

一年174部电梯迎来别样“重生”

# 北京“修一保十”更新模式获国家推荐

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“心头患”。而在北京朝阳区南磨房地区,只需维修一次,就能换来未来十年的安心与省心。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“心头患”

建成于2005年的金海国际小区南区,电梯已步入“老龄期”。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,拖成大毛病再动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十年维保绑定,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”让大家安心

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,讲述维修资金提取之难。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



2025年,我国城市更新工作取得明显成效,加装电梯1.4万部,惠及470多万居民。图为加装电梯的银川燕和园小区。新华社电



北京金海国际小区电梯改造。



金海国际小区居民坐上了新电梯。

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。

## 【推广】

### 创新模式向全国推荐

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“修一次保十年”,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以上,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。

综合《北京日报》《北京晚报》报道