

临沂拉菲公馆问题频发。律师：开发商应承担违约责任律师小程序开发一

产品名称	临沂拉菲公馆问题频发。律师：开发商应承担违约责任律师小程序开发一
公司名称	郑州龙之宇科技有限公司
价格	10000.00/套
规格参数	
公司地址	郑州市河南大学大学科技园东区12号楼602
联系电话	19137161875 13017688270

产品详情

“公园公园小学”学区房变卦，2元内物业管理费、绿化、七园严重不符，8楼高度缩水10cm，入户门质量堪忧，3楼电梯缺失，9楼面积怪异，大量安全基础设备不牢，人车分流增加部分地面停车位，开发商虚假宣传诱导消费，外墙层被暴雨冲倒，8楼周边商铺采用临时用电.这一系列的实际问题都是。

“你曾经以为的不过是一尊铜像”，这是《小舞笔记》对临沂拉菲公馆的评价，也代表了广大拉菲车主的心声。风行网海报记者梳理了临沂拉菲公馆的高调开盘和低调交付，看看“”如何变成“青铜”。

《天生霸气出道》

拉菲公馆海报

2016年9月2日，经过38轮激烈角逐，临沂城子新欧鹏房地产开发有限公司以折合每亩343.43万元的价格拍下拉菲公馆地块。

2017年4月22日，拉菲公馆售楼处开业。拉菲公馆自诩为“天生”，“真实场景比想象中更震撼”。

2017年6月10日，拉菲公馆真实示范区开放。平台宣传：新欧鹏作为中国房地产品牌20强，不计成本，一丝不苟。100米山杏大道，临沂，匠人成就了临沂醉园。拉菲公馆倾力打造1000左右的社区门厅，让每一位业主未来都有不一样的回家感觉；新欧鹏在渝派园林中汲取中国传统造园手法数十年，融入欧洲元素，成品树，全冠移植，七重立体景观，打造美丽园林。

临沂拉菲公馆实景示范区开业当天，微信官方微信官方账号推文

2017年6月17日，拉菲公馆开盘800套房源，共计约3000组，销售火爆。二期，三期，商业“拉菲天街”一期，天街二期，天街三期，车位储藏室开盘，每一个开盘现场都是火爆的清算。

2018年3月，拉菲公馆后2套房子售罄，1700套房子清算。

临近交房，“王”变“铜”

2019年5月，距离拉菲公馆一期交房还有一个多月。一位业主在现场拍的几张内部施工图，给了拉菲公馆开发商几个响亮的耳光。就绿化、学区、层高、面积、柏油路、入户门质量等各种问题，业主联名提交给市属集团新欧鹏发展公司。但开发商不予理会。

6月12日，开发商挑选了一些他觉得合适的业主代表，回应了业主的八项诉求，但并没有实际解决问题。

6月14日，拉菲公馆业主成立了以“公益、公平、正义”为宗旨的微信公众号：拉菲公馆业主联盟，发布篇文章《头条!告拉菲公馆全体业主书》(文章链接：<https://MP.weixin.qq.com/s/hk4u3upwgu-cpfcqs6t1TQ>)，盘点拉菲“十宗罪”，正式拉开维权序幕。

问题一：公园公园小学学区；

问题2:2元的物业管理费过高。

问题三：绿化和七重园严重不符，草皮发黄，二重绿化让莫奈园消失。

问题4:8号楼高度缩水10cm。

问题五：防盗门填充物为蜂窝纸，部分门把手歪斜，门框晃动；

问题6:3号楼少一层电梯，三四层部分商业公建住宅电梯存在安全隐患，公摊计算不透明。

问题7:9号楼面积怪异。选定区域、付费区域和测量区域中有三组图形。开发商口头承诺不会正式说明。

问题8:大量安全基础设施不牢固。网友爆料，施工阶段水管爆裂，电梯进水，地暖不达标，井盖是劣质塑料。

问题9:o的分离模式

6月15日，3、19、20号楼交房。当日，接到网友线索的风行网海报新闻记者以《“货不对板”问题多多临沂拉菲公馆百余名业主集体维权》为题关注了拉菲公馆存在的问题(文章链接：http://Linyi.dzwww.com/News/201906/t20190615_16954029.htm)，开发商负责人就相关问题回复了风行网海报新闻网友。

关于硬化路面用红漆更换“塑胶跑道”一事：目前“塑胶跑道”尚未开工，位于一期和二期之间。一期已交房，二期尚未交房。二期交房时，将完成“塑胶跑道”的建设。

关于沿途草地变稀变黄：草坪会补植更换，但需要一个恢复期；

关于市属小学学区房问题：2016年拿地，2017年卖房子，2018年卖完。周边的公园元小学是2019年建的，超出了当时承诺的范围。一开始宣传的是周边小学、初中、高中都有学区房，但并没有具体说明是哪所学校。

关于楼体层高不达标的问题：2.9米的层高是达标的，相关数据资料也是准确的，提交给各个部门都可以核实。

七重园和宣传的严重不符：七重园没有标准统一的要求，可以补种，但要等到植物成活率高的季节，否则效果不好。

关于“收楼”对业主的威胁：业主提交的文件中有一份是针对8号楼的。如果走法律程序，开发商同意按合同处理。有三个选项，其中一个可以外借。

6月25日，临沂拉菲公馆业主代表主动致电开发商法人代表再次协商。

关于七重园，开发商表示肯定会整改，正常合理的诉求会支持，比如换草坪，补种苗木，不合理的诉求不会支持。

关于入户门，开发商表示门是合格产品，已经通过临沂质监部门的备案验收，符合要求。

关于“公园公园小学”部分宣传一事，开发商称学校还在建设中，学区由政府划定，但不清楚是否行得通。

6月28日，临沂程子鑫欧鹏房地产开发有限公司发布《关于临沂拉菲公馆交房相关问题的公示声明》公告，向业主说明相关问题。

7月2日临沂城子信欧鹏房地产开发有限公司发《关于临沂拉菲公馆业主反映问题的答复意见》(文章链接：<https://MP.weixin.qq.com/s/vg2gaof6-ylvtixplci2a> <https://MP.weixin.qq.com/s/vg2gaof6-ylvtixplci2a>)从交房、园林绿化、小区铺装、入户门、人车分流、学区房、物业费、8楼高度、9楼面积差收费、人防车位买卖、商铺燃气、地暖管道铺设、高层楼道安全、交房手续等15个方面进行了解答。

7月29日，临沂下大雨，拉菲公馆5号楼西侧外墙油漆脱落，再次引起业主对拉菲公馆的怀疑。开发商给出的解释是，房屋验收通过后，基于公司内部高标准对凹凸不平的墙面进行切割修复。因为没有提前判断和安全防护措施，加上暴雨导致墙皮脱落。开发商出具道歉信，承诺尽快修复，未得到业主认可。30日，大众网发帖人记者走进现场，发现其已承诺整改但仍未采取安全防范措施，发布《下了场雨“掉墙皮”？临沂拉菲公馆小区业主慌了》(文章链接：http://Linyi.dzwww.com/news/201908/t20190801_17025469.htm)。

7月31日，拉菲公馆业主联盟微信官方账号再次发推《事关每位真业主！关于拉菲公馆业主原签字作废的声明》(文章链接：<https://MP.weixin.qq.com/s/6iiukaohr4pvfl2a1pnl0q3359> MP.weixin.qq.com/s/6iiukaohr4pvfl2a1pnl0q3359)。进来的原因

宣传“炒作”的时候，其实问题很多。山东品中原律师事务所杨锐律师认为，当前房地产市场非常活跃，业主与开发商之间的冲突随处可见，近年来呈上升趋势。如果业主反映的信息属实，开发公司应以对业主高度负责的态度，认真落实整改，努力取得业主的理解和认可。双方如有争议，如购房合同有明确约定，应严格按照合同执行。

此外，销售广告和宣传资料对商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和承诺，如具体确定的、对商品房买卖合同的订立和房屋价格的确定有重大影响的内容。根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条的规定，应当认定为要约。这种说明和承诺即使未列入商品房买卖合同，也应视为合同内容。当事人违反的，应当承担违约责任。

同时提醒业主朋友，维权要理性，要坚持依据法律法规理性表达诉求。双方好通过协商解决争议。协商不成的，也可以根据购房合同、公示材料等证据，向房屋所在地人民法院提起诉讼。

大众网海报记者将持续关注。(本网记者)

想了解更多有关“律师软件开发公司、律师成品系统、律师app开发价格、律师APP开发一个需要多少钱

”的问题，可以联系我们，11年软件开发经验，上千家合作案例，深耕多个行业，特别对律师行业有深入研究，也开发的有律师行业成品系统，欢迎来咨询查看测试系统