

# 一次大修 质保10年 南磨房老电梯更新模式获全国推荐

随着房龄增长，住宅老旧电梯“带病运行”“小病拖大”的现象成为许多居民的烦心事。在北京市朝阳区南磨房地区，只需维修一次，就能换来未来10年的安心与省心。一年多来，该地区已经有174部电梯迎来“重生”。

由朝阳区南磨房地区会同朝阳区市场监管局创新推出的老旧电梯“修一保十”长效治理机制，上个月被住房和城乡建设部、市场监管总局纳入住宅老旧电梯更新可复制政策机制清单，向全国推荐。

## 困局：“高龄”电梯成日常困扰

建成于2005年的金海国际小区南区，电梯已步入“老龄化”期。卡梯、电梯门关不上、运行中突然停运……这些故障成了居民的日常困扰。

那时候，因电梯故障引发的12345诉求居高不下。“最多的时候，一天六七十个电话反映。”金海社区服务站站长谭家骥告诉记者。

电梯“带病运行”“小病拖大”的现象有一定的历史原因。“以往物业与维保单位签的都是短期合同，小修由维保单位负责，配件更换物业单掏。结果就是小毛病没人修，拖成大毛病再用住宅专项维修资金大修。维修资金的使用需要一定比例业主参与表决，实际操作中障碍重重。”南磨房地区城乡建设办公室副主任张野一语道

破症结。

对此，南磨房地区工委牵头对居民、维保单位、物业进行走访调研。大家发现：换新一部电梯需35万至40万元，而大修报价仅17万多元；许多居民反对轻易动用维修资金这笔“养老钱”。

“既然如此，我们就要降低住宅专项维修资金的使用压力与频次，化解居民对资金快速耗尽的担忧。”张野说。南磨房地区联合朝阳区市场监管局、房管局，经过多轮磋商，提出了一个创新方案——“修一保十”。

“就以诉求最集中的金海社区作为试点，将电梯更新改造与后续10年维保绑定，施工方不仅要完成大修，还要承诺为全部零部件质保10年，负责10年内的维保工作。”张野介绍。

## 解题：“修一保十”让居民物业都安心

有了破题思路后，一场场的居民议事会随之召开。

一开始，议事会上，业主代表的发言就变成了“诉苦大会”，居民诉说“电梯惊魂”，物业也倒苦水，讲述维修金提取之难。社区和地区相关负责人梳理了大家的诉求后，开始向大家推介起了“修一保十”方案：电梯大修后，施工方为全部零部件质保10年，同时负责10年的维保工作。

会议室里安静了几秒，随即炸开了锅。“10年质保？哪有这样的好事？”“要是施工方跑



▲南磨房地区居民坐上了改造后的电梯。

(受访者/供图)

了怎么办？”“10年内真的不用再花钱？”

面对居民连珠炮似的提问，南磨房地区的工作人员一一作答：施工方通过公开招标选出，签订正式合同；此举将长期维保责任前置转移至施工方，倒逼其采用更高标准部件与技术，从源头保障质量；10年质保期内，施工单位承担维护保养，物业公司只需每年按时支付定额的电梯维保费，不再支付电梯更新质保配件的维修费用；物业和业主也不用频繁发起维修表决，降低了住宅专项维修资金的申请频次。

“电梯都20年了，修修补补给谁住着都不踏实。”有的居民坚持要换新的。南磨房地区工委、办事处又找来特检院的专家进行科普：保留以往质量较好的导轨、轿厢框架，再有

针对性地高配升级改造……

渐渐地，“修一保十”这个新词，开始在居民间口口相传。

为了让居民彻底放心，南磨房又提议成立一个由业主组成的“临时监督小组”。监督小组全程参与招投标、施工监督、验收环节；有权查阅所有资金使用明细。

2025年初，最终的试点方案被提上议程：先改造金海社区1号楼至3号楼的9部电梯，采用“保留骨架、更新核心”的技术方案，保留二层以上厅门、导轨、框架，换新曳引机、控制柜等核心部件。

## 推广：今年400多部电梯申报更新

2025年4月8日，金海国际小区首批改造的9部电梯正

式投入运行。更新后的电梯焕然一新，运行平稳安静，还新增了电动车识别系统等。

“新电梯又快又稳，真棒！”“显示屏上的数字更大了，对我们老年人特别友好。”居民都很开心。

一年来，金海国际小区共有26部电梯陆续完成更新。更新后的电梯自运行以来，12345热线实现“零投诉”。

试点的成功为大规模推广奠定了基础。2025年，南磨房地区174部老旧电梯全面采用“修一保十”模式进行改造，美景东方、世纪东方嘉园等小区也纷纷复制这一经验，整个地区关于电梯相关12345诉求由20%下降到10%。

2026年2月，这一创新模式正式被纳入住房和城乡建设部办公厅与市场监管总局办公厅联合发布的老旧电梯更新可复制政策机制清单，向全国推荐。

从“月月修”到“修一次保10年”，从“多方扯皮”到“责任清晰”，在朝阳区南磨房地区，更多的“高龄”电梯正在经历同样的重生。

据介绍，南磨房地区住宅电梯共1669部，运行超过15年的老旧电梯占了六成，今年还有400多部电梯要申报更新。南磨房也正依托“数治磨房”小程序等技术平台，对辖区住宅电梯维保记录等实施动态化、可视化监管，做好“修一保十”模式的后续长期质量监督。

(据《北京日报》)

## 小事不出楼栋 难事大家商量

“以前一到下雨天，下水道就堵得厉害，污水漫得楼道里都是味儿，折腾了好几次都没彻底解决。现在好了，社区组织楼栋邻居们一起商量，大家凑钱疏通了管道，再也不用犯愁了。”近日，说起一直扰人的烦心事得到了解决，内蒙古通辽市霍林郭勒市北站社区东阳物流小区的居民们满脸欣慰。

原来，东阳物流小区的排水管道多年来一直存在管径较细、排污不畅的问题，每到雨季或用水高峰期，下水道就容易堵塞冒水，不仅影响居民出行，还滋生异味，成了小区居民的“心头病”。以往，大家遇到这事只能各自抱怨，不知道该找谁反映，问题拖了一

年又一年。

改变，始于霍林郭勒市推行的“楼栋微治理”模式。近年来，该市坚持党建引领，践行新时代“枫桥经验”，直面社区人手少、热心居民又插不上手的难题，从楼栋入手，把治理的触角延伸到每一户，让“隔门不相识”的邻里，变成了“有事一起扛、有难一起帮”的“一家人”，凝聚起基层治理的向心力。

东阳物流小区的难题正是运用“楼栋微治理”模式，通过开展“小巷议事荟”破解的。社区牵头把楼栋长、网格员和居民们聚到一起，商量解决办法，最终居民们达成一致，自筹资金聘请专业人员疏通管道，彻底解决了这个困扰大家

多年的问题。

据介绍，霍林郭勒市“楼栋微治理”模式把党组织的触角延伸到楼栋，构建起以党小组为基本单元的“楼栋长+网格员+热心人”的“1+1+N”微治理管家团队，让散落在楼栋里的“微光”，凝聚成服务群众的“大力量”。

在组织建设上，该市根据党员分布情况，在全市嘎查村（社区）划分了196个网格党小组，实现党员覆盖无死角，并从政治觉悟高、群众威望高的党员中选优配强党小组组长，成为引领治理、服务群众的“主心骨”。同时，科学划分254个网格，配齐配强网格员，让网格员成为扎根基层、联系群众的“勤务员”。此外，

还从热心社区事务、群众基础好的居民中，通过自荐、推荐的方式，选拔出1133名楼栋长，收集居民诉求、协调邻里矛盾、宣传政策法规，让“身边人管身边事”。

网格员和楼栋长凭借“人熟、地熟、情况熟”的优势，畅通居民问题反馈渠道，形成了“楼栋长上报、网格员处理、党小组调度、大党委兜底”的闭环机制。自体系建成以来，已协调解决各类民生问题448个。

针对居民的急难愁盼，霍林郭勒市深化“网格议事日”制度，打造楼栋议事角、墙上留言板、树下议事点等阵地，通过“圆桌议事会”“居民代表联合会”等形式，让居民们

面对面问需、心贴心交流。

为了让“楼栋微治理”能够长效运转，该市还推出了网格员、楼栋长“以奖代补”激励机制，为基层治理“添柴加薪”，充分调动网格员和楼栋长的工作积极性，让“楼栋微治理”从“被动推进”变成“主动自转”。截至目前，已收集各类信息889条，发放奖励金额5000余元。

“我们将继续聚焦群众需求，不断完善治理体系、创新工作机制、强化保障支撑，让‘楼栋微治理’更接地气、更有温度，让每一位居民都能在身边的小事中感受到幸福。”霍林郭勒市委社会工作部部长王迪说。

(据《内蒙古日报》)