

# 二手房评估有望更精确

参照房屋左邻右舍的售价,房产局人士认为这种评估方式更合理  
所以他们正在酝酿和完善具体操作办法

买了一套二手房,在交税时价格评估不准怎么办?记者昨天从房产部门获悉,今年他们将对手存量房评估价格重新梳理,酝酿“以房屋坐落的门牌号码为条件,做出更接近房屋实际价值的评估价格”。

## 【案例】

位置欠佳,评估价咋多了

近日,张先生买了一套房位于玄武区樱铁村的二手房,面积89平米,买卖双方谈妥房屋单价为4500元/平米,在中介公司签好了合同,到交易市场登记办理产权证过户手续,契税征收部门却将他的房子价格抬高到4800元/平米。

张先生说,这样征收契税肯定不合理,“虽然只多了几百块钱的契税,但是心里总觉得相关部门评估房价时应该更细化点”。

## 【酝酿】

让房价更接近真实房价

对此,南京市房产局产权市场处人士表示,目前契税征收部门在对二手房收取契税时,主要根据该地段近三个月内成交的二手房“新鲜”案例来予以评估,并没有细化到房屋坐落、朝向是东西还是南北、临街不临街等方面。在参照案例进行评估时,可能会存在一些不合理的地方,比如太平南路30号,可能这里的二手房有有的是1999年的房龄,在评估时就存在不确定性。

“按照门牌号码作出实际价值的评估更为合理。”他说,例如某小区同一单元里面,306室的房子刚卖掉,单价是6000元/平米,这时如果305室的房子要卖,评估时找306室的成交案例将

更加接近于305室的真实房价。至于具体的操作办法,房产部门将和契税、地税部门予以完善,“对二手房存量房评估价格重新梳理,以房屋坐落的门牌号码为条件,做出更接近房屋实际价值的评估价格”。

## 【建议】

找中介“经验评估”

江苏中广置业的王小军则认为,如果这个小区以前没有二手房的成交案例,现在是在第一单的二手房买卖,又该如何界定呢?找评估公司去评估,又牵涉到费用谁来掏的问题。王小军建议说,这时应找些有品牌的知名中介机构经纪人作出一个“经验评估”,根据房屋坐落、环境等,结合周边小区房龄、结构等大致相同的成交案例,以经验来确定一个房产的价值。

快报记者 尹晓波

## 今年新开楼盘“每盘必查”

在昨天南京市房产局产权市场处对媒体公布的2007年工作要点中,提到今年将加强市场监管、整顿规范房地产市场秩序,对今年新申报预售许可的楼盘,房产部门将力争做到“每盘必查”。

去年,南京市房产局共对全市在售的40个楼盘进行了现场检查,大部分开发企业销

售现场总体情况良好,同时对5家违规严重的楼盘给予封盘停售的处罚。按照这次公布的房地产市场秩序整治方案,整治工作到9月结束,重点是查处房地产交易过程中的违法、违规行为,对于2007年新申报预售许可的楼盘,力争做到“每盘必查”,并继续采取通报、停盘等方式处罚违

规楼盘。

在房产部门今年的工作要点中,还将研究机械式车库能否销售、地铁沿线辅助用房的权属登记、按照份额出售房产等问题;重点研究解决小区地下车库、会所等配套设施设备产权纠纷的解决途径。

通讯员 方市兴  
快报记者 尹晓波

## 今年新建两大客运站 汉中门车站暂不搬迁

快报讯(通讯员 方南 记者 毛丽萍)昨天,省交通厅表示将继续坚持实施“十项便民措施和十项为民实事”。其中有一件实事就是我省今年将新建、改扩建10个客运站,而南京占了两席——新建中胜和南京南站两大客运站。

据了解,中胜客运站选址在纬九路地铁中胜站上面,站房建筑面积达5万平方米。建成后地铁站的一个出入口位于客运站站房内,中胜客运站将与地铁实现“无缝对接”,犹如现在的南京火车站一样。根据规划,中胜站一直以来都是汉中门站的“替代站”,汉中门站最终将搬迁至中胜站。不过记者了解到,目前规划已经调整,汉中门车站短期内并不会搬迁,甚至在中胜站建成后,两站还会有一个共存期。

公路客运南站和铁路南站位于同一地块,建成后将成为全市最大的公路客运站。目前,交通、规划部门已向铁道部提出申请,希望将公路客运南站和铁路南站在规划建设时“合二为一”,既能使两个客运站建筑风格统一,又实现公路、铁路的“零距离换乘”。

## 春节前土地最后一拍不冷不热 疯狂不再,开发商愈发谨慎

欧、城开四家大腕对位于玄武区北安门街地块的争夺,用地总面积为20055.3平方米,规划为二类居住用地。

城开集团经过41轮竞价最终拿下了该地块,此时楼面地价已经达到8585元/平方米。这也刷新了由鼓楼区小粉桥地块所保持的7330元/平方米的楼面地价纪录。业内据此分析说,这里的房价至少1.2万元/平方米以上,开发商才有赚头。

## 开发商谨慎拿地

在三起举牌竞价拍卖中,长发集团、亚东地产、江苏华侨、爱涛置业等大牌开发商在10轮左右的竞价后便纷纷退出。

其实,最近几次这些大牌开发商拿地明显有了顾忌。专家分析认为,2007年里土地增值税清算和大户型物业持有税等政策传言让他们有了后顾之忧,轻易不敢拿地。“我们不是没钱拿地,而是现在地价太高了,我们担心拿地后开发出来的房子因为价格太高卖不出去。”某大牌开发商负责人此前多次向记者如此表示。见习记者 刘果

## 春节前土地最后一拍

本次挂牌出让的是春节前拍卖的最后一批地。包括栖霞建设、长发集团、城开集团在内的16家企业正式报名竞买挂牌的四块地。

## 楼面价创历史新高

本次土地拍卖会上,比较抢眼的是亚东、长发、华

## 楼面价创历史新高

本次土地拍卖会上,比较抢眼的是亚东、长发、华

## 葡萄干也能防癌? 你就吹吧 卫监突击检查,发现许多食品包装违规

快报讯(记者 刘峻)昨天,南京市卫生监督所对时代超市、易初莲花、药之都等南京大超市和药店进行了突击检查,细心的检查人员发现一些食品的说明书“吹”得太厉害了,葡萄干也称能防癌。监督人员告诉记者,这些统统违规。

昨天,记者随检查人员走进位于中央路的时代超市,检查人员随便挑了一袋产自上海的小葡萄干,就发现了问题。葡萄干的说明书上面写着“含有一种特殊的抗癌物质,能够调节人体的血液循环,提高人体的免疫功能”。检查人员陆续发现,同样来自上海这个厂家的竹荪、腰果也如法炮制,不是说

能提高人体抗病能力,就是能补血。据时代超市工作人员介绍,这种小食品全是厂家供货,超市负责提供场地,有厂家直派的现场促销员进行销售。监督人员告诉记者,按照我国有关法规,只有药品才能宣传有某某功效,普通食品或者保健食品都不能擅自添加任何有治疗功效的语言,因此,这些小食品的说明书不仅违规,而且也欺骗消费者。检查人员将对其立案处罚。

昨天的检查中,还发现目前的茶叶市场有一个共同的问题,那就是无论是什么茶,都敢说有某种特殊的功效,比如抗癌等等。所以也属违规行为。

## 特种设备安全吗? 总体不错 动物园的碰碰车,商场扶梯,检查都没问题

快报讯(通讯员 超平 王艳 记者 常毅)电梯、锅炉、游乐设施……这些特种设备一旦出现问题,后果将不堪设想。昨日,省市质监部门对南京市的特种设备进行节前安全抽检,未发现大的安全隐患。

昨日上午8点半,红山森林动物园儿童游乐场碰碰车场内,省特种设备安全监督检验研究院的两名检测人员打开工具箱,拿出检测仪器,先对车场的地面钢板厚度进行检测。国家规定,碰碰车场地地面钢板厚度要达到4毫米。据介绍,如果厚度不达标,碰碰车运行时就会跳动,车与“天花板”接触的地方会产生大量火花,可能会烫伤游客。几分钟后,检测结果出来:“4.18毫米,合格!”随后又检测了碰碰车的电

机、安全带等,以及自旋滑车、大览车等设施,都未发现存在安全隐患。

上午9点半,质监人员来到新百商店,对自动扶梯进行了检测。一位检测人员告诉记者,扶梯需要检测的项目很多,开关就有20多个,质监部门对此一直都定期进行强制性检查。昨天的检测显示,各个项目都合格。在建邺区一处豆制品加工中心检查时,检查人员“终于”找到了一处安全隐患。

省质监局局长夏鸣告诉记者,经调查,南京公众对特种设备监管工作的满意度和安全度分别达到98.7%和98.3%,特种设备事故率和死亡率连续三年保持在万台设备0.2,远低于全国同期0.9的平均水平。



小小书法家

昨天,小书法家正在认真地写着春联。当日,南京秦淮区少年宫举办了一年一度的少儿书画院义务写春联活动。写出来的春联将赠送给市民。  
实习生 张宁 摄

## 南京年后可能要开征 KTV 版权费

商家都说收费太高,而收费后该提供什么样的服务也成为关注焦点

对南京市民来说,卡拉OK版权使用费一直是只听雷声不见雨点。昨天,来自中国音像协会江苏省联络站的消息称,目前,该联络站正在联系南京娱乐行业协会和各大KTV,商议卡拉OK版权使用费的收费标准。具体执行办法能否在春节前出台,现在还没定论。

昨天,中国音像协会江苏省联络站负责人许大寅告诉记者,江苏联络站在去年12月23日正式成立,负责向全省卡拉OK商家收取版权使用费。此前,国家已经确定卡拉OK经营行业版权使用费基本标准为12元/包房/天(含音乐和音乐电视两类作品的使用费),预计南京地区的收费标准将低

于12元,但也不可能无限降低。原则上,10元应该是南京地区收费标准的底线,收费计算时间为今年1月1日~12月31日。

最近,他们经过“扫街”式调研,目前南京地区正常营业KTV共约170家,包括夜店和量贩店,包间约5000个左右。在收费标准未出台之前,南京各KTV经营者将陆续收到由中国音协发出的《致卡拉OK经营者的一封信》,详细说明收费事宜。

对中国音像协会江苏省联络站上述说法,南京市新闻出版局版权管理处有关负责人表示,何时收费,收费标准多少,谁来收费,收费后应提供什么服务,这些都需要确认。目前,他们尚未接到上

级主管部门的相关通知,也没听过最低10元收取卡拉OK版权使用费这一说。南京的版权费征收的具体时间表待定。

南京市文化娱乐业协会常务副会长杨凤麟昨天告诉记者,春节过后,南京市版权局、版权协会和中国音像协会江苏联络站三家要进行更为细致深入的商讨,这并不是哪一家能独自决定的。即便是10元的版权费,对南京地区的KTV而言,肯定也是承担不了的。而商家如果把版权费全部转嫁到消费者头上,这也是不现实的。

昨天,不少KTV都表示这样收费太高了,让他们难以接受。

快报记者 谢静娴 项凤华

## 给导游上个“紧箍咒” 旅游局管理出妙招

快报讯(通讯员 旅管)在全国31万名导游员当中,南京一个市就有1.2万名,占了1/30还不止。“整体上看,这支队伍是好的,‘全国优秀导游’去年就评上了5名。”

面对取得的成绩和荣誉,市旅游局局长许宏如是说,相对于迅速发展的旅游业来说,南京导游员的人文素质仍有待提高。昨天下午,笔者从市旅游局召开的全市形象导游员年度培训和总结会上获悉,围绕今年诚信旅游的建设,南京将开设导游网上培训课程,强化市场监督检查,推进“导游员人文素质提升”。

另外,南京市旅游局今年还将推行《导游员带团记录》和《派遣书》制度,重点检查导游服务规范,现场征集游客意见,以此来规范市场上导游行为。据悉,今年旅游主管部门将督促旅行社和有关部门一起与导游人员签订合法的劳动合同,办理必要的社会保险和人身意外伤害保险,维护导游员合法权益。同时,从加强导游风险基金的建设;探索导游从业评价体系;建立导游晋升机制等多个方面保障导游员。