

卡壳的“文保”危房



济南唯一的状元府破败不堪，屋檐腐朽坍塌。本报记者 刘飞跃 摄

着急修的缺钱，有钱修的没资质

文保危房陷产权使用、资金和技术困境，历史欠账让危房等不起

本报记者 刘飞跃

修复之慢
测量最长一个月
历史欠账太多

山东建筑大学齐鲁建筑文化研究中心副主任姜波说，近几年列为文物保护单位的建筑数量大幅增加，但非国有产权的文物建筑仍难逃年久失修的厄运。齐鲁晚报记者在济南老城区探访了解到，除了上述特色民居，像鞠思敏故居、陈冕状元府等省市级文保单位也急需保护修复。

据了解，这些文物的保护和修复进展不快，其中，题壁堂已维修两年，至今还没竣工，一个非常重要的原因就是文物修复耗费大量的人力、物力和时间。

“文物修缮并不是一天两天就能完成的，欲速则不达。单纯修缮方案的制作，快的话就一星期，慢的话需要一到两个月。”历下区文化局文化产业科相关工作人员表示。

该工作人员以督城隍庙和济南老火车站的例子来说明文物修复耗时持久的问题。据悉，针对济南老火车站重建问题，济南市文物部门已经做了前期工作，“每一块砖要做好编号，到修复的时候，砖头必须要按照编号放到指定位置”。

据介绍，目前老城区文物里面基本都有人住，这就牵涉拆迁问题。“除去拆迁问题，理想状态下住户搬出来后，光前期测量文物就需一星期，如果情况严重需一两个月。测量完后需要一到两周制作修复方案，然后就开始动工修缮，最快需要半年时间，这仅仅是一处。”该工作人员表示。

“目前督城隍庙已经展开了前期测量工作，测量和设计同步展开，文化部门现在也不可能一步一步进行。”该工作人员最后说。

对此，姜波说，老城区房子质量挺好，从渗漏到梁架腐朽一直到坍塌是一个长期的过程。“我觉得历史欠账太多了，

“个人没有钱修，或者这所房子属于文物，他想修却没有资质，这是一个怪圈。”山东建筑大学齐鲁建筑文化研究中心副主任姜波直言，房子是自己的，你又动不了，只能向上反映，政府想修又会有这样那样的困难。老城区文保危房陷入了产权、资金以及修复技术等怪圈之中。



双忠祠吴家公馆作为文保单位，院内情况不容乐观。本报记者 刘飞跃 摄



八旗会馆旧址如果现在不修，能否撑得过雨季很难说。本报记者 刘飞跃 摄

文物的保护和修缮工作尚未做好，如果以前每年都修点就不可能会存在这样的问题。”

修复之繁
产权人使用人关系
比修房难更复杂

齐鲁晚报记者连日探访了解，老城区的文物危房主要分为公房和私房，所谓的公房就是政府所有，私房则归个人所有，还有一种是倒闭的企业留下的房子。

跟八旗会馆同为济南市第四批文物保护单位的“西公界街6号传统民居”保护情况不容乐观。该民居属于公房，里面住

着十几号人。门楼石瓦缺少了一部分，上面也长了一棵一米高的树，里面的住户也是盼着政府来维修。

同样，位于鞭指巷内的陈冕状元府也成了危房。目前，状元府内很多房子的墙体已经脱落，用手轻拍墙体表面粉末纷纷落下。据介绍，状元府的产权单位是济南第一印染厂。由于这个厂子目前已经破产，也无力承担文物修复费用。

“老城区文物危房有些是公有的，有些虽是公有但是个人居住，有的则是个人往外出租，有的归属企业和公司，这是历史遗留问题，解决起来很麻烦。”5日，

济南市考古所相关工作人员说。

该工作人员同时透露，老城区文物修复起来比较慢，主要的掣肘就是文物所有人和使用人以及经费的问题。“所有人和使用人非常复杂，甚至有钱都花不了。对文物管理部门来说，修复队伍少并不是文物修复中遇到的最大的问题，最大的问题就是产权所有人和使用人的关系问题。”

修复之窘
修房要花28万
修缮能力认定无标准

孔先生居住的八旗会馆为公房，也就是产权属于政府，他只需按年支付房租，不需掏文物修缮的钱。但是，相对于公房，老城区内的不少文保单位都是私房，其中，赵先生的燕喜堂就是非常典型的例子。

2013年修订的《文物保护法》第二十一条规定，非国有不可移动文物有损毁危险，所有人不具备修缮能力的，当地人民政府应当给予帮助；所有人具备修缮能力而拒不依法履行修缮义务的，县级以上人民政府可以给予抢救修缮，所需费用由所有人负担。

据介绍，济南市考古所曾经给燕喜堂主人赵先生制定了修缮计划。计划出来后，赵先生找建筑公司做过预算。按照保护性修复方案，他需要花费二十七八万。“我一个月的退休金也不多，都六十多的年纪了，让我花二三十万去修个房子，根本掏不起。”赵先生说，因为资金问题，燕喜堂目前的修缮计划仍旧遥遥无期。

4日，历下区文化局文化产业科一位工作人员告诉记者，相对于产权为公房的文物，那些属于私房的文物修缮存在认定上的障碍。“文物保护条例都没有具体规定，说是你达到哪个标准以上或者以下判定为有修缮能力，但是以我的了解，最起码住户达到低保线吧。”该工作人员说。

该工作人员同时提到，老城区的文物住房都能居住，不少户主着急维修可能为了出租。“可

能是你没工作，但是你通过租房获得了外来收入，这样就肯定不符合政府帮助标准。”

修复之急
危房抗不住雨季
砸到人谁担责

抛开老房子修复存在的分歧，不管是八旗会馆的孔先生还是燕喜堂的赵先生，不管是房管所还是文保单位，他们现在面对的同一问题就是，雨季马上要来临，这些摇摇欲坠的房子如果倒塌了砸着人了，这个责任谁来承担。

“我不住在这儿，但房子的产权人是我，到时候房子出了问题砸着人，人家还是来找我。”燕喜堂主人赵先生不无忧虑地说。虽然房子是公房，八旗会馆住户孔先生这么着急修房子，一个很重要的原因就是，房子很难撑得过这个雨季，期间出现伤人事故总归不是什么好事。

“现在马上就进入雨季，老城区的住户一个劲地找我们。按照工作计划，雨季之前必须完成工作量的一半，但现在连十分之一都没有。”历下区泉北房管所负责人说，正因为考虑到房子撑不过这个雨季，他们特意给区文化局提交了翻建房子的申请。

着急的不仅仅是房管部门，历下区文化局文化产业科工作人员说：“文物是属地管理，文化部门监督文物的保护情况，并对文物进行定期巡查。如果房子是文物的话，文化部门要担责，因此，我们肯定比较着急。”

山东千舜律师事务所律师王伟认为，文物倒塌属于高空坠物，要看看房屋所有权是不是成为文物后发生了变化。“责任应归房屋所有人，公房出问题需要起诉房管局，承租人承担连带责任。原告告诉了房屋所有人之后，再去追究文物部门的责任。”

王律师称，文物部门有确保文物安全的义务，产权单位可以提出是因为文物部门不让维修而出现了问题，他可以要求追加文物部门作为被告，法院只需要审查此事是不是属实就行了。