

超龄水管9个月漏了近万方水 百万元改造费该由谁来掏

□见习记者 张文

舜玉花园小区连续三个季度超计划用水。经过调查,小区水管已“超期服役”超过了7年,造成水管“吃水”严重。而要改造水管,需要花费上百万元。

超计划用水近1万方

10月27日,舜玉花园小区接到小区第三季度超计划用水的通知,7、8、9月,小区超计划用水3739方。“这是我们今年第三次接到超计划用水通知了。”小区物业负责人说。物业负责人表示,小区今年1到9月份,总共超计划用水接近1万方,需要交纳约1.85万元超计划加价水费。

“这个小区今年连续三个季度超计划用水,这是以往都没有的情况。”节水办工作人员介绍。据统计,小区第三季度平均每天超计划用水约42方。工作人员推测,连续9个月超计划用水近1万方,原因很有可能是小区水管漏水。

水管“服役”已达17年

在小区自来水总阀门处,记者看到井盖上标注的年份是1994年。维修人员介绍,小区铺设的自来水管道为镀锌管,使用年限为10年左右。水管“超龄服役”已达7年。物业公司于2007年进入小区,4年以来,对主管道的大修有7次,平日的小修小补没法统计。



管道漏水量一天最多可达150方。(资料片)

物业维修人员说:“去年小区加压供水管道有2处冒水,后来拿了水泵来把水抽走。2009年,小区30号楼供水主管道漏水,一天大概漏走150方水。看着水哗哗往外冒,真心疼。”

据了解,小区水管均采用直埋的方法,埋在地下1米半处。经过10多年的锈蚀,“大的漏水口直径有三四厘米,小的也有小拇指大。针眼大的就数不清了。”维修人员说。

换新水管得花上百万

2010年,小区业委会曾请施工队来查看供水管线,发现小区要进行水管改造会“非常复杂”。小区自来水总阀门位于大门东侧省财政厅院内的东南角。如果要改造的话,得从总阀门向北,穿过省财政厅大院和省财政厅的宿舍楼,向西到达小区办公楼的机房,再以机房

为起点,沿路向西、向北、向东铺设3条水管,到达单元楼下1米半处。据估算,改造所需管道大约5000米。将原先的镀锌管和铸铁管全部换成PPR或者PE管,价钱在80-150元/米左右。维修人员说:“从总阀门到财政厅宿舍楼这300米的距离,得关阀门、破路面,没个10万块,施工队不会改的。”整个小区的水管改下来,机械和人力成本在百万以上。

追问

开发商该不该出钱

按规定,这部分水管都是公共设施,改造费用需要产权单位承担。

“产权单位是开发商,现在小区水、电的户头都还是开发商的名字。”物业负责人说。面对不菲的工程造价,物业无力承担。业主委员会主任苗女士说,小区建成年份是1995年,当时没有设立公共维修基金。现在小区每个月收取2元/平米,作为大型项目的维修基金。“一年收下来也不过10万元,根本就不够用。”

济南市户表办的工作人员表示,如果小区要进行户表改造,开发商应该承担改造费用,这需要业主和开发商协商。但是,苗女士说:“开发商卖完房子就走人了,怎么会管你?”

经过网上搜索,记者查到小区开发商山东华鲁房地产开发有限公司的两个办公电话,均无法拨通。记者辗转得到公司一位工作人员的联系方式。对于记者的提问,该工作人员表示无可奉告,要等汇报领导、咨询律师之后再谈。

人杰地灵论地脉 代有人才数洪楼

保利·海德公馆《闻道天下事》——国学大师王仲堂开讲第一堂

历史上儒道释三教曾在此交汇,西方天主教文化在此发扬光大,闵子骞“鞭打芦花”的历史典故源于此处,“醉卧挑灯看剑”——南宋著名词人辛弃疾的故居,《左传》安之战的纪念遗址,康有为先生眼中的“风水宝地”……这就是洪楼,一个承载了多种文化精髓的精神家园之地,一个融汇了多种流派,留下众多名人典故的文旅区域。如果说以大明湖为首的老城区代表了齐鲁文化的精华,那么以洪楼教堂为标志的洪楼区域就是集传统文化和新中国文化于一体的人文前沿。

名家讲坛走进保利·海德公馆的第一期,主讲嘉宾中国十大国学金牌导师、中国著名国学应用大师、山东省企业文化学会秘书长王仲堂先生,让我们对百年洪楼的人文历史有了更深刻的认识。



始于名门,探寻洪楼文化源点

“洪楼原名洪家楼,来自于明代末期一位姓洪的官员,并在此修建了一座祠堂,后来祠堂又改成了印象读书楼,所以洪楼的名就从这个诞生。”洪楼真正发展起来始

于100年前,即洪楼教堂开始建设的时候。洪家楼天主教堂由奥地利修士皮舍森设计,1901年动工,1904年建成,1906年,洪家楼教堂扩建成双塔哥特式建筑,扩建后的教堂面积达1626平方米,可容纳千人作弥撒,颇为壮观。

这期间请了七个省72个县的能工巧匠汇集到这里,建造了今天这个响亮的哥特式教堂。

建筑完成之后,能工巧匠大部分人都留在了当地,所以从那时起即奠定了洪楼区域的人文基础,居住在这里的人也都是全国各地比较有才学的人。

四教合一,中西合璧,文化汇流

遵循三教合一,已足称得上圣地。历来当山东大学的西学大师王老,则进一步向我们阐释了洪楼区域的特别之处,“洪楼属于四教合一,首先是洪楼大教堂,中西的三大教堂之一,典型的哥特式建筑,代表西方天主教。华山,本身是阳关庙,有三个教,西边分别供奉了释迦牟尼、老子、孔子,代表了儒家、道家和易家三个派系。所以是四教合一。”

另外除了儒释道文化和西方文化,洪家楼地区还有一个非常重要的人物,一个

中国孝文化的典型代表,这个人叫闵子骞,著名的“鞭打芦花”故事至今仍被人广为传颂,“孝悌,闵子骞”,孔子赞其道。因此,千百年来,以闵子骞为代表的中国孝道文化,对于区域来说,是非常好的教育传承。

文脉孕育真名士,仁者居贵地

在历史中,洪楼区域是一个名人辈出的地方。南宋著名的词人辛弃疾的故乡就在这里,距离保利·海德公馆仅10分钟,那里有万亩荷花园、辛弃疾纪念馆,对于项目的业主来说,可以近距离地与历史名人触碰,感受“梦虽低灯看剑,梦回吹角连营”“金戈万马气吞山河”的英雄气概、体会“众里寻他千百度,蓦然回首,那人却在灯火阑珊处”婉约内敛。

其实,对于一个地域来说,地脉可以把人衬托得光采,而人也可以把这个地方的风水衬托起来。山大周边,汇聚了人类的精英、文化的精英,本身就赋予了这片土地人杰地灵,将洪楼的人文气质培养得更加浓郁醇厚。孔子曰:“仁者居之,何陋之有?”“孟母三迁”,由此可见,居住在这里名士汇集的地方,对于居住的影响是潜移默化的。

人杰地灵,风水宝地,泉城地脉

洪楼不仅有数不尽源头的文脉,从风水学角度来讲,也可称得上人杰地灵。“上世纪康有为老先生到山东济南来,登上了千佛山,俯瞰了一下济南市,他就说济南市最好的风水在洪楼华山一带。济南这个城市是在山阴和河阴,是一个狭长地带,不低于往大处发展。真正往大处发展,应该在洪楼和华山发展。”

为什么洪楼被称为风水最好的地方?王仲堂教授为我们揭开了这个谜底:“通过对《周易》和风水的研究,从奇门遁平来说,洪楼属于生位,西北水平乾门,就是一个地方的出路应该是在这里。”出路就是活路,能激活盘活格局。因为,无论从宗教还是从风水学来看,这里都是济南的风水宝地。

启示:作为人地产业领导者的保利,遵循文脉、风水相佐的地域建造房子,积极筹建开放社区图书馆、致力于社区教育体系的完善,孜孜不倦地弘扬洪楼文化,正是用行动,践行着学府豪宅的内涵。以厚重的人文精神,不断创造高尚氛围,创造高贵的文化氛围和价值,赢得业主尊重。