

买房： 分清合法赠送和非法赠送面积

送大阳台、送大露台、赠送花园、买一层送一层……这样的便宜谁不想捡呢？但是，捡了便宜后，偶尔会遇到意想不到的麻烦事。今天小记就带您来看看有关赠送面积的那些事情，为置业者提个醒，明明白白消费。

1 维权有点难？

分清合法赠送和非法赠送

前段时间，在某花园小区购置了房产的陈某、吴某、罗某就遇到了麻烦事：他们买房时获赠的庭院出现了沉降的质量问题。3人以不能正常居住为由一纸诉状把开发商告上了法庭，要求开发商赔偿房屋不能正常居住期间的损失及要求开发商承担相应的物业管理费。在一审判决中，法院认定开发商对赠送的庭院负有维修义务，但未支持三人赔偿的诉求。

在二审中，法院经过现场勘察，在沉降问题出现后，并未发现涉案房屋主体结构出现质量问题，因此，法院认定房屋主体质量合格正确，不影响正常居住，因此驳回了三人要求赔偿的诉求。

律师观点：开发商有维修的义务

赠送面积通常分成两类，一类是合法的，也就是能够入房产证的面积。如果这些部位出现了质量问题，开发商理所当然的应履行保修义务。另一类是没有写入房产证的赠送面积。对该类赠送，律师蔺存宝认为，没有写入房产证的赠送面积其实是违法的，这些面积应该属于小区所有业主共有，开发商无权将这些面积赠送给私人使用。如果这些业主共有的地方出

现了质量问题，开发商也应该根据保修合同履行保修义务。

2 大赠送面积是过去式？

阳台送一半、飘窗全送、实用率达到100%……面积营销早已成为各大开发商的营销法宝之一。但这个“天上掉下来的馅饼”真的像看上去那么大、那么美吗？但记者了解到，自2011年7月份佛山市出台《佛山市城市规划管理技术规定》之后，赠送面积的行为被规划部门“盯死”了，大赠送的时代已经远去。超过了一定范围的赠送面积是要算钱的。那么，哪些面积可以合法的赠送给你呢？

阳台：不是所有的都能买一半送一半，在很多人印象里，阳台通常是买一半送一半。

不过，根据目前佛山市正在执行的《佛山市城市规划管理技术规定》，套内阳台面积不超过套内建筑面积的18%时，套内阳台面积折半即为套内阳台计算面积。但当套内阳台面积超过套内建筑面积的18%时，只有18%以内折半计算，超过部分全额计算。

另外，根据佛山市规定，每套住宅只能设置一处进深尺寸大于2.1米的阳台（或空中花园、入户花园等）且每处水平投影面积不大于12平方米。超出以上规定的，超出部分的水平投影面积应全额计入套内建筑面积。所以，选房时要认真计算一下，千万别超标哦。

层高：买一层送一层没那么简单，去年佛山公寓井喷，不少项目打出“买一层送一层”的口号。



不过，根据技术规定，办公、酒店客房建筑标准层层高原则上不应大于4.5米；当其建筑标准层层高大于4.5米小于等于6.0米时，其建筑面积计算值按该层水平投影面积的1.5倍计算；当层高超过6.0米时，其计算值在1.5倍的基础上按每增加2.2米即增加1层计算，不足2.2米时，按增加0.5层计算。

在住宅方面，按照技术规定，住宅建筑层高不应大于3.6米；层高超过3.6米的中空客厅（起居室）的水平投影面积不应超过30平方米，且开洞率不应大于30%。否则按投影面积的1倍计算。

购房宝典：选择起居室务必细心

选房过程中的四不要

虽然传统意义上，卧室在人们心中显得更重要些，但实际上，现代住宅的结构样式多以起居室为核心，起居室包括门厅、餐厅和客厅，因此，起居室的选择在购房时是一个不容小觑的问题。

脸面门厅要曲径通幽

进门时，经过空间由低到高，面积由小到大，光线由弱到强的变化，使人的心理上有个过渡，而非直接“登堂入室”。之所以称其为“脸面”，是因为门厅的设计装饰往往浓缩了整个户型装修的精髓。目前很多户型为节约空间，将起居室设计为“开门见餐”或“开门见客”，缺少了“曲径通幽”、“循序渐进”的感觉。因此，在条件许可的情况下，尽可能选择或装修出门厅来。

门厅的面积一般为3—5平方米，并配有衣柜和鞋柜。有些户型是将居室入户大门后的过道定为门厅，要注意过道的宽度是否能放置衣柜或鞋柜，如果不能，就只是简单的“过渡空间”，而非门厅。

脖颈餐厅要在户型外侧

目前餐厅要么和门厅共用，要么和客厅共用，要不就是独立餐厅。前两者能更有效利用居室面积，但往往处于户型的灰色空间中，采光并不十分良好，同时住户在就餐时，还容易受到来自其他功能空间的干扰。独立餐厅，尤其是带窗户的“明餐厅”，避免了上述缺点，但要占据户型内的一个采光面，牺牲一个卧室的空间。

说是“脖颈”，是因为餐厅很多时候处于各功能区的结合部，起着连接沟通的作用。餐厅尽可能和厨房、公共卫生间集中在一起；餐厅一定要在户型的外侧，与静区的卧室分开，避免产生干扰。餐厅面积一般为6—12平方米，可放置餐桌、餐椅和配餐台等。

躯干客厅墙面要少开门

客厅是户型的中枢，相当于人体的躯干，也是户型中最

大、最重要的居室。客厅是全家的活动中心，是生活重心所在。

客厅的开间很重要，现代家庭中的电视已经是29寸以上，按照测算，人体与彩电之间的距离，应相当于彩电屏幕宽度的7倍以上，所以通常为3.9米、4.2米、4.5米、4.8米、5.1米、5.4米等等。

如果是独立客厅，面积可以小一些，如果是与餐厅、门厅合一的，则尽可能大一些，但最好要方正，明亮通透，有很好的视野。墙面尽量少开门，通常在与窗户夹角的两个侧墙面要保持3米以上连贯的“双平行线”，一方面有利于摆放电视机、沙发和家具，另一方面也可避免穿堂现象。比较理想的客厅整个空间独立，除了入口和阳台的推拉门外，无任何房门，几乎不受其他任何干扰。

客厅的面积一般在20—50平方米之间，大小要兼顾其它居室面积，以保持整体户型的和谐。



六招让你轻松甄别二手房质量

1. 渗水漏水的问题：

通称“五漏一渗”，是指屋面漏水、水箱漏水、楼地面漏水、上下水管道漏水、卫生洁具漏水和墙面渗水，这类问题约占质量问题总数的70%以上。在看房时要特别注意：屋面天沟积水、阳台和卫生间地坪倒泛水、以及阳台雨后积水等都会造成楼地面渗漏，甚至水平管道倒泛造成粪便、污水倒灌。不小心买到这类房子后，居住麻烦就大了，装修改造也要费大功夫。最简单的检查方法是在卫生间和阳台等处作一个排水试验，即在此处浇上一些水，看其是否能畅通无阻地排向出水口。

2. 房屋开裂：

检查房屋有无裂缝，首先仔细察看房屋的地面和墙上有无裂缝，如有裂缝，要看是什么样的裂缝。如果与房间横梁平行的裂缝，虽属质量问题，但基本不存在危险，修补后不会妨碍使用。若裂缝与墙角呈45度斜角或与横梁垂直，说明该房屋可能存在结构性质量问题。其次，看承重墙是否有裂缝，若裂缝贯穿整个墙面且穿到背后，表示该房屋存在安全隐患。对这类存在严重隐患的房屋，购买者一定不能抱侥幸心理。

3. 门窗质量：

建议将房屋门窗分别开关检验。铝合金门窗渗水、锈蚀；钢

门窗零件脱落、损坏多，木门开启不灵活，关闭不密封。这类问题都会给后期居住带来不必要的麻烦。

4. 市政配套设施：

供水，打开水龙头观察水的质量、水压；供电，确认房子的供电容量，避免出现夏天开不了空调的尴尬，户内外电线是否有老化的现象；有线电视，打开电视看一看图像是否清楚，能收多少台的节目；燃气，燃气的接通情况，是否已经换用了天然气。

5. 私搭私建：

屋顶搭建小阁楼；房屋内外部结构改动，如将阳台改成卧室或厨房、将一间分隔成两间等；阳台的封闭情况等，这都涉及到房屋面积的测算及面积搭建是否合法的问题，要谨慎考虑。

6. 房屋装修：

房屋是否刚刚装修，这种粉刷往往掩盖了房屋本身的一些瑕疵或缺陷，比如，墙壁上的裂缝、天花板渗水的水印和返潮发霉的痕迹。在电器安装问题上要尤为注意，如安装粗糙、缺件、凌乱、脏污、裂纹、透缝、松动、短（断）路、漏电、烃损等问题，都容易形成安全隐患，应开启电器仔细检查。

