

物业没权管 城管难执法

小区私搭乱建“有禁难止”



我有话说

小区乱搭乱建 你怎么看?

网友时尚:我认为私搭乱建是种很自私的行为。你往地下挖一块,在楼顶加一节,是方便了你自己,可整个楼上百口子人住着不安全。再说了,整个小区住户要是都这样,小区整体形象也就毁了。

网友往幸福出发:我们小区也有这样的情况,顶楼的业主在天台上给自己家建了一块菜地,虽然其他业主也反映过,不过最后还是不了了之,大家都很无奈。

市民赵女士:私自占用公共空间这事挺难解决的,业主没办法,物业也没辙,如果能有个明确的规定,有一定的处罚条例,估计就能好办很多。

每日话题

微信号:linyiweishequ

路上捡到钱 你会怎么做?

在路上捡到上万元的现金,估计多数人都不会选择交给警察,但如果在没人知道的情况下,捡到了几百元或者少量的现金,你会交给警察?寻找失主?还是……

在路上捡到现金,你会怎么做?欢迎加入读者QQ群88467806进行讨论,或者添加微信号linyiweishequ留言,亦或是拨打本报热线8966110发表观点,与我们互动交流。

本报记者 李诗源

住宅楼底层被改造、扩建门面房;小区绿地被圈成自家后花园,养鸡、种菜;阳台、窗台擅自外延搭建……在临沂很多小区里都存在着私搭乱建现象。原本不宽敞的小区公共用地,被违章建筑占去,导致业主公共权利受损。

面对这种现象,没有执法权的物业只能苦心劝说,感觉力不从心,城管部门虽有执法权,却是主要针对城市公共空间内私搭乱建。

调查

阳台或小院封闭起来成独立房间

3月17日下午,记者来到市区沂龙湾二期小区,发现很多一楼的住户把自家小院用玻璃封闭了起来,作为一个独立的房间使用。有的住户在里面安装了暖气片,有的还安装了防盗网和门窗,与周围独立的小院相比,显得有些格格不入。

位于市区北京路与秀水路交会处西南的意林小镇小区,很多顶楼业主喜欢把露天阳台封闭起来。记者随机找了3座楼,发现住在顶楼的住户有5户封闭了阳台,有的住户用的是和普通窗户一样的材质,有的则是用木头搭建起来,看上去很美观。

而在记者采访过的世纪新筑小区,加盖或私挖地下室不说,更有住户把自家院子的院墙向外扩建,小区公共绿化带被圈进自家院里1米多宽,还在地下铺设了水管管道,绿化带很多花草树木因此遭到破坏。

住户

有人贪图方便,有人担心安全

面对小区私搭乱建的现象,很多业主说出了自己的看法。沂龙湾小区的张女士说,私搭乱建不利于楼房安全,这也是她最担心的事情。“这些建筑多数是业主自己加盖的,根本

没有经过有关部门的批准,加盖的业主住着不安全,而且也会威胁到整个楼的安全。”

不少住户反对私搭乱建,也有住户却不以为然。世纪新筑小区的李女士说,院子都是

她们花钱买的,是她们自己的私人地方,她们有权在里面挖地下室。“我们又没有动楼体,就在院子里挖了地下室,能对楼房造成什么安全威胁?这不是夸大其词吗?”

物业

没有执法权只能劝阻,力不从心

小区内出现私搭乱建等现象时,业主第一反应便是将情况告知物业,要求物业出面解决问题。“我们会第一时间出面制止,但是物业没有执法权,也只能是劝说,如果对方坚决不听,我们也没有办法。”一位物业工作人员道出了物业的苦衷。

北城新区一家物业的主管人员告诉记者,该小区一楼业主为扩大自己院子的面积,将院墙向外延伸了一米多,私占了绿化带。物业接到其他业主举报后,到现场要求其停工,对方欣然接受。但是等他们离开后,对方又继续施工。之后,他

们再到现场劝阻的时候,对方直接不再露面,只让施工工人在场,根本无法协调。

不仅如此,私搭乱建还容易产生效仿效应,一旦有业主带头施工,其他业主会很快效仿。“一户管不住,户户管不住。”对此,物业工作人员也很无奈。

建议

加强业委会自治,进行监督、管理

记者调查了解到,小区违章建筑泛滥一是物业不敢管或管不了;二是城管不好管。小区内私搭乱建行为一般是在业主自有房屋范围内或邻近地点施工,城管部门仅对城市公共空间内的私搭乱建有明确的执法依据,业主在私有财产范围内进行私搭乱建,城管部门没有执法依据,执法存在一定难度。那么,小区业主应该怎么样维

护自己的合法权益,杜绝小区私搭乱建现象发生呢?

对于如何界定私搭乱建,山东铭信律师事务所彭昆明律师介绍称,首先要看其行为是否有相关部门的许可审批手续,其次看是否违反相应合同约定和管理规定,再次看是否对其他业主权利或公共利益造成侵害。

“私搭乱建会侵犯小区内其他业主的公共权利,损害小

区的整体利益。”彭昆明介绍,近年来,已经出现很多因为小区内私搭乱建产生的相邻权纠纷和物权纠纷。

至于物业和城管部门两难的境地,临沂大学社会学王教授提出了他的建议。“可以加强业主委员会的自治管理,业主委员会可依据自治章程,通过业主之间的相互监督,及时发现和制止私搭乱建行为。”王教授说。



本报记者 王璐 李晖

安利推出体验战略 全程体验锁定终端顾客

2015年3-15年度主题为“携手共洽 畅享消费”。近年来,随着生活水平的普遍提高,人们对于消费的需求也从安全和品质逐渐上升为由优质品质、个性化服务等带来的综合体验。直销行业巨头安利近日推出体验战略,全面整合优质产品和直销员服务资源,力图以全程优质体验锁定终端顾客。

安利大中华总裁颜志荣表示,直销模式的优势在于可以和顾客建立可持续的强关系,推动重复消费,而全程优质体验所带来的口碑,恰恰是培养忠实顾客,推动重复消费的关键。国际调查公司AC Nielsen的调查显示,安利产品美誉度为94%,安利纽崔莱的市场渗透率排名第一,安利雅姿在中国高档面部护肤品市场份额也排名第一。

安全体验: 产品全程可追溯

在安利(中国)广州生产基地,供应商、包装材料、半成品、成品等检验环节覆盖了产前预防、产中检测和产后跟踪的全生产链质量控制。所有原材料供应商,都要接受安利供应商管理小组频繁而严格的现场审核和绩效评估。产品生产过程中,质检人员会对产品进行严格取样测试,并为产品标贴类似“电子身份证”的二维码,实现产品全程可追溯。

同时,安利(中国)质量保证实验室在直销业内首家获得中国合格评定国家认可委员会颁发的证书,成为国家认可实验室,每年对约1000种原料、1200种包装材料、230种产品进行共计约2000项质量指标的检测工作,年平均测试达60余万次。

安利中国物流中心将对温度敏感的各种物料和成品储存在恒温恒湿的空调仓内,仓内温度常

年保持在22-24摄氏度,并定期清洗车库,配有专门的洗涤设备和人员,确保整个环境无尘。质检部门则常驻物流中心,从产品的存储、管理,到人员全方位进行监控把关。

品质体验: 从种子到成品天然有机

目前,安利生产所需的原材料44.42%依靠进口。为了从源头上确保纽崔莱原材料的品质与供应,纽崔莱逐渐形成了“纵横结合”的质量控制系统。

在纵向一体化方面,纽崔莱依托自有有机农场,开展“从种子到成品”的全程质量管控。为了满足消费者对高品质产品不断增长的需求,纽崔莱还逐步借助经过严格认证的自有有机农场种植部分原料。

安利一直注重对土壤的养护,不使用化学肥料,而使用腐化植

物、粪肥、有机物混合而成的天然肥料滋养土壤;引进品种优良的蚯蚓疏松土壤,增加土壤的保水能力和含氧量;使用“生物防治法”,在田间地头投放瓢虫等益虫控制害虫;通过轮作、人工除草,适当的土壤营养平衡及间种来控制杂草。

正是这种与自然和谐相处的生产理念,使得安利纽崔莱成为世界上较早建立起有机耕种的农业生产体系之一。

服务体验: 售前售中售后环环相扣

直销模式最大的魅力之一在于可以给消费者提供完全定制化的个性化服务,安利的个性化营销服务是售前售中售后环环相扣的有机体。

为了确保消费者在全国各地店铺享受到标准化和无瑕疵服务,安利在顾客服务、收银、店铺库房

发货等方面制定了严格、规范的操作流程。安利还与AC尼尔森合作,展开“神秘顾客”店铺服务质量调查。同时,安利还不断延伸服务触角,已在全国649个城市推出复合家居送货服务,使消费者足不出户,即可通过易联网、语音电话、传真等方式下单购货,坐等产品上门。

在安利(中国)客服中心,180条电话服务线路提供人工接听及全天24小时自助语音查询,并提供定制化手机短信发送、语音留言、VIP智能排队等人性化服务。

除了客服热线的情感交流,来自安利(中国)多个部门的高层领导还组成“顾客之声委员会”,定期针对具有普遍性的客户需求和反馈,从战略的角度来寻求解决方案,以回应顾客对公司的关爱。

(王玉龙)