

“瓷房子”拍卖背后的瓷片之争

法院委托评估价1.4亿多元但未计瓷片价值,其主人委托评估价近98亿元

4层小洋房,外墙、房顶、窗棂、门楣,所有能看到的部分全被瓷片和瓷器覆盖。沿屋顶房脊有一条龙形雕塑,长逾百米蜿蜒而下,龙身亦全用瓷片裹成。这座上百年的法式“瓷房子”,位于天津市和平区赤峰道64号(新72号),因其主人的独特装饰,变成了当地一景。

但是,自诞生之日起,瓷房子就被质疑“破坏历史风貌”、“装饰俗气”等。最近,瓷房子因其主人身陷借贷官司,法院宣布将被拍卖。6月29日,天津市东丽区人民法院发布公告,将于7月22日拍卖“瓷房子”,起拍价为1.4亿多元,几日后将拍卖时间推迟到8月8日。

拍卖底价是东丽区法院委托一家评估公司对瓷房子做出的评估价,并不包括瓷房子上面的瓷片价值。而由瓷房子的主人、天津市政协委员张连志委托的评估公司,给出的评估价高达近98亿元,其中瓷片的价值被评估为94亿多元。



位于天津市和平区赤峰道64号的“瓷房子”

评估价值悬殊之争

尽管面临拍卖,但瓷房子景点似乎并未受到影响。记者看到,7月的几天,瓷房子售票处始终有很多游客排队。一位工作人员说,寒暑假等节假日是旅游旺季,平时一天也能有几百到上千名游客,他们除了春节休息7天以外,其他时间都开馆。瓷房子作为“天津市著名景点”,网上流传多份“天津旅游攻略”、“天津必去的N个景点”等帖子,均把瓷房子列入其中。

张连志未对记者透露瓷房子每年的收入和利润情况,但按工作人员透露的日均接待游客数量及每张门票50元价格估算,平均每天瓷房子门票收入大概可进账数万元。

2016年8月17日,被第三次拘留后,张连志在东丽区法院签下一份执行和解协议,约定张连志自协议签订之日起,向鑫泽公司支付500万元,其后每个月支付50万元,于2017年4月30日前一次性还清所有欠款。

瓷房子经理张帆向记者出示了由东丽区法院开具的缴款凭证,他们从2016年8月份签订和解协议后,一次性支付了500万,之后每个月都付给法院50万,目前已经还了1000万元。但到约定最后一次性还清欠款的期限,他们并未将剩余欠款全部还清。

2017年6月29日,天津市东丽区人民法院发布公告,将于7月22日对“瓷房子”进行拍卖,起拍价为1.4049亿元,几日后又将时间推迟到8月8日。

东丽区法院曾委托天津中量房地产土地评估公司对瓷房子评估,该公司于2016年8月出具的估价报告称,“确定估价对象于价值时点可能实现的市场价值(不含室内室外文物及瓷器装饰价值)取整为人民币1.4049亿元,平均单价为52471元/建筑平方米。”

而瓷房子方面委托北京市国宏信价格评估有限公司对瓷房子进行估价,于2017年3月出具的评估报告中,对瓷房子估价97.9亿多元,其中瓷房子的瓷片部分价值为94.6亿多元,瓷房子房产部分价值为3.3亿多元。

记者联系到天津中量房地产土地评估公司的估价师刘建德,他参与了此次对瓷房子的估价。对于为何未将瓷片价值评估在内,刘建德表示,“我们按照法院给的委托来评估”。

而对于为何未将瓷片纳入评估范围,东丽区法院法官郑某在接受天津《新金融观察》采访时表示,“瓷房子方面主张其内外瓷器、瓷片属于文物,法院不能拍卖,所以此次拍卖只涉及房产本身,拍卖完成后,由买卖双方对瓷器、瓷片的归属进行协商。”

在张连志去年8月份签订的执行和解协议中,有一个条款是,“在拍卖之前,被执行人有义务协助将上述房产中所有瓷片等装饰材料进行清场配合拍卖,截至拍卖日不清场视为放弃权利,申请人有权对其进行处置,并对由此发生的损坏、丢失概不负责。”

按照法院公告,8月8日,瓷房子将面临拍卖。截至记者发稿时,张连志并未对瓷房子上面的瓷片做出改变。

北京安博律师事务所合伙人律师张军认为,在本案中,原本为单独体的瓷片等装饰材料已经附和和房屋主体结构上,构成了附和物的重要组成部分,客观上已经达到非损毁不能分离的程度,故为维护社会公共利益,实现物尽其用,避免社会财产的损失和资源的浪费,不应予以分割。

鑫泽公司王嘉臣则向记者透露,目前有一家深圳的公司在与他们接洽,希望接手鑫泽公司对瓷房子的债权,若双方交易成功,这笔债权会转移到深圳公司方面,而深圳公司则可以向法院主张自己的权利,可以继续拍卖,也可以暂不拍卖。

(据新京报)

装修十年备受争议

瓷房子位于天津著名的历史建筑集中区,毗邻张学良故居等知名历史建筑。其前身是建成于上世纪20年代的洋楼,曾是近代外交家黄荣良的故居。

张连志的助理黄小燕说,2000年,张连志斥资3000万元从天津市工商局下属的某三产公司买下黄氏故居,从此便开始对这座老旧建筑装修“变身”。

瓷房子的工作人员介绍,改建工作从2000年开始,持续到2010年。其中,瓷房子博物馆于2007年正式开馆迎客。

张连志说,他喜欢瓷器,收藏瓷器对他而言“是个爱好,也是个梦想”,由他亲自设计和装修而成的瓷房子是“一件作品”。

此前,他曾在天津经营一家餐厅,由位于五大道风情区的小洋楼“疙瘩楼”改建而成。餐厅里食客使用的餐具、桌椅等均是老物件儿。餐厅内外壁也贴满了碎瓷片。不仅如此,张连志还将自己的一辆路虎车车身贴满瓷片。

为了建设瓷房子,张连志自称耗费了不菲的心血。瓷房子号称用了“7亿多古瓷片、13000多只古瓷瓶和古瓷碗、500多个瓷猫枕、300多尊石狮子、1尊清代琉璃狮子、300多尊佛像、12尊小瓷人、1尊石像、几百件明清时期家具”。

张连志说,瓷房子里充满了他的创意。房顶上镶满瓷片的龙爪,代表伏羲女娲;窗棂格子是织

毛衣的“元宝针”图案,表达对母亲的思念;院子地面用碎瓷片拼出9个连在一起的铜钱,代表“财源滚滚”、“九九归一”等。提到瓷房子的设计,张连志反复感慨:“多美啊,很美!”

但是,不是所有人都认可瓷房子的“美”。一位去过瓷房子的网友说,抬头看见贴满密密麻麻瓷片的屋顶,“密集恐惧症都犯了”。在某摄影论坛上,有人发帖请教瓷房子的拍摄技巧,因花色太多、瓷面又反光,很难拍摄,有摄影爱好者回复,“别拍了,那房子太丑了”。记者随机采访了多位参观瓷房子的游客,有人表示,“很独特,别的地方没有”,“就是来看个新鲜”,有人则直言,“挺奇葩的”。

面对审美上的非议,张连志显得很淡定,他认为每个人的观点不同,“一个作品出来,肯定有人不理解。”在他看来,瓷房子更重要的是传递一种瓷器文化。

瓷房子内外贴满的瓷片真假亦是争议焦点。张连志对外宣称,所用的全都是真正的古瓷片,还有钧窑、定窑等名窑瓷片。他曾放言,如果谁能找到一片新的现代瓷片,“奖励10万元”。对于张连志的说法,文物鉴定师、中国文物基金会专家委员边正明则毫不客气地指出,瓷房子的瓷片并不全是古代的。这些瓷片有一大部分属于清代晚期,历史价值不是很高,还有一部分是现代工艺品。

涉嫌破坏文物但未有改观

与外观美丑、瓷片真假的质疑相比,瓷房子更受诟病的是涉嫌破坏文物。

公开资料显示,2005年8月31日,天津市政府批准首批323幢历史风貌建筑名单,瓷房子赫然在列,保护等级为“重点保护”。

2005年9月1日正式实施的《天津市历史风貌建筑保护条例》第十九条规定,“重点保护的历史风貌建筑,不得改变建筑的外部造型、饰面材料和色彩,不得改变内部的重要结构和重要装饰。”

一位原天津博物馆的研究人员称,瓷房子的改建显然违背了这一规定。

天津民间志愿者组织“天津记忆”,自成立以来就活跃在保护建筑遗产领域,在天津颇有名气。他们一直关注和批评瓷房子以及“疙瘩楼”的改建行为,曾多次在网上发帖,记录两栋建筑遭受破坏的全过程。

“疙瘩楼”建于1937年,由意大利建筑设计师设计,曾是著名京剧艺术家马连良的故居,也是天津首批历史风貌建筑,列为“重点保护”等级。

“天津记忆”负责人傅磊告诉记者,张连志对黄荣良旧居和疙瘩楼用所谓的各种“文物”瓷片装修,装修后的样子“不仅不是天津

历史风貌建筑的典范,反而是破坏的典范。”

边正明说,他和一些周边市民聊过,在他们小时候的印象中,这片楼房不同于普通民宅,是法式建筑,有历史有故事,现在被瓷片完全掩盖了,“是对历史文化的一种破坏”。

天津市和平区文物所负责人在接受天津日报报业集团《新金融观察》采访时曾表示,瓷房子贴瓷片的行为属于违法行为,黄荣良故居的装修整改需要向有关部门申报,而瓷房子在装修前并未进行申报。

而近年来,瓷房子为何可以

作为天津市3A景区开门营业,接待游客?该文物所负责人说,3A景区的评定属于旅游局负责,博物馆的申报则属于民政局负责,“3个部门间信息不对等使其有机可乘”。

然而,与该负责人的说法矛盾的是,2006年,位于“疙瘩楼”的粤唯鲜集团曾被评为和平区文物保护单位先进单位;张连志本人也被评为和平区文物保护单位先进个人。

对贴瓷片涉嫌违法的说法,张连志称,瓷房子买来的时候年久失修,几乎是危楼,他仅加固修缮就用了将近两年时间。

借贷纠纷

近日,瓷房子引起关注则是其作为借贷抵押物,即将被拍卖。拍卖背后是张连志陷入的一起借贷官司。

张连志说,瓷房子工程持续近10年,投入太大,欠了很多钱。张连志的助理黄小燕说,瓷房子就是个“无底洞”,2007年瓷房子正式开业时,他们已经欠了材料商、供货商、施工方1000多万元。为了还钱,他们通过民间借贷借了1200万元,2年内就滚到了3700多万元。外加要给瓷房子办理房产证、国土证两证合一,还要缴纳1300多万元的土地出让金,公司那时资金链已断裂。

2012年夏天,张连志在鑫泽小额贷款公司(以下简称鑫泽公

司)借贷,前提是用瓷房子做抵押。

张连志和黄小燕回忆,他们通过自称鑫泽公司员工的单辉向鑫泽公司借了两笔钱,第一笔钱4250万,2012年7月和8月份打入瓷房子方面的账户。但在2012年10月到2013年2月之间打入第二笔钱的数额上,双方产生了分歧。鑫泽公司认为借给张连志5000万。而张连志说,打第二笔钱时,单辉以“做流水”为名要走了张连志公司财务人员林某的银行卡和U盾,整个卡里的资金往来自己并不知情。

张连志说,虽然鑫泽公司第二笔借贷最初给卡内打入5000万,但经多次转入转出后,真正给

到张连志的粤唯鲜公司、瓷房子的财务账户、瓷房子的材料商等债主那里的只有1501.88万,其余资金都转到跟自己没有任何关系的个人或者公司账户了。

对此,天津另一小贷公司负责人常顺(化名)透露,他以前和单辉有不少业务往来,单辉常用他公司账户走账。他曾向鑫泽公司借款1800万元,而在2012年10月23日,鑫泽公司给他打款1800万元时,所用账户就是张连志公司财务人员林某的账户。这说明,张连志公司财务人员林某的账户,确实曾被鑫泽公司使用过。

鑫泽公司总经理王嘉臣告诉记者,公司总共借给张连志是一亿元本金,利息最初定的是年息

36%,后来按照24%执行,因为张连志一直不还钱,利息又减免不少,截止到现在,连本带息一共是一亿三千多万元。

王嘉臣说,单辉实际和鑫泽公司没有任何关系,他也从未见过单辉。单辉是鑫泽公司前任总经理崔某的朋友,崔某目前也已不在鑫泽公司工作。

因为双方对借贷款额的争议,张连志始终未完全偿还鑫泽公司的借款。2016年7月7日起,张连志被东丽区法院以不同理由,连续拘留3次,每次15天(第3次实际执行12天)。第一次的理由是“拒不履行法院生效文书”,第二次是“张连志拒绝申报财产”,第三次理由与第一次相同。