

楼下圈出小院“赠送”业主，别闹了，那都是公共绿地

开发商提供不出规划手续，城管部门已立案

“买房送小院，送露台”，这是开发商卖房时常用的广告语，而在城市中能够拥有属于自己的一方小院，的确十分诱人。但是日前，济南西客站片区一新建小区的居民却发现，自己小区楼下划出的小院占用的居然是公共绿地。原本属于所有业主的区域却被圈起来送给了少数业主，这样做可以吗？近日，齐鲁晚报记者对此进行了调查。

文/片 本报记者 刘雅菲
实习生 藏新恒 李佳婧

没小院的业主：
楼下的公共绿地
快被小院占一半了

到该小区买房子之前，时女士考察过不少楼盘。“我当时考虑在别的小区买房，但是这里的置业顾问告诉我，这个小区的亮点是五重园林，绿地非常好，所以我才决定到这里买房的。”时女士说。

时女士所购买的房子并不附带小院，但是她事先知道小区有小院的事情。“购房的时候我就知道楼下有小院，但这个院子有多大，周边的环境是什么样的，置业顾问都没有跟我们说。看样板间的时候，卖房子的也跟我们说有小院，大概20来个平方，只有一个前院。”

但是交房之后，时女士才发现，小院跟之前开发商的描述并不一样。“现在的实际情况是这个小院大概有85平方，一楼还有个后院，100平方左右。”最让时女士感到不满的是，扩大的小院使属于其他业主的绿化面积减少了，部分小院甚至占据了绿化面积的近一半。“开

发商承诺的是整个小区35%的绿化，在验收的时候没有这个院子绿化率是达标的，除去小院就不达标了。”

记者在小区内看到，整个小区的9栋楼里，每一栋楼的一楼都有许多被冬青环绕起来的庭院，一楼的业主可以直接到达门前庭院。二楼业主也可以通过楼梯直达楼下庭院。一部分庭院被统一安装上了一米多高的门，并且有小路通过公共绿地部分延伸到小区道路上。

业主马先生告诉记者，3、4、5号楼的小院归属一楼业主，前后院加起来大概有100平方米，其他几栋楼的小院归属二楼业主，每一个大概有30平方米。

时女士表示，在工程验收的时候，现在小院所在的地方其实是种着树的，在验收合格之后，开发商把树拔掉，用冬青隔出了这一个小区的小院。为此，业主们曾经找过物业反映。“物业跟我们说3月份整改。他们说在纵向上种一些花草乔木，再把小院前面的小路缩小一下，但是他们说小院缩小不可能，更不可能拆了。”时女士说。

业主冯女士也曾为此找过开发商，“开发商解释说是为了防止践踏、遛狗之类的，所以才用绿地围起了一部分。”开

有小院的业主：
看中的就是带院
也多花了不少钱呢

“我们就是因为这个院子才买的。”业主聂女士在小区内购买了一处一楼的约130平米的住宅，房子前后都有赠送的小院，共100平左右，再加上地下室，整套房子共花费250多万元。

买房的时候，置业顾问带着聂女士到已经交付使用的一期楼盘看了看。“一期也有装修好的，装修得很漂亮，我们也想有套在市中心带小院的房子，过那种田园生活，就是这种很简单的目的，让我们愿意花这分钱。”

尽管开发商说是赠送，但有小院的房子比楼上其他房子贵了不少，用聂女士的话说，那是“空地比房子都贵”：“楼上的房子大概7000元一平，我们买的合着得16000元一平。”保险起见，买房的时候，聂女士曾经专门向开发商询问过关于小院产权的问题，开发商的承诺是小院会写进合同中。“开发商说这个小院就归我们用了，我们可以怎么用就怎么用。”

楼上的业主开始反映，小院侵占公共绿地之后，聂女士才开始意识到好像有点不对劲。“开

发商什么都没跟我们说，我们也没有想到这个东西不合法。我们也是头疼，没想到花钱买了这个大麻烦。”聂女士表示，如果小院真的属于侵占公共绿地的违法建设，而需要拆除的话，希望开发商可以有相应的补偿。

一楼的价格按说肯定比二楼便宜吧，如果要强拆，开发商应该把多交的钱退给我们。”

业主胡先生住在二楼，在购买住房时开发商“赠送”了一个30多平米的小院。“合同上是有标注的。”胡先生对记者说，“开发商卖房时的那个沙盘上，已经隔好了小院。”胡先生表示，对于这个小院，业主们只有使用权，没有产权。“买了这个房子之后，附带着这个小院是有使用权的。”记者在开发商与业主签订的购房合同中，也发现了对庭院的补充规定，上面显示“受买人所购房品房附带有不计入产权登记面积的庭院”。

合同上同时规定，买受人不得毁坏庭院内种植的植物。但是记者在探访时发现，小区的二期由于交房不久，大多数业主还未开始装修，因此小院还没有什么改动，但是一期工程内已经有很多业主装修完毕，对小院也进行了重新修整，有的业主破坏掉了原本的绿地，铺了路，修建了鱼池。



从楼上看下去，楼间的公共绿地已有近一半成了私人小院。

□城管部门

开发商没有手续
已立案将按程序处理

本报记者 刘雅菲
实习生 藏新恒 李佳婧

业主称小院占用公共绿地，开发商表示小院只是业主“领养”，那么这些小院所在的区域，究竟属于什么性质呢？对此，济南市规划局直属第二分局的工作人员在查询规划图后表示，小院占据的这些绿地属于公共绿地，是开发商单方面建起小院并将使用权给了部分业主。

记者了解到，张庄路街道办城管执法中队在了解到情况

后，也曾到现场进行过查看。“我们一共到小区内查看了三次，第一次和第二次分别给物业和售楼处下达了问询，要求开发商提供小院的相关手续，但是开发商一直没有出现，直到我们第三次查看后，开发商才来提供了楼房的建设手续，但是他们并没有提供出小院的手续。”张庄路街道办城管执法中队相关负责人表示，“由于开发商提供不出手续，我们已经于3日下午对这个小院的事情进行立案，接下来我们会按照程序进行处理。”



部分业主已对小院进行了较大的改造。

□律师说法

绿地属公共所有
开发商可能构成侵权

本报记者 刘雅菲
实习生 藏新恒 李佳婧

的时候，这个价位应该是高的，如果小区的小院被收回，恢复了绿地原状，极可能会给一楼的业主造成损失，届时一楼业主可以向相对方违约由，要求其赔偿。因此遭受的损失，并要求对方承担违约责任。“业主可以成立一个业主大会，由业主代表来向侵害他们共同所有权的业主、开发商以及物业主张权利，以他们为共同被告，要求他们来承担侵权责任，停止侵害、排除妨害、赔偿损失。通过诉讼途径，达到恢复小区绿地的原本使用途径的目的。”王建华说，此外，为了防止这种情况的发生，以后业主在购房时除了仔细查看购房合同约定外，最好再向开发商提出出示向有关部门报建的规划设计，以便确认自己购买房屋的合法性。

在冯女士向物业反映情况时，物业曾表示在购房合同中关于公共区域的界定里有一条，任何业主拥有独立使用权，开发商无权卖给消费者。时女士所住的小区，如果没有合法的规划手续，开发商将公共绿地围成小院赠送给个别业主的行为可能构成侵权。开发商和业主签的合同中涉及这一部分的条款对双方主要权利，加重对方义务的，该条款无效。如果上述情况属实，那么业主的公共区域共有权显然受到了限制，可以向法院请求该条款无效。

同时，王建华表示，因为赠送小院，开发商卖给业主房屋

招聘信息

订版电话：(0531) 85196234 85196204 85196183

综合招聘

搬家高薪诚聘

司机、工人、空调，数名，工资4000-8000；会计、话务员数名，工资面议。15589946062

招聘

保税区附近驾驶员数名，两年以上驾龄，随车业务员数名，18-45周岁，吃苦耐劳，责任感强，长期工作者优先录用，包吃住，工资面议。联系电话：186653188066

济南东部大学校园连锁超市

诚聘超市会计5名，超市主理员，超市员工10名，以上岗位全部免费提供住宿，男女不限，年龄30岁以下，一经录用待遇从优。联系人：王经理 390645232

博爱医院聘

门诊、住院医师，收银员，针灸推拿师，护士，电话85801900

山东省眼科医院招聘

保洁、保安、消防值班，年龄50岁以下，待遇：

济南君赫食品有限公司

高薪诚聘会计和出纳各一名，内勤数名，司机和送货员数名，包吃住。联系电话：130351249或13573156249，地址：解放东路31号

紧急招聘

有志在IT行业或“互联网+”相关领域发展不限专业、无有经验基础均可参加面试，高中及以上学历，30周岁以下，双休+起薪4000+五险+奖金。0531-86090001 QQ：1431135030 地址：历下区花园路189-2号历下软件园畅远商甲楼三层

物业公司诚聘

◆化纤厂路附近小区招聘客服、维修人员、保安各数名，联系人：王女士15550032863

◆燕子西路附近小区招聘40岁以下保安数名，联系人：张女士13791079216

◆黄岗路附近小区招聘绿化人员1名，联系人：赵女士15098917372

以上岗位待遇面议

18653151055 联系人：张先生

1865315105