

# 山景楼盘山体滑坡 水景房成“进水房” 新建楼盘隐患浮出水面

掏尽血汗钱买的新房竟然被水淹了!新建的小区怎么也会出问题?是因为这些楼盘地势低洼吗?还是它们所在区域的市政排水管网落后?一些南京市民困惑不已。记者在采访中发现,这些楼盘多在江宁江北等新城。水景楼盘闹水患,山景楼盘又会塌方……连日暴雨使这些昔日的景观楼盘面临考验。

## 江宁:山景楼盘山体滑坡

原因:挖得太狠,山林“骨质疏松”

### ■ 场景

大暴雨让一些靠山的楼盘遭了殃。7日晚上,江宁将军路一家以山水风景著称的别墅楼盘出现山体滑坡现象。尽管滑坡断面很小,可一些黄土、碎石滑落,堆积在进出的道路上,而最近的一幢别墅距离滑坡现场仅有30多米远。有业主担心地表示,如果大雨不断,出现更大面积的滑坡,后果将很严重。

而在城北,另一家楼盘的配建小学附近山体塌方,所幸小学还没有启用,没有人员伤亡。业主告诉记者,如果塌方时有人路过,那就很可能有生命危险。这家楼盘靠近幕府山,当年也是以“山景楼盘”来宣传。

### ■ 分析

南京市国土局负责地

质灾害治理的工作人员告诉记者,一般来讲,滑坡、塌方的地方大多都有挖山的现象。也就是削去山的一角做平地来建房,开山导致裸露在外的山体松软,经雨水渗透后,滑坡将不可避免。这样的情况很多,比如前几年建苏港大道,削坡后导致栖霞山南坡滑坡;燕子矶中学篮球场修建时,扩大面积四面削坡,产生滑坡隐患。他表示,现在一些靠山而建的楼盘,挖山后虽然做了护坡,但如果挖山越多,则护坡加固的难度就越大,江宁有些别墅楼盘几乎每年下雨都有滑坡就是明证。这样的小区,居民最好要避免购买挖山后离山最近的楼幢,因为不仅有滑坡的隐患,山体的自然流水还容易导致附近的楼幢渗水。

## 江北:滨江新城变“水城”

原因:排水管网跟不上开发速度

### ■ 场景

除了江宁,江北楼盘所遭的水患也在市民中产生了不小的反响:滨江大盘明发滨江新城一楼大面积被水淹。这是一个总规模160万<sup>2</sup>的超大规模小区,居住人口能达到5万-6万人!

在明发滨江新城一期买房的一位业主告诉记者,从7月7日下午起,明发滨江新城一楼的架空层就进水了。雨大的时候,有半地下室车库的楼层全部被水淹没,一楼的电梯间和配电房全部进水,半地下车库和下越式楼层的积水已基本与外面地面持平,电梯全部关闭在2楼以上。物业正在不停地用广播通知业主:部分楼层将停电。下水道处时不时往外冒臭水,业主认为:可见排水系统早就排水不畅。

### ■ 分析

滨江大盘怎么会被水淹?照理说,靠江的楼盘将雨水排入长江应该比别的楼盘更快啊!明发集团副总欧阳严显告诉记者,其实江北楼盘淹水的程度并不应该是明发最严重。只不过因为其一楼是架空层,比正常地面低了80cm,所以如果别的楼盘仅仅是地下室进水,该楼盘看起来一楼就已经淹了1/3。

在他看来,江北的桥北板块都有不同程度的积水,因为这里的百万大盘太多了。苏宁天润城、明发滨江新城、威尼斯水城、大华锦绣华城,规模都动辄100万-200万<sup>2</sup>,一个楼盘能抵主城区的6-8个楼盘。人口一下子多了20万-30万,很显然,浦口的市政排水管网如果还是以前建的,那肯定是不够的;即使有局部更新,那也很难赶上楼盘的开发速度。

## 江宁:水景房成“进水房”

原因:湖水无处可排倒灌小区

### ■ 场景

“从7月8日凌晨到9日下午3点多,水还是没下去,一些一楼的住户遭殃了。”江南青年城是本次暴雨中淹水最严重的小区之一。业主徐先生说,地下车库的很多车子都被淹了,最严重的时候,小区一楼基本被淹没、无法居住,只露出二楼。原以为楼盘靠着牛首山河,是个水景房,谁知道在大雨面前,这种水景房不堪一击。

而在复地朗香别墅小区,大水一直漫过了墙壁上的电源插座。有的业主一开始忙着堵水,眼见堵不住,急忙将一楼值钱的东西抢救到二楼,但柜式空调、真皮沙发,眼睁睁地全“泡汤”了。与此类似,记者了解到,在江宁开发区的将军路、佛城西路沿线、科学园三大地区,翠屏东南、爱涛漪水园、莱茵东郡等多个楼盘遭遇“水漫”。

### ■ 分析

算起来,江宁楼盘此次受灾最为严重、受淹楼盘也最多。一大原因就是本次江宁的暴雨最大。南京各气象观测站降水量的统计,江宁的降水量达到290毫米,远高于主城区的190毫米。

但同在江宁,东山老城区并没有像开发区一样闹水灾,反而新区楼盘不断“进水”,难道新区管网还不如老城?就此,江宁开发区管委会工程部门负责人表示,开发区的降水量比老城区还大,还急。

更麻烦的是,爱涛漪水园、江南青年城这些小区几乎旁边都有湖泊,本来是水景,也可以泄洪。可是碰到大雨,内河的河面已经和路面持平,那些孤单的湖泊无处排水,水位一高自然漫进了小区。

江宁开发区的排水系统到底怎样?当年众多湖泊的水系保留了吗?市政的相关负责人表示“现在不好说”,要过后仔细分析才有答案。

## 河西:龙江被淹奥体没事

原因:保留原有水系很重要

### ■ 场景

在南京的几大新城区域,河西奥体在这场水患中却显示出优势。除了水西门、集庆门两大地铁修建点有积水外,奥体基本成为全城受灾最轻的地区,几乎没有道路、楼盘积水成灾。

有市民甚至趁暴雨来临之际去考察奥体楼盘,发现路上排水处水流很急,但没有大面积积水现象,楼盘在雨水的冲刷下,外观反而更见鲜亮。

而龙江地区,同样位处河西低洼地带,同样不是老城最老的排水管网,却没奥体这么幸运。那位明发滨江新城的业主告诉记者:他上周六一看自己家被淹了,干脆直奔主城区父母家准备避难,结果到了龙江才发现,这里的淹水比江北还深!水一直没过小腿,江东北路金盛百货段附近都有积水。

### ■ 分析

据了解,奥体楼盘的防水能

力如此强,因为它的排水管网几乎是全南京最新建设的。更重要的是,奥体一边是长江,还拥有幸福河、向阳河等多条水系支流,这些河流虽然从楼盘流过,被纳入小区的建设范围,但在建设之初就考虑了泄洪的功能。或许是因为注意保留了水系,奥体的河流没有严重的发臭的现象。

至于龙江,市政综合管养部门有关负责人分析,就因为这里的水系被破坏了,该片区龙江河、龙江东河、中保河等河道,由于初期开发商无序建设以及草场门大街、江东路等城市道路的建设被分成了几段,切断了河流循环,部分小区的生活污水直接排放进入河道,加上河道长年没有水源补充,成为“死水”河。不仅水质长期处于劣V类,而且因为脱离了城市水系,丧失排水能力,所以龙江的雨水全靠排水管网,而当地的管网又不是最新的。就楼市而言,楼盘如果附近有水,水系保留得好就是高档水景房,维护不好则反而成为小区的污染源。

快报记者 尹晓波 孙洁 邵瑜

## 自我减压,600岁城墙挂“瀑布”



专家说,明城墙排水是好事。快报记者 翁叶俊 摄

一场特大暴雨,使历经600年风雨的明城墙频出险情:有的砖体向外起翘,有的砖垛裂缝加大,还有的地段城墙俨然成了一道“瀑布”。据统计,昨天,共有4段明城墙告急,其中太平门至琵琶湖段,明城墙因山体地下水堆积,导致大量积水沿着城墙向外喷。为了缓解险情,南京市文物部门专门成立了2支排查小组,24小时对明城墙进行巡查。

昨天,明城墙太平门段出现“瀑布奇观”。雨水通过城墙之间的缝隙不断向外喷,形成大大小小的水柱。整个“瀑布带”宽度有几十米。一位过路司机说:“以前雨小的时候,这一段明城墙只是向外流水,这两天雨特别大,就成‘瀑布’了。”

南京市城墙管理处处长

杨孝华说:“太平门至琵琶湖段明城墙背靠富贵山,全长近2100米,最高处达26米。经初步调查,连日大暴雨,给明城墙造成了很大压力,加上这一带是包山墙,墙体内侧离山体最低的洼水很近,导致富贵山的山体积水向城墙外喷。”让他为难的是,他们暂时还不能把喷水口堵上,只能24小时监控,观察记录墙体异常情况。

杨孝华说,他们召集专家分析了原因。专家们认为,城墙向外喷水是好事,否则山体的积水长期没地方排,不仅容易引起山体塌方,还容易让明城墙坍塌。这一段明城墙现在还算牢固,暂时没有危险。“但是,如果长期下大雨,会让城墙墙基受损,引起城墙向外滑移。”快报记者 胡玉梅

南京仍有50处地区受淹

## “隔离”内外秦淮河加速泄洪

昨天,南京主城区的积水情况普遍得到了缓解,但江宁地区以及江北部分楼盘小区内的积水却迟迟得不到缓和。记者昨天从市政部门了解到,截止到下午三点钟,受附近地区降雨的影响,长江水位已经上升到7.29米,离设防水位只剩30厘米左右。因此,排水部门采取了关闭内外秦淮河闸门的方法来加速外秦淮河向长江的泄洪。

截至7月9日16:00,城区玄武湖水位尚处于高位,玄武湖武庙闸水位10.79米,超过控制水位0.49米,目前城北和平闸正在城防办的统一调度下,视城北护城河的水位情况,对该闸门进行合理调控,力争尽快降低玄武湖水位。

城区河道泵站从8日12:00至9日16:00,排涝1088万立方米。据最新统计,截止到昨天16:00,昨天一天城区出现积水现象的地点50处,原因仍为暴雨强度过大,需要较长排水时间

所致。如鼓楼区上海路、模范马路,下关区大桥南路、黄家圩路,玄武区小营村、黑墨营,白下区马府街、虎踞南路等。

据记者了解,截止到昨天下午三点多钟,长江下关段水位已经从前天的6.9米,上升到了7.29米。“不过还是低于南京的内河水位。”市政部门的工作人员解释。据了解,截止到昨天凌晨,秦淮河上游东山段的水位已经超过警戒8.5米,达到9.7米。

“为了及时将城区的水通过外秦淮河排入长江,我们已关闭了内外秦淮河之间的闸门,将内河的水通过水泵强排进外秦淮河。”工作人员告诉记者,长江的水位也在上涨,要抢在上游高水位到达前把水排出去。这样就排空了内秦淮河的雨水,好让内河有足够的容量,迎接下一次暴雨袭击,市政部门已将内河各段的水位控制在6.3米左右(控制水位为6.8米)。

通讯员 张健 记者 邵瑜

refine 瑞风  
开创精实商务新时代

瑞风展示中心:中山北路607号 销售热线:025-58826567 江宁分店:025-52152980  
瑞风展示中心:大明路37号 销售热线:025-52641628 24小时售后专线:025-86210707

JAC

江淮瑞风·瑞鹰  
南京置换节开幕啦!

- 活动时间:7月1日-8月31日
- 以旧换新:最高万元现金购车置换(限车型)
- 跳蚤车市:零差价二手超值瑞风交易平台
- 来店有礼:凡参加置换节活动客户,均可获赠精美纪念衫一件

活动地点:苏物瑞风专卖店大明路37号(南京市旧车交易市场旁)  
苏物瑞风专卖店中山北路607号  
活动热线:025-52641528, 025-58833567

www.jac.com.cn 24小时客户服务热线 4008-889933

江淮瑞风江苏苏物特约销售服务店