

# 淘房周刊 Estate

最权威的财富地产杂志

## 维权案例 就这样被告了冤不冤?

2007年底,徐女士在栖霞区看中了某小区同一个房主的两套房子,其中一套在3号楼,一套在9号楼。由于是朋友介绍的业务,双方就没通过中介进行交易。和房主详谈之后,2008年元月15日,徐女士与房主分别签了两份合同。但签了第二个合同之后,徐女士发现9号楼的水道存在问题,而且噪音非常大,卖主事先并没有告诉徐女士这一情况,徐女士于是想解除9号楼的合同。

元月底,卖主通过电子邮件的形式告知徐女士

士称,只要她按合同约定的时间交3号楼的房款,9号楼的合同就可视为解除。徐女士给卖主回信说,9号楼的合同本来就无效。根据合同,两套房子的交款时间都是2008年2月10日,徐女士在2月25日把3号楼的房款汇到了卖主的账户上。但前几天,徐女士得知自己被卖主起诉,对方要求她付9号楼的房款,同时要付延迟交款的违约金。徐女士对此深感气愤,想咨询律师,卖主这样的做法是否合法?她该怎么办?

### [律师在线]

本案例的争议焦点在于9号楼的水道噪音是否会严重影响到正常的居住使用。

根据法律规定,对于房屋质量严重影响正常居住使用的情形,徐女士可选择解除合同并要求赔偿损失,或者要求卖房主及时修复,并承担由于修复造成的交付延迟责任或赔偿其他损失。但如果该质量瑕疵未对居住

使用造成严重影响,徐女士可先进行房屋的交接,然后再要求卖房主进行修复并赔偿损失。此外,卖方曾通知徐女士如按约付款,将解除9号楼合同,但徐女士实际付款时间迟于合同约定,所以该合同并未解除,双方均应按约履行义务。

法律支持:江苏南京东南律师事务所律师魏伟

特别提醒 因天气预报有雨,原定今天走进迈皋桥社区的“快报淘房社区行”活动顺延至下周六举行。

# 买一手房省心,买二手房压力较小 “80后”购房左顾右盼



一手房向左,二手房向右,我该何去何从?

向左走:买一手房相对尝新省心

有相当一部分“80后”选择了一手住宅。笔者总结一下,“80后”选择一手房主要出于以下几种考虑:

第一就是买了房子准备结婚的。这些“80后”观念还比较传统,认为新婚就应该在新房内进行,所以即使楼价高昂,还是坚持要买一手房。

还有一种认为,一手房发挥的空间会比较大一点,买房本身就是为享受更有品质的生活,一手房可以帮助自己实现很多居住方面的理想,而二手房通常在户型设计方面赶不上现在的时尚设计,而且在景观方面更是没有现在的

一面是楼价迅速攀升的事实,一面是买房成家的迫切需求,在这双重的压力下,不少的“80后”购房者,都会站在一个路口左顾右盼:一手房向左,二手房向右,我到底该何去何从?

在他们看来,即使买了房,也不能降低自己的生活品质,现在一手房的价格攀升得太厉害,而且户型都比较偏大,没有个50万元拿不下来,所以他们宁愿选择30万元左右的二手房,不仅首付低了,而且简单装修一下就能入住,可以省下一大笔钱。现在的一手房多是期房,选择二手房,还不需要像期房一样,要至少半年甚至更长时间的等待。中间又可以节约万元左右房租。而且就投资的回报率来说,地段比较好的二手房比地段一般的一手房的回报率通常会更高一些。这类购房者表示,这属于一种“过渡性质”的购房行为,未来5到10年内还有二次置业,进一步改善住房条件的计划。

向右手:买二手房保持生活质量

和新楼盘的大幅攀升有所不同,二手房的价格虽然也有升幅,但市场发展相对慢一些,总价在25万到35万元之间,还是能找到一些不错的二手房。越来越多的年轻白领会选择二手房,他们的心态与购买一手房的“80后”有所不同。

向右手:买二手房保持生活质量

在他们看来,即使买了房,也不能降低自己的生活品质,现在一手房的价格攀升得太厉害,而且户型都比较偏大,没有个50万元拿不下来,所以他们宁愿选择30万元左右的二手房,不仅首付低了,而且简单装修一下就能入住,可以省下一大笔钱。现在的一手房多是期房,选择二手房,还不需要像期房一样,要至少半年甚至更长时间的等待。中间又可以节约万元左右房租。而且就投资的回报率来说,地段比较好的二手房比地段一般的一手房的回报率通常会更高一些。这类购房者表示,这属于一种“过渡性质”的购房行为,未来5到10年内还有二次置业,进一步改善住房条件的计划。

### ■你问我答

问:2006年,我与房东签订一份房屋租赁合同,租赁期间,我对房屋进行了装修,花费约5万元。现合同期满,而部分装修不能拆除,我该怎么办?

解答:对于你的装修部分,租赁期满不能拆除,如合同中有约定许可装修,或装修后得到房东的同意,在合同期满应予适当补偿;如装修在合同中无约定或装修后未得到房东的同意,你就无权获得补偿。

问:如果通过中介公司购买到的房子业主是假业主,对方得房款后逃逸,中介公司是否应承担赔偿责任呢?

答:房产中介作为经营房地产中介业务的专业公司,应尽到审慎的义务,确保为买卖双方提供真实可靠的交易信息。如果中介公司没有对卖方的真实身份进行有效审查,致使购房者上当受骗,中介公司应承担购房者的损失。

本期主持:快报记者 张玲玲  
咨询电话:84783615  
电子邮箱:kb-jls@163.com

# 苏商

租房管家 出租包租套房 各类房 66703786 聘业务员 20名 83115090

资质证号:001121 房源热线:13851776672

栖霞房产:66885060 世之居房产:68698273 海燕房产:58798630 华商迈皋桥店:83952717

<b>特别推荐</b>	二条巷连家店 1/7 53+15m <sup>2</sup> 地铁口宜投资装修 65万 66703799	阳光嘉园 1/11 100m <sup>2</sup> 双南全 精装修高档小区环境优 89万 66702995	侯家里小区 4/7 50m <sup>2</sup> 两室小 正在出新环境佳 34.5万/居 66703785	夫子庙 5/6 145m <sup>2</sup> 豪装 设施特优抗地震 7500/m <sup>2</sup> 66702595	湖景花园 16/18 156.1m <sup>2</sup> 双 南景观房全明大 185万 66703798	中央北路 5/5 69m <sup>2</sup> 双南 全明精装修带户 43万 66703735	玄武湖全景房 17/21 130m <sup>2</sup> 鼓楼广 场附近物业地下车位 160万 66703787	阳光之旅(联排) 1-3 200m <sup>2</sup> 新空 含税有院有车位 140万 66702597	仙林仙鹤山庄 独立别墅 365m <sup>2</sup> 花园 500m <sup>2</sup> 新空 360万 66702597	天地新城 1-2 257m <sup>2</sup> 迎湖 面环境优 200万 66706189	晓庄别墅 1-3 260m <sup>2</sup> 精装 独门独院 160万 85511285
-------------	---	--	--	--	---	--	---	--	--	---	---

**鼓楼区**

新亚苑两套 3/7 76m<sup>2</sup> 精装南北全明 83万 66706190

马台街 7/7 126m<sup>2</sup> 双南 06精装 136.5万 66706187

金陵大公馆 3/18 143.8m<sup>2</sup> 豪装高  
档小区 218万 66706190

白云园 4/7 60m<sup>2</sup> 院子 10平  
毛坯 64.5万 58798630

二条巷 7/7 78.09m<sup>2</sup> 双南一北  
含税价 69万 66703785

马鞍山路 4/7 63m<sup>2</sup> 双南 29中可入  
外地户口 56.5万 66703799

水佐岗 4/7 48.87m<sup>2</sup> 双南精装  
拎包入住 44.8万 66703798

三牌楼大街 5/7 54m<sup>2</sup> 学区房精装修  
拎包入住 49.6万 85638579

定淮门 2/6 66m<sup>2</sup> 08新装  
50.5万 58798630

汇林绿洲 4/9 119m<sup>2</sup> 二期精装高  
档小区 175万 85179937

凤凰花园城 1/6 52m<sup>2</sup> 精装小房 15  
m<sup>2</sup> 院子 60万 68698275

天山路 3/7 62m<sup>2</sup> 双南全明  
精装 64万 68698273

西康路 1/6 57+30m<sup>2</sup> 精装送设  
小房 29中 82万 66703799

加小29中 1/6 72m<sup>2</sup> 双南全明  
66706187

南大旁 2/7 90m<sup>2</sup> 00年有  
小区 130万 66706193

华富园 5/7 119m<sup>2</sup> 98年三室  
全明 128万 66706193

清凉山庄 1/7 97.5m<sup>2</sup> 双南全明采  
暖好管气 93.8万 66706187

**玄武区**

**白下区**

紫金山 6/6 60.67m<sup>2</sup> 简装暖管  
送家电 49.8万 66706211

紫金山 5/6 83m<sup>2</sup> 管气双南  
全明 82万 66703799

大阳沟 5/7 57.95m<sup>2</sup> 全明三南  
气型好 45万 66706211

瑞金北村 2/6 41m<sup>2</sup> 精装南北  
学区 37万 66706190

小市前街两套 3/3 41m<sup>2</sup> 34万精装 66706190

常府街 3/7 59.5m<sup>2</sup> 天然气机  
房宿舍 55.5万 66706189

游小学区 5/7 112m<sup>2</sup> 精装送设  
98年房 110万 66706189

张公桥小区 1/6 34m<sup>2</sup> 阳光好送  
包入住 76万 66706187

后标营 6/7 51m<sup>2</sup> 南北全明  
50号小区 47.2万 66706211

大中桥 4/7 64m<sup>2</sup> 双南精装  
59.2万 66706189

中和桥 2/6 66m<sup>2</sup> 南北交通便利  
房型佳 52万 66702996

朝天宫 3/7 58m<sup>2</sup> 全明房型  
好 51万 66706189

新街口车库 6/7 89m<sup>2</sup> 双南豪装  
环境优 98.8万 85179937

梅花山庄多套 6/10 159m<sup>2</sup> 新空稀  
好房 230万 85179937

御道家园 10/11 107m<sup>2</sup> 07年包  
地区特价 130万 66706192

建华大厦 4/6 68.8m<sup>2</sup> 急售南北  
全明 492万 66706211

石门坎 5/6 45m<sup>2</sup> 简装  
价低 32万 68698273

孝陵卫 5/6 69m<sup>2</sup> 双南全明  
地型佳 70万 66706195

成小学区房 5/5 47m<sup>2</sup> 居住权装修  
设施 31.2万 66703799

**雨花台区**

李府街 1/7 54.5m<sup>2</sup> 双南精装全  
明 送院子 54.8万 66706195

江南明珠 3/4 84m<sup>2</sup> 婚装送设  
双南 75万 66702996

后标营 2/7 55.86m<sup>2</sup> 月牙湖旁  
机关宿舍 54万 66702996

象房村 4/7 70m<sup>2</sup> 交通生活  
方便 56.8万 66702996

中山门 4/5 52.06m<sup>2</sup> 3室1厅  
全明 41万 68698273

白菜园 3/7 50m<sup>2</sup> 精装修五  
村学区 46.9万 68698273

张公桥小区 5/7 68m<sup>2</sup> 精装 双南  
拎包入住 66.2万 68698273

升州路 2/7 70m<sup>2</sup> 地铁口  
98年房 62.8万 66706189

香格里拉 3/18 213m<sup>2</sup> 精装五房  
地型佳 240万 85179937

**莫愁湖旁**

南湖春晓 5/7 71.5m<sup>2</sup> 南北管  
气精装 62万 66706211

南湖春晓 2/6 143m<sup>2</sup> 空房  
含税 128万 66702995

兴园嘉园 6/9 154m<sup>2</sup> 新空厅挑  
高四房 136万 66702995

爱达花园 3/7 63.5m<sup>2</sup> 南北精装  
全明入户 53万 66702995

爱达花园 6/7 73m<sup>2</sup> 精装 南北  
地型佳 56.5万 68698273

沿河五村 6/6 51.6m<sup>2</sup> 全明顶  
价 优 交 36万 66703798

**湖西村小区**

安泰村 3/6 48m<sup>2</sup> 南北地  
地型佳 39万 68698273

梅花里 2/6 64m<sup>2</sup> 精装 南北  
可入户 51万 68698273

梅花里 2/6 64m<sup>2</sup> 精装 南北  
可入户 51万 68698273

月安花园 2/6 64m<sup>2</sup> 精装 南北  
可入户 51万 68698273

月安花园 1/11 106m<sup>2</sup> 新空景观  
送院子 8600m<sup>2</sup> 66702995

月安花园 6/9 154m<sup>2</sup> 新空厅挑  
高四房 136万 66702995

丽景华庭 3/7 63.5m<sup>2</sup> 南北精装  
全明入户 53万 66702995

金地花园多套 6/7 73m<sup>2</sup> 精装 南北  
地型佳 56.5万 68698273

玉带园 1/6 60.5m<sup>2</sup> 新空南北  
地型佳 49万 66706192

**双桥门**

5/7 64m<sup>2</sup> 双南全明  
含税 57万 66703798

积善新多套 5/7 83m<sup>2</sup> 南北全明  
环境佳 68.8万 66703798

爱达花园多套 4/7 104m<sup>2</sup> 双南环  
房型佳 82万 66703798

水西门大街 2/6 83.5m<sup>2</sup> 莫愁湖公园旁  
小学区 75.5万 66702597

金陵世家 4/11 131m<sup>2</sup> 含税精  
送设 130万 66702597

左邻风度 3/18 152m<sup>2</sup> 新空景观  
房 厅大 205万 66703735

新百花园 2/7 113m<sup>2</sup> 精装  
型好 102万 68698273

茶南明园 5/6 63m<sup>2</sup> 精装 南北地  
地型佳 49.5万 68698273

**来凤里**

风光里 6/7 51m<sup>2</sup> 成熟小  
区环境好 43.8万 66706701

风光里 2/11 102.5m<sup>2</sup> 成熟小  
区环境好 88万 66706701

来凤里 3/6 50m<sup>2</sup> 装修送设  
双阳台 35万 66702996

长乐路 4/7 48m<sup>2</sup> 精装全  
明 天然气 41.5万 68698273

玉带园 2/6 62m<sup>2</sup> 精装 双南  
可入户 55万 68698273

玉带园 1/4 28 57.2m<sup>2</sup> 2室1厅  
南装修 50.8万 68698273

来凤小区 6/7 51m<sup>2</sup> 精装 南北  
地型佳 43.5万 68698273

**下关区**

独立平房 53+8m<sup>2</sup> 土  
地 95m<sup>2</sup> 43万 66706211

燕康园03房 6/12 86.7m<sup>2</sup> 双南全  
明 新空 76.8万 66706211

金陵村 2/6 77m<sup>2</sup> 小区好精  
装全明 62.5万 66703735

五塘新村 3/7 56.8m<sup>2</sup> 精装交  
便 39.8万 66703786

**东井亭**

6/6 48m<sup>2</sup> 学区房全  
明 32.5万 85511285

**栖霞 其他**

栖霞 8/11 94m<sup>2</sup> 新空地  
地 68万 66702995

栖霞 9/7 52m<sup>2</sup> 正规门面  
好 9000/m<sup>2</sup> 85638579

栖霞 3/7 69m<sup>2</sup> 双南全明  
144m<sup>2</sup> 48.5万 51746505

栖霞 5/5 53.08m<sup>2</sup> 简装  
型好 29万 51746505

栖霞 1/6 68+25m<sup>2</sup> 精装院  
主投资 54.5万 66706701

栖霞 2/6 42m<sup>2</sup> 03年新空  
全明 31.6万 85511285

栖霞 3/11 119m<sup>2</sup> 三南全明  
卫阳光好 93万 66702995

栖霞 1/7 78.5m<sup>2</sup> 精装  
阳台 52.8万 66703785

栖霞 1/9 100m<sup>2</sup> 精装送  
设 环 42.7万 58798630

栖霞 4/6 62.3m<sup>2</sup> 精装带户  
口 46.8万 85511285

栖霞 1/7 62m<sup>2</sup> 双南精装  
管气 41.5万 66703786

栖霞 1/7 63m<sup>2</sup> 精装未  
全明 43.8万 66703786

栖霞 4/7 41m<sup>2</sup> 简装  
管气 27.8万 66703786

栖霞 5/6 63m<sup>2</sup> 精装未  
全明 46万 66703786

栖霞 6/6 48m<sup>2</sup> 学区房全  
明 32.5万 85511285

栖霞 1/7 81m<sup>2</sup> 双南全明精  
更名 30万 85560545

栖霞 5/5 75m<sup>2</sup> 双南一北  
全明 27万 85560545

栖霞 4/4 65m<sup>2</sup> 南北精装  
可带户 33万 85560545

栖霞 2/6 80m<sup>2</sup> 精装双南  
43.8万 85560545

栖霞 3/6 62.1m<sup>2</sup> 双南另  
1楼 4楼 38万 68698273

栖霞 4/6 66m<sup>2</sup> 精装全  
明暖气热水 96  
年房 37.5万 85563400

栖霞 2/7 82m<sup>2</sup> 双南一北  
全明 45.8万 85563400

栖霞 2/6 56m<sup>2</sup> 南北  
92年房 26.5万 68698273

栖霞 4/6 66m<sup>2</sup> 双南一北  
全明 26.5万 68698273

栖霞 4/5 60.1m<sup>2</sup> 双南全  
明 32.8万 68698273

**现金收购 代理销售 66706196**

**建邺区**

莫愁湖旁 5/7 71.5m<sup>2</sup> 南北管  
气精装 62万 66706211

南湖春晓 2/6 143m<sup>2</sup> 空房  
含税 128万 66702995

兴园嘉园 6/9 154m<sup>2</sup> 新空厅挑  
高四房 136万 66702995

爱达花园 3/7 63.5m<sup>2</sup> 南北精装  
全明入户 53万 66702995

爱达花园 6/7 73m<sup>2</sup> 精装 南北  
地型佳 56.5万 68698273

沿河五村 6/6 51.6m<sup>2</sup> 全明顶  
价 优 交 36万 66703798

**秦淮区**

湖西村小区 3/6 48m<sup>2</sup> 南北地  
地型佳 39万 68698273

安泰村 2/6 64m<sup>2</sup> 精装 南北  
可入户 51万 68698273

梅花里 2/6 64m<sup>2</sup> 精装 南北  
可入户 51万 68698273

月安花园 1/11 106m<sup>2</sup> 新空景观  
送院子 8600m<sup>2</sup> 66702995

月安花园 6/9 154m<sup>2</sup> 新空厅挑  
高四房 136万 66702995

丽景华庭 3/7 63.5m<sup>2</sup> 南北精装  
全明入户 53万 66702995

金地花园多套 6/7 73m<sup>2</sup> 精装 南北  
地型佳 56.5万 68698273

玉带园 1/6 60.5m<sup>2</sup> 新空南北  
地型佳 49万 66706192

**五塘新村**

独立平房 53+8m<sup>2</sup> 土  
地 95m<sup>2</sup> 43万 66706211

燕康园03房 6/12 86.7m<sup>2</sup> 双南全  
明 新空 76.8万 66706211

金陵村 2/6 77m<sup>2</sup> 小区好精  
装全明 62.5万 66703735

五塘新村 3/7 56.8m<sup>2</sup> 精装交  
便 39.8万 66703786

**首付3万 海边安个家**

美丽的银滩是我投资度假的首选  
赠送花园、阁楼、精装修  
财富热线:025-68670352 68670325  
地址:户部街33号天之都大厦1603室