“开发商说这块地归我了,凭啥不让我种花?”

赠送面积或是消费陷阱

王大爷买了一套带花园的住房,入住后,他想在花园内做点绿化,却被邻居告发,还收到了城管和物业公司的停工通知。让王大爷纳闷的是,难道当初把花园卖给他是开发商的一个骗局?

附赠的花园 户主无权绿化

王大爷很喜欢种些花花草草,退休以后在老家自己还弄了一个小小的花园。他告诉记者,他的孩子给他买房的时候,他唯一的要求就是房子一定要带花园。“2008年,这个楼盘搞活动,买房子送花园,所以我们当时就买了这套二楼的单位。”王大爷告诉记者,因为一楼是商铺,所以二楼的房子都带有一个大平台。

王大爷在去年收楼以后并没有立即入住,等到今年8月份他才从老家搬来。看着这么大的一个平台都属于自己,王大爷甭提有多开心。“我本来打算把这个平台好好弄一下的,做点绿化,搭个花架,设个茶座,这样就很好了。”王大爷说。

然而,当王大爷刚刚开始实施他的“花园梦想”时,却被邻居给告发了。“邻居说这个平台是共有的,不能围起来,也不能被我用来做花园。”王大爷很扫兴地说。

记者向其邻居了解到,原来开发商在把房子卖给他的时候,他还特意问了开发商,开发商当时回答说这个平台是大家共有的。“因为后来房子不好卖了,所以开发商就做促销,把花园送了。”王大爷的邻居告诉记者。

记者在现场了解到,由于房子在2008年年底就已经卖完,开发商早就撤离了销售中心,所有的物业都已经移交给了物业管理公司。而物业管理公司则表示,由于平台属于公共部分,王大爷是不能私自在上面做改造的。

警惕“赠送”面积 是否列入合同

记者了解到,每当市场遇冷的时候,开发商的“赠送”促销就会重出江湖。通常情况下,开发商“赠送”的一般是花园、地下室、阁楼或者露台,他们以赠送附属面积方式来吸引购房者眼球或者提高房价。然而,对于购房者来说,赠送的空间真的就是免费的午餐吗?

业内人士表示,开发商“赠送”花园、阁楼的目的很清楚,就是为了促进销售。“其实,只有购房者购买底层或者顶层的物业,开发商才会赠送其它的面积。”该业内人士透露,由于底层、顶层的房屋附赠了花园、阁楼,所以原来不好卖的底层、顶层房屋一跃成为竞相追逐的“宠儿”,房价也可以借机攀升。“这只是开发商为了拉动销售的一种促销手法,其实是不考虑后果的。”

该业内人士透露,通常情况下,开发商是不会主动把“赠送花园、阁楼”的条款写入销售合同的。据该业内人士介绍,按照政府的相关规定,大部分开发商赠送的花园、阁楼无法在产权登记部门取得权属证明。“这很有可能引起日后业主与开发商的争议,开发商不愿意把类似条款写入销售合同。”

据了解,如果开发商在小区规划时已将赠送部位的面积纳入了小区的公摊面积,那么开发商根本无权处置赠送部位的面积,其“赠送花园、阁楼”的承诺无非是促销幌子,开发商自然更不会将类似条款写入合同而留下把柄。

购房者在碰到这种“赠送”广告时,一定要特别留心,要注意开发商的广告宣传是否与事实相符合。该人士提醒消费者,如果广告宣传有明确具体内容提示,那么购房者应当保存开发商宣传、承诺的相关资料,并且在订立销售合同的时候,最好要求开发商将类似承诺写入合同。这样,一旦发生纠纷,就有法律依据了。

(据《南方都市报》)