

评估价和新房价咋差一倍?

估出的“裸房”价还要加其他费用;另外,新房有土地成本

“新街口新商品房价格都在1.2万元/㎡以上,怎么我们在附近的老房子拆迁时,评估的价格却连6000元/㎡也不到呢?”这个评估价格是怎么出来的?针对一些被拆迁居民反映新街口附近拆迁评估价过低的问题,南京市拆迁办人士及房地产评估专家就此作了详细解答。

评估价不以新房为标准

疑问:我在洪武路130号的203室房,评估价格为5948.09元/㎡,而不远处的一家新楼盘,酒店式公寓单价卖到了1.2万元/㎡以上,地段一致,为什么两者价格相差这么大?

解答:拆迁的房子肯定比不了新房。比如建造年代、小区环境、物业管理、设置电梯、绿化、建筑材料等都没有可比性。另外,新房的土地是开发商以拍卖后的高价拿的,自然要把这个成本加进去。所以,在评估拆迁房时,是以相同或者接近区域的二手房成交价格来评估的。

“案例库”中找“样板房”

疑问:既然评估是以二

手房成交价格为依据的,这些二手房的成交案例是哪里出来的?

解答:“拆迁评估市场说了算”这是个原则,但在评估时参照二手房成交案例的选取是非常有讲究的。要考虑到区位、年代、房型、结构、交通、商业等各种相同或相似的因素,在这些因素相近的前提下,选择半年以内已经成交的各个案例,以交易时间最接近拆迁许可证颁发时间为宜,成交的案例“越新鲜越好”,从这个成交的“案例库”中评定出一套“样板房”的价格,以此为基准价来对拆迁房进行估价。

之后,再根据不同的拆迁住房房屋的楼层、朝向、面积、装修等因素,得出最终的

一个拆迁房价,因为房屋存在的这些差异,最后应该是“一房一价”的。

实际补偿还含其他费用

疑问:我的评估价格表上注明是2005年12月9日,评估价不到6000元/㎡,现在二手房价格涨了,怎么不按市场价进行调整?

解答:这个评估价格是那一天的市场房价,后期的市场房价涨或跌的变动没有计算在内。这是一个单纯的毛坯“裸房”价,装修补偿是另外核算的。根据现在的拆迁政策,对第一天拆迁的给予3万元的奖励,另外对拆迁户还有相当于96元/㎡的安置过渡费。实际补偿肯定超过7000元/㎡。

快报记者 尹晓波

买二手房光看两证还不够

花20元查个档案能让所有隐患“见光死”

如果你现在还以为看到房产证、土地证,房子买卖就没问题的话,那你就得补课了。南京市房地产市场管理处通过快报记者向市民透露“绝招”:花20元钱查一下房产档案才是“真道理”,房子任何问题都能看得清清楚楚、明明白白。



沈明 制图

九成市民看两证签合同付钱

“都看到两证了,你还怕啥?”在华侨路的一家中介,工作人员正在协调客户签订买卖合同,虽然买家孙小姐还是对房子存在疑心,但她根本找不到什么借口,只能交钱签字。

南京顺驰二手房公司的负责人告诉记者,与商品房相比,二手房买卖纠纷很多,包括产权抵押、伪造产权证、乱说建筑年代、产权人关系复杂,等等。但眼下,“亲眼看到二手房两证”已经成了绝大多数市民买房的“权威标准”。

另一家二手房公司不完

全统计数据显示,90%的市民看到两证时,就会提前下定,50%的人会同首付付款。

看档案能让更多问题“见光死”

那么,市民所认为“见到两证,就能付款”的“权威标准”权威吗?在南京市房产档案馆孙副馆长看来,并不是这样的。孙副馆长举例说,新房产权证上现在不标注“建筑年限”了,卖房人在有时候就会把年代往后推。

据介绍,南京市民想查明建筑年代,最简单的方式就是来看一下房产档案。而房产档案记录了房子的“一生”,它

除了能准确地判断产权证的真伪和当年产权交易的详情,还包括房产是否抵押登记等诸多复杂情况。“尤其对老房子买卖来说,用途更大。”

查房产档案还得讲规矩

“市民要想查档,必须要带上卖方的产权证原件和双方的身份证才行,手续费一般情况下是每次20元。”

事实上,一些卖家是不愿意陪买房人来看档案的。孙副馆长向记者透露了变通的方法:一幢楼的建筑年代是同时的,市民可以到南京房产档案馆(华侨路52号)查一下这幢楼的年龄。快报记者 尹海峡

【天天出彩】

22选5(06291期)

中奖号码:03 06 07 14 17
奖级 中奖注数 每注奖额
特等奖 4注 24825元

排列3(06291期)

中奖号码:4 3 9
奖级 中奖注数 每注奖金
排列3直选 8947注 1000元
排列3组选6 100909注 210元

排列5(06291期)

中奖号码:4 3 9 7 5
奖级 中奖注数 每注奖金
排列5 25注 100000元

江苏5+1(06003期)

中奖号码:00706 5
奖级 中奖注数 每注奖额
特等奖 0注 0元
一等奖 2注 16946元

福彩“双色球”(2006126期)

红色球号码:2 8 13 16 24 33
蓝色球号码:9
奖等 中奖注数 每注奖额
一等奖 5注 5000000元
二等奖 32注 482761元

3D游戏(2006291期)

中奖号码:6 7 1
奖等 江苏中奖注数 每注奖额
单选 961注 1000元
组选3 0注 320元
组选6 1301注 160元

15选5(2006291期)

中奖号码:2 6 7 12 14
奖等 中奖注数 每注奖额
特等奖 0注 0元
一等奖 49注 3416元

足彩“4场进球游戏”(06031期)

正确结果:0 1 3+ 1 1 1 0 1
奖级 中奖注数 每注奖额
一等奖 1146注 3119元

6场半全场胜负游戏(06014期)

正确结果:0 0 3 3 3 3 0 1 1 0 0
奖等 中奖注数 每注奖额
一等奖 43注 142767元

【公共服务】

城北66条街巷整治完工

快报讯(通讯员 牛维祥 记者 尹海峡)昨日,随着安乐村小区和建宁新村小区道路出新工程顺利完工,宣告下关区今年66条街巷出新任务全部结束。

据悉,整治工程以零星维修为主,整体出新为辅,很好地解决了许多路面的积水问题。所有出新后的街巷道路基本使用功能完善,达到了改善群众居住环境,方便居民出行的目的。

燃气涨价,奥特朗快速电热水器倍受欢迎

近来,全国市场煤气价格一直飞涨,燃气价格的全面上涨,使得消费者选购热水器时纷纷弃“气”用“电”,作为快速电热水器行业的领导品牌,奥特朗在全国各地也呈现旺销局面。

奥特朗快速电热水器中国区总经理冯俊先生认为,燃气是不可再生能源,价格肯定会越来越贵,而电能源是可再生能源,随着中国电力事业的快速发展,电费价格越来越低,很多地区的电费由早期的2元/度降低到现在的0.2元/度,这决定了电热水器产品具备更强的市场竞争力;同时,使用燃气会对环境造成污染,随着整个社会对环保的重视及中国城市居民环保意识的提升,经济环保的电热水器肯定会成为市场主流产品。中国是能源消耗大国,热水器的普及对整个国家的经济发展及能源利

【社会保障】

20年,养老金涨了10多倍

快报讯(记者 项凤华)昨天,记者从南京市养老保险制度改革20周年庆祝大会上获悉,南京离退休人员待遇水平逐年提高,人均月养老金从20年前的81元增长到目前的1109元,增长了10多倍,位列全省第一。

截至今年9月底,南京离退休人员47.4万人。自1994年起,南京建立了养老金正常调整机制,离退休人员待遇水平逐年提高,人均月养老金由1994年初的387元,增加到2006年的1109元。

近年南京人均月养老金增长表

1994年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年
387元	618元	676元	731元	793元	865元	964元	1109元

【招考进程】

公务员报考确认流程公布

快报讯(记者 项凤华)2007年国家公务员的网上报名申请审查昨天全部结束,昨天下午5点,国家人事部发出了特别提示,10月30日8:00后,通过审查的考生可以登录人事部网站查询报名序号。通过网上审查的考生必须进行网上确认,网上确认的时间为10月31日9:00-11月6日16:00,考生可以登录中央机关及其直属机构

2007年考试录用公务员报名系统查看。

另外,江苏考生网上确认的网址为www.jsrks.com.cn,报名确认咨询电话为025-83236085、83315165,网上交费支付仅限于工商银行的银行卡。报考人员可于2006年11月18日9:00-11月23日16:00期间,登录人事部网站或所在考区考试机构网站下载并打印准考证。

成考查分热线本月底开通

快报讯(记者 谢静娟)昨天,记者从江苏省教育考试院得知,江苏省2006年成人高考评卷工作将于10月28日全部结束,成人高考成绩将于10月30日下午2:00起向考生公布,届时考生可拨打当地的16887744进行成绩查询。

对考试成绩有疑问的考生可在成绩公布之日起3天内到当地的市(县)招办进行查分登记。逾期不再接受查分申请。省教育考试院将组织专人对汇总信息进行统一核查。核查结果将于11月9日后由各市招办通知考生本人。

【视频回放】

“香港手表节”今日开幕

快报读者先睹为快

快报讯(记者 陈刚 徐勇)今天,持续17天的“香港手表节”将在中央商场开幕,昨晚8:30到9:30,香港贸易发展局制造业拓展总监周瑞鹿生与两位参展商代表一起来到www.生活南京.com,接受快报在线访谈。



快报读者先睹香港名表

周瑞鹿生在接受网友咨询时介绍,这次有10家厂家参加活动,包括雅万信、瑞宝,还有十佳品牌佐丹奴,南京是江苏省会,在经济和文化方面都很重要,他们特别希望在南京推广。希望通过推广,让香港品牌了解南京消费者的

要求,将来就可以选择最合适的来进一步发展。他介绍,此次参展的香港手表,最贵的有好几千块钱,几百元也可以买到不错的手表。据了解,此次活动大概只有两三个星期。
(“香港手表节”详情情况请见今日B44~B45版)

Advertisement for Nisha (姊妹舒) women's health products. It features three women and text promoting the product's effectiveness for various gynecological conditions. The text includes: '姊妹舒 妇科病光靠治疗就够了吗? 24小时有效防治妇科病'. It also lists symptoms like irregular menstruation and pelvic pain, and provides contact information for the distributor, Wan'an Pharmacy (万安药业).



用都会有推动作用。据某家电连锁店店长介绍,快速电热水器是一种新型的热水器产品,与传统的储水式电热水器相比,快速电热水器只有一本杂志般大小,并且即开即热,具有非常明显的节能优势。快速电热水器无需贮水保温及预热过程,几乎没有散热损失,能源利用率高;而且边使用边加热,用多少热多少,避免加热多余热水造成浪费电费又费钱的现象,节能效果十分显著。奥特朗是快速电热水器行业的领导品牌,市场占有率高达45.6%,产品