# 淘房

RealEstate 最权威的财富地产杂志

很多人考虑买二手房，一是因为“看得见摸得着”，二是省装修图省事，说不定还能得到附送的家具家电省更多钱。不过，牵扯到的细节越多，可能越容易出麻烦，比如买房时说好的承诺兑现不了，或者收房时发现与当时的承诺不一样等等，都会让收房的好心情变得很糟糕。

□现代快报记者 张玮玲

## 约定赠送的家具家电有可能“飞”了
# 二手房交付也有陷阱

### ■案例精选

上个月，身为外企高管的张女士通过中介公司购置了一套全装修的二手房，豪华装修和崭新的家电让她非常满意。由于平时工作非常繁忙，没有时间装修房屋，所以在选择房源时对装修品质非常在意，加上这套二手房价格又比较合适，她就爽快地签订了买卖合同。

付了大部分款项之后，近日开始收房，到了现场后张女士惊呆了，房屋内上个月还崭新的家电全部都不见了，张女士指着合同书上送家具、家电的条款指责房主，可对方却说，是说了送家电，但没说是送房子里原来的家具和家电，如果张女士一定要的话，房主可以购买一套二手的家具和家电运到房内。一向对生活品质要求颇高的张女士非常气愤，当然不会接受购买二手家具家电的建议，但又不知道该如何弥补经济和精神上的损失。

### ■律师说法 保留证据方能助于维权

张女士该怎么办？房产中介公司有义务担责吗？

对此，江苏协衡律师事务所魏伟律师认为，如果买卖双方签订的合同上仅载明了送家具、家电的条款，但没有就家具、家电的品牌、数量、价值、型号等详细情况做出说明，且张女士又不能通过其他途径证明，张女士的权益可能无法受到法律的保护。如果张女士能够提供比如签订合同时房屋内部的照片，或者事后房主口头承认的录音等证据，那么能在一定程度上证明房主违反了合同约定，但若想完全保证自己的利益不受损失，仍存在较大难度，比如家具、电器的新旧程度、现有价值都会存在争议。

假设买卖双方的约定详细，在房主出现违约情形时，买方可以要求卖方严格按照合同继续履行，如出现数量不足，以次充好的情况，也可以要求卖方按照约定价值作价赔偿。像张女士发生的这种情况，如果确因中介公司未尽职责，出现遗漏，在双方签订合同时未将买卖双方的真实意愿完整地体现在合同中，因此给张女士造成的损失，中介公司有承担赔偿责任的义务。

### ■业内建议 明确约定以免后期纠纷

魏律师提醒道，在二手房买卖中，如果卖方是附送家电的，双方必须对家具和家电约定明确，比如家电的品牌型号、新旧程度等，如果家电特别贵重的，可拍照后作为补充合同的一部分。二手房买卖中赠送家电的，并不是民法意义上的“赠与”，民法上的赠与是真正的无偿，而购房买家电却是有偿的，其价值体现在购房价款或装修补偿款中。

二手房买卖中，如果出卖人只是口头承诺赠送房屋附属设施，那么买受人的权益很难得到保障，万一原房主反悔，就无法对质。现在大多数二手房赠送家电的约定都使用清单，但也要注意一些细节，比如要列明随房附送的家电、家具清单，结算价格如何。另外，家电是否能正常运行也要标明，如果需花费维修费用，该谁出。淘然居总经理朱文生也认为，买家看房时，应当对家电的状况进行检验，一般业内会认为这种随房赠送的家电应当是按现状交付的，如果没有特别的约定，维修费用将由下家自行承担。所以交房前，买受人应当将附送的家电和家具都验收一遍，包括数量和状态。最后，魏律师提醒，拿到家电和家具时，如果原房主保留有发票和保修卡的，一定要及时要到手。

ios&Android下载方法
在App store 或安卓市场下载“现代快报”，即可阅读更多精彩内容！

### ■你问我答

**读者陶先生：** 最近看上了一套二手房，和房东谈好了价格，但在付款方式上出现争论，房主表示年底急用钱希望直接收现金，而我需要办理房贷才能买得起。请问如今我申请房贷大概需要多久才能放款？

**《淘房》：** 记者从房产中介公司打听到的消息为，走网签程序的话，贷款会相对比较快，纯商业贷款下款速度比较快，如果申贷人的个人信用好、资料齐备，7~10个工作日即可下款，纯公积金下款时间需要20天–30天，组合贷款一般需要30天方可下款。很多房主年底卖房都是急用钱，所以买房人要根据自己的经济实力和贷款选择而决定如何签约，以免无法按时下款而导致经济纠纷。

**读者吴小姐：** 在南京工作三年了，一直是作为外地人的身份而存在，年底了，很想买一套房子落户，成为真正的南京人，不过听说所买房屋的面积要超过60平方米才能落户，我的户口目前在单位，属于集体户口，请问也要受这个面积限制吗？

**《淘房》：** 集体户口落户不受60平方米以上的面积限制。只要购买正常的商品住宅，不受面积大小的限制，集体户口就可迁入到所购的房屋所在地。

本期主持：现代快报记者 张玮玲

咨询热线：58598186

主编：顾梅 费婕 责编：张玮玲 组版：唐龑

现金收购
提供房源奖励 2000 元
委托专线：68855777

苏商地产
SUSHANGDICHAN

招聘：桥北地区经理 / 业务员高底薪
+ 高提成 + 五险一金 电话：58630568

鼓楼区
汇林绿洲 5/11 101m² 245 万精装 高端豪宅 15005161786
丁家桥 5F 66m² 100 万双南精装小区 13912908358
狗耳巷 2/7 48m² 76 万三小 50 中双南 13002537728
许府巷 1/7 57+35m² 87.5 万特价 阳光好 13182885523
汉中路 5/7 63.5m² 106.9 万精装 小区市中心 83358119
港宁园 7/7 80m² 125 万精装 送设施 13813807205
许府巷 4/7 76m² 130 万天正琅小 学区精装 13851748907
芦席营 1/6 64m² 106 万精装双南 适合老人 13813807205
镇江路 2/7 77m² 97 万特优价东 西三房 15252469518
水佐岗 2F 72m² 110 万赤小 学区 13813906315
虎踞路 5/7 64m² 99 万全明简装 96 年房 29 中 13813074677
虎踞关 2F 71m² 115 万双南水科大 院 29 中 13813074677
山阴路 6F 84m² 206 万全明新精装独院 力小 29 中 13813074677
马鞍山路 5F 67m² 130 万赤小 29 中双 南可入户 13912908358
港口小区 5/7 90m² 131.8 万精装 户型好 13813831860
虎踞北路 2F 65m² 83 万不临街双 南一北 13813831860
怡景花园 1/7 46+60m² 115 万拉小 29 中院 子加盖两间 18705142756
五台花园 9/30 148m² 397 万豪 装急售 13675188217
狗耳巷小区 1/7 61+20m² 102 万三小 50 中送院子 13002537728
南师附中旁 74m² 5/7 110 万小区，可入 外地户口 15951807318
丁山宾馆旁 62m² 4/6 85 万双南，精装 15951807318
大桥南路旁 70m² 4/6 95 万净得 优质小区，全明，精装 13813906315
许府巷南瑞路 1/7 57+35m² 87.5 万小区 95 房 采光佳院大 13182885523
许府巷田家炳 2/7 59m² 90 万精装双南小区 13182885523
先锋广场特价 13/17 48+48m² 80 万朝南精装 办公投资佳 13851793687
先锋广场特价 7/17 104+104m² 160 万精装办公投资佳 13851793687
镇江路车站旁 48.8m² 6/6 52.8 万全明，精装 15951807318
山西路中商万豪 22/54 66m² 95 万山西路小学 办公投资佳 13002537728
白下 / 玄武
王府园 6/7 59.7m² 90 万南北 全明学区好 85223003
建康路 7/7 69.42m² 93 万东西 尖顶有阁楼 85223003
三条巷 7/7 40.5m² 55 万南北，全明，阳光好。13770575265
洪宇大厦 4F 94m² 165 万 2000 房 精装双南 13851825413
王府大街 7/9 102m² 198.8 万双 南豪装厅 30 52207085
水西门电梯房 7 楼 185m² 199 万好房急 卖有电梯 13675156408
网巾市 7/7 78m² 156 万长小二十九 中双学区 15252469518
墨香山庄 9/11 76m² 110 万电梯洋房 精装修 15005161786
珠江路特价 5/7 75.6m² 122 万 全明 3 房 83358782
长江路特价 6/7 83m² 138.5 万精 装厅大小区 83358119
红山路 190 号 2/6 96m² 136 万地铁口精装 三室全明 13951776215
新街口洪武路 17/28 65.6m² 81 万 98 年房南北 83949460
建邺 / 秦淮
南苑健园 2/7 51m² 67 万净得 南北厅 10 价优 52207085
红花村 3/6 70m² 93 万双南全明 带户口 13645160107
饮虹园 2/6 55m² 75 万简装南 北交便 13645160107
中华园 5/8 188m² 218 万 急售 13675188217
秦淮花园 4/6 102m² 163.8 万精装修 双南一北 13645160107
秦虹小区 5/6 63m² 78 万全明 急售 15951784702
来凤小区 5/7 62m² 89.8 万双南厅 12 可入户 52207085
秦淮花园 7\ 尖 72m² 105 万新房 精装双南 83358782
夫子庙特价 5\6 89m² 136.5 万新 房小区佳 83358119
夫子庙商铺 1F 65m² 250 万纯商铺 市口好 13851825413
长乐路木匠营 5/7 100m² 166 万全明精装 99 年房 13182885523
华静家园(多套) 8/11 105m² 259 万三南全 明豪装 13645160107
下关区
五塘村门面 1F 80m² 200 万年租 金 10 万 18905170894
幕府佳园 3/6 88 m² 119.5 万豪装多层 89% 超高得房率 13813378543
5/9 124m² 156 万东边户 地铁口 13951621734
旭日景城 3/6 122m² 202 万豪装地铁口 高档小区 13951621734
3/7 81m² 128 万全明豪装无 税地铁口 13951621734
石城家园（多套） 9/10 126m² 180 万新空三室 双南两卫 13951776215
5/6 107m² 149 万封闭小区 豪装全明 18905170894
金陵小区 6F 70m² 69 万三室全 明急售 13951621734
云谷山庄 1/9 85m² 105 万三室双南全 明有钥匙 15380932229
10/11 83m² 100 万双南有钥匙 小区最低价 13951776215
燕江园 6/7 89m² 96 万新空三室 小区新 13951621734
盛世新寓 5/7 94m² 92 万三室双南 02 年新空 13914743855
五塘二段 6/6 61m² 65 万双南精装 采光好 18914744165
五塘新村（多套） 2 楼 47m² 51 万豪装地铁 口将出新 15380932229
2/6 48m² 51 万出新小区两 室地铁口 18914744165
4 楼 47m² 48 万两室精 装交便 13951776215
白云新寓 4/7 66m² 78 万边户全明无 税地铁口 13951621734
门面 1F 100m² 100 万特价 易投资 18705142756
盐仓桥 7/ 尖 78m² 82 万 急售装修送设施 68855333
四平苑 5/7 93m² 158 万东边户精 装三室 13813831860
燕禾园 4/11 102m² 149 万 03 房精装 花园小区 13813831860
安乐村 2/7 96m² 132 万精装 阳光好 13813831860
五所村 2/7 46.3m² 58 万楼层佳适合 老人居住 13851748907
水关桥 2/7 68m² 78 万三室送车 棚房龄新 13912908358
金陵村 4/6 69m² 68 万精装 总价低 13505154601
燕禾园 2/7 84m² 120 万精装送地 下室车位 18751851176
宝东街 6/6 70m² 69 万 3 室 1 厅 13851944825
南堡新寓 6/7 54m² 62 万精装 拎包住 13813831860
世贸滨江 26/28 81m² 132 万价低景 观豪装 13813831860
中央北路 3/7 70m² 89 万双南精 装 98 房 13182885523
热河南路 1/6 68+20m² 100 万精装全 明送院子 13851825413
汽轮六村 4/6 76m² 90 万双南三 室全明 13912908358
小市新村 5/7 74m² 90.5 万精装地 铁口三室 13912908358
金陵小区 6/7 70m² 77 万双南 厅大 13505154601
金陵八村 6F 70m² 66 万南北送 大露台 13505154601
幕府佳园 5/11 122m² 160 万新空三室厅 大东边户 13912908358
宝象花园 6 跃 7 143.8+20m² 162 万豪装 30 万 跃层送大露台 18751851176
热河南路 5/7 55m² 72 万五段小区 精装全明 18751851176
金陵小区 4/7 63m² 68 万双南三 室全明 13002537728
幕府佳园 3/6 86.27m² 120 万豪装 3 室 1 厅送车位 13851944825
油运小区 5/6 60m² 72 万万带户口双 南精装修 13770695423
定淮门大街 4/7 89m² 135.8 万双南双阳 台厅 28 学区 52207085
红山公园特价 1/6 62+40m² 80.8 万院，可开 双门面地铁房 83358782
中央门地铁口 4/7 93m² 126 万 99 年房双南 全明房型佳 15380847983
中央门地铁口 1/7 47m² 52 万 2 房 1 厅交 便地势佳 15380847983
易盛家园(门面) 1F 100m² 100 万好投 资特价 18705142756
江雅依山郡 1/6 166m² 193 万全明送 30 院子 13851825413
1 跃 2 211m² 195 万特 价阳光好 13912908358
5/11 120m² 180 万各付税 3 房 2 卫小区中央 15380847983
4/7 87m² 129 万双南全 明新房 18751851176
水关桥油运小区 5/6 60.1m² 71.8 万双南精 装拎包住 13815867844
栖霞区
阳光雅居 4/6 134m² 166 万万三室双南 精装楼王 18914744165
田园美居 2/6 122m² 130 万万精装 花园小区 15005161786
迈皋桥地铁口 5/7 78m² 95 万三室精装 地铁口 13675146208
大地伊丽雅特湾 9/10 66m² 85 万新空双 南地铁口 13951776215
仙林悦城 18/22 120m² 60 万房型好， 位置绝佳 15251888876
和燕花苑 5/7 170m² 180 万豪 装跃层 13505154601
城市绿洲 7/11 73m² 76 万 2000 年新空房 双南环境好 15380847983
南塑新村 4/7 73.5m² 88.5 万双南三房 全明环境好 15380847983
幕府山庄 5/7 61m² 74 万精装入外户 口 00 年房 15380847983
和燕路小区 1/7 87+30m² 110 万精装双南一北 全明送院 30 15380847983
晓庄村 42 号 3/7 64m² 68 万 01 房精装入 外户特价 18705142756
城市绿洲 1 期 1/6 122+10+30m² 165 万豪装 3 房 2 厅 2 卫院 30m² 15380847983
浦口 / 六合
华侨城 1/6 138m² 112 万新空无 税送地下室 68855333
老山脚下 5/7 102m² 26.8 万 急售新空全明 超低价 58630566
旭日上城 8/8 110m² 97 万绝版 三房挑高 68855333
万江地和苑 12/15 42m² 40 万精装绝 版小户型急售 68855333
老山旁天然氧吧 多层 19.8万 58630566
老山旁莽老首选 别墅 38.8万 58630566
海润风景 9/11 93m² 67 万桥北 两房超低价 58553658
江北特价房
4F 68m² 51 万精装可 带户口 15895891522
1F 88m² 67 万年底急 用钱 15895891522
8F 116m² 66 万买到就 是赚到 15895891522
4F 89m² 83 万爱上城南 外学区 15895891522
5F 123m² 90 万满 5 年 双地铁 15895891522
11 跃 12 170m² 105 万独家 露台 50 平 15895891522
江北门面
1F 40m² 48 万小区门口 宜投资 15895891522
1F 35+35m² 52 万含税 地铁口 15895891522
1F 75+75m² 115 万直接更 名位置好 15895891522
1F 140+70m² 155 万买 2 层送 1 层 15895891522
茉莉文化园（多套） 10/11 100m² 45 万 新空地铁价低 68855333
时髦超低旺铺
首付 6 万元起，保底年回报不低于 8%
13357724028
周六，周日免费看房
快速买卖 68855777 江宁地铁好房源 聘熟练业务员 高薪高提成 68855999
竹山路 4F 100m² 92 万无税三 房地铁口 13338609691
府后村 5F 86m² 90 万精装三房 万达旁 13905140092
金王府 10/15 98m² 120 万百家湖学区送 储藏室多套 18952022177
新亭路 5/6 139m² 125 万竹山学区 满五年送储 13776558857
金箔路 4/6 136m² 118 万四房满 五年送储 13776558857
青山湾 10/11 116m² 110 万新空三 房低价急售 15077827636
天鹅湖 2/6 90m² 85 万新空两房 低价急售 15077827636
天泽苑 2/4 132m² 145 万精装无税 好房急售 13952024806
明月花园 1 楼 86m² 94 万无税两 房送储 13338609691
明月花园 4 楼 99m² 108 万无税三 房户型佳 13338609691
明月花园 5/6 108m² 116 万精装三房 无税送储 13338609691
武夷花园 2/6 121m² 135 万实小区房经典户型 满 5 年多套急售 18952022177
时代雅居 5/6 127m² 126 万景观房地 铁口急售 18952022177
莱茵东郡 3-4/4 190m² 205 万地铁口送阳光房 露台多套急售 18952022177
金箔新村 1/6 73m² 68 万送院子无税多 套阳光充足 18952022177
明月花园 4/6 98m² 108 万实小区房小 2 房多 套急售送储藏室 18952022177
汇景新寓 2/6 110m² 120 万二小区房送储藏 室多套急售 18952022177
西苑新寓 3/6 107m² 96 万成熟小区 低价出售 13776558857
东城风景 15/19 112m² 120 万学区 房婚装无税 13776558857
书香名门 8/11 60.2m² 67 万地铁口 可带户口 13776558857
苹果都市 14/15 83m² 50 万地铁口精装越 层低价急售 15077827636
方山熙园 1/6 135m² 99.8 万地铁口新 空低价急售 15077827636
外港新村 5/6 93m² 90 万精装三房无 税学区房 15077827636
世纪东山 5/11 127m² 146 万精装三房 环优急售 15077827636
华意泰富 8/11 122m² 139 万实小学 区房无税 13952024806
双赢花园 2/6 98m² 104 万地铁口新 空景观房 13952024806
汇景新苑 1/6 110m² 125 万精装三 房送储 13952024806
书香名门 4/6 130m² 135 万地铁口 精装无税 13952024806
世纪东山 7/11 123m² 120 万精装 边户环优 13952024806
武夷绿洲 2/6 86m² 99 万地铁口小三 房送储无税 13952024806
书香名门 8/11 61m² 65 万地铁口低 价好房急售 13913396459
天印花园 6/15 100m² 112 万地铁口 新空景观房 13913396459
明月新寓 3/6 108m² 118 万二小学区 房精装无税 15150693047
莱茵东郡 3/6 94m² 113 万地铁口新 空景观房 15150693047
方山陶苑 5/6 87m² 68 万地铁口新 空景观房 15651771726
城中大市口 5 楼 88m² 98 万精装送储实 小 02 年房 13905140092
大街广都苑 4 楼 105m² 108 万新空阁中取 静 08 年房 13905140092
翠屏国际城 1/6 楼 185m² 135 万商 住两用 13776560495
女人街附近 3/6 55m² 62 万实小区房小 2 房多套急售 15051874057
女人街对面 2/6 107m² 90 万低价学 区房送储 13776558857
天鹅湖花园 3/6 72m² 88 万豪装环优 101 低站 13952024806
市政天元城 6/6 142m² 131 万地铁口无 税精装好房 15651771726
竹山路地铁口 4 楼 100m² 92 万无税三房 阁中取静 13905140092
百家湖学区房 136m² 9000 元 / 平 满五年 送储 20 平 13905140092
6 翠屏湾花园城 1/6 106m² 103 万三房精 装带院子 13776560495
武夷水岸家园 5/11 125m² 118 万含税 价急售 13776558857
奥斯博恩别墅 2-3/3 187m² 105 万叠加别 墅低价急售 15077827636
国际小商品城 1-3/3 143m² 35 万禄口商铺 低价急售 15077827636
东渡国际青年城 23/26 80m² 85 万纯地铁口 新空两房 13776558857