

读者日·买房无忧

买房无忧，以法律之名

lawyer

房子，不仅仅是一栋建筑物，更是满载着甜蜜与温馨的家。然而梦想很丰满，现实很骨感，实际生活中，与有家的幸福一起接踵而至的还有烦恼。延期交付、虚假承诺、房屋质量、交易纠纷，甚至离婚后的房产分割……种种问题，让不少业主头疼不已。

对此，“买房无忧”栏目持续关注房产案例，离婚了房子咋分、面对阴阳合同该如何争取自己权利、虚假承诺了该如何维权……并且，我们邀请了专业的房产律师对每个案例进行深入解析，更提出了如何规避问题。即使问题不能规避，那么最终该如何解决。

现代快报记者 周彤

最新关注 离婚了，六套房产怎么分？

离婚时，房产到底应该如何分，一直都是离婚案件的重中之重。而新出台的婚姻法解释(三)，让离婚后房产怎么分有了更明确的依据。近期，一个涉及六套房产的离婚案件引起了现代快报记者的关注。这六套房产中，有婚前买的房，有婚后买的房；有男方名下的房，有女方名下的房；有一次性付款的，还有眼看离婚了房贷还没还完的；再加上有的房款中还有父母出资的部分或者其它借款；甚至在离婚时，还有一方

擅自转移房产或者抛售的……每套房产的情况都不相同，法院最终根据最新的婚姻法解释(三)，就每套房产的具体情况进行分割。

而这篇报道也让不少离婚中遭遇房产问题的读者更了解房产分割的原则，不少读者纷纷打电话说，“房子是我结婚前付的首付，婚后一起还贷的。本来以为离婚了，房子要分出去一半呢。看了这个案例才知道，只是婚后共同还款的部分一人一半。”

一直关注 与房子有关的点点滴滴

其实，不仅是离婚时的房产纠葛，只要是和房子有关的纠纷都是我们关注的焦点。李先生买房后，由于开发商超红线，导致三年都没法办房产证；王女士购买了温泉公寓，开发商却没有将温泉供应写入合同；马女士购买了号称“新街口5A级办公楼”的中山路99号，却被告知无法注册公司；签订购房合同，支付了

首付款后，卖方就把房屋钥匙给了买方，可是买方住进去后，由于买方自身信用问题，三年不能下款，卖方房、款两空……

一个个鲜活的案例，记者和开发商、物业、买卖双方、专业房产律师们一起，《金楼市·买房无忧》栏目积极为读者排忧解难。

读者日·验房报告

验房报告，瑕疵最头疼

Inspector

南京楼市每年都有庞大量量的新房交付，新房交付的同时也会暴露出大量房屋质量问题，“验房报告”栏目就是针对当下业主最为关心的房屋质量问题而特别设置的，普及读者房屋验收知识，提升市场对房屋质量关注度。

近日《金楼市》接到读者李女士的电话，想请验房师去她刚拿到钥匙的新家做个“体检”。这套房位于河西奥体，去年买的房，今年九月底刚刚交付，户型是一套挑高复式结构58㎡的两房，精装标准交付。为此，记者特地请到南京翹楚验房资深验房师韩常龙一起来到了李女士的这套新居。

现代快报记者 马文煜

验房师： 房子不错，但小毛病不少

李女士的这套新居属于精装交付，品牌开发商的功力的确不错，新房一进门给记者的感觉就很整洁明快，户型虽不大，但是舒适度很好。记者注意到，设计师还别出心裁地往客厅安装了一面可增加视觉空间的落地反光镜，弥补了低楼层房屋光线弱的问题。验房师发现，问题主要集中在一些细节上，例如门框贴缝不实，卫生间墙面瓷砖铺设不平整，但都是可以整修的小问题。较为突出的是卫生间下水被建筑垃圾完全堵塞，验房师说，这是施工期间工人野蛮施工的典型，必须及时清理干净，否则将来入住后会引起严重的下水倒灌。除此

之外，厨房的烟感装置在第一次烟雾实验时没有任何反应，后经物业人员调试后才可正常使用。

业主： 最担心跟样板间不一样

业主李女士表示，因为是第一次买精装修房，买房当初还额外关注了样板房的装修情况，之前还担心样板房装修得那么漂亮，会不会到自己家之后装修标准就“缩了水”，但在今天看到了自己的新家后她表示很满意，也非常认可当天验房师与物业的工作态度，并对记者表达了感谢。

基于上述问题，物业方已经接受，并现场就解决了部分问题，剩余的问题物业方承诺会限期帮助业主妥善解决。

问题清单

- 1 客厅、主卧墙面有凹痕。
 - 2 客厅、卧室空调插座未按要求配装开关。
 - 3 二楼卫生间瓷砖出现勾缝，且铺设不平整，一楼卫生间一处瓷砖发现较大空鼓，下水管被装修垃圾堵死。
 - 4 次卧地板有一处明显划痕。
 - 5 阳台柜子有毛边，柜子后方墙面未完全粉刷。
 - 6 厨房烟感装置第一次检测时失灵。
- (观看验房视频，请登录快报网)

读者日·我是砖家

expert

我是“砖家”，给复式泼泼冷水

复式跟跃层区别还挺大

简单来说，复式、跃层都具有上下两层生活起居空间的共性，不同之处在于：

复式结构的房子并不具备完整的两层空间。建筑施工完成后，再在房屋内部改造，加入一个区分上下两层空间的隔板，使一层空间变为两层使用。由于受到建筑规范约束，按规定现在的住宅建筑层高不得超过五米，也就是说，

减去隔板的厚度，实际分隔之后的上下层空间高度基本都在2.3米以下，较为低矮，但在买房时，购房者缴纳的房款只会按一层房屋面积来计算，相当于买一层、送一层。例如文鼎雅苑、首创天迈广场、汇锦凌江国际等有复式房型。

跃层房屋就是我们常说的楼中楼，一套房屋占两个楼层，有内部楼梯联系上下层。不同于复式房屋，买房人交纳

的房款需要计算上下两层的所有面积，实际获得的也是两个完整的楼层。南京有跃层项目在卖的有仁恒江湾城、大发燕澜湾等。跃层也分为顶跃和底跃，顾名思义，顶跃就是房屋顶层向上再跃一层，而底跃则是底楼住户向下再跃几层(类似于地下室)。

总之，复式住宅是基于跃层式住宅的理念而衍生出的一种经济型住宅。

复式房屋缺点还不少

和传统平层相比，复式、跃层最大的不同是可将起居生活分开，通常首层作为客厅、厨房、书房，二层作为卧室，卫生间生活使用，相较于大平层有布局紧凑，功能明确的优点。但缺点也还是存在的。一位业内人士告诉记者，复式

结构与跃层房屋在装修成本上大大高于平层住宅，装修难度也大；跃层在购买时需要完全计算上下两层的面积，但由于存在连接上下层空间的楼梯，会造成一定的面积浪费；复式除了层高略显压抑之外，宅面宽大、进深小，如果采用

内廊式平面组合，必然会导致一部分房源朝向不佳，更无法做到南北通透，同时，由于室内的隔断楼板均额外加装隔断层，无论多好的隔断层，其隔音、防火性能，安全性相较于原生楼板，都稍显不足。

近些年在南京市场上，新兴的小复式结构户型房屋逐渐增多，考虑到性价比等方面的因素，市场接受度很高，尤其受到年轻人的追捧。但记者通过多次实地体验后发现，复式结构的房屋相对于跃层房屋还只能算是一个不错的“临摹品”，其整体舒适度不能和跃层相媲美。记者建议，面对市场上层出不穷的复式房屋，买房人切忌盲目跟风，最好先有一定的居住体验，看看自己的家庭是否真的适合，购买前可多看看实体样板间，去一些已交付的房子看看，尤其要听听实际居住者的建议，适合自己家庭情况之后再确认购买。

现代快报记者 马文煜

编后

想买复式最好先住住