

听说班车费从30元/月提高到120元/月后……

业主很气很不甘心 开发商很冤很委屈

谁该为之埋单?

【新闻背景】

开发商猛提班车价 众业主联合齐声讨

据江宁某小区业主的反映,楼盘交付后一直开通着小区通往主城区的班车,主要费用由开发商补贴,但象征性地向业主收取部分乘车费用。去年底,物业公司突然放出消息,由于油价上涨等其他原因导致小区班车运行成本大幅增加,开发商决定从2008年起将原来30元/月的班车月票价格提高到120元/月。

这一消息传开后,立即在业主中间引起了轩然大波。“本来就应该为我们免费服务的,现在还要将价格从30元涨到120元,也太离谱了吧!”大部分业主对于开发商的这一提价要求都感到意外和不满。于是,一部分业主找到小区物业公司负责人,要求和开发商协商班车涨价的事,而另一部分业主则强烈反对提高乘坐班车的价格。但物业公司的答复是,开发商本身一直是贴钱开通小区的班车,去年因为油价上涨,补贴数额又在大幅增加,铁定要涨价。

由于双方各持己见,部分业主开始通过其他途径维护权益。部分业主则选择向快报《金楼市》投诉,该楼盘的班车涨价风波越演越烈。

【记者调查】

开发商诉苦

每年往里补贴十多万

经手处理该风波的这位负责人向记者诉苦:“在这件事情上,业主的不理解和过度维权让我们很头痛。”

他介绍说,这个位于江宁天元路上的楼盘在开发建设之初,附近几乎没有什么公交线路。为方便业主往返南京市区,开发商在楼盘一期交付时投入了两辆45座的大巴,开通了小区通往新模范马路时代广场的班车,每天早晚各一班。

“最早是免费的,后来小区完全交付后开始象征性地收取部分费用,办理月票是30元/月,只相当于5毛钱一趟。”这位负责人告诉记者,这种情况下,开发商每年要在小区班车上贴入十几万元,2006年是12万元,2007年接近15万元。

就此,他给记者算了一笔账:该小区到新模范马路约25公里,一辆车一个来回就是50公里。按现在的油价计算,一辆大巴每公里所耗油费约1.45元,每天油费为72.5元,两辆车一年仅油费要投入52925.5元。加上520元/月租下的临时停车位、驾驶员工



本版漫画 俞晓翔

资、大巴保养费等在內,每年的运行成本都在10多万元。

“单凭业主缴纳的乘车费用是多少呢?我们算了一下,小区办月票的有80多户,每张30元一年也就26800元,连油钱的一半都不到。况且,现在大部分业主都有车,周边的公交线路也有116路、安铜线、安丹线等,我们还准备引入盛大桥——中华门的一条线路,真正需要乘班车进城的并不多,我们的压力也很大。”这位负责人说出了自己的难处。

据我国的交通运输法规,没有营运资格的单位或个人不得以谋利为目的载客。依照规定,如果有群众举报小区开通班车并向业主收费,交通局运输稽查大队肯定要予以取缔。“楼盘在销售中开通免费看房车可以,但如果涉及到向乘坐的人收取相关费用就属于违法。因为他们没有运输资格,属于非法营运,相当于黑车。对业主来说,虽然省了钱,但安全就没有了保障,一经举报必然要查处。”他解释说。

对此,江宁区交通局办公师负责人陈志发表示,根

业主恼火

班车是买房时的承诺

一位业主提出了三点看法:小区班车本身就是为了解决小区的交通不便而设立的,也是吸引很多业主在这里购房的一个原因,开发商不应该单方面撕毁承诺;开发商和物业在做出关系到广大业主生活的决定时,应该尊重业主意愿;对于因为油价物价上调,车费适当上调,我们业主也能理解,但需要和业主协商后上调。

业主普遍认为,开发商在当初卖房时,曾经承诺要把班车对业主开放到地铁开通为止,而“有班车”也是售楼小姐向业主卖房时重点提到的卖点。

“当初为这个楼盘买单,自然应该包括了开发商承诺的班车服务。”几位主要靠乘坐班车上下班的业主认为,自己当初在买房时就已经为这几年的班车运行费用提前买单,另行收费本身就是二次买单,因此对于开发商大幅提高班车费用很不能接受。

也有一部分业主认为,油价、人工等班车运行成本在去年确实提高了许多。“但涨价的幅度不能过大,更不能不和业主商量就单方面提高价格。”

【专家建议】

开发商贴点业主补点

在南京苏鼎房地产研究所所长宋坚看来,南京这种现象早两年比较多,尤其是在江北、江宁、东郊这些住宅开发近年才兴起的新区,公交配套不成熟导致开发商卖房过程中想出了这么一套促销方法。

“最早是为了方便购房者过去看房,一般开到小区完全交付后就没有了,有的是把班车从免费转为收费。如果没有在购房合同上载明相关约定,房屋交付后开发商会不会继续免费开通班车,全靠开发商的信用。”他认为,遇到这种事情还是协商为妥。据悉,经过两个多月的僵持,双方基本达成了协商,班车月票价格提高到60元/月。“就再贴两年钱吧,等到2009年地铁开通后肯定取消小区班车。”蒋先生向记者感叹。

【律师观点】

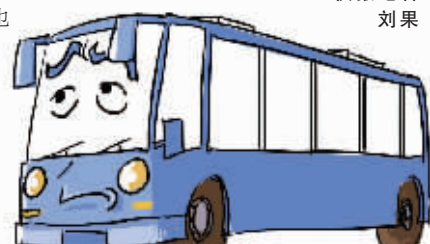
班车费用该共同承担

江苏东恒律师事务所律师李竹影认为,首先,对于业主提到的开发商卖房时关于班车的承诺,无论是在宣传单上或者口头的承诺,现在举证都有困难,但是从法律角度讲,如果开发商方面过去几年里已有“事实履行”,则“承诺存在”。也就是说,即便只是开发商对购房者的口头承诺,但从免费到象征性收费,开发商过去几年在开通小区班车上的事实行动可以被确认为“履行承诺”,这个事实的存在也就可以证明当初的口头承诺有效。那么,根据业主的说法,在地铁开通之前,如果开发商中止服务就是违约。

另一方面来讲,在履约过程中,由于外部环境的变化,单方面履行约定的成本加大,对于履约方就有点不公平。合同法的立法精神是“等价有偿”,为体现公平,开发商可以在单方履行这种口头约定有失公平的情况下,就原有协议提出协商,分担班车运行的费用。也就是说,物业公司提出班车涨价本身,也是既有客观理由又有法律基础的。

“在这件事情上,比较可行的方法是,双方坐下来协商。

比如开发商可以通过物业公司向业主委员会公开班车的运行开支账目明细表,然后双方折中做出一个短期约定,按一定的比例来承担其中的费用。”李律师建议,开发商可以通过和运营单位合作的方式使班车运行合法化,这样对于自己和业主的权益都是一个保障。



快报记者 刘果

【延伸阅读】

其他小区班车如何运行?

记者了解到,南京目前也有不少楼盘有自己的社区班车,各自操作的方式也有所不同。

东郊小镇目前通往主城区的公交系统也不完善,考虑到业主的需要和相关的运输法规,开发商便出面和南京公交雅高巴士有限公司商谈,租用雅高的公交车用作小区通往主城区的班车。协商决定,开发商一次性向雅高缴纳一笔钱用作租车费用;日常的运行费用由乘车业主按2元/趟自行支付,租期到2009年地铁二号线通车为止。

“关于业主乘坐班车的操作模式、费用,以及开通的时间,我们都在购房合同里写得清清楚楚。现在,小区班车高峰时投入5-6辆,平时也有3-4辆,基本可以解决大部分业主的出行问题,运行得比较正常。”该楼盘当初参与小区班车引入的金工告诉记者。

江宁某楼盘负责人告诉记者,开通社区班车就是往里贴钱。“关键是要在合同里把开通班车的期限写清楚。”他介绍经验说,正是考虑到这一点,他们不光从一开始就把班车费用往高处定,而且和业主说好只开到2009年底。另外还备注有,如果因为政府取缔导致班车不能在约定时间内开通,开发商不承担违约责任。

亚东国际公寓 3月22日推新房源

位于主城区雨花西路的高品质地铁公寓项目——亚东国际公寓,作为亚东建设集团的麾下力作,自面世以来,连续蝉联城南板块销售冠军。3月22日,亚东国际公寓2期3标段盛大开盘,推出90平米、119平米全新升级户型。

据悉,亚东国际公寓二期三标段即将推出新房源,主打中小户型,90平米两房两厅、119平米三房两厅以及一幢小户型公寓。

卧龙湖国际社区 举办产品介绍会

3月16日,由南京卧龙湖置业有限公司开发的高档别墅项目“卧龙湖国际社区”,隆重举行首次产品介绍会。

作为全国综合性大社区的代表作,“卧龙湖国际社区”在山湖美景之间,延续了意大利、圣芭芭拉、托斯卡纳等世界经典建筑的精髓,创造了一个北美风情高尚生活的圈层,将南京别墅的品质和高度提升到一个新的层次。据了解,“卧龙湖国际社区”已经接受客户认购。

现代快报双休免费看房直通车线路

详情请查询 www.e-nj-house.com

推荐海南一线海景公寓别墅,首付11万:84731786

近期推出海景公寓看房车,欢迎预约报名:85180159

1、江北提供免费午餐

2、周六、周日江北8:50发车

恒辉翡翠城→万江共和新城→明发滨江新城→钱塘望景花园→威尼斯水城→江岸水城→旭日新城→天华绿谷→泰山·天然居→金泉·泰来苑→华侨绿洲→南京国际化工商贸城(商铺投资)→华侨城→天润城→华欧国际友好城

周六、周日江宁上午8:50发车

江宁:蓝岸尚城→丹佛小镇→21世纪国际公寓→武夷绿洲→文化名园→海南金色港湾

周六、周日江宁上午8:50发车

周六、周日江宁上午8:50发车

周六、周日江宁上午8:50发车

东郊原生态山水景观住宅的代表作 多条IC卡公交线路专设锦绣花园站、地铁马群站在建
苏果超市大型社区店等配套设施一应俱全 成熟的物业管理,高科技的安保系统,高入住率业主群

原生态 拥抱

锦绣花园·紫桂园

紫桂园点睛之作

倚山临湖低层低密度小户型东部组团精彩推出
多幢三、四层景观公寓“不是别墅胜似别墅”领军东郊
75㎡—94㎡经典主流小户型倍受追捧

详情请洽售楼中心

紫桂园位于百亩湖洲西侧,葱绿山岗环抱着5万多㎡低密度低层公寓,汇集了当代高尚住宅的精髓 ◆外观设计典雅美观,层次丰富的顶层和流线韵律的外立面,构筑了一种雅致的诗语意境 ◆极具个性化的山水景观住宅充分展现了“不是别墅,胜似别墅”的居住理念 ◆70-90平方米的经典二室二厅套型设计为主流居住空间 ◆与50万平方米超大型原生态成熟社区组合成完美的生态家园

户型图: A套型面积约75㎡ B套型面积约94㎡ F套型面积约136㎡

开发商:江苏锦绣房地产开发有限公司 南京市(东郊)江宁区麒麟镇麒东路138号 84128348 84129551—801 网址: www.jsjxfdc.cn

世纪东山二期16、17栋河畔美宅
3月22日 倾城公开

二期16、17栋90-120㎡精致宽景两房、三房即将盛装登场。

东山客居品质近在咫尺,多条精英级道路探索生态生活,改善居住天际线全面提升居住品质;
中心区域品质生活享受,一年后成就一年投资回报率;

- 高瞻阔视23万㎡生态社区,高达40.1%的绿化率;
- 社区幼儿园、苏果超市、百家超市、中山超市、中西女人街、蓝湾商业街环伺周边;
- 高品质中心河景观,让生活倍添惬意!

项目地址:江宁区上元大街东延线(东山客居总站斜对面)
接待中心:江宁区上元大街104号(国美电器斜对面)

世纪专线 51191888 / 51191999

开发商:南京高成房地产开发有限公司 营销代理:南京百世地产业营销顾问有限公司