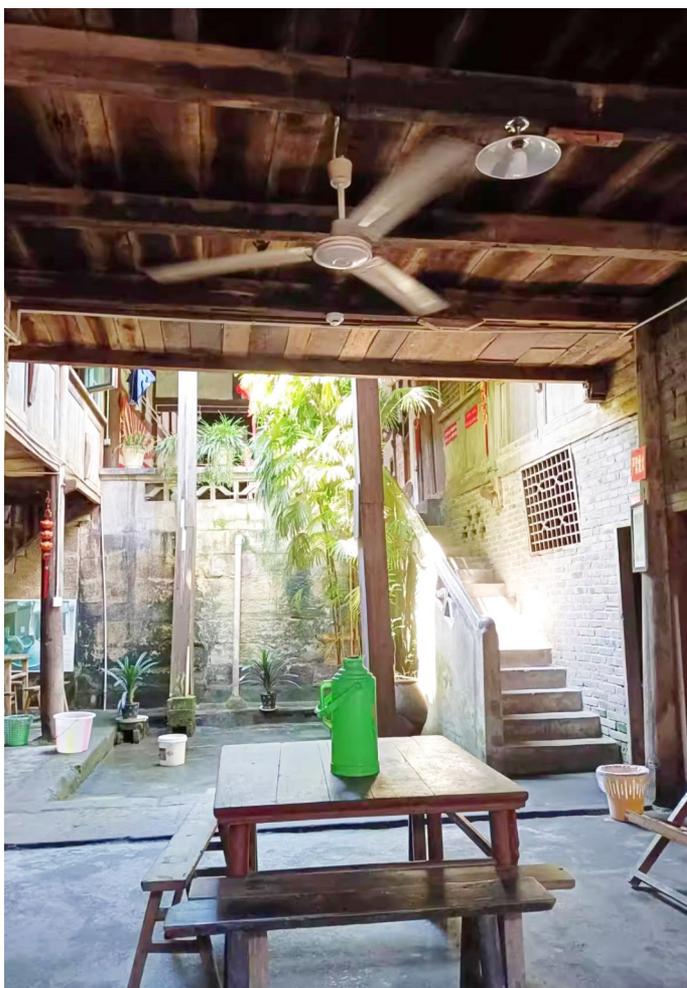


# 标价近两千万 巴中一清代四合院再度流拍

## 是房主炒作还是私有文物保护与利用遭遇困境？



▲ 巴中恩阳古镇清代四合院内部。  
图据拍卖平台

▲ 四合院目前由房东经营茶馆。  
图据拍卖平台

### 修建于清乾隆年间 省级文保单位登上拍卖台

它又一次“留”在了拍卖台上。

10月13日下午2点5分，随着倒计时结束，巴中市恩阳区恩阳古镇一座标价1999万元的清代四合院，在无人出价的寂静中，迎来年内第二次流拍——5月，该四合院曾标价2100万元拍卖，同样流拍。

这座四合院系清代民居，属省级文物保护单位。拍卖公告显示，房源类型为“二手房”，户型为“多居室多厅多卫”，系私人产权，拍卖性质为“非司法拍卖”。

两次流拍，是标的价格太高？是房主借“高价流拍”制造话题炒作？还是私有文物在保护与利用中遭遇困境？

拍卖信息显示，拍卖标的物为恩阳镇正街20号，老场正街14号一幢、二幢，目前由房东经营茶馆。

拍卖方公布的相关产权证明中，包含该四合院房屋所有的两份产权证。其中，恩阳镇正街20号有两层，产别为“私产”，产权证登记建筑面积342.79平方米；老场正街14号一幢、二幢均为一层，为“共同共有”，产权证登记建筑面积共133平方米。

拍卖公告称，房屋修建于清代乾隆年间，曾为清代武将安家大宅，该建筑木楼青瓦，雕龙绘凤，不乏多种名贵木材。

除了清代民居，这座四合院还有另一个身份：2019年1月10日，该建筑被四川省政府公布为“省级文物保护单位”。

“这座建筑完整保存了清中期川东北地区的建筑特色。同时，它还是川陕革命根据地迄今保存最为完好、资料留存最为丰富的司法机构旧址之一。”巴中市恩阳区文物保护工作人员介绍，早在2015年1月，该建筑就获得全国法院革命传统教育基地授牌。

### 古宅交易有“红线” 新产权人须承担保护责任

针对此类建筑交易涉及的法律法规问题，巴中市恩阳区文物局工作人员向记者详细介绍了相关情况。

“首先需要明确的是，这座古建筑属于‘非国有不可移动文物’，根据《中华人民共和国文物保护法》规定，其产权可以依法转让，但有明确限制。”该工作人员说，其中最关键的是，不能转让给外籍人士，且交易过程、交易结果都必须向文物部门备案。

目前，我国对文物交易实行严格分类管理制度。珍贵文物原则上禁止交易，只有一般文物可以在具备资质的文物商店进行合法交易。对于古建筑这类不可移动文物，其交易更加复杂，需要综合考虑保护要求和利用功能。

“具有深厚历史、艺术和科学价值的古文化遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺以及石刻和壁画，都不能交易，不过‘价值’具体如何确定没有法律明文规定。”从事文物交易的业内人士说，我国文物交易遵循“客观归责”原则，“即使当事人主观上不知道交易物品属于文物，只要客观上实施了违法行为，仍

需承担法律责任，所以要注意规避风险。”

对于这座四合院，巴中市恩阳区文广体旅局工作人员解释称，不属于法律禁止交易的文物。“但是，如果交易成功，新产权人须承担保护责任，政府可按照规定为其发放一定补贴。同时，新产权人必须接受文物部门监管，确保文物得到专业维护。”

### 为何两次流拍？ 维护成本不容忽视

为何这座清代四合院会两次流拍？多位业内人士分析了背后的市场困境。

“过高的定价、高额为维护成本是首要障碍。”一位参与过类似交易的房产经纪人说，作为文保单位，修缮必须使用传统工艺和材料，成本往往是普通建筑的数倍甚至数十倍。另外，近2000万元的标价，如果没有经过第三方评估，也会让买家望而却步。

该经纪人认为，使用限制也可能是导致潜在买家“只围观不下手”的重要原因。购买者必须接受文物部门监管，遵守相关保护规定，这在很大程度上限制了古宅的使用自由度。

尽管面临挑战，但也有一些成功案例可供借鉴。巴中市恩阳区文广体旅局相关负责人说，类似古建筑可以通过多种方式实现价值转化，“比如，有些地区引入文化基金会管理模式，有些通过政企合作保护，还有些可以通过租赁等方式筹集文物维保资金。”

此前，这座四合院曾接待多个影视剧组租用场地进行拍摄，尝试过另一种保护与利用相结合的道路。陕西孟店民宅，就因成为《活着》《那年花开月正圆》等影视作品的取景地，获得了良好的维护资金。

“最关键的是，要在保护和利用之间找到平衡点。”巴中市恩阳区文广体旅局相关负责人说，他们鼓励社会力量参与文物保护，但必须确保文物安全。“接下来，我们将继续关注此事，在保障文物安全的前提下，推动古建筑得到更好的保护和利用。”

### 拍卖背后的困境 私有文物建筑保护难题待解

据知情人士透露，今年已两次流拍的清代四合院，最初由房主的父亲于20世纪80年代购得，交易发生前，该建筑已是县级文物保护单位。由于它地处恩阳古镇核心区域，近年来因影视剧取景、网红打卡等因素人气渐升，市场关注度不断提高。

今年9月，当地文保部门获得消息称，房主计划整体出让该四合院的使用权或所有权，并计划附上此前影视剧组前来取景的照片作为宣传素材。“2000万元卖文物”等话题一度引发恩阳古镇居民热议，有人质疑2000万元的开价过高，有人揣测房主的真实意图。

“我们茶余饭后谈论这事，感觉房主像在制造话题、博取眼球，进而争取更高的政府补贴或更多的商业合作机会。”恩阳古镇一家商铺的经营者说，这虽然是一起个人财产处置行为，但由于涉及文物交易，“不好评价”。

关于邻居的“炒作”质疑，记者尝试联系四合院主人，但未成功。

“房主日常的修修补补，其实更多是在维持四合院的现状，没有实质性提升。如果真要大规模修缮，必须走流程申请专项资金，与政府部门共同制定方案。”巴中市恩阳区文广体旅局相关负责人说，此处四合院虽然属于私产，但也是省级文保单位，其现实困境在于，作为文物，须兼顾法律规定和政府的相关要求，需要长期维护且不能过度开发利用。

不收购，但可以合作——此次拍卖前，当地文物局局长曾以双重身份（兼旅游部门负责人）与房主面对面沟通，提出了政府租赁、联合开发、委托管理等多种可行性合作模式，同时明确表态，可协助房主向上级部门申请文物保护专项资金，以降低其维护负担。

目前，相关部门已启动对该建筑的安全排查，包括防潮、排水、防火系统的设计升级，并委托第三方机构进行科学评估。“我们现在做的，不是阻止他做什么，而是帮他找到一条既能保护文物又能实现价值的路。”上述相关负责人说。

### 记者手记

## 古建筑保护与利用路在何方？

一座老宅的去留，牵动的不仅是家族情感与经济利益，更是整个社会对文化遗产价值的认知与选择。

清代四合院虽然两次流拍，但它依旧在青石板路旁，见证过去，迎接未来。它能否为中国千万座私有文物建筑保护提供借鉴？譬如，既非彻底国有化，也不任其商业化侵蚀，而是在法治框架下，走出一条“共治共享”的新路——而这，或许才是真正的文化传承之道。

与此同时，此次事件也将制度困境推向了前台——我们是否准备好了一套既能激励民间力量参与保护，又能确保文物安全的现代治理体系？

恩阳古镇保存有589栋明清时期古建筑，绝大多数都是“私产”。这些古建筑分布在古镇核心区域，构成了四川省规模较大且成片保存较为完好的明清建筑群。如果当地政府能聚焦古镇空间优化与文物活化利用，研判并出台配套政策，或将推动形成区域性试点。

例如，政府可以研究出台针对私有文物建筑保护利用的整体指导意见，明确准入条件、支持措施和监管机制，让古镇的房主们清楚地知道：我能做什么，怎么做。

华西都市报·封面新闻记者 曾业