



# 淘房

南京最权威的财富地产周刊

24小时读者热线: 96666  
主编: 顾梅 费婕 责编: 张玮玲 组版: 唐斐

现代快报  
2013.2.23  
星期六

B10

## “赠送面积”没了,买卖合同能解除吗?

在买房过程中,几乎所有买房人都会为“赠送面积”眼前一亮,这一招不仅是出售商品房的大卖点,也是二手房房主坚守报价的砝码之一。不过,并非所有的“赠送面积”都能为置业者带来生活愉悦,尤其是二手房中很多“赠送面积”是违建,买房人需要在签约时多留心,对附送面积进行详细约定。

### 案例

#### 说好的赠送竟然是违建

去年年底,周女士通过房产中介公司向吴女士购买了一套位于一层的二手房,谈定最终成交价为98万元,在支付了大部分房款后,双方办理了过户手续。由于该套房产有自行搭建的部分建筑物,为此,双方在合同补充条款中约定,吴女士自行搭建的那部分面积会无偿送给周女士,由她自行处理。

收房后,周女士通过律师致函吴女士,称自己从小区物业管理处获悉,吴女士先前在一楼搭建的是违章建筑,在交易前并未要求拆除,但吴女士在卖房时并未说明这一情况,因此提出解除房屋买卖合同。吴女士断然拒绝。她认为,违章建筑被要求拆除是理所当然的,所以当初在补充条款中明确:搭建面积是无偿赠送的,因此买卖合同应继续履行,周女士应该按约定支付余下房款。

### 律师说法

#### 因“瑕疵面积”解约比较难

江苏圣典律师事务所杨龙辉律师认为,对于违章建筑被物业公司要求拆除的情况,吴女士应该负有提前告知的义务,但是,周女士对于吴女士自行搭建的建筑物的性质也负有审慎的注意义务。另外,因为吴女士自

行搭建的违章建筑属于无偿赠送,即使吴女士没有告知实情,也没有对买家的利益造成实际损害。最后,未告知赠送的违章建筑实情不属于根本性违约,周女士要求解除房屋买卖合同没有事实和法律依据,不应当受到

支持。

杨律师表示,在房屋买卖中,上家是否有权赠送“瑕疵面积”是个值得探讨的问题,但无论如何,这种赠送行为只是普通的瑕疵纠纷,不构成法定解除理由之一的根本违约。

现代快报记者 张玮玲

### 业内提醒

#### 买二手房当心赠送风险

在房屋买卖过程中,赠送面积能很好地起到锦上添花的作用,比如在多条房源广告中有“一楼送院子”“顶楼送露台”“89平方米+10平方米”的字样,会更容易吸引买家的关注。一心想在城南买套带花园的房子的小姐表示,“我看房源只看一楼带院子的,因为在老家生活惯了的老人来帮忙带孩子,特别想有个院子养花种菜,所以看的房源全是带院子的。”

不过,淘然居房产总经理朱文生提醒道,一般来说,花园、露

台等附送面积都是不包含在产权内的,甚至有些搭建明显属于违建,所以在交易之前,经纪人都会尽到提醒义务,告知买家可能存在的情况。而且随着建筑类型的多元化,很多类型的赠送面积更加多样,这种附赠面积带来的问题也会更多。

据现代快报记者了解,“买顶楼送露台”“买别墅送地下室和车位”“买一楼送院子”等在商品房广告中经常出现,如今这些卖点也成为二手房交易中房主提价的砝码。

朱总介绍道:“比如说二楼的房源总价是89万元,那么一楼带院子的则可能卖到92万元甚至更高,与存在的采光不足、易返潮等缺点相比,院子显然更具吸引力”。问题在于,卖家附送的这些面积并不属于产权范围,本质上属于公共面积,而未经批准建造的地下室或“阳光房”更属于违章建筑之列。所以他建议买房人在签订买卖合同时要与房主就此进行约定责任事项,以免出事后再纠缠不清带来麻烦。

### 置业课堂

#### 购置婚房三大注意

很多首次置业者经验不足,更容易做出错误决定,针对婚房购置者,业内人士提出以下几点建议:

首先考虑经济承受力。新婚夫妇的资金大多不是特别充裕,因此选房时应充分考虑价格因素。一般来说,月还款额占两人总收入的30%—40%是比较合理的。

其次,房屋的选择也至关重要。由于受到自身经济条件的限制,虽然二手房的自身品质比商品房差一些,但是购买二手房相比之下更加节俭,并且也省去了装修的费用,因此可以选择靠近市区或者工作地点的二手房,便于上下班。对于新婚夫妇来说,初次购房只是为了解决暂时的居住问题,在事业得到发展之后二次置业是必然的,所以可以先考虑买二手房,在有条件的时候再考虑对居住条件进行升级。

再次,后期孩子的教育问题。新婚夫妇在结婚的前几年可能不会要孩子,但早点考虑小孩子的入学问题还是很重要的。如果经济能力允许,可在合适的幼儿园,小学,中学和大学附近找合适的房源。虽然这部分区域周边的房价可能会比较高,但是相比在孩子出生之后,上学问题的难度,家里的老人生活的便利性等方面,还是早点做打算比较合适。

现代快报记者 张玮玲 整理

有偿代理江北房源  
18936883939

# 居巢房地产

资质证号: 001648

聘业务员 30名: 底薪  
1800元 + 提成 30%  
+ 五险 + 奖金  
电话: 18936883939

天润城	1/6 161m² 130万 弘杨广场旁稀缺房 18900663710	明发滨江新城	7/11 117m² 102万 地铁口满5年无税 18900663756	威尼斯水城	8/11 92m² 96万 正宗地铁口精装B户型 18915929031	万江共和新城	3/11 94m² 88万 精装修位置好楼层好 18900663732	鼎盛家园	2/6 84m² 68万 精装修黄金楼层可带外户口 13401943413	海德北岸	1/6 93m² 81万 下大桥精装房 18900663731	铁桥小区	2/6 44m² 37万 精装修满五年 13301584761
天润城	1/6 87m² 82万 全新精装修紧邻地铁口学区 18900663732	明发滨江新城	8/18 91m² 87.5万 满五年学区房地铁口 13301584761	威尼斯水城	9/9 110m² 105万 地铁口三房 18936883758	万江共和新城	6/6 792+50m² 85万 精装无税送露台 13814040114	鼎盛家园	3/6 122m² 75万 黄金楼层精装修 13301584761	海德北岸	8/11 134m² 98万 下大桥大三房 18900663731	铁桥小区	7/7 80m² 65万 无税3房简装拎包入住 18900663756
天润城	2/11 110m² 108万 地铁口学区满五年精装 18900663726	明发滨江新城	9/28 143m² 118万 地铁口精装双学区 13301584761	威尼斯水城	13/18 88.9m² 82万 地铁口精装学区房 13301584761	万江共和新城	1/13 93m² 79.8万 新空学区房 13401943413	鼎盛家园	4/6 57m² 40万 隧道口新空房 13655189972	海德北岸	1/11 197m² 120万 正正规地铁口三房 13401943413	铁桥小区	6/6 88m² 50万 大三房简装 18900663756
天润城	2/11 105m² 85万 地铁口学区采光非常好 18913019031	明发滨江新城	11/12 158m² 110万 跃层房主净得价学区房 18936883299	威尼斯水城	16/18 110m² 90万 新空地铁口学区房 13915964600	万江共和新城	3/11 133m² 104万 精装双南 18913012040	鼎盛家园	5/6 121m² 75万 新空房地铁口交通便利 13655189972	海德北岸	6/6 86m² 68万 地铁满五年小三房 18900663726	铁桥小区	1/6 91m² 87.5万 满五年下桥到架空商业街 18900663708
天润城	3/6 132m² 110万 苏宁环球七街区 18936883758	明发滨江新城	11/11 153m² 108万 毛坯江景学区顶跃 13301582144	威尼斯水城	1/11 85m² 82.5万 南外学区一楼抬高 13301584761	万江共和新城	6/11 91m² 83万 黄金楼层新空送露台 18900663750	鼎盛家园	5/6 57m² 37万 精装最低总价 18900663750	海德北岸	6/6 76m² 68万 精装无税真正地铁口三房 18900663729	铁桥小区	2/6 140m² 120万 下大桥精装 18913012040
天润城	4/6 82m² 88万 地铁口学区婚装两房 18900663726	明发滨江新城	11/12 162m² 126万 豪装送设施学区房地铁口 13915964600	威尼斯水城	15/18 120+120m² 122万 学区房带大露台 13814040114	万江共和新城	7/15 129m² 80万 精装拎包入住 18900663752	鼎盛家园	5/6 83m² 66万 新空2房南北通透 18900663756	海德北岸	10/22 100m² 90万 新空三房下桥即到地铁口 18900663703	铁桥小区	6/6 111m² 100万 精装满五年 18900663731
天润城	4/6 90m² 89万 地铁口学区房精装两房急售 13851483328	明发滨江新城	11/12 220m² 136万 正规江景大跃层 18936883688	威尼斯水城	14/15 74m² 69万 南外学区全南户型 18900663710	万江共和新城	9/11 118m² 102万 精装满五年 18900663750	鼎盛家园	6/6 120m² 72万 隧道口新空三房 18915929031	海德北岸	11/22 93m² 86万 大桥首站生活方便 18900663708	铁桥小区	9/11 84m² 74万 地铁大盘新空通透 18900663756
天润城	4/6 85m² 85万 满五年唯一精装地铁口 18915929031	明发滨江新城	11/12 190m² 129.8万 临地铁江景正规跃层户型好 18900663706	威尼斯水城	15/18 84m² 82万 南外学区正规两房 13301584761	万江共和新城	10/11 44m² 41万 精装单套 18913012040	鼎盛家园	6/6 103m² 98万 满五年下桥到精装送设施车 18900663706	海德北岸	12/22 118m² 98万 黄金楼层超好户型采光极佳 18913019031	铁桥小区	6/6 118m² 45万 弘阳广场写字楼 18936883758
天润城	5/6 95m² 81万 五街区琅小 18936883706	明发滨江新城	11/12 190m² 135万 三期地铁口正规大跃层 18900663706	威尼斯水城	15/18 84m² 82万 南外学区正规两房 13301584761	万江共和新城	14/15 75m² 74万 双南全明婚装 18900663752	鼎盛家园	6/6 126m² 115万 精装大四房满五年交通便利 18900663703	海德北岸	17/28 93m² 80万 毛坯大跃层地铁口学区房 13301582144	铁桥小区	1/6 97m² 80万 地铁无税三房 18900663731
天润城	6/6 91m² 83万 地铁口学区精装小三房 18900663726	明发滨江新城	18/12 195m² 150万 新空证齐双学区地铁 13301584761	威尼斯水城	17/18 78m² 76万 南外学区 18913012040	万江共和新城	5/6 129m² 85万 简装超值三房 18900663752	鼎盛家园	6/6 120m² 72万 隧道口新空三房 18915929031	海德北岸	17/28 117m² 95万 下桥第一站新空采光极佳 18913019031	铁桥小区	3/6 65m² 55万 满五年下桥到交通便利 13655189972
天润城	6/6 1749+30m² 105万 精装学区房实地地铁口学区 13915964600	明发滨江新城	19/28 120m² 95万 地铁口新空双南 18915929031	威尼斯水城	18/19 78m² 75万 南外学区实用三房 18900663750	万江共和新城	6/6 91+43m² 80万 新空满五年 13401943413	鼎盛家园	6/6 103m² 98万 满五年下桥到精装送设施车 18900663706	海德北岸	21/22 110m² 96万 桥北繁华商圈经典三房 18936883688	铁桥小区	13/14 65+65m² 71万 精装设施全送交通便利 13655189972
天润城	8/11 98m² 84.8万 新空房型佳地铁口 18913012040	明发滨江新城	19/28 115m² 95万 大三房新空紧邻地铁 18900663732	威尼斯水城	20/25 83m² 81万 毛坯南外学区轻轨房 13301582144	万江共和新城	2/11 80m² 71万 136区间底站 18936883758	鼎盛家园	5/6 91m² 81.8万 下桥下满五年小三房 18936883668	海德北岸	21/22 89m² 82万 临地铁学区南外交通好 18900663706	铁桥小区	5/6 61m² 49.5万 满五年可带外户口 18936883668
天润城	8/11 90m² 83万 地铁口学区三房交通好 18900663706	明发滨江新城	22/27 97m² 85万 地铁口双学区 13814040114	威尼斯水城	20/25 93m² 85万 南外学区新空学区 18900663756	万江共和新城	2/11 86m² 76万 地铁口精装两房 18900663726	鼎盛家园	5/6 91m² 81.8万 下桥下满五年小三房 18936883668	海德北岸	1/6 84m² 80万 精装两房全阳光 18915929031	铁桥小区	5/6 61m² 49.5万 满五年可带外户口 18936883668
天润城	27/27 115m² 92万 地铁口学区区房 13814040114	明发滨江新城	27/27 115m² 92万 地铁口学区区房 13814040114	威尼斯水城	16/18 126m² 118万 南外学区三房 18936883758	万江共和新城	3/11 86m² 72万 地铁口精装两房 18913019031	鼎盛家园	6/6 126m² 115万 精装大四房满五年交通便利 18900663703	海德北岸	4/6 119m² 95.5万 精装两房全阳光 18915929031	铁桥小区	1/6 97m² 80万 地铁无税三房 18900663731
天润城	9/11 80m² 78万 地铁口小区琅小 18900663701	威尼斯水城	1/3 226m² 298万 地铁口精装别墅满五年 18936883668	威尼斯水城	3/6 110m² 102万 南外学区随时看房 18936883299	万江共和新城	5/6 129m² 85万 双地铁口大三房 18900663726	鼎盛家园	6/6 126m² 115万 精装大四房满五年交通便利 18900663703	海德北岸	17/28 93m² 80万 毛坯大跃层地铁口学区房 13301582144	铁桥小区	3/6 65m² 55万 满五年下桥到交通便利 13655189972
天润城	10/11 104m² 98万 地铁口无税精装 18900663731	威尼斯水城	1/5 40m² 75万 地铁口人流量大 13915964600	威尼斯水城	3/6 110m² 102万 南外学区随时看房 18936883299	万江共和新城	3/11 90m² 81万 地铁口精装可做三房 18900663701	鼎盛家园	6/6 126m² 115万 精装大四房满五年交通便利 18900663703	海德北岸	4/6 119m² 95.5万 精装两房全阳光 18915929031	铁桥小区	13/14 65+65m² 71万 精装设施全送交通便利 13655189972
天润城	10/11 68m² 70万 地铁口位置优越 18900663710	威尼斯水城	1/6 135m² 129万 地铁口一送送院90m²可做四房 18900663706	威尼斯水城	6/6 78m² 85万 精装未住环境佳 18900663710	万江共和新城	7/11 116m² 96万 双地铁口大三房 18900663726	鼎盛家园	6/6 126m² 115万 精装大四房满五年交通便利 18900663703	海德北岸	3/6 119m² 95.5万 精装两房全阳光 18915929031	铁桥小区	5/6 61m² 49.5万 满五年可带外户口 18936883668
明发滨江新城	4/11 133m² 115万 地铁口学区无税 18900663731	威尼斯水城	1/6 135m² 129万 地铁口一送送院90m²可做四房 18900663706	威尼斯水城	3/6 110m² 102万 南外学区随时看房 18936883299	万江共和新城	3/11 85m² 72万 地铁口新空两房总价便宜 18900663703	鼎盛家园	6/6 126m² 115万 精装大四房满五年交通便利 18900663703	海德北岸	4/6 119m² 95.5万 精装两房全阳光 18915929031	铁桥小区	5/6 61m² 49.5万 满五年可带外户口 18936883668
明发江景房	5/11 110m² 109.5万 精装豪宅全新精装拎包入住 13915964600	威尼斯水城	2/5 77m² 75万 新空毛坯还地铁房 18900663752	威尼斯水城	3/6 110m² 102万 南外学区随时看房 18936883299	万江共和新城	7/11 116m² 96万 双地铁口大三房 18900663726	鼎盛家园	6/6 126m² 115万 精装大四房满五年交通便利 18900663703	海德北岸	4/6 119m² 95.5万 精装两房全阳光 18915929031	铁桥小区	5/6 61m² 49.5万 满五年可带外户口 18936883668
明发滨江新城	5/11 128m² 115万 新空地铁口 13915964600	威尼斯水城	2/11 94m² 102万 精装小三房送院子40m²满5年 18900663732	威尼斯水城	3/6 110m² 102万 南外学区随时看房 18936883299	万江共和新城	18/18 90m² 80万 地铁口学区房新空3房 18900663756	鼎盛家园	6/6 126m² 115万 精装大四房满五年交通便利 18900663703	海德北岸	4/6 119m² 95.5万 精装两房全阳光 18915929031	铁桥小区	5/6 61m² 49.5万 满五年可带外户口 18936883668
明发滨江新城	5/11 131m² 113.8万 新空H户型地铁口学区 13915964600	威尼斯水城	4/5 115m² 150万 二街区地铁口满五年洋房 18900663708	威尼斯水城	6/16 78m² 85万 精装未住环境佳 18900663710	万江共和新城	3/11 85m² 72万 地铁口新空两房总价便宜 18900663703	鼎盛家园	6/6 126m² 115万 精装大四房满五年交通便利 18900663703	海德北岸	4/6 119m² 95.5万 精装两房全阳光 18915929031	铁桥小区	5/6 61m² 49.5万 满五年可带外户口 18936883668
明发滨江新城	5/11 129m² 115万 三期地铁口有户户型送装修 18900663708	威尼斯水城	5/6 138+80m² 128万 地铁口花园洋房赠送面积多 18936883668	威尼斯水城	3/6 110m² 102万 南外学区随时看房 18936883299	万江共和新城	2/18 89m² 80万 地铁口学区房新空3房 18900663756	鼎盛家园	6/6 126m² 115万 精装大四房满五年交通便利 18900663703	海德北岸	4/6 119m² 95.5万 精装两房全阳光 18915929031	铁桥小区	5/6 61m² 49.5万 满五年可带外户口 18936883668
明发滨江新城	6/16 115m² 91.8万 三期地铁口最低总价三房 18936883668	威尼斯水城	6/6 85m² 100万 地铁口稀有洋房挑高三房交通 18900663706	威尼斯水城	10/11 133m² 158万 豪装南外学区正规跃层 18900663750	万江共和新城	2/18 89m² 80万 地铁口学区房新空3房 18900663756	鼎盛家园	6/6 126m² 115万 精装大四房满五年交通便利 18900663703	海德北岸	4/6 119m² 95.5万 精装两房全阳光 18915929031	铁桥小区	5/6 61m² 49.5万 满五年可带外户口 18936883668
明发滨江新城	6/16 135m² 115万 满五年新空 13301584761	威尼斯水城	6/6 84m² 85万 地铁口新空挑高5米两房 18915929031	威尼斯水城	12/18 114m² 110万 高档小区精装三房两卫 18900663729	万江共和新城	7/18 89m² 82万 地铁口新空三房实地看房 13851483323	鼎盛家园	6/6 126m² 115万 精装大四房满五年交通便利 18900663703	海德北岸	4/6 119m² 95.5万 精装两房全阳光 18915929031	铁桥小区	5/6 61m² 49.5万 满五年可带外户口 18936883668
明发滨江新城	6/16 134m² 112万 毛坯江景地铁口学区 13301582144	威尼斯水城	6/6 84m² 85万 地铁口新空挑高5米两房 18915929031	威尼斯水城	16/16 105+50m² 99万 顶楼送阁楼最高档小区 18900663729	万江共和新城	11/11 92m² 80万 经典小三房采光极佳 18913019031	鼎盛家园	6/6 126m² 115万 精装大四房满五年交通便利 18900663703	海德北岸	4/6 119m² 95.5万 精装两房全阳光 18915929031	铁桥小区	5/6 61m² 49.5万 满五年可带外户口 18936883668