

## 买房：

## 分清合法赠送和非法赠送面积

送大阳台、送大露台、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。今天小编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。

## 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。三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，也就是能够入房证的面积。如果这些地方出现了质量问题，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。

## 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？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1.2倍计算。

## 枣庄二手房房源信息

## 二手房俱乐部



房源监督电话: 0632-3127930 15163207009

● 免费提供房源信息 ● 免费提供置业顾问帮你选房

● 优惠在《枣庄晚报》发布房源

信泰地产 XINTAI DICHAN

## 购房“零”风险 先行赔付

公开资讯  
真实房源  
杜绝炒房  
不吃差价  
透明交易  
签三方约

项目名称	层数	面积	室_厅	总价	备注	项目名称	层数	面积	室_厅	总价	备注
金水湾B区	15/27	111.7 m <sup>2</sup>	3/2/1	44万	包更名 配合贷款	东小花园	13/18	135 m <sup>2</sup>	3/2/1	44万	包更名 南北通透
东苑小区	2/5	90 m <sup>2</sup>	3/2/1	36万	精装修 配合贷款	香江花园	4/6	118 m <sup>2</sup>	3/2/1	42万	证件齐全 可贷款 送装修
泉兴华庭	2/6	137 m <sup>2</sup>	3/2/2	77万	精装修 包更名	开元花苑	10/16	148.6 m <sup>2</sup>	3/2/2	43万	包更名 黄金楼层
花园小区	6/6	84.52 m <sup>2</sup>	3/2/1	32万	证件齐全 学区房	国浩美都	6/6	122 m <sup>2</sup>	3/2/1	37.5万	证件齐全 可贷款
永泰花园	7/11	142 m <sup>2</sup>	3/2/2	55万	包更名 送地下车库	东小花园	5/26	139 m <sup>2</sup>	3/2/1	43.5万	包更名 毛坯房 采光好
临山花园	4/6	113.51 m <sup>2</sup>	3/2/1	46.8万	证件齐全 配合贷款 学区房	临山小区	4/6	85.11 m <sup>2</sup>	3/2/1	33万	经典三室 证件齐全
东小花园	15/18	135.86 m <sup>2</sup>	3/2/1	42万	户型合理 包更名	中兴东区	5/18	134.95 m <sup>2</sup>	3/2/1	52万	包更名
中兴西区	4/23	126 m <sup>2</sup>	3/2/1	47万	学区现房 经典户型	中兴东区	13/18	97.5 m <sup>2</sup>	2/2/1	6.5万转让	精品两室
泉兴华庭	9/18	97 m <sup>2</sup>	2/2/1	42万	学区现房 包更名	清泉花苑	2/6	115 m <sup>2</sup>	3/2/1	42万	经典三室 配合贷款
中兴西区	22/23	162 m <sup>2</sup>	3/2/2	56万	学区现房 超低价格	香江花园	3/6	120 m <sup>2</sup>	3/2/1	44万	证件齐全 可贷款
永福新苑	3/6	78.2 m <sup>2</sup>	2/2/1	23万	证件齐全 配合贷款	久福花苑	2/6	118 m <sup>2</sup>	3/2/1	48万	证件齐全 毛坯 客厅朝阳
苏鲁花园	4/6	90.04 m <sup>2</sup>	3/1/1	33万	证件齐全 送储藏室	西苑小区	3/4	90 m <sup>2</sup>	3/2/1	36万	超好户型 学区房 证件齐全
奚仲花园	15/26	110 m <sup>2</sup>	2/2/1	35万	包更名 毛坯新房 超低价	中兴小区	19/23	162 m <sup>2</sup>	3/2/2	58万	超低价急售 包更名
中兴花园东区	2/18	117 m <sup>2</sup>	3/2/1	43万	经典三室 毛坯新房即买即住	金水湾B区	22/23	118 m <sup>2</sup>	3/2/1	43.5万	包更名 毛坯 低价急售

信泰地产 坚守诚信打造枣庄放心房地产中介品牌

永福南店 咨询热线 7685111/7686222

永福店地址：枣庄市薛城区永福南路

中和路店 咨询热线 5141555/5141666

中和店地址：枣庄市薛城区中和西路

