

# 江北二手小户型成“香饽饽”

## 同一小区,小户型房源单价比大户型高数千元

随着楼市调控的深入,长期以来对调控极为敏感的江北区域再次首当其冲。近日,区域内少数大户型房源价格开始“跳水”,出现了单价7000元/平方米左右的房源。另一方面,针对刚需群体的小户型房源却价格坚挺,部分房源报价甚至超过1万元/平方米。此消彼长下,近期江北二手房市场出现极为奇特的现象:同一小区的房源,大户型比小户型单价低数千元。



江北楼市对调控政策极为敏感 资料图片

### 大户型降价 小户型涨价

“精装修好房,直降44万元!”近日,江北大润发城一套140多平方米的二手房,在网上喊出了直降44万元的优惠。这套房源原挂牌价137万元,折合单价9566元/平方米,与目前天润城在售毛坯房9000元/平方米的价格相近。然而,这套房源降价低44万元后,总价只有93万元,折合单价只有6485元/平方米,加上营业税和个税,单价也不到7000元/平方米。记者从多家房产中介公司了解到,明发滨江新城和锦绣华城等多个小区都出现了大户型二手房降价“抛售”的现象,近期有不少单价7000元/

平方米左右的房源出现。

然而,目前江北降价的仅限于140平方米左右的大户型。记者调查发现,江北小户型房价不仅价格坚挺,个别还有上涨的迹象。其中,天润城一套82平方米6楼的顶层房源,报价88万元,单价达10731元/平方米,业主还要求买方承担营业税和个税,折合单价超过了11000元/平方米;旭日上城一套88平方米的毛坯房,报价95万元,单价达10795元/平方米,买方还要另外承担营业税和个税。一位房产经纪人告诉记者,现在江北两房小户型价格都比较高,旭日上城小户型二手房普遍报价在9500元/平方米左右,天润城小户型两房报价也

普遍在9000元/平方米左右。目前,江北大户型二手房和小户型两房房源的报价,同一小区报价相差最大的达4000元/平方米。

### 投资客受限 成交量缩水

为什么江北大户型二手房价和小户型二手房价格会出现如此大的差距呢?业内人士分析,这是调控综合影响所致。一方面,调控导致成交量明显下降,大户型投资客不看好后市开始抛房;另一方面,调控后投资客退场,刚需成为市场主力,小户型低总价的房源比较受欢迎,加上江北有地铁等利好刺激,市场上性价比高的中小户型房源供不应求,因此其价格居高不下。“现在市场上

性价比比较的小户型房源非常少,大部分都报价偏高。”大润发房产江北分公司总经理傅红巧说,调控后投资客受限,小户型房源价格又偏高,相比1月份,3月份该公司二手房成交量下降了七成。南京网上房地产数据显示,3月份江北浦口区二手房成交479套,只有江宁895套的一半多一点,以前很长时间江北二手房成交量都和江宁相当。满堂红3月份数据也显示,3月份该公司江北区域买卖成交在所有区域中只占百分之三,是各个区域中占比最低的。

“江北历来都是对调控反应最快的区域。”满堂红市场部经理李宁说,主要是因为江北楼市之前的投资比例高,入住率低,交通等各方面配套都不完善。另外,受地铁利好刺激之前江北房价上涨过快,相比其他成熟区域其房价的优势也越来越小。随着成交量的下降,个别投资客降价抛房是必然。但是,针对刚需的小户型房源会不会降价则很难说。傅红巧认为,江北二手房市场现在的调整只是短期现象,大洋百货开业、地铁即将通车等利好消息对区域的拉动依然很大,该公司依然看好江北市场的前景,今年依然计划在江北新开更多的门店。 快报记者 文涛

### 你问我答

**读者杜女士:**我原本是南京人,嫁到常州后将户口转出南京。如今,身在南京的父亲想将名下的房产转给我,由于房产赠与会有较高的税费且以后将房产出售的时候受限,请问我可以通过买卖方式取得产权吗?

**《淘房》:**目前来看,你只有符合一定条件才可以通过买卖方式取得产权,因为前段时间出台的限购令对外地人买房进行了限制:对于非南京户口居民家庭,提供1年以上(含1年)本市纳税证明或社会保险缴纳证明才可买房,且最多可以买1套住房。

**读者章先生:**我近期打算出售一套房产,买方很想看我当初购房时候的发票和合同,请问在二手房买卖中,我是否有义务将开发商提供的购房发票和购房合同交给买方?

**《淘房》:**二手房买卖过程中只存在房主与新买方之间的买卖合同,与房主和开发商之间的买卖合同分属不同的法律关系,因此无须将原购房发票及合同原件交给买方,但可以将复印件作为转让合同的附件。

本期主持:快报记者 张玮玲  
咨询热线:84783615

**专业学区 权威学区 泰丰学区房 政策咨询 83311132**  
网址: www.njtaifeng.com 地址: 苏州路 20 号(公安厅旁)

<b>琅小29中</b> 7/7 80m² 240 万 双南一北精装全明 58814085	<b>汉口西路200号</b> 2/6 118m² 365 万 三南两北精装全明 83719293	<b>南师大校园</b> 3/7 71.5m² 双南一北精装全明 58810485	<b>力小29中</b> 3/6 58m² 168 万 双南精装 58819543	<b>仙霞路</b> 6/6 82.6m² 218 万 双南一北全明 83750509	<b>西康路3号</b> 2/7 91m² 215 万 正规小区精装 58810516	<b>西康路3号</b> 4/7 75m² 188 万 双南一北全明 81609639	<b>西康路3号</b> 2/6 87m² 220 万 双南一北全明 58814085	<b>西康路3号</b> 4F 60m² 145 万 双南精装 58814085	<b>南师大旁</b> 1/6 63m² 164.5 万 南北精装全明 83713170	<b>南师大旁</b> 4/6 80m² 220 万 机关双南一北精装 83710516	<b>南师大校园</b> 6/6 72m² 205 万 双南一北精装全明 58813485	<b>力小29中</b> 74m² 182 万 两室精装 81609639	<b>力小29中</b> 4/6 60m² 160 万 南北精装 83710516	<b>力小29中</b> 4/7 56.5m² 142 万 双南全明精装 58813485	<b>淮海大厦</b> 52m² 129 万 精装年代新 83710516	<b>山阴路</b> 4/6 80m² 206 万 东南三室精装 83713170	<b>山阴路</b> 2/7 59m² 260 万 全明精装 83713923	<b>力小好房</b> 7/7 61m² 160 万 全明精装 81609639	<b>扬州路</b> 1/6 77m² 全明 80m² 有价 81609639	<b>南师大校园</b> 4/6 66m² 202 万 精装全明 81609639	<b>南师大校园</b> 2/7 72m² 219 万 拎包住 81609639	<b>西康路</b> 4/7 59m² 156 万 有小区生活便利 81609639	<b>虎丘路</b> 7/7 103m² 248 万 年代新精装 81609639	<b>山阴路</b> 3/7 39m² 128 万 南北有平台 15m² 81609639	<b>匡庐路</b> 2/6 62m² 185 万 精装拎包住 66030752	<b>匡庐路</b> 2/6 48m² 双南阳光好 81609639	<b>淮海大厦</b> 12/26 95m² 207 万 东南精装 81609639	<b>力小好房</b> 1/6 57.5m² 145 万 精装两室有院子 83710516	<b>力小好房</b> 4/7 80m² 房龄新 83710516	<b>力小好房</b> 4/7 80m² 房龄新 83710516	<b>力小好房</b> 2/5 55.3m² 150 万 南北精装 83710516	<b>仙霞路</b> 6/6 61.05m² 160 万 双南精装 83713923	<b>剑阁路</b> 2/5 54m² 145 万 精装 81609639	<b>剑阁路</b> 5/6 80m² 198 万 全明 有电子门 81609639	<b>剑阁路</b> 2F 47m² 120 万 南北精装全明 58813485	<b>淮海大厦</b> 13/28 73.97m² 196 万 双南精装 58819543	<b>力小29中</b> 5/5 55m² 143 万 双南一北全明 58814085	<b>西康路</b> 3/6 60m² 152 万 双南二室精装全明 58814085	<b>西康路</b> 2/5 125m² 三南一北机关大院 83750509	<b>西康路</b> 4/7 75m² 186 万 双南一北精装全明 58814085	<b>西康路3号(94)</b> 4/7 58.2m² 165 万 双南精装 83719293	<b>西康路3号</b> 2/5 91m² 216 万 双南一北全明 83718765	<b>西康路3号</b> 3/5 75.49m² 188 万 南北全明景观房 83713923	<b>金鹏大厦</b> 17/18 134m² 245 万 跃层精装全明 81609639	<b>广州路</b> 6/6 82m² 158 万 全明 双南一北房龄绝对 81609639	<b>广州路</b> 1/5 51m² 103 万 双南 20m² 81609639	<b>广州路</b> 5/坡 48m² 97 万 81609639	<b>力小好房</b> 18/26 65m² 142 万 拎包住全明 81609639	<b>力小好房</b> 3/7 60m² 145 万 拎包住全明 81609639	<b>力小好房</b> 2/7 52m² 118 万 南北全明 81609639	<b>力小好房</b> 5/6 51m² 105 万 精装 81609639	<b>力小好房</b> 2/7 102m² 250 万 3S2T 双阳台 81609639	<b>力小好房</b> 3/7 53m² 142 万 南北全明精装 81609639	<b>力小好房</b> 1/6 43m² 107 万 南北通 81609639	<b>力小好房</b> 5/6 44m² 104 万 双南精装 58814085	<b>广州路</b> 2/4 41.24m² 98 万 08 年精装 83713923	<b>拉萨路</b> 2/6 52m² 118 万 双南精装全明 58813485	<b>拉萨路</b> 2/7 80m² 163 万 双南一北精装全明 58813485	<b>力小好房</b> 5/6 61.2m² 136 万 双南一北精装全明 83719293	<b>育才公寓</b> 4/7 67m² 130 万 送全套婚嫁设施 81609639	<b>银城花园</b> 1/7 52m² 102 万 南北精装 83713923	<b>银城花园(佳家店)</b> 1/7 48m² 78 (净) 金陵江文 83718765	<b>赤小29中</b> 1/5 63m² 150 万 双南全明 83713170	<b>公馆区</b> 4/4 50m² 105.8 万 南北精装 83750509	<b>宁海路</b> 7/8 50m² 84 万 南北全明 81609639	<b>宁海路</b> 5/7 65m² 143 万 精装 83710516	<b>宁海路</b> 2/4 41.24m² 98 万 08 年精装 83713923	<b>宁海路</b> 2/6 52m² 118 万 双南精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 2/7 80m² 163 万 双南一北精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 5/6 61.2m² 136 万 双南一北精装全明 83719293	<b>宁海路</b> 4/7 67m² 130 万 送全套婚嫁设施 81609639	<b>宁海路</b> 1/7 52m² 102 万 南北精装 83713923	<b>宁海路</b> 1/7 48m² 78 (净) 金陵江文 83718765	<b>宁海路</b> 1/5 63m² 150 万 双南全明 83713170	<b>宁海路</b> 4/4 50m² 105.8 万 南北精装 83750509	<b>宁海路</b> 7/8 50m² 84 万 南北全明 81609639	<b>宁海路</b> 5/7 65m² 143 万 精装 83710516	<b>宁海路</b> 2/4 41.24m² 98 万 08 年精装 83713923	<b>宁海路</b> 2/6 52m² 118 万 双南精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 2/7 80m² 163 万 双南一北精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 5/6 61.2m² 136 万 双南一北精装全明 83719293	<b>宁海路</b> 4/7 67m² 130 万 送全套婚嫁设施 81609639	<b>宁海路</b> 1/7 52m² 102 万 南北精装 83713923	<b>宁海路</b> 1/7 48m² 78 (净) 金陵江文 83718765	<b>宁海路</b> 1/5 63m² 150 万 双南全明 83713170	<b>宁海路</b> 4/4 50m² 105.8 万 南北精装 83750509	<b>宁海路</b> 7/8 50m² 84 万 南北全明 81609639	<b>宁海路</b> 5/7 65m² 143 万 精装 83710516	<b>宁海路</b> 2/4 41.24m² 98 万 08 年精装 83713923	<b>宁海路</b> 2/6 52m² 118 万 双南精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 2/7 80m² 163 万 双南一北精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 5/6 61.2m² 136 万 双南一北精装全明 83719293	<b>宁海路</b> 4/7 67m² 130 万 送全套婚嫁设施 81609639	<b>宁海路</b> 1/7 52m² 102 万 南北精装 83713923	<b>宁海路</b> 1/7 48m² 78 (净) 金陵江文 83718765	<b>宁海路</b> 1/5 63m² 150 万 双南全明 83713170	<b>宁海路</b> 4/4 50m² 105.8 万 南北精装 83750509	<b>宁海路</b> 7/8 50m² 84 万 南北全明 81609639	<b>宁海路</b> 5/7 65m² 143 万 精装 83710516	<b>宁海路</b> 2/4 41.24m² 98 万 08 年精装 83713923	<b>宁海路</b> 2/6 52m² 118 万 双南精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 2/7 80m² 163 万 双南一北精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 5/6 61.2m² 136 万 双南一北精装全明 83719293	<b>宁海路</b> 4/7 67m² 130 万 送全套婚嫁设施 81609639	<b>宁海路</b> 1/7 52m² 102 万 南北精装 83713923	<b>宁海路</b> 1/7 48m² 78 (净) 金陵江文 83718765	<b>宁海路</b> 1/5 63m² 150 万 双南全明 83713170	<b>宁海路</b> 4/4 50m² 105.8 万 南北精装 83750509	<b>宁海路</b> 7/8 50m² 84 万 南北全明 81609639	<b>宁海路</b> 5/7 65m² 143 万 精装 83710516	<b>宁海路</b> 2/4 41.24m² 98 万 08 年精装 83713923	<b>宁海路</b> 2/6 52m² 118 万 双南精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 2/7 80m² 163 万 双南一北精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 5/6 61.2m² 136 万 双南一北精装全明 83719293	<b>宁海路</b> 4/7 67m² 130 万 送全套婚嫁设施 81609639	<b>宁海路</b> 1/7 52m² 102 万 南北精装 83713923	<b>宁海路</b> 1/7 48m² 78 (净) 金陵江文 83718765	<b>宁海路</b> 1/5 63m² 150 万 双南全明 83713170	<b>宁海路</b> 4/4 50m² 105.8 万 南北精装 83750509	<b>宁海路</b> 7/8 50m² 84 万 南北全明 81609639	<b>宁海路</b> 5/7 65m² 143 万 精装 83710516	<b>宁海路</b> 2/4 41.24m² 98 万 08 年精装 83713923	<b>宁海路</b> 2/6 52m² 118 万 双南精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 2/7 80m² 163 万 双南一北精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 5/6 61.2m² 136 万 双南一北精装全明 83719293	<b>宁海路</b> 4/7 67m² 130 万 送全套婚嫁设施 81609639	<b>宁海路</b> 1/7 52m² 102 万 南北精装 83713923	<b>宁海路</b> 1/7 48m² 78 (净) 金陵江文 83718765	<b>宁海路</b> 1/5 63m² 150 万 双南全明 83713170	<b>宁海路</b> 4/4 50m² 105.8 万 南北精装 83750509	<b>宁海路</b> 7/8 50m² 84 万 南北全明 81609639	<b>宁海路</b> 5/7 65m² 143 万 精装 83710516	<b>宁海路</b> 2/4 41.24m² 98 万 08 年精装 83713923	<b>宁海路</b> 2/6 52m² 118 万 双南精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 2/7 80m² 163 万 双南一北精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 5/6 61.2m² 136 万 双南一北精装全明 83719293	<b>宁海路</b> 4/7 67m² 130 万 送全套婚嫁设施 81609639	<b>宁海路</b> 1/7 52m² 102 万 南北精装 83713923	<b>宁海路</b> 1/7 48m² 78 (净) 金陵江文 83718765	<b>宁海路</b> 1/5 63m² 150 万 双南全明 83713170	<b>宁海路</b> 4/4 50m² 105.8 万 南北精装 83750509	<b>宁海路</b> 7/8 50m² 84 万 南北全明 81609639	<b>宁海路</b> 5/7 65m² 143 万 精装 83710516	<b>宁海路</b> 2/4 41.24m² 98 万 08 年精装 83713923	<b>宁海路</b> 2/6 52m² 118 万 双南精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 2/7 80m² 163 万 双南一北精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 5/6 61.2m² 136 万 双南一北精装全明 83719293	<b>宁海路</b> 4/7 67m² 130 万 送全套婚嫁设施 81609639	<b>宁海路</b> 1/7 52m² 102 万 南北精装 83713923	<b>宁海路</b> 1/7 48m² 78 (净) 金陵江文 83718765	<b>宁海路</b> 1/5 63m² 150 万 双南全明 83713170	<b>宁海路</b> 4/4 50m² 105.8 万 南北精装 83750509	<b>宁海路</b> 7/8 50m² 84 万 南北全明 81609639	<b>宁海路</b> 5/7 65m² 143 万 精装 83710516	<b>宁海路</b> 2/4 41.24m² 98 万 08 年精装 83713923	<b>宁海路</b> 2/6 52m² 118 万 双南精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 2/7 80m² 163 万 双南一北精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 5/6 61.2m² 136 万 双南一北精装全明 83719293	<b>宁海路</b> 4/7 67m² 130 万 送全套婚嫁设施 81609639	<b>宁海路</b> 1/7 52m² 102 万 南北精装 83713923	<b>宁海路</b> 1/7 48m² 78 (净) 金陵江文 83718765	<b>宁海路</b> 1/5 63m² 150 万 双南全明 83713170	<b>宁海路</b> 4/4 50m² 105.8 万 南北精装 83750509	<b>宁海路</b> 7/8 50m² 84 万 南北全明 81609639	<b>宁海路</b> 5/7 65m² 143 万 精装 83710516	<b>宁海路</b> 2/4 41.24m² 98 万 08 年精装 83713923	<b>宁海路</b> 2/6 52m² 118 万 双南精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 2/7 80m² 163 万 双南一北精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 5/6 61.2m² 136 万 双南一北精装全明 83719293	<b>宁海路</b> 4/7 67m² 130 万 送全套婚嫁设施 81609639	<b>宁海路</b> 1/7 52m² 102 万 南北精装 83713923	<b>宁海路</b> 1/7 48m² 78 (净) 金陵江文 83718765	<b>宁海路</b> 1/5 63m² 150 万 双南全明 83713170	<b>宁海路</b> 4/4 50m² 105.8 万 南北精装 83750509	<b>宁海路</b> 7/8 50m² 84 万 南北全明 81609639	<b>宁海路</b> 5/7 65m² 143 万 精装 83710516	<b>宁海路</b> 2/4 41.24m² 98 万 08 年精装 83713923	<b>宁海路</b> 2/6 52m² 118 万 双南精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 2/7 80m² 163 万 双南一北精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 5/6 61.2m² 136 万 双南一北精装全明 83719293	<b>宁海路</b> 4/7 67m² 130 万 送全套婚嫁设施 81609639	<b>宁海路</b> 1/7 52m² 102 万 南北精装 83713923	<b>宁海路</b> 1/7 48m² 78 (净) 金陵江文 83718765	<b>宁海路</b> 1/5 63m² 150 万 双南全明 83713170	<b>宁海路</b> 4/4 50m² 105.8 万 南北精装 83750509	<b>宁海路</b> 7/8 50m² 84 万 南北全明 81609639	<b>宁海路</b> 5/7 65m² 143 万 精装 83710516	<b>宁海路</b> 2/4 41.24m² 98 万 08 年精装 83713923	<b>宁海路</b> 2/6 52m² 118 万 双南精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 2/7 80m² 163 万 双南一北精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 5/6 61.2m² 136 万 双南一北精装全明 83719293	<b>宁海路</b> 4/7 67m² 130 万 送全套婚嫁设施 81609639	<b>宁海路</b> 1/7 52m² 102 万 南北精装 83713923	<b>宁海路</b> 1/7 48m² 78 (净) 金陵江文 83718765	<b>宁海路</b> 1/5 63m² 150 万 双南全明 83713170	<b>宁海路</b> 4/4 50m² 105.8 万 南北精装 83750509	<b>宁海路</b> 7/8 50m² 84 万 南北全明 81609639	<b>宁海路</b> 5/7 65m² 143 万 精装 83710516	<b>宁海路</b> 2/4 41.24m² 98 万 08 年精装 83713923	<b>宁海路</b> 2/6 52m² 118 万 双南精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 2/7 80m² 163 万 双南一北精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 5/6 61.2m² 136 万 双南一北精装全明 83719293	<b>宁海路</b> 4/7 67m² 130 万 送全套婚嫁设施 81609639	<b>宁海路</b> 1/7 52m² 102 万 南北精装 83713923	<b>宁海路</b> 1/7 48m² 78 (净) 金陵江文 83718765	<b>宁海路</b> 1/5 63m² 150 万 双南全明 83713170	<b>宁海路</b> 4/4 50m² 105.8 万 南北精装 83750509	<b>宁海路</b> 7/8 50m² 84 万 南北全明 81609639	<b>宁海路</b> 5/7 65m² 143 万 精装 83710516	<b>宁海路</b> 2/4 41.24m² 98 万 08 年精装 83713923	<b>宁海路</b> 2/6 52m² 118 万 双南精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 2/7 80m² 163 万 双南一北精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 5/6 61.2m² 136 万 双南一北精装全明 83719293	<b>宁海路</b> 4/7 67m² 130 万 送全套婚嫁设施 81609639	<b>宁海路</b> 1/7 52m² 102 万 南北精装 83713923	<b>宁海路</b> 1/7 48m² 78 (净) 金陵江文 83718765	<b>宁海路</b> 1/5 63m² 150 万 双南全明 83713170	<b>宁海路</b> 4/4 50m² 105.8 万 南北精装 83750509	<b>宁海路</b> 7/8 50m² 84 万 南北全明 81609639	<b>宁海路</b> 5/7 65m² 143 万 精装 83710516	<b>宁海路</b> 2/4 41.24m² 98 万 08 年精装 83713923	<b>宁海路</b> 2/6 52m² 118 万 双南精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 2/7 80m² 163 万 双南一北精装全明 58813485	<b>宁海路</b> 5/6 61.2m² 136 万 双南一北精装全明 83719293	<b>宁海路</b> 4/7 67m² 130 万 送全套婚嫁设施 81609639	<b>宁海路</b> 1/7 52m² 102 万 南北精装 83713923	<b>宁海路</b> 1/7 48m² 78 (净) 金陵江文 83718765	<b>宁海路</b> 1/5 63m² 150 万 双南全明 83713170	<b>宁海路</b> 4/4 50m² 105.8 万 南北精装 83750509	<b>宁海路</b> 7/8 50m² 84 万 南北全明 81609639	<b>宁海路</b> 5/7 65m² 143 万 精装 83710516	<b>宁海路</b> 2/4 41.24m² 98 万 08 年精装 83713923	<b>宁海路</b>
--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	---	---	--	--	---	---------------------------------------	---	--	--------------------------------------	--------------------------------------	---	---	--	---	---	--	--	--	---	--	--	--	--	--	---	---	--------------------------------------	--	--	---	---	--	---	--	---	--	--	--	---	--	---	---	--	--	---	--	--	--	--	--	---	--	---	--	--	---	--	--	--	--	--	---	--	---	--	--	---	--	--	--	--	--	---	--	---	--	--	---	--	--	--	--	--	---	--	---	--	--	---	--	--	--	--	--	---	--	---	--	--	---	--	--	--	--	--	---	--	---	--	--	---	--	--	--	--	--	---	--	---	--	--	---	--	--	--	--	--	---	--	---	--	--	---	--	--	--	--	--	---	--	---	--	--	---	--	--	--	--	--	---	--	---	--	--	---	--	--	--	--	--	---	--	---	--	--	---	--	--	--	--	--	---	--	---	--	--	---	--	--	--	--	--	---	--	---	--	--	---	--	--	--	--	--	---	--	---	--	--	---	--	--	--	--	--	---	--	---	--	--	---	--	--	------------