

搭建算不算面积? 部位朝向都和价格有关吗? 来看看我家房子能估多少钱



“秋老虎”肆虐中，中华路旧改地块也“热”了起来。这些天，征收房屋的评估上门实地踏勘工作正在有序进行。早已等待多日的居民面对估价师，问题一个接一个：搭建能不能算面积？部位朝向都和价格有关吗？为什么不是先给钱再搬家？安置房在哪里？拿安置房还是拿全货币？……当然，大家最关心的，无疑还是“我家的房子能估到多少钱？”



估价师拿出《现场踏勘记录表》画简图做登记



居民在弄堂里热烈交流



经办人吕菲(右二)和估价师戚志强(右一)在向居民解释评估工作
本报记者 周馨 摄

25日上午9时，记者跟随黄浦区第四房屋征收服务事务所经办人陈峰、郑莹陪同上海房地产估价师事务所有限公司估价师寿嘉颖来到东姚家弄。他们需要完成这里一共31户人家的实地踏勘工作。老街坊都已经早早等候在家门口了。

“先来我家看看吧。”家住东姚家弄26弄5号的顾菊英迫不及待地拉着郑莹的手。“别着急，我们按顺序一户一户来，这样就不会乱，很快的。”郑莹笑着说。

26弄5号有1-3楼加上一个亭子间，一共4户人家。从1楼开始看起，很快来到了3楼顾菊英家。楼梯右手边朝东的房间，就是顾菊英房卡上登记的部分，面积15.8平方米。抬头可以

类似这样的估价小组，在这次旧改中一共有15组。目前，有不少已完成实地踏勘任务。

经办人吕菲、顾俊伟和估价师戚志强在学院小区孟先生家评估时，隔壁一位阿姨凑了上来，“你们这个是怎么测量的？”戚志强给她看了《现场踏勘记录表》上的项目，阿姨说：“这很复杂啊，帮我们评得高一点啊……我们都很配合的，你看我们这是什么地方啊，5分钟城隍庙，5分钟外滩，价

老弄堂的房子，东一间西一间，七拐八拐，陈峰转得分不清东南西北，头晕得像在走迷宫。找到地方，还要爬上爬下，这里的木楼梯窄得很，一只脚都站不满。郑莹走得提心吊胆，只能侧着身子，扶着扶手一点点挪。走了没几家，几个人已经气喘吁吁。

接近中午，日头更辣。26岁的寿嘉颖身高1.8米，微胖，汗水不停滴落。居民热情地递上纸巾和水，他顾不上喝水，擦擦汗马上工作。上午11时，除了一家物业用房外，30户居民都顺利完成踏勘。寿嘉颖最后转了一圈，拍了些照片，才去便利店买瓶饮料一口灌下。

寿嘉颖说，今天的工作，就是确定房子所在部位和朝向。不同的部位

拿着房卡一一查看

看到，房子的顶是三角顶，因此房卡上写着“假三层”。

寿嘉颖仔细查看，用小照相机给房子拍照，在《现场踏勘记录表》上一一记录，还附上房屋简图，标出门窗位置，和带来的房卡复印件及居民户籍资料摘录表复印件作现场核对。

房间对面，是顾菊英家的厨房和卫生间，她说这里原来是公用的晒台。“家里之前住了五口人，实在是困难，搭这个‘违建’也是没有办法。这个不知道能不能算面积啊，你们也看下吧？”

郑莹解释：“今天估价师主要看房卡记载的独用部位，证外搭建后面

会统一安排实地测量。”顾菊英担心：“下次来测，你们会不会来啊，我可只认你和陈老师啊！”“会的会的！”郑莹说，“27日下午，我们还会开居民座谈会，有时间可以过来听！”顾菊英满意地点点头，在记录表上签了字。

也有比较执拗的居民。有位王先生就表示要先给钱，再搬迁。陈峰告诉他，规定流程是二轮征询签约达到生效比例后，按照协议约定搬迁，完成结算再经过监理审核后才会发钱。

王先生连连摇头：“这不可能，过去都是先给钱，再搬。”郑莹耐心地告诉他，那是很久以前的动迁模式。“现在的征收和过去不同，有统一的操作流程，要根据流程来。”王先生总算听明白了，不再坚持。

每户信息都会公示

钱给得太低，我们是不走的，我们这里居民心很齐的……”

戚志强解释：“我们都按规范评估，很正规的。”阿姨马上问：“什么时候有结果？”吕菲说，评估结果出来后每户信息都会在征收所墙上公示，大家都能看到，公开透明。阿姨吐槽：“那么多人家，我近视，怎么看得清！”“遇到这样的居民，不能和她‘硬

杠’。他们有时是关心、要刨根问底；有时可能只是发泄一下内心的情绪。”吕菲说，大家都很关心自家房子能值多少钱？安置房在哪里？拿安置房还是拿全货币？这是人之常情，但这些都还要等到价格出来再看。

“你到时可要帮我们算算好啊！”每到一处，居民说得最多的就是这句话。“没问题！大家都是老百姓，我们就是要为大家服务到位。”每次吕菲都这样回答。

居民大多通情达理

和朝向，有不同的价格。比如，都是二楼同样面积的房子，朝南要比朝北高一点；相对数量，窗户的朝向对价格的影响更大。

回到基地刚坐下，郑莹的手机又响了起来。居民秦小姐来电：“为什么刚才没有去量我家的阁楼？”

郑莹耐心解释：评估实地踏勘和搭建的测量是两个概念，评估是根据房卡上记载的部位、面积，实地查看房子各类要素；而搭建会根据统一安排集中测量。“放心，我们后面会和你联系的。”

放下电话，郑莹解释：“这里的房

子环境差、结构差，生活设施也缺乏，有的出租，有的空关，很多居民实际已经不住在这里了。今天他们很踊跃，一早就来等我们上门，心情很迫切。”她说，现在的居民大多都比较通情达理，加上平时沟通得可以，信任度也慢慢建立起来了，把道理和政策跟他们说透，都能理解。“有些居民有时也会抬抬杠，其实也正常，他们心里还是期盼的。”

记者了解到，评估上门实地踏勘工作昨天已全部结束。今天征收基地将举行居民座谈会，向居民讲解征收政策和流程，听取居民的意见建议。

征收的脚步越来越快了……
本报记者 屠瑜 潘高峰

本报讯（记者 江跃中）今天上午，普陀区长征镇第五个网格化管理综合服务片区中心——祥和片区中心建成开放，标志着全镇“15分钟生活服务圈”枢纽点布局完成。居民身处任何一个社区、园区，都能享受到优质便捷的公共服务。79岁的姚阿婆在儿子的陪同下，看了片区中心食堂的菜单和价目表后，马上决定“以后就吃这里的饭了”，她说，“我们居民又多了一个吃喝玩乐的好地方，政府想得太周到了！”

祥和片区中心位于真光路1433弄1号，共2层，建筑面积约1000平方米，集公共管理、服务与安全于一体，兼容党群服务、医疗卫生、远程会诊、社区助餐、日间照料、

第五个片区中心上午启用，长征镇“15分钟生活服务圈”枢纽点布局完成 服务送到家门口 吃喝玩乐样样有

户外职工爱心接力站、顾问咨询、共享空间、空中直播间等功能，服务覆盖祥和家园、祥和名邸、东旺3个居委会及百联中环、梅川路步行街等商圈。

片区中心通过智能设备完成“点一点”助餐、叫车服务，“听一听”远程会诊、喜马拉雅有声书服务，“看一看”智能心理测试、空中直播间服务，“办一办”一网通办政务服务等等，以及征善小窗、百宝箱、智慧长征终端机等自助式服务。

据镇党委书记陈琦华介绍，近年来，长征镇通过不同定位打造“一片一品”特色，如新城片区的“社区愿景”，金沙片区的“共享客厅”，怒江片区的“白领活力”，梅川片区的“健康友好”，祥和片区的“智慧场景”，服务形式由单一供给向共建共治共享转变，片区中心逐渐成为居民家门口的“便利店”和“走得进去、坐得下来、聊得上天”，汇聚人气、汇聚人心的“公共客厅”。

片区中心不仅有为老助餐、基

础医疗、文体活动和便民服务等，还着力打造邻里“会客厅”，听民意、汇民智、聚民力，推动社区治理从“要我来”到“我要来”，形成片区资源“蓄水池”。在这里，参与者获得感和满意度得到提升，形成“磁场”，吸引更多社区主体参与，如新城片区自2018年以来，就挖掘吸引志愿者180余人，催生了“健康云”和“缝·缘”两个志愿服务队。

长征镇把智能化应用融入片区日常管理，力求为不同年龄层次的

居民带来便捷：“健康云”自助健康管理终端、MCI（轻度认知障碍）检测游戏，让老年人只要动手就能轻松掌握自身健康情况；自助点餐系统、自助取药机、取餐柜，帮助白领青年错峰就餐、配药，有效节约时间；幼儿智能接送系统为宝贝保驾护航；公益百宝箱和升级版的“征善小窗”公益分享冰箱，不仅方便群众，更在片区播下公益的种子。

如今，长征人都亲切地称呼5个片区为“五宝”。