名人旧居,这样的起拍价,这样的拍卖方式,容易让人想起2021年以1.2亿元拍卖价成交的西湖边蔡元培女儿蔡威廉的故居马岭山房。

南山路曾以他名字命名 拍卖的是藏书楼和小学地段

杭州人对于黄郭的名字并不陌生。因为在西湖边南山路上,就有一座奶黄色外立面的两层别墅“黄郭楼”。1934年,黄郭斥巨资在西湖边购地建造了此处别墅,但不及入住,就因病于1936年去世。抗战爆发后,其夫人沈亦云将这座别墅连同宅内价值几十万元的资产,全部捐赠给国家,以充抗战经费。南山路也一度为了纪念他而改名为“膺白路”(注:黄郭字膺白)。新中国成立后,黄郭楼作为大华饭店的分部,用于接待贵

宾。如今这里改造成民国风格复古精品酒店,十余间客房对外开放。

黄郭在莫干山也是知名人物,当地有以他为名的道路。1928年,黄郭在莫干山隐居。当时他从英国人手中买下511号别墅(现莫干山白云深处黄郭楼),又在山脚下的庾村购买了十几亩园地,致力于当地的农村改良建设:1932年,他在这里开办了莫干小学;1933年,他发起成立“莫干农村改进会”,办农民夜校,改良农业技术,兴建蚕种场,发展卫

生事业等;他还在这里建起了以其父亲名字命名的文治藏书楼,里面藏书极丰,不仅向师生开放也欢迎村民借阅。2017年,文治藏书楼被评为省级文保单位。

此次即将拍卖的,就是以文治藏书楼和原莫干小学和蚕种场为核心的庾村商业地段项目100%股权。



名人旧居

拍卖标的包含28幢楼 主营业态为文创和设计

本周一,记者来到莫干山庾村,实地探访此处即将拍卖的项目。

庾村坐落于莫干山必经之路上,是莫干山开发较早的集镇,这里早在1929年就建了莫干山车站。目前庾村民国风情街商业成熟,虽是工作日,仍有不少游客,上海和江苏牌照的车子不少。一位农家乐老板说,庾村每年7、8月份生意最好,平时周末也很火爆,“游客以杭州以及上海、江苏人为主,最近两年安徽游客也多起来了。”

从老车站沿黄郭西路往前

走几步,就到了庾村中心广场。这次拍卖标的中的黄郭西路48号位于广场对面,目前是庾村1932文创园的核心区域;黄郭西路77号则位于广场同侧,目前主要是网红民宿裸心谷主设计师吕晓辉的晓辉设计工作室。根据拍卖公告,黄郭西路48号和77号房产两者相加,土地面积超1.3万m²,房屋总建筑面积约8106m²,包含16个单元28幢房子。

其中文治藏书楼建筑面积约450m²。目前一楼是黄郭旧居纪念馆,二楼和旁边侧楼则做成了中高端民宿。

老板娘说,自己是在2011年机缘巧合之下来到这里,租下了文治藏书楼和对面那幢楼,租期20年,“刚来时,这里的建筑几乎只剩壳,这些年装修改造,已经投入了一两千万。”

除了文治藏书楼,拍卖标的所含的房子还包括中国第一个民宿学校莫干山民宿学院、多家网红餐厅、民宿、咖啡店、艺术馆、茶馆等。

一位当地民宿业主表示,前两年疫情期间这一带的经营确实受影响比较大,但是今年情况有所好转。

起拍价1.3亿元 当前产权属于一家物业公司

虽然这次拍卖标的内容丰富、规模较大,但是1.3亿元的起拍价,仍然让很多网友觉得有点贵。有网友表示,马岭山房能1.2亿元成交,在于它是西湖边为数不多的私人产权名人故居,稀缺性摆在那里,而莫干山一带别墅、农房众多,稀缺性和知名度差了不少。

就连此次拍卖标中的一些租户,也对这价格能否成功拍卖持怀疑态度。

负责此次拍卖的浙江世贸拍卖中心有限公司的单经理表示,莫干山黄郭旧居商业地段这个标的产权人是德清一家物业管理公司,这次是项目股权100%转让;从不动产证书情况来看,黄郭西路48

号和77号房产的用途是工业用地性质,产权年限到2053年。单经理说:“当时政府为了做好庾村1932文创园,通过招商引资,引入了不少租户,其中一家是政府单位,另外还有三四家是公司或个人,目前这里租户基本是满的,当时租户普遍签了20年租期,租金大多一年一付或两年一付。现在这些带租约房产差不多都还有7-8年的租期,也就是说拍下这个项目,每年直接租金收入就在500万元左右。”

以此换算,投入1.3亿元,目前稳定年化收益率在3.85%左右。

此外,位于庾村核心区、占地220亩的庾街项目规划了水岸空间、水边林地、

林间小筑等公共空间类型,一期有望年底前完成建设并逐步开放部分业态,二期力争明年建成并对外营业。该项目的落成,将进一步提升庾村旅游丰富度和吸引力。“今后这片的发展空间还是比较大的。”一位法拍人士分析道。

采访中,记者偶遇一队考察团。领队介绍说,莫干山普通民宿每晚价格几百元一间;优品民宿每晚价格则要一两千元一间;精品民宿价格达到三五千元一间。平均下来民宿均价在1000多元/间/晚。“在竞争如此激烈的情况下,还能维持这样的价格,说明莫干山休闲度假产业的受众群体广、客户消费力较强。”

