

日本的住宅楼也是由物业管理公司担负管理工作,然而,他们的管理重点与管理方式与中国的物业管理有许多不同之处

# 日本住宅物业这样管理

撰文/供图 徐静波

凡是到过日本的朋友,一定有一个感觉,那就是日本的城市很干净,干净的不只是街道,还有房子,看上去那么一尘不染。你看日本的建筑,很难看出它的年份,因为10年前造的房子和30年前建造的房子,从外表上看,都是差不多,跟新的一样。为什么日本能够做到这一点,秘密只有一个,那就是日本人恪守建筑物的维修保养之道。



日本的高级住宅区

## 帮助孩子“淡化”宠物死亡带来的悲伤

□若水悠然 采菊西篱

儿童心理学家早就发现:当家中饲养的小狗、小猫、小鸟、小鸡死后,遭受心理创伤最为严重的总是孩子(其中特别是幼儿),由此他们也往往比成年人更容易发生心理或情绪方面的问题。实际上,当他们一下子失去心爱的宠物时,往往会比成年人更敏感地觉得周围环境发生了突变,于是或整天哭哭啼啼,或向家长问这问那,或不让安葬宠物尸体直至变质发臭——对此大人们理应明白,这是儿童面对巨大压力所作出的正常反应,而非他们无中生非或感情脆弱。

事实上大人们不仅应对孩子作出的“消极反应”予以理解,而且还帮助孩子渐渐“淡化”所发生的不幸,并通过这种“心理调整”让孩子进一步理解什么是死亡,以及死亡对任何生命的必然性的深奥哲理。儿童心理学家建议:当孩子心爱的宠物死了,不妨采取如下举措:

- ◆主动和孩子交流感受。不妨将你的难过、伤心等感受与孩子作一下交流。这样孩子便会意识到,亲人在和自己分担忧伤,同时也会明白,宠物死了心里哀伤是人之常情,由此孩子的痛苦也会随之减轻不少。
- ◆帮助孩子设计合适的悼念方式。如果有可能,可以允许孩子为宠物办一次葬礼,或亲手埋葬它,或为它写一篇悼文,或为它画画、作诗。
- ◆再养一只。如果孩子对死去的宠物过于“念念不忘”,最简单的“缓冲”办法是:再养一只毛色、年龄相仿的同类宠物,为的是“转移”其过于沉重的哀思。其中的安抚原理也许和失去孩子的母亲再去收养一个孩子大同小异。
- 要知道,家中心爱的宠物的死亡,对许多年幼的孩子来说,也可能是第一次经历丧失“亲人”之痛。如果家长此时能理智、科学、人性化地引导孩子渡过心理难关,那么这也许还意味着,今后孩子也能较为冷静、恰当地处置人生途中可能面临的更多、更大的不幸。

## “花地·朗读者”第二十三期

本期推送文章:  
苏华《写作妈妈,画画妈妈》  
岁末年初,我们精选出2018年在花地、晚会副刊见报的优秀作品,共40篇,并邀请这些精美文字的创作者,用最朴实的声音演绎文字最醇厚的情感。本期推送的是苏华的《写作妈妈,画画妈妈》(见本报2018年1月23日,著名书画家苏华笔下奋发自强、情趣盎然的母亲——同样是书画家的吴丽娟,一位面对生活挫折的九旬老人,她借助书画、写作,终于淡化了失去亲人的痛苦,感人至深。



制图 范英兰

## 壹 日本房子为何看上去总像新的?

东京有一家著名的房产中介与管理公司,叫“暖灯国际地产”。暖灯国际地产公司的老板是一位华人,出生在广西桂林,所以他的名字叫“桂小川”。桂社长说,当你晚上回家的时候,看到家里点着一盏灯,你的心会有一种温暖的感觉。于是,他把公司取名为“暖灯”。暖灯公司已经买下了东京首都圈十几栋大楼,同时也管理着200多栋房子,对于日本的建筑物,尤其是公寓楼的管理,有着丰富的经验。最近,我跟桂小川社长聊起了这个话题:日本房子为什么看上去总像新的?他给我讲出了这个秘密。

一个人平时有没有使用美容化妆品,皮肤是会不一样的。一个精致漂亮的女人,一定是一个善于保养的女人。房子也是同样,建造完成后,经过长期的风吹雨打和紫外线的照射,房子的外墙一定是会出现劣化现象;下水管道经过几年的使用后,一定会出现堵塞。那么,如何能够保证房子的外墙不过多地出现劣化呢?如何能够保证整栋大楼的所有管道畅通无阻呢?这就需要定期的维修,而且是预防性维修,不是出了问题才维修。

那么,怎样保证整栋大楼能够维持长期的,而且又是经常性的维修呢?日本有一项法定的制度,那就是买了公寓楼的房子,就要缴纳维修基金。维修基金的缴纳,是每一位拥有房产的人必须承担的义务,而且这一义务是依据“平等均分”的原则实施的。首先,在购买新房时,你必须缴纳一笔维修基金,一般3室1厅的房子,第一次需要缴纳大约150万日元,也就是10万元人民币左右。然后,每个月再缴纳相当于1000元



物业公司派人上门清扫楼道

## 贰 物业的各种设施必须定期维修

那么,业主缴纳的这笔维修基金是由谁管理的呢?不是由政府(房管所)管理的,而是由业主委员会和物业管理公司共同管理。钱放在哪里呢?是放在银行里。需要使用时,由物业管理公司提出预算,业主委员会审核批准支付,政府无权,也不能介入此类民间事务。东京虽然是一座有着2000多万人口的国际大都市,但是,主要的物业管理公司,却只有四五家,当然都是有半个多世纪以上物业管理业绩与信誉的大企业。从一栋公寓楼建成之后,这些物业管理委员会就会和业主委员会共同商定出一个长达50年的公寓楼维修计划表,什么时候修理屋顶漏水系统,什么时候修理外墙,什么时候疏通下水管道,什么时候检查供水系统,

## 叁 东京的大楼物管集中在四五家大型公司手中

在这里,我想强调一点的是,日本的物业管理公司的主要工作,并不是负责大楼的安保或小区安全管理,而是注重于大楼自身的质量和品质的管理。原因在于,日本的社会治安普遍较好,很少发生入室盗窃事件。而且日本的小区本来就没有围墙,都是开放式的,只是大楼的大门是有管理员或者有门锁安保系统,因此,物业管理公司几乎不需要雇佣保安人员,而把主要的财力精力投入到大楼的日常管理中,譬如清扫楼道,管理垃圾,擦洗门窗与楼梯扶手,一般一栋10层楼的公寓,就是一个管理单元,而且大多数管理人员都是退休之后重新参加工作的老年人,或者是家庭主妇。物业管理公司平时只是做一般性的巡查,只有等到定期维修时,物业管理公司才会有专门人员上门联系服务。如果是高档小区,物业管理公司会设置一个专门的办公室,派驻几名工作人员管理,负责大楼内外的每天清扫工作,处理业主的一些咨询业务,监管进出大楼的人员。

什么时候检修电梯和更换电梯,都清清楚楚地写明具体的施工年份和施工时间,并印成册子,业主们人手一份。到维修节点时,由物业管理公司提前通知业主委员会开会审核,批准预算,并书面通知所有业主。桂小川社长说,日本物业管理有一条不成文的规矩,不管下水道有没有堵,一年必须使用高压清洗装置全部疏通一次。屋顶的防漏系统,一般是5年补修一次,10年大修一次。外墙一般是10年全部翻新一次。电梯是3个月检查一次,15年更换一次。房间里面的消防探测系统是一年检修一次,也是说,日本的物业管理,不是管道堵了,设备坏了,才去修理,而是完全的按照预先制定的修理计划,进行预防性修理,以保证大楼和住户不会遇到生活上的麻烦。

在设备没有坏的情况下,就把自己的一笔钱交给业主委员会和物业管理公司去管理使用,会不会被挪用和乱用?这是许多人可能会担心,而且是不愿意交钱的原因。但是,日本是一个信用社会,业主们根本不会担心自己交的钱会被挪用和乱用。正因为如此,业主与物业管理公司建立起了深厚的信赖关系,很少会埋怨物业管理公司,或者更换物业管理公司。而物业管理公司也是根据自己长期以来管理楼盘的经验,预先就制定出详细而完整的大楼维修保养计划,并告知每一位业主,按部就班地进行几十年的大楼管理。而从事公寓楼管理工作的人,必须考取国家资格证书——公寓管理士。

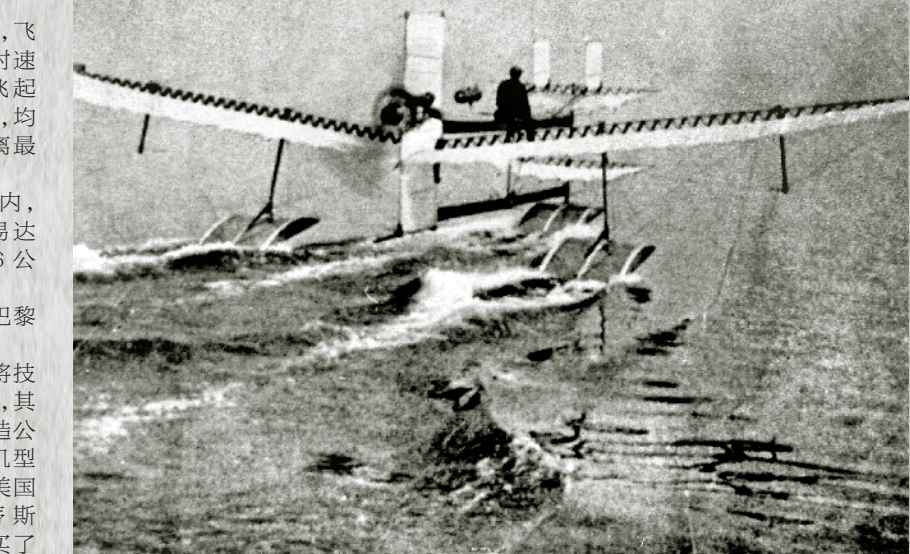
日本真正有钱的人,是不住高楼的,都住在低层的高级公寓楼或者自己建的房子里。在东京的白金台、涉谷和麻布、六本木等高级住宅区,有许多四五层楼高的公寓楼,掩映于绿树丛中。这些楼看上去很普通,但是价钱很高,住的人都是有钱人。其他不说,单就维修基金和管理费用,一个月就要缴纳相当于1万多元人民币的日元费用,因为一栋楼才十几户二十几户人家,费用分摊下来,数额就很大,所以,没钱的人,是住不起这样低层的高级公寓的。相反的,住在高层公寓楼里的人,因为一栋楼里住户数多,修理费用分摊下来就少,这也是在日本住高楼的好处。所以,日本无论是公寓楼还是办公楼,建造了许多年,为什么没有给人一种破旧的感觉?原因就是因为有着一整套很好的维修保养制度,而这一制度的建立,首先要有开发商、业主和物业管理公司三者之间的信赖和相互依存协作的基础,其次是物业管理公司要有一种对业主与大楼高度负责的态度。

## 世界珍品 老照片的背后33

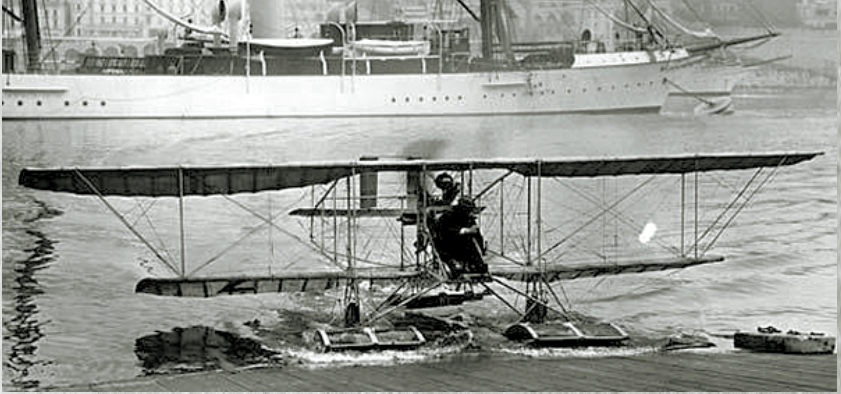
# 世界上第一架水上飞机试飞成功

撰文/供图 刘植荣

照片是法国发明家、飞行家亨利·法布尔(1882年-1984年)在试飞他自己发明制造的水上飞机“易达翁”,时间是1910年3月28日,地点是法国马赛附近地中海水面上。“易达翁”是世界上第一架水上飞机,照片由法国海军摄影师拍摄。1882年11月29日,亨利·法布尔出生在马赛一个船商家庭,毕业于马赛教会学院,毕业后专门研究飞机和飞机推进器的设计制造,并申请了飞机漂浮专利。法布尔用了4年的时间制造出世界上第一架水上飞机“易达翁”(Hydravion)。这是一架浮筒式水上飞机,也就是说,机身不能自己浮在水面上,而是要把飞机安装在浮筒上,靠浮筒的浮力托着飞机,浮筒好比是轮式飞机的起落架。“易达翁”是单座水上飞机,翼展14米,长8.5米,高3.7米,重475公斤,木制框架,浮筒用胶合板制成。发动机用的是法国产的尼奥姆欧米伽航空发动机,50匹马力。1910年3月28日,在法国南部城市马赛西北25公里的地中海水面上,28岁的法布尔第一次驾驶飞机,而且还是



世界上第一架水上飞机试飞 摄于1910年3月28日



“科德隆-法布尔”型水上飞机 摄于1912年3月

## 点滴

- PIAA 数据显示,中国学生平均每周课外学习时间13.8小时,名列全球第一,加上校外辅导和私人家教,每周校外学习时间长达17小时左右,远高于OECD(经济合作与发展组织)国家的平均值7.8小时。2018年7月,教育部发布的国内省份《中国义务教育质量监测报告》指出,绝大多数中小學生都长期处于睡眠不足状态,且肥胖比例和视力不良比例较高。
- 通过对四川省成都市青白江区民强村发现的遗迹进行考古发掘,考古工作者首次在成都平原发现了战国时期集中式未成年墓葬群。
- 最新数据显示,2017年日本人均GDP为38348美元,受日元贬值影响,排名从2016年的第18位下降两位至第20位。
- 不久前,可口可乐公司在美国50个州做了一项诚实测试:无人售卖瓶装饮料面前,有一个投币箱,路人可以选择付钱,也可以不付钱。测试结果显示,全美平均诚实度为92%,首都华盛顿的诚实度最低80%,阿拉巴马与夏威夷的诚实度为100%。
- 杭州一位公办小学的校长在教师群里“发飙”:咱学校的老师能不能拿点真本事出来,别像个庸医一样,不管啥病一律挂盐水,不管啥情况,一律做试卷。老师们千万别跟我说话,我是为了学生好,我会问你:真的吗?说这样的话,你良心不会痛?
- 格力电器董事长董明珠:互联网经济必须有实体经济的支撑,年轻人(以为)搞抖音、搞

自媒体就能够发财,但如果没有实体经济的支撑,是不行的。只有实体经济的崛起,制造业的崛起,才能真正地改变世界。

- 上海市体检行业质控中心成员许震生透露,有个体检中心的心内科体检仅耗时20秒,可听心率起码也要1分钟,这些体检流程相当马虎。
- 调查显示,六成受访者加入了线上医患交流群,大部分受访者认为医患交流群方便医生跟踪和相互交流,但也必须防范其变质、走样,甚至成为患者向医生发红包的新渠道。
- 麻省理工学院的校友罗易(化名)说,中国的留学中介大会包装孩子了。很多孩子本身并不算太出挑,但经中介一包装,就像那么回事儿了。留学市场中介早就摸准了常春藤高校喜欢什么样的学生。但如果有多名中国学生通过中介包装了面试进入名校,但入校后表现不尽如人意的话,招生部门就会对整个中国片区的学生形成“坏印象”。
- 直播访谈节目《十三邀》中,贵州导演回答为啥贵州菜没川菜普及率高时说:“贵州海拔高,人犯懒。”
- 江西省万载县房管局原局长贺立新在被留置期间,对家风不正滋生腐败的现象感慨极深:“我就是那头拉车的牛,所有的亲戚都坐在车上,我走慢了,他们抽我一鞭子,现在我累了走不动了,大家都坐在车上不说话了。”
- 国家发展和改革委员会社会发展研究所所长杨宜勇表示:“现在雨来了,小雨下过了,

## 小青

已经下到中雨,中雨就是中国的老龄化60岁以上的是已经超过16%,大雨是60岁以上的老人超过26%,暴雨是60岁以上的老人占总人口超过36%。”

- 中国教育学会副会长袁振国:大学的最重要的功能是人才培养,看人才培养的质量以及对社会的贡献。可是在所有的大学排行榜中,几乎没有把学生的培养质量放在重要的位置的。即使是四大排行榜,关于人才培养的指标权重也只占5%-20%,80%以上的指标跟学生培养无关。
- 去年24日凌晨,南友高速广西南宁往崇左方向一载有23吨生蚝苗的大货车突然着火,有网友表示:“我觉得挑挑还能吃。”
- 2018年,中国对菲律宾的投资总额达到了487亿元人民币,增长了80多倍。
- 瑞士研究人员开发了一种可以在空中飞行期间变形以穿越狭窄空间的无人机。它为救援人员设计,基本形态仍是常见的X形,可变成更窄的H形,可收缩成更小的O形,也可变成T形。
- 近日的一项研究发现:一条X染色体可能是女性更加长寿的“秘诀”,因为它包含了许多与大脑相关的基因,这对人类生存至关重要。比较而言,男性的Y染色体包含的与大脑相关的基因较少。
- 美国开发出一一种能连接蓝芽的胶囊,服用后可在胃中保留约1个月。人类未来有望用智能手机控制体内给药。